

現況說明書

“你的租金是如何確定的”

公共住房 和 住房選擇優惠計劃

公共住房及印第安人住房辦公室

2002 年 11 月

本情況說明書是向公共房產管理局（PHA）和住房和城市發展部資助的租戶告知有關披露其收入和收入確認的責任和權利的一般性指南。因為各項目計劃的某些要求不一，租戶應向其公共房產管理局諮詢以確定所適用的具體政策。

為什麼正確確定收入和家庭支付額很重要

住房和城市發展部的研究表明很多租戶家庭支付不正確的租金數，這個問題的主要原因是：

- 租戶家庭低報收入，以及
- 公共房產管理局未准予租戶家庭有資格享有的不予計列數和扣除數。

公共房產管理局的責任：

- 取得準確的收入資訊
- 核實租戶收入
- 保證租戶收到其有資格享有的不予計列數和扣除數
- 準確計算家庭支付額
- 在年度資格重審之間收到家庭人口和收入變化的報告時重新計算家庭支付額（根據公共房產管理局政策）
- 若是公共住房，和承租人一起落實一份租賃合同
- 若是住房選擇優惠計劃，提供一份租戶所要求語言的租賃合同
- 提供租戶一份公共房產管理局對收入和家庭支付額的決定
- 循要求提供有關公共房產管理局政策的資訊
- 將報告收入或確定家庭支付額方面的任何要求或做法的變化通知居民
- 終止聯邦法律所允許的租期

居民的責任：

- 提供家庭人口的準確資訊
- 申請入住時及每一年度報告所有收入（或根據公共房產管理局政策的要求）
- 保留一份記錄收入和支出的文件、表格和收據
- 在年度資格審核之間報告家庭人口和收入的變化（根據公共房產管理局的公共房產和住房選擇優惠計劃政策）
- 簽署收入審核和犯罪記錄核查同意書
- 遵守租賃合同和住房規則

什麼是總收入？

未扣除任何稅項或其他不予計列數或扣除數之前的家庭收入。

什麼是年收入？

總收入－收入不予計列數＝年收入

什麼是調節後收入？

年收入－正當收入扣除數＝調節後收入

家庭支付額（租戶總支付額）

一個家庭將支付的租金是以下數額的上限：

- 該家庭調節後月收入的百分之 30；
- 該家庭月收入的百分之 10；
- 救濟租金（在適用的州）；或
- 最低租金（公共房產管理局所定的 \$0-\$50）

收入的年度化計算

如果在 12 個月的時間段預料收入水平不可行（象季節性或週期性收入的情形），或公共房產管理局認為以前的收入是現有的對今後預計收入的最好指示，公共房產管理局可能會就更短時段對預計收入作年度化計算，在更短時段結束時重新進行確定。

什麼用于計算家庭支付額的年收入？

年收入是指以下各項的全數，無論是貨幣形式或非貨幣形式：

- 進到戶主或配偶或代表戶主或配偶者（即使暫時不在），或者任何其他家庭成員處的；或
- 預料在申請入住或年審有效日期之後的 12 個月的時間段會從家庭以外某個來源收到的；以及
- 未被具體列為不予計列數。

