

**NYC**<sup>TM</sup>

Department of  
Housing Preservation  
& Development

[www.nyc.gov/hpd](http://www.nyc.gov/hpd)

# 住房 基础知识



2021

# 住房基 础知识

2021

## 目录

业主和租户的权利与责任	3
公寓的居住安全问题	4-22
<b>I. 居住条件</b>	4-11
A. 暖气与热水	4
B. 一氧化碳和烟雾探测器	5
C. 锁具	5
D. 含铅油漆	6
E. 霉变	7
F. 害虫	8
G. 窗户护栏	9
H. 自动关闭门	9
I. 煤气泄漏	10
J. 燃气炉灶: 炉灶旋钮盖	10
K. 电梯	11
L. 非法占用地下室与地窖	11
<b>*新增*</b> M. 新冠疫情 (COVID-19)	11
<b>II. 投诉、违规事项与执行</b>	12-14
A. HPD 投诉流程	12
B. 违规	13
C. 应急维修	13
D. 住房法庭	13-14
E. 纽约州住宅与社区重建部 ((HCR))	14
F. 替代执法计划 (AEP)	14
G. 主动维护计划 (PPI)	14
<b>III. 骚扰</b>	15-16
<b>IV. 租户资源</b>	16-18
A. 在住房法庭提起诉讼	16
B. 驱逐预防	17-18
<b>V. 其他住房问题</b>	18-22
A. 租金管制公寓	18
B. 租户数据隐私法律	19
C. 居住证书和租金支付	20
D. 建筑安全	20
E. 住宅建筑业主/管理人员的应急预案和疏散	20-22
F. 歧视	22
G. 取消抵押品赎回权	22
H. 租户协会	22
I. 宠物	22
<b>VI. 住房教育</b>	23
平价住房求租者资源	23-24
<b>I. 如何申请平价住房</b>	23-24
<b>II. 租金上涨豁免</b>	24
业主资源	25
<b>I. 社区维护部 (DNP)</b>	25
<b>II. 低息贷款和免税</b>	25
<b>III. 业主帮助中心</b>	25
<b>IV. 提交买断协议要求</b>	25
其他住房相关问题的实用联系信息	26-27
住房信息指南标识样本	28
需要记住的重要日期	29

# 业主和租户的权利与责任

业主和租户对彼此负有法律责任。纽约市住房维护与发展局 (HPD)，是强制执行这些责任履行情况的众多市级与州级机构之一。本手册旨在帮助业主和租户了解影响住房的规章制度，并提供获取援助的相关信息。

## 业主

业主必须确保其建筑的公共区域和各个公寓均安全并得到妥当维护，符合《住房维护法》(HMC) 和《多户住宅法》(MDL)。除其他责任外，业主必须：

- 提供并维护安全措施、提供暖气、热水和冷水以及良好的照明。
- 立即解决漏水、发霉和虫害问题，并且每年都要检查这些情况。
- 提供烟雾探测器，一氧化碳探测器，并确保设置适当的消防通道。
- 遵守有关含铅油漆和窗栅栏的规定来保障儿童安全。
- 在建筑的公共区域《住房基础知识》，的通知（必须张贴的通知样本见封底内页）。
- 在建筑内张贴适当的标志，向 HPD 提交适当的文件，并向租户提供适当的通知。
- 只租赁合法的住宅空间用于生活，如房产入住证书所规定。
- 保留有关遵守含铅油漆法规的记录。

对于拥有三个或以上住宅单元且用作一户或两户住宅的业主来说，如果其本人或其直系亲属未居住在该房产内，则必须每年在 HPD 登记其住宅单元：[nyc.gov/propertyregistration](http://nyc.gov/propertyregistration)。

如果该建筑属于租金稳定 (rent-stabilized) 类型，则业主必须每年在纽约州住房与社区重建部 (HCR) 登记租金：[nyshcr.org](http://nyshcr.org)。

- 业主不能将租户锁在公寓之外或以其他方式骚扰租户使其离开公寓。如果租户不履行其责任，业主可以提起驱逐诉讼。

有关上述所有主题的详细信息，请参阅本文档，也可访问 [www.nyc.gov/hpd](http://www.nyc.gov/hpd)。

## 租户

租户应该居住在安全且妥善维护的建筑内，他们：

- 不会面临害虫、泄漏、霉菌和其他潜在的危险情况。
- 可获得基本的服务，例如暖气、热水、冷水和电。
- 不会受到业主和业主雇员的骚扰。

居住在租金稳定单元内的租户还拥有其他一些与此状态有关的权利。租户可拨打 **718-739-6400 联系 HCR，或发送邮件至 [rentinfo@nycshr.org](mailto:rentinfo@nycshr.org)**，确认公寓和/或建筑是否 **已登记为租金稳定的住房**。

## 业主进入公寓

法律规定，租户必须允许业主、业主代理或其员工进入其公寓或在其控制之下的其他空间，以便进行《纽约市住房维护法》(HMC) 或其他法律所要求的检查、修缮或改善。业主必须提前向租户发出书面通知，说明其想要进入公寓的日期和时间。除非租户另有约定或出现必须立即处理的紧急情况，否则约定时间必须在一周内的上午 9 点至下午 5 点之间。如果需要紧急修缮以防止物业损坏或人员伤害（如对泄漏的燃气管道或电器、泄漏的水管、堵塞或存在缺陷

租户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。
- 租户要对其宾客的行为负责。
- 租户必须回答业主每年就窗栅栏和含铅油漆提出的询问，并维护烟雾探测器和一氧化碳探测器。
- 租户必须遵守租赁法律条款，按时支付租金，尊重其他租户的权利，并留出维修通道。

的排水管或漏水的屋顶，或破损且存在危险的天花板进行修缮），则业主、代理、承包商或工人无需进行事先通知。业主的任何承包商或代理，必须能够向租户表明其已获得业主授权，以便进入租房并开展工作。

# 公寓的居住安全问题



## I. 居住条件

如果某栋建筑的实际条件不安全或未进行妥善维修，租户可选择几种方案。如果租户所居住的私人建筑物需要进行维护，应先通知业主或管理人。如果口头通知无法解决问题，租户可以通过挂号信寄出书面通知并要求回执。如果业主未采取任何措施来解决问题，则租户必须保存好这些记录。此外，租户可以拨打 **311**，使用 [311ONLINE](#) 或 [311Mobile](#) 向市政府提起大多数投诉，如果是租金稳定公寓或租金管制公寓，可向国家提起投诉。

有关以下条件的更多信息，请访问 HPD 网站：[nyc.gov/hpd](http://nyc.gov/hpd)。

Effective October 2017

### NYC COLD WEATHER HEAT REQUIREMENTS

October 1st-May 31st

NYC Department of Housing Preservation & Development

DAY	NIGHT
6 a.m. - 10 p.m.	10 p.m. - 6 a.m.
At least 68°F inside	At least 62°F inside
Below 55°F outside	No outside temperature requirement

Tenants without heat should file a complaint through the NYC311 Mobile App, calling 311 (TTY 212-504-4115), or online at [nyc.gov/311](http://nyc.gov/311)

For more information, visit [nyc.gov/hpd](http://nyc.gov/hpd)

## 暖气与热水

### A. 暖气与热水

**指**定为“供暖季”的时间段内（即 10 月 1 日至次年 5 月 31 日）必须供暖。业主应在此期间按以下条件向租户供暖：

- 早上 6 点至晚上 10 点期间，如果室外温度低于 55 华氏度，则业主必须对公寓供暖，使其温度至少保持在 68 华氏度。只有当室外温度低于 55 华氏度，业主未能提供充足的暖气时，HPD 才能发出违规通知。
- 早上 6 点至上午 10 点，无论室外温度为多少，业主均必须对公寓供暖，使其温度至少保持在 62 华氏度。
- 建筑物业主还必须确保租户一年 365 天每天 24 小时都有热水，温度至少保持在 120 华氏度。

HPD 可能在住房法庭上对暖气违规行为寻求处罚。业主如首次违反规定，须缴纳 \$250 罚款并及时发出更正通知书，才有资格缴付暖气/热水民事罚款。此外，在第三次或后续检查中，如果在同一供暖季节（10 月至次年 5 月）内出现暖气违规情况，或在同一日历年内出现热水违规情况，HPD 将收取 \$200 的检查费用。

2020 年 7 月，HPD 实施了热传感器计划，要求某些有暖气违规和暖气相关投诉的多住宅物业在每个住宅单元安装联网的温度报告装置。在没有收到投诉的情况下，HPD 将在供暖季节进行检查，以确保符合热传感器的安装要求以及提供暖气和热水的要求。

## B. 一氧化碳和烟雾探测器

一氧化碳 (CO) 是一种无气味的剧毒气体。一般而言, 房东应在每个住房单元内, 提供和安装至少一个得到批准的一氧化碳探测器, 并提供测试和维护该探测器的书面信息。探测器必须具备使用寿命终止时的声音警报。一氧化碳探测器必须安装在各卧室主入口 15 英尺范围内。

房东还需要在各个公寓内安装烟雾探测器。

租户应负责维护这两种设备。如果租户拆除了探测器或者未更换电池, 则租户必须让其恢复正常工作状态。

出于安全考虑, 租户应:

- 每月至少对所有探测器开展一次测试。检测器中的电池每年至少更换两次。
- 在电池电量较低时留意声音警报, 并及时更换电池。
- 请务必只使用探测器推荐的电池。
- 切勿为探测器上漆。

居住在以下建筑等级的租户, 该建筑没有维护探测器以及探测器丢失或损坏, 则需要:

<b>A 级建筑</b> (永久居住)	为每个烟雾探测器和一氧化碳探测器向业主赔偿 \$25, 或为每个联合烟雾/一氧化碳探测器向业主赔偿 \$50。居住者的付款期限为安装日期后一年。
<b>B 级建筑</b> (短暂使用)	无需向业主赔偿设备费用
<b>私人住宅</b> (1-2 个家庭的住宅)	为每个一氧化碳探测器向业主赔偿 \$25。居住者的付款期限为安装日期后一年。



## 一氧化碳和烟雾探测器

## C. 锁具

### 双圆筒锁和带钥匙锁的窗门

门上安装的双圆筒锁和带钥匙锁的窗门, 如果需要用钥匙从公寓里面开锁或进入安全通道, 则不符合法律要求, 必须予以拆除。

如果出现火灾或其他紧急情况, 因寻找或使用钥匙而导致的延迟会减少租户逃生的机会。租户可以用合法的窗门来保护自己, 这种窗门使用门锁系统来锁定, 检查它上面带序列号的标签, 确保已获准纽约市使用。



## 锁具

## 含铅油漆

纽约市的 LeadfreeNYC 计划于 2019 年 1 月发布, 概述了市长办公室和众多市政府机构正在采取的 45 项各类举措, 旨在消除建筑物中使用的铅。想了解纽约市为防止铅接触所做的更多努力, 请访问 LeadFreeNYC 网站: [nyc.gov/leadfree](http://nyc.gov/leadfree)

HPD 的“Get Ahead of Lead”研讨会系列, 可从 HPD 的含铅油漆网页 [nyc.gov/lead-based-paint](http://nyc.gov/lead-based-paint) 观看, 您可从中更详细地了解此处概述的 2004 年第 1 号地方法律规定的所有责任和义务。



### D. 含铅油漆

**铅**是一种有害的金属, 经常存在于旧油漆中, 如果它生成灰尘或油漆碎片, 会对幼儿产生毒害。幼儿可能吞下窗台和地板上的含铅油漆灰尘和碎片。铅会导致幼儿产生行为和学习问题。虽然纽约市在 1960 年就禁止使用含铅油漆, 基础还是会用到它。这些建筑物的业主有责任保证租户的安全, 使其免受含铅油漆的危害。业主必须使用经过培训并具备相关资质的工人和安全的工作方法, 管理和维护那些有幼儿居住和使用的公寓及公共区域里含铅油漆的危害。

