

申请保障性廉租房：申请人收入指南

NYC Housing Connect: 收入指南

[FRONT/PAGE 1]

关于本指南

您的**收入**是保障性廉租房申请的重要组成部分。本指南向您介绍保障性廉租房申请中的收入计算方法。本指南并非住房申请。它不会告诉您是否会申请到公寓。但它可帮助您准确回答关于您收入的问题。如果您受邀参加**资格审核面试**，您需要携带相关文件以证实申请表中的所有信息。

加粗斜体的词语在第 10 页“有用的术语”中加以解释。

内容：

- ▶ 什么是收入？第 2 页
- ▶ 包含哪些收入？第 3 页
- ▶ 受雇收入：第 4 页
- ▶ 自雇收入：第 5 页
- ▶ 其他来源的收入：第 7 页
- ▶ 不包含的收入：第 8 页
- ▶ 常见问题：第 8 页
- ▶ 有用的术语：第 10 页

免责声明：本文件仅旨在提供一般性信息。内容依据美国住房和城市发展部 (HUD) 的《居住手册 4350.3》和纽约市房屋保护和发展局 (HPD) 与纽约市住房发展机构 (HDC) 的《营销指导准则》。收入的示例并未描述所有可能的财务状况。

什么是收入？

您是否从以下来源获得收入？

- 一份或多份工作
- 为自己工作。示例：出租车司机、发型师、自由艺术家
- 定期从其他来源。示例：子女抚养费、失业津贴、补充保障收入 (SSI)、养老金

这笔钱就是您的**收入**。如需申请保障性廉租房，您需要了解您获得的收入金额。

收入计算步骤：

1. 确定您的所有收入来源。

- 受雇收入（第 4 页）
- 自雇收入（第 5 页）
- 其他来源的收入（第 7 页）

2. 将工资换算为年度总收入。*

1. 雇主支付的扣除税费和其他扣减项前的时薪
2. 工资单上的总收入（周付、双周付等）

**自雇收入应以净收入计算，即为扣除营业费用及其他费用后的金额。*

3. 将所有来源的收入相加，得到您的年收入总额。

您获得收入的方式可能有多种。

部分示例：

- 每两周一次的工资支票
- 每个班次的现金小费

- 任何类型的周付款或月付款，如子女抚养费、养老金或失业津贴
- 每年的假日奖金

收入的名称可能不同。

部分示例：

- 薪水
- 工资
- 收益
- 付款

所有这些钱均为**收入**。您需要将其纳入您的保障性住房申请表中。如果您前去参加**资格审核面试**，您将需要携带收入证明文件，以确认您有资格申请保障性廉租房。

请切记

关于本指南中**加粗斜体**词语的详细信息，请参见第 10 页“有用的术语”。

[PAGE 3]

包含哪些收入？

保障性廉租房申请中主要有 **3** 种收入。

1. 受雇收入

雇主向您支付的报酬。这包括小费、奖金、加班费和其他类型的薪酬。如果您收到 W-2 纳税申报表，则该款项即为**受雇收入**。请在申请中纳入扣除税费或其他款项前的金额（**总收入**）。

例如：

- 年薪
- **定期**支付的工资，包括现金。示例：每周、每两周、每月两次、每月
- **偶尔或短暂地**为雇主工作。示例：为餐饮公司进行的周末工作，为医院或机构进行的按日计酬医疗护理工作
- 季节性工作。示例：假日季零售、在屋顶修理公司的夏季工作
- 小费
- 假期工资
- 加班费
- 定期获得的奖金和佣金

2. 自雇收入

您在一年中通过为自己工作、从事自由职业或作为独立承包商获得的所有收入。在申请中，请纳入扣除营业费用和其他扣减项后的金额（**净收入**）。

例如：

- 纳税申报表上的“营业收入（或亏损）”
- 通过自营企业所得的收入
- 自由职业。示例：由客户直接支付薪酬的作家或艺术家
- 作为独立承包商或顾问
- 作为独立服务提供商。示例：自有/租赁出租车的出租车司机、租用美容院空间的发型师
- 季节性或偶尔为自己工作。示例：由房主直接支付薪酬的房屋清洁员，在夏季自营餐饮业务

3. 其他来源的收入

一年中获得的定期支付的非工作所得收入。例如：子女抚养费、社会保险金、失业保险金或利息付款。仅当您**定期**（每周、每月或每年等）获得其他来源的收入时，才需在申请中纳入此类收入。

