



HUD 援助居民

說明表

低於市場水平利率 (Below Market Interest Rate, BMIR)

「您的租金如何釐定」

住房辦公室 (Office of Housing)

** 2007 年 6 月 **

本說明表是向業主 / 管理經 (Owner/Management Agents, OA) 和 HUD 援助居民通知有關收入披露和證明責任和權利的總體指引。

為何正確釐定收入和租金 如此重要

美國住房與城市發展部 (Department of Housing and Urban Development, HUD) 的研究顯示，許多居民家庭支付的租金有誤。導致這一情況的原因有：

- 居民家庭低報收入，以及
- 業主 / 管理經紀 (OA) 沒有授予居民家庭應享有的租金減免權利。

業主 / 管理經紀 (OA) 和居民均有責任確保正確支付租金。

業主 / 管理經紀 (OA) 的責任包括：

- 獲得準確的收入資訊
- 核實居民的收入
- 確保居民得到理應享有的免繳權利
- 準確計算承租人租金
- 向承租人提供租賃協議的副本，以及釐定收入和租金的依據
- 如果接到家庭成員變化的報告，重新計算租金
- 如果居民收入減少，重新計算租金
- 如果居民收入每月增加 200 美元或以上，重新計算租金
- 根據業主 / 管理經紀 (OA) 政策按要求提供資訊
- 若申報收入或釐定租金的要求或常規做法發生變化，通知居民

居民的責任：

- 提供準確的家庭成員資訊
- 申報全部收入
- 保留記錄收入和開支的文件、表格和收據副本
- 報告兩次年度重新核證之間發生的家庭成員和收入變化
- 簽署收入核實同意書
- 遵守租賃要求和房屋規定

收入釐定

一個家庭的預期總收入不僅關乎其獲得援助的資格，還能確定其支付租金的多少。家庭在未來十二 (12) 個月獲得的預期收入 (減去免繳金額) 將用於釐定家庭的租金。

什麼是年收入？

總收入 - 收入豁免金額 = 年收入

釐定承租人租金

低於市場水平利率 (BMIR) 的租金原則：

- 在遷居或首次入住時，家庭支付合約租金
- 重新核證時，他們繼續支付相同租金，但**其收入等於或高於 BMIR 收入限額的 110% 時，則另當別論**。如果其收入提高至 BMIR 收入限額的 110%，他們支付的租金應**高於** BMIR 市場租金或繼續支付當前租金。

收入和資產

HUD 援助居民需要向業主或經紀 (OA) 申報**所有**來源的收入。收入免繳金額是承租人租金流程的一部分。

在根據資產釐定年收入中的收入金額時，由資產產生的實際收入應包括在內 (全部資產的現金價值超過 5,000 美元者除外)，則年收入中計入的金額應為總資產的 2%，或資產產生的實際收入 (以較高者為準)。

年收入包括：

- 工資和薪水、加班工資、佣金、酬金、小費和獎金以及個人服務的其他報酬的全部金額 (薪金扣款前)
- 經營業務或從事職業的淨收入
- 從實際或個人財產獲得的任何形式的利息、股息或其他淨收入 (請參見下文的「計入資產 / 不計入資產」)
- 定期從社會安全、年金、保單、退休基金、養老金、殘障或死亡福利金獲得的款項或其他類似形式的定期收入的全部金額，包括延後支付定期款項的一次性付款或預計分月付款** (不包括補充

保障收入和社會安全福利的延期定期付款，請參見下文的「年收入豁免款項」)**

- 非收入款項，如失業和殘障補償金、工人賠償金和資遣費** (不包括家庭資產的一次性增加額，請參見下文的「年收入豁免款項」)**
- 福利援助
- 定期和可確定津貼，包括生活費和子女撫養費以及來自組織或非該住所人士的定期資助或禮物
- 軍人的固定工資、特殊薪資和津貼 (不包括作戰特殊薪資)
- **對於第 8 章計劃，個人根據《1965 年高等教育法》(Higher Education Act of 1965) 獲得的任何超出學費的財政援助，須視作該人的收入，但年齡在 23 歲以上、有受供養子女的人士，或與父母居住在一起並接受第 8 章援助的學生，其財政援助不屬於個人年收入。在本段中，「財政援助」就釐定收入而言，不包括借入資金**