根据本地法律 1, 以下建筑视为存在含铅油漆危险:

- 1960 年之前建造的建筑 (或 1960 年至 1978 年之间建造的建筑, 前提是业主知道存在含铅油漆); 以及
- 建筑物有三套或以上的公寓, 或者建筑物内有一个一户或两户家庭的出租单元, 且
- 年龄在六岁以下的儿童每周在公寓里生活的时间达到 10 小时或更多。

业主必须使用 HPD 网站上的年度通知, 以书面形式询问租户是否有 6 岁以下的儿童居住。

如果有六岁以下儿童居住, 业主必须每年至少进行一次目视检查, 确认公寓和公共区域是否存在含铅油漆危险。

业主可雇用具备资格的公司实施测试, 以确定建筑内是否存在含铅油漆, 并积极主动地降低与含铅油漆相关的责任。对于含铅油漆违规情况, 必须请训练有素且具备相关资质的工人在法律和 HPD 法规所规定的时间内, 按照安全工作实践进行修复。如果业主可表明建筑内无含铅油漆, 或者聘请具备相关资质的工人用适当的方法减少含铅油漆, 并且获得了 HPD 的豁免, 则可免除向租户获取信息以及目视检查的年度要求。

业主们应该了解含铅油漆危害法规的以下变化。

1. 根据 2019 年第 64 号地方法律, “居住”一词的定义现在是指每周定期在一个住宅单元内停留 10 小时或以上, 这包括住在公寓里的孩子和只是在这段时间内来访的孩子。这一新定义从 2020 年 1 月开始生效。
2. 每次在第 1 号地方法律所涵盖的建筑物内工作时, 都必须进行清除测试, 以确认在进行建筑施工后没有铅尘残

留。自 2019 年 6 月起, 清理工作区的铅尘阈值水平 (没有铅尘) 已降低至:

- 地板: 每平方英尺 10 微克或以上
- 窗台: 每平方英尺 50 微克或以上
- 窗户井: 每平方英尺 100 微克或以上

2021 年 6 月, 阈值将再次降低至:

- 地板: 每平方英尺 5 微克或以上
- 窗台: 每平方英尺 40 微克或以上
- 窗户井: 每平方英尺 100 微克或以上

3. 有大量与含铅油漆有关的记录保存要求, HPD 每年都会对更多的房产进行审计。如果没有将这些文件保存 10 年, 就会受到严重的民事处罚。
4. 2020 年 8 月生效的 2020 年第 31 号地方法律规定了一项新的要求, 即在 2025 年 8 月之前, 聘请独立的环境保护署 (EPA) 认证的检查员或风险评估员对 1960 年以前建造的建筑物内的所有出租单

元进行含铅油漆测试。如果有 6 岁以下的孩子在出租单元居住，则必须在 1 年内或在 2025 年 8 月 9 日的最后期限前完成测试，以较早者为准。必须将测试结果提供给租户。如果出租单元内没有含铅油漆，或者业主按照法律规定通过拆除或封闭以适当方式除铅，那么业主应向 HPD 提交豁免申请，申请豁免当地法律的许多要求。

5. 1960 年以前建筑的业主也需要采取行动，在公寓交接时和新租户入住前，必须清除和/或整治某些表面的含铅油漆。2021 年，根据 2020 年第 28 号地方法律规

定，HPD 将在机构留置调查铅基危害时扩大其对营业额要求的执行力度。

#### 请业主和资源

- 如需有关铅安全家居维修的免费培训信息，请致电健康与心理卫生署 (DOHMH) : 212-226-5323。请参阅基础知识中为业主提供的贷款和补助部分，其中一些专门针对含铅油漆。如需样品表格和信息，请访问 HPD 网站: [nyc.gov/lead-based-paint](https://nyc.gov/lead-based-paint)。
- 你不需要聘请专业人士来进行年度目视检查。但是，HPD 强烈建议开展此调查的人员应参加由联邦

住房和城市发展部提供的在线视觉评估培训，网址为 <https://apps.hud.gov/offices/lead/training/visualassessment/h00101.htm>。

#### 消灭租户

租户应该向房东报告公寓脱漆的情况。如果房东未处理剥落的油漆或工作方式不安全（如造成灰尘且未加以控制），租户应拨打 311。租户也可拨打 311 了解如何预防铅中毒，查找让孩子接受检测的地点，查阅有关怀孕和铅的信息，或索取有关预防铅中毒的手册和材料。

#### 租户必须:

- 填写从房东收到的关于含铅油漆的年度通知，然后返还给房东。
- 如果有六岁以下的孩子和您一起生活，每周定期与您一起生活 10 小时或以上，或者如果您有一个婴儿，请以书面形式通知房东。

#### 租户应:

- 经常清洗地板、窗台、手部、玩具和橡皮奶嘴。
- 提醒租户的医生在儿童一岁和两岁时执行铅中毒检测。

## E. 霉菌

**对**于部分人而言，霉菌可能会引起过敏反应、刺激或引发哮喘。霉菌的生长需要水分或湿度，因此业主必须及时修补泄漏点。

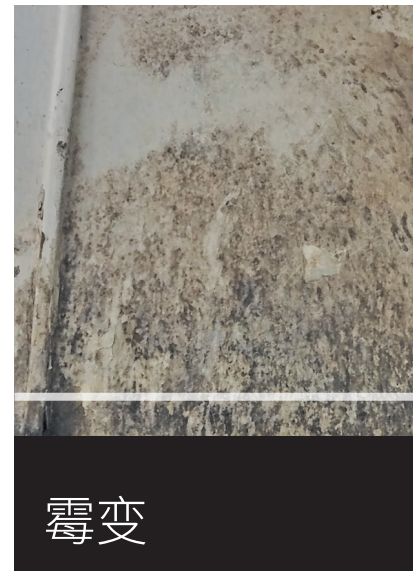
居民可使用排风扇或打开窗户，经常清理表面，更好地预防卫生间或厨房表面的霉菌生长。租户应告知其业主漏水问题及霉菌生长迹象。如果业主未进行修复，请拨打 311。

霉菌清理可能需要授权承包商进行；业主和租户可以访问 HPD 网站 [nyc.gov/hpd](https://nyc.gov/hpd) 查阅更多要求，也可访问 DOHMH 网站: [nyc.gov/doh](https://nyc.gov/doh)。

#### 基础条件

基础条件计划支持 HPD 下达行政命令，责令住宅建筑业主改善已经导致或正在导致泄漏和霉菌的情况。

HPD 每年会根据受霉菌和漏水影响的公寓数量，以及违规数量及严重程度来选择相应的建筑参与该计划。业主必须查明造成多户公寓漏水或产生霉菌的起因，并在四个月内解决相应状况和违规行为。HPD 可向住房法庭起诉违规业主。每户住宅单元民事罚款 1000 美元，总罚款额不低于 5000 美元。



霉变



## 害虫

### F. 害虫

**蟑螂**、老鼠和大老鼠，可能对患有哮喘等呼吸系统疾病的人员造成危害。消灭害虫的第一步，是切断其食物与水来源。控制蟑螂和老鼠的最佳方法是堵住洞和裂缝、清理粪便、使用安全的杀虫剂。业主应与其害虫防治承包商合作，共同确定有无害虫侵扰以及驱离害虫的方法。业主可通过修补泄漏点及使用容器封装垃圾，杜绝建筑内的害虫。租户可以通过覆盖食物和垃圾，以及减少杂物来提供帮助。

要了解更多有关害虫的知识，请访问 DOHMH 安全控制害虫网站：

[www.nyc.gov/doh](http://www.nyc.gov/doh)。

#### 臭虫

臭虫是锈红色的昆虫，可以长到苹果种子大小。

臭虫以人的血液为食，但不携带疾病。当臭虫爬过墙壁和地板上的小裂缝或裂缝时，便会在公寓间泛滥成灾。尽早检测臭虫是预防臭虫严重侵扰的关键。想了解关于臭虫和检测的更多信息，以及关于如何处理臭虫的信息，可参加 HPC 的免费在线课程“Bedbug Management”，该课程以英语或西班牙语提供：[nyc.gov/hpd](http://nyc.gov/hpd) 也可访问 DOHMH 网站：[www.nyc.gov/doh](http://www.nyc.gov/doh)。

根据纽约州法律，房东需要雇用由纽约州环保署 (Department of Environmental Conservation, DEC) 颁发执照的害虫防治专业人士，美好他们来处理公寓的臭虫问题。

害虫防治专业人士应检查并确定是否存在臭虫，查找并消除隐藏位置，使用清洁剂或杀虫剂处理公寓，还应进行后续访问以确保已消灭臭虫。

拨打 311 进行臭虫投诉时，311 话务员可能会询问致电者是否接受 HPD 携带训练过的狗，参与检查过程以嗅出臭虫。如果不接受狗参与检查，HPD 检查员会进行目视检查。如果检查员可目视确定存在活的臭虫，将发出违规通知。若一幢建筑内出现多处臭虫违规现象，则 HPD 可能会加强执法力度。

业主必须在每年十二月份以电子方式向 HPD 报告其建筑物内出现的臭虫信息：<https://hpdcrmportal.dynamics365portals.us/bedbugs/>。



## G. 窗栅栏

**每**年，都会有幼童因从无防护的窗户摔落而受伤或死亡。这些伤亡是可以预防的。

法律规定，业主需要向多户住房（有三套或更多套公寓的建筑）的租户发出窗栅栏的年度通知。此外，该法律还要求业主在所有公寓（如有十岁或更年幼的儿童居住）的所有窗户上，提供并妥善安装符合标准的窗栅栏，包括一楼的卫生间、通往阳台或露台的窗户，以及所有楼层各公共区域的窗户。通往安全出口的窗户，以及一楼规定为次要出口的窗户（因为安全出口从第二层开始）为

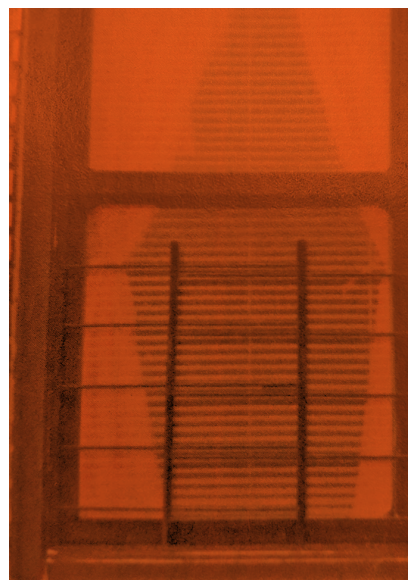
本法规定的例外情况。

租户或居住者如因任何原因希望安装窗栅栏（即使没有十岁或更年幼的儿童居住），可以书面形式要求安装窗栅栏，而房东必须进行安装。例如，会有孙辈探访的居住者、共享监护权的父母或提供儿童看护的居住者，都可能会希望安装窗栅栏。

