



即時發佈：2015 年 12 月 3 日

州長 **ANDREW M. CUOMO**

州長 **CUOMO**、總檢察長 **SCHNEIDERMAN** 和市長 **DE BLASIO** 宣佈通過與房東達成協定以及讓房東參加房產稅合規計畫將 **1,800** 多套公寓恢復為租金穩定性公寓

*總檢察長辦公室公佈了 **52** 名涉嫌繼續拒絕給予租戶租金穩定性公寓的房東名單*

紐約州租戶保護小組將啓動執法行動以保護租金穩定的租戶

*紐約市住房保護與開發局將啓動訴訟程序以追回不當領取的 **421-a** 稅收優惠*

州長 Andrew M. Cuomo、總檢察長 Eric T. Schneiderman 和市長 Bill de Blasio 今日宣佈，**128** 名根據《紐約房產稅法》(New York Real Property Tax Law)第 **421-a** 款領取有利稅收優惠的房東如今將把遍佈紐約市的 **1,823** 套市場價公寓登記為租金穩定性公寓。這樣一來，紐約市全部五個區受影響之租戶的公寓將首次受到租金穩定法規的保護。

恢復租金穩定性公寓是房東在總檢察長持續的 **421-a** 調查期間與其達成協定或者同意參加房產稅合規計畫(Real Estate Tax Compliance Program)的結果。房產稅合規計畫是總檢察長、紐約州住房與社區重建署(Department of Homes and Community Renewal, DHCR)以及紐約市住房保護與開發局(Department of Housing Preservation and Development, HPD)的一項聯合計畫。

「我們對房東的違法行爲絕不容忍，」州長 **Cuomo** 說。「該公告意味著全紐約市數以萬計的租戶將得到他們應得的全面的法律保護。此舉是爲保護紐約的租戶免遭漫天要價和租金欺詐邁出的重要一步，我們會繼續與州及地方政府中的合作夥伴通力合作，讓房東對自己的行爲負責。」

「領取這些稅收優惠的出租房的房東必須停止討價還價，爲租戶提供租金受管制的出租公寓。這是 **421-a** 的一項核心福利，」總檢察長 **Schneiderman** 說。「將這些公寓恢復成租金穩定性公寓不僅有助於租戶家庭的經濟穩定，也體現了法律原本的精神。」

「我們對浪費或濫用紐約民眾重要的經濟適用住房的行爲絕不容忍。本政府很自豪能跟總檢察長 **Schneiderman** 及 **DHCR** 一起讓數千套公寓重返租金穩定性公寓行列，並讓其所有者負起責任。我們將盡我們所能推出更多的經濟適用住房，但是我們同樣也會保護我們

已有的住房。」市長 **Bill de Blasio** 說。

房產稅合規計畫由總檢察長 **Schneiderman**、州長 **Andrew M. Cuomo**、DHCR 署長 **James Rubin** 及 HPD 局長 **Vicki Been** 於 2015 年制定，旨在處理 194 名多戶式居民出租樓的房東違反 421-a 法的租金穩定要求但却聲稱作為共管樓進行經營的行為。截至目前，111 名有資格參加房產稅合規計畫的房東已表示，他們將把共同所有的 1,415 套公寓登記為租金穩定性公寓，並且已經告知了租戶他們所享有的權利。

那些尚未選擇參加房產稅合規計畫且仍在非法剝奪租戶之租金穩定性公寓權益的房東如今可能面臨被 HPD 收回其 421-a 稅收優惠、被租戶保護小組(Tenant Protection Unit, TPU) 強制執行及被租戶提起私人訴訟的後果。

本州的租戶保護小組將啓動執法行動，以確保餘下的 52 名尚未對其公寓進行登記的房東遵規守法。

紐約州住房與社區重建署署長 James S. Rubin 說：「那些用免稅福利換取公寓樓建造權的開發商必須符合法律要求，否則將面臨永遠失去這些福利的風險。通過州長政府、總檢察長和紐約市之間的這次合作，我們已經令房東參加了合規計畫，其直接結果就是，數千名租戶如今將擁有他們依照州租賃法享有的權利和保護。從現在起，我們將開始對那些尚未遵守該計畫的頑抗房東採取法律行動。」

