U.S. Department of Housing and Urban Development
Office of Housing Office of Multifamily Housing Programs

住宅與城市發展部資助住戶租金補助計劃

簡明資訊

「如何確定您的房租」

住宅辦公室

****2007 年 6 月****

本情形簡明資訊是一份一般性指南，旨在告知住宅擁有人/代理人（OA）和住宅與城市發展部（HUD）資助的住戶有關收入披露和確認的責任和權利。

爲什麼正確地確定收入和租金十分重要

住宅與城市發展部的研究顯示，很多住戶支付的租金數額不正確。出現這一問題的主要原因是：

- 住戶少報收入，以及
- OA 未給予住戶有資格享受的免計收入和扣減數額福利。

OA 和住戶都有責任確保支付正確的租金。

OA 的責任：

- 獲取準確的收入資訊
- 核實住戶的收入
- 確保住戶獲得有資格享受的免計收入和扣減數額福利
- 準確計算租戶應當繳納的租金
- 向租戶提供一份租約以及收入和租金計算表
- 當租戶報告家庭人口變化時，重新計算租金
- 當住戶的收入增加時，重新計算租金
- 當住戶的收入每月增加 200 美元或以上時，重新計算租金
- 應請求提供有關 OA 政策的資訊
- 將任何報告收入或計算租金的要求或方法變更通知住戶

住戶的責任：

- 提供準確的家庭人口資訊
- 報告所有的收入
- 保存記錄收入和開支的文件、表格和收據複印件
- 報告兩次年度重新認證之間家庭人口和收入變化
- 在收入確認同意書中簽名
- 遵守租約要求和住房規定

收入計算

家庭預計毛收入不僅確定接受資助的資格，而且確定家庭將支付的租金數額和需要的補助金數額。預計收入將用於確定家庭租金數額，但需考慮家庭今後十二個（12）月內將獲得的免計收入和扣減數額福利。

什麼是年度收入？

毛收入 – 免計收入 = 年度收入

什麼是調整後收入？

年度收入 – 扣減數額 = 調整後收入

確定租戶的租金

租金補助計劃租金計算公式：
家庭將支付的租金是以下數額中**較高的數額**：

- 家庭調整後月收入的 30%
- 總租金的 30%

如果是新搬入住戶或首次認證，只有在家庭租金付款低於總租金 90% 的情況下，家庭才合格。

收入與資產

HUD 資助的住戶必須向物業擁有人或代理人（OA）報告**所有**來源的收入。免計收入和扣減數額是確定租戶租金程序的一部分。

在確定包括在年收入中的來自資產的收入數額時，將包括從資產衍生的實際收入，但所有資產的現金價值超過 5,000 美元的情形除外，此時在年收入中包括的數額爲總資產的 2% 或從資產衍生的實際收入，以二者中較高者爲準。

年收入包括的項目：

- 全額（工資單扣減之前的）工資和薪資、超時工資、傭金、收費、小費、獎金及其他個人服務補償金
- 來自業務運營或專業服務的淨收入
- 來自不動產或個人財產的任何類型的利息、紅利和其他淨收入（請參閱以下「資產包括的項目/資產不包括的項目」一節）
- 從社會安全、年金、保險計劃、退休金、養老金、殘障或死亡福利以及其他類似類型的定期收入來源獲取的定期款項的全部數額，包括因定期付款推遲而支付的一次性付款或預期的每月付款 **（補充保障收入和社會安全福利的遞延定期付款除外，請參閱下文「年收入中的免計收入」一節）**
- 代替收入的付款，例如失業和殘障補助金、工傷補償金和解雇費 **（家庭資產一次性增加數額除外，請參閱以下「年收入中的免計收入」一節）**
- 福利補助金
- 定期和可確定的補助金，例如贍養費和子女撫養付款以及從機構或不居住在同一住宅內的個人處接受的定期捐款或禮品
- 軍人的所有正常工資、特殊工資和補貼（戰場補貼除外）
- **（本款僅適用於 Section 8 計劃）個人根據「1965 年高等教育法案」領取的超過學費數額的經濟資助將被視爲該人士的收入，但對於年齡超過 23 歲有受撫養子女的人士或者與接受 Section 8 資助的父母同住的學生，該經濟資助不視爲年收入。在本段中，「經濟資助」不包括用於確定收入的貸款資金。**