如果未安装规定**311**或窗栅栏看起来不安全或安装不当，或在窗口处存在超过4.5英寸的未防护空间，租户可拨打311。租户不得以任何理由拆除或拧

开窗栅栏，即便在安装空调时也是如此。健康与心理卫生局网站 ([nyc.gov/doh](http://nyc.gov/doh)) 提供关于以下内容的更多信息：

- 年度通知
- 安装经批准的窗栅栏的要求
- 差异



窗  
栅栏

## H. 自动关闭门

**公**寓和公共走廊的自动关闭门是消防安全的一个重要组成部分。

自动关闭门永远不得堵住，它可以帮助控制火势蔓延到整个建筑。

在所有类型的住宅中，要求下列门使用自动关闭门：

- 建筑物入口门
- 单元入口门
- 消防梯门
- 消防塔门
- 隔板门
- 垃圾槽壁门

- 进入公共大厅/楼梯的其他门（建筑商业空间、车库区域等）。



自动关闭门



煤气泄漏

## I. 煤气泄漏

**煤**气泄漏可能造成火灾和爆炸。租户和租户的家人需要知道煤气泄漏辨别和检测方法。通过以下方式识别煤气泄漏：

**气味** — 一股类似臭鸡蛋的独特且强烈的气味。

**目视** — 白色的云、薄雾、净水中有气泡、扬尘，或植物无故死亡或即将死亡。

**声音** — 咆哮、嘶响或鸣笛

业主应张贴标识，并为租户提供关于煤气泄漏检测方法的信息。

任何怀疑有煤气泄漏的人都应该：

**1.** 迅速打开附近门窗，然后立即离开这个建筑；切勿尝试查找泄漏源。切勿打开或关闭任何电器，切勿吸烟、点亮火柴或打开打火机，以及在建筑内使用对内电话或手机。

**2.** 离开该栋建筑，到达一个安全区域后，立即拨打**911**报告可能可疑煤气泄漏；

**3.** 拨打**911**后，打电话给该栋建筑的煤气服务提供商。

煤气修复供气始终应由有执照的管道工来完成。有关恢复供气步骤的信息，业主可访问 [www.nyc.gov/hpd](http://www.nyc.gov/hpd) 并搜索“**煤气**”。



炉灶旋钮盖

## J. 燃气炉灶： 炉灶旋钮盖

**有**租户居住的多户住宅的业主，如果知道或合理判断其应该知道里面有六岁以下儿童居住，则必须为燃气炉灶提供炉灶旋钮盖。通过书面拒绝房东的家庭，可以放弃使用炉灶旋钮盖。如果租户提出要求，房主还必须为没有6岁以下

儿童居住的单元提供炉灶旋钮盖。此外，业主必须向租户提供年度通知，简要说明法律重点强调的业主义务。

## K. 电梯

**约**市住房局(Department of Buildings)的电梯部(Elevator Division),通过实施《纽约市建筑规范》(New York City Building Code)和其他标准,监管纽约市建筑内电梯的使用与运行。如果电梯未正常工作,可拨打**311**或登录其网站进行投诉。

如果未能在 DOB 规定的时间内整改危险电梯违规情况,HPD 将通过应急维修计划或其他执法机制对居住条件进行整改。



电梯



非法占用地下室与地窖

## L. 非法占用地下室与地窖

**地**下室和地窖是差异极大的空间,因此其合法用途也不同。地下室是建筑的一个楼层,部分位于地面以下,但至少其高度的一半应在地面上。地窖为封闭的空间,其超过一半的高度位于地面以下。地下室和地窖都不得占用,除非其条件符合采光、空气、卫生和

出口的最低要求,并得到城市建筑部门的批准。根据法律,一户或两户住宅的地窖不得合法出租。

非法改造地下室和地窖的业主,可能面临民事和刑事处罚。

非法地下室和地窖公寓的居住

者,可能面临一氧化碳中毒、照明和通风不足,以及发生火灾时无足够出口等潜在危险。

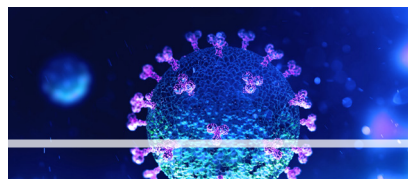
市政府可以要求居住者搬出或离开任何此类公寓。

已迁出的租户可通过 HPD 获得紧急住房服务。

## M. 新冠疫情

**鉴**于新冠疫情对纽约市产生的前所未有的影响,纽约市和 HPD 已经为寻求援助的人员制定了一份资源清单。

如欲了解住房资源和最新的 HPD 服务信息,请访问我们的新冠疫情更新网页: [www.nyc.gov/hpd](http://www.nyc.gov/hpd)。



新冠疫情  
(COVID-19)



## II. 投诉、违规事项与执行

对于拥有三个或以上住宅单元且用作一户或两户住宅的业主来说，如果其本人或其直系亲属未居住在该房产内，则必须每年进行物权登记。登记信息用于联系业主解决 HPD 收到的投诉、HPD 通报的违规行为，以及在房产发生紧急情况时其他城市机构也会与业主联系。想了解关于如何登记的更多信息，业主可访问 [www.nyc.gov/hpd](http://www.nyc.gov/hpd) 并搜索“房产登记”。我们强烈建议业主提供电子邮件联系信息，以确保机构能以最快速、最直接的方式进行沟通。

### A. HPD投诉流程

租户可通过以下方式向 HPD 提出投诉：拨打**212-504-4115**，或使用**311**，提供[nyc.gov/311](http://nyc.gov/311)的 311 在线服务系统 (nyc.gov/311)。另外，还可通过 311 手机 app 提交**311**，方面的投诉。

在租户使用**311**，提出关于住房条件的投诉之后，311 会将投诉转交给 HPD。随后，将向登记业主提供电话通知和/或发送电子邮件通知。通知只为向业主告知相关问题，并不表示投诉处理完毕。（业主须知：如果租户未进行正确登记，则可能会错过 HPD 发出的这一重要通知！）也可能打电话给租户，确认情况是否已经纠正。如果租户未确认是否已纠正，则可能会派遣一名检查员前去确认。

HPD 除了回应投诉之外，还将持续检查九个方面的安全问题：

- 烟雾探测器的可操作情况。
- 一氧化碳探测器的可操作情况。
- 不合规定的窗门。
- 需要钥匙才能打开出去的门锁。
- 窗栅栏（若有不满 11 岁的儿童居住）。
- 居住单元入口的自动关闭门。
- 剥落的油漆（若有不满 6 岁的儿童居住）。
- 霉变。
- 小老鼠、蟑螂和大老鼠。



## B. 违规

如果 HPD 检查员发出违规通知, 则给予业主纠正违规问题的时间取决于违规问题的严重性。您可以在 HPD 网站上通过 [HPDONLINE 查看所有关于建筑物的公开违章情况](#)。HPD 会将违规通知邮寄给在 HPD 注册的管理代理人的商业地址 (如果没有管理代理人, 则直接邮寄给业主)。如果业主在物权登记时提供了电子邮箱, HPD 也会发送违规事项相关的电子邮件。暖气与热水违规情况会在检查时张贴在建筑上。《纽约市住房维护法》规定了三个违规等级: A、B 和 C。

在纠正违规情况后, 业主有责任通过认证流程通知 HPD 情况已得到改善。当前有效登记的业主/代理, 可通过电子认证或填写邮寄给业主的违规文件, 以便证实违规情况已得到纠正。想了解关于电子

违规分类	类型	自通知之日起和招致民事罚款之前, 业主需要采取纠正措施的时间
A 类	无危险	90 天
B 类	危险	30 天
C 类: 含铅油漆、窗栅栏、霉变、老鼠/蟑螂和大老鼠	随时有危险	21 天
C 类: 暖气和热水违规	随时有危险	立即
C 类: (所有其他)	随时有危险	24 小时

认证的更多信息, 业主可访问 [www.nyc.gov/hpd](http://www.nyc.gov/hpd)。

如果业主未纠正违规问题, 还可能会导致被住房法庭处以民事罚款。

想了解关于罚款和检验费的更多信息, 可访问 [www.nyc.gov/hpd](http://www.nyc.gov/hpd)。

## C. 应急维修

如果业主未能纠正 C 类违规行为, 市政府可以执行或签订紧急维修合同, 以纠正违规行为, 费用由业主承担。纽约市遵守采购、承包、工资或其他事项方面的法律, 这可能会导致该工作的费用, 明显高于业主自行执行该工作或其承包给承包商所用的费用。

纽约市将通过财政部 (Department of Finance) 向业主收取紧急维修费及相关费用, 和/或因派遣承包商尝试修缮而产生的费用。如果业主未支付费用, 市政府将申请物业税务留置权。税务留置权会产生利息, 可以出售和/或抵债以充抵欠款。

## D. 住房法庭

HPD 的住房诉讼部门有权向住房法庭提起诉讼, 请求适当更改住房条件和民事处罚。HLD 要求纠正暖气和热水违规行为, 立案要求恢复燃气服务, 如果建筑内有许多危险违规行为, HLD 可以立案要求纠正建筑内的所有违规行为并施以适当的民事处罚。若业主虚假证明违规情况得以纠正, 则 HLD 也可寻求民事处罚, 并可寻求准入令, 以便在 HPD 被业主拒绝进入时, HPD 可立即纠正危险的违规行为。除了要求纠正违规事项以外, HLD 也有权要求执行命令, 比如修缮命令/迁出令、替代执行计划或基础条件计划中的其他命令。如果业主完全没有维护物业, 而且建筑内的条件对租户的生命、健康和造成危险, 则 HLD 也可以提起诉讼, 寻求任命 7-A 管理员。





住房法庭也用于帮助业主与租户解决大部分法律纠纷。私人建筑内的租户，在遇到公寓维护问题或受到业主的骚扰时，可以向住房法庭提起法律诉讼。该起诉称为租户诉讼 (Tenant Action) 或 HP 诉讼 (HP Action)。租户前往住房法庭时，法庭会协助他们拟备一份陈述理由令 (Order to Show Cause)，并安排他们返回法庭聆讯案件的日期。租户如果提起 HP 诉讼，则将得到填写检查申请表的许可，以在开庭日期之前检查住房条件。租户可获得说明，了解如何向业主和 HPD 送达陈述理由令。在再次开庭当日，租户和业主均有机会陈述各自的主张，且 HPD 律师应出庭。如果法官认为建筑内存在违规情况，可能会责令业主在规定时间内予以纠正。如果业主未遵从该命令，租户可重返法院，要求对其处以民事处罚或藐视法庭罪。责令业主纠正违规情况后，如果该业主拒绝纠正，则法官可能对其进行处罚。相比扣缴租金 (可能会导致被驱逐)，提起 HP 诉讼能够更安全、更快速地解决租户的住房问题，并可保护租户的权利。为了更好地了解您的权利，您应该寻求法律咨询。关于如何获取法律服务的信息，请查阅本手册的“租户资源”章节。

### E. 纽约州住宅与社区重建部 (HCR)

除了致电 HPD 报告违规情况外，租金管制公寓的租户如果认为其所住的建筑状况存在问题，也可以联系 HCR 进行投诉。

在获得业主和租户的证据后，HCR 可以发出书面命令，要求因缺乏服务而降低租金。

租户可通过拨打 718-739-6400 致电纽约州 HCR，或发送电子邮件至 [rentinfo@nyshcr.org](mailto:rentinfo@nyshcr.org)，**718-739-6400** 是否已登记为 [租金稳定的住房](#)。

受监管的租户也可以在 HCR 网站上填写一份表格，对变差的服务条件加以说明，例如，公寓内部缺少燃气或暖气，清洁服务或条件恶化等：<http://www.nyshcr.org/Forms/Rent/>。

### F. 替代执法计划 (AEP)

替代执法计划 (AEP) 是一项强化执法计划。HPD (根据法律规定标准) 鉴定状况不良的多户住宅并予以特别关注，包括收取费用，发布修缮命令，并有权在业主未执行的情况下更换建筑系统。每年，HPD 会指定 250 座不同的住房参与 AEP。业主可通过及时纠正违规问题并加以证实，从而避免参与 AEP。如果业主和租户所在的建筑选中参与 AEP，则他们都会收到通知。

