



Department of
Housing Preservation
& Development

残障人士 经济适用住房指南

2022 年 1 月

目录

第 1 节	简介	3
第 2 节	经济适用住房抽签概述	3
第 2a 节	供残障人士用预留住宅单元	3
第 3 节	通过 HPD 住房抽签申请经济适用住房	4
第 3a 节	填写住房连接个人资料的提示	4
第 3b 节	申请后	5
第 3c 节	做好准备，以防有人与您联系以获取文档.....	5
第 3d 节	发送文档后	6
第 3e 节	准备资格审查过程的提示	6
第 4 节	Mitchell-Lama	7
第 5 节	常见问答题	8
第 6 节	资源	10
网站		10
文件		10

第 1 节 简介

本文件概述了纽约市残障人士经济适用住房和特殊考虑。涵盖的主题包括对经济适用住房的解释、残疾人士预留住宅单元、通过纽约市住房连接 (NYC Housing Connect) 申请 HPD 住房抽签的流程、Mitchell-Lama 住宅单元和常见问答题。

第 2 节 经济适用住房抽签概述

纽约市房屋保护和开发局 (New York City Department of Housing Preservation and Development, HPD) 及住房开发公司 (Housing Development Corporation, HDC) 为多种收入水平及人数的家庭创造能享受经济适用住房的机会。为确保经济适用住房的公平分配，这些补贴公寓可以通过随机抽签系统购买或租赁。这些住房住宅单元被认为是经济适用住房，因为其成本只有居民收入的三分之一或以下。

第 2a 节 供残障人士用预留住宅单元

经济适用住房由 HPD 和 HDC 资助，为残障申请人预留了 7% 的住宅单元：为行动障碍人士预留 5%，为视力和听力障碍人士预留 2%。这些被称为“残障人士预留住宅单元”，它们根据美国联邦无障碍标准 (Uniform Federal Accessibility Standards, UFAS) 进行设计。预留住宅单元的 UFAS 设计特征将视乎居民残障程度所要求的合理居所而定。

- 行动障碍人士预留住宅单元是指平面图设计为便于行动障碍人士使用。这类住宅单元可能包括可移动的台下柜、某些高度的厨房电器和柜台，以及其他功能。
- 视力或听力障碍人士专用单元可能包括使用大音量、闪光灯或振动的报警系统，或者采用通信技术的智能设备。

请注意，对于残障人士预留住宅单元，不仅仅考虑经济适用住房残障申请人。当一户申请抽签，并且有家庭成员存在行动、视力或听力障碍，则可以考虑同时申请残障人士预留住宅单元和他们有资格申请的该开发项目中的其他任何住宅单元。

第 3 节 通过 HPD 住房抽签申请经济适用住房

纽约市住房连接是寻找和申请纽约市五大行政区经济适用住房和自有住房机会的在线门户。访问纽约市住房连接网站：[HousingConnect.nyc.gov](https://www.housingconnect.nyc.gov)。当您看到一则可能适合您的广告时，请确保您的住房连接个人资料完整，并开始申请！填写住房连接个人资料表示申请在系统中申请的每一个开发项目。

申请受收入资格的限制，不同的住房开发项目可能有所不同。我们建议申请人在申请前应审查包含收入限制的项目广告，以确定他们是否在合格的收入范围内。**任何时候家庭成员或其收入发生变化时，都必须立即更新的个人资料信息。**可以在申请任何开发项目之前或之后进行更新。

广告还包含有关各开发项目可用的预留住宅单元和优先选择的信息。例如，除残障人士专用预留住宅单元外，还有供市政员工或已经住在与开发项目相同的社区委员会的居民的优先选择。

有关经济适用住房开发的广告，请参见纽约市住房连接的“开放式抽签”一页以及全市和地方出版物。每一则广告都包含有如何通过住房连接或邮寄申请提出申请的指示。如果您希望提出书面申请，而非在线申请，则可以请求开发商向您邮寄一份申请表。请参见有关抽签广告の説明，以了解有关提出书面申请，以及将填写完成的申请表邮寄至何处的更多信息。如果您提交书面申请，请勿同时进行在线申请；同时通过邮件和在线方式提交申请可能会导致您丧失资格。要了解有关如何获得书面申请表的更多信息，可致电 212-863-7990。

第 3a 节 填写住房连接个人资料的提示

请务必在住房连接个人资料的“家庭成员”一节中输入与您住在一起的每个人的收入情况。收入情况包括收入来源，收入来源包括就业、自主就业收入、政府福利收入（失业、公共救助、TANF、预备役服役）、退休或伤残收入（养老金、年金、社会保障、SSI/SSD、工人补偿等）以及其他来源的收入（子女抚养费、礼物收入、赡养费、租赁收入等）。

如果您有代金券或租金补贴，请务必在个人资料中注明。如果您有代金券或租金补贴，则无需填写最低收入。但是，租金应在您代金券或租金援助计划允许的最大限额范围内。第 8 节“住房选择代金券（HPD 或 NYCHA）”、“CityFHEPS”、“ISS”、“医疗豁免”和“VASH”是租金补贴的一些举例，所有这些都通过经济适用住房抽签接受。

