

《正当理由搬迁法》

根据新颁布的《正当理由搬迁法》(Good Cause Eviction), New York居民有权维持自己的住房,而不必担心不合理的搬迁或租金过分上涨。在许多情况下,居住于市价住房的承租人现在将受到更广泛的保护。请阅读下文以获取更多信息。请记住,New York的所有承租人都有权获得一个安全、健康的家。如果您有任何疑问,请随时拨打 311 与房屋保护和开发局(Department of Housing Preservation and Development, HPD)联系。

什么是《正当理由搬迁法》?

《正当理由搬迁法》是New York州的一项法律,于 2024 年 4 月 20 日开始施行。它为New York市一些居住于不受监管(也称为“市价”)房屋的承租人提供了新的保护。根据新颁布的《正当理由搬迁法》的要求,该法律所涵盖房屋的房东不能在“正当理由”的情况下终止租赁,同时承租人可以在住房法院(Housing Court)使用该法律作为辩护依据。如果承租人因未支付租金而遭遇搬迁,他们也可以使用该法律拒绝接受超过一定水平的租金上涨。该法律适用于 2024 年 4 月 20 日或之后的搬迁个案,即房东在此日期或之后首次向法院提交文件以开始个案审理的个案。

《正当理由搬迁法》通过法院强制执行,因此希望对终止租赁提出质疑或对租金上涨有疑问的承租人应参考下方列出的其他资源并寻求法律顾问的建议。

终止租赁意味着什么?

终止租赁包括搬迁承租人、不续签租约,或者在承租人没有租约的情况下,通知承租人租赁将终止。如果承租人所住房屋在《正当理由搬迁法》适用范围内,则即使该承租人没有书面租约,也受该法律保护(请参阅“[哪些类型的房屋不在《正当理由搬迁法》的适用范围内?](#)”部分,以了解更多信息)。针对适用该法律的房屋,房东需提供合理的正当理由,才可采取此类行动。

搬迁、不续签租约或终止租赁的“正当理由”有哪些?

根据《正当理由搬迁法》,房东可以出于以下“正当理由”搬迁承租人:

- 承租人未支付租金,除非承租人是因为租金不合理上涨而未支付租金(请参阅[什么是“不合理的租金上涨”?](#)部分,以了解更多信息)
- 承租人违反了“其租赁的实质性义务”或违反了“房东管理相关房屋的任何规章制度”(违反租约条款或房东制定的其他规则)
- 承租人在相关房屋或物业中制造或放任扰民事件(扰民事件是指扰乱其他承租人健康、安全和安逸的持续性行为)、损坏房屋或物业,或者扰乱房东或其他承租人的安逸和安全。

- 由于州或市机构已发出搬出令，因此房屋不能被占用
 - 如果您或您认识的任何人因遵守搬出命令而需要紧急住房，请拨打 311 或 (212) 863-7660 与 HPD 联系
- 承租人将房屋或物业用于非法活动或放任他人这样做
- 承租人不合理地拒绝房东进入房屋内维修或向潜在买家展示房屋
- 房东或房东的家庭成员计划搬入相关房屋（如果该房屋的的承租人年龄在 65 岁以上或有残疾状况，则此项不适用）*
 - 具体来说，此项原因所包括的家庭成员有房东的配偶、同居伴侣、子女、继子女、父母、继父母、兄弟姐妹、（外）祖父母、（外）孙子女、岳父母/公婆，或者兄弟姐妹的配偶/配偶的兄弟姐妹
 - 相关房屋必须是房东或家庭成员的主要住所，即他们大部分时间所居住的房屋
- 房东计划拆除相关房屋*
- 房东计划将相关房屋从市场上收回*
- 房东在当前租约到期前 30-90 天提供书面通知，而承租人未能同意对租约进行合理更改

*如果房东提出的以上逼迁原因之一标有星号，则其必须向法院提供“明确且令人信服的证据”，以证明其计划采取的行动。

什么是不合理的租金上涨？

《正当理由逼迁法》确立了“地方租金上涨标准”，即根据地方区域的通货膨胀情况，确定在给定年份认为合理的租金上涨金额。地方租金上涨标准每年按通货膨胀率加 5% 设定，最高总涨幅为 10%。根据《正当理由逼迁法》，高于地方租金上涨标准的租金涨幅视为不合理的租金上涨。

