

# 申請平價住房：申請者收入指南

---

## NYC Housing Connect：收入指南

[FRONT/PAGE 1]

### 關於本指南

您的**收入**是在申請平價住房時很重要的一部分。本指南將說明如何針對平價住房計算您的收入。這並非住房申請文件，也不會告知您是否可以申請到公寓，但可協助您提供有關收入的正確答案。若您獲邀**出席面談以確認申請資格**，則需要攜帶文件以確認申請文件上的所有資訊。

許多關鍵字詞和用語的說明都列於第 10 頁的「參考詞彙」中。這些詞彙在本指南中都將以**參照(斜粗體)**的格式顯示。

### 內容：

- ▶ 收入的定義？第 2 頁
- ▶ 包含什麼收入？第 3 頁
- ▶ 薪資收入：第 4 頁
- ▶ 自雇收入：第 5 頁
- ▶ 其他來源收入：第 7 頁
- ▶ 未包含的收入：第 8 頁
- ▶ 常見問題：第 9 頁
- ▶ 參考詞彙：第 10 頁

**免責聲明：**本文件的目的是提供一般資訊。內容依據 HUD 住房手冊 4350.3 以及 HPD 和 HDC 行銷指導方針。收入範例並不涵蓋所有可能的財務狀況。

## 收入的定義

您是否有以下來源的收入...

- 從事一份或多份工作？
- 自營？範例：計程車司機、髮型設計師、自由藝術工作者
- 其他來源 (固定性質)？範例：子女撫養費、失業補助金、社會安全補助金 (SSI)、退休金

這筆錢就是您的**收入**。您需要知道您有多少收入，才能申請平價住房。

## 計算收入的步驟：

### 1. 識別所有收入來源。

- 薪資收入 (p. 4)
- 自雇收入 (p. 5)
- 其他來源收入 (p. 7)

### 2. 將薪資轉換為總年收入。\*

1. 稅前及在扣除其他扣除額之前的時薪
2. 薪資單上的**總收入** (週薪、雙週薪等等)

*\*自雇收入應以**淨收入**計算，也就是在扣除商務和其他費用後的金額。*

### 3. 將所有來源的收入加總即可算出總年收入。

您可能會透過不同的方式獲得收入。

以下是一些範例：

- 每雙週發出的薪資
- 每次當班所獲得的現金小費

- 每週或每月給予的任何給付，例如子女撫養費、退休金或失業補助金等
- 年終獎金

收入可能有不同的名稱。

以下是一些範例：

- 薪水
- 薪資
- 工資
- 報酬

所有以上都稱為**收入**。您需要將其包含在平價住房申請資料中。若您要**出席面談以確認平價住房的申請資格**，則需要攜帶能證明您收入的文件。

*請記住：*

本指南針對**標示為參照(斜粗體)**的字詞提供詳細說明，請參照 p. 10 的「參考詞彙」。

[PAGE 3]

包含什麼收入？

平價住房申請中包含**3**種主要收入。

## 1. 薪資收入

由雇主支付給您的金額，包括小費、獎金、加班費和其他類型的工資。若您有收到 W-2 報稅單，則該筆金額是指**薪資收入**。請在申請表上填入稅**前**或在扣除其他款項之前的金額(**總收入**)。

例如：

- 年薪
- **定期支付的薪資 (包括現金)**。範例：週薪、雙週薪、半月薪、月薪
- 雇主提供的**不定期或短期**工作。範例：外燴餐飲公司的週末工作、醫院或機構的每日看護工作
- 季節性工作。範例：假日季節零售、屋頂建材公司的暑期工作
- 小費
- 休假津貼
- 加班費
- 定期收到的獎金和津貼

## 2. 自雇收入

您在一年中因自營、自由工作或擔任獨立承包商而收到的所有金額。請在申請表上填入在扣除業務花費及其他扣除額後的金額 (**淨收入**)。

例如：

- 報稅單上的「業務收入 (或損失)」
- 自營公司或事業的收入
- 自由工作。範例：由客戶直接付款的作家或藝術家
- 擔任獨立承包商或顧問
- 擔任獨立服務提供者。範例：擁有或租賃計程車的計程車司機、在髮廊租借營業空間的髮型設計師
- 季節性或不定期的自營工作。範例：由屋主直接付款的居家清潔人員、在夏季自營外燴業務

## 3. 其他來源收入

您在一年中因工作以外原因而定期收到的所有金額。例如：子女撫養費、社會安全補助金、失業保險金或利息金額等。請在申請表上填入您**定期**(每週、每月、每年等等) 收受的其他來源收入。

