

## “解决铅问题” 2022 年 6 月简报

尊敬的各位业主：

为进一步履行向物业业主提供关于业主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。未来两周内，[HPD 网站](#)的“简报”版块将发布本公告的其他语言版本。

本出版物仅供参考，不得用作法律建议。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。

---

### 提醒：

**对于以 1.0 mg/cm<sup>2</sup> 为检测阈值获得豁免的单元，当其发生换租情形时，您必须通知 HPD。**

对于依据《2004 年 1 号地方法》(Local Law 1 of 2004) 获得豁免的单元，在检测阈值为 1.0 mg/cm<sup>2</sup> 的情况下，任何豁免均视为已撤销，在该单元于 2021 年 12 月 1 日之后首次换租起不再有效，并且业主需要向 HPD 报告此换租情况。业主必须使用所需的[宣誓书](#)报告换租情况，HPD [网页](#)也提供该宣誓书的其他语言版本。

如需了解更多信息，请查看[常见问题](#)。

---

## 铅安全工作惯例： 常见问题

含铅涂料中毒会导致六岁以下儿童出现发育问题。为了降低儿童接触有害含铅涂料的可能性，《2004 年 1 号地方法》（简称“1 号地方法”）要求 1960 年之前（如果业主知道存在含铅涂料，则为 1960 年至 1978 年期间）所建造建筑物的业主，对有六岁以下儿童居住的公寓进行标识并消除含铅涂料危害。根据 1 号地方法，“居住”是指六岁以下儿童住在该住宅单元或者每周通常在该住宅单元内停留至少 10 小时。纽约市禁止销售含铅涂料的时间远早于联邦政府，因此，相关规定重点关注的是 1960 年 1 月 1 日之前建造的建筑物。但是，与含铅涂料相关的联邦法规仍然适用于纽约市，业主必须了解，这些安全工作惯例要求适用于 1978 年 1 月 1 日之前建造的住房。有关联邦含铅涂料要求的更多信息，请访问美国国家环境保护局 (Environmental Protection Agency, EPA) 网站：[www.epa.gov/lead](http://www.epa.gov/lead)。

### 1. 什么是铅安全工作惯例？

铅安全工作惯例是一系列切实可行的要求，可确保在开展涉及涂漆表面的工程时，使承租人免受含铅涂料粉尘的影响。根据 1 号地方法，其中的一些要求包括：

- 尽量减少粉尘扩散，即**禁止**干刮油漆（该做法会产生粉尘），在地板上铺盖塑料布，防止灰尘沉积在地板缝隙中，并在工作区域之间铺盖塑料布，尽量减少从工作区域向非工作区域扩散的粉尘。

- 每天开展清洁，包括拖地和高效空气过滤器 (high efficiency particle air filter, HEPA) 吸尘。
- 承租人重新入住该区域之前，确保房间表面没有铅污染粉尘。
- 如果需要，应与合格的承包商合作。

## 2. 铅安全工作惯例要求由谁制定？

在纽约市，铅安全工作惯例目前由联邦和地方机构共同管理。EPA 和职业安全与健康署 (Occupational Health and Safety Administration, OSHA) 制定了与住户和工人安全以及工人资质相关的一般联邦标准。美国住房和城市发展部 (Housing and Urban Development, HUD) 还针对接受联邦援助的住房制定了标准，如公共住房和第 8 节/住房选择代金券计划。在本地方面，健康与心理卫生局 (Department of Health and Mental Hygiene, DOHMH) 和 HPD 都制定了与铅安全工作惯例相关的标准。

## 3. 我如何确定我是否必须遵守铅安全工作惯例？

联邦要求和地方要求略有不同。因此，遵守最严格的要求是确保遵守这两套规定的最佳方法。也就是说，如果您的建筑建于 1978 年之前，若您在维修或翻修单个房间时需要涂漆 2 平方英尺以上的区域，或维修或翻修的小部件占比达到 10%，或需要拆除窗户，则应遵守铅安全工作惯例。无论该单元楼或建筑中是否有儿童居住，均应遵守这一要求。因为根据联邦法规，1978 年 1 月 1 日之前建造的所有住宅建筑的内部、外部或内外部均使用了一定量的含铅涂料。根据 EPA 的规定，如果涉及的油漆面积超过 20 平方英尺，则必须在开展外部工程时遵守安全工作惯例。

