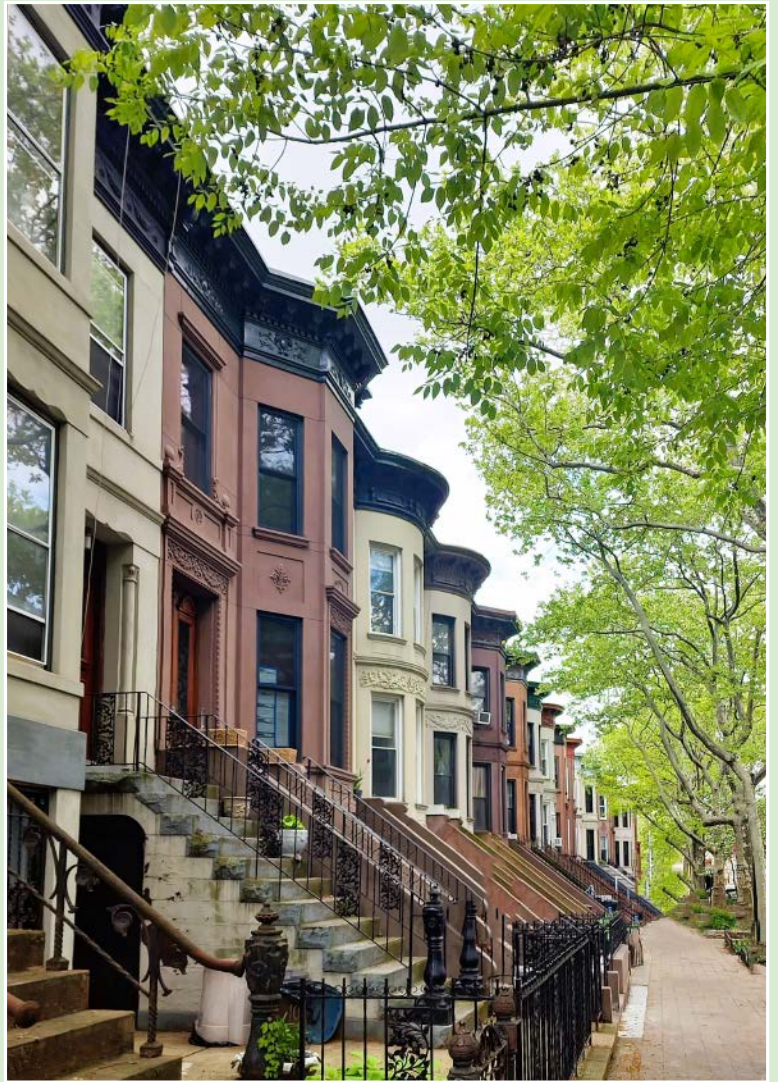


住房 ABC

租户指南

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。



Manhattan

Cosimo Anselmo
租户资源处
(Division of
Tenant Resources)



Staten Island

Salvatore Demarco
法规执行处
(Division of
Code Enforcement)



Brooklyn

George Kambo
特别执行处
(Division of
Special Enforcement)

目录

租户的权利和责任	4
安全地留在您的公寓中	4
I. 状况	4
消防安全	5
A. 自动关闭门	5
B. 煤气泄漏	5
C. 一氧化碳和烟雾探测器	6
D. 炉灶旋钮盖	6
E. 门或窗上的锁	6
健康家园	8
A. 含铅涂料的危害	8
B. 供暖和热水不足	9
C. 霉菌	9
D. 害虫	10
E. 窗户防护装置	10
II. 投诉、违规和执法	12
A. HPD 投诉流程	12
B. HPD 违规是如何运作的	12
C. 强化执法计划	13
III. 骚扰	14
IV. 房屋法庭	15
V. 为租户提供的其他资源	16
A. 租金管制公寓	16
B. 预防驱逐	17
C. 入住证明和租金支付	17
D. 非法活动	17
E. 歧视	18
F. 租户协会	19
G. 宠物	19
H. 租户数据隐私法	19
经济适用房寻求者的资源	20
A. 如何申请经济适用房	20
B. 租金上涨豁免	21
C. 其他住房相关问题的实用 联系信息	22
D. HPD 客户服务中心	22

租户的权利和责任

租户应期望居住在安全、维护良好的建筑中，免受业主和业主员工的骚扰。

建筑应该：

- 无害虫、泄漏、霉菌和其他潜在危险情况。
- 提供供暖、热水、冷水和电力等基本服务。

居住在租金管制公寓的租户拥有与这一身份相关的额外权利。租户可以致电 718-739-6400 或发送电子邮件至 rentinfo@nycshr.org 联系纽约州住宅和社区重建厅 (Homes and Community Renewal, HCR)，了解公寓和/或建筑是否已登记为租金管制。

租户也对其业主和其他租户负有责任。

- 租户不得故意或因疏忽而损坏建筑。
- 租户对客人的行为负责。
- 租户必须每年回复业主关于窗户防护装置和含铅涂料的询问。
- 租户必须维护烟雾和一氧化碳探测器。
- 租户必须遵守租赁的法律条款，按时支付租金，尊重其他租户的权利，并提供维修通道。
- 租户必须允许业主、其代理人或其员工进入租户的公寓或租户控制下的其他空间，按照《住房维修规范》(Housing Maintenance Code, HMC) 或其他法律的要求进行检查、维修或改进。但是，业主必须提前书面通知租户他们希望进入公寓的日期和时间。预约时间必须在周一至周五上午 9 点至下午 5 点之间，除非租户另有约定，或者有必须立即解决的条件。当急需维修以防止财产损失或人员受伤时，如煤气泄漏、漏水、排水管堵塞或有缺陷、屋顶漏水或天花板破损和危险，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，他们已获得业主的授权，可以进入并进行工作。