例如：

- 贍養費
- 年金
- 退除役人員退休俸 (Armed Forces Reserves)
- 子女撫養費
- 股息
- 傷殘保險金
- **贈與收入**
- **資產利息**
- 退休金
- 公共援助金 (PA)
- 租賃財產收入
- 社會安全補助金或 SSI
- 失業補助金
- 慈善援助
- 工傷賠償

[PAGE 4]

## 1. 薪資收入

**薪資收入**是指受雇工作所得。也就是由雇主付給您的稅前或在扣除其他扣除額前的金額 (**總收入**)。請在申請表上填入整年的金額 (**年收入**)。若要了解如何填寫自營業務的收入，請前往 p. 5 的「自雇收入」。

您自身或與您同住的任何人有下列收入嗎？

- 年薪
- 時薪、日薪或週薪
- 現金收入

- 小費
- 雇主提供的**不定期或短期**工作 範例：外燴餐飲公司的工作、醫院或機構的每日看護工作
- 季節性工作。範例：假日季節零售、屋頂建材公司的暑期工作
- 休假津貼、加班費、獎金或津貼

這些是**薪資收入的來源**。若您這些項目中有任一屬實，請將其金額填入申請表的「薪資收入」部分。

## 如何計算年收入

您必須將所有收入加總為總年收入。若您的薪資是定期支付 (例如週薪、雙週薪、半月薪等等)，則必須採用以下的重要步驟來計算**年收入**。

*注意：若您要在 NYC Housing Connect 進行線上申請，則不需自行進行這項計算。您在填寫背景資料的收入資訊時，系統就會自動幫您計算。*

### *選項1：將時薪轉換為年收入：*

(您每 1 小時的薪資 \$) x (您每 1 星期通常工作的小時數 #) x (您 1 年通常工作的星期數 #) = **年收入**。

### *選項2：將定期支付的薪資轉換為年收入。*

#### 您多久收到一次薪資？

- 每週：每週收到的 \$ x 52 = 年收入
- 每 2 週：每 2 週收到的 \$ x 26 = 年收入
- 半個月：每半個月收到的 \$ x 24 = 年收入
- 一個月：每個月收到的 \$ x 12 = 年收入

請記住：

薪資收入應以稅前及在扣除其他款項或扣除額之前為準 (這稱為**總收入**)。您必須涵蓋整個年度內來自每位雇主的總收入。

[PAGE 5]

## 2. 自雇收入

**自雇收入**是您在一年中因自營、自由工作或擔任獨立承包商而收到的所有金額。請在申請表上填入整年收入減去業務費用後的金額 (**淨收入**)。若您每年所賺取的金額不等，則請參考第 6 頁的「估算自雇的年收入」。

### 您自身或與您同住的任何人是否...

- 收到 1099 報稅表？
- 擁有自營事業？
- 擔任獨立服務提供者？範例：擁有或租賃計程車的計程車司機、在髮廊租借營業空間的髮型設計師。
- 從事自由工作？範例：由客戶直接付款的藝術家、作家或平面設計師。
- 擔任顧問或**獨立承包商**？請見以下範例。
- 不定期或季節性地從事**自營工作**。範例：由屋主直接付款的居家清潔人員、由家人直接付款的保母、在夏季自營外燴業務。

這裡列出的是自雇收入的來源。若您這些項目中有任一屬實，請在申請表的雇主部分填寫「自雇」並申報**淨收入**的金額。

### 如何計算自雇淨收入

1. 從您的業務一年所賺進的總金額開始著手。(在 1099 報稅表上稱為「總收入」)。
2. 減去業務花費和任何其他扣除項目。
3. 如此便可得出您的**自雇淨收入**。

## 什麼是獨立承包商？

**獨立承包商**是指他人在需要時雇用來執行特定工作的人。通常承包商與雇用他們的人會簽訂合約或契約。

範例：油漆工妮可

妮可是以**獨立承包商**型態工作的油漆工。她自己擁有油漆刷、梯子和其他補給品，人們則雇用她來粉刷家居環境。在開始為任何雇主進行油漆工作前，妮可和雇主會先談妥她的時薪並簽訂合約。在完成油漆工作後，妮可會將工作時數告知雇主，對方則支付支票或現金給她。

