

住房 ABC



业主指南
www.nyc.gov/hpd

2024 年
1 月

今年住房 ABC 封面上的照片是房屋保护和开发局 (Department of Housing Preservation and Development, HPD) 2023 年员工摄影大赛的获胜者。我们时刻关注着他们的纽约同胞, 感谢我们的获奖者和 HPD 全体工作人员为我们美丽的城市所做的奉献和辛勤工作。



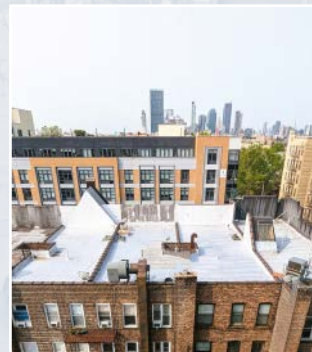
Bronx

Marc George
法规执行处
(Division of
Code Enforcement)



Bronx

Jason Ramphal
法规执行处
(Division of
Code Enforcement)



Queens

Marcos Dragoni
建筑和土地开发服务处
(Division of
Building and Land
Development Services)

目录

业主的权利和责任	4
要求的登记	5
HPD 年度物业登记.....	5
住宅和社区重建厅租金登记.....	5
I. 《住房维修规范》和《多套住宅法》要求.....	5
消防安全.....	5
A. 自动关闭门.....	5
B. 火灾逃生和自动喷水灭火系统	5
C. 燃气灶: 炉灶旋钮盖	5
D. 烟雾探测器.....	6
健康家园	6
A. 含铅涂料.....	6
B. 供暖和热水.....	8
C. 霉菌.....	9
D. 窗户防护装置或窗户装置	9
E. 害虫	9
F. 一氧化碳探测器.....	10
G. 住宅楼业主/管理人员的应急计划和疏散.....	10
H. 重要通知、帖子和备案	11
II. 投诉、违规和强化执法.....	12
A. HPD 投诉流程	12
B. 违规行为.....	12
C. 强化执法计划.....	14
III. 针对业主的其他重要信息.....	16
A. 业主进入公寓	16
B. 驱逐.....	16
C. 骚扰.....	16
D. 买断.....	16
E. 租户数据隐私法.....	17
F. 建造.....	17
IV. 业主资源.....	19
A. 社区保护处	19
B. 低息贷款或免税.....	19
C. 丧失抵押品赎回权.....	19
D. 房主服务台	19
E. 温室气体排放报告和减少.....	20
F. 住房教育.....	20
G. HPD 客户服务中心.....	21
需要记住的重要日期.....	22

业主的权利和责任

业主和租户对彼此负有法律责任。纽约市房屋保护和开发局 (Department of Housing Preservation and Development,



HPD) 是执行这些职责的众多市和州机构之一。业主有责任遵守与建筑条件、维修和租户权利有关的多项法律法规。维修必须安全、及时地进行。业主应该积极维护他们的建筑, 并有几个法律义务, 在特别危险的情况下积极主动, 如含铅涂料、窗户防护装置、自动关闭门和霉菌。业主负责向 HPD 提交某些文件, 并向租户张贴通知, 告知业主义务、安全信息和租户权利。本文档将提供有关其中许多问题的信息概述和更详细的链接。有关更多信息, 请访问 www.nyc.gov/hpd, 链接如下: 服务和信息——主题: 法规执行、住房质量/安全和物业管理。

业主必须确保其建筑中的公共区域和个人公寓安全并得到良好维护, 符合《住房维修规范》(Housing Maintenance Code, HMC) 和《多套住宅法》(Multiple Dwelling Law, MDL)。除其他责任外, 业主还必须:

- 提供并维护安全措施、供暖、热水和冷水以及良好的照明。
- 立即解决泄漏、霉菌和害虫问题, 并对这些情况进行年度检查。
- 提供烟雾探测器、一氧化碳探测器, 并确保适当的消防出口。
- 通过遵守有关含铅涂料、炉灶旋钮盖和窗户防护装置的规定来保护儿童, 并分发有关这些问题的年度通知。
- 张贴一份关于在其建筑的公共区域提供**住房 ABC** 的通知。请访问 nyc.gov/hpd 获取必须张贴的通知样本。
- 在大楼张贴适当的标牌, 向 HPD (提交适当的文件, 并向租户提供适当的通知)。
- 根据房产的入住证明, 仅出租合法的居住空间。
- 记录是否符合含铅涂料、霉菌和自动关闭门的规定。

所需登记

HPD 年度物业登记

拥有三个或三个以上住宅单元的住宅物业的业主，以及如果业主或业主的直系亲属都不住在该物业的 1-2 户家庭住宅的业主，必须每年在 HPD 登记单元，网址为：nyc.gov/propertyregistration。登记信息用于就 HPD 收到的投诉和 HPD 发布的违规行为与业主联系。如果物业发生紧急情况，其他市政机构也可以使用这些信息。有关如何登记的更多详细信息，物业业主应访问 www.nyc.gov/hpd 并搜索 Property Registration (物业登记)。强烈鼓励业主提供电子邮件联系信息，以确保机构以最快、最直接的方式进行沟通。

未每年进行登记意味着作为物业业主，您不能：

- 证明纠正 HPD 违规行为或申请驳回违规行为。
- 向房屋法庭提起任何针对租户的诉讼，包括驱逐程序。

住宅和社区重建厅租金登记

如果该建筑的租金稳定，业主必须每年向纽约州住宅和社区重建厅 (Homes and Community Renewal, HCR) 登记租金，网址为：nyshcr.org。

I. 《住房维修规范》和《多套住宅法》要求

消防安全

A. 自动关闭门

公寓和公共走廊的自动关闭门是消防安全的关键组成部分，因为它们的设计目的是关闭和锁住火灾和烟雾，防止火灾和烟雾在整个建筑中蔓延。自动关闭门配有一个装置，确保门在打开和释放时返回关闭位置并自动门锁关闭。