安全地留在您的公寓中

I. 状况

如果建筑物的物理条件不安全或维修不好，私人楼宇的租户应采取以下步骤：



1. 口头或通过短信或电子邮件通知业主或经理。
2. 通过挂号信、要求回执或电子邮件发送书面通知。如果业主没有采取任何行动来解决问题，那么保存这些记录非常重要。
3. 向市政府投诉。要报告恶劣的情况，包括本文档中引用的情况，请致电 311 或使用 311ONLINE 或 311Mobile。311 将把您的投诉转交给适当的机构。
4. 如果您是租金稳定或租金受控的租户，请致电 1-866-275-3427 向 HCR 投诉。

消防安全

火灾可能是影响您生活的最具破坏性的事件之一。如果您的公寓或大楼中存在以下任何情况，请报告投诉，以保护自己和家人免受火灾危害。仔细阅读**提示**部分，了解有关消防安全的其他重要信息。

A. 自动闭门

自动闭门是指当打开和释放时，返回到关闭位置并自动门锁关闭的门。所有公寓门以及通往公共大厅的所有门都应自动关闭。租户不应通过用物体阻挡或支撑打开的门、用胶带固定门门、使用木楔或踢开挡块或覆盖关闭装置来干扰自动关闭的门。

自动闭门可以防止火灾和烟雾从一个公寓蔓延到整栋大楼。自动闭门不应被堵塞。

如果 HPD 因为您的门或大楼里的门没有自动关闭而发出违规行为，业主应在 14 天内进行维修，租户应允许业主进行维修。HPD 将在要求业主纠正违规行为后的 20 天内重新检查门是否固定。如果业主不进行维修，HPD 将尝试通过其紧急维修计划修复门，以保护您的家人和大楼内的其他家庭。

B. 煤气泄漏

煤气泄漏会引发火灾和爆炸。重要的是，您和您的家人知道如何识别煤气泄漏，以及如果您怀疑泄漏该怎么办。通过以下方式识别煤气泄漏：

 嗅觉	 视觉	 听觉
一种类似臭鸡蛋的独特而强烈的气味	白云、薄雾、雾、积水中的气泡	咆哮、嘶嘶声或口哨声

如果怀疑煤气泄漏，应：

1. 迅速打开附近的门窗，然后立即离开大楼；不要试图找到泄漏处。不要打开或关闭任何电器，不要吸烟或点燃火柴或打火机，也不要在大楼内使用家庭电话或手机；
2. 在远离大楼的安全距离处，立即拨打 911 报告疑似煤气泄漏；
3. 拨打 911 后，请致电大楼的煤气服务提供商。

煤气修复应始终由持有执照的水管工完成，并可能需要进入大楼内的所有公寓，以确保安全修复。

C. 一氧化碳和烟雾探测器

在一栋有三个或三个以上单元以及一户和两户非业主住宅的建筑中，每个公寓都需要烟雾探测器和一氧化碳 (CO) 探测器。

租户负责维护这两个设备。如果租户拆除了探测器或未能更换电池，他们必须将其恢复正常工作状态。如果设备损坏，租户可能需要支付更换设备的费用。



租户应该：

- 每月至少测试一次所有探测器。
- 每年至少更换两次探测器中的电池。
- 当电池电量不足时，请听是否有报警声，并立即更换电池。
- 只能使用探测器上推荐的电池类型。
- 切勿在探测器上涂漆。

D. 炉灶旋钮盖

业主必须为有六岁以下孩子的租户提供燃气灶的旋钮盖或带集成锁定机制的永久性旋钮。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。

E. 门或窗上的锁

门上的双筒锁和钥匙锁的窗户门需要公寓内的钥匙才能打开或进入走廊或消防通道，这是危险的、非法的，必须拆除。在发生火灾或其他紧急情况时，延迟找到或使用钥匙会减少租户逃生的机会。租户可以用合法的窗户门来保护自己，窗户门通过门锁系统锁住。租户可以检查带有序列号的标签，以确保其已被批准在纽约市使用。

更多提示：关于消防安全

1. 制定逃生计划——一旦发生火灾，逃生计划对确保您的安全非常重要。您家里的每个人都应该帮助制定计划并定期实践。了解您是住在防火的还是非防火的建筑里，这将帮助您决定是应该呆在公寓里还是应该出去。业主必须在每个公寓门和公共区域的内部张贴消防安全通知，并必须在每年的防火周期间将其分发给每个单元、新租户。访问 fdnysmart.org，了解如何在发生火灾时制定易于记忆的计划的提示。



2. 清理出口——通过保持出口畅通，防火通道、走廊和入口门（包括屋顶门）上无杂物或物品，帮助您和家人逃离火灾，并帮助急救人员快速进入您的公寓。如果有不属于您的障碍物阻碍您的出口，请通知您的物业业主。如果问题没有得到纠正，请致电 311 进行投诉。



