

房主手册

保护和维持您在 NYC 的住宅



NYCTM

目录

简介	4
本手册的目的	5
HPD 和邻里中心的致信	6
保护您的住宅	8
财务稳定	9
税款抵免和扣减	10
水源、能源和气候适应性财政援助计划	13
节水节能激励计划	16
房契盗窃和诈骗预防	17
维护您的住宅	22
住宅维修补助	23
维护您住宅的系统和外部	26
维护您住宅的内部	30
您作为房东的责任	34
房产登记	35
暖气和热水	35
一氧化碳和烟雾探测器	36
窗铁栅	36
消防安全	37
铅中毒	37
处理违规及传票	39
非法改建及非法占用	41
非法短期租赁	42
了解租户的权利	44
租房援助	46
协助房主的社区型组织	48
房主保护计划 (HOPP)	49
住房顾问	49
法律服务提供者	49

简介



本手册的目的

拥有房产的同时需要承担一系列复杂并且有时令人困惑的义务，包括对公众、对租户以及对业主遗产继承人的义务。此房主手册为一到四户住宅的房主提供指南，介绍可用资源，以帮助保护和维护他们的住宅。可帮助小房主理解和了解影响纽约市小户型住房的各种政府机构、计划和法规，包括有关获得财政援助、消除违规行为以及遵守当地法律的信息。

NYC 邻里中心 (Center for NYC Neighborhoods)、当地社区型组织、NYC 房屋保护和开发局 (Department of Housing Preservation and Development, HPD) 以及纽约州总检察长办公室 (Office of the New York State Attorney General) 合作建立了房主帮助服务台 (Homeowner Help Desk)，本手册便是由该服务台编写而成。房主帮助服务台旨在解决因欺诈和其他掠夺性活动、止赎、不断上升的运营和维护成本以及缺乏房地产规划而导致的房主流离失所和权益损失问题。本手册所提及资金由纽约州总检察长办公室、企业社区合作伙伴 (Enterprise Community Partners) 以及 NYC 当地倡议支持公司 (Local Initiatives Support Corporation NYC) 提供。

注意：本手册仅供参考之用，不构成法律意见。本手册不是房主或房产业主就住宅房产或任何其他话题有关的责任的完整陈述。

如何使用房主手册

本房主手册旨在成为适合 NYC 所有房主的资源和工具。您不必像看书一样从头到尾阅读此手册，我们建议您先查看目录，并思考您作为房主所面临的问题。每一节都涉及作为房主的不同方面，并将作为读者的您与可用资源和责任概述联系起来。您可以跳到包含您最感兴趣的信息的章节，了解相关资源和/或责任的简要概述。如需了解有关本指南中任何资源的更多信息，包括您是否符合资格以及如何注册，请遵循每节末尾关于如何获得更多信息的指示。

HPD 局长 Adolfo Carrión, Jr. 和 NYC 邻里中心首席执行官兼执行董事 Christie Peale 的致信



亲爱的纽约市房主：

拥有住宅是一件非常有成就感的事，但也会面临许多挑战。在美国，购房一直是家庭积累代际财富的主要方式，但种族和经济差异限制了黑人家庭和棕色皮肤的家庭获得安全且可负担的住房。屡次拒绝贷款、因歧视而撤资、强取豪夺式房地产开发和中产阶级化，给纽约市以黑人和拉丁裔为主的邻里造成巨大创伤。COVID-19 大流行加剧了这些房主在住房和财务方面的挑战，进一步加重了他们因失业、工资以及受影响租户的收入而造成的负担。

这些历史遗留和当前存在的问题，加上近年来人口结构快速变化，可能让房主面临巨大挑战，比如房价上涨、房地产不良竞争、房契诈骗和欺诈。在我们与房主和当地住房组织的交流中，我们经常了解到，结构性差异导致黑人和棕色皮肤的房主面临搬离社区的风险。由于邻里稳定性和购房紧密交织，保护和帮助陷入困境的房主是当务之急。

HPD 和 NYC 邻里中心使命的基石是让居民参与创建多样化、繁荣、平等的社区。为此，HPD 和中心与检察长办公室和当地社区型组织合作打造了房主帮助服务台。房主帮助服务台为房主提供所需的一对一支持，以保护和维护他们的住宅，以及开展关于房主所面临关键问题的社区教育和宣传。服务台已成为关键载体，让民众了解如何识别和打击房契盗窃和掠夺性行为。

本房主手册建立在房主帮助服务台的基础之上。该服务台提供相关资源的信息，房主可利用这些资源，保护自己的住宅免遭诈骗者侵害；维护安全、优质的住房；并建立可以传递给下一代的权益。

本管理部门会认真处理房主面临的威胁（包括房契盗窃和诈骗），因为我们明白，住房能促进社区公平，并创造可以传给下一代的财富。借助房主帮助服务台以及新房主的帮助，我们正在加快完成 HPD 使命的一项关键组成部分，即帮助纽约民众，尤其是受到 COVID-19 疫情严重影响的房主，获得、购买以及保住自己的住宅。

谨致敬意

Adolfo Carrión, Jr.
房屋保护和开发局局长

Christie Peale
NYC 邻里中心首席执行官兼执行董事

保护您的住宅

本节提供有关可用资源的信息，这些资源可确保您的住宅和财务的长期稳定，其中包括紧急援助、税款抵免和扣减以及有助于降低维护和运营成本的资源。如需帮助以获取这些资源，请联系 NYC 邻里中心，该机构可为您联系住房顾问和法律服务提供者，帮助您获得一对一帮助。

“在 Sunset Park 居住 25 年后，S 先生拖欠不少房贷，并且采用掠夺性的歧视性贷款产品，以筹措资金，这导致他面临止赎。S 先生的住房被拍卖，但法律服务机构申请了止赎暂缓令，因此 S 先生还能继续住在家里。纽约市的律师正在调查这家贷款服务公司。”

财务稳定

止赎预防服务

止赎是指抵押贷款持有人或贷款人对借款人提起的诉讼，通常是在一次或多次拖欠抵押贷款后提起。在纽约，从第一次拖欠款项到完成止赎程序可能需要近 15 个月的时间。止赎的结局可能是借款人通过拍卖财产而将住房抵押给银行或贷款人。NYC 邻里中心是一家为应对经济大萧条止赎危机而成立的非营利组织，通过社区型组织网络提供止赎预防服务，包括住房咨询和法律援助。

如需了解更多信息，请拨打 **646-786-0888** 或访问 cnycn.org/get-help 以联系房主中心 (Homeowner Hub)。



一次性补助紧急租房援助计划

人力资源管理局 (Human Resources Administration, HRA) 提供紧急援助赠款 (一次性补助)，以帮助因抵押贷款和/或房产税拖欠而面临止赎风险的房主。一次性补助为房主提供一次性付款，以便房主支付和解决当前的抵押贷款或房产税债务。

符合资格的家庭包括满足以下条件的家庭：

- ❑ 符合获得现金援助的资格并且/或者低于联邦贫困线的 200% (如果是无子女家庭，则为 125%) ；
- ❑ 有欠缴抵押贷款或房产税拖欠的证明；
- ❑ 证明将来有能力持续支付贷款或房产税；以及
- ❑ 是 NYC 居民

大多数补助领取人将必须至少向 HRA 偿还部分资金，但领取社会保险 (Social Security Insurance, SSI) 的客户无需偿还紧急补助，某些类型的欠款也无需偿还。

使用 [ACCESS HRA](#) 或 [ACCESS HRA](#) 移动应用程序或访问 HRA 职业中心，以在线申请一次性补助。

如需了解更多信息，请访问 HRA 网站 (nyc.gov/hra) 或拨打 HRA 信息专线 **718-557-1399**。

税款抵免和扣减

为房主提供不动产税抵免

如果存在以下情况，您将有资格获得可退还的房产税抵免：

- 您的家庭总收入为 18,000 美元或以下；
- 您在纽约同一住所居住六个月或更长时间；
- 您在整个纳税年度都是纽约州居民；
- 您不得被其他纳税人在联邦所得税申报单中申报为受抚养人；
- 您的住所未完全免除房地产税；
- 您所拥有不动产（如住房、车库和土地）的当前市场价值为 85,000 美元或以下；
- 您或您作为居民的配偶已缴纳房产税；以及
- 您收到的用于非住宅用途的租金是总租金的 20% 或更少。

如果您家庭中至少有一位成员是 65 岁或以上，您能够申请的减免额度会更高。如果您的减免额度超过所欠税款，您可以要求退款。

如需了解更多信息，请访问[纽约州财政税务厅 \(New York State Department of Taxation and Finance\)](http://www.tax.ny.gov) 网站或致电 518-453-8146。

学校税收减免 (STAR) 计划

学校税收减免 (School Tax Relief, STAR) 计划为符合资格的纽约州房主提供房产税减免。如果您符合 STAR 计划的资格，您每年可通过以下两种方式之一进行登记，以享受您的福利：

STAR 借记支票

您每年都会通过邮件收到一张 STAR 支票，用于支付您在 NYC 的房产税。满足以下条件即符合资格：

- 您拥有自己的住宅
- 您的住宅是您的主要居所
- 您及您配偶的收入总和不超过 500,000 美元

STAR 豁免

纽约州税务厅会将您在 NYC 的房产税减少豁免额度对应的金额。满足以下条件即符合资格：

- 您拥有自己的住宅
- 您的住宅是您的主要居所
- 您及您配偶的收入总和不超过 250,000 美元

注意：STAR 豁免仅适用于自 2015 年起加入该计划的房主。2015 年以后购房的房主可能仅符合领取 STAR 借记支票的资格。

符合资格的老年人（65 岁及以上）可能有资格参加增强版 STAR，无论是通过借记支票还是豁免计划，他们都可以增加储蓄。

如需了解更多信息或注册，请访问纽约州税务厅网站 tax.ny.gov/star 或拨打 518-457-2036。

NYC 税收豁免和扣减

财政局 (Department of Finance, DOF) 采用豁免和扣减房产税的形式，以给予房主若干福利。豁免通过降低房产的评估价值来降低您的所欠税款。扣减通过对您所欠税款进行抵免来减少您的税款。

以下是最常用的税款豁免和扣减方式的描述。如需了解有关任何其他豁免和扣减的更多信息，请访问 nyc.gov/contactpropexemptions 在线联系 DOF、拨打 311 并询问“DOF benefits”（DOF 福利），或亲临当地 DOF 办公室。