HPD 不会等待投诉来检查自闭门；检查员检查他们检查的每个公寓的自动关门机制，并确认公共区域的自动关闭门是否正常工作。

法律要求 HPD 尝试重新检查所有自动关闭门违规行为的纠正情况。

B. 火灾逃生和自动喷水灭火系统

消防通道和喷水灭火系统必须保持正常工作状态。

C. 燃气灶：炉灶旋钮盖

承租人居住的多套住宅的业主必须为燃气灶提供带集成锁定机制的炉灶盖或永久炉灶盖，业主知道或理应知道居住有六岁以下儿童。如果租户要求，业主还必须在没有六岁以下儿童的单元中提供任何一种设备。家庭可以通过书面拒绝业主放弃炉灶盖。除非没有与炉灶上的旋钮兼容的设备，否则业主必须提供任何一种设备。此外，业主必须向租户提供年度通知，概述法律规定的业主义务。

D. 烟雾探测器

业主必须在每个公寓安装烟雾探测器。租户负责维护设备。如果用户必须更换丢失或未正确维护的设备，则可以收取法律规定的费用。



健康家园

A. 含铅涂料

危害

铅是一种常见于旧涂料中的有害金属，如果它产生灰尘或油漆碎片，就会对幼儿有毒。年幼的孩子可能会下窗台和地板上的含铅涂料灰尘和碎屑。铅会导致幼儿出现行为和学习问题。1960 年以前建造的建筑物可能仍然含有含铅涂料。这些建筑的业主有责任在危害发生后和主动保护租户免受含铅涂料危害的影响。业主必须使用经过培训和适当认证的工人和安全工作实践，识别并补救公寓和有幼儿的建筑物公共区域的含铅涂料危害。

如果出现以下情况，则认为存在含铅涂料危害：

- 该建筑建于 1960 年以前，
- 该建筑有三套或三套以上的公寓，或者该建筑在一户或两户人家中有一个出租单元，
- 六岁以下的儿童居住在该公寓或通常每周逗留 10 小时或更长时间。



**不要等待。
领先于
铅。**

根据纽约市《儿童铅中毒预防法》
(Childhood Lead Poisoning Prevention Act),
业主必须安全检查和补救所有潜在的铅危害。

主动要求

- 业主必须在租赁时书面询问租户，并每年使用年度通知表，询问六岁以下的儿童是否住在公寓里，或者是否每周在那里逗留 10 个小时或更长时间。两种表格均可在 HPD 网站上获取。
- 如果是这样，业主必须每年至少一次对公寓和公共区域进行含铅涂料危害的目视检查。目视检查的结果必须提供给租户。
- 如果目视检查发现任何油漆变质或剥落，业主必须使用经过适当认证的承包商来解决这些危害，并且在危害得到补救后，使用一个独立的、经过认证的承包商，以确保补救发生的地点没有可能由工作产生的铅尘，这一过程被称为“清理”。使用上述认证承包商的要求适用于上述第 1 号《地方法》(Local Law) 所涵盖的住宅中的涂料受到干扰的任何时候，而不仅仅是在对年度目视检查进行补救时。
- 人员流动：此外，当住宅单元更换租户时，根据第 1 号《地方法》，业主必须完成某些含铅涂料活动，重点是在新租户入住之前确保单元对新租户的安全（无论新租户在首次入住时是否有孩子）。这被称为“人员流动”。所有工作都必须使用上述经过适当认证的承包商完成。有关人员流动时所需工作的更多详细信息，包括常见问题解答文档，请访问 HPD 网站。
- XRF 测试：自 2020 年 8 月起生效，并在 2025 年 8 月 9 日前完全遵守要求，所有租赁单元必须由环境保护署 (Environmental Protection Agency, EPA) 认证的检查员或风险评估员使用 X 射线荧光分析仪进行测试，该分析仪可测试公寓内所有涂料的铅含量。如果一个六岁以下的儿童住在公寓里，或者每周在那里逗留 10 个小时或更长时间，那么检测必须在发生后一年内或 2025 年 8 月 9 日截止日期前完成，以较早者为准。XRF 测试的结果必须提供给租户。HPD 可能会审核公寓的含铅涂料记录，如果没有这些记录，可能会导致违规。

豁免

1960 年之前建造的大楼业主，如果第 1 号《地方法》假定存在含铅涂料，可以聘请经认证的承包商进行测试，以确定其建筑中是否存在含铅涂料并积极减少与含铅涂料相关的责任。此外，如上所述，业主必须在 2025 年 8 月前测试租赁单元，因此了解申请豁免的要求将有利于业主。如果业主能够证明公寓中没有含铅涂料，或者使用适当的方法和认证工人对发现含铅涂料的地方进行减排，业主可以申请 HPD 豁免。如果获得豁免，则租约和从租户处获取信息的年度要求、目视检查以及使用认证承包商进行干扰油漆作业的要求不适用。豁免申请可在 www.nyc.gov/hpd 上查阅。

在 1960 年之前建造的建筑中进行任何涂漆表面的工作都需要遵守法规
业主应注意以下对第 1 号《地方法》的强制执行。

1. 含铅涂料违规行为必须由经过培训并获得适当认证的工人在法律和 HPD 规则规定的时间范围内使用安全工作实践进行修复。还需要进行间隙测试，以确认施工工作完成后没有铅尘残留，并且每次在第 1 号《地方法》涵盖的建筑内进行工作时都必须进行间隙测试。
2. 有许多与含铅涂料有关的记录保存要求，HPD 每年审计数百处房产。如果未能将所有这些文件保存 10 年，可能会受到重大民事处罚。
3. HPD 在机构调查含铅危害期间扩大了对人员流动要求的执行范围。当针对人员流动要求发布违规行为时，该违规行为适用于公寓内的所有门窗摩擦表面。