- 年收入也表示（在 12 個月的時間段）從任何家庭成員都可享有的財產那裡所得到的數額。

年收入包括但不限於：

- 在工資及薪水、超時工資、佣金、酬金、小費和獎金以及其他個人服務補償在作任何工資單扣除之前的全數；
- 來自于一商務或一行業運作的淨收入。擴大商務或分期償付資本負債的費用不可用作確定淨收入時的扣除數。用于商務或行業的資產的折舊定額可按直線法折舊被扣除，如國稅局規章所規定。從商務或行業運作取出的任何現金或資產都將包括在收入之內，若取出的金額是償還家庭投資于商務運作的現金或資產，這一範圍的則除外；
- 利息、紅利和其他任何形式的來自不動產或個人財產的淨收入。分期償付資本負債的費用不可用作確定淨收入時的扣除數。允許折舊額僅按上一節中所准許的那樣。從投資中取出的任何現金或資產都將包括在收入之內，若取出的金額是償還家庭投資于商務運作的現金或資產，這一範圍的則除外；當家庭資產超過 \$5000，年收入將包括更大數量的實際收入，這來自家庭所有淨資產或根據目前銀行存款儲蓄率由住房和城市發展部確定的此資產的一個價值比例；
- 從社會保障養老金、保險權益、退休基金、退休金，殘障或死亡受益金處得到的定期數的足數以及其他類似的定期收到款，包括一筆總數或針對延遲開始的定期款而即將收到的每月數額。

- 代替收入的付款，例如失業和殘障賠償、工人賠償和解僱費。
- 福利援助。如果福利援助支付額中包括具體指定用于住房和水電的數額，而該數額由福利援助機構根據住房和水電的實際費用進行調整，包括在收入中的福利援助收入應由以下各項構成：(i) 除去具體指定用于住房和水電以外的補助數或款數；(ii) 福利援助機構實際允許該家庭用于住房和水電的最大數額。
- 定期和可確定的補貼，如贍養費和子女撫養費，以及來自于某機構或非共同居住者的定期供金或禮物；
- 所有定期工資、特殊付費以及軍隊士兵津貼

年收入不包括以下各項：

- 18 歲以下的子女就業的收入（包括收養子女）；
- 由照顧收養子女或收養成人（通常是與租戶家庭無親屬關係、不能獨自生活的殘障人士）而得到的報酬；
- 家庭財產的總數追加，例如遺產、保險支付（包括健康和事故險及工人賠償項下的支付額）、資本獲利以及有關親屬死亡或財產損失的判決。
- 家庭所收到的指定為任何家庭成員的醫療費用或作該費用之償還的數額；
- 如§ 5.403 中所定義的入住助理的收入；
- 直接付給學生或教育機構的學生經濟資助的足數
- 給在軍隊服役又置身于敵方砲火下的家庭成員的特殊付款；
- 來自住房和城市發展部所資助的培訓計劃的數額；
- 殘障人士收到的數額，該數額在補充

保障收入資格和福利的限制時間內不予計列，因為這是專門用于爭取自立計劃（PASS）的數額；

- 參與者得到的其他公共資助項目的數額，這些金額專門用于或補償（特殊設備、服裝、交通、照顧小孩等）的直接支出或是僅用于參加某個專門計劃項目的費用；
- 從住戶服務佣金得到的數額。住戶服務佣金是一住戶為公共房產管理局或戶主非全時提供的服務，服務可加強發展區生活質量，其得到的金額數量有限（每月不得超過 \$200）。這類服務可包括，但不僅限於：防火巡邏、大堂監察、草坪管理、住戶提議協調以及充當公共房產管理局管理會成員。住戶不得在同一時間得到超過一項此類服務的佣金；
- 由於任何家庭成員加入優質州或地方就業培訓計劃（包括不屬於地方政府的培訓計劃）以及將家庭成員培訓為住戶管理人員而得到的增值收入和福利。根據此款不作計列數的金額必須是來自明確界定的目標和目的的就業培訓計劃，而且僅在家庭成員參加就業培訓計劃期間不予計列；
- 臨時性、非重複性或零星的收入（包括禮物）；
- 納粹時代被迫害人根據外國政府法律起訴求償，而由該國政府補償的支付額；
- 每一個 18 歲或 18 歲以上的全日制學生（不包括戶主和配偶）超過 \$480 的收入；
- 每一領養子女的超過 \$480 美元的領養資助費；
- 來自補充保障福利的一筆延遲定期總數或即將收到的每月數額；