### 請記住：

在申請表上，自雇收入金額應該為扣除業務或其他花費**後**的金額。這稱為**淨收入**。

## 估算自雇的年收入

您每年從自雇工作所得的金額可能並不完全相同。這沒有關係。請使用下列步驟來估算自雇的年收入。

1. 您需要此類自雇工作過去連續 3 年的報稅表。若您沒有連續 3 年的資料，連續 2 年的資料也可以。
2. 請查看報稅表上的淨收入金額。查看報稅表的第 12 行「業務收入 (或損失)」。查看附表 C 的第 31 行「淨利潤 (或損失)」。
3. 您覺得您今年的收入會與去年差不多相同嗎？若是，請計算平均額並將該金額填入申請表。(請參閱以下計算平均額的方法)
4. 您預期今年的收入會與去年不同嗎？若是，請填入您所預期的今年收入的金額。
5. 若某年度您有損失而沒有收入，請在該年度填寫 \$0.00。請不要使用負值。如需詳細資訊，請參閱下方的「關於平均額」。
6. 請確定您有文件證明過去的所得 (例如報稅表) 以及今年的可能所得 (例如會計師或業務經理的信函、對帳單、預算、收據或其他資訊)。

## 範例：大偉的外燴服務

大偉平日在政府部門工作，但數年前開始在夏季的週末經營外燴業務賺取外快。業務不斷成長。

每年大偉的外燴業務都比前一年賺取更多收入。3年前該業務賺了 \$5,000，2年前賺了 \$7,000，去年則賺了 \$9,000。

根據過去 3 年的趨勢，大偉預期今年的外燴服務將可賺取 \$11,000。他應該將 \$11,000 填入申請表的自雇收入部分。這是他政府工作薪資以外的收入。

## 關於平均額

若您覺得今年的收入應該與過去 3 年差不多相同，請計算這些年份的平均額並將其填入申請表。以下是計算方式：

1. 在過去連續 2 到 3 年的報稅表中找出淨利潤的金額。
2. 將所有金額加總。其中有任何金額是負值 (範例：\$ - 924.00) 嗎？若有，請在該年度填入 \$0.00。
3. 將該數目除以前面的收入金額年份數。若您有 **3** 年的金額，請將該數目除以 **3** 來取得平均額。若您有 **2** 年的金額，請將該數目除以 **2** 來取得平均額。
4. 將平均額填入申請表的「自雇收入」部分。

[PAGE 7]

## 3.其他來源收入

您自身或與您同住的其他人可能會有薪資或自雇以外的收入。若您有定期收到**其他來源收入**，則也必須將其納入申請表中。

## 您自身或與您同住的任何人有下列的定期收入嗎？

注意：請納入 18 歲以下孩童的收入。

- 贍養費
- 年金
- 退除役人員退休俸 (Armed Forces Reserves)
- 子女撫養費\*
- 傷殘保險金
- 配息
- 股息
- 贈與。範例請見下一頁
- 資產利息 (例如銀行帳戶或其他投資)。更多詳情請見 p.10 頁「參考詞彙」
- 退休金
- 公共援助金 (PA)\*\*
- 租賃財產。請使用來自租賃財產的淨收入
- 社會安全補助金或 SSI。請使用每個月在套用扣除額前的總額
- 失業補助金
- 工傷賠償

以上均為其他來源收入的範例。若您這些項目中有任一屬實，請將其金額填入申請表的「其他來源收入」部分。

### 請記住：

只有當您**定期**收取這些收入時 (如每週、每雙週、每月或每年)，才需填寫其他來源收入。請勿填寫**一次性給付**。

請在申請表上填寫您整年自每個來源收到的金額。即使沒有整年獲得給付也請如此填寫。例如：您每週都會收到失業補助金，但這些給付將於幾個月後停止。如果給付不會終止，請填寫您一年內所收取的總額。前往 p. 4，了解如何計算定期給付的年收入。

\* 您是否有收取法院裁定的子女撫養費和公共援助金 (PA)？請務必填寫給付的子女撫養費總額。例如，若您獲得的是「過渡期」付款，則給付的子女撫養費總額可能會不同於您每月所獲的給付額。

\*\* 您的公共援助金收入將根據所屬轄區的「實際支付」規則計算。若您出席面談以確認申請資格，則開發商或代銷公司將查看您的所有文件記錄以進行計算。

[PAGE 8]

## 什麼是贈與收入？

若未與您同住的人**定期**給您金錢或協助您支付帳單，就稱為**贈與收入**。您必須將其納入收入計算。

### 範例：

- 您的雙親為您支付每個月的電費帳單，每個月的平均額為 \$100。您必須在申請表的收入中納入每個月 \$100。
- 一位親友每週給您 \$20 的現金協助您支付開銷。您必須在申請表的收入中納入每週 \$20。