为业主提供的有关含铅涂料的资源

- 有关铅安全家庭维修免费培训的信息，请致电健康和心理卫生局 (Department of Health and Mental Hygiene, DOHMH)，电话 212-226-5323。
- 参见 ABC 中关于业主可获得贷款和赠款的部分，其中一些专门针对含铅涂料。
- 有关样品表格和信息，请访问 HPD 的 nyc.gov/lead-based-paint。
- 您无需聘请专业人士来进行年度目视调查。然而，HPD 强烈建议，无论是谁进行这项调查，都应参加联邦住房和城市发展部 (Department of Housing and Urban Development, HUD) 提供的在线视觉评估培训，地址：<https://apps.hud.gov/offices/lead/training/visualassessment/h00101.htm>。
- HPD 有一系列关于上述所有主题的含铅涂料网络研讨会，可在 <https://www.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/lead-based-paint.page> 上获得。

B. 供暖和热水

在以下情况下，业主必须在 10 月 1 日至 5 月 31 日期间为租户供暖：

NYC
Department of
Housing Preservation
& Development

2017年10月生效
寒冷天气的供暖需求
10月1日至5月31日

白天
早上 6 点至晚上 10 点
室内温度至少 **68°F**

夜晚
晚上 10 点至早上 6 点
室内温度至少 **62°F**

室外温度低于 **55°F**

无室内温度要求

没有暖气的租户应通过 **NYC311** 移动应用程序、致电 **311** (TTY 212-504-4115) 或在线访问 nyc.gov/311 提出投诉
请访问 nyc.gov/hpd 了解更多信息

- 当早上 6 点到晚上 10 点之间室外温度低于 55 华氏度时，大楼业主必须将公寓供暖至少 68 华氏度。
- 在晚上 10 点到早上 6 点之间，无论室外温度如何，业主都必须将公寓供暖至少 62 度。

大楼业主还必须确保租户一年 365 天，每天 24 小时都有热水，最低恒温为 120 华氏度。

C. 霉菌

必须及时处理漏水问题，以防止或阻止霉菌生长。霉菌修复还要求，当霉菌超过 10 平方英尺时，在拥有 10 个或更多单元的建筑物中发生违规行为时，必须使用有执照的承包商。如果霉菌修复工作在没有专业评估人员和法律要求的补救人员的情况下进行，可能会有由环境保护局 (Department of Environmental Protection, DEP) 评估的额外处罚。如果不需要获得许可的承包商，则必须使用特定的工作实践。仔细阅读违规通知。



多套住宅的业主必须：

- 每年检查单元是否有霉菌，并对直接从租户或 HPD 收到的任何投诉作出回应。在新租户搬进来之前，确保空置的公寓彻底清除霉菌。
- 提供[租户和房东应该知道的关于室内过敏原和第 55 号《地方法》的情况说明书](#)，以及每个租户租约中的一份通知，其中明确说明业主有责任保持建筑物无室内过敏原。该文件可在 nyc.gov/hpd 和 nyc.gov/doh 上获取。

D. 窗户防护装置或窗户装置

每年都有幼儿因从无人看管的窗户坠落而受伤或死亡。这些都是可以预防的死亡和伤害。

多套住宅的业主必须：

- 提供关于窗户防护装置或适当限制装置的[年度通知](#)。
- 在 10 岁或 10 岁以下儿童居住的所有公寓的所有窗户上以及任何楼层的每个公共区域的窗户上，正确安装经批准的窗户防护装置或经批准的限制装置。
- 为任何书面要求提供窗户防护装置的租户安装窗户防护装置或经批准的限制装置。例如，有探望孙子孙女的居住者、共同监护权的父母以及提供儿童保育服务的居住者可能希望申请窗户保护装置。



E. 害虫

蟑螂、老鼠可能会对患有哮喘等呼吸道疾病的人造成危害。消灭害虫的第一步是切断它们的食物和水源。蟑螂和老鼠最好通过堵住洞和裂缝、清理粪便和使用安全的杀虫剂来控制。大楼业主应与害虫防治承包商合作，确定害虫侵扰情况和防止害虫的方法。业主可以通过修复渗漏和控制垃圾来防止建筑虫害。尽管臭虫不会造成同样的身体危害，但当臭虫爬进墙壁和地板的小缝隙或裂缝时，臭虫的侵扰会在公寓中传播。及早发现臭虫是预防严重虫害的关键。要了解有关害虫防治的更多信息，请访问 DOHMH 安全防治害虫网站 www.nyc.gov/doh。

纽约州法律要求业主只能雇佣经纽约州环境保护厅 (Department of Environmental Conservation, DEC) 许可的害虫防治专业人员来处理公寓的害虫。害虫防治专业人员应进行检查，确认是否存在害虫，定位并消除藏身之处，用清洁剂或杀虫剂处理公寓，并进行回访，以确保害虫消失。

业主必须在每年 12 月报告他们建筑中臭虫发生的信息。个人或共同所有人可以使用 www.hpd.nyc.gov 提供的纸质表格提交此信息。所有其他业主必须以电子方式提交此信息，网址为：

<https://hpdcportal.dynamics365portals.us/bedbugs/>。

F. 一氧化碳探测器

业主必须在每个住宅单元中提供并安装至少一个经批准的一氧化碳 (CO) 探测器，并向租户提供有关如何测试和维护这些探测器的书面信息。探测器必须具有可听见的使用寿命结束警报。CO 探测器必须安装在每个卧室主入口的 15 英尺范围内。