資產包括：

- 股票、債券、國庫券、存款單、貨幣市場帳戶
- 個人退休金和 Keogh 帳戶
- 退休金和養老金基金
- 儲蓄存款和活期存款帳戶、保險箱、家中等地方存放的現金
- 個人在去世前享有終身壽險的現金價值
- 對租賃物業和其他資本投資的權益
- 持作投資的個人財產
- 一次性收入
- 申請人持有的按揭或信託契據
- 低於公平市值處置的資產。

資產不包括：

- 個人的必要財產 (衣服、傢俱、汽車、結婚戒指、為殘障人士配備的專用車輛)
- 對印第安人信託土地的權益

- 定期壽險保單
- 對家庭居住的合作公寓享有的權益
- 屬於活躍業務的資產
- 並非由申請人有效擁有
或以某人名義持有的資產，但是：
 - 資產和他們賺取的任何收入令家庭成員以外的其他人士獲益，以及
 - 其他人士負責繳納資產產生收入所招致的所得稅
- 申請人無法利用且無法給申請人帶來收入的資產（例如：一位受虐待的女性和她丈夫共同擁有一間房屋。由於家庭狀況，她從資產中得不到任何收入且無法將資產轉換為現金。）
- 低於公平市值處置資產的原因是：
 - 止贖
 - 破產
 - 離婚或分居協議，如果申請人或居民獲得重要代價（不論是否以美元計值）。

年收入豁免款項：

- 僱傭 18 歲以下兒童（包括寄養兒童）的收入
- 照顧寄養兒童或寄養成人（通常是殘障、與承租人家屬無關、無法獨立生活的人士）獲得的收入
- 家庭資產的一次性增加額，例如遺產、保險金（包括健康與意外傷害保險的保險金，以及工人賠償金）、資本收益和個人或財產損失償付金
- 家庭收到的任何家庭成員醫療費的專用款項，或用於報銷其醫療費的款項
- 住家保姆的收入
- **根據第 8 章計劃對入讀高等教育學院學生的收入計算規定，依照上文的「年收入包括」條文，**學生財政援助的全部款項直接支付予學生或教育機構
- 在軍隊服役並參加作戰的家庭成員的特殊薪資
- 根據 HUD 資助培訓計劃獲得的款項

- 殘障人士獲得的款項，由於這筆款項乃根據自給自足計劃 (Plan to Attain Self-Sufficiency, PASS) 撥出，因此可為了獲得補充保障收入資格和福利，在有限時間內不計算在內
- 其他公共援助計劃參與者獲得的款項，專門用於支付所招致的現金支付費用（特殊設備、服裝、交通、兒童保育等），或報銷該等費用，且僅用於參與具體計劃
- 居民服務薪水（每月不超過 200 美元）
- 任何家庭成員參與州或地方的就業培訓計劃和成為居民管理人員的培訓，而不斷提高的收入和福利
- 臨時、非經常性或偶然收入（包括禮物）
- 納粹時期遭受迫害人士，根據外國法律向該國政府提出索賠而獲得的賠償款
- 每位 18 歲或以上全職學生（不包括戶主、聯合戶主或配偶）超過 480 美元的收入
- 每位領養子女超過 480 美元的領養援助款
- 一次性或預計分月獲得的補充保障收入和社會安全福利的延後定期付款
- 家庭根據州或地方法律，就住宅單位應付的財產稅接受的退款或減免形式的款項
- 州立機構向家庭支付的款項，該家庭應有一位成員具有發展障礙並在家中居住，這筆款項用來抵消所需服務和設備的成本，以幫助發展障礙的家庭成員在家中生活

聯邦規定豁免款項：

- 根據《1977 年糧食券法》(Food Stamp Act of 1977) 向合資格家庭提供的救濟食品的價值
- 根據《1973 年國內志願者服務法》(Domestic Volunteer Services Act of 1973) 支付予志願者的款項
- 根據《阿拉斯加原住民土地權處理法》(Alaska Native Claims Settlement Act) 獲得款項