HPD 局長 Vicki Been 說：「這些房東領取了價值巨大的稅收優惠，同時他們必須按照法律要求為租戶提供租金穩定性公寓。大部份的樓宇所有者已經著手處理並做出了正確的選擇，但是今天我們也要向那些尚未這樣做的房東發出警告。我此前提到，這是一項多機構長期執法努力中的一步，在所有房產都遵規守法之前，我們不會止步。如有你有一棟正在領取稅收優惠的房產，那麼此時就是你留意我們的警告、密切關注你的法律義務並確保自己遵規守法的一個好時候。如你未能這樣做，那麼後果會很嚴重。」

以下所列出之大樓中的租戶，其房東可能已拒絕為其提供租金穩定性公寓保護。針對這些大樓，HPD 可以啓動訴訟程序，以取消其稅收優惠；TPU 則可同時對那些收取不當租金的所有者採取亂收費行動，這可能包括代表受影響之租戶要求賠償，確保這些樓宇和公寓進行恰當登記，並確保租戶免遭租金欺詐。

在房產稅合規計畫推出之前，總檢察長 **Schneiderman** 的辦公室花了兩年時間調查多位房東違反 421-a 法之行為。調查期間，總檢察長與紐約市所有五個區領取 421-a 稅收優惠之樓宇的房東簽署了 18 份單獨協定，又將 408 套公寓恢復成租金穩定性公寓。根據這些協議的條款，簽署協定之房東還將共同向該市的「經濟適用住房 – AG 結算資金」(Affordable Housing – AG Settlement Fund)中支付 5,086,653 美元，該筆資金將用於資助低收入家庭的住房開發專案。

近期的協定是與 Brooklyn 和 Queens 的 13 名房東達成的：

• Aron Kapelyus 通過 10 家不同的殼實體在 Brooklyn Williamsburg 和 Bedford-Stuyvesant 街區的 10 棟樓宇中擁有 134 套公寓並剝奪了他的所有租戶在這些樓宇中的租金穩定權。他將向該市的「經濟適用住房 – AG 結算資金」中支付 103,500 美元並且已經開始首次為其在這些樓宇中全部租戶提供租金穩定性公寓保護：

- Brooklyn Williamsburg 街區南 2 街 241 號；
 - Brooklyn Williamsburg 街區南 3 街 208 號；
 - Brooklyn Williamsburg 街區南 2 街 120 號；
 - Brooklyn Williamsburg 街區 Bedford 大道 337 號；
 - Brooklyn Williamsburg 街區南 5 街 442 號；
 - Brooklyn Williamsburg 街區 Maujer 街 147 號；
 - Brooklyn Bedford-Stuyvesant 街區 Kosciuszko 街 543-545 號；
 - Brooklyn Bedford-Stuyvesant 街區 Hart 街 417-419 號；
 - Brooklyn Bedford-Stuyvesant 街區 Classon 大道 367 號；以及
 - Brooklyn Bedford-Stuyvesant 街區 Clifton Place 185-187 號。
- 在 Brooklyn 的 Bedford-Stuyvesant 街區，2801 Emmons Avenue, LLC - 位於 Emmons 大道 2801 號的一棟 49 套公寓樓的開發商 - 如今將把該樓宇中的所有公寓都登記為租金穩定性公寓，並將向該市的「經濟適用住房 – AG 結算資金」中支付 49,000 美元賠償金，另外還將向本州再繳納 75,000 美元的罰金和費用；
- •782 Hart St. Realty Inc. – Brooklyn Bushwick 街區 Hart 街 782 號樓宇的開發商 – 如今將向居住在此的 19 戶家庭提供租金穩定性公寓，並向該市的「經濟適用住房 – AG 結算資金」中支付 47,500 美元賠償金；
- 居住在皇后區 Flushing Robinson 街 43-24 號的 12 戶家庭很快也將收到該樓宇開發商 LCLC, LLC 的租金穩定性公寓。該開發商還有義務向該市的經濟適用住房 – AG 結算資金中支付 12,000 美元賠償金；
- 根據 1997 Ocean Avenue, LLC 與總檢察長所達成之協定的條款，居住在 Brooklyn Midwood 街區 Ocean 大道 1997 號的另外 12 戶家庭很快將收到租金穩定性公寓，並且開發商還將向該市的經濟適用住房 – AG 結算資金中支付 12,000 美元賠償金；
- 皇后區 Fresh Meadows 第 161 街 71-57 號一棟 11 套公寓樓宇的共同開發商 - Farda LLC 和 Zar LLC 很快將為居住在此的所有家庭提供租金穩定性公寓，他們還將共同向該市的經濟適用住房 – AG 結算資金中支付 11,000 美元賠償金；
- 在 Brooklyn 的 Williamsburg 街區，Metropolitan 大道 630 號的 10 戶家庭將收到租金穩定的出租公寓，大樓所有者 630 Metropolitan Avenue LLC 已同意向該市的經濟適用住房 – AG 結算資金中支付 10,000 美元賠償金；
- 依照 124 Gaitling Place LLC 與總檢察長達成的協定，居住在皇后區 Astoria Gaitling Place 124-128 號的另外 8 戶家庭將成為租金穩定的租戶。該協定要求該開發商向該市的經濟適用住房 – AG 結算資金中支付 8,000 美元賠償金；
- 在 Brooklyn Greenpoint 街區的 Nassau 大道 271 號，8 戶家庭將收到租金穩定性公寓，該大樓的開發商將向該市的經濟適用住房 – AG 結算資金中支付 8,000 美元賠償金；