租户负责维护设备。如果用户必须更换丢失或未正确维护的设备，则可以收取法律规定的费用。

G. 住宅楼业主/管理人员的应急计划和疏散

- 《纽约市消防法》(New York City Fire Code) 要求公寓楼的所有业主编制和分发火灾和非火灾应急准备指南，并张贴某些通知。指南向居民提供详细信息，并提供包含其他信息的参考网站，可在 <https://www1.nyc.gov/assets/fdny/downloads/pdf/codes/nyc-apartment-building-emergency-guide.pdf> 找到。公告可在以下位置找到：<https://www.nyc.gov/assets/fdny/downloads/pdf/codes/2020-2021-fep-annual-bulletin.pdf>。应在发布公告时张贴关门通知。关门通知可在以下位置找到：<https://www1.nyc.gov/assets/fdny/downloads/pdf/codes/close-the-door.pdf>。
- 有残疾或有出入和功能需求的居民应向大楼业主建议他们在紧急情况下可能需要的任何政策考虑。
- 业主和居住者之间的清晰沟通将在紧急情况下加强所有大楼居民和工作人员的安全。
- 大楼业主/管理人员和/或建筑工作人员应监控由纽约市应急管理局 (Department of Emergency Management, DEM)、纽约市警察局 (New York City Police Department, NYPD) 和/或私人通知系统运营的**紧急通知系统**，以随时了解可能影响其建筑的紧急情况。这将使大楼业主有机会采取任何适当的行动来保护他们的居民和财产。要注册接收纽约市应急管理局的全市紧急情况更新，请致电 311 或访问 www.nyc.gov/notifynyc。
- 大楼业主/管理人员应审查消防局 (New York City Fire Department, FDNY) 的《纽约市公寓楼应急准备指南》(NYC Apartment Building Emergency Preparedness Guide) (以及其他公共和私人资源)，并考虑其建筑工作人员应如何应对指南中提及的每种类型的紧急情况。书面协议有助于提醒现场工作人员在发生紧急情况时应采取的行动或通知，包括与 911、业主/经理和大楼居民的适当沟通。大楼工作人员应接受培训，以便于 EMS 和其他急救人员对建筑内的医疗紧急情况做出反应 (例如召回或扣留电梯，向急救人员提供建议，并护送急救人员前往需要帮助的大楼居民)。鼓励业主/管理人员在紧急事件发生前后，检查提前确定需要帮助的居民，看看他们是否需要帮助。

- 大楼业主/管理人员应按照消防局要求的消防和应急准备指南的时间表提供应急准备信息, 包括在签订租约时。还建议定期在建筑内进行应急准备培训。规划材料可在 <http://www1.nyc.gov/site/em/ready/guides-resources.page> 查看, 免费提供硬拷贝。

有关 HPD 大楼业主应急计划的更多信息, 请访问:

<https://www1.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/disaster-response.page> 和 <https://www1.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/emergency-preparedness.page>。

H. 重要通知、帖子和备案

业主需要了解以下与《住房维修规范》要求相关的通知、张贴和备案要求。大多数通知和标牌的样本可以在 nyc.gov/hpd 上找到。

所需备案

- 物业登记
- 臭虫年度备案

需向租户提供的通知

- 防止含铅涂料危害的租赁/开始使用通知
- 年度通知: 保护您的孩子免受铅中毒和窗户坠落的影响 (建于 1960 年之前的建筑)
- 年度通知: 保护您的孩子免受铅中毒和窗户坠落的影响 (建于 1960 年或之后的建筑)
- 一氧化碳探测器安装注意事项
- 煤气泄漏通知
- 建筑信息表
- 臭虫年度备案收据
- 关于室内过敏原危害的租赁/开始入住通知
- 关于安装炉灶旋钮盖的年度通知

标牌要求

- 房屋信息指南通知
- 煤气泄漏通知
- 消防安全通知 (FDNY 要求)
- “请关上门”标志 (FDNY 要求)
- 框架内检验访问证书
- 垃圾收集标志
- 锅炉房钥匙持有者的姓名和位置
- 楼层标志
- 住宅的街道号码
- 清洁工姓名/地址
- 烟雾探测装置通知
- 一氧化碳探测装置通知
- 房间的最大占用率
- 服务中断通知 (如有必要)
- 安全施工权利法案 (如有必要)
- 灾难响应标牌 (如有必要)
- 臭虫年度备案收据
- 物业登记号码标牌

II. 投诉、违规和强化执法

A. HPD 投诉流程

租户可以拨打 311、TTY 212-504-4115 或使用 311 online 向 HPD 投诉。如果您已正确注册，HPD 将立即通过电话和/或电子邮件联系您的代理人或您（如没有代理人）（如果您在注册时提供了电子邮件地址）。有关投诉流程的更多信息，请参阅租户 ABC 部分。

B. 违规行为

您可以通过
HPDONLINE
在 HPD 的网站上查看
建筑上的所有公开违规
行为

HPD 在每次检查中都会检查以下列出的状况，并在必要时发布违规行为。如果您不及时纠正这些状况，其中一些违规行为将导致 HPD 进行紧急维修。所有这些工作都由发生的建筑负责。本市受制于有关采购、合同和工资的法律，这些法律可能会使此类工作的成本大大高于业主所能获得的价格。该市将通过纽约市财政局 (Department of Finance, DOF) 向该物业收取紧急维修费用加上相关费用和/或派遣承包商进行维修的费用。如果业主未能付款，本市将对该房产提起税务留置权。税收留置权将产生利息。<https://www.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/emergency-repair-program-erp.page>。

状况	纠正时间
含铅涂料的危害	21 天
窗户防护装置缺失/有缺陷	21 天
烟雾探测器缺失/有缺陷	30 天
一氧化碳探测器缺失/有缺陷	30 天
双缸锁	24 小时
非法窗户门	24 小时
存在霉菌 (10 个或 10 个以上单元的建筑面积超过 100 平方英尺)	21 天
存在老鼠、蟑螂或大鼠	21 天
自动关闭门缺失/有缺陷	14 天

对于 HPD 发布的所有违规行为，在实施民事处罚之前，业主有多长时间纠正这些违规行为，取决于违规的严重程度。您可以通过 [HPDONLINE](#) 在 HPD 的网站上查看建筑上的所有公开违规行为。HPD 将向在 HPD 注册的管理代理人的营业地址邮寄违规通知（如果没有管理代理人，则直接向业主邮寄）。如果业主提供了一封带有其物业登记的电子邮件，HPD 也会通过电子邮件发送有关违规行为的信息。检查时，大楼张贴了违反供暖和热水规定的告示。