- 根據州或地方財產稅法向該住戶單位發出、該家庭收到的退還或回扣形式的數額；
- 家中有一成員發生殘障而住在家中，州立機構為彌補住在家裡的發生殘障的家庭成員所需的服務和裝備費用向該家庭支付的數額；或
- 任何其他聯邦法令在資助項下（包括任何此類不予計列所適用的計劃項目）明確排除、不作為確定資格或福利而作為收入考慮的數額。

其他收入不予計列數

聯邦政府規定的收入不予計列數—

以下法定不予計列數適用於住房和城市發展部資助的計劃以及其他政府計劃：

- 1977 年的食品補貼卷法提供的分配金額。
- 根據 1973 年的國內義工服務法發給義工的報酬
- 根據阿拉斯加印第安人求償結算法所得到的付款（現金包括由印第安人股份有限公司得到的股票現金紅利以及從印第安人股份有限公司得到的公債，範圍至每個個人每年合計不超過 2,000 美元）
- 來自于美國為某印第安部落托管的某一接近邊緣地的收入
- 收入家庭活力援助計劃
- 根據職業培訓合作法（1998 年勞動力投資法）支付的報酬
- 來自向渥太華大河灣印第安人調配資金的收入。由印第安人求償委員會或美國聯邦上告法院給予的裁判金每人份額的頭 \$2,000，印第安人個人的托管利息或限制性土地，包括來自每個印第安人個人從被托管利息或限制性土地每年收到的資金的頭 \$2,000

- 根據 1965 年高等教育法 IV 章提供的獎學金數額（包括聯邦工作研究計劃或印第安人事務局（BIA）學生資助計劃）
- 根據 1985 年古老美國人法第 V 章提供的資金所得到的支付
- 1989 年 1 月 1 日或以後從除草劑橙結算金或從根據該 Re Agent — 產品責任處理而確定的任何其他資金所得到的支付
- 根據 1980 年緬因州印第安人求償裁定法所得到的支付
- 根據 1990 年照看子女和街區發展准予法所提供或安排的任何子女照看的價值
- 1991 年 1 月 1 日或以後收到的所掙收入稅款（EITC）退還的支付
- 印第安人求償委員會對加盟部落以及 Yakima 印第安族或 梅斯卡勒羅保留地阿帕切族部落所作的支付
- 根據 1990 年國家和社區服役法而參加 AmeriCorps 的士兵的津貼、收入和報酬
- 患脊柱裂的越戰退伍兵子女所得到的任何補助
- 根據犯罪受害者法所得的任何犯罪受害者賠償
- 參加 1998 年勞動力投資法計劃的個人的津貼、收入和報酬

不計入某些公共住房住戶以及住房選擇優惠計劃的殘障家庭成員的所掙收入

在特定階段某些數額在確定家庭租金時不作計算。符合條件的家庭其年收入和增加是由於：

- 家庭成員至少失業 12 個月後就業
- 在經濟自立或其他就業培訓期間所得到的新收入或增加收入；

- 在接受貧窮家庭暫時援助 (TANF) 期間或接受之後 6 個月內所得到的新收入或增加收入。

在一個合格的家庭成員開始工作的最初 12 個月期間，該家庭成員收入百分之 100 的增加額不作計算。增加額是其所掙收入超出該家庭成員開始工作之前收入的數額。在初次就業日的第二個累加的 12 個月期間，百分之 50 的收入增加額不作計算，優惠總時數限制為一輩子 48 個月的時間。

注意：僅限於公共住房，公共房產管理局可能向合格家庭提議以建立個人儲蓄帳 (ISA) 代替不計入之所掙收入。如有此提議，家庭可選擇是否加入。

什麼是收入扣除？

扣除是從家庭年收入中減去以得出調節後收入的數額。扣除有兩種：強制性的和允許的。

強制性扣除：

- 家庭每一個低於 18 歲、或是學生、或有殘障的成員（不包括戶主和配偶）為 \$480
- 任何老年家庭或殘障家庭為 \$400
- 下列情形至超過家庭年收入百分之 3 的數額：
 - -任何老年家庭或殘障家庭未償付的醫療費用
 - -為使家庭成員能工作而為家庭殘障成員支付的合理的服務人員看護和輔助設備費用的未償付數額。本項扣除不可超過收到的收入。
- 為使家庭成員能就業或繼續完成其教育所必須支付的任何合理託兒費（13 歲以下的子女）。