3. 确保厨房安全——保持炉灶周围没有毛巾、纸张和坑洞。做饭时要站在锅旁，千万不要让烹饪食物无人看管。在您的炉子周围设置一个儿童自由区。



4. 电气延长线——使用空间加热器时，切勿使用延长线。如果延长线用于空间加热器、冰箱和空调等大电流电器，可能会过热。

5. 锂离子电池安全——锂离子电池引发的火灾急剧增加，造成致命后果。这些可充电电池存在于电动自行车和踏板车、汽车、笔记本电脑、平板电脑、手机和常见的家用设备中。锂离子电池火灾已造成人员死亡、重伤和毁灭性的财产损失。



有关锂离子电池的更多信息、安全提示和注意事项，请访问 [Lithium-Ion Battery Safety \(nyc.gov\)](http://Lithium-Ion Battery Safety (nyc.gov))。

6. 给空间加热器空间! 加热器应放置在距离任何易燃材料（如床上用品和家具）至少三英尺的地方。每次使用前，检查空间加热器电线是否损坏。只能在坚实、平坦的表面上操作加热器。让空间加热器远离住宅内人口密集的地方，并让儿童和害虫远离暖气。只能使用具有美国保险商实验室 (Underwriters Laboratories, UL) 标志的设备。每当您离开房间或睡觉时，都要关掉或拔下空间加热器。购买空间加热器时，请选择带恒温器和过热保护的加热器，包括翻转自动关闭功能。



健康家园

您的家对您和您的家人来说应该是一个健康的家，您应该意识到法律要求您的业主如何创造和维护一个安全的空间。如果您在家里看到以下任何危害，而房东没有进行安全维修，您可以使用 311 提出投诉。

A. 含铅涂料的危害



铅是一种常见于旧油漆中的有害金属，对幼儿有毒，如果它产生灰尘或油漆碎片，会对健康造成危害。年幼的孩子可能会吞下窗台和地板上的含铅油漆灰尘和碎屑。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通过使用经过培训和适当认证的工人和安全工作实践，识别和修复公寓和六岁以下儿童居住的大楼公共区域的含铅油漆危害，确保租户免受含铅涂料危害。租户应向业主报告公寓内油漆剥落的情况。如果业主没有修复剥落的油漆，或者如果工作以不安全的方式进行（例如，产生未被控制的灰尘），租户应拨打

311。租户也可以致电 311 了解如何预防铅中毒，了解在哪里给孩子做检测，查找有关怀孕和铅的信息，或索取有关预防铅中毒的小册子和材料。

租户必须：

- 填写并返回您每年 1 月从业主处收到的关于含铅涂料的年度通知文件。
- 如果有六岁以下的儿童来和您住在一起，或者每周和您在一起的时间通常在 10 个小时或 10 个小时以上，请书面通知业主/代理人。

这些文件有助于业主知道他们需要进行年度检查，并检查油漆是否剥落。

有孩子的租户应该：

- 经常清洗地板、窗台、手、玩具和奶嘴。
- 提醒您的医生在孩子一岁和两岁时对他们进行铅中毒测试。

脱下靠近公寓入口的鞋子也可以防止将铅和其他危险物质带到孩子玩耍的地板上。



B. 供暖和热水不足

10月1日至5月31日期间需要供暖。

- 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。只有在检查时室外温度低于55华氏度时，如果业主没有提供足够的热量，HPD才能发布违规行为。
- 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。

需要了解的一些事项：

- HPD可以在短时间内收到同一栋建筑的多起高温投诉。当这种情况发生时，HPD检查员不会检查每个公寓。您可以在311ONLINE或HPDONLINE上查看您的311投诉号码，也可以拨打311查看投诉状态，以了解HPD检查员是否进行了检查以及是否发布了违规行为。
- 散热器一直不热并不意味着热量不足。
- 在检查过程中，HPD检查员将检查您所说的除厨房或浴室外最冷的房间的供暖温度，因为这些房间不需要供暖。您应该确保您的窗户是关闭的，并且在检查期间没有使用其他加热设备。
- 如果在检查时公寓内的温度低于64度，HPD可能会与您和业主跟进，以确保恢复足够的热量。这意味着您可能会接到电话，或者可能会在大楼里看到HPD技术人员。如果业主不这样做，HPD可能会尝试纠正这种情况。
- 千万不要用厨房的烤箱或煤气灶给家里供暖。这种不恰当的使用会导致一氧化碳含量达到危险水平，导致严重疾病和可能的死亡。
- 有关安全使用空间加热器的更多信息，请参阅有关消防安全的提示。

C. 霉菌

霉菌可能会引起过敏反应、刺激或引发一些人的哮喘。霉菌需要水或水分才能生长，因此租户报告和业主及时修复泄漏非常重要。

租户可以通过使用排气扇或打开窗户并经常清洁浴室或厨房表面来帮助防止霉菌生长。业主应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。在有10个以上单元的建筑中，如果霉菌超过10平方英尺，则应使用专门的评估员和工人进行维修。在不需要这些专业工人的情况下，业主仍然应该遵循保护租户免受霉菌侵害的工作实践。有关更多信息，您可以在www.nyc.gov/hpd上获得[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](#)，搜索mold（霉菌）。



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	夜晚
早上6点至晚上10点 室内温度至少 68°F	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