- 例如，如果New York市地区的通货膨胀率为 3%，则当地租金上涨标准将为 8%（5% + 通货膨胀）。
 - 在这种情况下，如果受保护承租人的租金为 \$1,000，则涨幅超过 8%（或上涨超过 \$80），将高于地方租金上涨标准。
- 但是，如果当地通货膨胀率为 6%，则地方租金上涨标准将为 10%，因为法律规定的地方租金上涨标准最高为 10%。
 - 在这种情况下，如果受保护承租人的租金为 \$1,000，则涨幅超过 10%（或上涨超过 \$100）时，将高于地方租金上涨标准。

截至 2024 年 5 月 1 日，New York市地区的通货膨胀率为 3.82%，这意味着当前的地方租金上涨标准为 8.82%。因此，如果在 2024 年 4 月 20 日之后将租金提高 8.82% 以上，可能会被法院判定为租金不合理上涨。

但是，在逼迁个案中，法院将对租金上涨合理与否拥有最终决定权。房东可以针对超过标准的租金涨幅向法院提供纳入考量的理由，例如重大维修或财产税增加。

如何确定租金涨幅是否符合《正当理由搬迁法》规定的合理要求

使用当前 8.82% 的地方租金上涨标准，将当前租金乘以 1.0882，即可查看《正当理由搬迁法》所涵盖房屋的最高合理租金涨幅。

例如，如果当前租金为 \$2,000：\$2,000 x 1.0882 = \$2,176.40

在这种情况下，如果房屋在《正当理由搬迁法》适用范围内，则将租金提高到 \$2,176.40 以上可能会被法院判定为租金不合理上涨。

承租人和房东在续签租约或协商租金上涨时，应了解租金不合理上涨的定义。首先，讨论《正当理由搬迁法》是否适用于您的房屋可能会有所帮助。从 2024 年 8 月 18 日开始，房东在提议租金上涨超过 5% 时应通知承租人，以告知其《正当理由搬迁法》是否适用。请参阅“**对房东的要求是什么？**”部分，以了解更多信息。

哪些类型的房屋不在《正当理由搬迁法》的适用范围内？

有些房屋不在《正当理由搬迁法》的适用范围内。以下是《正当理由搬迁法》不适用的房屋类型：

- 小房东拥有的房屋，小房东是指在New York州总共拥有 10 个或更少住房单元（公寓或单户住宅）的房东
 - 有的建筑楼由一家公司所有，例如有限责任公司，这类建筑可能有多个所有者。在这种情况下，作为公司所有者的每个人必须在该州总共拥有 10 个或更少的住房单元，公司才能免于《正当理由搬迁法》的约束。这类住房单元包括个人是完全或部分所有者的任何建筑楼中的所有单元。
 - 如果房东提出针对承租人的搬迁令申请，并声称因为自己是小房东，所以《正当理由搬迁法》于其不适用，则房东必须向承租人提供其在New York州所拥有所有房屋的清单。房东的“主要住所”，即其居住的房屋，不包括在名单中。
- 公寓数量不超过 10 套的建筑楼，前提是业主居住在该建筑楼中，即使业主实际拥有更多住宅单元，该法律也不适用
- 承租人在转租自己的公寓并想返回承租的房屋中居住的情况下，该法律不适用
- 在相关房屋作为工作条件的一部分出租给承租人，但承租人被解雇或辞职的情况下，该法律不适用
- 租金和/或搬迁已经受联邦、州或地方法律监管的房屋（例如，租金稳定或租金受到管控的公寓）
- 受联邦、州或地方政府实体监管并且实施租金或收入限制的房屋（例如，New York市住房管理局 (New York City Housing Authority, NYCHA) 公共住房项目的房屋、第 8 节项目代金券计划涵盖的房屋，或者通过 HPD Housing Connect 租用的房屋）
- 共管公寓和合作公寓楼中的房屋