DOF 行政区办事处

- Bronx | 3030 Third Ave, 2nd Floor, Bronx, NY 10455
- Brooklyn | 210 Joralemon Street, Brooklyn, NY 11201
- Manhattan | 66 John Street, 2nd Floor, New York, NY 10038
- Queens | 144-06 94th Ave, Jamaica, NY 11435
- Staten Island | 350 St. Marks Place, Staten Island, NY 10301

残障房主豁免

残障房主豁免 (Disabled Homeowners' Exemption, DHE) 是一项房产税减免计划，针对拥有一至三户家庭住宅、托管公寓或合作公寓，且符合该计划收入要求的纽约残障人士。

如果您已获得 DHE，您的福利将自动按当前水平继续发放。如果需要您采取任何行动，DOF 将给您邮寄一封续期信函。

老年人房主豁免

老年人房主豁免 (Senior Citizen Homeowners' Exemption, SCHE) 是一项房产税减免计划，针对拥有一至三户家庭住宅、托管公寓或合作公寓，且符合该计划收入要求的老年人（65 岁及以上）。

注意：您无法同时获得 SCHE 和 DHE。如果您同时符合两者的条件，您将获得 SCHE。

退伍军人豁免

符合资格的退伍军人、其配偶、未再婚的遗属，或因公殉职的军人的父母（Gold Star 父母），都可获得房产税减免。

太阳能屋顶扣减

太阳能屋顶扣减 (Solar Roof Abatement) 计划为使用太阳能的房产提供房产税扣减。太阳能是一种可靠的可再生电力源。太阳能电池板发电，回收热能再利用，并用作屋顶覆盖层。使用太阳能可以减少对 NYC 电网的压力。这项税收扣减以四年为一周期，每年分期付款一次。

绿色屋顶扣减

绿色屋顶扣减 (Green Roof Abatement) 计划为拥有绿色屋顶的房产提供一次性房产税扣减。绿色屋顶的植被可以吸收雨水，提供绝缘层，并对抗“热岛效应”（城市环境的温度比周围地区更高）。扣减期限为一年。

房产税和利息延期 (PT AID) 计划

DOF 认识到，意外事件或困难可能导致您难以支付房产税。拥有一到三户家庭住宅和公寓的房主，如果符合该计划的资格标准，且已拖欠房产税，可通过房产税和利息延期 (Property Tax and Interest Deferral, PT AID) 计划获得帮助。该计划可帮助您延期缴纳房产税，或帮助您将收入的一小部分用于支付，以便您能够继续住在自己的居所。

房产税的缴纳可因临时性的困难而延期一段时间，也可因长期困难而延期更长一段时间。您可以延迟支付的金额上限是您拥有的一户、两户或三户住宅的产权的 25%，或独立公寓产权的 50%。未偿还的债务会继续产生利息。

如需有关 PT AID 和财产税及利息延期的更多信息，请拨打 311 并询问“PT AID”。房主也可以发送电子邮件至 PTpaymentplans@finance.nyc.gov 提交申请或提问。



水源、能源、气候适应性财政援助计划

家庭能源补助计划 (HEAP)

纽约州家庭能源补助计划 (Home Energy Assistance Program, HEAP) 帮助低收入房主和租户支付公用事业费用和供暖费。如果您符合资格，您可以每年定期获得 HEAP 福利，以帮助您支付供暖费。如果您面临燃料耗尽或公用事业服务关闭的风险，您也符合获得紧急 HEAP 福利的资格。如果您收到电、气或暖气停止供应的通知，您可以申请紧急经济援助。

如需了解更多信息，请拨打 311 咨询“Home Energy Assistance Program”（家庭能源援助计划）或拨打 212-331-3126。

纽约州低收入家庭用水援助计划

纽约州低收入家庭用水援助计划 (Low-Income Household Water Assistance Program, LIHWAP) 帮助低收入家庭支付饮用水和废水处理服务的费用。此计划由临时救济与残障援助办公室 (Office of Temporary and Disability Assistance, OTDA) 运营，通过提供一次性付款来帮助有逾期账单的家庭。

如需了解更多信息或申请，请访问 otda.ny.gov/lihwap 或拨打 833-690-0208。

纽约市家庭用水援助计划

NYC 家庭用水援助计划 (Home Water Assistance Program, HWAP) 是一项倡议，旨在让低收入房主能够负担得起水费和排污费。在供暖季节，NYC 环境保护局 (Department of Environmental Protection, DEP) 与 NYC 人力资源管理局 (HRA) 和纽约市财政局 (DOF) 合作，为 50,000 名符合资格的一至四户家庭的房主提供 DEP 水费和排污费的减免福利。您无需参加家庭用水援助计划。符合资格的客户将自动获得水费和排污费的减免。

如果您的房产是一至四户家庭，且您满足以下条件，您可能符合资格：

- 在上一年度的供暖季节，您获得了家庭能源援助计划 (HEAP) 的常规供暖福利，或者
- 截至上一年 3 月，您已获批 DOF 的老年人房主豁免 (SCHE)，或者
- 截至上一年 3 月，您已获批 DOF 的残障房主豁免 (DHE)，或者
- 截至上一年 3 月，您已获得纽约州税务和财政部批准的增强版学校税收减免 (STAR) 福利，且上一个纳税年度的收入低于 50,000 美元。

如需了解有关本计划的更多信息，请拨打 718-595-7000 联系 DEP 客户服务部。



水费欠款援助计划

通过水费欠款援助计划 (Water Debt Assistance Program), 拖欠房主 抵押贷款人可能有他们的拖欠 临时水费和下水道费 暂停直到他们能够再融资, 转让或出售他们的房屋或申请 破产。客户仍需 支付新的当前费用以留在程序。资格目前仅限于某些 拥有两户和三户住宅的业主。

如需了解更多信息, 请访问 nyc.gov/dep 搜索 “Financial Assistance Programs” (财政援助计划), 或拨打 311 并询问 “Water Debt Assistance Program” (水债援助计划)。

注意: 为避免与破产程序/法律出现潜在冲突, 处于破产状态的客户不符合此计划的资格。

泄漏和浪费免责计划

如果房主因泄漏而面临高收费，泄漏和浪费免责计划 (Leak and Waste Forgiveness Program) 可帮助房主降低水费。若要获得资格，房主必须有因需持证水管工完成修理的房产严重泄漏而造成的高额水费和排污费账单。

账单费用最多可减至原价格的一半。

请求泄漏免责

自原始高额账单的缴费日期起计 120 天内，将书面申请邮寄至 DEP，地址如下：

NYC Department of Environmental Protection
BCS Correspondence—Leak Program
59-17 Junction Blvd., 7th Floor
Flushing, NY 11373

如需帮助来起草您的信函，请拨打 **646-786-0888** 或访问 cnycn.org/get-help 以联系 NYC 邻里中心的房主中心，或拨打 **311** 并询问“Homeowner Hub”（房主中心）。房主中心将帮助您联系当地的住房顾问，以帮助您起草信函。

如需了解更多信息，请拨打 **311** 并咨询“Leak and Waste Forgiveness Program”（泄漏和浪费免责计划）。

服务管道保护计划

业主负责维护住宅内外的所有管道，包括用水和下水道服务管道，这些管道从住宅延伸到街道上的城市用水和下水道总管。

维修用水和下水道服务管道可能需花费数千美元，且维修费用不在大多数家庭保险的承保范围内。通过美国水资源协会 (American Water Resources, AWR)，DEP 提供用水和下水道服务管道的自愿保险计划，以帮助客户支付服务管道的维修费用。

大多数使用单根 2 英寸或更小服务管道的住宅和混合用途房产都符合资格。房产必须配备无线抄表设备，且使用最新的 DEP 费用或支付协议。

如需确认资格和投保，请拨打 **AWR 免费电话 888-300-3570** 或访问 [美国水资源协会网站](http://www.americanwaterresources.org)。

防洪及保险

NYC 沿海社区的房主面临着不断增加的洪水风险以及不断上涨的洪水保险成本，同时还需从过去的洪灾中恢复。FloodHelpNY.org 参与其中，告知 NYC 的房主如何保护房屋和财务免受未来几年预计会恶化的洪水的影响。此计划帮助符合资格的中低收入房主作出明智决定，以降低未来遭受洪水的风险，包括对现有房屋进行翻修，这也有助于降低洪水保险费率。

如需了解更多关于您住宅面临的洪水风险，以及了解如何获得保护您住宅的最佳保单，请拨打 **646-786-0888** 或访问 floodhelpny.org 以联系 NYC 邻里中心。

节水节能激励计划

ENERGY STAR® 协助家庭效能计划

ENERGY STAR® 协助家庭效能计划为符合资格的家庭提供 50% 的折扣，涵盖符合资格的能源效率改进成本，单个家庭住宅计划最高可获得 5,000 美元的折扣。居住者符合收入标准的二至四户住宅最高可享受 10,000 美元的折扣。剩余部分可借助低息贷款支付。训练有素且经验丰富的家庭效能承包商会进行家庭能源评估。该评估可让您自上而下地看到您的家庭在哪些地方浪费能源。您将了解到任何通风气流、温度不一致、暖气和冷气系统故障或其他问题的根本原因。

如需了解更多信息，请访问 nyscrda.ny.gov、拨打 1-866-697-3732，或通过 646-760-4030 或 energy@cnycn.org 联系 NYC 邻里中心。

纽约太阳能计划

纽约太阳能计划 (NY-Sun Initiative) 旨在让纽约各地的家庭、企业和社区更容易获得经济高效的太阳能。感兴趣的房主可以在自家屋顶安装太阳能电池板，也可以订阅社区太阳能项目。纽约太阳能计划直接与太阳能承包商和开发商合作，以抵消纽约居民使用太阳能的成本。如需了解更多信息，请联系 [NYSERDA 批准的参与承包商](#) 或找到您附近的社区太阳能项目地点。

如需了解更多信息，请访问[纽约太阳能计划网站](#)或拨打 1-866-697-3732 联系 NYS 能源研究与发展局 (Energy Research and Development Authority)。



免费家用节水工具包

DEP 免费为居住在 NYC 的房主和个人公寓租户提供节水工具包。工具包内有改装配件，如低流量淋浴喷头、水龙头通气装置和重力水箱厕所节水设备，如果妥善安装，可减少用水量 and 相关的能源成本。

如需获取免费工具包，请拨打 311 或 718-595-7000，并提供您的街区和地段编号或您的 DEP 水费和排污费账单编号。

节能计划

国家电网为 Brooklyn、Queens 和 Staten Island 服务区域的房主提供节能机会。您可能有资格因为让房屋为越冬御寒做好准备和升级您的供暖设备而获得返现。符合返现资格的设备包括节能锅炉、热水器、熔炉、恒温器、绝缘层、密封层、替换窗户等。返现金额因设备类型而异。