D. 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。

臭虫是一种锈红色的昆虫，可以长到苹果籽大小。臭虫以人体血液为食，但不携带疾病。当臭虫爬过墙壁和地板上的小缝隙或裂缝时，感染会在公寓中传播。及早发现臭虫是预防严重虫害的关键。当打电话给 311 投诉臭虫时，311 运营商可能会询问打电话的人，HPD 是否可以带一只经过训练能嗅出臭虫的狗来参加检查。如果狗不被允许，HPD 检查员将进行目视检查。如果检查员能够目视确认存在活臭虫，则将发出违规行为。

E. 窗户防护装置

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。

法律要求业主每年向拥有三套或三套以上公寓的大楼租户发出关于窗户防护装置或批准的限制装置的通知。它还要求业主在 10 岁或 10 岁以下儿童居住的所有公寓的所有窗户上提供并正确安装经批准的窗户防护装置或经批准的限制装置，包括一楼的浴室、通往阳台或露台的窗户，以及任何楼层每个公共区域的窗户。

如果租户或居住者出于任何原因想要窗户防护装置，即使没有 10 岁或 10 岁以下的居住儿童，租户也可以书面要求安装窗户防护装置或批准的限制装置，业主必须安装。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防护装置或批准的限制装置。

如果需要或要求的窗户防护装置或批准的限制装置没有安装，如果它们看起来不安全或安装不当，或者窗户开口处有超过 4.5 英寸的开放式无人防护空间，租户应拨打 311。

租户不应以任何理由拆除或拧下窗户防护装置或批准的限制装置，包括安装空调。



1. 您的公寓里出了问题？

无论是暖气/热水、蟑螂、泄漏还是其他需要维修的地方，请首先联系房东进行修复。如果他们没有回复，请联系 311（电话、在线或移动应用程序）进行投诉。

了解您的权利！您的移民身份无关紧要！

2. 311 会将投诉发送至

房屋保护和开发局 (Department of Housing Preservation and Development, HPD)。



保留您的服务请求号码，以便您可以在 HPDOnline 或拨打 311 查看投诉状态。

3. HPD 通知业主

“请修复！”

4. HPD 回电租户

“他们修好了吗？”

“是的！” 😊

“没有！” 😞
或没有回复

时间范围取决于问题的严重程度。更严重的、危及生命的投诉将列为优先事项。



7. 业主必须向 HPD 证明

情况已得到纠正，租户将收到 HPD 的邮件证明通知。

6. 如果发现违规情况，

检查员将向业主发出违规通知，并发送通知进行修复。时间范围将取决于违规类别。

5. HPD 派遣一位法规检查员。时间范围取决于案件的严重程度，但应在 30 天内。如果检查员无法进入该单元，他们会留下一张卡片，让租户在 10 天内打电话预约。如果是暖气投诉，他们会尝试检查另一个单元。

检查员还检查其他安全物品，如烟雾探测器。如果 30 天后没有检查员到达，您可以通过 HPDOnline 或致电 311 或 212-863-8807 联系租户信息系统，查看投诉状态。

如果英语不是您的主要语言，告知检查员，他们可以叫翻译来帮忙！

7a. 如果违规行为得到证实但未得到纠正，

租户可以按照信函中的指示提出质疑。HPD 还将随机重新检查经认证的违规行为。如果重新检查发现情况没有得到纠正，案件将提交给 HPD 的住房诉讼处 (Housing Litigation Division, HLD)，该处可能会对业主提起法律诉讼。

7b. 如果审核和重新检查成功

并且条件已纠正

如果无法重新检查且租户没有回应，则违规行为将在 70 天后结束。

危险状况？

HPD 通知业主

“现在就修复！”
(对于大多数 C 类违规行为，在 24 小时内)

C 类违规属于危险状况，需要业主进行紧急维修。

修复！

HPD 工作人员参观公寓以确定工作范围*，与供应商签订合同以解决问题，并通过财政部 (Department of Finance, DOF) 向业主开具账单。

*若 HPD 无法进入公寓，检查员会留下一张卡片并在邮件中发送一封短信。租户必须打电话预约，否则不采取进一步行动。

时间到了？HPD 致电租户。如果仍未修复，则将违规发送到 HPD 的紧急修复程序。可以与租户预约以获得维修范围。

7c. 如果业主没有证明，则建筑记录中的违规行为仍然是未解决的。租户可以在 HPDOnline 上查看所有公开的违规行为或拨打 311。租户应寻求法律顾问并启动房屋法庭诉讼，如果情况没有得到纠正，可以联系当地民选官员寻求帮助。

如果您住在受租金管制的公寓里，您可以向纽约州住宅和社区重建厅更新 (NYS Homes and Community Renewal, NYS HCR) 申请减租。电话：718-739-6400。

有关租户权利的信息，请访问 nyc.gov/tenantsrights

如果您怀疑涉及法规检查员的腐败或勾结，请向纽约市调查局 (Department of Investigation, DOI) 报告。电话：212-3-NYC-DOI
更新时间：2019



II. 投诉、违规和执法

A. HPD 投诉流程

租户可以通过拨打 311、使用 TTY 212-504-4115 或使用 311Online (nyc.gov/311) 每周七天、每天 24 小时向 HPD 提出投诉。有关供暖和热水的投诉也可以通过 311 手机应用程序提出。HPD 将始终检查以下十个安全问题：