### G. 主动维护计划 (PPI)

HPD 的主动维护计划 (PPI) 是一种积极的方法，在多户建筑达到危及居民健康和 safety 并威胁到周围社区质量的状态之前，及时发现并解决不达标的自然条件。HPD 可通过 PPI 提前发现有问题的建筑，并向业主提供工具或激励措施来解决住房质量问题。HPD 每年会评估 500 座处于不良状况的建筑，目标是提升这些建筑的稳固性。HPD 将对建筑进行调查以评估需求，并将主动帮助业主处理存在危险的建筑。对于存在严重问题的建筑，HPD 的主动执法局会开展从屋顶到地下室的全面检查。对于非紧急受损情况的建筑，HPD 将会采用相应的具体策略，帮助确保改善居住条件。具体措施包括提供低成本的维修贷款、财务咨询和推荐，以及一些更激进的行动，包括执行住房维护法和提起诉讼。



### III. 骚扰

业主骚扰租户以迫使租户离开公寓或放弃其权利，属于违法行为。例如：

- 不提供租约、租赁续约，或反复尝试付钱给租房，让其搬离住处或放弃权利（“买断”）。
- 提出买断：
  - 胁迫、恐吓或使用侮辱性语言。
  - 未经您的书面同意，在工作场合与您联系。
  - 提供虚假买断信息。
- 除非业主以书面形式向租房提供以下信息，与租房接洽买断事宜：
  - 联系目的以及代表业主与租户联系。
  - 租户可以拒绝提议，继续居住。
  - 租户有权咨询律师，也可在 HPD 网站上咨询法律服务相关信息。
  - 如果租户以书面形式告知业主不想接洽买断事宜，除非在此之前，租户以书面形式表示租户有兴趣洽谈买断事宜，或法庭允许业主与租户洽谈买断事宜，否则业主在 180 天之内不得与租户接洽。
- 租户以书面形式通知业主不想洽谈买断事宜后 180 天之内，与租户洽谈买断事宜。
- 不正当的驱逐通知或不合法的上锁行为。
- 威胁和恐吓，如深夜打电话，包括打电话怂恿或要求您搬出房屋或放弃自己的权利。
- 对房租稳定公寓乱收费用。
- 不提供必要的维修服务或基本设施。
- 蓄意对租客造成施工相关问题，例如在下班时间之后施工、封锁入口或未能消除大量的灰尘或碎屑。
- 错误地要求租户寻求、接受或避免寻求医学治疗。

如果遇到以上任何状况需要帮助或引荐法律服务，租户应联系市长租户保护办公室 ([www.nyc.gov/tenantprotection](http://www.nyc.gov/tenantprotection)) 或者拨打 311。

无论是维修条件，还是因业主不提供必要的维修或公用设施而造成的困扰，都应该拨打 311 向 HPD 的反骚扰小组 (AHU) 报告。AHU 将尝试联系租户，和/或针对这些投诉进行检查。

居住在租金管制或租金稳定单元内的租户，如果认为遭到了房东的骚扰，可以联系纽约州住房与社区重建部 (HCR)。HCR 针对租金管制单元强制执行住房法律，对于发现存在骚扰行为的业主可能会处以罚款。想了解相关信息，请访问 [nyschr.org](http://nyschr.org) 或 1-866-ASK-DHCR (1-866-275-3427)。

租户也可拨打如下电话联系租户维权办公室 (OTA) 建筑物部门：



(212) 393-2949 或 [TenantAdvocate@buildings.nyc.gov](mailto:TenantAdvocate@buildings.nyc.gov)。该办公室为租房提供了一个资源，让其在受到所居住的多户住宅中的施工影响时使用。

如果业主存在骚扰行为，租户可依法向住房法庭提起对业主的诉讼。在提起任何诉讼之前，租户可能希望咨询或雇用律师。有关免费和低价法律援助的信息，请参见本文档的上一页，或者联系您当地的住房组织、社区委员会或当选官员。制造危险情况（例如不安全的施工）或缺乏服务（例如没有暖气/热水或拆除浴室设施而不及更换）应通过 **311** 进行报告。然后，租户可以利用此投诉报告，以及随后发布的任何违规行为，来支持住房法庭或 HCD 的行动。

如果业主造成施工骚扰或不提供基本服务，租户也可以发送邮件至 [THPT@hpd.nyc.gov](mailto:THPT@hpd.nyc.gov) 直接向租户骚扰预防工作小组提出投诉。该工作组是由 HPD、纽约市住房局、纽约州总检察长办公室以及纽约州住房与社区重建部合作成立的。THPT 可根据需要开展联合检查，发布违规情况和命令，并启动额外的执法行动。

2018年，HPD 推出了房客零骚扰证书 (CoNH) 试点计划，该计划针对的是某些社区的高危和所有权发生变化的建筑，调查骚扰情况，责令全部腾空并积极参与 HPD 在全市建筑的替代执法计划。这些建筑物的业主必须先获得 CoNH，然后才能从住房局获得一些涉及拆除或改变使用或占用的许可证。这个新工具适用于高风险街区的 1000 多座建筑。如果你居住在 CoNH 建筑内（与上述试点计划或其他两个现有的 CoNH 计划相关），并且业主申请了 CoNH，那么您会收到 HPD 或 HPD 签约机构的通知，征求您对该建筑内骚扰行为的意见。

如果租户感觉到自己的在留资格受到威胁，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**，他们将指定合适的组织协助租户。

## IV. 租户资源

### A. 在住房法庭提起诉讼

如果业主未改善住房条件或停止骚扰租户，租户可以选择提起法律诉讼或寻求 HCR 的支援。租户可以通过以下法律服务提供者协助处理这些案件，也可向 HCR 提起诉讼：

- **法律援助协会 (Legal Aid Society): 212-577-3300**
- **纽约市法律服务中心 (Legal Services): 917-661-4500**
- **城市司法中心 (Urban Justice Center): 646-459-3017**
- **拨打 311 获取更多信息，请访问 [nyc.gov/311](http://nyc.gov/311) 或 [nyc.gov/hpd](http://nyc.gov/hpd)。**

住房法庭问答部 (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、提供免费法律帮助以及帮助解决住房问题的社区组织的转介信息。该部门在周一至周四上午 9 点到下午 5 点期间工作，可拨打 **212-962-4795**。



## B. 驱逐预防

**欠租驱逐诉讼:** 驱逐欠租租户的唯一合法途径, 是向法庭提出欠租驱逐诉讼。业主必须通知租户租金逾期未交、结算款项, 以及如不支付租金, 租户会被驱逐。在给出通知或口头要求支付租金后三天, 业主可向住房法庭提起欠租驱逐诉讼, 向租户送达传票。租户必须亲自到住房法庭书记官办公室回答请愿书。书记官随后将告知租户开庭日期。在开庭之日, 租户可在住房法庭法官面前进行自我辩护。建议租户随时就驱逐诉讼有关的问题向律师进行咨询。业主必须获得占有判决书, 以及指示市司法官驱逐租户的“授权令”。如果租户发现所住建筑被非法改造, 和/或没有证明该租用住房可以被合法占用的居住证书, 则可以申请租金赔偿。

**逾期驱逐诉讼:** 业主可以就违反租约的行为启动收回公寓的简易程序。如果租户的租约包含允许因“妨害行为”终止租约的条款, 则业主可因租户具有令人反感的行为而对其提起驱逐诉讼。“滋扰”通常被认为是威胁到邻近租户的健康、安全或舒适的持续且恶劣的行为。业主如需驱逐租户, 必须提供证据来证明租户的行为符合这一标准。房东必须在启动逾期驱逐诉讼之前, 向租户送达终止租约的初步通知。业主也可因其他原因启动逾期诉讼, 如非法转租、非主要住所、非法使用或法律未规定续约的租赁期满。

### 法律服务

房屋法庭为某些低收入人士提供了免费的法律服务, 他们已收到住房法庭的文件, 并需要协助以防止被驱逐。想了解更多信息, 请拨打 **212-577-3300** 或 **311**。

### 拖欠租金

对于拖欠租金的家庭和个人, 如面临被驱逐危险, 可以申请纽约市 HRA 的一次性租金援助。想了解更多信息, 请拨打 HRA 的信息热线: **718-557-1399**。

租户如果获得现金援助/公共援助, 可能有资格获得偿还租金方面的帮助。您应该前往 HRA 就业中心, 与无家可归者分流小组的人商谈您的情况。

### 老年人

收到房东发出的驱逐通知或书面通知的老年人可以得到防止驱逐的援助和法律推荐。另外, 纽约市还向超过 60 岁或有身心障碍的人员提供驱逐预防援助。如需帮助, 请拨打 **311**。





## 游民服务

濒于无家可归处境的家庭，可按照与纽约市游民服务局 (Department of Homeless Services, DHS) 签订的合同获取基于社区的大量服务，据此仍可居住在社区中，而避免进入庇护所。可提供的服务包括：

- 家庭或租户/房东调解
- 家庭预算
- 应急租金援助
- 就业培训及安置
- 福利支持（儿童看护、食品补贴、税收抵免、公共健康保险）

如果租户或租户认识的人正面临住房危机，请拨打**311** 或在线访问 [311 online 查找最近的游民服务办事处](#)。

## 面向单身成人和家庭的租金欠款补助金

纽约市人力资源管理局 (HRA) 可以帮助那些合法拥有公寓的租户，或者那些被驱逐但房东愿意继续出租公寓的申请者，通过租金拖欠补助金来支付他们的欠款。补助金适用于公共援助受助者，以及不符合公共援助资格的人员。家庭与单身成年人均符合资格。想了解更多信息，请拨打 HRA 的信息热线：**718-557-1399**。

请访问[311 311 或拨打311](#)，联系地区 HRA 工作中心，并申请租金欠款补助金。

## 住房法庭问答部

住房法庭问答部 (HCA) 还设立了偿还租金的求助热线。如果租户在住房法庭存在诉讼案，并有充足的理由拖欠租金（如家庭成员死亡、严重疾病、失业或工作小时数减少），或者租户的收入现在足以支付未来的租金且“可支付”欠款，则可拨打该电话。HCA 不提供直接的经济帮助，但可将致电者转介给慈善机构，并提供纽约市人力资源管理局 (HRA) 援助规定的相关信息。住房法庭服务台的所有员工和志愿者，均会回答关于法庭程序和手续的问题。另外，他们还会推荐法律服务提供方，以及其他驱逐预防组织、资源和机构。大多数员工会讲英语和西班牙语。

# V. 其他住房问题

## A. 租金管制公寓

如需了解详细的租赁法规信息，请参阅市长租户保护办公室手册 <https://www1.nyc.gov/content/tenantprotection/pages/tenant-protection-laws> 总检察长办公室手册《Changes in New York state Rent Law: 查阅以下文件，可获取您所需的信息： <https://ag.ny.gov/sites/default/files/changes-in-nys-rent-law.pdf>，或者如果您认为房东违反了纽约的租客保护法，请通过如下方式联系 AG 办公室：**(800) 771-7755**；TDD/TTY 免费热线电话：**(800) 788-9898**。