《住房维修规范》有三类违规行为: A、B 和 C。

违规类别	类型	在民事处罚开始累积之前, 业主必须根据通知进行纠正的时间	民事处罚*
A 类	无危险	90 天	<ul style="list-style-type: none"> 未张贴有关住房信息指南的通知: 每次 250 美元
B 类	危险	30 天	<ul style="list-style-type: none"> 每次 25 美元至 100 美元, 加上每天每次违规 10 美元
C 类: 含铅涂料	立即有危险	21 天	<ul style="list-style-type: none"> 614、616 或 617 号命令: 每天每次违规 250 美元, 最高可达 10000 美元 618 号命令: 最高 1000 美元 619 号命令: 每次违规最高 1500 美元 刑事处罚: 不端行为可处以最高 500 美元的罚款或最高 6 个月的监禁, 或两者兼而有之 620 号命令: 每次违规最低 1000 美元, 最高 5000 美元
C 类: 窗户防护装置、霉菌、老鼠/蟑螂和老鼠	立即有危险	21 天	<ul style="list-style-type: none"> 与供暖、热水或非法装置或含铅涂料无关: <ul style="list-style-type: none"> » 5 个或 5 个以下单元的建筑物: 每天每次违规 50 美元 » 5 个单元以上的建筑物: 每次违规 50 美元至 150 美元, 加上每天每次违规 125 美元
C 类: 自动关闭门	立即有危险	14 天	<ul style="list-style-type: none"> 与供暖、热水或非法装置或含铅涂料无关: <ul style="list-style-type: none"> » 5 个或 5 个以下单元的建筑物: 每天每次违规 50 美元 » 5 个单元以上的建筑物: 每次违规 50 美元至 150 美元, 加上每天每次违规 125 美元
C 类: 供暖和热水违规	立即有危险	立即	<ul style="list-style-type: none"> 从通知张贴在大楼之日起至纠正违规行为之日, 每天 250 美元至 500 美元 在连续两个日历年内, 或在 HMC § 27-2029(a) (热水) 的情况下, 在 10 月 1 日至 5 月 31 日 (供暖) 的连续两个期间, 同一栋建筑发生的每次后续违规行为, 每天 500 美元至 1000 美元
C 类: (所有其他)	立即有危险	24 小时	<ul style="list-style-type: none"> 与供暖、热水或非法装置或含铅涂料无关: <ul style="list-style-type: none"> » 5 个或 5 个以下单元的建筑物: 每天每次违规 50 美元 » 5 个单元以上的建筑物: 每次违规 50 美元至 150 美元, 加上每天每次违规 125 美元

*预计民事处罚的增加将于 2023 年 12 月生效。业主可以查看 www.nyc.gov/hpd 了解更新。

一旦违规情况得到纠正，业主有责任通知 HPD 该情况已通过认证程序得到纠正。目前注册的业主/代理人可以通过电子认证或填写邮寄给业主/代理人的违规文件来证明违规行为已得到纠正。eCertification 是一个在线应用程序，允许业主和管理代理在线认证违规行为。有关电子认证的更多信息，请访问 www.nyc.gov/hpd。

一旦业主证明情况已得到纠正，HPD 有 70 天的时间尝试重新检查情况，以确认情况是否已得到纠正。（HPD 必须尝试重新检查含铅涂料认证和自动关闭门认证。）如果 HPD 发现状况没有得到纠正，业主将受到处罚，违规行为仍然存在。如果 HPD 确认状况已得到纠正，则可能会立即关闭违规行为。如果 HPD 无法确认纠正，则在 70 天后，将根据业主的证明关闭违规行为（法律要求 HPD 遵守的含铅涂料除外）。

如果不纠正违规行为，房屋法庭可能会处以民事处罚。有关民事处罚和检查费的更多信息，请访问 www.nyc.gov/hpd。要随时查看您所在建筑的所有公开违规行为的完整列表，请访问 www.nyc.gov/hpd，然后单击 Find Building Data（查找建筑数据）。如果您无法访问计算机，您可以致电 212-863-6300 要求我们提供违规摘要。

C. 强化执法计划

未能及时解决建筑状况和/或在没有有效纠正证明的情况下允许违反 HPD 的行为累积的建筑，有可能被选入 HPD 强化执法计划。这些计划可能导致向物业收取紧急维修费，向物业收取评估和收取费用，向物业收取搬迁留置权，并施加民事处罚。任何紧急维修费用都是通过财政局开具的，可能会导致利息、税收留置权和额外的征收行动。最严重的处罚是任命一名管理人，由法院指定管理人对财产进行日常控制。

替代执行计划

替代执行计划 (Alternative Enforcement Program, AEP) 每年确定 250 套陷入困境的多套住宅，包括征收费用、发布纠正令，以及如果业主不采取行动，有权更换建筑系统。如果他们的建筑被选为 AEP，业主和租户都会得到通知。<https://www.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/alternative-enforcement-program-aep.page>

基本条件

基本条件计划允许 HPD 向住宅楼业主发布行政命令，以纠正已经或正在导致泄漏和霉菌状况的基本条件。HPD 每年根据受霉菌和泄漏影响的公寓数量以及违规行为的数量和严重程度，选择 50-100 栋建筑参与该计划。业主需要有专业人员调查影响一栋建筑中多套公寓的泄漏或霉菌状况的原因，并在四个月内解决这些状况和相关违规行为。<https://www.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/underlying-conditions-program-ll6.page>



热传感器计划

根据热传感器计划, HPD 选择了 50 栋有热违规历史的建筑, 并要求这些建筑的业主在每个住宅单元安装能够上网的热传感器, 以不断测量温度。HPD 将在炎热季节进行检查, 无需收到投诉, 以确保符合热传感器安装要求以及提供热量和热水的要求。 <https://www.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/heat-sensors-program.page>