- 在 Brooklyn 的 South Slope 街區，第 23 街 187 號樓宇的開發商 187 23rd Street, LLC 很快將向居住在此的 7 戶家庭提供租金穩定性公寓，並將向該市的經濟適用住房 – AG 結算資金中支付 10,000 美元賠償金；
- Brooklyn Williamsburg 街區 Wythe 大道 131 號的開發商 Charal Corporation 很快將向居住在此的 6 戶家庭提供租金穩定的出租公寓，並且還將向該市的經濟適用住房 – AG 結算資金中支付 6,000 美元賠償金；
- 皇後區 Flushing 第 38 大道 142-28 號樓宇的開發商 Shirokia Development, LLC 將向本州繳納 85,000 美元的罰金和費用；以及
- Brooklyn Greenpoint 街區 Clay 街 90 號樓宇開發商 90 Clay Street LLC 將向該市的經濟適用住房 – AG 結算資金中支付 40,000 美元賠償金，另外還將向本州再繳納 20,000 美元的罰款和費用。

與其他五名房東達成的協定此前已公佈過。早前的這些協定包含追回曼哈頓中城一家短期住宿酒店之經營商領取的所有 421-a 稅收優惠；追回一名 Brooklyn 房東拖欠大樓服務工人的工資；以及集體收回皇後區和史丹頓島三名不同的大樓房東所擁有的 22 套公寓。關於這些協定之詳情，請檢視[這裡](#)和[這裡](#)。

眾議院住房委員會主席、眾議員 Keith L.T. Wright 說：「收到稅收免除的房東有義務遵守監管他們所領取之公共福利的規則。從道德層面上說，他們也有義務幫助減少未被恰當登記為租金穩定性公寓的經濟適用住房。我已經花了幾十年時間為家庭、老人和年輕人爭取保留經濟適用住房機會。這種保護措施可令紐約民眾相信，我們對房東的掠奪性策略絕不容忍。」

議會住房與建築委員會主席、議員 Jumaane D. Williams 說：「作為議會住房與建築委員會的主席，我的當務之急就是確保我們盡一切力量終結這一經濟適用住房危機。正如當前所規定的那樣，421(a)稅收免除政策要求領取優惠之出租樓的房東對相關公寓進行登記並通過提供租金穩定性出租房保護租戶權益。不知道法律或法規不是疏於在本州登記這些公寓以及疏於為租戶提供租金穩定保護的藉口。全市的房東都應知道我們不會對這種行為不管不問，相反我們會認真對待。我們必須保持警惕並確保任何領取樓宇建造補貼並補足稅收（稅收可用於各種公共目的）損失的房東都是值得的。我為總檢察長在這一問題上付出的努力深表讚賞並期待我們能繼續合作以保護紐約市租戶的權益。」