允許扣除（僅公共住房）：

公共房產管理局可能會設立其想設立的其他扣除項，但應當了解公共房產管理局不提供任何額外的運作補助，公共房產管理局必須為扣除建立書面政策。

其他條款

困難例外：公共房產管理局有書面政策，說明某些構成困難的情形，公共房產管理局必須按此政策為任何因經濟困難而不能支付的家庭免除最低月租金：

- 因為困難由統一價租金轉為根據收入決定租金。
- 因為經濟困難而無法支付統一價租金的家庭可在任何時候要求轉為根據收入決定租金（在下一年選擇租金種類之前）。公共房產管理局必須定立書面政策，以確定何時是支付統一價租金的家庭經濟困難的時刻。
- 如果公共房產管理局確定該家庭因經濟困難而無法支付統一價租金，管理局必須立刻允許其轉為根據收入決定租金。公共房產管理局應在家庭提出要求後的合理時間內作出決定。
- 公共房產管理局用以決定何時為支付統一價租金的家庭經濟困難的政策必須提供包括以下情形的經濟困難：
 - 因情形變化，包括失業或就業減少、家庭喪失親人或減少或失去收入或其他援助，家庭收入已減少；
 - 因情形變化，因醫療費、子女看護、交通、教育或類似項目，家庭的開銷已增加，以及
 - 公共房產管理局認為適當的其他此類情形。

最高初始租金負擔（僅房屋選擇優惠計劃）：當家庭最初搬入一住戶單位，或簽署第一份住戶單位的援助租賃合同時，家庭的分攤不能超過家庭每月調節後收入的百分之40。最高初始租金的負擔僅適用於所選住戶單位的總租金超過適用支付標準時。

統一價租金（僅公共住房）：每年重審資格時必須向各家庭提供統一價租金或根據收入決定租金的選擇。如果一個家庭選擇支付統一價租金，公共房產管理局（在需要的情況下）可每三（3）年一次而不是一年一次重審家庭收入。統一價租金根據不受資助的私營市場對條件相當的住房所收的租金決定，租金不隨收入的變化而增加或減少。一個家庭可因經濟困難隨時要求轉為根據收入而決定租金。

福利制裁：如果福利機構由於家庭成員就救濟計劃進行欺詐或未遵守經濟自立必要條件而減少福利支付，公共房產管理局必須仍將扣減數額包括在用以計算租戶總支付額的年收入中。

參考材料

法律：

- 1937年美國住房法，42USC1437，以及下列增改項

規章：

- 住房及城市發展部計劃一般要求；免除項，24CFR第5部份
- 申請入住公共住房和居住規則，24CFR第960部份
- 第8節針對住戶的援助：住房選擇優惠計劃，24CFR第982部份
- 住房和城市發展部面嚮殘障人士計劃中調節收入的確定：要求某些開支的

強制性扣除；以及不予計入的所掙收入，66FR6218，2001年4月20日發出；24CFR第5部份，92等等（2001年4月20日起有效）

通告：

- “聯邦規定收入排除”通告66 FR 4669，2001年4月20日
- “改善公共住房和資助性住房收入的完整性”通告PIH 2001-15，2001年5月2日發出
- 有關申請入住和居住規則的常見問答見：
http://www.hud.gov/offices/pih/phr/about/ao_faq2.cfm#2c

尋找更多資訊：

聯絡你們地區的公共房產管理機構（PHA）。另外，你可在住房和城市發展部互聯網網頁上找到有關住房和城市發展部的資訊，網址是<http://www.hud.gov>，或給公共住房和印第安住房資訊資源中心打電話，號碼是1-800-955-2232。