- 存在可操作的烟雾探测器。
- 存在可运行的一氧化碳探测器。
- 窗户上有非法的门。
- 需要钥匙才能出去的门锁。
- 如果 10 岁或 10 岁以下的儿童居住在该单元内，则提供窗户保护装置。
- 自动关闭门。
- 油漆剥落，如果六岁以下的儿童居住在该单元内或通常每周逗留 10 小时或更长时间。
- 霉菌。
- 老鼠、蟑螂和大鼠。
- 存在要求张贴在公寓前门或主入口门内表面的消防安全通知。

B. HPD 违规是如何运作的

如果 HPD 检查员发布违规行为，业主纠正违规行为的时间取决于违规行为的严重程度。HPD 发布三类违反法规行为：

- A: 无危险
- B: 危险
- C: 立即有危险



提示：要查看违规行为的完整列表以及何时应纠正违规行为的信息，请访问 **HPDONLINE**，网址为：www.nyc.gov/hpd。

如果违规行为得不到及时纠正，租户可以向房屋法庭起诉业主。有关如何前往房屋法庭的更多信息，请参阅第四条房屋法庭，或致电 212-962-4795 联系全市房屋法庭工作队。

如果该违规行为属于 C 类违规行为，并且会造成立即有危险的情况，例如根本不供暖或对儿童造成含铅涂料危害，如果业主不这样做，HPD 将尝试纠正这种情况。在这种情况下，HPD 将通过邮件向租户发送通知，告知情况严重到需要 HPD 干预的程度，并且该机构将试图通过电话联系租户，或者可能需要进行另一次检查。将向租户提供一个电话号码，以便联系 HPD 跟进。

提示：HPD 可以纠正的 C 类违规包括但不限于：

- 含铅涂料
- 霉菌
- 自动关闭门
- 窗户防护装置

C. 强化执法计划

当业主由于疏忽或行为不端而未能维护其物业并使其失修时，HPD 可以采取积极措施和/或使用以下执法计划之一来改善住房条件。

HPD 的社区保护处 (Division of Neighborhood Preservation, DNP) 采取积极主动的方法来调查租户、民选官员、其他数据来源或机构数据因整体状况不佳而引起 HPD 注意的建筑。DNP 试图评估建筑，然后与业主和租户合作，使建筑趋于稳定。在表现出严重物理困扰的建筑中，DNP 可能会发起投诉检查或转介其他强化执法计划。对于有非紧急危险的建筑，DNP 将制定适当的、个性化的策略来应对情况。

替代执行计划

替代执行计划 (Alternative Enforcement Program, AEP) 是一项强化的执行计划。HPD 每年确定 250 套有问题的多套住宅，包括征收费用、发布纠正令，如果业主不采取行动，则有权更换建筑系统。如果他们的大楼被选为 AEP，业主和租户都会得到通知。

基本条件

基本条件计划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。

热传感器计划

根据热传感器计划，HPD 每年选择 50 栋有热量违规历史的建筑，并要求这些大楼的房东在每个住宅单元安装可上网的热量传感器，以定期测量温度。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和供热要求。

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)；与建筑局 (Department of Buildings, 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，房东可能拒绝提供基本服务或不进行维修。

自动关闭门主动检查计划

从 2023 年 7 月开始, HPD 将每年主动检查 300 栋建筑, 并在必要时对公共区域、走廊和通道的自动关闭们进行违规检查。根据 HPD、DOB 和 FDNY 数据确定建筑。

无骚扰证书计划 (CoNH)

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。在 DOB 批准涉及拆除或用途或占用变更的某些许可证之前, 该计划中大楼的业主必须获得 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) 被选为试点计划一部分的建筑, 则可能会受到该计划的约束。如果您居住在 CoNH 大楼, 并且业主申请了 CoNH, 您将收到 HPD 的通知, 征求您对建筑条件和骚扰的意见。

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。

有关这些项目的更多信息或获取 HPD 执法计划的完整列表, 请访问 www.nyc.gov/hpd。

III. 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。示例可能包括但不限于:

如果您遭受骚扰或面临失去所住公寓的风险, 请拨打 311 联系租户帮助热线, 寻求法律援助、城市机构转介和社区资源。

- 不提供租赁、续租, 或多次试图付钱让您搬出去或放弃您的权利 (“买断”)。
- 在未经您书面许可的情况下, 在您的工作地点联系您, 或提供与收购要约有关的虚假信息, 在威胁您、恐吓您或使用淫秽语言的同时向您提供收购要约。
- 无正当理由的驱逐通知或非法封锁。
- 威胁和恐吓 (例如, 打电话鼓励您搬出去或放弃您的权利)。
- 未能提供必要的维修或公用设施。
- 故意给租户带来与施工相关的问题 (例如, 下班后工作、堵塞入口或未能清除过多的灰尘和碎片)。

如果发生骚扰事件, 租户可以向房屋法庭起诉业主。租户可能希望在提起任何诉讼之前咨询或聘请律师。应通过 311 报告产生的危险条件 (如不安全的施工) 或缺乏服务 (如没有暖气/热水或拆除浴室设施而没有及时更换)。然后, 租户可以利用该投诉的报告以及随后发布的任何违规行为来支持房屋法庭或 HCR 的行动。