您或许还有资格参加在线或现场家庭能源评估，以了解如何节约能源和金钱，从而提高家庭能效，让您的住房更为舒适。参与的房主将免费获得节能产品，包括淋浴喷头、通气装置、管道包覆材料和恒温关闭阀。

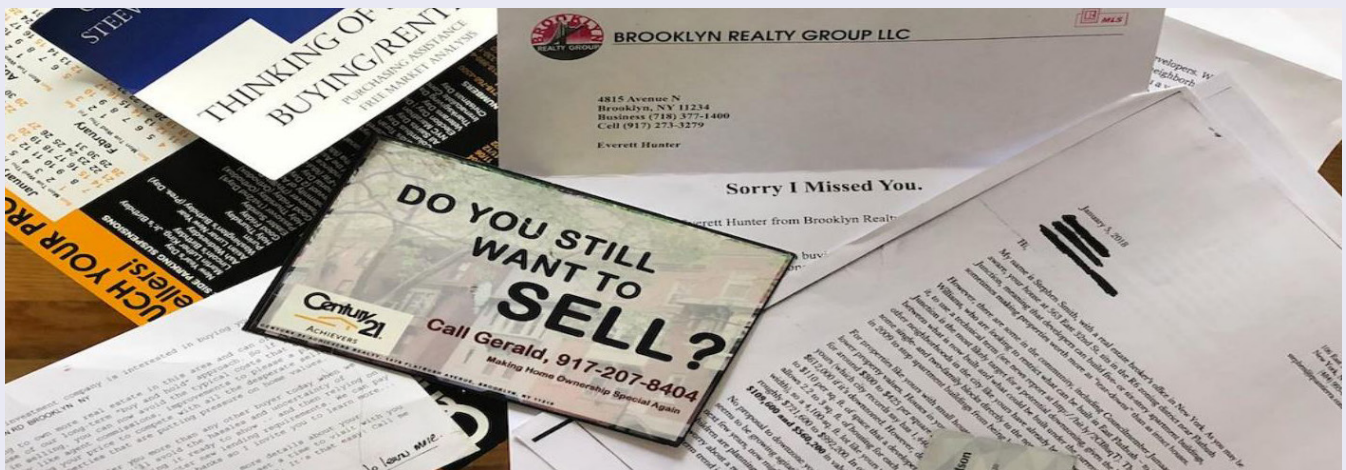
如需了解更多信息或进行申请，请访问 ngrid.com/savings 或拨打 1-833-427-7283。

房契盗窃和诈骗预防

房契盗窃和诈骗的迹象和类型

房契是一种已签署的书面法律文件，用于明确房屋的所有者。可用于将所有权从卖方（授予人）转移到新的买方（受让人）。骗子十分狡猾，他们知道如果能通过欺诈手段获得一份房契，他们就能获得房屋的所有权。骗子会将目光瞄准处于止赎期或拖欠抵押贷款、房产税或水费的房主。他们还会以老年人为目标，这些老年人往往拥有房产的权益，但靠固定收入生活，这使得他们特别容易受到欺诈。

恢复房契的法律程序通常漫长而艰难，且代价昂贵。有时房主会被误导，以为他们签署的是其他类型的法律文件。有时，房主可能会意识到他们正在签署转让其房屋所有权的文件，但被误导这种转让是暂时性的，因为他们在寻求资金、变动抵押贷款，或获得第二份抵押贷款。签署房屋所有权转让协议后，骗子通常会要求房主支付“租赁”款项，而骗子会通过住房法庭驱逐房主并取得房屋所有权，然后通常会出售房屋以获利。骗子可能会使用纽约市的在线自动城市登记信息系统 ([Automated City Register Information System, ACRIS](#)) 来提交欺诈性房契。有时，这涉及到将所有权转移到有限责任公司 (Limited Liability Corporation, LLC)，以帮助掩盖骗子的身份。



诈骗类型

新的骗术层出不穷，让执法机构、监管机构和权益拥护者都倍感压力。常见的诈骗类型包括：

- ❑ 止赎拯救和再融资骗局：骗子会主动提议代表房主与房主的贷款人谈判，以获得新的贷款还款计划或抵押贷款变动，他们通常会保证可以避免房屋被止赎。这些骗子通常会将房主的钱装进自己的口袋，致使房主在抵押贷款上拖欠更多。
- ❑ 伪造政府和银行变动程序：骗子会模仿合法的程序和组织创建网站、宣传册或广告。其目的是让房主相信自己在使用合法的程序或与贷款银行打交道。
- ❑ 破产欺诈：骗子可能会声称，破产能够防止房产进入止赎阶段。虽然破产程序能暂时推迟止赎，但不会改变房屋的欠款数额，而且会损害房主的信用评分。
- ❑ 售后回租和先租后买骗局：骗子会解释说，如果房主在房屋所有权或房契上签字，就可以获得更好的资金来源，并承诺房主能够买回房屋。这些协议的条款通常令房主难以遵守。
- ❑ 房契欺诈：欺诈者会将房契转让给自己或第三方，有时房主并不知情。
- ❑ 拆分骗局：骗子会说服某位继承人卖掉其房产权。尽管该继承人通常不知情，但其决定通常会迫使房屋以比市场售价低得多的价格出售给其他继承人。

如何保护自己免遭房契盗窃和诈骗

虽然骗子很狡猾，但您可以采取一些预防措施来保护自己：

- ❑ 请勿同意预付费用。这些几乎都是非法行为。应仅在您完成变动后才支付贷款变动公司。
- ❑ 请勿相信“保证”可以变动的贷款变动公司。银行并不总是需要变动您的抵押贷款，但存在免费且可靠的服务可帮助您申请变动，以降低您的月供。
- ❑ 请勿听从停止偿还抵押贷款或在您按时还款的情况下让您违约的建议。
- ❑ 除去向您发送抵押贷款对账单的公司外，请勿向任何人支付您的抵押贷款。
- ❑ 请勿签署任何将您的房契或房屋所有权转让给贷款变动公司的文件。
- ❑ 在未咨询您认识并信任的律师之前，请勿同意出售您所继承房屋的任何部分。
- ❑ 请勿停止偿还抵押贷款。如果要求您停止定期支付抵押贷款，而改为向援助公司付款，请务必多加小心。如果有人声称自己是您的贷方或服务方，要求您更改支付抵押贷款的对象，请立即停止。
- ❑ 请勿让您的房屋看起来年久失修或长时间闲置。骗子会认为这是房产被遗弃的迹象，而将您的房屋作为盗窃的目标，因为他们相信房主不会有所察觉。
- ❑ 永远不要转让您房产的所有权。永远不要将您的房契或房屋所有权转让给抵押贷款援助公司。值得信赖的组织或个人不会要求您将房产权转让给他人。

- ❑ 当您的房产出现法律层面的变动时，应进行登记，以获得相关通知。NYC 居民可以选择加入**备案文件通知计划 (Notice of Recorded Document Program)**，以接收有关房产所有权等任何法律变动的提醒（如需了解有关该计划的更多信息，请参阅本手册第 20 页）。

不好的预感？事情不同寻常？不确定和您一起的人员是否合法？非营利法律服务提供者可以为您提供解答、法律代表和其他服务，以防止您失去住宅。

如需联系法律服务提供者，请拨打 646-786-0888 或访问 cnycn.org/get-help，以联系 NYC 邻里中心的房主中心。

举报房主骗局或欺诈何时都不晚！

举报涉嫌房契盗窃行为

如果您认为自己经历过房契盗窃，请拨打纽约州总检察长办公室的热线电话 1-800-771-7755、发送电子邮件至 deedtheft@ag.ny.gov，或填写 [在线投诉表格](#)。训练有素的委托人服务工作人员会记录投诉详情、进行初步研究，并在需要进行转介。

地方检察官办公室还会就房契盗窃和其他骗局进行调查。如果您怀疑自己是房契盗窃或其他房屋诈骗的受害者，您可以联系所在行政区的地方检察官办公室：

地方检察官办公室

- Bronx | 电话：718-838-7412
- Brooklyn | 电话：718-250-2340
- Manhattan | 电话：212-335-8900
- Queens | 电话：718-286-6673
电子邮件：
HousingWorkerProtection@queensda.org
- Staten Island | 电话：718-556-7226
电子邮件：
reportscams@rcda.nyc.gov

备案文件通知计划

加入财政局 (DOF) 警长办公室的备案文件通知计划，当有人在 ACRIS 中为您的房产提交新文件时，您会收到通知。然后，确保检查所有新文件，确认信息准确无误。

收到“备案文件通知”后，当有人在业主不知情的情况下备案有关其房产的文件时，业主会收到提醒并可以采取行动，以减少伪造文件备案所造成的损害。

骗子除了将表面破败或无人居住的房屋作为房主已放弃房产的标志，也会通过 ACRIS 在线寻找财务困难的迹象，以识别哪些房产是适合进行房契盗窃的目标。

通过保持知情和积极处理针对您房产的文件（如留置权和止赎通知），您的房产将能够保持良好的财务状况，并向骗子示出房产未被弃置的信号，以警告骗子停止盗窃行为。

如需申请，请访问网站 nyc.gov/acris，在线提交完整的“备案文件通知”申请，也可填写并邮寄申请，或拨打 311 并询问“Notice of Recorded Document Program”（备案文件通知计划）。注册免费。



重要的临终规划条款

- ❑ **遗产规划**涉及对于在个人逝世后如何管理其资产进行规划。
- ❑ **遗嘱**规定在个人逝世后如何处理这些遗产。
- ❑ **遗嘱认证**是证明遗嘱真实性的过程。
- ❑ **授权书 (power of attorney, POA)** 是一份文件，使您可以指定个人或组织在您无法行为时管理您的事务。
- ❑ **信托**中的资产会以类似于通过遗嘱继承的方式转移给受益人。唯一的区别在于，放入信托的资产无需经过遗嘱认证。
- ❑ **遗嘱认证法庭**负责审理涉及遗嘱认证、遗产管理和信托程序的案件。

您和您的家人可借助免费的遗产规划服务来管理遗产和资产，并提前制定计划。NYC 邻里中心可为您联系专业的住房专家和非营利法律服务提供者，以帮助您规划您的遗产，或者在您所爱之人未留下遗嘱就去世的情况下协助您完成继承程序。**如需联系法律服务提供者，请拨打 646-786-0888 或访问 cnycn.org/get-help，以联系 NYC 邻里中心的房主中心。**