## 租金上涨

租金稳定和租金管制公寓的业主，应在每年 4 月 1 日至 7 月 31 日期间，使用 HCR 的自动系统在线登记租金。业主还必须根据单套公寓或整幢建筑范围的改善情况申请上涨租金。对于因租金指导委员会 (Rent Guidelines Board) 批准、单套公寓改善 (Individual Apartment Improvement, IAI) 或重大资本改善 (Major Capital Improvement, MCI) 而上涨租金的情况，租户可联系 HCR。另外，租户也可以请法律顾问帮助确定租金上涨是否合法。想了解关于任何该类问题的更多信息，请拨打**718-739-6400** 联系 HCR 或访问 [portal.hcr.ny.gov/app/](https://portal.hcr.ny.gov/app/)

## 租赁续约

一般而言，必须使用 HCR 批准的表格，向租金稳定公寓的住房单元租户提供续期租约，期限为一年或两年（由租户自行选择），续约租金遵循租金指导委员会的规定。业主必须在现有租约到期日 150 天到 90 天内，邮寄或亲自送达 DHCR 续约表格 (Renewal Lease form, RLF) 的书面续约通知。在收到续期租约后，租户有 60 天的时间选择租约期限，签署租约，并将其返回给业主。如果租户在 60 天的期限内未接受续期租约，业主可拒绝续约，并且还可以在当当前租约到期后向法庭起诉要求驱逐租户。如果租户签署 RLF 并将其返回给业主，则业主必须在 30 天内向租户返回经过完整签署且标注日期的副本。续约应在业主签署续约并将其返回给租户之日起生效，但不得早于当前租约到期日期。一般而言，租约与任何租金上涨可能不具有追溯力。

## B. 租户数据隐私法律

根据 2021 年第 63 号地方法律，利用智能门禁（无钥匙）系统，包括但不限于钥匙扣、电子或电脑技术、射频识别卡、手机应用、生物识别技术或任何其他数字技术，以获准进入 A 类多户住宅、此类多户住宅的公共区域或个人居住单元的多户住宅业主，必须向租户提供数据保留和隐私政策。智能门禁系统必须配备强大的安全性和保障措施，以保护租户及其客人的安全和数据。

### 智能门禁建筑的所有者或第三方：

- 必须以书面形式或通过移动应用程序获得明确的同意，才可收集用户的参考数据用于智能门禁系统。
- 只可收集使用智能门禁系统所必需的以下验证数据和参考数据：
  - 用户姓名；
  - 住宅单元号和用户在该建筑中使用此智能门禁系统可以进入的其他门或公共区域；
  - 用户首选的联系方式；
  - 如果此类智能门禁系统利用生物识别信息，则会收集相关信息（如指纹、声纹、视网膜扫描）；
  - 身份证号码或与用于进入大楼的物理硬件相关的任何标识符，包括射频识别卡、蓝牙或其他类似技术协议；
  - 单独使用或与其他参考数据一起使用的密码、通行证、用户名和联系信息，以使用户通过建筑的智能门禁系统进入智能门禁建筑、建筑的住宅单元或公共区域，或访问用于管理与该建筑有关的用户帐户的任何在线工具；
  - 租赁信息，包括迁入和迁出日期（若有）；以及
  - 进出的时间和方式，仅出于安全目的。
- 必须在收集或生成此类智能门禁系统的任何认证数据后 90 天内销毁其持有的此类数据，但以匿名形式保留的认证数据除外。
- 不得向他人出售、出租或披露其收集的数据，除非法律要求，或此人是智能门禁系统的运营商，且租户已同意。
- 不得在智能门禁系统中使用任何卫星导航系统或类似系统来跟踪用户在建筑物之外的位置。



- 不得利用智能门禁系统将收集到的数据用于准许进入和监控出入口以及进入大楼公共区域以外的任何目的, 或限制进入大楼的时间, 或要求使用智能门禁系统进入住户的住宅单元。任何信息都不得用来骚扰或驱逐租户。

#### 此外, 租户数据隐私政策还:

- 规定了对非法出售通过智能门禁系统收集的数据的私人诉讼权。
- 限制参考数据和信息的保留以及有关租户使用公共设施和互联网服务的信息的使用。
- 禁止滥用智能门禁系统跟踪系统使用频率和时间以骚扰或驱逐租户; 跟踪租户与其客人的关系状态; 收集非租户的参考数据; 并在未经父母许可的情况下分享收集到的有关未成年人的任何数据。

如需第 63 号地方法律的副本, 请访问 [www.nyc.gov/hpd](http://www.nyc.gov/hpd)。

### C. 居住证书和租金支付

如果租户发现所住建筑被非法改造, 和/或没有证明该租用住房可以被合法占用的居住证书, 则可以申请租金赔偿。每个租户所面临的环境不同, 应及时寻求法律咨询, 确保其权利受到保护, 而非决定不支付房租。

### D. 建筑安全

租户应通知业主和警方其建筑内的任何非法活动。业主应向警方报告其建筑内的任何非法活动。为确保建筑无毒贩和蓄意破坏者, 建筑管理员、住房管理人或业主应立即修理破损的锁或内部通话装置。

想了解如何提高多户住宅安全方面的更多信息, 请观看 HPD 为此主题制作的视频: [www.nyc.gov/hpd](http://www.nyc.gov/hpd)。

### E. 业主和管理人员的应急计划和疏散

#### 建筑紧急情况和疏散

鼓励业主和管理人员, 考虑并解决建筑内居民以及工作人员的应急准备问题。包括以下关键要素:

- **根据《纽约市消防法》的要求, 公寓大楼的所有业主应准备并派发火灾和非火灾应急准备指南, 并张贴某些通知。**该指南向居民和参考网站提供详细信息, 这些网站包含更多信息, 请参阅 <https://www1.nyc.gov/assets/fdny/downloads/pdf/codes/nyc-apartment-building-emergency-guide.pdf>。公寓建筑业主还必须在 2021 年 1 月 29 日之前分发《2020-2021 年紧急火灾和应急准备年度公告》。请在此处查阅公告信息: <https://www1.nyc.gov/assets/fdny/downloads/pdf/codes/2020-2021-fep-annual-bulletin.pdf>。关门通知应在公告发出时张贴。可在此处查看关门通知: <https://www1.nyc.gov/assets/fdny/downloads/pdf/codes/close-the-door.pdf>。
- **残疾或有出入及功能需求的居民, 应就紧急情况下可能需要的任何政策考量向业主提供建议;** 例如, 电梯即将停止使用时, 是否需要通知他们。业主/经理应做好满足这些要求的准备。还鼓励残疾或有出入或功能需求的建筑居民, 在建筑疏散时制定自己的计划和支持关系网。建筑物业主必须将《应急准备/疏散计划清单》与《应急准备指南》一起发出。请在此处获取检查清单: <https://www1.nyc.gov/assets/fdny/downloads/pdf/codes/individual-emergency-checklist.pdf>。在火灾中(最有可能需要立即疏散的情况), 建筑工作人员(也需要疏散)可能不在附近, 和/或无法为所有建筑居民提供帮助。疏散计划不仅要考虑电梯服务的中断, 还要考虑长期停电和停水的影响。建筑居民如果有特殊需要, 也应该通知建筑管理部门——尤其是当他们在高层建筑中使用轮椅或其他移动设备或者无法听到警报时。尤其对于在长时间停电时仍需要进行个性化规划时, 疏散装置提供了一种选择。关于这些设备的考量要点, 可以在市长残疾人办公室网站的应急准备资源页面上找到, 网址为 [www.nyc.gov/MOPD](http://www.nyc.gov/MOPD)。



- **业主和住户之间的清晰沟通将提高所有建筑物居民和员工在紧急情况下的安全。** 业主/经理应评估其通过使用建筑系统(如对讲机和火灾报警系统)、电子邮件或短信, 向所有建筑居住者传达关键信息的能力。建筑工作人员(如有)和建筑业主/管理者, 也需要能够可靠地相互沟通。在停电或其他常规电话通信中断的情况下, 应考虑建立替代通信手段。业主在向 HPD 注册其建筑时, 还应该提供一个准确的 24 小时保密电话号码, 以便 HPD 在紧急情况下向其提供重要信息。业主必须在预计的天气紧急情况之前、自然灾害之后以及被告知公用设施中断将持续超过 24 小时之后, 在建筑物的公共区域张贴包含紧急情况信息的临时通知。业主还应考虑在每个楼层张贴通知, 或直接向居民发送信息。您可以在 HPD 的网站上获得该通知的样本, 网址为 <https://www1.nyc.gov/assets/hpd/downloads/pdfs/services/emergency-notification.pdf>。
- **由纽约市应急管理部、纽约市警察局和/或私人通知系统运营的紧急通知系统,** 应得到建筑物业主/管理者和/或建筑工作人员的关注, 以随时了解可能影响其建筑物的紧急情况。这样, 业主便有机会采取任何适当的行动, 以保护其居民和财产。要注册接收纽约市应急管理部门提供的全市范围内的最新紧急情况, 请拨打 **311** 或在线访问 [www.nyc.gov/notifynyc](http://www.nyc.gov/notifynyc)。
- **电梯通知:** 业主和管理人员应该向居民, 尤其是那些在紧急情况发生前依赖电梯的居民, 传达其建筑电梯政策。鼓励业主尽可能长时间地让电梯投入使用, 在暴风雨即将登陆或人员疏散以前, 不要让电梯停止使用。
- **建筑业主/经理应审查消防部门的《纽约公寓大楼应急准备指南》(以及其他公共和私人资源), 并考量其建筑工作人员如何应对指南中提到的每种紧急情况。** 书面协议有助于提醒现场工作人员, 在紧急情况下应采取哪些行动或通知, 包括与 911、业主/管理人员和建筑物居民的适当沟通等。应对建筑的工作人员进行培训, 以帮助 EMS 和其他第一反应人员应对建筑内的医疗紧急情况(如召回或持有电梯、向第一反应人员提供建议以及护送第一反应人员前往需要帮助的建筑居民那里)。鼓励建筑业主/管理人员在紧急事件发生前后, 检查那些已经预先确认需要帮助的建筑内居民, 看看他们是否需要帮助。
- 建筑业主/管理人员应按照消防部门要求的相同计划表, 提供应急准备信息(包含租约签订时)。还建议定期在建筑物内进行应急准备培训。规划材料可查阅 <http://www1.nyc.gov/site/em-ready/guides-resources.page>, 另外还免费提供纸质副本。



如欲了解更多来自 HPD 的建筑物业主应急计划的信息，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>。



## F. 歧视

根据当地、所在州和联邦法律，业主及其代表（包括所有权实体、房地产经纪公司、管理公司或代理等机构的员工）不得因种族、肤色、宗教/信仰、国籍、性别（包括性骚扰）、性别认同、年龄、婚姻或伴侣关系状况、残疾、外国或公民身份状态、法定职业或合法收入来源而拒绝向潜在租户提供住房。此外，不得因租户有子女而拒绝向其出租。纽约市公平住房协会 — 由 HPD 和纽约市人权委员会（CHR）联合成立 — 提供以下信息：受城市人权法保护的阶层；谁应该为住房歧视承担责任；如何投诉住房歧视；经济适用房机会；公平住房权利和租户权利之间的区别；以及诉诸住房法庭。纽约市公平住房网站 [www.nyc.gov/fairhousing](http://www.nyc.gov/fairhousing) 也提供资源信息，可下载的多语言材料，以及向公众开放的最新公平住房活动的通知。认为遭到住房歧视的租户可在发生歧视事件后一年之内拨打 **311** 向纽约市人权委员会 (Commission on Human Rights, CHR) 提起投诉。