資產包括的項目：

- 股票、債券、國庫券、存款單、貨幣市場賬戶
- 個人退休賬戶（IRA）和基奧（Keogh）賬戶
- 退休和養老基金
- 在儲蓄賬戶和支票賬戶、銀行保險箱、家中等處留存的現金
- 可供個人在去世前可獲得的終身人壽保險計劃的現金價值
- 租賃物業和其他資本投資的資產淨值
- 作爲投資持有的個人財產
- 一次性收到的款項
- 申請人持有的抵押貸款或信託契約
- 按照低於公平市場價值處理的資產

資產不包括的項目：

- 必要的個人財產（衣物、家俱、汽車、結婚戒指、爲殘障人士專門配備的車輛）
- 印第安人託管地的產權
- 定期人壽保險計劃
- 家人居住的共有單元的資產淨值
- 屬於目前正在經營的企業的資產
- 實際上不由申請人擁有或者以個人名義持有的資產，但是：
  - 資產和源於資產的任何收入的受益人是家庭成員之外的其他人，並且
  - 該其他人士須支付資產生成的收入導致的所得稅
- 申請人無法利用、且不向申請人提供收入的資產（例如：一名受虐待的配偶與她的丈夫共同擁有一座房子。由於家庭狀況，她從該資產中沒有獲得任何收入，且無法將該資產變現。）
- 因爲以下原因按照低於公平市場價值處理的資產：
  - 喪失抵押品贖回權
  - 破產
  - 離婚或分居協議，如果申請人或住戶獲得不一定是現金的重要補償。

年收入中的免計收入：

- 年齡不滿 18 歲的子女（包括寄養的未成年人）的工作收入
- 因照護寄養兒童或寄養成人接收的付款（寄養成人通常爲殘障人士、與租戶家庭無親屬關係、無法單獨生活）
- 家庭資產一次性增加，例如遺產、保險付款（包括根據健康與事故保險和工傷賠償支付的款項）、資本收益和個人或財產損失賠償
- 家庭收到的專門用於或償還任何家庭成員醫療費用的款項
- 住家助理的收入

- 直接支付給在高等院校就讀的學生或支付給教育機構的學生經濟資助的全部款項，**前提是該收入屬於 Section 8 計劃所定義的收入，並包括在以上「年收入包括的項目」中**
- 身爲軍人的家庭成員領取的戰場補貼
- 根據 HUD 提供資金的培訓計劃接受的款項
- 由殘障人士接受的款項，這些款項在確定附加保障收入資格和福利時在有限的時間內被免於計算，因爲該款項專門用於「爭取自給自足計劃」（PASS）。
- 由參加另一項公共資助計劃的參加者接受的款項，這些款項專門用於或補償自付費用（特殊設備、衣物、交通、子女照護等），且專門用於幫助參加具體的計劃。
- 住戶服務津貼（每月不超過 200 美元）
- 任何家庭成員因參加合格的州立或地方就業培訓計劃以及接受住戶房管員培訓而產生的增量收入和福利
- 臨時性、非經常性或偶爾獲得的收入（包括贈款）
- 根據外國政府的法律，由外國政府對在納粹時代受到迫害的人士支付的賠款
- 每一名年滿 18 歲及以上的全職學生超過 480 美元的收入（不包括戶主、共同戶主或配偶）
- 每一名被領養子女超過 480 美元的領養資助付款
- 一次性領取或預計每月支付的附加保障收入和社會安全福利遞延定期付款
- 根據州或地方法律，對居住單元支付的財產稅以退款或回扣形式向家庭成員支付的款項
- 州立機構向有住在家中的發育殘障成員的家庭支付的款項，用於償付保持該發育殘障家庭成員住在家中所需的服務和設備費用

