

“解决铅问题”2021 年 7 月简报

尊敬的业主，

为进一步履行向物业业主提供关于其法律义务相关信息的承诺，房屋保护和开发局 (Department of Housing Preservation and Development, HPD) 将采用在线和电子邮件形式发布一系列季度公告。每份公告仅重点介绍法律的一个方面，而非全面涵盖所有适用法律法规。请访问 [HPD 网站](#)，阅读本公告及过往公告的其他语言版本。

本出版物仅供参考，并非法律建议。本信息并非业主和承租人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。

业主的房屋翻新责任

在空置住所中完成所需工作

当住所的承租人发生变动时，如果建筑物于 1960 年之前建成，业主需要根据《1 号地方法》的规定在新的承租人入住之前完成含铅油漆的喷涂工作，确保新的承租人安全入住住所（无论新的承租人是否有孩子）。如果住房单元是在 1960-1978 年期间建成的，但业主知道存在含铅油漆，也必须执行这些工作。这称为“翻新”。要求如下：

- 消除所有含铅油漆危害以及可能存在的任何潜在缺陷。这至少应包括湿刮和喷涂漆。
- 设法清除有证据证明可留下牙印的可咬嚼表面上的含铅油漆，或使用防穿刺硬质密封剂对表面进行密封。
- 设法清除所有房门和门框的摩擦表面上的所有含铅油漆。
- 设法清除所有窗户的摩擦表面上的所有含铅油漆，或设法在摩擦表面上安装替换的窗槽或滑座。
- 确保住所中的所有裸地板、窗台和窗口处于平滑和可清洁状态。

所有工作都必须由合适的持照承包商[按照安全工作实践](#)进行。在上述任何工作完成后，必须由第三方进行除尘，该第三方应与业主或执行修缮或清漆工作的承包商无关。若正确操作并进行记录，应一次性清除门窗摩擦面上的油漆。

违规情况

若住户在 2004 年 8 月之后搬进房屋，且住户子女在 6 岁以下，则 HPD 将在所有检查期间强制执行翻新要求；在记录审计期间，若承租人确认自审计之日起 10 年内进行了翻新，则业主需要将记录至少保留 10 年。业主可能会收到三种违规通知：

第 621 号命令：若在任何检查期间，房屋内有六岁以下儿童居住，HPD 签发了破损门窗的摩擦表面假定有含铅油漆的违规通知（第 616 号命令），并且承租人确认翻新发生在 2004 年 8 月 2 日（《1 号地方法》的生效日期）之后，业主将收到此 C 类违规通知。若业主要针对这一违规通知提出抗辩，可提供**所有**（表面剥落和完好）门窗摩擦表面接受 XRF 检测的结果，表明这些表面上并无含铅油漆。

第 621 号违规通知要比第 616 号违规通知覆盖的范围更为广泛，因为第 616 号违规通知仅记录门和/或窗摩擦表面的油漆剥落情况，但第 621 号违规通知要求业主解决**所有**门窗摩擦表面的问题，无论是否存在油漆剥落，因为在翻新中必须完成此类活动。

对于任何油漆剥落或完好的门窗摩擦表面，若含铅油漆检测结果呈阳性或未经检测，业主必须减少这些表面的含铅量，以满足第 621 号违规通知的要求。业主必须使用经认证的除铅承包商并聘用经第三方认证的除尘承包商，同时提供所有必需的证明文件。

第 622 号命令：若在任何检查期间，房屋内有六岁以下儿童居住，HPD 因对至少一处破损门窗的摩擦表面进行检测后发现结果呈阳性而签发了破损门窗的摩擦表面有含铅油漆的违规通知（第 617 号命令），并且承租人确认翻新发生在 2004 年 8 月 2 日（《1 号地方法》的生效日期）之后，业主将收到此 C 类违规通知。业主不得通过提交所有门窗摩擦表面的 XRF 检测结果对此违规通知提出抗辩，因为 HPD 已对至少一处门窗的摩擦表面进行了含铅油漆检测且结果呈阳性。