如果您的家庭成员存在行动能力、视力或听力障碍，请务必在住房连接个人资料的“家庭成员”一节中指出。如果您通过邮寄提出申请，则会在书面申请的“家庭信息”一节中提出这一问题。由于残障导致的合理便利可能包括对政策、计划、服务或工作场所进行变更、调整或改动，例如增加坡道以便轮椅使用者进入建筑物、允许服务型动物进入有禁止宠物入内政策的建筑物，或为有住宿援助或某些医疗设备的人提供额外的卧室。

第 3b 节 申请后

在申请截止日期后，所有在线和书面申请都会被随机排序并分配一个注册号。一旦随机分配了注册号，销售代理人会对所有申请进行审查，首先审查残障人士预留住宅单元和优先选择。

由于我们会收到大量的申请，因此您可能需要等待一年或更长时间才能收到申请的回复。有时即使您符合资格，您可能也不会收到回复。

如果您未被选中或未收到回复，请继续搜索其他公寓，并准备妥当后再次申请。

第 3c 节 做好准备，以防有人与您联系以获取文档

如果您的申请被选中，将要求您回复一份文档请求，以证明您在申请中输入的信息。此请求非常重要。住房代理会确认您是否有资格获得您申请的机会。提前准备，以确保您已经准备妥当。

您将需要出示：

- 同住人员。例如：出生证明、照片 ID
- 每位将与您同住的人员的收入。例如：工资存根；联邦和州税务申报表；社会保险金、退伍军人福利金或公共援助金收入证明

- 您当前公寓的信息：例如：您当前的租约、租金收据、最近的煤气或电费账单
- 如果您要获得这些文件的副本，请参见[申请后：清单和资源](#)指南。

第 3d 节 发送文档后

将对您的资格进行审查，可能选择您的申请，以便进一步考虑。如果符合资格，在确定您是成功的候选人并获得该住宅单位之前，您还需要再完成几个步骤

您可能会收到一份拒绝信，告诉您不符合资格并给出原因。如果出现这种情况，您有权上诉。这意味着您将有机会解释您认为此决定不正确的原因。上诉过程包括在拒绝信中。请切记：

- 如果您要上诉，请尽快上诉——您只有有限的时间提交上诉，说明您认为您不应被拒绝的原因。附上可以支持您上诉的任何文件。
- 住房代理将审查您的上诉，并告知您结果。
- 如果上诉成功，代理人将继续处理您的申请。
- 如果上诉失败，您将收到一封上诉拒绝信。如果您还是认为有错误，可以在五个工作日内与 HPD 或 HDC 联系以进行投诉。请确保附上证明您认为还有错误的原因的解释和文件。通知将向您做出指示：

即使您无资格获得住房机会，您提交的其他住宅单元申请仍然有效。请记住随时更新您的住房连接信息，以免被选择另一个住宅单元。

第 3e 节 准备资格审查过程的提示

一旦对您的经济适用住房资格进行审查，审查过程就会很快。以下是您可以提前做好的准备：

- 有关资格审查期间可能要求您提供的文件的类型，请参见 HPD 的[申请后：清单和资源](#)指南。

- 如果您存在行动、视力或听力障碍，请让医生填写[残障人士预留住宅单元资格证明](#)，HPD 和 HDC 会使用该表格来确认家庭成员是否有资格申请残障人士预留住宅单元。该表格的有效期为一年，该表格的链接可参见住房连接网站或 HPD 残障人士资源页面：nyc.gov/hpd/accessibility。
- 资格审查主要在线进行。如果您要亲自与销售代理会面，并要求为会面提供合理的便利，请务必在预约前要求提供合理的便利。
- 了解您的信用和租赁历史如果您申请经济适用租赁房，并被联系进行资格审查，您将有权选择接受信用检查或提供确凿的租赁历史证明，以替代信用检查。如果您需要帮助来了解或改善您的信用历史，请与出租准备财务顾问安排一次会面：nyc.gov/ready-to-rent。
- 请务必检查您当前的租约关于租赁到期之前搬家的处理条款。这有助于提前了解相关信息，因为如果您获得了一间公寓，您可能需要尽快搬家。

第 4 节 Mitchell-Lama

Mitchell-Lama 计划为普通和中等收入家庭提供经济适用租赁和合作住房。如果您是住在纽约州的退伍军人，您有权优先考虑 Mitchell-Lama 住房，并获得一份开放的等待名单。要了解更多详情，请访问 [Mitchell-Lama 网站](#)。

Mitchell-Lama 公寓通过每个开发项目保存的等待名单出售或出租。由于已经有足够的申请人填补在可预见的未来预计存在的空缺，许多等待名单已经被关闭。但是，一旦这些等待名单用完，这些开发项目将进行抽签，以补充其等待名单。可在 [Mitchell-Lama Connect 网站](#) “搜索” 一页中查看住房名单，并申请这些抽签。