- 某些印第安部落以信託持有的若干美國次邊際地產生的收入
- 根據美國衛生和公共服務部的低收入家庭能源援助計劃 (Low-Income Home Energy Assistance Program) 給予的款項或津貼
- 根據《工作訓練夥伴法案》(Job Training Partnership Act) 全部或部分資助的計劃獲得的款項
- 向渥太華大河區印第安人 (Grand River Band of Ottawa Indians) 處理資金產生的收入
- 每人應佔印第安人申訴委員會 (Indian Claims Commission) 或美國索賠法庭 (US. Claims Court) 所裁決的判決資金中的第一筆 2000 美元，個別印第安人對信託或受限土地的權益，包括個別印第安人每年從持有該等信託或受限土地的權益所產生資金中獲得收入的第一筆 2000 美元
- 根據《1965 年高等教育法》(Higher Education Act of 1965) 第四章 (Title IV) 獲得的獎學金款項，包括聯邦工讀計劃 (Federal work-study program) 或印第安人事務局的學生助學方案 (Bureau of Indian Affairs student assistance programs) 給予的獎勵
- 從根據《1985 年美國老年人法》(Older Americans Act of 1985) 第五章 (Title V) 資助的計劃獲得的款項
- 1989 年 1 月 1 日或以後，依據「*In Re Agent-*」產品責任訴訟，從橙劑賠償基金 (Agent Orange Settlement Fund) 或任何其他已確立基金中獲得的款項
- 根據《1980 年緬因州印第安人土地權處理法》(Maine Indian Claims Settlement Act of 1980) 獲得的款項
- 根據《1990 年兒童保育與發展固定撥款法》(Child Care and Development Block Grant Act of 1990) 所提供或安排的任何兒童保育的價值 (或就該等保育接受的任何款項，或因該等保育招致費用的報銷款項)
- 1991 年 1 月 1 日或以後，勤勞所得稅收抵免 (Earned income tax credit, EITC) 的退還款項
- 印第安人申訴委員會向雅吉瓦印第安族聯盟部落和族群 (Confederated Tribes and Bands of Yakima Indian Nation)，或梅斯卡勒羅保留區阿帕契族 (Apache Tribe of Mescalero Reservation) 支付的款項
- 根據《1990 年國家與社區服務法》(National and Community Service Act of 1990) 給予 AmeriCorps 參與者的津貼、收入和款項
- 根據美國法典第 38 章第 1805 條款 (38 U.S.C. 1805) 向越南退伍軍人患有脊柱裂 (spina bifida) 的子女支付的任何津貼
- 因向申請人實施《犯罪被害人法》(Victims of Crime Act) 下的犯罪行為，而透過根據該法釐定的犯罪被害人援助款 (或支付或報銷該等援助款成本) 所獲得的任何犯罪被害人賠償款 (根據《犯罪被害人法》)
- 根據《1998 年勞動力投資法》(Workforce Investment Act of 1998) 給予個別參與者的津貼、收入和款項。
- 承租人依照《2008 年房屋與經濟恢復法案》(Housing and Economic Recovery Act of 2008, HERA)，一次性或預計分月獲得的退伍軍人事務部 (Department of Veterans Affairs) 殘障福利的任何延後付款。

參考資料

法規：

- 一般性 HUD 計劃要求 (General HUD Program Requirements)；聯邦法規第 24 卷第 5 部分 (24 CFR Part 5)

手冊：

- 4350.3，補助多家庭房屋計劃的居住要求 (Occupancy Requirements of Subsidized Multifamily Housing Programs)

通知：

- 「聯邦規定豁免款項」(Federally Mandated Exclusions) FR 4669 通知 66 (Notice 66 FR 4669)，2001 年 4 月 20 日

欲瞭解更多資訊：

請登入 HUD 網站首頁瞭解 HUD 計劃詳情，網址：

<http://www.hud.gov>