如果租户曾尝试购买或租赁住房或公寓，并认为自己的民事权利被侵犯，可以向纽约市人权委员会 (CHR) 执法局 (Law Enforcement Bureau) 投诉，地址为：22 Reade Street, New York, NY 10007。该委员会提供的服务是免费的。住房歧视投诉将由公平住房专员进行审查，以确定所指控的行为是否可能违反了《公平住房法案》(Fair Housing Act)。如果投诉涉及到业主可能违反该法案的情况，该专员将协助租户提起正式的住房歧视投诉。根据《纽约市人权法》(NYC Human Rights Law) 要求，应在歧视行为的最后指控之日起一年内提起投诉。如要安排预约，请拨打 **311**（或 **212-NEW-YORK** 或 **212-306-7450**）。

## G. 抵押品赎回权取消

纽约市社区中心 (CNYCN)，会向面临抵押品赎回权取消风险的纽约市居民提供法律服务、住房咨询，以及消费者教育等转介服务。想了解更多信息，请访问 <https://cnycn.org>，或拨打 **311** 或 **646-786-0888**。

## H. 租户协会

不动产法第 230 条可为租房提供保护，便于其组织租户协会来保护自身修缮和服务等权利。租户可创立、加入和参与租户协会来保护自身权利。即使使用相应房间一般需要支付费用，房东必须允许租户在建筑的任何社区或社交活动室免费举行会议。租户组织会议应在合理的时间、以不妨碍他人进入楼宇的和平方式举行。房东不得骚扰或报复行使应有权利的租户。

## I. 宠物

除非宠物可以视作盲人、聋哑人或残疾人使用的“服务型动物”，否则是否允许养宠物由大楼业主决定，且通常会在租约中作出明文规定。如果租户未经大楼业主允许在公寓内饲养宠物，可能被视为严重违反租约，并可能成为终止租约的依据。此外，许多动物都不能在纽约市内合法地作为宠物饲养。有关宠物规定的更多信息，请拨打 **311** 或联系 DOHMH。



## VI. 住房教育

HPD 的邻里教育和外展 (NEO) 提供免费课程, 内容涉及租户和业主感兴趣的各种主题, 包括:

- 霉菌、宠物和其他健康住房问题
- 含铅油漆管理
- 纽约市物业管理人员的住房规范要求 and 违章清除程序
- 首次购房
- 业主可获得的物业维修贷款和补助

如欲获取完整的服务项目并了解即将举行的活动, 请访问

[www.nyc.gov/hpd](http://www.nyc.gov/hpd), 或拨打 212-863-8830。可在线查看 HPD 含铅油漆管理网络研讨会的录音版本: 访问 [www.nyc.gov/lead-based-paint](http://www.nyc.gov/lead-based-paint), 滚动至“业主责任”, 然后单击“教育”。要查看室内过敏原 (霉菌和宠物) 网络研讨会的录音版本, 请访问: <https://www1.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/indoor-allergen-hazards-mold-and-pests.page> 然后单击“教育”。

NEO 还与选任官员和非营利性社区组织进行合作, 以支持各行政区的房东/业主和租户住房公平。要了解即将举行的活动, 请转至 HPD 登录页面顶部的“活动”。要与 HPD 合作举办此类活动, 请发送电子邮件至 [neo@hpd.nyc.gov](mailto:neo@hpd.nyc.gov)。

### Property Management Classes

▶ Introduction to Residential Property Management

▶ Introduction to Rent Regulations and Housing Court

▶ Housing Maintenance and Safety Requirements

▶ Financing Capital Improvements and Improving Operations: HPD Programs Explained

▶ Identifying and Managing a Lead-Based Paint Problem

▶ Pests and Mold: An Owners' Guide to Indoor Allergen Laws

## 平价住房求租者资源

### I. 如何申请平价住房

纽约市房屋维护与发展局 (HPD) 和住房开发公司 (HDC) 为不同家庭收入水平和规模的纽约市民提供平价住房机会。为确保公平公正地分配平价住房, 这些补贴公寓通过随机摇号系统出租或购买。

#### 申请流程

[NYC Housing Connect](#) 是一个在线门户网站, 可查找和申请纽约市五个行政区的平价租赁和购房机会。潜在的租房者和购房者可以在 NYC Housing Connect 以及全市和当地出版物上找到平价住房的广告。广告中介绍了如何通过 Housing Connect 或纸质文件提交申请, 以及对申请平价住房的收入和家庭规模的要求, 这些要求在不同的开发项目中可能有所不同。广告还提供预留和优先选择信息。



### 资格

任何人都可以申请平价住房，但要获得相关资格，您必须至少年满 18 岁，并且您的家庭收入必须在每个平价住房机会的特定范围内，或者您需要一张可支付租金的凭证。申请者还需要符合其他资格要求，例如资产限制。参阅 HPD 的“您是否有资格？”页面获取更多信息：[www.nyc.gov/hpd/findhousing](http://www.nyc.gov/hpd/findhousing)。

### 社区形象大使

HPD 的住房形象大使计划集合了多家社区组织，帮助人们准备和申请平价住房抽签事宜。HPD 与住房形象大使合作，确保市内各社区的平价住房申请人都能够获得最新且一致的信息和材料，并在平价房申请过程中得到帮助。

如需了解更多信息，或者计划与住房形象大使会面，请访问 [www.nyc.gov/housing-ambassadors](http://www.nyc.gov/housing-ambassadors)。

### 其他资源

HPD 提供丰富的资源帮助纽约居民申请平价房：

- 访问 **NYC Housing Connect 上的学习页面**  
观看培训视频，了解如何创建帐户，填写个人资料并开始申请平价住房：<https://housingconnect.nyc.gov/PublicWeb/about-us/training>。
- 访问 **NYC Housing Connect 上的简介页面** 了解可为您提供帮助的申请流程和资源：<https://housingconnect.nyc.gov/PublicWeb/faq>。
- 参阅 HPD 的 **Housing Connect 申请指南**，它可帮助您了解如何准备并申请平价住房：[www.nyc.gov/hpd/findhousing](http://www.nyc.gov/hpd/findhousing)。

## II. 租金上涨豁免

符合年老市民租金上涨豁免 (SCRIE) 计划或残疾人租金上涨豁免 (DRIE) 计划资格的租户，可将其租金固定在当前水平，以免于未来租金上涨。

根据这两个计划，申请人的家庭年收入总额不得高于 50,000 美元，必须将家庭总收入三分之一以上用于支付房租，并且必须租赁受住房与社区重建部 (HCR) 管制的公寓（即受租金管制公寓、租金稳定的公寓或价格稳定的酒店）。HPD 管理非租金稳定项目的 SCRIE，比如 Mitchell Lama 租赁/合作企业和 HDFC 合作企业。



如要达到 SCRIE 的资格，申请人必须至少为 62 岁。要获得 DRIE 的资格，申请者必须年满 18 岁，并领取联邦补充安全收入 (SSI)、联邦社会安全残疾保险 (SSDI)、美国退伍军人事务部残疾抚恤金或补偿金，或与残疾有关的医疗补助（如果申请者过去曾领取 SSI 或 SSDI）；并且在租约或租单上有名字，或已获得公寓的继承权。

如需了解更多信息，请访问纽约市财政部租户访问门户网站 [www.nyc.gov/nyctap](http://www.nyc.gov/nyctap)，或者访问我们的 Rent Freeze 主页：[www.nyc.gov/rentfreeze](http://www.nyc.gov/rentfreeze)。您也可将查询发送至 [www.nyc.gov/contactscrie](http://www.nyc.gov/contactscrie) 或 [www.nyc.gov/contactdrie](http://www.nyc.gov/contactdrie)，或拨打 311。您可以通过以下网站预约拜访我们的 Rent Freeze Program 办公室（地址：66 John Street, 3rd Floor, Manhattan）或其他办公室：[www.nyc.gov/dofappointments](http://www.nyc.gov/dofappointments)。



# 业主资源

## I. 社区维护部 (DNP)

HPD 的社区维护部门 (DNP) 理解在管理和维护住宅物业时面临的种种挑战。每栋建筑在财务、自身条件和管理方面的挑战都各不相同，而物业是业主所做的最大投资之一。DNP 考虑建筑的具体需求，为其量身定制短期和长期的一对一咨询服务。DNP 能够帮助业主：

- 了解《住房维护法》中有关适当维护住房的要求，以便为所有租户提供一个安全的居住环境。熟悉 HMC 要求的技术人员可以走访物业，在违规行为发生之前，**根据《住房维护法》** 提供解决住房问题的指导。
- 浏览与违规解约相关的流程。
- 尤其是当一处房产有重大实际需求或财务需求时，如果相关人员清楚大量贷款、补助和减税或免税等，就能有助于维护住房。这一切将基于特定类型的建筑和该物业的实际需求。

## II. 低息贷款或免税

HPD 的发展办公室管理着多个融资项目，提供低息贷款和/或物业税豁免，以促进私人拥有的多户住宅和业主自用建筑在自身条件和财务方面的可持续性与可负担性。各种规模和不同需求的建筑都有相应的方案。想了解关于业主经济援助的更多信息，请访问 [nyc.gov/letsinvest](http://nyc.gov/letsinvest)。

## III. 业主帮助中心

纽约市住房保护和发展局 (HPD) 和纽约市社区中心 (以下简称“中心”) 宣布为扩大的业主帮助中心提供资金，以帮助面临流离失所风险的有色人种房主。在企业社区合作伙伴 (下文简称“企业”) 和纽约州总检察长办公室 (OAG) 的新资金支持下，服务台将在皇后区东南部、布鲁克林中部和北布朗克斯区积极开展外联活动。

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战略，以提高对所有权盗窃和诈骗迹象的认识。从历史上看，掠夺性贷款行为、骗局和种族歧视性公共政策对这些地区造成了特别重大的影响。通过扩大他们的外联工作范围，HPD 和中心将共同致力于维护社区稳定并阻止流离失所造成的恶性循环。

服务台将在 2021 年春季正式启动。感兴趣的业主可拨打 CNYCN 热线电话 **1-855-HOME-456** 了解更多信息。

## IV. 提交买断协议要求

正如第 15 页“骚扰”部分所强调，房东在向租户提供公寓买断服务时，必须遵守某些规定。根据 2019 年第 102 号地方法律 (“收购协议法”)，与大楼合法住户签订收购协议的业主必须将收购协议的条款通过电子邮件发送给住房保护和发展部 (HPD)，网址：[buyoutagreement@hpd.nyc.gov](mailto:buyoutagreement@hpd.nyc.gov)。请访问 HPD 的买断协议法页面获取更多信息。



## 其他住房相关问题的实用联系信息

**纽约市住房局:** 311

**纽约市住宅抵押贷款保险公司:** 212-227-5500

**HPD 登记援助部门:** 212-863-7000 或 [register@hpd.nyc.gov](mailto:register@hpd.nyc.gov)

**纽约市人权委员会:** [www.nyc.gov/cchr](http://www.nyc.gov/cchr) 或拨打311。 查阅 V-D 章节, 了解关于住房歧视的更多信息。

**311** 是纽约市政府信息和服务电话号码。所有拨打至 **311** 客户联系中心的电话都由接线员每周 7 天、每天 24 小时接听, 并以 170 多种语言提供信息。纽约市内人士可拨打 **311** 可拨打 311, **212-NEW YORK (市外)** 在五个行政区之外, **或者访问 [nyc.gov/311](http://nyc.gov/311)**。可拨打 **212-504-4115** 获得服务。租户也可使用 **NYE 311** 手机 app 获得一些服务。

**纽约市议会** 欢迎租户提出任何疑问、意见或反馈。请拨打**311** 或访问 [council.nyc.gov](http://council.nyc.gov), 了解纽约市议会成员及其负责的区域。租户可以按地址查找当地成员及其联系信息。