如果我所爱之人未留下遗嘱就逝世，该怎么办？

如果您所爱之人是“无遗嘱者”，即逝世时没有留下遗嘱，则其财产和资产可能无法按照其意愿进行分割。纽约法律会通过遗嘱认证法庭来确定如何在死者的在世家庭成员中分配这些遗产。根据遗产的大小，可能会有相应的登记费。寻求法律帮助是明智之选。请参阅以下法律资源，以获得更多帮助。

临终规划

如果没有正式的临终计划，且您作为房主无法自行作出财务决定，将由纽约州法律和法院来判断由谁作出财务决定。法律产生的结果经常无法反映房主的意愿，也无法保障房主最关心之人的利益。此外，骗子还会掠夺无临终计划的房主的房产，并利用此漏洞，从毫无戒心的房主手中偷走房屋。因此，房主提前为自己制定临终决定十分重要，即通过制定一份书面计划来保自己的房屋和代际财富。

维护您的住宅

住宅修理和维护是家庭物质和财务健康的重要组成部分。修理房屋的费用可能令人生畏。您的房屋就是您最大的投资——定期维修房屋百利而无一害。经常检查房屋的外观、家用电器、暖气、冷气、管道系统和电力系统，有助于预防房屋出现故障，避免陷入债务和拖欠抵押贷款。



住宅维修补助

HomeFix

住房保护和开发局 (HPD) 推出的 HomeFix 计划为解决房主的维修需求提供了一个全面的方案以及其它帮助。该计划为 NYC 符合资格的一户至四户住宅的业主提供可负担的低息或无息（或可豁免）的房屋维修贷款。贷款可以用来应对房屋维修问题（包括出租单位）以及能源效率和无障碍设施的改善。HomeFix 计划为每栋房屋提供最高 60,000 美元的贷款，每增加一个出租单元可额外获得 30,000 美元的贷款，预计四户住宅的最高贷款额为 150,000 美元。贷款条件将设定处在房主可承受的范围內。

如需更多信息，请访问：homefixnyc.org 或致电 646-513-3470。



维护和维修建议

下面是一些您可以采用的日常家庭维护项目建议，以确保房屋获得完整修缮、避免意外和昂贵的紧急维修，并节省日后的资金：

- 查看 HVAC 系统过滤器并在必要时清理和更换
- 查看厕所和水槽周围是否有漏水现象
- 检查灌浆和填缝材料，修补浴缸和淋浴间的任何空隙或裂缝
- 检查厨房换气罩的过滤器，如有需要，请清洁或更换
- 测试烟雾和一氧化碳探测器，每六个月更换一次电池
- 检查建筑物外部情况，寻找地基、通风口、排水沟和排水管的任何问题
- 清洁暖炉的过滤器，清扫积聚的灰尘
- 检查灭火器
- 清洁水龙头和淋浴喷头，清除矿物沉积物
- 检查浴缸和水槽的排水管是否有杂物，并在必要时疏通
- 检查室内和室外的通风口是否被堵塞
- 冲洗热水器中的热水，以清除沉淀物
- 检查电线是否有磨损
- 保持人行道和台阶畅通

HELP 项目

邻里住房服务局 (Neighborhood Housing Services, NHS) 向需要紧急维修的一户至四户住宅的中低收入业主 (家庭总收入必须处于或低于地区收入中位数的 120%) 提供 HELP 项目贷款。贷款可用于房屋改造和处理危机情况。房主的住房必须有当局批准的修缮需求 (如电气维修、更换屋顶和窗户、管道修复)。贷款最高额度为 20,000 美元, 除非您在贷款期间出售您的房产, 否则您不需要偿还贷款。

如需了解更多信息, 请致电 NYC 的 NHS 或您所在镇的 NHS 办公室:

NHS 办公室

- NYC NHS | 电话: 212-519-2500
- Bronx NHS | 电话: 718-881-1180
- Brooklyn Bed-Stuy NHS | 电话: 718-919-2100
- Brooklyn CDC (东弗拉布什) NHS | 电话: 718-469-4679
- Queens NHS | 电话: 718-457-1017

绿色住房保护计划

住房保护和开发局 (HPD) 推出的绿色住房保护计划 (Green Housing Preservation Program, GHPP) 可提供低息或无息贷款, 用于资助能源效率和节水改进、含铅物质更换和适度修复工作。该计划旨在帮助三户和四户住宅的业主改善建筑条件, 降低运营费用, 从而确保其建筑

的质量和财务状况保持长期健康, 并为中低收入收入的纽约市民提供安全、可负担的住房。

HPD 可以为所有需要适度修复的住宅单位提供最高 50,000 美元的贷款, 为需要更多工程的住宅单位提供最高 80,000 美元的贷款。

如需了解更多信息, 请发送邮件至 hpdgreen@hpd.nyc.gov 或访问 [GHPP 网站](#)。



铅危害防治和健康家园计划

铅危害防治和健康家园——初级预防计划 (Primary Prevention Program, PPP) 是 HPD 和健康和心理卫生局 (Department of Health and Mental Hygiene, DOHMH) 推出的一项共同举措，可为 1960 年以前建造的住宅（包括小型住宅）业主提供补助金来减少含铅油漆危害和其他健康风险。

该计划的主要目的是协助业主减少含铅涂料的危害，以防止居住者，特别是儿童铅中毒。剥落或开裂的含铅油漆是幼儿铅中毒的最常见原因，他们可能会吞下落在窗台、地板和玩具上的含铅灰尘。该计划也有一些资金用于解决对住户构成其他健康风险的问题，包括导致霉菌生长的过度潮湿问题、害虫侵扰、造成跌倒或其他伤害的风险、火灾、电气危险以及其他问题。

如需更多信息，请发送电子邮件至 hpdlead@hpd.nyc.gov 或致电 212-863-8860。

纽约市历史遗迹基金公司

纽约市历史遗迹基金公司 (New York City Historic Properties Fund, Inc.) 向 NYC 全市范围内的历史住宅、非营利性、宗教和商业地产的业主提供低息贷款和项目管理援助，主要针对中低收入人群居住的社区。该贷款一般适用于外部工程或结构性维修，金额为 80,000 美元到 300,000 美元。贷款只提供给单独指定的地标、历史区的房产或列入或有资格列入州或国家历史遗迹登记册的建筑物的业主。纽约地标保护协会 (New York Landmarks Conservancy) 可以帮助您确定建筑的地标信息。

如需更多关于如何申请贷款的信息，请联系纽约地标保护协会：212-995-5260。



维护您住宅的系统和外部

寒冷天气下水管和电表维护建议

- 修复破损和开裂的窗户、门和墙壁
- 在地下室窗户上安装防风窗
- 关紧对外的门和窗
- 对外墙进行隔热处理
- 关掉室外的水龙头、拆掉水管，并放掉管道里的水
- 向当地的管道供应商询问有关管道和水表的绝缘材料
- 如果您家的电表安装在没有暖气的车库里，要格外注意确保电表的绝缘性
- 如果在寒冷天气时您不在家中，请安排他人定期打开水龙头
- 请不要将食用油或油脂倒入下水道。相反，请将冷却的食用油和油脂倒入一个容器中，然后密封并与普通垃圾一起丢弃

预防管道结冰

您有责任保护和防止您房屋的管道和电表结冰。如果因为您没有采取合理的保护措施而导致电表结冰和损坏，环境保护局 (DEP) 将会维修或替换电表并向您收费。如果服务管线或水管结冰破裂，您有责任请持证的水管工进行修缮。

当您家的水管或电表结冰时该怎么办

- 打开结冰点附近的水龙头，以便释放并冰融化时产生的水蒸气。
- 用吹风机或加热灯对准结冰的部分，或在附近放一个小型取暖器。千万不要用明火解冻结冰的管道或电表。这样做不仅有火灾隐患，还可能导致蒸汽爆炸。

如果您无法解冻结冰的水管，请咨询持证水管工。如果您的电表因低温而损坏，请拨打 311.

电表和自动读表

DEP 负责安装、更换和维修电表，电表用于测量输送到房屋的水量。业主有责任保护电表，如果电表因寒冷天气或疏忽而损坏或被非法拆除，业主则需要负责更换电表。

自动读表 (Automated Meter Reading, AMR) 设备是连接到您家中的单个电表上的小型、低功率无线电发射器。这些设备将您的电表读数发送到由安装在全城屋顶接收器组成的网络。这些接收器向 DEP 提供用水量和账单信息，而无需抄表员上门抄表。您可以在 nyc.gov/dep/mydep 上注册 MyDEP 账户来查询您的用水量读数。

如果您的水表或 AMR 设备出现问题，请致电 DEP 的消费者服务处电话：718-595-7000。如需了解更多信息，请访问 nyc.gov/dep 并搜索“Water Meter FAQs”（水表常见问题）。

有偿水表计划

虽然房主需要对他们的供水管道负责，但 DEP 拥有并负责维护水表和自动读表装置 (AMR)。如果需要安装水表、更换或维修水表，房主可致电 DEP 客户服务处，电话：718-595-7000。房主可以自行选择请持证水管工来安装、更换或维修水表，并申请有偿水表计划 (Reimbursable Metering Program)，以获得对水表维护工作的补偿。如果您选择自行邀请水管工来进行水表维护工作，您将在未来的水费和排污费账单上获得积分补偿。

如需了解更多信息或申请补偿，请致电 DEP 客户服务处电话：718-595-7000 或访问 nyc.gov/dep 并搜索“Reimbursable Metering Program”（有偿水表计划）。

人行道维护

清扫

您有责任维护您家门前的人行道和水沟，即从路边到街道中心 18 英寸范围内的区域。这包括从房屋和与房屋相邻的公共人行道上清除任何数量的垃圾，无论大小，即使垃圾被倾倒在您的房屋范围内并且您也提出了报告。如果垃圾没有被清扫，环境卫生部 (Department of Sanitation, DSNY) 可能会对肮脏的人行道和肮脏的区域开出罚单。这些罚单会在 OATH 听证

会上进行裁决（如需更多信息，请参见本手册第 41 页的“Addressing OATH Violations”（处理 OATH 违规行为）部分）。

积雪清扫

除非您和租户之间的租赁协议指定由租户来完成，否则您需要负责清理积雪。您必须在房产周围的人行道上铲出一条至少 4 英尺宽的路面。如果您的房产位于街角，您需要铲出一条通往人行横道的路面。如果您的房产前面有消防栓，您也需要负责清扫。如果在下列时间段下雪停了：

- 上午 7 点-下午 5 点，您必须在 4 小时内完成清扫积雪
- 下午 5 点-晚上 9 点，您必须在 14 小时内完成清扫积雪
- 晚上 9 点-上午 7 点，您必须在上午 11 点前完成清扫积雪