例如：

- 赡养费
- 年金给付
- 武装部队预备役补助
- 子女抚养费
- 股息
- 残疾保险金
- **赠与收入**
- **资产利息**
- 养老金
- 公共援助金 (PA)
- 物业租赁收入
- 社会保险金或补充保障收入 (SSI)
- 失业津贴
- 福利援助金
- 工伤补偿金

[PAGE 4]

1. 受雇收入

受雇收入是您从工作中赚取的**钱**。这是雇主支付给您的扣除税费或其他扣减项之前的收入（**总收入**）。请在申请中纳入全年的金额（**年收入**）。关于纳入自营企业所得收入的更多信息，请参见第5页“自雇收入”。

您或将与您一起生活的任何人是否有以下来源的收入？

- 年薪
- 时薪、日薪或周薪
- 获得现金付款
- 小费
- **偶尔或短暂地**为雇主工作。示例：为餐饮公司工作、为医院或机构进行的按日计酬医疗护理工作
- 季节性工作。示例：假日季零售、在屋顶修理公司的夏季工作
- 假期工资、加班费、奖金或佣金

这些是**受雇收入的来源**。如果您对其中任何项目的回答为“是”，请在申请的“受雇收入”部分纳入这些金额。

如何计算年收入

将您的所有收入相加得出年收入总额是非常重要的。如果您定期（如每周、每两周、每月两次等）获得薪酬，您必须按照以下重要步骤计算出您的**年收入**。

注意：如果您在 NYC Housing Connect 中进行在线申请，您无需进行此项计算。当您填写完个人资料中的收入资料后，会自动进行计算。

选项1：将时薪换算为年收入：

（您每小时的薪酬金额 (\$)）x （您通常一周工作的小时数）x （您通常一年工作的周数） = **年收入**

选项2：将定期支付的工资换算为年收入。

您获得付款的频率？

- 每周一次：每周支付的金额 x 52 = 年收入
- 每两周一次：每两周支付的金额 x 26 = 年收入

- 每月两次：每月支付两次的金额 x 24 = 年收入
- 每月一次：每月支付的金额 x 12 = 年收入

请切记

受雇收入应为扣除税费和其他款项或扣减项前的收入。（这称为**总收入**）。您必须纳入全年来自每个雇主的总收入。

[PAGE 5]

2. 自雇收入

自雇收入是您在一年中通过为自己工作、从事自由职业或作为独立承包商所获得的所有收入。请在您的申请中纳入全年收入减去营业费用后的金额（**净收入**）。如果您每年的收入金额不同，还请参见下一页“估算自雇年收入”。

您或者将与您一起生活的任何人是否为以下情况？

- 收到 1099 纳税申报表
- 拥有自己的企业
- 作为独立服务提供商工作。示例：自有/租赁出租车的出租车司机 • 租用美容院空间的发型师
- 从事自由职业工作。示例：由客户直接支付薪酬的艺术家、作家或平面设计师
- 作为顾问或**独立承包商**工作。示例见下文
- 偶尔或季节性地为自己工作？示例：由房主直接支付薪酬的房屋清洁员，家庭直接支付薪酬的临时照顾幼儿的保姆，在夏季自营餐饮业务

这些是自雇收入的来源。如果您对其中任何项目的回答为“是”，请在申请的雇主部分输入“自己 (self)”并申报**净收入**金额。

如何计算自雇净收入

1. 首先确定您一年营业收入的总金额。（在您的 1099 纳税表中，这是“总收入 (gross receipt)”）。
2. 扣除营业费用和任何其他扣减项。
3. 这是您的**自雇净收入**。

什么是独立承包商？

独立承包商是指在他人需要时受雇以完成某种工作的个人。通常，承包商和雇用他们的人员之间会有协议或合同。

示例：油漆匠 Nicole

Nicole 是一名油漆匠，以**独立承包商**的身份工作。她拥有自己所有的漆刷、梯子和其他用品，而雇主雇用她粉刷其公寓。在她为任何人开始粉刷工程之前，他们会商定向她支付的每小时费用并签订协议。完成粉刷后，Nicole 会告诉雇主她的工作小时数，而雇主给她写支票或付现金。

请切记

在申请中，自雇收入应为扣除税费和其他费用后的金额。这称为**净收入**。

估算自雇年收入

您每年赚取的自雇收入不可能完全相同。这没有关系。请使用以下步骤估算您的自雇年收入。

1. 您将需要此类自雇工作过去连续 3 年的纳税申报表。如果您没有 3 年的资料，请使用过去连续 2 年的资料。
2. 请查看纳税申报表上的净利润金额。在纳税申报表中，请查看第 12 行“营业收入（或亏损）”。在附表 C 中，请查看第 31 行“净利润（或亏损）”。
3. 您认为您今年的收入金额是否将与过去几年大致相同？如果是这样，请计算平均值并在申请中纳入该金额。（关于如何计算平均值，请参见下文）