- 2009 年 1 月 1 日或之后建造的房屋
 - 对于这些房屋，《正当理由搬迁法》将从房屋建成后 30 年开始适用，尤其是临时或永久居住证明签发之日起 30 年（例如，如果房屋建于 2010 年，则《正当理由搬迁法》将从 2040 年开始适用）
- 符合季节性使用的房屋
- 医院、持续护理退休社区、辅助生活住宅、成人护理设施、属于共管公寓或合作公寓楼的老年人住宅社区，或者为居民提供特定服务的非营利性独立退休社区
- 预制房屋或移动房屋
- 酒店客房
- 由高等教育机构或 K-12 学校拥有和经营的宿舍
- 宗教设施或机构内的房屋和宗教设施或机构使用的房屋
- 租金超过公平市场租金 245% 的房屋。
 - 公平市场租金每年由美国住房和城市发展部 (Department of Housing and Urban Development) 确定。
 - 2024 年，在 New York 市，这意味着根据房屋大小，租金超过以下金额的房屋：
 - 单间公寓：\$5,486
 - 一居室：\$6,005
 - 两居室：\$6,742
 - 三居室：\$8,413
 - 四居室：\$9,065

对房东的要求是什么？

从 2024 年 8 月 18 日开始，房东在针对承租人采取某些行动时，必须向承租人提供《正当理由搬迁法》适用或不适用的通知，此类行动包括：

- 签订新租约或续签现有租约
- 通知承租人不再与他们续签租约，或者他们的租约即将结束
 - 根据承租人在房屋中居住的时间长短，房东必须提前 30、60 或 90 天通知承租人不续签租约或以其他方式终止租赁。[点击此处阅读有关此要求的更多信息。](#)
- 将承租人的租金提高 5% 以上
 - 根据承租人在房屋中居住的时间长短，房东必须提前 30、60 或 90 天通知承租人租金将提高 5% 以上。[点击此处阅读有关此要求的更多信息。](#)
- 发送逾期租金的 14 天租金要求。[请点击此处，以了解对房东和承租人处理逾期租金有帮助的资源。](#)
- 向法院提交搬迁个案（申请书必须附上通知，申请书即房东提交的法院文件，其中包括有关搬迁原因的信息）

通知必须包括以下信息：

- 承租人的房屋是否在《正当理由搬迁法》的适用范围内
- 如果房屋不在《正当理由搬迁法》的适用范围内，则说明该法律不适用的原因
- 如果房屋在该法律适用范围内，并且房东正在申请搬迁令、计划不续签租约或以其他方式终止租赁，则说明此类行动适用的正当理由
- 如果房屋在该法律适用范围内，而房东提高租金的涨幅超过地方租金上涨标准（“租金不合理”的金额），则说明租金超过标准上涨的原因

如果房东在没有包括适当通知的情况下提出搬迁申请，则该个案将被驳回或中止，房东必须提供正确的通知才可重新开启个案审理。

我在哪里可以得到更多的信息？

如果您对《正当理由搬迁法》有其他疑问，以下其他资源可能会有所帮助：

- 拨打 311 并要求转接承租人帮助热线 (Tenant Helpline)。帮助热线的专员可以为您提供针对您自身情况的信息，并且可以将您转介至法律服务提供者，以便您获得进一步的建议。
- [New York州住房和社区更新 \(New York State Homes and Community Renewal\)](#) 将在 8 月 1 日之前公布每年的通货膨胀率和公平市场租金的 245% 的租金金额。
- 如果您在住房法院有个案，New York市社会服务局 (Department of Social Services) 民事司法办公室 (Office of Civil Justice) 也许可以帮助您获得法律援助。[请访问他们的网站](#)或发送电子邮件至 civiljustice@hra.nyc.gov，以获取更多信息。在星期一至星期五上午 9 点至下午 5 点之间拨打 718-557-1379 或 212-962-4795 与住房法院问答专线 (Housing Court Answers) 联系，或者访问 housingcouranswers.org。

所有承租人都有权维持自己的住房，除非他们选择离开或通过法院程序被搬迁。遇到非法封锁的承租人应拨打 911。请访问[承租人保护空间 \(Tenant Protection Cabinet\) 网站](#)，以了解更多信息。