若獲邀出席面談以確認申請資格，則需要攜帶文件以證明您定期獲得此贈與收入。例如，請務必在收到現金後立刻存入銀行帳戶，如此銀行對帳單就會顯示您定期收到款項。您可以用已付支票的影本來證明某人為您支付帳單。

**注意：**下列並非贈與收入，且不應包含在收入計算中：**(1)** 贈與您家中孩童的雜貨 **(2)** 免費或降價的學校營養午餐價值 **(3)** 為老人或貧困者提供的餐飲價值。

## 未包含的收入

以下的例外情況將不納入收入：

- 18 歲以下孩童的受僱收入
- 由年滿 18 歲的全職受撫養**學生**所賺取的 \$480 以上的任何收入
- 一次性付款。範例：保險金給付、遺產
- 一次性、非重複或非固定收入 (包括**一次性的贈與**)
- 醫療費用的給付或報銷
- 子女寄養照護給付
- 付給學生或教育機構的學生援助金
- 食物券的現金價值或 SNAP 福利
- 贈與您家中孩童的食品雜貨
- 免費或降價的學校營養午餐價值
- 為老人或貧困者提供的餐飲價值

請勿在收入計算中納入這些項目。

[PAGE 9]

## 常見問題

### 薪資收入

為何需要計算**年收入**？不能直接填寫去年的收入嗎？

您自身和與您同住的人將根據您未來收入的多少來決定是否**符合資格**。建議您查看去年的報稅文件，但這並不足夠，因為每年的資料都不相同。所以您必須填寫目前的收入以及獲得給付的頻率，也必須納入您**定期(預期) 收到的獎金**以及**其他來源收入**。