**联系纽约州总检察长**, 了解业主、租户和房地产经纪人的权利和义务。信息和投诉热线: **1-800-771-7755**。

**联系纽约州住房与社区重建部 (NYSHCR)**, 获取租金管制公寓和租金稳定公寓的租金与服务信息。信息和投诉热线: **1-866-ASK-DHCR (1-866-275-3427)**。

**纽约市残疾人市长办公室 (MOPD)** 致力于确保纽约市的计划和政策能够解决残疾人的需求, 并提供内容丰富的手册和指南, 详述计划、服务、活动和其他适用于残疾人的资源。MOPD 的地址为 100 Gold Street 2nd Floor, New York, NY 10038, 或者拨打**311**, **212-NEW YORK (市外)** 或**711** (面向听障人士的转接服务)。

**纽约市市长租户保护办公室 (MOPT)** 在市内各机构之间开展工作, 不断完善现有的反骚扰和反流离失所方案, 并制定新的战略来根除虐待行为。MOPD 地址: 100 Gold Street 2nd Floor, New York, NY 10038, 或者拨打**311** 或在线访问 [nyc.gov/tenantprotection](http://nyc.gov/tenantprotection)。

**公共议政员办公室** 协助处理涉及政府相关服务和法规的投诉和咨询。办公室每年帮助成千上万的纽约市民处理住房投诉, 整治机构弊端, 提高纽约市政府的透明度和公信力。可访问 <http://pubadvocate.nyc.gov/constituent-help-desk> 获取公共议政员的选民服务台受理表, 或拨打 212-669-7250 联系公共议政员办公室, 获取公共议政员**212-669-7250**。

# HPD 行政区办公室

## 布鲁克林区

布鲁克林西与史坦顿岛/社区  
维护办公室 (Brooklyn West  
&

Staten Island/  
Neighborhood  
Preservation Office)

212-863-7400

### 法规执行办公室

212-863-8060

210 Joralemon Street

Brooklyn, NY 11201

### 法规执行办公室

212-863-6620

701 Euclid Avenue

1st Floor

Brooklyn, NY 11208

## 布朗克斯区

布朗克斯和曼哈顿社区维护办  
公室

212-863-7100

### 法规执行办公室

212-863-7050

1932 Arthur Avenue

3rd Floor

Bronx, NY 10457

## 曼哈顿区

### 法规执行办公室

212-863-5030

94 Old Broadway

7th Floor

New York, NY 10027

## 皇后区

法规执行办公室 212-863-5990

120-55 Queens Blvd.

Queens Borough Hall

Kew Gardens, NY 11424

## 史坦顿岛

法规实施服务部 212-863-8100

Staten Island Borough Hall

Staten Island, NY 10301

## 含铅油漆检查计划

212-863-5501

## 所有办事处公共服务时间:

周一至周五: 9am 至 4pm, 曼  
哈顿非营利性组织除外



# 纽约州住房与社区重建部 (HCR) 行政区办公室

租金管制公寓的租户可前往  
NYSHCR 行政区办公室, 获取  
更多信息并提起投诉。

## 布鲁克林区

55 Hanson Place

5th Floor

(靠近 Atlantic Terminal)

## 布朗克斯区

2400 Halsey Street (靠近

Zerega Avenue)

## 曼哈顿区

25 Beaver Street (靠近 Broad  
St.)

163 W. 125th Street 5th

Floor (靠近 Seventh

Avenue)

## 皇后区

Gertz Plaza 92-31 Union

Hall Street (靠近 Jamaica

Avenue)



# 住房信息指南标识样本

纽约市行政法典 2014 年第 45 号地方法第 26-1103 条要求张贴以下通知，告知租户和业主可使用《住房基础知识》，为租户和业主提供本住房信息指南 — 《住房基础知识》。对于多户住房，必须通过邮件形式寄送本通知，然后张贴在可视区域内的显眼位置。在所有检查中，检查员将验证标识是否适当粘贴。未张贴通知将构成 A 级违规事项，业主必须提交 250 美元的民事罚款。

## 租户和业主住房信息指南

关于住房信息指南《住房基础知识》，请访问纽约市住房保护和开发局的网站 [www.nyc.gov/hpd](http://www.nyc.gov/hpd)。租户也可以致电 311。

该指南包含有关以下方面的信息：

- 驱逐
- 暖气与热水
- 害虫管理
- 租户组织
- 租金管制租约
- 老年或残疾租户的租金补助
- 住房歧视
- 修缮与维护
- 租户对业主通知的回复
- 业主进入住房以进行检查和修缮
- 免费和低价法律服务

## GUÍA DE INFORMACIÓN DE VIVIENDA PARA INQUILINOS Y DUEÑOS

Un guía de información de vivienda los “ABCs de Vivienda” está disponible en la página web del Departamento de Preservación de Viviendas y Desarrollo de la Ciudad de Nueva York en [www.nyc.gov/hpd](http://www.nyc.gov/hpd). Este guía impreso también está disponible llamando al 311.

El guía contiene información sobre los siguientes temas:

- Desalojo
- Calefacción y agua caliente
- Manejo de plagas
- Organización de inquilinos
- Alquilar de arrendamientos regulados
- Asistencia de alquiler para ancianos o inquilinos deshabilitados
- Discriminación de vivienda
- Reparaciones y mantenimiento
- Respuesta de Inquilinos a notificaciones del dueño
- Acceso para inspecciones de dueños para reparaciones
- Servicios legales gratis y a bajo costo

# 需要记住的重要日期

## 住房基础知识

[www.nyc.gov/hpd](http://www.nyc.gov/hpd)

### 一月份

窗栅栏年度通知

安装炉灶旋钮盖的年度通知

年度过敏原检查

1月16日—2月15日为租户提供  
预防含铅油漆危害的年度通知

1月29日

应急消防和应急准备年度公告的截止日期

1月31日 替代性执法计划的轮次选择

### 二月份

2月15日 接收租户年度通知的最后期限

2月16日—3月1日 对没有提供年度通知的单元进行调查

### 四月份

4月1日—7月31日  
房屋和社区续签年度租金登记

### 六月份

6月1日—8月31日 HPD  
房产登记

锅炉检查

### 七月份

热传感器计划一年两次的选择

### 九月份

检查所需的标志:

- 煤气泄漏通知
- 消防安全通知
- “关门”标志
- 巡视检查证书
- 垃圾收集标志
- 持有锅炉房钥匙的人员的姓名和位置
- 楼层标志
- 住宅街道编号
- 看门人姓名和地址
- 烟雾探测设备通知
- 房间的最大入住人数
- 住房信息指南通知
- 灾害应急标志
- 臭虫年度申报受理单
- 房间的最大入住人数
- 序列号标识

### 十月份

10月31日—5月31日 供暖季节

### 十二月份

12月1日—12月31日 年度臭虫报告申报

## 关于 2019 年第 66 号地方法的实施的信息：根据《住房维护法》第 14 条对含铅涂料定义的修正

本文档仅供参考，不构成法律建议。本文档不是关于建筑业主对含铅涂料的相关责任或任何其他主题的完整陈述。有关 2003 年《纽约市儿童铅中毒预防法案》（又称“2004 年第 1 号地方法”，下称“第 1 号地方法”）中含铅涂料合规性的信息以及业主解决含铅涂料问题的义务，请访问住房保护和发展部 (HPD) 的网站 [www.nyc.gov/lead-based-paint](http://www.nyc.gov/lead-based-paint)。

住房保护和发展部 (HPD) 通过了对《纽约市法规》第 28 编第 11 章的修正案，其中包括对含铅涂料的修正定义。修订后的定义将于 2021 年 12 月 1 日起生效。《纽约市法规》第 28 编第 11 章的修正案实施了 2019 年第 66 号地方法（下称“第 66 号地方法”），其中规定了对含铅涂料的修订定义。HPD 颁布了一项法规，说明联邦住房和城市发展部 (HUD) 提供了至少一份性能特征表 (PCS)，批准了一款市售 X 射线荧光分析仪 (XRF) 在每平方厘米含铅量 0.5 毫克的水平执行测试。HUD 已批准一份 PCS，该表规定使用一款 XRF（目前是 Viken Detection Pb200i 型号）使用每平方厘米含铅量 0.5 毫克的干预水平测试是否为含铅涂料。因此，HPD 修订了其有关含铅涂料的规则，以包括关于 HUD 批准的声明，并纳入了根据第 66 号地方法要求而修订的含铅涂料的定义。第 66 号地方法将含铅涂料定义为“每平方厘米铅含量大于等于 0.5 毫克，由实验室分析或 X 射线荧光分析仪确定”。

### XRF 测试设备的批准性能特征表

2020 年 12 月，住房和城市发展部 (HUD) 批准了 Viken Detection Pb200i 型号在 0.5mg/cm<sup>2</sup> 干预水平执行测试的一份性能特征表 (PCS)。根据 Viken Pb200i 在 0.5 mg/cm<sup>2</sup> 水平下执行测试的这份 2020 年 12 月的 PCS，XRF 结果的划分规则如下：

- **阳性** 如果大于或等于 0.6 mg/cm<sup>2</sup>
- **阴性** 如果小于或等于 0.4 mg/cm<sup>2</sup>
- **无定论** 如果等于 0.5 mg/cm<sup>2</sup>。基于定义，HPD 将推定 XRF 结果为 0.5 mg/cm<sup>2</sup> 的表面为含铅涂料，除非对涂料碎片样本的分析显示含铅涂料测试结果为阴性。

### 实施时间表

从 2021 年 12 月 1 日起，所有含铅涂料测试都必须使用具有由 HUD 发布的经批准的 0.5 mg/cm<sup>2</sup> 干预水平下的 PCS 的 XRF 仪器（目前为 Viken Detection Pb200i 型号）执行。这一变化将影响与含铅涂料相关的多个流程并将对业主和租户产生影响，包括：

- HPD 违规的发布
- HPD 违规抗辩
- 在 2025 年 8 月之前，所有受 LL1 约束的公寓需要执行的 XRF 测试

- 显示窗户和门的摩擦表面不需要减排的与周转合规性验证相关的 XRF 测试
- 根据第 1 号地方法的要求，为申请豁免含铅涂料推定而执行的 XRF 测试

**1. 房东能否在 2021 年 12 月 1 日之前开始使用可测量 0.5 mg/cm<sup>2</sup> 干预水平的 XRF 仪器进行测试？**

可以。由于该标准比当前标准更加严格，因此将接受可测量 0.5 mg/cm<sup>2</sup> 干预水平的 XRF 仪器的测试结果。前提是，所用仪器具有由 HUD 颁发的经过批准的 0.5 mg/cm<sup>2</sup> 干预水平的 PCS，同时，仪器经过重新编程，可在 0.5 mg/cm<sup>2</sup> 干预水平执行测试。这些 XRF 测试结果可在 2021 年 12 月 1 日之前用于测试流程，例如对推定存在含铅涂料的 HPD 违规提出抗辩（违规令 #616 和 #621）、第 31 号当地法的合规性，以及豁免（参见下文“豁免”部分的说明）。目前，唯一获准在 0.5 mg/cm<sup>2</sup> 干预水平执行测试的 XRF 仪器是 Viken Detection Pb200i 型号，前提是需要由制造商进行适当的重新编程。

**2. 如果现在使用一款在 1.0 mg/cm<sup>2</sup> 标准下测量的设备进行测试，测试结果小于或等于 0.4 mg/cm<sup>2</sup>，我可以在 2021 年 12 月 1 日之后使用该结果满足新标准吗？**

不能。在 1.0 mg/cm<sup>2</sup> 干预水平执行的 XRF 仪器测试尚未被证明能够准确测试出涂料中较低浓度的铅含量，而经过重新编程的可在 0.5 mg/cm<sup>2</sup> 干预水平执行测试的具有经 HUD 批准的 PCS 的 XRF 仪器则可以准确测试出涂料中较低浓度的铅含量。从 2021 年 12 月 1 日起，HPD 将使用经 HUD 批准的 Viken Detection Pb200i 型号执行测试（该仪器经过重新编程，可在 0.5 mg/cm<sup>2</sup> 干预水平执行测试）。

