

业主公告 - 2021 年 12 月

尊敬的各位业主：

为落实《纽约市房屋维护法》(New York City Housing Maintenance Code)、《纽约州多户住宅法》(New York State Multiple Dwelling Law) 及其他相关城市法规，房屋保护和开发局 (Department of Housing Preservation and Development, HPD) 将定期向住宅楼业主提供可用材料和资源方面的新法规和新信息。请访问 [HPD 网站](#)，查看本公告（及之前公告）的其他语言版本。

本出版物仅供参考，并非法律建议。本信息并非业主和租户在纽约市住房相关法律和法规方面之全部责任的完整或最终声明。

2021 年度报备：

2021 年 12 月 31 日截止：臭虫报备：拥有多户住宅的业主需要向 HPD 提交[年度臭虫报告](#)。报备期从 12 月 1 日开始至 12 月 31 日结束。有关臭虫报备的更多信息，请参阅“2021 年 10 月[公告](#)”或访问 [HPD 网页](#)。

2021 年 8 月 31 日截止：物业登记：年度登记截止日期已过，但您仍可通过 HPD 的[物业登记在线系统 \(Property Registration Online System, PROS\)](#) 开始登记流程。如未收到 2021 至 2022 年度物业登记确认函，请查看 [HPDONLINE](#) 或您的 [PROS](#) 账户，以确认您是否已进行有效登记。如有任何问题，请访问 [HPD 网页](#) 或者发送电子邮件 (Register@hpd.nyc.gov) 或拨打电话 **(212-863-7000)** 与登记援助部门联系。请注意，由于 COVID-19 疫情的缘故，本办事处暂不提供非预约登记援助服务。

全新推出！

在线安排预约

现在，您可以在线安排预约，与登记部门代表就您的物业登记问题展开沟通！预约会谈可通过视频会议或电话方式进行。

可供预约的服务选项

1. 续期登记表填写援助
2. 首次登记援助
3. 向新业主出售物业
4. 就 HPD 所收到的登记通知而给出回应

[安排约谈](#)

2022 年度通知：请务必于 2022 年 1 月前送达此类年度通知。

- **1 月 1 日至 1 月 16 日“含铅油漆/窗户防护栏年度通知”：**对于拥有 3 个或更多单元的所有出租建筑，无论建筑于哪一年建成，一律需要提供“窗户防护栏年度通知”。针对 1960 年以前或 1960 年至 1978 年期间建成的建筑，如果业主知晓存在含铅油漆，则所有出租建筑，即便为 1 至 2 个单元的建筑，一律需要提供“含铅油漆年度通知”。根据建筑的具体情况，您可以按要求提供以下通知。

- 合并的“[含铅油漆/窗户防护栏年度通知](#)”（英文版和[西班牙语版](#)）
- 单独的“[窗户防护栏年度通知](#)”（英文版和[西班牙语版](#)）
- 单独的“[含铅油漆年度通知](#)”（英文版和[西班牙语版](#)）

依照通知所述，租户需要于 2 月 15 日前及时将此类通知寄回给您。我们强烈建议您使用“[发放预防含铅油漆危害年度通知 - 关于儿童的调查 - 摘要表](#)” ([Delivery of Annual Notice for Prevention of Lead-Based Paint Hazards – Inquiry Regarding Child - Summary Form](#)) 示例或者类似文件来记录关于含铅油漆年度通知的分发情况，以供 HPD 审核您的房产含铅油漆记录时使用。

- **炉灶旋钮盖通知：**虽然“[炉灶旋钮盖安装年度通知](#)”无需在 1 月提供，但 HPD 强烈建议您将此通知连同上述其他所需通知一并提供给租户。请记住记录通知分发和旋钮盖可用性的情况。