4. 您预计今年的金额是否将与过去几年不同？如果是这样，请纳入您预计今年的收入金额。
5. 如果您在某年亏损，则该年度金额使用 0.00 美元。请不要使用负数。请参见下文的“关于平均数”了解更多信息。
6. 请确保您有相关文件证明您过去的收入金额（如纳税申报表）以及您认为将在今年赚取的收入（如会计师或企业经理的信函、财务报表、预算、收据或其他资料）。

示例：David 的餐饮业务

David 在工作日为政府工作，但是几年前，他还开始在夏季的周末经营餐饮业务以获得额外收入。该业务不断发展壮大。

David 每年的业务收入都比前一年增加一些：3 年前，业务收入为 5,000 美元。2 年前，业务收入为 7,000 美元。去年，业务收入为 9,000 美元。

根据过去 3 年的趋势，David 预计今年能从餐饮业务中赚取 11,000 美元。在输入自雇收入时，他应在申请中填写 11,000 美元。这是其政府工作薪酬之外的收入。

关于平均数

如果您认为您今年的收入将与您在过去 3 年的收入相同，请计算这些年的平均值并将其填入您的申请中。计算方法如下：

1. 请在您过去连续 2 年或 3 年的纳税申报表上找到净利润金额。
2. 将所有金额相加。是否有任何金额为负数（如 -924.00 美元）？如果是这样，该年度收入改用 0.00 美元。
3. 将该数额除以最初使用的有收入金额的年数。如果您有 3 年的金额，将该数额除以 3，得到平均值。如果您有 2 年的金额，将该数额除以 2，得到平均值。
4. 在您申请的“自雇收入”部分中输入平均值。

3. 其他来源的收入

您或将与您一起生活的人可能会有并非来自工作或自雇工作的收入。如果您**定期**获得**这种其他来源的收入**，您必须将其纳入您的申请。

您或将与您一起生活的任何人是否定期获得以下来源的收入？

注意：包含 18 岁以下子女的收入。

- 赡养费
- 年金给付
- 武装部队预备役补助
- 子女抚养费*
- 残疾保险金
- 捐助款
- 股息
- 赠与股息。示例请参见下一页
- 资产利息（如银行账户或其他投资等资产）。更多详情，请参见第 10 页中“有用的术语”
- 养老金
- 公共援助金 (PA)**
- 租赁物业。请使用租赁物业所得的净收入
- 社会保险金或补充保障收入 (SSI)。请使用扣减前的每月全额
- 失业津贴
- 工伤补偿金

这些均为其他来源的收入示例。如果您对其中任何项目的回答为“是”，请在申请的“其他来源的收入”部分纳入这些金额。

请切记

仅当您**定期**（如每周、每两周、每月或每年）获得**其他来源的收入**时，才需要将其纳入。请不要纳入**一次性付款**。

请在申请中纳入您全年将从每个来源收到的资金金额。即使您不会全年获得付款，也应这样做。例如：您每周获得失业金，但您知道付款会在数月后终止。请纳入假设付款不会终止的情况下您会在一年中得到的总金额。请转至第 4 页了解如何计算定期付款的年收入。

** 您是否获得法院判决的子女抚养费**和**公共援助金 (PA)？请确保纳入已支付子女抚养费的全额。例如，如果您获得“转付”付款，支付的子女抚养费全额可能与您每月获得的金额不同。*

*** 您的公共援助金收入将根据“按付款”地区的规则进行计算。如果您前去参加**资格审核面试**，开发商或营销代理将查看您的所有文件以进行此项计算。*

[PAGE 8]

什么是赠予收入？

如果不与您一起生活的人**定期**给您钱或帮助您支付账单，这就是**赠与收入**。您必须将其纳入您的收入计算。

示例：

- 您的父母每月为您支付电费，平均每月 100 美元左右。您在申请中必须将每月 100 美元的款项纳入您的收入。
- 朋友或亲属每周给您 20 美元现金以帮助您支付费用。在申请中，您必须将每周 20 美元的款项纳入您的收入。

如果您受邀参加资格审核面试，您需要提供您定期获得此项赠与收入的证明文件。例如，请确保您立即将现金付款存入银行账户，从而使您的银行对账单显示您定期得到付款。您可使用已付讫支票的副本证明他人为您支付账单。