HPD 已创建了安全工作惯例记录[模板](#)样本供业主使用，协助其遵守 1 号地方法。

## 4. 如果业主不遵守铅安全工作惯例，可能会面临哪些处罚？

在对有人居住的公寓、空置公寓或建筑物的公共区域施工时，如果没有制定供承包商/工人遵循的适当租户保护计划，租户可以致电 311 进行投诉（有关何时需要租户保护计划以及如何制定租户保护计划的更多详细信息，请参阅[建筑局](#)网站）。如果改造工程涉及油漆表面，租户保护计划必须说明如何防止、控制和清洁粉尘，以保护租户的身体健康。城市机构将对这些投诉作出回应，并可能公布违规行为。建筑局 (Department of Buildings, DOB) 可以对在建工程开展主动检查。如果确定业主未遵守铅安全工作惯例，DOHMH 和 DOB 可以对其处以多次市级罚款。DOHMH 的罚款可从 200 美元到 2000 美元不等，DOB 的罚款可从 1250 美元到 25000 美元不等。

## 5. 如果我知道自己的建筑物没有含铅涂料，我应该怎么办？

业主可以聘请 EPA 认证的含铅涂料检查员或风险评估员对油漆表面进行检测，确定是否存在含铅涂料，或确定含铅涂料的具体位置，协助业主遵守本要求。这是确保您的建筑没有含铅涂料的唯一方法。

在此提醒，自 2021 年 12 月 1 日起，根据 1 号地方法判定是否存在含铅涂料的阈值已从 1.0 mg/cm<sup>2</sup> 降至 0.5 mg/cm<sup>2</sup>。有关含铅涂料阈值变化的更多信息，请参阅 HPD [常见问题](#) 和 2021 年 10 月 [简报](#)。

如果您已经对建筑的油漆进行了检测，请务必保留所有检测和/或治理记录。根据要求，您可能需要将这些记录提交给 HPD、DOHMH 或 DOB。如果您完成了检测且没有发现铅，或针对发现的铅采取了治理措施，并且您的建筑是在 1960 年 1 月 1 日之前建造的，您可以向 HPD 申

请免除含铅涂料的推定，如此一来，纽约市铅限制法案的若干要求将不再适用于您的建筑。如欲了解关于豁免的更多信息，请参见 [HPD 网站](#)。

## 6. 我能否自己践行铅安全工作惯例？

您只有获得适当认证后，才可以自己践行铅安全工作惯例。

- 如果您开展的工程与市政府发布的含铅涂料违反行为或指令无关，您或您的承包商必须作为装修公司拥有 EPA 认证（也称为翻新、维修和涂漆 (Renovation, Repair, and Painting, RRP) 认证），并雇佣经 EPA 认证的装修工人。
- 如果工程违反规定，或您意图永久清除含铅涂料，您或您的承包商必须作为含铅涂料治理公司拥有 EPA 认证（也称为含铅涂料活动认证），并雇佣经 EPA 认证的含铅涂料治理工人和主管来完成工程。
- 此外，1 号地方法要求，如果针对 6 岁以下儿童居住（每周通常在该住宅内停留至少 10 小时）的房屋开展工程，且该工程中每个房间涉及 100 平方英尺以上的含铅涂料作业，或涉及拆除至少 2 个涂漆窗户，则应由获得 EPA 含铅涂料治理认证的承包商开展作业。但是，EPA 要求该承包商也应获得翻修方面的认证。因此，根据 EPA 的规定和 1 号地方法要求，承包商必须同时获得 EPA 在翻修和含铅涂料治理方面的认证。
- 在不同情况下，无论工程是否需要 EPA 认证的装修公司或含铅涂料治理公司，根据 1 号地方法，还需要由经 EPA 认证的含铅涂料检查员或风险评估师进行粉尘采样，该检查员或风险评估师独立于业主和工程承包商，其工作是确认该区域无铅污染粉尘。