第 622 号违规通知要比第 617 号违规通知覆盖的范围更为广泛，因为第 617 号违规通知仅记录门和/或窗摩擦表面的油漆剥落情况，但第 622 号违规通知要求业主解决**所有**门窗摩擦表面的问题，无论是否存在油漆剥落，因为在翻新中必须完成此类活动。

业主必须减少 HPD 检测的破损门和/或窗摩擦表面的含铅量，以满足此违规通知的要求。对于任何完好的门窗摩擦表面，若含铅油漆检测结果呈阳性或未经检测，业主也必须减少这些表面的含铅量，以满足此违规通知的要求。业主必须使用经认证的除铅承包商并聘用经第三方认证的除尘承包商，同时提供所有必需的证明文件。

第 623 号命令：当 HPD 索取翻新证明文件，而业主未能提供，并且经检查认定，承租人系在索取文件之日前 10 年内搬入该单元居住时，业主将收到此 B 类违规通知。此违规通知按适用单元签发。业主可提供所要求的翻新证明文件或提供单元内**所有**（油漆剥落或完好）门窗摩擦表面的 XRF 检测结果呈阴性的报告，对此违规通知提出抗辩。

为满足第 623 号违规通知的要求，业主必须减少任何检测结果呈阳性或未经检测的门窗摩擦表面的含铅量。业主必须使用经认证的除铅承包商并聘用经第三方认证的除尘承包商，同时提供所有必需的证明文件。

延期与处罚：业主有机会要求推迟所有违规情况的纠正日期，只要认真按照违规通知书提供的说明进行操作即可。若未能遵守第 621 号和第 622 号违规通知的要求，每项违规情况将按天处以 250 美元的罚款，最高为 10,000 美元。若未能遵守第 623 号违规通知的要求，每项违规情况将处以 1,500 美元的罚款。

业主如需了解关于翻新或维护翻新相关记录要求的更多信息，请访问[含铅油漆 - HPD 网站 \(nyc.gov\)](https://www.nyc.gov)。

待处理的含铅油漆违规个案

业主应竭力关闭待处理的含铅油漆违规个案，以便在其 HPD 建筑记录中准确反映是否已解决含铅油漆隐患。多家市和州机构会定期审查这些信息，以确定是否需要采取进一步的执法行动。HPD 主页的“Find Building Information”（查找建筑信息）选项卡中提供了相关信息，该选项卡链接到名为“HPDONLINE”的数据库。在左侧工具栏中标有“Overdue Lead Paint Violation Correction”（过期含铅油漆违规纠正）的选项卡上，业主可查看哪些违规个案仍处于开放状态、是否需要提交文件以关闭违规个案、是否仍需进行检查或是否仍需满足这两个条件。HPD 通过名为[含铅油漆违规情况 - 了解工作和文件记录日期 - YouTube](#) 网络研讨会，就如何清除违规记录提供了极为详尽的信息。

纽约市健康与心理卫生局 (Department of Health and Mental Hygiene, DOHMH)

培训课程

铅安全工作实践课程

成为 EPA 认证的翻新技师

翻新、修缮与喷漆 (RRP) 培训课程由纽约市健康与心理卫生局的铅中毒预防计划 (Lead Poisoning Prevention Program, LPPP) 免费提供。RRP 培训课程将提供关于如何在含铅油漆区域安全工作的信息，主讲培训师具有丰富的专业知识并获得了认证。除 RRP 课程外，培训师还将讲授纽约市《1 号地方法律》中有关铅安全工作实践的要求。若您成功完成此课程，您将有资格成为 EPA 认证的翻新技师！

谁应参加此项培训？

任何在目标住房或在 1978 年前建成的有儿童居住的设施内有偿工作的人员必须接受 EPA 的 RRP 规则培训并获得认证。若您负责监督翻新和修缮工作，则需要获得 EPA 要求的翻新认证。这包括：承包商、大楼管理员、房主、勤杂工、自己动手者及日班维护工人。