## HPD 违规

目前，HPD 对单元房执行含铅涂料检查的条件是，该单元房内有 6 岁以下儿童，该儿童每周在该单元房内停留通常达到至少 10 小时，并且该建筑是在 1960 年之前建造的。在大多数观察到剥落涂料的情况下，HPD 检查包括对受损涂层表面执行的 XRF 测试。从 2021 年 12 月 1 日起，HPD 将使用 HUD 批准的 Viken 检测模型 Pb200i 进行检查，重新编程，以 0.5 毫克/cm<sup>2</sup> 的动作水平进行测试。HPD 将基于该设备的读数并根据含铅涂料的新定义发布违规。

**1. 如果 XRF 读数为 0.5 mg/cm<sup>2</sup>，HPD 将发布哪种违规？**

根据 Viken 型号 XRF 仪器的经 HUD 批准的 PCS，当使用重新编程的仪器进行测试时，0.5 mg/cm<sup>2</sup> 的结果被归类为“无定论”。HPD 将发布含铅涂料危害测试违规 (0.5 mg/cm<sup>2</sup>)，但允许业主通过提供涂料碎片分析结果（该结果将涂料的测试结果确定为阴性）对该违规提出异议。业主不能通过提供 XRF 测试来对结果为 0.5 mg/cm<sup>2</sup> 的违规提出异议。

**2. XRF 读数为 0.4 mg/cm<sup>2</sup> 是否会导致含铅涂料违反 HPD 规定？**

不会。小于或等于 0.4 mg/cm<sup>2</sup> 的结果低于发出违反含铅涂料规定的定义阈值。

**3. XRF 读数为 0.6 mg/cm<sup>2</sup> 是否会导致违反含铅涂料规定？**

会。大于或等于 0.6 mg/cm<sup>2</sup> 的结果为阳性。业主将无法通过涂料碎片分析或额外执行 XRF 测试对结果大于或等于 0.6 mg/cm<sup>2</sup> 的违规提出异议。

**4. 业主是否需要使用小于 0.5 mg/cm<sup>2</sup> 的 XRF 读数对 2021 年 12 月 1 日之前发布的 #616 违规令（推定含铅涂料危害违规）提出异议？**

对于在 2021 年 12 月 1 日之前作为违规令 #616 发布的违规，业主可以使用 1.0 mg/cm<sup>2</sup> 作为含铅涂料的定义对违规提出异议。要对 2021 年 12 月 1 日之前的违规提出异议，业主必须使用设定为在 1.0 mg/cm<sup>2</sup> 干预水平测试的仪器执行的 XRF 测试。

## 周转

法律要求所有 1960 年前建成的出租房屋的业主在房屋周转时（空置，再次入住前）执行检查并以文档形式记录下来，并要求对自 2004 年 8 月以来首次周转的房屋对有涂层的窗户和门的摩擦表面进行减排，以及在每次周转时对公寓内任何其他有涂层的表面的含铅涂料危害进行补救，以及尽其他义务。如需有关该要求的更多信息，请访问我们的网页：[www.nyc.gov/lead-based-paint](http://www.nyc.gov/lead-based-paint).

**1. 如果之前的测试表明没有含铅涂料，所以业主没有执行周转检查，业主是否必须就新的干预水平再次测试？**

从 2021 年 12 月 1 日起，任何已获得 1.0 mg/cm<sup>2</sup> 干预水平下豁免的单元房在该单元房第一次周转时将失去豁免状态，并且必须执行相关周转要求，并向 HPD 报告周转情况以撤销豁免。业主将被要求为该单元房提交新的豁免申请，并根据使用设置为 0.5 mg/cm<sup>2</sup> 干预水平的 XRF 仪器执行的测试被授予新的“无铅”豁免状态（更多相关信息，请参阅下文关于豁免的部分）。获得豁免后，业主可不必执行周转所需的活动。

记录周转的示例表和有关周转要求的完整解释可在我们的网页上找到：[www.nyc.gov/lead-based-paint](http://www.nyc.gov/lead-based-paint).

## XRF 测试要求 — 所有单元房（第 31 号地方法合规性）

在 2025 年 8 月之前，对于 1960 年前建成的出租房屋以及业主知晓使用过含铅涂料的 1960-1978 年期间建造的出租房屋，所有业主都必须对所有单元房执行 XRF 测试并且以文档形式记录下来。如需有关该要求的更多信息，请访问我们的网页：[www.nyc.gov/lead-based-paint](http://www.nyc.gov/lead-based-paint)

**1. 如果已经使用 XRF 仪器对一间公寓进行过第 31 号地方法合规性测试（1.0 mg/cm<sup>2</sup> 干预水平），是否需要在 2021 年 12 月 1 日的 0.5 mg/cm<sup>2</sup> 干预水平下对该公寓再进行一次完整的测试？**



该公寓不需要为第 31 号地方法的合规性再次接受测试，但您可能希望这样做。2021 年 12 月 1 日以后，在 1.0 mg/cm<sup>2</sup> 水平下执行的测试的结果：1) 不能用于确定第 1 号地方法所要求的含铅涂料测试结果为阴性；2) 不能用于满足相关周转要求；以及 3) 不免除业主遵循安全工作规范完成相关工作。

从 2021 年 12 月 1 日开始，针对第 31 号地方法合规性进行测试的公寓在测试时必须使用配备经 HUD 批准的 0.5 mg/cm<sup>2</sup> 干预水平的 PCS 的仪器。

## 2. 第 31 号地方法的合规性检查可用于申请豁免吗？

HPD 鼓励业主根据第 31 号地方法合规性检查的结果申请“无铅”或“铅安全”豁免。HPD 将于 2021 年 11 月 1 日开始接受使用经 HUD 批准的仪器在 0.5 mg/cm<sup>2</sup> 干预水平下进行的测试。如果使用经 HUD 批准的仪器在 0.5 mg/cm<sup>2</sup> 的干预水平下进行测试时，所有结果均为阴性，则业主可直接申请“无铅”豁免。如果有阳性结果（或未通过涂料碎片分析证明为阴性的无定论结果），如果在阳性表面或无定论表面上完成减排工作以永久去除涂料或更换部件，业主可以申请“无铅”豁免。如果已通过密封或封装来减排，则业主可以申请“铅安全”豁免。特此提醒，业主必须完整填写豁免申请，并且必须提交所有必需的文件（包括除 XRF 测试结果之外的其他文档）。HPD 将在验证文档适当且完整后授予豁免。

**注意：**2021 年 12 月 1 日之前进行的基于 1.0 mg/cm<sup>2</sup> 干预水平测试的第 31 号地方法合规性测试也可用于在有限时间内申请豁免。但是，基于 1.0 mg/cm<sup>2</sup> 干预水平测试的豁免在周转时将不再有效。请参阅下文关于豁免的部分，了解更多信息。

## 豁免

业主可向 HPD 申请豁免第 1 号地方法的某些规定。含铅涂料定义的变化将影响基于 1.0 mg/cm<sup>2</sup> 干预水平下执行的 XRF 测试提交的豁免。豁免申请可在 HPD 网站上找到：

[www.nyc.gov/lead-based-paint](http://www.nyc.gov/lead-based-paint)

### 1. 基于含铅涂料测试水平的变化，我当前的豁免将会怎样？

在 1.0 mg/cm<sup>2</sup> 干预水平下授予的任何豁免将不再对 2021 年 12 月 1 日或之后发生的首次周转生效。

### 2. 豁免撤销程序将如何运作？

当豁免公寓发生周转时，业主有义务通报 HPD（无论是单独获得豁免的单元房，还是一个豁免中该建筑内的所有单元房）。HPD 将于 2021 年 10 月/11 月通知业主其现有 HPD 签发的豁免清单，并将向他们提供有关流程的信息，说明在发生周转时如何通报 HPD。HPD 还将在 HPD 网页上发布业主在该通报流程中必须使用的表格。当 HPD 收到业主的周转通知或者意识到该周转时，HPD 将撤销豁免。但是，自周转之日起，尽管 HPD 发出撤销通知，该单元房将再次受第 1 号地方法的约束，包括针对该周转的要求。HPD 将向业主发送撤销通知，并随附如何申请新豁免的信息。

业主可以提交一份新的豁免申请，在申请中包含在  $0.5 \text{ mg/cm}^2$  干预水平下完成的测试（该测试需要使用配备经 HUD 批准的该干预水平下的 PCS 的仪器），并说明业主已经完成哪些获得豁免所要求的减排工作。

3. 在 2021 年 12 月 1 日处于空置状态的公寓的豁免是否将不再有效，或者仅在该日期后周转（变为空置状态）的公寓的豁免才不再有效？如果一间公寓已被租赁但在该日期（2021 年 12 月 1 日）尚未入住，其豁免会继续有效吗？

对于新租赁入住日期在 2021 年 12 月 1 日之后（因此在 2021 年 12 月 1 日处于空置状态）的任何公寓，其豁免将自 2021 年 12 月 1 日或空置日期起（以两者中较晚者为准）不再有效，业主必须将该周转情况通报 HPD。该单元房将再次受周转要求（针对该周转）和所有它之前被豁免的第 1 号地方法的其他要求的约束。为确保符合周转要求或提交新豁免申请而进行的任何含铅涂料测试，都必须使用新的  $0.5 \text{ mg/cm}^2$  的含铅涂料干预水平，并由具有经 HUD 批准的该干预水平下的 PCS 的 XRF 仪器进行测试。

4. HPD 将何时开始接受  $0.5 \text{ mg/cm}^2$  干预水平下测试的豁免请求？

HPD 将于 2021 年 11 月 1 日开始接受相关豁免申请，此类申请应包含使用适当仪器（该仪器须具有经 HUD 批准的  $0.5 \text{ mg/cm}^2$  干预水平的 PCS）在  $0.5 \text{ mg/cm}^2$  干预水平下执行的测试。但是，业主可在此日期之前开始新干预水平下的测试，使用的仪器需要经过批准和重新编程，可在  $0.5 \text{ mg/cm}^2$  的新干预水平下执行测试。

5. 2021 年 12 月 1 日之后，HPD 是否会继续接受  $1.0 \text{ mg/cm}^2$  干预水平的豁免？

HPD 将继续接受  $1.0 \text{ mg/cm}^2$  干预水平下的申请，直至 2022 年 3 月 1 日。前提是，相关测试是在 2021 年 12 月 1 日之前在  $1.0 \text{ mg/cm}^2$  干预水平下执行的，并且该单元房在 2022 年 3 月 1 日之前不会周转。特此提醒，在 2021 年 12 月 1 日之前授予的  $1.0 \text{ mg/cm}^2$  干预水平下的任何豁免的有效性仅持续到该单元房在 2021 年 12 月 1 日之后首次周转并空出之时。在 2021 年 12 月 1 日至 2022 年 3 月 1 日之间，在  $1.0 \text{ mg/cm}^2$  干预水平下授予的任何豁免的有效性仅持续到第一次周转。该单元房可能已获得单独豁免，或者该建筑物的单元房已作为一个整体在一项豁免下获得豁免。参阅本节中的问题 1 和 2，详细了解有关向 HPD 通报  $1.0 \text{ mg/cm}^2$  干预水平下的豁免单元房的周转情况的流程。