租金控制或租金稳定单元的租户可以通过 nyshcr.org 或 1-866-ASK-DHCR (1-866-275-3427) 联系 HCR。受已入住多套住宅施工作业影响的租户可致电 (212) 393-2949 或访问 TenantAdvocate@buildings.nyc.gov 联系建筑局租户权益倡导者办公室 (Office of the Tenant Advocate, OTA)。如果骚扰的形式是建筑或缺乏基本服务、维修或公用设施, 租户也可以直接向租户骚扰预防工作组投诉, 方法是发送电子邮件至 THPT@hpd.nyc.gov。HPD 的反骚扰单元可能会尝试联系租户和/或对这些投诉进行检查。所有这些情况也应向 311 报告。

如果您对自己的移民身份感到威胁, 请致电纽约州新美国人办公室的纽约州移民热线 1-800-566-7636, 我们会为您提供帮助。

IV. 房屋法庭

私人楼宇的租户如有公寓维修问题或受到业主骚扰, 可向房屋法庭提出法律诉讼。该行动被称为租户行动或房屋部分 (Housing Part, HP) 行动。当租户前往房屋法庭时, 他们将得到协助, 准备一份“表明原因”的命令, 并获得返回法庭审理案件的日期。

当租户提交 HP 案件时, 租户可以填写检查请求表, 以便在法庭日期前对条件进行检查。租户会收到关于如何向业主和 HPD 提供“表明原因命令”的指示。在案件可向法院退回之日, 租户和业主都有机会在 HPD 律师在场的情况下陈述自己的立场。如果法官认为该建筑存在违规行为, 法官可以命令业主在规定的时间内予以纠正。

如果业主不遵守命令, 租户可以返回法庭申请民事处罚或藐视法庭。法官可能会惩罚那些在被责令改正后拒绝修复违规行为的业主。与可能导致驱逐的扣留租金相比, 提交 HP 案件是解决住房问题和保护权利的更安全、更快的方式。为了更好地了解您的权利, 您应该寻求法律意见。

提示: 法律服务

租户可以选择对未能纠正条件或骚扰的业主提起法律诉讼或向 HCR 寻求帮助。租户可以通过以下法律服务提供商获得提起这些案件或向 HCR 备案的帮助:

- The Legal Aid Society: 212-577-3300
- 纽约市法律服务: 917-661-4500
- 城市司法中心: 646-459-3017
- 有关详细信息, 请拨打 311, 访问

nyc.gov/311 或 nyc.gov/hpd。

房屋法庭解答 (Housing Court Answers, HCA) 热线还提供有关法院程序、房东/租户规则和条例、违反住房法规的执行、免费法律帮助的转介以及帮助解决住房问题的社区组织的转介的信息。营业时间为周一至周四上午 9 点至下午 5 点, 电话: 212-962-4795。



V. 为租户提供的其他资源

A. 租金管制公寓

有关租金规定的详细信息，请参阅市长租户保护办公室 (Mayor's Office to Protect Tenants, MOPT) 的小册子，网址为：<https://www1.nyc.gov/content/tenantprotection/pages/tenant-protection-laws> 和司法部长 (Attorney General, AG) 的小册子《纽约州租金法的变化：您需要知道什么》，网址为：<https://ag.ny.gov/sites/default/files/changes-in-nys-rent-law.pdf>。如果您认为您的房东违反了纽约的租户保护法，请致电 (800) 771-7755 联系 AG 办公室；TDD/TTY 免费线路：(800) 788-9898。

租金上涨

租金稳定和租金控制公寓的业主必须在每年 4 月 1 日至 7 月 31 日期间使用 HCR 的自动化系统在线登记租金。租户可以就租金指导委员会 (Rent Guidelines Board, RGB) 批准的租金上涨、个人公寓改善 (Individual Apartment Improvements, IAI) 或重大资本改善 (Major Capital Improvements, MCI) 与 HCR 联系。租户还可以寻求法律顾问的帮助，以确定租金上涨是否合法。

有关任何这些问题的更多信息，请致电 718-739-6400 与 HCR 联系，或在线访问 portal.hcr.ny.gov/app/ask。

租约续签

一般来说，租金稳定单元的租户必须按照 HCR 批准的格式，根据租户的选择，按照租金指导委员会制定的费率，获得为期一年或两年的续租。业主必须在现有租约到期前不超过 150 天，也不少于 90 天，通过邮件或亲自递送的方式，在 DHCR 续订租赁表 (Renewal Lease Form, RLF) 上发出书面续签通知。**提出续租要约后，租户有 60 天的时间选择租赁期限，签署租约，并将其退还给业主。如果租户在 60 天内不接受续租要约，业主可以拒绝续租，也可以在当前租约到期后诉诸法庭驱逐租户。**当租户签署 RLF 并将其退还给业主时，业主必须在 30 天内将完全签署并注明日期的副本返还给租户。租约续签应在签署并返还给租户之日或之后生效，但不得早于当前租约的到期日。一般来说，租约和任何租金上涨都可能不具有追溯力。



B. 预防驱逐

未付款驱逐程序

驱逐未付款租户的唯一合法途径是在房屋法庭进行未付款驱逐程序。业主必须通知租户租金已逾期，余额是多少，如果不支付，租户将被驱逐。在发出通知或口头要求支付租金三天后，业主可以向房屋法庭提起不付款诉讼，并向租户送达文件。