注意：以下并非赠与收入，不应纳入您的收入计算：(1) 给您家中子女的日常用品赠与，(2) 免费或减价学校午餐的价值，(3) 提供给老年人或贫困者的食物的价值。

不包含的收入

对于作为收入纳入的项目，有以下例外情况：

- 18 岁以下子女的受雇收入
- 超过18 岁的受抚养全日制 **学生**超过 480 美元的收入部分
- 一次性付款。示例：保险理赔，遗产
- 一次性、非经常性或偶发性收入（包括 **一次性赠与**）
- 医疗费用付款或报销
- 照顾寄养子女的报酬
- 支付给学生或教育机构的学生补助金
- 食品补贴或营养补充援助计划 (SNAP) 的价值
- 给您家中子女的日常用品赠与
- 免费或减价学校午餐的价值
- 提供给老年人或贫困者的食物的价值

请不要将这些项目纳入您的收入计算。

[PAGE 9]

常见问题

受雇收入

为什么我需要计算出我的年收入？我不能仅填入去年的收入吗？

您和共同生活的人 **是否具备资格** 取决于您在未来赚取的收入。查看去年的相关税务文件是有用的，但这还不够。每年都是不同的。正因如此，您必须输入您当前赚取的金额以及您获得收入的频率。这也说明为什么您必须纳入您已经或预计 **定期** 收到的奖金以及 **其他来源的收入**。

我已成年的女儿是全日制学生，在放学后工作。她的收入是否包含在内？

如果超过 18 岁的全日制学生由父母或监护人申报为受抚养人，则该学生的**受雇收入**中只有 480 美元可作为收入包含在内。

我获得现金付款。我如何证明这是我的收入？

保留您的现金收入记录很重要。您每次获得现金付款时，请记下金额、日期和付款人。请安全妥善地保管这一现金付款记录。

如果您有银行账户，立即存入现金。这样一来，银行就会有记录，说明您定期收到付款。如果您需要将钱从银行再次取出，也没有关系。您的银行对账单仍会显示存款。

*请切记：*如果您赚取的收入超过特定金额的现金收入，您也必须在您的纳税申报表上对其进行申报。您的纳税表会显示此项金额。

我获得*偶然或短暂支付的报酬*。我该如何计算我的收入？

如果您并非*定期*获得报酬，计算您的年收入会比较困难。您偶尔或短暂地为雇主进行的工作可以为：在某些周末为餐饮服务商工作以赚取额外收入、按日计酬的医疗护理工作、临时工作和演艺工作等。

您在过去 3 年中是否获得偶然或短暂支付的收入？如果是这样，请将这三年中赚取的全部金额相加并除以 3。该数额即为该工作的平均年收入。

随后估算您今年会从同一类型的工作中赚取的收入。比较该数额与您的年平均值。哪个金额更高？在您申请的“受雇收入”部分，请填入较高的金额。

如果我的收入在申请后发生变化，此时我受邀参加资格审核面试，会出现什么情况？

请保存证实您当前收入的所有文件和记录。如果您的收入发生变化（例如，有新工作或加薪），还需携带证明您今后将赚取收入金额的文件。开发商或营销代理将重新计算您的收入。

自雇收入

我已受邀参加保障性廉租房的申请资格审核面试。我需要哪些文件来证实我的自雇收入？

您将需要证实您过去通过此类工作已赚取的收入以及预计今年将赚取的收入。

为证实过去的收入，请携带过去连续 3 年此类工作的自雇纳税申报表。如果您进行此类工作未满 3 年，您可携带过去连续 2 年的资料。

为证实您预期在今年会赚取的收入，请携带您的会计师或企业经理的信函、财务报表、预算、收据或证明您预期将赚取金额的其他资料。

如果我自雇从事某种工作不满 2 年怎么办？

您将需要提供文件来证明截止到您面试之日，您自雇从事此类工作已有 2 年或更长时间。如果您无法提供过去 2 年的这一资料，您可能不具备资格。

但即使您认为可能是上述情况，您必须仍将**自雇净收入**纳入申请中。请不要遗漏任何收入。可能需要经过几个月才能知道您的编号是否在抽签过程中被抽中，因此届时您可能已有 2 年的自雇收入。请务必在面试时携带相关文件来证明您已通过此类自雇活动赚取的收入以及将在今年赚取的收入。

有用的术语

保障性廉租房 (Affordable Housing): 纽约市为收入低于一定金额的人提供的住房。一般而言，如果某人的租金或住房费用大概不超过其收入的三分之一，该住房则称为“保障性”廉租房。