如果您没能按照上述时间表清扫积雪，DSNY 可能会给您开出罚单。罚单金额在 100 美元到 350 美元之间，取决于您违反了多少条规定。另外，您不能将雪铲到街道上或自行车道上，积雪应堆放在路肩。

如需更多信息，请访问：nyc.gov/snow 或拨打 311 并询问“清扫积雪” (Snow Removal) 相关事宜。

维修

如果与您房屋相邻的人行道出现裂缝、下沉或其他损坏，您有责任对其进行修复。如果您没有完成修缮工作，交通部 (Department of Transportation, DOT) 可能会开出罚单。该罚单虽然没有罚金要求，但是，您必须：

- 在收到罚单的 75 天内对人行道进行维修；或
- 请求交通部对其进行维修。财政部将会向您开出维修费用账单。

如果您想自行维修人行道，您可以雇佣一名熟悉 DOT 人行道维修要求的承包商进行维修。请确保承包商持有人行道施工许可。人行道修缮完毕后，请拨打 311 并申请消除人行道违规处罚。您将需要提供许可证号码、房产地址、街区和地段编号，以及违规罚单号码。

如需了解更多信息，请拨打 311 并询问“Sidewalk Repairs”（人行道维修）事宜。

垃圾和可回收物品收集

所有的垃圾和可回收物品应在预定收集时间的前一天下午 4 点至午夜之间摆放出来。

- 垃圾：将您的垃圾放在有紧密盖子的罐子里（最多 44 加仑），或放在不透明的厚塑料袋里，以便收集。
- 回收：可回收物品必须放在带有正确标签的回收容器中（18—32 加仑）或密封的透明回收袋中。回收物品应分装在两种垃圾桶、容器或袋子里：
- 金属、玻璃、塑料和纸箱应一起放入蓝色垃圾桶。在回收之前，请清空并冲洗所有装入过食品的容器。

- 混合纸和纸板一起放在绿色垃圾桶里。在将纸板装入袋子之前，请将其分割成小块。压扁的瓦楞纸板箱可以用麻绳捆绑起来收集。

- 需要特殊处置的事项：

- 床垫和箱式弹簧必须用一个密封的塑料袋包裹，然后再放置在外面用于收集。
- 电子产品和其他有害的家用产品，包括带有可充电电池的物品需要特别处置。请访问 nyc.gov/safedisposal 了解通过 DSNY 的 SAFE 处置活动、特殊废物丢弃点和 ecycleNYC 的处置选项。
- 路边堆肥：选定社区区域的住宅建筑有资格进行路边堆肥。如果您住在一个有路边堆肥的地区，您可以在以下网站注册该计划：nyc.gov/curbsidecomposting。DSNY 将为您提供一个棕色垃圾桶，用于收集您的厨余垃圾。如果您所在社区目前还没有路边堆肥服务，您可以在 DSNY 网站上提交意向申请，堆肥服务开通后将通知您。

如需了解更多如何分类和归集可回收物的信息，请访问 nyc.gov/recycle 或拨打 311 询问“recycling”（可回收物）相关事宜。如需申请大型物品回收搬运，请拨打 311。



历史城区房屋维修

设立历史城区是为了保护街区的物质历史。历史城区的业主在对房产进行维修和改造之前，必须获得地标保护委员会 (Landmarks Preservation Commission, LPC) 的许可。

需要许可证的室外工程案例：

- 更换窗户
- 安装加热、通风和空调设备
- 修复砖石结构、屋顶、门、门廊、栅栏和扶手
- 任何影响到建筑物外部的工程

需要许可的室内工程案例：

- 需要建筑部颁发许可证的项目
- 会影响到建筑物外部的的项目，（例如通风口和 HVAC 百叶）。
- 影响到已被认定为室内地标的内部空间项目

不需要许可证的工程案例：

- 更换破损的窗户玻璃
- 用与现有颜色相匹配的颜色重新粉刷建筑物的外观
- 更换门窗周围的填缝剂

如果您对房子的地标状态有疑问或对地标房产的资源有疑问，或者您不确定是否需要许可证，请使用 [Discover Landmarks Map](#) 或致电 212-669-7817。

树木与人行道维修项目

NYC 公园和娱乐部的树木和人行道修复项目可以帮助修复一户至三户人家（属于 NYC 一级税种）房产附近的由市属树木根部生长所造成的严重人行道损坏。符合条件的房屋不能用于商业目的，而且必须是房主自住。该计划的资金有限，维修取决于排名系统，其包括位置、可行走空间的宽度、损害的严重程度、行人流量、树木的数量、大小和状况。

如需了解更多信息或报名参加，请使用在线树木服务请求系统，或拨打 311，询问“Trees and Sidewalk Repair Program”（树木和人行道维修计划）。

维护您住宅的内部

建筑部 (DOB) 资源

建筑部 (Department of Buildings, DOB) 向那些对维护和/或修理或改造房屋有疑问的房主提供各种资源。除非另有说明，这些资源都免费向所有房主提供。

实时在线问答会

DOB 每两周为每个社区举行一次**在线问答会**。DOB 工作人员将回答您的问题并且向您提供所需的信息，如：

- 为房屋装修或建筑项目做计划
- 处理房产违规问题
- 获取有关房产的信息和记录
- 您可以使用包括 **DOB NOW** 和 **建筑物信息系统 (Buildings Information System, BIS)** 等在线资源

请联系所在区办公室或访问

nyc.gov/buildings。

项目宣传

项目宣传在 DOB 内部为客户提供一对一的联络点，以协助解决与需要 DOB 许可的项目有关的技术和操作问题。

DOB NOW 和建筑物信息系统 (BIS)

DOB NOW 和 BIS 为在线工具，您可以用来搜索关于您房产的一般信息，包括 DOB 投诉、违规、申请和检查。您也可以使用 BIS 搜索 DOB 授权的房屋交易商。

住房保护和开发局 (HPD) 资源

HPD 为对法规执行、物业管理、房屋维修和保全融资有疑问的房主提供各种资源。除非另有说明，这些资源都免费向所有房主提供。

业主诊所

HPD 月度**业主诊所**为大小住宅业主提供了解本市低价或免费融资和税收优惠如何帮助维修、升级或更换主要建筑系统，并降低运营成本的机会。除了 HPD，DOF、DEP 和 DOB 也会为业主提供面对面交流机会。我们将帮助评估您的建筑的需求，并与您一起提升您的房产，保持高质量的经济适用房。

房产管理培训课程

HPD 向公众提供免费**课程**，课程内容涉及如何正确地遵守市和州政府机构对房主和房东制定的规则和条例。课程内容包括害虫管理、含铅油漆规则、臭虫、财产登记、住房法庭、含铅油漆修复补助金、维修和修缮贷款、房产税减免和租金监管等主题。从 2021 年秋季开始，所有课程都可在周二晚上在线开放。

有关 HPD 业主诊所和课程的详细信息，包括日期和时间，以及即将举行的在线住房资源展览会的信息，请访问 [HPD 活动页面](#)，或发电子邮件至 neo@hpd.nyc.gov，或致电 212-863-8830



室内过敏原危害

您家里的条件可能是决定家庭成员健康的一个主要因素。改善家庭条件可以帮助预防和改善慢性疾病（如哮喘），并确保您的房屋具有长期稳定性和可居住性。

霉菌

霉菌一直存在于我们的环境中，但室内的霉菌生长可能会造成问题。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。霉菌生长需要水分或潮气，因此保持房屋干燥并修补漏水的地方至关重要。房主和租户可使用排风扇或打开窗户以及经常清理表面来更好地预防卫生间或厨房表面的霉菌生长。

害虫

消灭害虫的第一步是切断它们的食物源和水源。最好通过封闭孔洞、裂缝以及清理粪便和使用安全的杀虫剂来防治蟑螂和老鼠。您应该与害虫控制承包商一起努力确定虫害和防止虫害的方法。您可以通过修补漏水处、把食物和垃圾盖好、减少杂乱的东西来防止虫害。



臭虫

臭虫是锈红色的昆虫，可长至苹果籽大小。其靠人血为生，但不会携带疾病。当臭虫在墙壁和地面的小缝隙或裂缝中穿爬时，便会在公寓间造成虫害。尽早检测臭虫是预防臭虫严重侵扰的关键。

如果您的房屋遭受臭虫侵扰，您应该雇用 NYC 环境保护局 (DEC) 许可的害虫控制专业人员，用杀虫剂处理臭虫。害虫防治专业人士会进行检查以确定是否存在臭虫，查找并消除隐藏位置，在房屋中使用清洁剂或杀虫剂，并进行后续访问以确保已消灭臭虫。

如需了解更多室内过敏原危害的信息，请访问 [HPD 网站](#) 或拨打 311。您也可以在周二晚上在线上参加 HPD 的免费房产管理培训课程，该课程涵盖各种主题，包括害虫管理和霉菌问题。访问 HPD 网站的 [活动列表](#)，或发送电子邮件至 neo@hpd.nyc.gov，或致电 212-863-8830 了解更多内容。

一氧化碳

一氧化碳 (CO) 是一种无味的高毒性气体。为了防止一氧化碳中毒，您应该：

- 正确摆放和维护燃烧燃料的器具：所有燃烧燃料的电器，如煤气炉、热水器和火炉，都应排放到室外，并由合格的供暖承包商每年检查一次。切勿在室内使用供室外使用的电器，如烤架或便携式发电机。不要用烤箱来加热您的房屋。
- 了解一氧化碳中毒的症状：识别一氧化碳中毒可能很困难，因为其症状与流感相似。对大多数人而言，一氧化碳中毒的最初症状包括轻微头痛和呼吸困难。持续接触一氧化碳会导致更严重的头痛、头晕、疲劳、恶心、烦躁、判断力和协调能力受损，以及失去意识。您可以分辨出一氧化碳中毒和流感的区别，因为：

- 当您离开房屋的时候，您会感觉舒服一些
- 受影响最大的家庭成员是那些在家中待的时间最长的人
- 您的宠物看起来像是生病了
- 您没有发烧、身体疼痛或淋巴结肿大等常见的流感症状
- 当您使用燃烧燃料的设备时，症状似乎会加重
- 安装和维护一氧化碳报警器：至少在家中每个卧室的主要入口处 15 英尺内安装一个符合标准的一氧化碳探测器。探测器应该有使用寿命结束的警报，您应该每六个月更换一次电池。