租户必须亲自到房屋法庭书记官办公室答复请愿书。书记员会向租户提供开庭日期。在开庭当天，租户有机会向房屋法庭法官提出辩护。每当涉及驱逐程序时，租户最好咨询律师。业主必须获得占有判决书和“搜查令”，指示市政府官员驱逐租户。租户可以对被非法改建和/或目前没有表明租赁空间可以合法占用的占用证书的建筑的租金索赔进行辩护。

暂缓驱逐程序

业主可以因违反租约而对公寓的占有权提起简易程序。如果租户的租约包含允许因“妨害”而终止的条款，业主可以因令人反感的行为提起驱逐程序。“滋扰”通常被认为是持续的、恶劣的行为，威胁到邻近租户的健康、安全或舒适。要驱逐，业主必须提供证据证明租户的行为符合这一标准。物业业主必须在诉讼开始前发出终止租约的初步通知。业主还可以因其他原因提起延期诉讼，如非法转租、非主要住宅、非法使用或法律未规定续期的租约到期。

法律服务

为获得房屋法庭文件并需要援助以防止被驱逐的某些低收入者提供免费法律服务。欲了解更多信息，请致电 212-577-3300 或 311。

如果您或您认识的人正在经历家庭危机，请致电 311 或访问 311Online 获取更多信息和有用资源。

C. 入住证明和租金支付

租户可以对被非法改建和/或目前没有表明租赁空间可以合法占用的占用证书的建筑的租金索赔进行辩护。每个租户都有特定的情况，租户应该始终寻求法律顾问，以确保他们的权利得到保护，而不仅仅是决定不支付租金。

D. 非法活动

租户如发现大楼内有任何非法活动，应通知大楼业主及警方。为了保护建筑免受毒贩和破坏者的袭击，大楼经理、负责人或业主应立即修理损坏的锁或对讲机。也可以向 311 报告锁和对讲机损坏的情况。

E. 歧视

根据地方、州和联邦法律，业主及其代表（无论是所有权实体、房地产经纪公司、管理公司还是代理人等的雇员）不得基于种族、肤色、宗教/信仰、民族血统、性别（包括性骚扰）、性别认同、性取向、年龄、婚姻或伴侣关系状况、家庭状况、残疾、外侨或公民身份、退伍军人或现役军人身份、家庭暴力、跟踪和性犯罪受害者身份、合法职业或合法收入来源，而拒绝为潜在租户提供住房。此外，租户不能因为孩子而被剥夺住房。纽约市公平住房委员会 (Fair Housing NYC) 是 HPD 和纽约市人权委员会 (Commission on Human Rights, CCHR) 的共同努力，它提供了有关《城市人权法》(City Human Rights Law) 下受保护阶层的信息，谁可以对住房歧视负责，如何提出住房歧视投诉，经济适用房机会，公平住房权利和租户权利之间的区别，以及诉诸房屋法庭。纽约市公平住房委员会网站 www.nyc.gov/fairhousing 还提供资源信息、多语言可下载材料以及即将向公众开放的公平住房活动通知。认为自己经历过住房歧视的租户可以在事件发生后一年内致电 311 并直接向 CCHR 投诉。

如果您一直试图购买或租赁房屋或公寓，并且您认为您的公民权利受到了侵犯，您可以向 CCHR 执法局提出投诉。《纽约市人权法》(NYC Human Rights Law) 要求在最后一次被指控的歧视行为发生后一年内提出申诉。如需预约，请致电 311 (或 212-NEW-YORK 或 212-306-7450)。

**纽约市
没有
住房歧视
的空间**

歧视听起来可能是这样的：

“安装坡道很贵，而且会破坏建筑的外观。”

“我不收补助券。”

“我不必进行维修；无证租户没有与其他租户相同的权利。”

“他们告诉我公寓可出租，但当他们看到我是黑人时，就改变了主意。”

《纽约市人权法》(NYC Human Rights Law) 规定，
基于以下理由歧视居民或住房申请人是违法的：

- 国籍、移民身份、宗教
- 性别、性别认同、性别表达、性取向
- 残疾
- 职业、收入来源
- 有孩子存在、婚姻或伴侣关系状况、年龄、种族、肤色、怀孕、家庭暴力、性暴力和跟踪的受害者状况 (截至 2016 年 7 月 26 日)

公平住房。这是您的权利。这是您的责任。这是法律。

NYC 人权 | 住房保护
委员会 | 和开发局

如果遭遇过歧视，请致电 311 并向人权委员会 (Commission on Human Rights) 或致电多语言的 Infoline 电话热线：(718) 722-3131。访问 nyc.gov/fairhousingnyc。#FairHousingNYC

@NYCCHR @NYCHousing

F. 租户协会

不动产法第 230 条保护那些希望组织租户协会以保护其维修、服务等权利的租户。租户可以组建、加入和参与租户组织，以保护他们的权利。业主必须允许租户组织在大楼的任何社区或社交房间免费会面，即使房间的使用通常需要付费。租户组织会议必须在合理的时间以和平的方式举行，不得妨碍进入房屋。房东不得骚扰或报复行使其权利的租户。

G. 宠物

除非宠物可以被视为盲人、聋人或残疾人使用的“服务动物”，否则是否允许携带宠物由大楼业主自行决定，通常在租约中有规定。如果租户未经业主许可在公寓内饲养宠物，可能会被视为严重违反租约，并可能成为终止租赁的依据。此外，在纽约市，许多动物不能作为宠物合法饲养。有关宠物法规的更多信息，请致电 311 联系 DOHMH。