聯邦規定必須免除的收入：

- 根據「1977 年食品券法」向合格家庭成員提供的食品券
- 根據「1973 年國內義工服務法」向義工支付的款項
- 根據「阿拉斯加本土人索賠和解法」領取的付款
- 從爲某些印第安人部落託管的某些亞邊緣土地生成的收入
- 根據衛生與公共服務部低收入家庭能源資助計劃支付的款項或補助
- 從全部或部分依照「工作培訓合作法案」提供資金的計劃接受的款項
- 因政府向格蘭德河地帶渥太華印第安人提供資金而獲得的收入
- 從印第安人索賠委員會或美國的判決資金中領取的人均數額的頭 2000 美元（索賠法院）。個體印第安人擁有的託管或限制使用土地的權益，包括個體印第安人從此等託管或限制使用土地所生成的資金中獲取的年收入的頭 2000 美元
- 根據「1965 年高等教育法」第 IV 款提供的獎學金數額，包括根據聯邦工讀計劃或印第安人事務局學生資助計劃頒發的獎學金
- 從「1985 年美國老年人法案」第 V 款贊助的計劃領取的款項
- 1989 年 1 月 1 日或之後，根據 *In Re Agent* 產品責任訴訟和解方案從 Agent Orange 賠償基金或任何其他基金中領取的付款
- 根據「1980 年緬因州印第安人索賠和解法」領取的付款
- 根據「1990 年兒童保育和發展固定撥款法」提供或安排的任何兒童保育費（或作爲此等保育費或爲償還此等保育費而領取的任何款項）
- 1991 年 1 月 1 日或之後的勞動所得稅抵免（EITC）退款
- 印第安人索賠委員會向邦聯部落和雅卡馬印第安人部落或梅斯卡勒羅保留區阿帕契部落支付的款項
- 根據「1990 年國家和社區服務法」向美國服務隊（AmeriCorps）參加者支付的補助、工資和付款
- 根據「美國法典」第 38 篇第 1805 款向越戰退伍軍人患脊柱裂的子女支付的任何補助金
- 根據「犯罪受害者法案」透過犯罪受害者協助計劃獲得的賠償（或費用補償）
- 根據「1998 年勞動力投資法」向個人參加者支付的補貼、收入和付款
- 任何爲了遵守「2008 年住宅與經濟恢復法」（HERA）由租戶一次性領取或預期每月付款的退伍軍人事務部遞延殘障福利

扣減數額：

- 每一名受贍養人 480 美元，包括全職學生或殘障人士
- 每一名老年家庭成員或殘障家庭成員 400 美元

- 任何老年家庭成員或殘障家庭成員的未獲補償的醫療費用，其總額超過年收入的 3%。家庭收入開支僅計入一次
- 爲使家庭成員外出工作而導致的未獲補償的殘障人士合理看護費和輔助器械費，其總額超過年收入的 3%
- 如果老年家庭成員既有未獲補償的醫療費用，又有殘障協助開支，有關超過家庭收入 3%的福利僅可使用一次
- 爲了使家庭成員外出工作或繼續接受教育而導致的 13 歲以下兒童的任何合理看護費用

參考資料

規章：

- 「聯邦法規」第 24 篇第 5 部分「住宅與城市發展部一般計劃要求」

手冊：

- 4350.3「補助性多戶住宅計劃居住要求」

通知：

- 「聯邦公告」4669 號文件（66 號通知）「聯邦規定的免計收入」，2001 年 4 月 20 日

如需瞭解詳情：
請查閱 HUD 網站主頁，瞭解有關 HUD 計劃的進一步資訊：http://www.hud.gov