7A 计划

通过 7A 计划, 行政人员由法院 (根据纽约州法律) 任命, 负责运营对租户生命、健康和构成危险的私人建筑。行政人员根据法院命令收取租金, 并用这笔钱为租户提供基本服务和进行必要的维修。在一些 7A 建筑中, HPD 提供有限的 7A 财政援助 (7A Financial Assistance, 7AFA), 用于维修或更换主要系统或进行其他维修。HPD 监督 7A 管理员的活动并管理 7AFA 贷款计划。 <https://www.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/7a-program.page>

无骚扰证书计划

无骚扰证书 (Certificate of No Harassment, CoNH) 计划旨在减少租户骚扰, 要求该计划中的大楼业主在从建筑局 (Department of Buildings, DOB) 获得某些类型的工作许可之前, 必须向 HPD 申请证书。只有在 HPD 调查了该建筑的近期历史, 以寻找骚扰租户的证据后, 才能授予认证。该计划中的大楼业主必须在 DOB 批准涉及拆除或用途或占用变更的某些许可证之前获得 CoNH。如果租户被发现受到骚扰, 业主无法获得证书。如果建筑是 1) 单间建筑 2) 特殊规划区的建筑或 3) 被选为试点项目一部分的建筑, 则可能会受到该项目的约束。 <https://www.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/certification-of-no-harassment-conh.page>

反骚扰单元

反骚扰单元 (Anti-Harassment Unit, AHU) 分析数据, 以确定可能发生骚扰的建筑和投资组合; 提起诉讼, 寻求纠正租户骚扰条件 (根据法律规定); 与 DOB 和其他机构密切合作, 解决建筑中缺乏维护被用作骚扰的问题; 并将租户与法律服务资源联系起来。AHU 进行屋顶到地窖的检查, 采访租户, 并在房屋法庭提起骚扰案件, 业主可能拒绝提供基本服务或不进行维修。<https://www.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/tenant-harassment.page>

自动关门主动检查计划

从 2023 年 7 月开始, HPD 将在必要时主动检查并发布公共区域自动关闭门的违规行为。根据与 DOB 和 FDNY 的数据共享确定的建筑物将被检查, 租户无需识别和报告问题。<https://www.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/self-closing-doors.page>

III. 针对业主的其他重要信息

A. 业主进入公寓

法律规定, 租户必须允许业主或其代理人或雇员进入租户的公寓或其控制下的其他空间, 按照 HMC 或其他法律的要求进行检查、维修或改进。业主必须提前书面通知租户他或她希望进入公寓的日期和时间。预约时间必须在一周内的上午 9 点到下午 5 点之间, 除非租户另有约定, 或者除非出现必须立即解决的紧急情况。当急需维修以防止财产损失或人员受伤时, 例如维修泄漏的燃气管道或设备、泄漏的水管、堵塞或有缺陷的排水沟或泄漏的屋顶, 或损坏和危险的天花板条件, 无需业主、代理人、承包商或工人提前通知。业主的任何承包商或代理人必须能够向租户表明, 他已获得业主的授权, 可以进入并进行工作。

B. 驱逐

业主不能把租户锁在门外或骚扰租户离开公寓。如果租户不履行其责任, 业主可以提起驱逐程序。业主在考虑驱逐行动时应寻求法律顾问。

C. 骚扰

业主为了强迫租户离开公寓或放弃他们的权利而进行的骚扰是非法的。骚扰一词包括: 不合理的驱逐通知、非法封锁、威胁和恐吓策略、收取过高租金、未能提供维修或公用设施, 以及故意给租户带来与建筑相关的问题。

D. 买断

纽约有一系列法律为提供买断服务制定了指导方针, 如果不遵守这些指导方针, 租户可能会向房屋法庭对业主提起法律诉讼。业主在寻求买断任何租户之前, 应咨询这些法律或法律顾问。租户可以在多个机构获得法律服务和城市服务, 以保护他们免受骚扰。

根据 2019 年第 102 号《地方法》(《买断协议法》(Buyout Agreement Law)), 与其建筑的合法占用人签订买断协议的业主必须通过电子邮件通知 HPD 有关买断协议的条款, 网址为: buyoutagreement@hpd.nyc.gov。有关更多信息, 请访问 HPD 的《买断协议法》页面。

E. 租户数据隐私法

根据 2021 年第 63 号《地方法》，多套住宅的业主使用智能接入（无钥匙）系统，包括但不限于钥匙扣、电子或计算机技术、射频识别卡、移动电话应用程序、生物识别器或任何其他数字技术，以允许进入 A 类多套住宅，此类多套住宅或单套住宅单元的公共区域必须为租户提供数据保留和隐私政策。智能接入系统必须具有强大的安全和保障措施，以保护租户及其客人的安全和数据。这些系统捕获的数据的使用存在重大限制，业主在计划实施此类系统时应咨询法律或法律顾问。请访问 <https://www.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/tenant-data-privacy-law.page> 了解更多信息。

租户数据隐私法还：

- 为非法出售通过智能访问系统收集的数据提供了私人诉讼权。
- 限制参考数据和信息的保留，以及租户使用公用设施和互联网服务的信息的使用。
- 禁止滥用智能访问系统来跟踪系统的使用频率和时间，以骚扰或驱逐租户，跟踪租户及其客人的关系状态，从非租户收集参考数据，以及在未经父母许可的情况下共享收集到的关于未成年人的任何数据。