定期 (Regular Basis/Regularly): 如果您从任何来源定期获得收入，这表明您以一致或预期的时间间隔获得支付款项。定期支付的收入包括每天、每周、每两周、每月两次、每月、每季度或每年支付的收入等。

独立承包商 (Independent Contractor): 在他人需要时受雇以完成某种工作的个人或企业。通常，承包商和雇用他们的人员之间会有协议或合同。

净收入 (Net Income): 扣除税费、开支和其他扣减项后得到的收入金额。对于自雇收入的计算，使用净收入。

年收入 (Annual Income): 您一年中所得资金的金额，通过计算受雇总收入、自雇净收入和其他来源的收入得出。

偶然或短暂的收入 (Occasional or Episodic Income): 不是按一致或预期时间间隔支付的经常性收入。偶然或短暂支付薪酬的经常性工作包括临时工作、季节性工作或演艺工作等。

其他来源的收入 (Income from Other Sources): 您定期获得的并非来自工作的收入。例如，社会保险金或退伍军人福利金、公共援助金或子女抚养费。

收入 (Income): 您获得的收益、工资、付款或其他钱款。

受雇收入 (Income from Employment): 您为雇主（并非您自己）所做工作的收入。对于受雇收入的申报，使用总收入。

学生 (Student): 在日历年的5个月中处于全日制学生状态（根据此人的学校）的人。不要求这5个月是连续的。对于受抚养全日制学生的受雇收入，在收入计算中仅纳入 480 美元。

一次性付款 (One-time Payment): 过去非定期获得并且您预计将来不会再次获得的收入。这笔钱不纳入收入的计算。

有资格/具备资格 (Eligible/Eligibility): 您的收入必须介于特定限额之间并达到其他申请要求，才具备保障性廉租房的资格。其他要求包括提供文件证明您的收入和通过信用及背景检查。如果您和与您一起生活的人满足所有要求，您就是具备资格的。

赠与收入 (Gift Income): 您定期从不与您一起生活的人那里获取的收入。例如：您的父母每月支付您的公共事业费，或者朋友或亲属定期寄给您支票以帮助支付生活用品和其他开支。赠与收入可以为现金，但并不一定为现金。

资产 (Assets): 资产是指可转化为现金的有价值物品。储蓄账户为现金资产。银行对资产支付利息。利息为该资产的收入。其他示例：股票、债券、互惠基金、货币市场账户。有关更多信息，请参见下文的**资产利息**。

资产利息 (Interest from Assets): 如果您前去参加资格审核面试，开发商或营销代理的工作人员将计算您从银行账户及其他投资中获取的利息收入。如果您所有的资产价值不足 5,000 美元，其所赚取的利息将加入您的收入。如果您所有资产的价值超过 5,000 美元，在您的收入中加入资产赚取的利息或其价值的 0.06%，以两者中金额较高者为准。

资格审核面试 (Appointment to Confirm Eligibility): 在申请截止日期后，所有申请都会被随机排序。按照顺序从头开始审查申请，如果经初步判断符合资格要求，则会电话联系申请人进行面试以继续筛选过程。如果您受邀参加面试，您需要携带相关收入证明文件。

自雇收入 (Income from Self-Employment): 您通过为自己工作、自营企业或提供服务而赚取的收入。这包括自由职业、独立承包和其他雇佣作品创作工作。申请时，自雇收入的申报使用净收入。如果您的年度净收入为 400 美元或更多，您必须在申请中进行申报。**注意：**如果您的企业为 S 型公司 (S-corporation)，除了所赚取的 W-2 薪水，还应使用在 K-1 附表中所申报的总营业收入。

总收入 (Gross Income): 您每年扣除任何税费之前的全部收益、工资、付款或您从工作或其他来源获得的其他钱款。这通常要多于您的实得工资。大部分人在申请中申报总收入。但自雇人员申报自雇净收入。

[页脚]

[纽约市房屋连接](#)

查找并申请保障性廉租房

纽约市房屋保护和开发局 (New York City Department of Housing Preservation and Development)

纽约市住房开发公司 (New York City Housing and Development Corporation)

Facebook: www.facebook.com/NYCHPD

Twitter: @nychousing

网站: www.nyc.gov/hpd

访问 www.nyc.gov/housingconnect 可获得更多信息或进行在线申请。

本文件仅供参考。这并非保障性廉租房的申请表。填写本文件并不会保证您将获得保障性廉租房单元。