## 7. 如何确保承包商是合格的？

EPA 规定了工人培训和认证要求。在维修、翻新或涂漆过程中，如果需要治理含铅涂料或破坏油漆面，EPA 也规定了具体步骤。这包括但不限于所需的铅安全工作惯例，其重点关注安装、清理和测试工作，以确认清理是否正确完成。

对于维修、翻新或涂漆工程 (RRP)，如果一个房间涉及 2 平方英尺以上的含铅涂料作业，或涉及拆除窗户的作业，在开工前，业主应确认以下事项：

- 该公司是经 EPA 认证的装修公司，且业主应保留其认证的副本以作存档之用。
- 开展工程的工人是经 EPA 认证的装修工人，且业主应保留其认证的副本以作存档之用。

有关[维修、翻新或涂漆 \(RRP\) 项目](#)的信息，请访问 EPA 网站。您也可以在该网站搜索获得 EPA 认证的公司。

此外，EPA 网站还提供了有关[含铅涂料治理](#)的信息，并就 [RRP 和治理](#)之间的差异提供了指导。

## 8. 我应该使用哪些文件来证明自己遵守了铅安全工作惯例？

根据《纽约市住房维护法》(NYC Housing Maintenance Code) 第 14 条，业主必须将含铅涂料记录至少保留 10 年。在 DOHMH 发布局长治理令 (Commissioner's Order to Abate, COTA) 后，所有违规和非违规工程均应根据 HPD 要求进行记录，或根据 [《2019 年 70 号地方法》\(Local Law 70 of 2019\)](#)，作为主动审计的一部分。有关此主动审计的更多信息，请参阅 2021 年 1 月[简报](#)或查看[记录生产指令](#)样例。

如果针对 6 岁以下儿童居住的公寓开展修理、翻新或涂漆工程，且该工程涉及对单个房间内 2 平方英尺以上的区域进行含铅涂料作业，或需要处理的部件占比达 10%，则要求的一些记录应包括相关证据，证明该工程遵守了铅安全工作惯例。如果发生上述情况，业主必须向 HPD 提供：

- 公司的 EPA 证书；
- 开展作业的工作人员的 EPA 证书；
- 经 EPA 认证的公司出具的宣誓书，证明工程的开展符合《住房维护法》第 14 条 §27-2056.11，其中包括工程的开始和完工日期，以及完成工程的公司的地址和联系信息；
- 说明每个房间内开展的工程内容和施工位置，或提供工程发票；
- 由纽约州认证的独立实验室进行的铅污染粉尘清除检测的结果；
- 采集粉尘样本的认证人员出具的宣誓书（标明地址和采集日期）以及该人员 EPA 证书的副本；以及
- 住户临时进入工程区域时填写的检查表。

根据 1 号地方法，若每个房间的工程涉及 100 平方英尺以上的含铅涂料作业，或涉及拆除至少 2 个涂漆窗户，或工程的开展是为了纠正违规行为，则对于可选择的公司类型和所需的文件有额外要求。

## 9. 我可以在哪里获取更多本地指导？

业主可在此处查阅本地铅安全工作惯例指南：

- [HPD 《2004 年 1 号地方法》工作惯例指南](#)
- [有关 DOHMH 房东遵守局长关于治理含铅涂料危害的命令的指示](#)
- [《纽约市卫生法》第 173.14 条含铅涂料治理和修复以及涉及含铅涂料工程的安全标准](#)
- [业主需了解的 DOHMH 信息](#)

此外，如需了解有关铅和含铅涂料的当地法律和法规，请访问 [LeadFreeNYC](#)。纽约市会定期更新该网站的内容，可协助公众轻松访问各个机构的特定网站。HPD 正在更新其他指南和表格，以帮助业主及时了解情况并遵守规定。请继续关注，获取最新信息！