某些 Mitchell-Lama 住房无需通过抽签来补充等待名单。要提出申请，您必须直接联系管理公司，以请求获得申请表。有关有公开等待名单的住房的名单和各管理公司的联系信息，请单击“搜索”页面上的“等待名单”。

第 5 节 常见问答题

我有残疾，但不影响我的行动能力、视力或听力。我是否仍然可以申请住房连接？

可以。无行动能力、视力或听力障碍的申请人仍然可以通过普通经济适用住房抽签来申请经济适用住房。如果需要对该住宅单元进行改造，还可以向房屋所有人请求提供合理的便利。残障人士预留住宅单元专为行动能力、视力和听力障碍人士预留，由联邦资金补充，并在《康复法案》(Rehabilitation Act) 第 504 条中提出了要求。

如果有人与我联系并询问残障人士预留住宅单元的情况，但我无行动能力、视力或听力障碍，会发生什么情况？

如果您在申请书上指出您存在行动能力、视力或听力障碍，但后来被发现不存在，您的申请将重新放回普通申请池。以后可能会再次联系您进行考虑。

什么是合理便利？

合理便利是指对政策、计划、服务、工作场所或家庭进行的变更、调整或修改，以便残障人士与非残障人士享有同等机会。合理便利的例子包括增加坡道以便轮椅使用者进入建筑物、允许服务型动物进入有禁止宠物入内政策的建筑物。

因残疾而申请公寓或住宅合理便利的程序是什么？

您可以直接向房东或房屋所有人申请因残疾而需要的合理便利，只要所需工作不会造成不必要的负担，就必须免费提供。

如果我的房东不愿意因残疾而提供合理的公寓便利，我该怎么办？

根据《纽约市人权法》(NYC Human Rights Law)，您有权请求因残疾而获得合理的便利，除非这会造成不必要的困难。如果您的住房提供者不愿意提供合理便利并支付费用，您可以联系纽约市人权委员会，以支持您和您的房东之间开展合作对话。

我如何投诉我的经济适用住房申请或进行资格审查的销售代理人？

请联系 HPD 合规部 hpdcompliance@hpd.nyc.gov 或 HDC 合规部 hdccompliance@nychdc.com。

如果您认为自己受到了歧视，请拨打 311 或访问 nyc.gov/cchr，以了解您的更多权利或向纽约市人权委员会提出投诉。

我申请住房连接住房抽签需要提供什么医疗文档？

- *残障人士预留住宅单元资格证书（医学证明）* - 请注意，本医疗证明有效期为 1 年，从获得住宅单元开始，您有 2 周的时间收集并提交文件（如 ID、出生证明、收入证明和当前居住地证明）。
- *残障人士附信证明* - 如果您无法在指定时间内由医疗专业人士填写医疗证明书，以进行资格审查，可以自行填写并提交残障人士附信证明，直至由医疗专业人士填写医疗证明书。

是否需要获得申请流程帮助？

HPD 住房大使作为社区组织，可以帮助人们准备并申请经济适用住房抽签。除普通大使外，HPD 还同残障人士住房大使合作，他们可以为行动能力障碍申请人提供更专业的支持。要联系您附近的住房大使，请拨打 311 或访问我们的网站：nyc.gov/housing-ambassadors。

要了解有关住房大使或 HPD 一般服务的信息，您还可以联系 HPD 残障服务协调员 Andrew Lange：拨打 212-863-6486 和访问 accessibility@hpd.nyc.gov。

要查看申请状态或被锁定在住房连接平台之外时，应与谁联系：

请访问 NYCHousingConnect@hpd.nyc.gov 或拨打 212-863-7990

关于第 8 节和其他代金券，应与谁联系：

- HPD 并不直接向公众发行基于租户的住房选择代金券，但第 8 节基于租户的代金券可通过纽约州住房和社区重建 (Homes and Community Renewal, HCR) 和纽约市住房管理局 (New York City Housing Authority, NYCHA) 获得。可拨打 866-275-3427 与 HCR 联系，以及拨打 718-707-7771 与 NYCHA 联系。你也可以与纽约市社会服务部联系，通过其“居家计划” (Homebase) 以获得无家可归预防服务：www1.nyc.gov/site/hra/help/homebase.page
- [CityFHEPS](#) – 城市管理的租赁救援补充，用于帮助个人和家庭找到并保持住房。
- [HASA](#) – 城市管理的服务，用于帮助 AIDS 或 HIV 患者过上更健康、更独立的生活。
- [NHTD](#) – 州管理的养老院过渡和转移豁免。
- [ISS](#) – 州为有发育障碍的成年人提供的住房补贴。

第 6 节 资源

网站

- [残障人士 HPD 资源](#)
- [NYC 住房连接](#)
- [纽约市房屋连接](#)
- [MOPD 保障性廉租房：纽约市保障性廉租房指南](#)
- [住房大使计划](#)
- [租房准备计划](#)

文件

- [纽约市住房连接申请指南](#)
- [残障人士附信证明](#)
- [残障人士预留住宅单元资格证书（医学证明）](#)