2022 年度检查：

- **2 月 16 日至 3 月 1 日** - 如果租户并未在 2 月 15 日前寄回“含铅油漆年度通知”（如上所述），则需要执行检查，确定房内是否有六岁以下的儿童居住。（提示：在含铅油漆房屋“居住”是指儿童每周在房内停留至少 10 小时。）如果业主无法在 3 月 1 日前进入租户住所，以确定房内是否有六岁以下的儿童居住，则必须向健康与心理卫生局 (Department of Health and Mental Hygiene) 发送通知，以报告此事。
- 对于已确定有六岁以下儿童居住的所有出租单元及公共区域，您必须执行目视检查，以确认是否存在含铅油漆危害。HPD 强烈建议，负责执行该调查的所有相关人员均应接受联邦住房和城市发展部 (Department of Housing and Urban Development, HUD) 提供的[在线目视评估培训](#)，确保了解应该寻找哪些问题。我们亦建议将结果保存在“[含铅油漆危害年度目视检查 - 摘要表](#)”示例或类似表格中，以记录检查情况，供 HPD 审核您的房产含铅油漆记录时使用。
- HPD 建议，除了执行含铅油漆危害相关目视检查之外，也可以同时进行老鼠、蟑螂和霉菌等**室内过敏原危害**必要年度检查，且室内过敏原检查并不局限于 6 岁以下儿童所居住的住宅单元。另请保存该项检查的相应记录。HPD 已就此提供[调查表格示例](#)，或者您可以自行设计表格，以保存此类信息。您必须在一个日历年内开展至少一次此类室内过敏原检查。

执法新闻：

环境保护局：正如 HPD 违规通知书所述，如果 HPD 向拥有超过 10 个单元的建筑发出 B 级及 C 级霉菌违规单，则需要安排持照霉菌评估员和修复员进行纠正。2020 年 12 月 18 日，环境保护局 (Department of Environmental Protection, DEP) 颁布的法规正式生效，强调倘若业主未能雇佣持照修复员，可向其发出传票。按照以往要求，此类公司必须向 DEP 提交工作通知。有关该全新处罚条例的更多信息，请访问 <https://rules.cityofnewyork.us/rule/32126/>。在 HPD 发出关于未适当报备的违规单后，如果出现此类情况，HPD 可将违规单移交至 DEP。如果 DEP 也没有获得合适承包商的报备记录，DEP 将向业主发出违规单。此类违规单应退还至行政法庭办公室 (Office of Administrative Tribunals)，处罚金额从 800 至 2,400 美元不等。

纽约州应急租金援助计划 (EMERGENCY RENTAL ASSISTANCE PROGRAM, ERAP)

如果您的租户申请了纽约州应急租金援助计划 (Emergency Rental Assistance Program, ERAP)，请务必尽快填写申请中的房东部分。ERAP 可为符合资格的中低收入家庭支付最多 12 个月的滞纳金、未来三个月的租金（如适用）以及符合资格的公共事业逾期欠款。如果一名或多名租户拒绝申请 ERAP 或者因欠款而搬离，房东可申请房东租金援助计划 (Landlord Rental Assistance Program)。有关申请方式和资格条件的更多信息，请访问 otda.ny.gov/erap。[纽约州 ERAP 网站](https://otda.ny.gov/erap)提供一些实用文件和视频。[Nyc.gov/erap](https://nyc.gov/erap) 还列出了哪些社区组织可帮助五大行政区的纽约市民提交申请。

业主服务台：

[业主服务台](#)是与纽约市社区中心 (Center for NYC Neighborhoods)、纽约州总检察长办公室 (NYS Attorney General's Office) 和纽约市房屋保护和开发局共同发起的合作计划，于 2021 年 3 月正式启动，并将持续至 2022 年 3 月。业主服务台旨在为有困难的业主提供住房咨询、财务援助与法律服务，并提高对契据盗窃和诈骗的认识，从而避免严重的住房和搬迁风险。此类问题严重影响着 Brooklyn 中部、Queens 东南部和 Bronx 北部等服务台重点地区的有色人种业主。

即将进行的税收留置权销售：

2021 年留置权出售于 2021 年 12 月 17 日举行。如果您的财产包含在留置权出售中且您无法付款，请致电 1-855-466-3456 联系房主帮助台或访问 <https://homeownerhelpny.org/get-help> 了解有关完成困难申报的更多信息，并获得有关任何税收留置权问题的支持。

HPD 第 8 节更新：

- HPD 将发布 COVID 相关政策变化的更新指南，联系参与业主，并据此更新 HPD 的第 8 节网站。
 - 纽约市公平市场租金已有所降低，HPD 正在向 HUD 跟进相关信息。HPD 将继续使用 2021 年付款标准，一旦标准有变，也将及时更新网站（[第 8 节 - HPD \(nyc.gov\)](#)）。请查看网站，了解未来相应变更。
-