煤气泄漏

煤气泄漏可能造成火灾和爆炸。您和您的家人需要知道煤气泄漏辨别和检测的方法。通过以下方式辨别煤气泄漏：

- 闻：强烈的臭鸡蛋味道
- 看：观察到白色的云雾、薄雾、净水中有气泡、扬尘，或植物无故死亡或即将死亡
- 听：听起来像咆哮声、嘶嘶声或吹口哨的声音

如果您怀疑煤气泄漏，您应该：

- 快速打开附近的门窗，然后立即离开这个建筑；切勿尝试查找泄漏源。不要打开或关闭任何电器，不要吸烟或点燃火柴或打火机，也不要再在建筑物内使用家用电话或手机。
- 离开建筑，到达一个安全区域后，立即拨打 911 报告可能存在煤气泄漏。
- 拨打 911 后，给您家的燃气服务供应商打电话。

燃气修复工作应该由持有执照的水管工完成。

如需了解煤气泄漏后恢复燃气服务的步骤，请访问 [HPD 网站](#)或拨打 311。

您作为房东的 责任

EMPIRE
FINE HOMES
JULIA BRAVO
Real Estate Broker
1000 Lakes Boulevard, East Norwich, NY 11709
Cell 718.570.3539
www.empirefinestates.com

房产登记

法律规定，任何三户或四户住宅的业主，或一户至两户住宅的业主，如果业主或业主的直系亲属都没有居住，必须每年向 HPD 登记其房产。在发布所有正式通知时，以及房产面临紧急情况时，HPD 将使用已登记的联系方式。注册或更新或续签现有注册信息的最简单方法是使用 HPD 财产登记在线系统 (Property Registration Online System, PROS) 工具。

您可以通过使用 HPD 的在线预约时间表 (www.hpdrau.timetap.com/#/) 来预约与登记人员的会面，以便讨论您的房产登记问题。可通过视频会议或电话进行预约。

如需线上注册，请访问 nyc.gov/propertyregistration。如需更多信息，请联系 HPD 登记协助处：register@hpd.nyc.gov 或致电 212-863-7000。

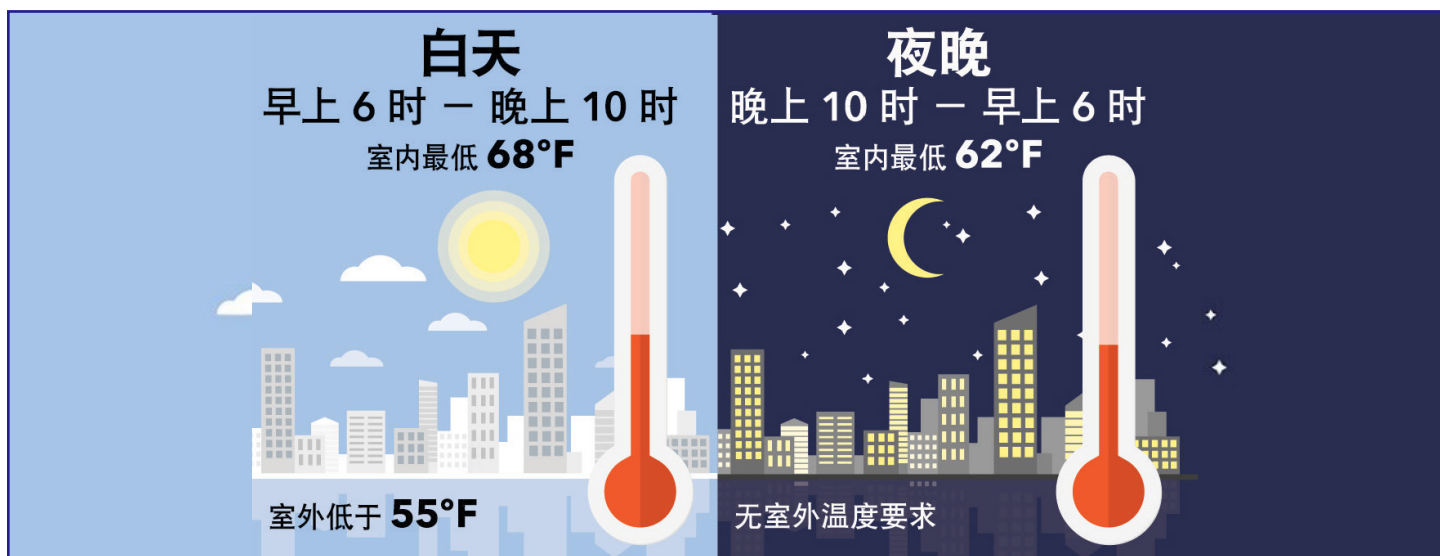
暖气与热水

在“供暖季”（10月1日至5月31日），房东必须在以下条件下向租户提供供暖：

- 上午 6 点至晚上 10 点：当室外温度低于 55 华氏度时，房东必须为公寓供暖至至少 68 华氏度。如果业主未能在室外温度低于 55 华氏度的情况下提供充足供暖，HPD 将发出违规通知。
- 晚上 10 点至上午 6 点：无论室外的温度如何，房东必须将公寓的温度提高到至少 62 华氏度。如果业主未能提供充足的供暖，无论外界温度如何，HPD 都可以在这些时间内发出违规通知。

房东还必须确保租户全年每天 24 小时可使用至少为 120 华氏度的恒温热水。HPD 会在住房法庭对违反供暖规定的行为进行处罚。

如需了解更多信息，请拨打 311 并询问“Heat and Hot Water”（暖气与热水）。



一氧化碳和 烟雾探测器

房东必须在各个卧室主入口周围 15 英尺以内安装一氧化碳探测器，并向租户提供关于如何检测和维护此设备的书面说明。房东还需要在各个公寓安装烟雾探测器。租户应负责维护这两种设备。如果租户拆掉探测器或未能更换电池，则必须在搬离前将它们恢复到正常工作状态。

为了安全起见，房主和租户应：

- 对所有一氧化碳和烟雾探测器至少每月测试一次
- 对一氧化碳和烟雾探测器的电池至少每年更换两次
- 在电池电量较低时注意听声音警报，并立即更换电池
- 只能使用适合探测器的推荐电池
- 切勿为探测器上漆

租户必须按每个烟雾探测器和每个一氧化碳探测器 25 美元的价格补偿建筑所有人，或者为每个新安装的，或因为居住者无法维护探测器而安装的，或被居住者丢失或损坏的烟雾/一氧化碳联合探测器补偿 50 美元。

如需了解更多信息，请致电 311。

窗铁栅

每年都有儿童因为从没有栅栏的窗户坠落而受伤或死亡。这些伤亡是可以预防的。纽约市法律要求房东在 10 岁或以下儿童所居住房屋的所有窗户上，以及每个公共区域窗户上（如有）提供并妥善安装经过批准的窗铁栅。本法律的例外情况包括通向安全出口的窗户以及一楼的窗户，此类窗户为建筑所规定的次要出口，而二楼及以上均设有安全出口。

如果租户出于任何原因想要窗铁栅，即使没有 10 岁或以下儿童居住，只要以书面形式请求安装窗铁栅，您就必须安装。例如，居住者有来访的孙子女、共享子女抚养权的父母，或提供托儿服务的居住者，他们可能希望安装窗铁栅。

如需了解更多信息，请访问 nyc.gov/hpd，搜索“窗铁栅”或致电 311。



消防安全

房主和房东必须确保自己知晓保证住宅和租户消防安全的消防安全规则：

- ❑ 自闭门有三个或更多公寓的所有建筑均需安装自闭门。
- ❑ 房东必须提供并安装烟雾警报器。
- ❑ 必须在每个出租公寓前门内和公共区域内张贴安全出口平面图，并在每年的防火周发放给新租户。
- ❑ 保持出口畅通，安全出口、走廊和住宅入户门（包括屋顶门）畅通无阻。
- ❑ 安装双缸锁，以及为安全出口安装带钥匙锁的窗门，均属违法行为。一旦发生火灾，会令居民困在公寓内。

如需了解更多关于住宅消防安全的信息，
请阅读消防安全传单、访问 [FDNY Smart \(fdnysmart.org\)](http://fdnysmart.org) 或拨打 311。



铅中毒

铅是一种有毒物质，通常会出现在旧油漆或管道中。铅中毒会导致儿童出现行为和学习问题，这些问题可能会伴随他们一生。

含铅油漆

剥落的含铅油漆是导致儿童铅中毒的最常见原因。NYC 1960 年便禁止使用含铅油漆，但老建筑可能依然含铅。剥落油漆中的铅粉会掉落在房屋表面和玩具上。若儿童在玩耍时，将手和玩具放入口中，就会吞下铅尘。

业主必须请受过培训的工人按照安全工作规范在六岁以下儿童经常居住的住宅内找出并修复含铅油漆危害。如果建筑建造时间早于 1960 年（或在 1960 到 1978 年之间，业主知道存在含铅油漆），则假定存在含铅油漆危害。

根据 2004 年 1 号地方法，即纽约市含铅油漆修复法，房东每年必须以书面形式询问租户是否有六岁以下儿童经常每周在公寓度过 10 小时或更长时间。如果没有收到租户的回复，则必须进行更多尝试，以获取此信息。如果有儿童，则必须每年对公寓和公共区域进行一次目视检查，以确定是否存在含铅油漆危害。您可以聘请有资质的公司执行检测，以确定建筑内是否存在含铅油漆，并主动减少含铅油漆。修复房子内的含铅油漆时，必须遵守所有适用要求。

截至 2021 年 2 月，2004 年 1 号地方法适用于所有房主和房东，包括单户和两户住宅（该住宅内至少一个住宅单元由房主或房主家庭成员以外的人居住）的主人。

如果您能证明自己住宅内没有含铅油漆，并满足 HPD 的所有豁免要求，则每年从租户获取信息和执行目视检查的要求可以免除。

租户应向房东报告公寓的油漆剥落情况。如果您不修复剥落的油漆或修复方式不安全（例如产生的灰尘未得到控制），租户可以拨打 311，HPD 将据此进行检查，可能会导致违法和/或罚款。房主和租户也可拨打 311 来了解如何预防铅中毒、到何处为他们的子女进行检查、获取关于怀孕与铅的信息，或者索要关于铅中毒预防的手册和资料。

如需了解关于铅安全家居维修的免费培训，请致电 212-226-5323 联系 DOHMH。

如需关于利用低息贷款和拨款帮助房主修复含铅油漆和其他健康住宅维修项目的手册，请拨打 311，或查看本文档第 25 页，了解关于减少铅危害和健康住宅计划（主预防计划）的信息。

如需观看涉及多个含铅油漆相关话题的网络研讨会，请查看 HPD 网站含铅油漆页面“Owner Responsibilities”（房主责任）下的“Webinar”（网络研讨会）选项卡 (nyc.gov/hpd)。