F. 建造

在进行住宅楼的施工和翻新时，业主有法律义务确保：

- 向建筑局 (Department of Buildings, DOB) 提交适当的申请并获得许可证。
- 施工作业期间，应始终维护所需的出口、现有结构构件和消防装置。
- 租户会收到适当的通知。
- 在 1978 年之前建造的建筑物中，联邦法要求，当已知不含铅涂料的涂漆表面受到干扰时，应使用适当的安全工作方法。纽约市 2004 年第 1 号《地方法》规定，如果 6 岁以下的儿童每周经常在 1960 年之前建造的建筑物的居住单元内逗留 10 个小时或更长时间，或者 1960 年至 1978 年间建造的大楼业主知道建筑中含有含铅涂料，则应增加安全工作实践要求。

提交申请和许可证

业主如对某一特定类型的工程是否需要 DOB 许可证有疑问，应咨询 DOB 的网站 www.nyc.gov/dob，或咨询纽约州执业专业工程师 (professional engineer, “PE”) 或注册建筑师 (registered architect, “RA”)。业主及其承包商也被鼓励在 DOB NOW 公共门户网站上熟悉 DOB 的在线申请门户网站 DOB NOV (<https://www.nyc.gov/site/buildings/industry/dob-now-public-portal.page>)。如果在计划的石棉减排过程中，消防和/或安全系统会受到影响，业主必须向 DEP 提交工作场所安全计划，并获得由环境保护局 (Department of Environmental Protection, DEP) 和 DOB 联合运营的 A-TRU (Asbestos Technical Review Unit) 许可证 (石棉技术审查单位)。

施工期间的消防安全

业主必须确保在施工作业期间始终维护所需的出口、现有结构构件和消防装置。在提交计划和发放许可证时，承包商应了解这些要求。这意味着在施工期间：

- 所需的出口不得以任何方式受到阻碍或损害，包括建筑碎片、新材料或工作设备。
- 在非工作时间，保护相邻被占用公寓的防火材料不能在不更换的情况下拆除。《2022 年建筑规范》(2022 Building Code) §601.1 至 603.1.3 定义了不同类型住宅结构的防火材料要求。
- 消防系统（例如立管、喷水灭火系统、报警器等）不得拆除或损坏，除非符合《纽约市消防规范》(New York City Fire Code) 的要求。

DOB 和 HPD 可能会因未能确保施工期间的消防安全而发布违规行为。如果出口受损、防火材料丢失或消防系统运行不正常，租户除了面临违规行为外，还面临风险，机构可命令业主提供一名消防警卫（持有消防合格证书，接受过消防值班培训并负责维护消防值班的人员），除非情况能够立即得到补救。违规行为可能在 **500 美元至 10000 美元之间**，消防队员每 24 小时的费用通常在 **750 美元至 1250 美元之间**。

有关租户保护计划通知的副本，请访问建筑局网站：
www.nyc.gov/site/buildings/tenant/tenant-protection-plan.page

通知

如果**基本服务**中断超过两小时，则必须向租户发出通知。多套住宅的业主在申请不被视为小改造或普通维修的工作许可证时，必须分发并张贴《**安全施工权利法案**》(Safe Construction Bill of Rights)。业主还必须向每个被占用的住宅单元分发**租户保护计划通知**，该通知符合《纽约市行政法规》(New York City Administrative Code) 第 120.1.3 条关于的租户保护计划的要求，并张贴此类通知。该通知应一直张贴到所述许可工作完成为止。通知应以英语张贴，必要时还应提供西班牙语、阿拉伯语、海地克里奥尔语、中文、韩语和俄语。

安全工作实践

凡在 1978 年以前建造的建筑内的油漆表面有铅含量为阳性或未知的情况，承包商须在所有许可证申请上确认已遵守安全工作规范。作品必须符合《行政法规》§27-2056.11 的规定，以及联邦法规法典第 40 编第 745 部分第 E 子部分或第 L 子部分的规定（如适用）。在适用的情况下，执行工作的公司还必须向 DOHMH 提交 §27-2056.11(a)(2) 要求的开工通知 (Notice of Commencement)。DOB 或 DOHMH 可能会对建筑工程干扰涂漆表面和产生灰尘的投诉进行检查，并可能导致高达 2000 美元的罚款。

煤气恢复

请注意，煤气恢复应始终由持有执照的管道工完成。有关恢复步骤的信息，业主可以访问 nyc.gov/hpd 并搜索 Gas（煤气）。



IV. 业主资源

A. 社区保护处

HPD 的社区保护处 (Division of Neighborhood Preservation, DNP) 了解管理和维护住宅房产的挑战。每栋建筑都有自己的财务、物理和管理挑战，而房地产是小业主有史以来最大的投资之一。DNP 根据建筑的具体需求提供短期和长期的一对一咨询。DNP 可以帮助业主：

- 了解 HMC MDL 中关于正确维护房产的要求，以便房产为所有租户提供安全的住房。了解 HMC 要求的技术人员可以在违规行为发生之前，根据 HMC 走访房产，提供解决建筑条件的指导。
- 浏览与违规删除相关的流程。
- 了解有助于维护财产的大量贷款、赠款和减税或免税，尤其是当财产有重大的物质或财务需求时。这将基于建筑的具体类型和物业的物理需求。

B. 低息贷款或免税

HPD 的发展办公室管理多个融资项目，提供低息贷款和/或财产税豁免，以促进私人拥有的多户和自住建筑的物理和财务可持续性及其可负担性。计划适用于各种规模和各种需求的建筑。有关业主经济援助的信息，请访问 nyc.gov/letsinvest。

C. 丧失抵押品赎回权

纽约市社区中心 (Center for New York City Neighborhoods, CNYCN) 为面临丧失抵押品赎回权危险的纽约市居民提供法律服务、住房咨询和消费者教育的推荐。有关详细信息，请访问 <https://cnycn.org>，或拨打 311 或 646-786-0888。

D. 房主服务台

在试点计划成功的基础上，HPD 和纽约市社区中心 (CNYCN) 将于 2023 年冬季推出一个扩大的房主服务台，以帮助全市面临流离失所的房主。帮助社区通过拥有住房来建立和维持财富是市长 Eric Adams 的住房蓝图中列出的核心目标之一，这一扩张由纽约市资助，以帮助实现这一目标，尤其是对有色人种房主而言。

