



## 公寓管理委員會

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

### 重要資訊：已收到租賃單位公寓轉換通知之租戶

\*本文件為「公寓轉換租戶權利 (Condo Conversion Tenant Right)」之翻譯版本。

\*本文件為「公寓轉換租戶權利 (Condo Conversion Tenant Right)」之翻譯版本。

如您已收到「通知及資訊表」以及「資訊申請表」，並需要協助填寫該表格，請聯絡委員會工作人員，電話：617-625-6600, x. 2575，或寄電子郵件至：[condoboard@somervillema.gov](mailto:condoboard@somervillema.gov)。您亦可聯絡住房穩定辦公室 (Office of Housing Stability)：617-625-6600, x.2581。

您亦可親自前往委員會工作人員或住房穩定辦公室洽詢，地址：City Hall Annex -50 Evergreen Ave, Somerville, MA 02145。

若您尚未收到通知，但對可能的公寓轉換有疑慮，請聯絡委員會工作人員，電話：617-625-6600, x.2575，或寄電子郵件至：[condoboard@somervillema.gov](mailto:condoboard@somervillema.gov)。

**租戶通知期間：**年長者、身心障礙者及中低收入租戶為**五年**；其他所有租戶為**一年**。

**搬遷補助金：**適用於 2019 年條例之申請案件，其搬遷補助金額如下：年長者、身心障礙者及中低收入租戶為 **\$12,577.16**；

其他租戶為 **\$7,546.28**（補助金以「每單位」計算，而非每位租戶）。

適用於 2025 年 10 月 1 日起更新之條例申請案件，其搬遷補助金額如下：年長者、身心障礙者及中低收入租戶為 **\$18,000**；

其他租戶為 **\$14,000**（補助金以「每單位」計算，而非每位租戶）。

上述金額每年 2 月更新一次，本文件所列金額截至 2025 年 2 月為最新數據。

以下為身心障礙者、年長者及中低收入的定義：

**身心障礙租戶 (Disabled tenant)** - 指於收到通知之日或應收到通知之日即符合下列情況之一者：具有身體或心理障礙，且該障礙 (1) 實質限制其自我照顧、執行手動工作、行走、視覺、聽覺、說話、呼吸、學習或工作之能力；或 (2) 顯著限制其適合居住之住房選擇，或顯著限制其尋找新住房之能力；或 (3) 符合《麻薩諸塞州一般法》第 121B 章第 1 節 (G.L. c. 121B § 1) 中「低收入身心障礙者」之相關定義。

**年長租戶 (Elderly tenant)** - 指於通知送達日或應送達日當下年滿 65 歲 (含) 以上之租戶。

**中低收入租戶 (Low-/Moderate Income tenant)**：若您家庭過去 12 個月的合併收入低於下方表格中與家庭人數相對應之收入上限，則您屬於中低收入家庭：

| HUD 波士頓 PMSA 收入上限 - 2026 年* |          |           |           |           |           |           |           |           |
|-----------------------------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 家庭人數                        | 1        | 2         | 3         | 4         | 5         | 6         | 7         | 8         |
| 收入上限                        | \$96,000 | \$109,700 | \$123,400 | \$137,100 | \$148,100 | \$159,050 | \$170,050 | \$181,000 |

\*新的年度收入上限自每年 6 月 1 日起生效。若所列金額已過期，請聯絡委員會工作人員以取得最新數據。

## 公寓轉換期間之租戶權利

所有租戶均受到《公寓轉換條例》的保障，並享有相關權利。

以下權利適用於居住在房東正申請轉換為公寓單位之出租單位內的租戶。

### 適當通知之權利

本通知須以以下方式之一送達：於見證人在場情況下親自交付，或經租戶簽收確認；以掛號或限時掛號郵件寄送（附回執要求）；或由副警長或執達員送達。

### 持續居住權（通知期間）

自租戶收到本通知之日起，有權在租賃單位內繼續居住一年。若租戶為年長者、身心障礙者或中低收入者，則有權自收到本通知之日起，在租賃單位內繼續居住五年。無論租賃形式為固定租約或按月續租之隨意租賃，租戶均適用上述通知期間。若房東對您的資格提出異議，您可能需要提供相關證明文件以證實您的身分。

### 延長租賃條款之權利

若上述一年或五年之通知期間長於您租賃契約之期限，則房東**必須**延長您的租期，使其與通知期間到期日一致。

## 購買權

租戶有權在單位上市出售之前，以現況及公平價格優先購買其租賃單位。有意購買之租戶應以書面方式通知房東其購買意願。房東須於 120/180 天內向租戶提出購買要約；租戶則須於收到要約後的 120/180 天內決定是否行使購買權。

## 終止租約之權利

租戶有權終止租賃契約且不須支付罰金，只要在搬離前至少三十 (30) 天以書面通知房東即可。在通知期間內，除非發生未支付租金或其他重大違反租約之情形，房東不得終止租約。

## 通知期間內之施工

租戶有權免於因修繕、維護或改善工程所造成之不合理干擾。房東僅得在其修繕屬於州衛生法規或建築法規所要求之必要修繕情況下，進入租賃單位進行維修；且房東在進入單位進行修繕前，必須至少提前 48 小時通知租戶。其他翻修或改善工程，僅能在您**明確書面同意**下進行。房東得對公共區域或空置單位進行翻修，但**必須**遵守公寓轉換條例中關於施工方式與時間之規定。

## 尋找住房協助之權利

年長、身心障礙或中低收入租戶，除非房東符合此住房尋找要求的豁免條件，否則有權獲得房東協助，在薩默維爾市尋找條件相當的替代公寓。若房東符合以下兩項條件，則可免除提供住房尋找協助的要求：(1) 房東目前出租的單位租金不高於薩默維爾住房管理局第 8 類 (Section 8) 住房補助支付標準；**且** (2) 過去三年內，房東每年的租金調漲幅度均低於 5%。若房東依法必須提供住房尋找協助，但未提供者，租戶將有權獲得額外兩年的保障期限。

## 搬遷補助之權利

若租戶未購買其租賃單位或建築物內的其他租賃單位，並於通知期間內搬離該單位，則其有權依首頁所載金額，按「每單位」計算領取搬遷補助金。搬遷補助金應於租戶搬離單位後十天內支付。然而，若租戶為搬遷需要而須提前取得該筆款項，則在租戶提出申請並提供新住處之證明後，房東必須於租戶搬遷前，直接將款項支付予搬家公司、房地產仲介、倉儲設施或新的房東。

## 收到聽證通知之權利

任何收到本通知的租戶，也有權收到公寓管理委員會所安排之**任何及所有**聽證通知，只要該聽證議程中包含其所居住的單位。通知內容將包括聽證日期、時間及地點。租戶不必出席該聽證會，但可以選擇參加，並可向管理委員會提供任何您認為與該申請相關的資訊。

## 要求舉行聽證之權利

若任何一方（租戶或房東）認為另一方未遵守《公寓轉換條例》的相關要求，該方可要求委員會安排合規審查聽證會以審查此事項。提出聽證要求的一方必須出席該聽證會，另一方則可選擇出席。雙方均會收到該聽證會的通知。一旦安排聽證會，公寓管理委員會將通知您聽證會的地點、時間及日期。

如您有任何問題、欲申請舉行聽證會，或計畫出席聽證會且需要口譯服務，請儘快聯絡委員會工作人員，電話：617-625-6600 分機2575，或寄電子郵件至：[condoboard@somervillema.gov](mailto:condoboard@somervillema.gov)。