家用管道中的铅

NYC 屡获殊荣的自来水从 NYC 北部水库以无铅方式供水。NYC 已投资超过 100 亿美元来升级供水系统，以确保纽约市民喝到最安全、最高品质且符合或超过联邦和州卫生标准的饮用水。

但是，1961 年以前建造的住宅可能有铅供水管线（连接您的住宅和纽约市总水管）。此外，无论哪一年建造，任何住宅的家用管道和内部水龙头都可能含铅。纽约市已采取广泛的措施来保护管道可能含铅的住宅用水，包括监测并添加食品级磷酸和氢氧化钠。磷酸会在管道上形成保护膜，从而减少供水管线和家用管道的金属释放，如铅。添加氢氧化钠的目的是提升水的 pH 值，减轻家用管道腐蚀。

如需了解更多关于家用管道中的铅的信息，请致电 718-595-5364 联系 DEP Lead Unit、发送电子邮件至 DEPLoadUnit@dep.nyc.gov，或访问 nyc.gov/dep/leadindrinkingwater。

处理违规及传票

解决房屋保护和开发局 (HPD) 发布的违法问题

如果房产存在违反《NYC 房屋维护法规》(NYC Housing Maintenance Code) 的情况，房屋保护和开发局 (HPD) 将发布违法问题。您可以利用 [HPDONLINE](#) 工具查看 HPD 发布的所有房产违法问题。检查完房产并发布违法问题后，HPD 将通过邮件向业主或在 HPD 注册的经理人发出违法通知。HPD 发布违法问题时会注明等级，用于确定纠正违法问题的期限，以及业主如果不解决违法问题可能会受到的处罚。

必须在规定的期限内完成纠正，并通过邮件或使用 [eCertification](#) 证明。

如需了解更多信息，请访问 HPD 网站 (nyc.gov/hpd) 或致电行政区服务中心：

HPD 行政区服务中心

- Bronx | 电话：212-863-7050
- Brooklyn | 电话：212-863-6620 或 212-863-8060
- Manhattan | 电话：212-863-5030
- Queens | 电话：212-863-5990
- Staten Island | 电话：212-863-8100

违规等级	类型	处罚前纠正时间
A 级	无危险	90 天
B 级	危险	30 天
C 级	随时有危险：含铅油漆、窗铁栅、霉菌、小鼠/蟑螂和大鼠	21 天
	随时有危险：与暖气、热水、非法设备或含铅油漆无关	24 小时
	随时有危险：暖气与热水	立即处罚

HPD 紧急维修计划

如果小区业主不纠正紧急违法问题，HPD 可以采取通过**紧急维修计划**来纠正这些问题。

按照纽约市法规进行紧急维修所需的费用可能远高于自己解决问题，或花钱请别人解决的成本。纽约市将通过财政局 (DOF) 给您开房产账单，包括紧急维修费用和任何相关费用，以及/或安排承包商去维修的费用。如果不支付，纽约市将对您的房产提出税收留置权申请。税收留置权会产生利息，并且如果长期拖欠，可能会将房颤出售，以充抵欠款。

避免紧急维修费用

您可以纠正违法/紧急状况，然后及时向 HPD 证明已完成纠正，从而避免紧急维修和服务费用，并免费从 HPD 记录中移除违法记录。

如需了解更多信息，请致电 **212-863-6020** 或发送电子邮件至 hpderp@hpd.nyc.gov。

解决房屋管理局发布的违法问题

如果房产不符合 NYC 建筑规范、分区条例及其他适用法律法规，DOB 检查员将发布违法问题。您可以通过建筑信息系统 (nyc.gov/bis) 查看房产违法信息。要从房产记录中移除 DOB 发布的违法记录，必须纠正问题，然后向相应的发布单位提供纠正证明，并缴纳适用的 DOB 民事罚款。

如需了解更多信息，请访问 nyc.gov/dob，搜索“违法”或拨打 311。

DOB 业主减免计划

业主减免计划将给单户和两户住宅业主提供机会来解决 DOB 检查期间在其住宅内发现的潜在违法问题，有助于他们避免违法和罚款。

如果 DOB 检查员发现单户和两户住宅存在违法问题，则有资格参加此计划的房主将不会立即收到违法通知，而是会收到纠正措施要求。纠正措施要求将通知房主其住宅存在什么违法问题，并指导他们在 60 天内解决问题。如果问题得到解决，问题将消除，且房主不会收到违法通知。

受助资格

此计划适用于过去五年内未收到过 DOB 发布的违法通知的单户和两户住宅房主，或最近购买单户或两户住宅的新房主，前提是违法问题不属于非法住宅改造或会导致死亡或重伤的 1 级（随时有危险）违法。

如需了解更多信息，请查看 **DOB 服务通知**，查看房主减免计划，或拨打 311 询问“房主减免计划。”

解决行政审判和听证会办公室 (OATH) 传票

行政审判和听证会办公室 (Office of Administrative Trials and Hearings, OATH) 是纽约市的中央、独立行政法院。以前被称为环境控制委员会 (Environmental Control Board, ECB), 即 ECB。OATH 听证部门负责举办听证会或 DOB、环境卫生部 (DSNY) 及其他机构发出的传票。OATH 不属于任何执法机构, 不能发传票或违法通知。OATH 听证官就传票指控某人违反纽约市法规或法律的案件进行听证。如果纽约市政府机构因为某些常见违法行为给您发传票, 您可能会被传唤到 OATH 参加公平公正的听证会。传票由纽约市政府机构发出, 并在 OATH 备案, 用于指控某人或某实体“违法”。

违法不等于犯罪。但重要的是, 收到传票被指控违法的人要回应, 以免产生负面影响。如果不能完全解决违法问题, 则可能会收到房产留置通知、民事判决书和纽约市警长或执行官的民事判决执行通知。所有这些都会对信用评分产生负面影响, 之后还会影响信用卡、抵押贷款和其他项目的审批。不出席必须参加的听证会将导致高达 25,000 美元的罚款。

如需了解更多信息, 请致电 844-OATH-NYC (844-628-4692) 联系 OATH 听证部门, 或访问 [OATH 网站](#)。

非法改建及非法占用

地下室和地窖是不同的空间, 因此法律用途不同。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以上。地窖是一个封闭空间, 有超过其高度一半的空间在地面以下。

地下室不能居住, 除非其条件满足最低光线、空气、卫生和入口要求, 并获得 DOB 批准。根据法律, 一户和两户住宅的地窖不得出租或用于居住。

非法改造是指, 在未获得 DOB 批准的情况下修改或改造现有住宅或商业建筑, 创造出额外的房间、空间或单元房。非法使用是指, 住宅或商业房产被用于其法定居住或分区证书以外的任何目的 (包括将永久房屋非法出租给居住时间不到 30 天的租客)。

非法改造示例:

- ❑ 在指定的制造或工业用建筑内创造单元住房
- ❑ 未经 DOB 批准或许可, 在地下室、阁楼或车库增加房间
- ❑ 创造出租屋 (单间居住) 或将一个公寓分成多个单间

如果对以下任何一个问题回答“是”，则您可能属于非法出租公寓/房间：

- 卧室是否在地窖？
- 居住者是否住在阁楼？
- 居住者是否通过延长线用电？
- 居住者是否用挂锁锁房间？

非法改造地下室和地窖的业主可能会面临民事和刑事处罚。非法地下室和地窖公寓的居住者会面临一氧化碳中毒、照明和通风不足，以及发生火灾或水灾时无足够出口等潜在危险。纽约市可能会责令非法地下室和地窖公寓的居住者搬出或离开任何此类公寓。

关于非法地窖或地下室的投诉，应直接拨打 311，由其转给 DOB。

如需了解更多信息，请查看 **DOB 的安全居住手册** 或访问 nyc.gov/dob。



非法短期租赁

对于房主

您是否违反短期租赁限制，且处于接到房东的罚款或法律诉讼的危险中？

在 NYC，只有您与租客住在同一间公寓，且同时不超过两个付费租客，才允许进行短期租赁。不能将整个公寓或住宅租给租赁期限不到 30 天的访客，即使您拥有或住在该建筑内。此规定适用于一个或两个单元的小型住宅，以及公寓楼。如果租客在您住宅的居住期限不到 30 天，您必须在租客入住期间与租客住在同一个单元或公寓内。只有每个租客都能自由畅通地进入住宅内的各个房间和出口，且遵循关于空间用途的所有其他法律，才允许将您的住宅至多租给两个付费租客 30 天以下。

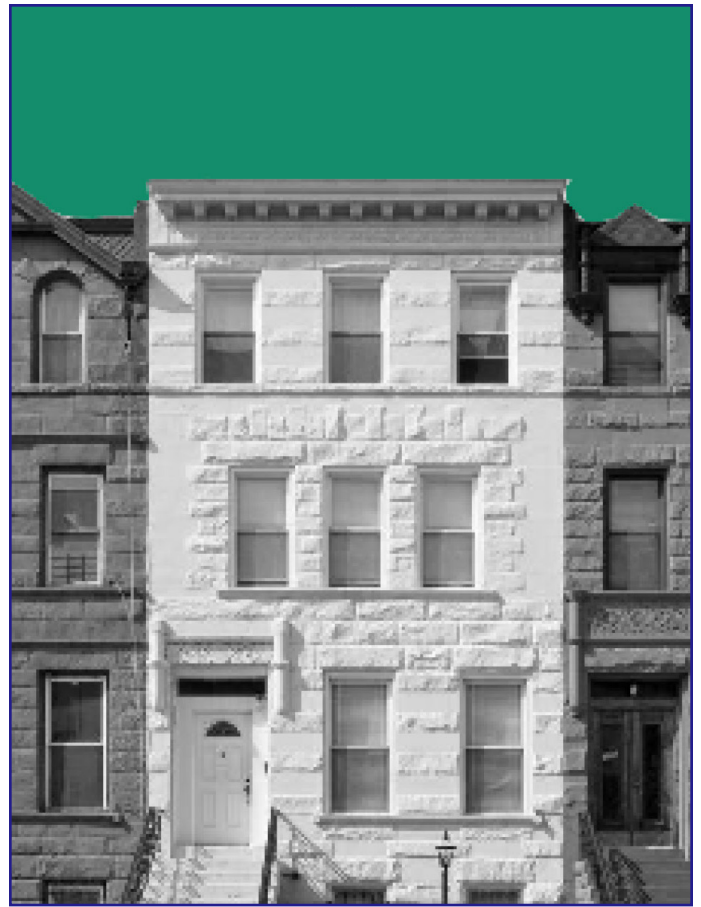
虽然合法的短期租赁有助于提供源源不断的收入（尤其是考虑到黑人和白人家庭的种族贫富差距），而且方便认识来自世界各地的新朋友，但无主人照管的非法住宿给 NYC 居民区带来了问题。他们减少了可供租户使用的房屋存量，与租金上涨不无关联，而且会破坏永久居民的舒适感。非法短期租赁也属于危险行为，因为通常缺乏适当的消防安全系统，如警报器和喷头，可能没有足够的安全保障，而且存在噪音、垃圾和人身安全问题。

