



公寓审核委员会

Somerville City Hall Annex
50 Evergreen Ave., Somerville, MA 02145
(617) 625-6600 x 2575

已收到租赁单元公寓转换通知的租户重要须知

*本文件为公寓转换租户权利的翻译版本。

*本文件为公寓转换租户权利的翻译版本。

如果您已收到通知与信息表及信息问询表，并需要协助填写表格，请致电 617-625-6600, x. 2575 联系委员会工作人员，或发送电子邮件至 condoboard@somervillema.gov。您也可以致电 617-625-6600, x.2581 联系住房稳定办公室。

您还可以亲临 **City Hall Annex -50 Evergreen Ave, Somerville, MA 02145**，与委员会工作人员面谈或咨询住房稳定办公室。

如果您尚未收到通知但对可能的公寓转换存在顾虑，请致电 617-625-6600, x.2575 联系委员会工作人员，或发送电子邮件至 condoboard@somervillema.gov。

租户通知期：对于老年租户、残障租户和中低收入租户，租户通知期为**五年**，对于其他所有租户，通知期为**一年**。

搬迁补偿金：根据 2019 年条例的申请案件补偿标准，老年租户、残障租户和中低收入租户的搬迁补偿金为 **12,577.16 美元**，其他所有租户为 **7,546.28 美元**——补偿金按单元计算，而非按租户人数计算。

根据 2025 年 10 月 1 日生效的更新版条例的申请案件补偿标准，老年租户、残障租户和中低收入租户的搬迁补偿金为 **18,000 美元**，其他所有租户为 **14,000 美元**——补偿金按单元计算，而非按租户人数计算。

上述金额每年 2 月更新，截至 2025 年 2 月有效。

残障租户、老年租户和中低收入租户的定义如下：

残障租户——在通知发出之日或应当发出之日存在身体或精神损伤的租户，该损伤 (1) 实质上限制了此人照顾自己、从事体力劳动、行走、看、听、说、呼吸、学习或工作的能力；或 (2) 显著限制了适合此人的住房，或显著限制了此人寻找新住房的能力；或 (3) 符合《马萨诸塞州法典》第 121B 章第 1 节中“低收入残障人士”定义中所包含的与残障相关的条款。

2026 年 6 月 1 日

老年租户——在通知发出之日或应当发出之日年满 **65** 岁或以上的租户。

中低收入租户：如果您的家庭在过去 12 个月的总收入低于下表中与您家庭人数相对应的收入限额，则您的家庭属于中低收入：

HUD 波士顿大都会统计区 (PMSA) 收入限额——2026 年度*								
家庭人数	1	2	3	4	5	6	7	8
收入限额	\$96,000	\$109,700	\$123,400	\$137,100	\$148,100	\$159,050	\$170,050	\$181,000

*新的年度收入限额于相应年度的 6 月 1 日起生效。如果所列金额已过时，请联系委员会工作人员获取最新金额。

公寓转换期间的租户权利

所有租户均受公寓转换条例保护并享有相应权利。

以下权利适用于居住在业主拟将其转换为公寓单元的租赁单元内的租户。

获得适当通知的权利

本通知必须通过以下任一方式送达给您：在见证人在场的情况下当面交付，或由租户确认签收；通过挂号信寄送，并要求回执；或由副警长或警员送达。

继续居住权（通知期）

租户自收到通知之日起，有权在其租赁单元中继续居住一年。如果租户是老年人、残障人士或中低收入者，自收到通知之日起，有权在其租赁单元中继续居住五年。无论租户的租赁协议是长期租赁还是按月租住的任意租约，租户均有权享有该通知期。如果您的业主对您是否为老年人、残障人士或中低收入者提出异议，您可能需要向其提供您身份状态的证明。

延长租赁协议条款的权利

如果上述一年或五年的通知期超过您租赁协议中的租期，则业主**必须**将您的租期延长至与通知期到期时间一致。

购买权

租户有权在其租赁的单元公开销售之前，以公平价格按“现状”购买该房产。有意购买的租户应以书面形式将其购买意告知业主。业主有 120/180 天的时间向租户发出要约，租户自收到要约之日起有 120/180 天的时间决定是否接受这个购买机会。

终止租赁的权利

只要租户在搬离前至少提前三十 (30) 天向业主发出书面通知，则租户无须支付违约金即可终止其租赁协议。在通知期内，业主不得终止您的租赁，除非您存在未支付租金或其他严重违反租赁协议的情况。

通知期内的翻修

租户有权免受因房屋翻新、维修或改善工程而造成的不合理干扰。业主仅可在符合州卫生规范或建筑规范**要求**的

情况下，对您的单元进行维修，且业主必须在进入单元进行维修前至少提前 48 小时通知租户。对您单元进行的其他翻修或改善工程，必须在获得您**明确书面同意**后方可实施。业主可对公共区域或空置单元进行翻修，但**必须**遵守公寓转换条例中关于此类翻修方式和时间的规定。

住房搜索协助权

老年租户、残障租户或中低收入租户，有权获得业主在萨默维尔市内寻找同等条件公寓方面的协助，除非业主被免除此项住房搜索义务。如果满足以下条件，业主可被免除此项住房搜索义务：(1) 业主一直在以等于或低于萨默维尔住房管理局第 8 款支付标准的价格出租其单元；**并且** (2) 在过去三年内，业主的年租金涨幅不超过 5%。如果业主有义务提供住房搜索协助但未能履行，租户将有权获得额外两年的保护。

搬迁补偿权

如果租户未购买其租赁的单元或该建筑内的其他租赁单元，并且在通知期内搬离该单元，则有权获得一笔按单元计算的搬迁补偿金，金额参见第一页。搬迁补偿金必须在租户搬离单元后十天内支付完毕。但是，如果租户需要提前获得这些资金以完成搬迁，在租户提出要求并提供新公寓的证明后，业主必须在租户搬迁之前直接向搬家公司、房地产经纪、仓储设施或新房东支付款项。

听证会通知权

任何已收到通知的租户，均有权获得公寓审核委员会安排的、涉及该租户单元的**任何及所有**听证会的通知。该通知将包含听证会的日期、时间和地点。租户无需出席该听证会，但欢迎出席，并可向审核委员会提供其认为与申请相关的任何信息。

申请听证的权利

如果任何一方（租户或业主）在任何时候认为对方未遵守公寓转换条例的要求，可请求委员会安排一次合规听证会，以审议该事项。提出听证请求的一方必须出席，另一方可以选择出席。双方都将收到此类听证会的通知。一旦确定召开听证会，公寓审核委员会将通知您听证会的地点、时间和日期。

如果您有任何疑问、希望申请召开听证会，或计划出席听证会并需要口译员，请尽早致电 617-625-6600 转分机 2575 联系委员会工作人员，或发送电子邮件至 condoboard@somervillema.gov。