法律援助協會(The Legal Aid Society)民法改革部門主檢察官 Judith Goldiner 說：

「得益於總檢察長 Schneiderman 及州和市領導的共同努力，數百戶家庭如今將收到他們應得的租金保護。租金穩定是保證紐約適合 200 多萬紐約市居民居住的一個關鍵元素，法律援助協會感謝總檢察長 Schneiderman 及局長 Rubin 和 Been 付出的努力，以確保租戶得到保護，強租房東遵規守法。」

街區與住房發展協會(Association for Neighborhood and Housing Development)主任 Benjamin Dulchin 說：「強制執行稅收免除領取規則很重要，這些樓宇中的租戶如今將得到他們應得的保護。總檢察長 Schneiderman 和其他的市及州機構確保了房東遵規守法並站出來支持租金管制居民，他們理應受到讚揚。」

紐約州於 1971 年通過了《房產稅法》第 421-a 款，旨在鼓勵在紐約市建造租金穩定的住房、共管房和合作社。今年 6 月 15 日，421-a 法得到了擴充與修訂。

總檢察長感謝 DHCR 署長 Rubin 和 HPD 局長 Been 一起制定房產稅合規計畫，也感謝 DHCR 和 HPD 的工作人員的繼續合作與持續努力，進而保護紐約租戶和納稅人的權益。

租戶保護小組由州長 Cuomo 於 2012 年成立，它為租金法的強制執行創造了一個新邊界。自成立以來，TPU 已經運用資料分析、度量標準、審計和調查來積極識別房東是否遵守租金管制法。該計畫，連同成立聯合租戶騷擾預防專責小組(Tenant Harassment Prevention Task Force)是旨在保護租戶免遭騷擾的多機構執法行動中的一項。租戶保護小組已成功讓 44,000 多套公寓重回租金管制。

總檢察長的 421-a 調查和房產稅合規計畫一直由助理總檢察長 Elissa Rossi、Nicholas J. Minella 和 Richard J. Shore；特別法律顧問 Jeffrey R. Rending；局長 Erica F. Buckley（以上均為房產金融局人員）；及經濟公正部執行副檢察長 Karla G. Sanchez 負責。研究主任 Lacey Keller 也著手這些案件。

DHCR 的住房與社區重建署租戶保護小組中著手於 421-a 計畫的工作人員包括 TPU 法律主任 Vernitta N. Chambers、政府間事務助理專員 Jeffrey A. Margolies 和取證主任 Harvey Akerman，他們都受 TPU 局長 Gregory C. Fewer 的監管和 DHCR 副署長 Richard R. White 的全面監管。

HPD 法律事務辦公室和住房激勵政策部門的成員正在與總檢察長辦公室和 TPU 就包括房產稅合規計畫在內的問題密切合作，以確保房產所有者遵守相關法律。

###

涉嫌繼續拒絕給予租戶租金穩定性公寓的 52 名房東名單

	樓宇地址	行政區	房東	住宅公寓大約數目
1	375-377 Franklin Avenue	Brooklyn	375 Franklin Avenue LLC	10
2	160 and 178 East 117th Street	Manhattan	Ate Kays 2 LLC	41
3	54-37/39 101st Street	Queens	DA 101 Realty LLC	10
4	102-17 Martense Avenue	Queens	Lovely Home LLC	5
5	1205 New York Avenue	Brooklyn	1201 New York Avenue LLC	9
6	299 McGuinness Boulevard	Brooklyn	301 Development LLC	10
7	141 Dupont Street	Brooklyn	98 Clay St. LLC	8
8	754 40 th Street	Brooklyn	754 40 th Street LLC	8