根据 NYC 法律，您有责任确保您的房产始终以安全合规的方式维护。您可能会因为房产非法短期租赁而收到违法通知，即使这是租户的行为。业主非法短期租赁罚款从 2,500 美元起步，重复违法罚款将超过 100,000 美元。

此外，纽约州禁止租赁期限不到 30 天的公寓租赁广告。此类行为的罚款从 1,000 美元到 7,500 美元不等，罚款对象是广告负责人。根据纽约市消费者保护法，短期租赁房主也可能受到每天高达 500 美元的罚款，并返回通过非法广告赚取的任何收入。

18 号地方法将于 2023 年 1 月 9 日生效，此法要求合法短期租赁房主在市长特别执法办公室 (OSE) 注册，获得注册编号。Airbnb、VRBO 和 Booking.com 等预订服务主体将被禁止在其平台上授权未注册短期租赁。不遵守 18 号地方法要求的房主和预订服务主体将被处罚。

如需了解更多关于短期租赁相关规则、如何遵守短期租赁相关地方法、如何避免处罚或其他负面后果的信息，请访问 nyc.gov/speciaenforcement 或拨打 311，询问“短期租赁。”



对于邻居

您是否担心所在街区的住宅被用于非法短期租赁，或这种租赁破坏邻里安全和安宁？

由于每个社区和建筑都有其独特的特点，非法短期租赁的表现也各有不同。除了网络广告，最明确的非法短期租赁迹象通常来自您的常识，以及对某些迹象的观察，如：

- 一群不同的人带着行李来到公寓或住宅，几天后就离开。
- 带着行李的常客通过使用蜂鸣器系统、咨询电话和查阅打印版说明尝试进入建筑。

- 建筑外有钥匙箱和/或门和门把手上安装着电子键盘系统。
- 访客聚集在走廊、大堂、楼梯和电梯位置，讨论他们的停留情况，查询电话、地图或打印版说明，或提到网络租赁预订网站的名称。

其中任何一种迹象都可能表示非法短期租赁，意识到这些迹象并报告给 311 将有助于我们执行法律，确保社区宜居性。

如果您怀疑附近存在非法短期租赁活动，请拨打 311 或提交在线投诉至 nyc.gov/speciaenforcement。请提供疑似非法短期租赁的具体地址，包括公寓号，以及出现任何网络广告的网站。您可以选择匿名举报。



了解租户的权利

公平住房和反歧视

根据地方、州和联邦法律，业主及其代表（员工、不动产经纪人、管理公司等）不得因为潜在租户的受保护身份（种族、肤色、宗教信仰、国籍、性别、性别认同或表现、性取向、年龄、婚姻状况、合作关系状态、残疾、兵役状况、公民身份、合法职业、是否有孩子或合法收入来源）而歧视他们。

作为业主，关于 NYC 公平住房，我应该知道什么？

- 您不能因为居住者受保护的受保护的身份而拒绝出租、收取更高的租金、强加额外的费用、提供差异服务或设施使用权限、不进行维修。
- 发布歧视性广告或营销信息，表明存在基于受保护阶层的偏好、限制或歧视，属于违法行为。例如，广告声称“不提供单据”或“不接受孩子居住”就是违法行为。房东也不能因为潜在租户拥有上述任何一种受保护身份而声称空置房不能租给他们。
- 您必须根据残疾租户的要求为其提供合理的便利并支付费用。这可能是指结构变化，如修建供轮椅通行的斜坡或在卫生间安装扶手杆。

- 合理的便利也可能涉及政策调整。例如，尽管建筑设有“禁养宠物”政策，但允许失明或有心理障碍的租户饲养导盲犬或伴侣动物。
- 如果被认为合理且不会给房东带来不必要的困难，法律可能要求房东为此类便利条件支付费用。如果租户要求的便利条件会给房东带来不必要的困难，房东可以为租户提供能满足其需求的合理替代方案。

如何了解更多信息？

Fair Housing NYC 是 HPD 和纽约市人权委员会 (Commission on Human Rights, CCHR) 的合作项目，旨在向公众提供关于纽约市人权法的信息，可能要负责住房歧视、如何提起住房歧视投诉、经济适用房入住机会、公平住房权利与租户权利的区别及诉诸房屋法院。

Fair Housing NYC 网站 (nyc.gov/fairhousing) 还以多种语言向房东和租户提供资源，以及关于对公众开放的即将到来的公平住房活动的通知。

如需了解更多信息，请拨打 311 或 212-NEW-YORK (212-306-7450)。

租户骚扰

作为房主，与租户保持健康的关系是家庭和邻里稳定的关键。租户骚扰是指，因业主的任何作为或不作为，造成或有意造成租户放弃与所租赁/居住公寓相关的任何权利。以任何形式骚扰租户都是违法的。

首先是一条快速提示：所有租户都有权利停留在他们的公寓里，除非法官在房屋法院下达驱逐令，并由纽约市执行官或纽约市警长办公室执行。通过换锁、使用武力或暴力、拒绝提供必要的服务（暖气、电、水等），或创造/允许某些情况，进而导致违反住房、建筑或卫生规范等方式驱逐租户是违法行为。法律保护有租约或虽无租约但连续居住 30 天或更久的租户，分别适用于共同租住该单元房屋的各个室友/家庭成员。法律适用于所有居民住宅，无论大小。

房东骚扰租户的行为包括：

- 不提供租约或续租
- 反复尝试付钱让租户搬走或放弃权利（提供“买断”）
- 提供买断，同时威胁或恐吓租户，或未经允许在其工作地点联系他们，或在报价方面提供虚假信息
- 不正当的驱逐通知或不合法的上锁行为
- 威胁和恐吓，例如深夜给您打电话
- 对租金稳定公寓溢收租金
- 不提供必要的维修或基本设施
- 蓄意对租客造成营建相关问题，例如在上班时间之后施工、封锁入口或不移除大量的灰尘或碎屑

如需了解更多信息，请阅读纽约州总检察长的租户骚扰手册。

租金援助

NYC 需要您施以援手，通过 CityFHEPS、FHEPS 和住房选择代金券（第 8 节）等计划为家庭和个人联系稳定的住房。市、州和联邦运营的租金援助计划有助于家庭和个人找到并维持住房。参加租金援助计划的房东和代理商可以享受多种好处。根据计划，这些好处包括：

- 基于公寓面积收取租金，并与公平市值租金 (FMR) 挂钩（适用于所有计划）
- 如果租户一直符合资格要求，您一直遵守计划要求，将由提供资助的政府机构持续、及时支付每月租金援助额（适用于所有计划）
- 为出租公寓提供专门的合格租户渠道（适用于所有计划）
- 代理商的费用为年租金的 15%（适用于 CityFHEPS、FHEPS 和一些房屋选择代金券）
- 提供相当于一个月租金的单元房保留激励，以确保房东在等待他们选择的租户搬进房屋这段时间得到报酬（适用于 CityFHEPS、FHEPS 和一些房屋选择代金券）
- 可以选择全额收取第一个月的租金，再加上未来三 (3) 个月的租金补助，以及安全代金券（适用于 CityFHEPS 和 FHEPS）

如果您对付款或计划有疑问，请致电 929-221-0043 联系 HRA 租金援助呼叫中心，或致电 311 联系您当地的 Homebase 办公室。

如需更多关于通过租金援助计划租赁公寓的信息，请致电 929-221-0047 呼叫 Public Engagement Unit 的 Home Support 热线，或访问 Home Support Unit 网站 (nyc.gov/tsu)。

您也可以登录 affordablehousing.com 填写出租公寓，以第 8 节计划参与者身份发布出租广告。



为纽约市的复苏做担保

租房给紧急住房券 (Emergency Housing Voucher)

持有人可获得保证付款与支持

为每个单元支付 15% 的中介费

“2020年1月，Robert家在皇后区购买了一座单户住宅，实现了房屋梦。这家人入住一个月后，疫情来了。另外，他们发现自己家的情况非常不稳定，因为他们的贷款被转给了另一家服务机构，而且未收到通知，所以他们无法支付第一笔抵押贷款。一家四口住在皇后区其中一个受冲击最严重的社区。父亲感染，无法工作。他们联系邻里住房服务局以寻求援助，希望解决抵押贷款需求。顾问给客户和服务商组织的行政办公室做了工作，成功帮这个家庭进行了贷款修改。这一家将能够继续享受新家，并且他们对这些援助充满了感激。”

协助房主的 社区型组织

NYC 有很多社区型组织，包括房屋顾问和法律服务提供商，他们通常会为房主提供免费援助。如果您在任何房屋相关问题上需要援助，请致电 646-786-0888 或登录 cnycn.org/get-help 联系 NYC 邻里中心的房主中心，或致电 311 找“房主中心。”房屋中心将帮您联系附近的房屋顾问和法律服务提供商。



房主保护计划 (HOPP)

纽约州总检察长的房主保护计划 (Homeowner Protection Program, HOPP) 涵盖全州超过 85 家房屋咨询和法律服务组织，旨在为房主提供免费帮助。HOPP 代表可以帮您联系整个 NYC 的优质咨询或法律服务。

请致电 1-855-HOME-456 或访问 homeownerhelpny.org，建立联系。

住房顾问

房屋咨询机构是非营利组织，专门为房主提供一系列免费或低成本援助，包括止赎预防和财务咨询。经过认证的房屋顾问可以通过私人预约制定个性化的计划，帮助每个房主。大多数组织在其服务的街区设有地方办公室。很多组织还为房主提供财务咨询、维修计划使用、物业税豁免申请及其他服务。

法律服务提供者

需要法律援助的房主可以向非营利法律服务提供商寻求帮助，他们会免费安排律师帮助房主。这些组织可以帮房主解决止赎预防、破产、税收和水留置权及其他法律问题。



NYC 邻里中心、当地社区组织、NYC 房屋保护和开发局 (HPD) 以及纽约州总检察长办公室合作建立了房主帮助服务台，本手册便是由该服务台编写而成。

房主帮助服务台旨在解决因欺诈和其他掠夺性活动、止赎、不断上升的运营和维护成本以及缺乏房地产规划而导致的房主流离失所和权益损失问题。

本手册所提及资金由纽约州总检察长办公室、企业社区合作伙伴以及 NYC 当地倡议支持公司提供。