除了继续为陷入困境的房主提供住房咨询、财政援助和法律服务外，服务台还将制定创造性的外联策略，以提高人们对契约盗窃和诈骗迹象的认识。房主服务台旨在就各种主题为房主提供一对一的住房、财务和法律咨询，同时帮助他们导航和获得可用的资源和服务，例如申请 DEP/DOF 付款计划和计划，如财产税和利息延期 (Property Tax and Interest Deferral, PTAID) 计划、财产税豁免/福利，以及通过 HomeFix 等项目提供的房屋维修贷款。试点项目还促成了《房主手册》(Homeowner Handbook) 的创建，该手册目前有多种语言版本，可在 <http://homeownerhelpny.org/handbook> 上查阅。感兴趣的房主可以拨打 CNYCN 的热线 1-855-HOME-456 或访问 <https://homeownerhelpny.org/help-desk> 了解更多信息。

E. 温室气体排放报告和减少

纽约市的 100 万栋建筑占该市碳排放量的近三分之二。2019 年的《气候动员法》(Climate Mobilization Act) 包括 [第 97 号《地方法》\(LL97\)](#)，该法从 2024 年开始对该市最大建筑的温室气体排放设定了越来越严格的上限。大多数超过 25000 平方英尺的建筑将受到 LL97 的处罚，超过年度排放限制的建筑将面临经济处罚。包括经济适用房和租金管制房在内的建筑也不例外，但在法律下有不同的待遇：

要确定您的建筑是否符合 LL97，以及如果符合，适用哪项合规要求，请参阅

<https://www.nyc.gov/assets/hpd/downloads/pdfs/services/ll97-faqs.pdf>

上的《LL97 租金管制和经济适用住房合规指南》常见问题解答。

有关法律以及业主必须遵守哪些规定的更多信息，请访问：

<https://www.nyc.gov/site/sustainablebuildings/ll97/local-law-97.page>。

有关计划更改的定期更新，请访问 NYC Accelerator，网址为：www.accelerator.nyc 或发送电子邮件至：

info@accelerator.nyc.gov。

F. 住房教育

HPD 的业主参与和活动 (Owner Engagement and Events, OEE) 提供租户和业主感兴趣的各种主题的课程。主题包括但不限于纽约市的房屋所有权、租户权利、建筑局介绍等。欲了解完整的产品目录，并了解即将举办的活动，请访问 <https://www.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/housing-info-classes.page>，或致电 212-863-8830。HPD 含铅涂料管理网络研讨会的录制版本可以在线查看：访问 www.nyc.gov/lead-based-paint，滚动至 Owner Responsibilities (业主责任)，然后单击 Webinars (网络研讨会)。欲查看已录制的室内过敏原 (霉菌和害虫) 网络研讨会，请访问：<https://www.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/indoor-allergen-hazards-mold-and-pests.page>，然后单击 Education (教育)。

G. HPD 客户服务中心

法规执行

MANHATTAN

94 Old Broadway, 7th Floor, New York, NY 10027
212-863-5030

BRONX

1932 Arthur Avenue, 3rd Floor, Bronx, NY 10457
212-863-7050

BROOKLYN

345 Adams Street, Brooklyn, NY 11201
212-863-8060

701 Euclid Avenue, Brooklyn, NY 11208
212-863-6620

STATEN ISLAND

10 Richmond Terrace, Staten Island, NY 10301
212-863-8100

QUEENS

120-55 Queens Boulevard, Kew Gardens, NY 11424
212-863-5990

含铅涂料

212-863-5501

社区保护

Bronx 和 Manhattan

1932 Arthur Avenue, 3rd Floor, Bronx, NY 10457
212-863-7100

Brooklyn、Queens 和 Staten Island

345 Adams Street, 10th floor, Brooklyn, NY 11201
212-863-7400

登记协助部门

100 Gold Street, 6th floor, Section E, New York, NY 10038
212-863-7000
register@hpd.nyc.gov

TimeTap



TimeTap 是一款在线预约软件,使业主/租户能够预约与选定的法规执行代表就住房投诉和违规行为进行交谈,或与物业登记部门(Property Registration Unit)就年度登记问题进行交谈。预约可以通过电话进行,也可以通过微软团队进行。

欲了解更多信息并在 TimeTap 上与登记协助部门(Registration Assistance Unit)预约,请访问 <https://hpdrau.timetap.com>。若要安排与法规执行代表的预约,请访问 <https://hpdcode.timetap.com>。预约完成后,您将收到一封电子邮件确认。

需要记住的重要日期

1 月

- 窗户防护装置年度通知
- 炉灶旋钮盖安装周年通告
- 每年过敏原检查

1月 1-16 日至 2月 15 日

- 向租户提供防止含铅涂料危害的年度通知

1月 29 日

- 紧急消防和应急准备年度公告的截止日期

1月 31 日

- 替代执行计划选择

6 月

6月 1 日至 8月 31 日

- HPD 物业登记
- 锅炉检验

9 月

检查所需标牌:

- 气体泄漏通知
- 消防安全通知
- “请关上门”标志
- 视察证书
- 垃圾收集标志
- 锅炉房钥匙持有者的姓名和位置
- 楼层标志
- 住宅的街道号码
- 清洁工姓名和地址
- 烟雾探测装置通知
- 房间的最大占用率
- 房屋信息指南通知
- 灾难响应标牌
- 臭虫年度备案收据
- 序列号标牌

2 月

2月 15 日

- 收到租户年度通知的截止日期

2月 16 日至 3月

- 调查未提供年度通知的单元

4 月

4月 1 日至 7月 31 日

- 住宅及社区更新年度租金登记

7 月

- 热传感器程序选择

10 月

10月 1 日至 5月 31 日

- 炎热季节

12 月

12月 1 日至 12月 31 日

- 年度臭虫报告归档