9	6 Bayridge Avenue	Brooklyn	8 Loujain LLC	6
10	3052 Brighton 5 th Street	Brooklyn	DMR Holding LLC	15
11	41-28 Junction Boulevard	Queens	Ji Ping Yu and Tse Hwa Yu	8
12	28 Melrose Street	Brooklyn	28 Melrose Realty LLC	6
13	518 Meeker Avenue	Brooklyn	518 Meeker Avenue Realty, Inc.	10
14	411 99 th Street	Brooklyn	Garg Development, Inc.	4
15	279 Lake Street	Brooklyn	279 Lake Street LLC	12
16	2815 Shell Road	Brooklyn	Kujtim Lulani	3
17	2813 Shell Road	Brooklyn	Zuber and Zada Nikovic	3
18	2817 Shore Parkway	Brooklyn	Angelo and Felice Dellegrazie	3
19	2613 & 2615 Shore Parkway	Brooklyn	Lina & Emmanuele Alaimo	6
20	215 Bay 49 th Street	Brooklyn	Jian Sheng Lin and Lian Xiu Tan	3
21	22-43 28 th Street	Queens	Louis Pace	5
22	52 Avenue W	Brooklyn	Cheung Kong International Co. Inc.	6
23	679 East 3 rd Street	Brooklyn	679 East 3 rd LLC	5
24	516-518 Kingston Avenue	Brooklyn	516 Kingston LLC	5
25	146 Diamond Street	Brooklyn	146 Diamond LLC	4
26	300 20 th Street	Brooklyn	300 20 th Street LLC	4
27	27-35 21 st Street	Queens	Sanvito Realty Holding Corp.	35
	35-12 31 st Street			
	35-14 31 st Street			
	35-16 31 st Street			
	35-18 31 st Street			
28	141-48 84 th Drive	Queens	Ko-Am LLC	21
29	1223 42 nd Street	Brooklyn	Hadassah Oberlander	3
30	186 Green Street	Brooklyn	Osho Developers 186 LLC	8
31	48-10 111 th Street	Queens	Marx Development Corp.	20
32	345 Ovington Avenue	Brooklyn	345 Ovington LLC	25
33	64-01 Woodside Avenue	Queens	64-01 Woodside Realty Inc.	27
34	1569 84 th Street	Brooklyn	1569 84 th Street LLC	6
35	194 Wallabout Street	Brooklyn	Flushing Acquisitions Holdings, LLC	4
36	15 Bay 29 th Street	Brooklyn	1529 Bay 29 th Street Realty Corp.	6

37	17 and 21 Bay 31th Street	Brooklyn	LMJ Realty LLC	12
38	165 West 9 th Street	Brooklyn	Tunnel Condos LLC	10
39	1713 Bath Avenue	Brooklyn	Guo Hui Wu and Li Li Chen	6
40	1270 58 th Street	Brooklyn	Moses Trebitsh	3
41	57, 59, 61 Bay 31 st Street	Brooklyn	57 Bay 31 Street LLC	9
42	73 and 75 Grand Avenue	Brooklyn	The Grand 73 LLC	19
43	1775 East 17 th Street	Brooklyn	1775 East 17 th St BH LLC	6
44	132-41 41 st Road	Queens	132-45 LLC	10
45	158-04 79 th Avenue	Queens	Lewis Realty Management, Inc.	8
46	71-45 160 th Street	Queens	71-45 160 th Street LLC	8
47	240 Richardson Street	Brooklyn	GW Properties of NY LLC	7
48	133-20 Avery Avenue	Queens	New West Lake Holding LLC	23
49	3738 Shore Parkway	Brooklyn	Meserau Court LLC	6
50	489 Maple Street	Brooklyn	Maple 18 Corp.	3
51	2607 Albemarle Road	Brooklyn	Rogers Plaza LLC	12
	2603 Albemarle Road			
	910 Rogers Avenue			
	89 Veronica Place			
52	2605 Albemarle Road	Brooklyn	Glendora Burnett-Gentles	3
			TOTAL:	509

欲知詳情，請造訪 www.governor.ny.gov

紐約州 | Executive Chamber | press.office@exec.ny.gov | 518.474.8418