**我的成年女兒是全職學生，但會在課後打工賺錢。申請表上也要納入她的收入嗎？**

如果年滿 18 歲的全職學生受家長或監護人的撫養，則其**薪資收入**只有 \$480 須納入收入申報。

**若收入是以現金支付，該如何證明其為本人收入？**

請您務必保存現金收入的記錄。每次您收到現金收入時，請寫下金額、日期以及支付者資料。將此現金給付記錄保存在安全的地方。

若您有銀行帳戶，請將現金立刻存入。如此銀行便會有您定期收到付款的記錄。若您需要再將錢提領出銀行也沒關係，因為銀行對帳單將會顯示存款記錄。

*請記住：*若您賺取的現金收入超過一定額度，也必須在報稅表上申報。您的報稅表將說明額度為多少。

**我的收入為不定期或短期性質。我該如何計算收入？**

若您並非**定期**收到付款，則可能很難計算年收入。在週末為外燴業者工作賺取外快、按日計費的看護工作、臨時工及代班工作均為不定期或短期工作的例子。

您在過去 3 年曾有不定期或短期工作的收入嗎？若有，請將這 3 年期間所有賺取的收入加總，然後除以 3。這個數目即為您從該工作賺取的平均年收入。

然後估算您今年會從該相同類型的工作賺取多少收入。將該數目與您的年平均額相比較。哪個數目較高？請將較高的數目填入申請表的「薪資收入」部分。

**如果我的收入在我提出申請之後改變，而我又獲邀出席面談以確認我家的申請資格，此時該怎麼辦？**

請保存能證明您目前收入的所有文件和記錄。若您的收入改變(例如有新工作或升遷)，也請攜帶能顯示您未來收入的文件。開發商或代銷公司將重新計算您的收入。

## 自雇收入

**我已受邀出席面談以確認我家的平價住房申請資格。我需要攜帶什麼文件證明我的自雇收入？**

您需要證明過去已從此類型的工作賺取多少收入，以及您預期今年會有多少收入。

為了證明過去的收入，請攜帶過去連續 3 年此類型自雇工作的報稅表。若您沒有過去連續 3 年的資料，也可攜帶過去 2 年的資料。

若要證明您今年預期的收入，請攜帶會計師或業務經理的信函、對帳單、預算、收據或其他資訊來證實您預期會賺取的收入金額。

**若我自雇於特定類型工作的時間不到 2 年，該如何處理？**

您需要在面談時出示文件證明您已自雇於此類型的工作 2 年或 2 年以上。若您無法出示過去連續 2 年的相關資訊，則您可能不符合申請資格。

但即使您覺得自己可能就是此種狀況，您仍必須在申請表上填寫**自雇淨收入**。不要漏掉任何收入。畢竟要贏得抽籤可能

要花好幾個月的時間，所以屆時您的自雇收入也可能已滿 2 年。請務必攜帶文件出席面談，以證明您已從此類自雇工作賺取了多少收入以及您今年預計的收入。

## 參考詞彙

**不定期或短期收入：**不以固定或預期的時間間隔所支付的經常性收入。臨時工、季節工或代班工作均為根據不定期或短期基礎付費的經常性工作範例。

**定期：**若您定期從任何來源收到收入，代表您在固定或預期的時間間隔收取收入。每日、每週、每雙週、每半個月、每月、每季或每年所支付的收入，均為定期收入的範例。

**獨立承包商：**他人在需要時雇用來執行特定工作的人或公司。通常承包商與雇用他們的人會簽訂合約或契約。

**淨收入：**在扣除稅金、支出和其他扣除額之後的收入金額。淨收入是用來計算自雇收入。

**年收入：**您一年的收入金額，包含薪資總收入、自雇淨收入以及其他來源收入。

**平價住房：**為收入在特定金額以下的對象提供的紐約市住房。一般而言，若某人只需支付大約其收入的三分之一在租房或住房費用上，就稱為「平價」住房。

**其他來源收入：**您定期收取的工作以外的收入。例如，社會安全補助金或退伍軍人津貼、公共援助金或子女撫養費。

**確認申請資格的面談：**在申請期限截止後，所有申請表都會以隨機方式排列。我們將從名單最上方開始審核申請者，如果資格符合，申請者便會收到面談通知，繼續篩選程序。若您受邀出席面談，則需要攜帶收入證明文件。

**收入：**您收取的收入、薪資、給付或其他金額。

**申請資格：**您的收入必須落在特定的額度之間並符合其他的申請條件，才能申請平價住房。其他條件包括出示收入證明文件並通過信用和背景查核。若您和與您同住的人符合所有條件，您就符合申請資格。

**學生：**在當年具備全職學生身分達 5 個月的人 (以該人員就讀學校資料為準)。這 5 個月的時間不一定要連續。全職受撫養學生的薪資收入只有 \$480 須納入收入計算。

**薪資收入：**您為某位雇主 (非您本人) 工作所得的收入。總收入是用來申報薪資收入。

**一次性給付：**過去非定期收到、且您不預期未來還會收取的收入。此類費用不用納入收入計算。

**總收入：**您每年的收入、薪資、給付或其他自工作或其他來源所收取金額的總額，尚未扣除任何稅金。這通常會超過實領薪資。多數人都是在申請表上申報總收入。自雇者則要申報自雇的淨收入。

**自雇收入：**您為自己工作、自營事業或提供服務所得的收入。這包括自由工作、獨立承包和其他的受雇工作。淨收入是用於在申請表上申報自雇收入。若您一年的淨收入為 \$400 或更多，則您必須在申請表上申報該收入。*注意：若您的事業為小型企業股份公司 (S-corporation)，則除了 W-2 總薪資金額外，也會使用申報於附表 K-1 上的總營業收入。*

**資產：**資產是指可變現的有價物品。存款帳戶是現金資產。銀行會為該資產支付利息。利息即為來自該資產的收入。其他的範例還包括：股票、債券、共同基金、貨幣市場帳戶等。如需詳細資訊，請參閱下方的**資產利息**。

**資產利息：**若您出席面談以確認申請資格，則開發商或代銷公司會計算您自銀行帳戶或其他投資等資產取得的利息收入。若全部資產的價值小於 \$5,000，則將賺取的利息加到收入中；若全部資產的價值大於 \$5,000，則將賺取的利息或資產價值的 0.06% (視何者較多) 加到收入中。

**贈與收入：**您自未與您同住的人定期收受的收入。例如：您的父母為您支付每個月的電費，或親友定期寄支票給您以協助您支付雜貨和其他費用。贈與收入可以是現金，但不必一定是。

*[BACK PAGE FOOTER]*

[NYC Housing Connect](#)

尋找及申請平價住房

紐約市住房維護與開發部 (New York City Department of Housing Preservation and Development)

紐約市住房與開發公司 (New York City Housing and Development Corporation)

Facebook：[www.facebook.com/NYCHPD](http://www.facebook.com/NYCHPD)

Twitter：[@nychousing](https://twitter.com/nychousing)

網站：[www.nyc.gov/hpd](http://www.nyc.gov/hpd)

請造訪 [www.nyc.gov/housingconnect](http://www.nyc.gov/housingconnect) 以瞭解詳情或線上申請。

本文件僅用於資訊提供用途，並非平價住房申請表。填寫本文件並不能保證您可獲得平價住房單位。