H. 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。有关智能访问系统租户保护的更多信息，请访问 www.nyc.gov/hpd。

经济适用房寻求者的资源

A. 如何申请经济适用房

纽约市为许多家庭收入水平和规模的纽约人创造了负担得起的住房机会。这些公寓通过随机抽签系统提供出租或购买服务。

申请流程

纽约市住房连接是您的在线门户网站，可在纽约市五个行政区寻找并申请负担得起的租赁和住房机会。潜在的租房者和购房者可以在纽约市住房连接以及全市和当地出版物上找到经济适用房的广告。这些广告包含如何通过住房连接或纸质申请的说明，以及经济适用房的收入和家庭规模要求，这些要求可能因开发项目而异。广告中还包含关于布景和选择偏好的信息。

其他资源

- 访问**纽约市住房连接上的学习页面**访问培训视频，这些视频将教您如何创建帐户、填写个人资料并开始申请经济适用房：<https://housingconnect.nyc.gov/PublicWeb/about-us/training>。
- 访问**纽约市住房连接上的关于页面**，了解有关申请流程和可帮助您的资源的更多信息：<https://housingconnect.nyc.gov/PublicWeb/faq>。
- 阅读 HPD 的**住房连接上申请指南**，该指南可以帮助您了解如何准备和申请经济适用房：www.nyc.gov/hpd/findhousing。

资格要求

任何人都可以申请经济适用房，但为了获得资格，您必须年满 18 岁，并且您的家庭收入需要在每个经济适用房机会的特定范围内，或者您需要有一张支付租金的补助券。申请人必须满足额外的资格要求，包括资产限额，才能获得资格。有关更多信息，请参阅 HPD 的“Do You Qualify? (您符合资格吗?)”网页，网址为：nyc.gov/hpd/findhousing。

住房大使

HPD 的住房大使计划是一个社区组织网络，帮助人们准备和申请经济适用房彩票。HPD 与住房大使合作，确保该市许多不同社区的经济适用房寻求者能够获得最新、一致的信息、材料，并在经济适用房申请过程中获得帮助。

欲了解更多信息，或预约住房大使，请访问 www.nyc.gov/housing-ambassadors。





B. 租金上涨豁免

符合老年人租金增加豁免 (Senior Citizen Rent Increase Exemption, SCRIE) 计划或残疾人租金增加豁免计划 (Disability Rent Increase Exemption, DRIE) 资格的租户可以将其租金冻结在当前水平, 并免于未来的租金增加。

对于这两个项目, 居住在公寓中的每个人的综合收入必须在 50000 美元或以下, 申请人必须支付综合家庭月总收入的三分之一以上的租金, 并租用受 HCR 监管的公寓 (即租金控制或租金稳定的公寓或酒店稳定的公寓), 并在租赁或租金订单上注明姓名, 或已被授予公寓的继承权。

申请人必须年满 62 岁, 才有资格参加 SCRIE。要有资格获得 DRIE, 申请人必须年满 18 岁, 并且获得补充保障收入 (Supplemental Security Income, SSI)、社会保障残疾保险 (Social Security Disability Insurance, SSDI)、美国退伍军人事务部 (U.S. Department of Veterans Affairs) 残疾抚恤金或补偿、美国邮政服务提供的某些残疾抚恤金或残疾补偿福利或残疾相关的医疗补助 (如果申请人过去接受过 SSI 或 SSDI)。

请访问 www.nyc.gov/rentfreeze 了解更多信息。您也可以向 www.nyc.gov/contactscrie 或 www.nyc.gov/contactdrie 发送查询, 或致电 311。您也可以在 www.nyc.gov/dofappointments 与租金冻结计划办公室预约。

C. 其他住房相关问题的实用联系信息

311 是纽约市政府信息和服务的电话号码。311 客户联络中心的所有电话都由接线员接听，每周 7 天，每天 24 小时，信息以 170 多种语言提供。在市内拨打 311，或在五个行政区外拨打纽约 212-NEW YORK，或使用在线选项 nyc.gov/311。服务电话：212-504-4115。您也可以使用 NYC311 移动应用程序进行某些服务。

纽约市建筑局 (Department of Buildings, DOB)
nyc.gov/dob

纽约市议会 (New York City Council)
council.nyc.gov

纽约市市长租户保护办公室 (Mayor's Office to Protect Tenants, MOPT)
nyc.gov/tenantprotection

纽约市市长残疾人办公室 (Mayor's Office for People with Disabilities, MOPD)
nyc.gov/mopd

212-NEW YORK 或 711
(聋哑或弱听人士中继服务)。

纽约市人权委员会 (Commission on Human Rights, CCHR)
nyc.gov/cchr

纽约市公众倡导者办公室 (Office of the Public Advocate, OPA)
212-669-7250
<https://pubadvocate.nyc.gov/>

纽约州总检察长
1-800-771-7755

纽约州住宅和社区重建厅 (Homes and Community Renewal, HCR)
1-866-275-3427
rentinfo@nyshcr.org
<http://www.nyshcr.org/Forms/Rent/>

D. 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

请联系当地行政区办公室了解营业时间。

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。预约可以通过电话进行，也可以通过微软团队进行。有关更多信息和在 TimeTap 上安排预约，请访问 nyc.gov/hpd。预约完成后，您将收到一封电子邮件确认。