如需了解如何注册的信息，请访问 DOHMH 网页：<https://www1.nyc.gov/site/doh/business/health-academy/healthy-homes-class-reg.page>。

HPD 的老旧建筑物中度修缮贷款计划现在包含了含铅油漆维修融资

最近，HPD 与一个居住在一栋始建于 1901 年的老旧两户住宅中的家庭开展了合作。房主已退休，经医生的常规检查显示，家中一名儿童的血铅水平升高，他们很快将血铅水平与家中的含铅油漆联系起来。业主联系了一些含铅油漆治理公司，但报价均超过 15,000 美元。HPD 的[减少铅危害与打造健康之家计划](#) (Lead Hazard Reduction & Healthy Homes Program) 批准为该业主发放 13,000 美元的含铅油漆治理补助。在获得补助后，业主拆除和更换了门、顶饰条和底板饰条等部件；安装了石膏板并粉刷了墙壁、壁橱和天花板；以及封装了壁炉踢脚线和楼梯纵梁，从而减少了含铅油漆的危害。

对于具有 3 个或以上单元、需要维修/更换主要建筑物系统的现有建筑物业主，有其他两种 HPD 平价修缮工作贷款计划可供选择：

- **多户住房修缮贷款计划 (Multifamily Housing Rehabilitation Loan Program, HRP)** 如需详细信息，请访问 [HRP 网页](#)。
- **绿色房屋保护计划 (Green Housing Preservation Program, GHPP)** 如需详细信息，请访问 [GHPP 网页](#)。

提醒：降低铅污染粉尘水平自 **2021 年 6 月 1 日**起下调

如果每次铅污染粉尘抽样结果都低于以下水平，则可准许人员重新入住这些区域。准许水平于 2019 年 6 月有所下调，并根据《1 号地方法》的规定在 **2021 年 6 月 1 日**再次下调。如需了解先前可接受的水平及自 2021 年 6 月 1 日起规定的全新水平，请见下文。

2019 年 6 月 1 日之前采集的样品：

- 地面：每平方英尺含铅量 40 微克
- 窗台：每平方英尺含铅量 250 微克
- 窗口：每平方英尺含铅量 400 微克

2019 年 6 月 1 日至 2021 年 6 月 1 日期间采集的样品：

- 地面：每平方英尺含铅量 10 微克
- 窗台：每平方英尺含铅量 50 微克
- 窗口：每平方英尺含铅量 100 微克

2021 年 6 月 1 日及之后采集的样品：

- 地面：每平方英尺含铅量 5 微克
- 窗台：每平方英尺含铅量 40 微克
- 窗口：每平方英尺含铅量 100 微克

2021 年更新：《住房基础知识》

[《住房基础知识》](#) 是 HPD 面向业主和承租人提供的住房规章制度指南。

业主和承租人对彼此负有法律责任。HPD 是众多强制执行这些责任的市和州机构之一。本手册旨在帮助业主和承租人了解影响住房的规章制度，并提供关于如何获得援助的信息。

在本指南中，您可找到有关业主和承租人的权利与责任、公寓安全居住问题、新经济适用房或租金援助资源的信息，以及其他住房相关问题的实用联系信息。

业主必须在其建筑内张贴[住房信息指南公告](#)，以告知承租人可将该指南作为可用资源以及如何获取该指南的副本。如未张贴此公告，业主/管理员将会收到 HPD 发出的违规通知。

请访问 [HPD 网页](#)，查看更新的《住房基础知识》。本指南还提供其他语言版本。

烟雾探测器和一氧化碳探测器

纽约市法律对烟雾探测器和一氧化碳探测器的安装和维护提出了相关要求。业主和承租人均有责任确保所有纽约市民在家中的安全，不会遭受火灾和一氧化碳中毒（一氧化碳是一种无味、剧毒的气体）的危害。

住宅业主需确保为承租人提供一氧化碳和烟雾探测器。

请访问 [HPD 网页](#)，了解更多信息。