



THE CITY OF NEW YORK
DEPARTMENT OF HOUSING PRESERVATION AND DEVELOPMENT
OFFICE OF ENFORCEMENT AND NEIGHBORHOOD SERVICES
纽约市
房屋保护和开发局
执行和街道服务办公室

“解决铅问题” 2021 年 3 月简报

尊敬的业主：

为了进一步履行向业主提供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的法律法规。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。

业主的公寓翻新责任

在单元空置时完成所需工作

当一个住房单元的租户发生变动时，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租户入住之前完成含铅油漆工作，确保新的租户安全入住（无论新的租户在最初入住时是否有孩子）。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涂漆。
- 设法清除有牙印证据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。

执行

审计

如果在对物业的含铅油漆记录进行审计时，业主未能提供能证明公寓每次都符合翻新要求的记录，则可因未能保存这些记录而收到核发的一张 B 级违规单。对于此类违规行为，每套无法证明合规的公寓会被处以 1,500 美元的罚金。HPD 创建了表格范本，方便业主记录已完成的翻新检查：[翻新空置单元合规表格范本](#)。这些表格将帮助业主追踪每次翻新的完成情况。

检查

HPD 很快将在对全部有六岁以下儿童居住的场所的检查中执行翻新要求。对于门窗摩擦面劣化的住房单元，如果确认或推测有含铅油漆，并且租户确认翻新发生在 2004 年 8 月 2 日（即 1 号地方法的生效日期）之后，业主将收到核发的 C 级违规单。这次新的违规将要求业主在 21 天内将整个单元的门窗摩擦面的含铅油漆清除，使公寓满足翻新要求。这可能包括在检查时不构成直接危险，但本应在翻新时按要求清除的门窗摩擦面。业主必须分别妥善证明以下两点：含铅油漆危害违规单中提及的特定门窗摩擦面上观察到的含铅油漆危害的违规情况，以及其他门窗摩擦面翻新工作的完成情况。

业主有机会要求推迟所有违规情况的改正日期，以及/或者仔细按照违规通知所附说明对此类翻新违规单的核发进行辩解。

未能遵守此类违规单规定的处罚为每张违规单每天处 250 美元罚金，最高不超过 10,000 美元。

租约开始和翻新

业主必须在[租约/开始入住通知](#)（另提供[西班牙文](#)版本）上证明其符合翻新要求。必须将此文件与租约一起提供给新租户，并附上一份 DOHMH [手册](#)副本。除了业主证明已达到翻新要求外，租约通知还会询问新住户是否会有 6 岁以下的儿童在该单元居住（使用“居住”的新定义，即每周通常逗留 10 小时或更久）。业主必须使用 2020 年 1 月 1 日生效且其中包括“居住”的这一新定义的租约通知。该通知链接[在此](#)，且可在[HPD 网站](#)上查阅。

铅污染粉尘水平自 2021 年 6 月 12 日开始降低

在 1 号地方法要求所涵盖的建筑物的一个单元或公共区域的一个房间内完成任何涉及超过 2 平方英尺（或一个小空间的 10% 以上）的油漆作业后，或根据 HPD 的含铅油漆违规单或 DOHMH 关于含铅油漆的局长指令进行的任何作业后，业主有责任确保进行擦尘测试，以确认作业区域内可能残留多少粉尘中的铅。这些擦尘测试不能由完成补救或治理工作的承包商完成，也不能由业主完成，必须由第三方完成。

一般而言，如果进行作业的房间里有窗户，必须在三个区域进行擦尘测试，即地面、窗台和窗口。擦尘测试必须在作业区域最后一次清洁完成后至少 1 小时后进行。铅污染粉尘的水平超过法律允许的数量时就构成污染，需要在所有发现此等水平铅污染粉尘的区域重复清洁和测试过程。只有在收到的实验室检测结果显示住宅内粉尘铅水平不超过上述标准后，方可准许人员永久重新

入住作业区域。但是，在按照本节规定进行清理并收集粉尘测试样本的前提下，允许临时进入作业区域。业主必须向住宅或住宅单元的住户提供所有铅污染粉尘清除测试结果，并将这些记录的副本保存至少 10 年。

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 月降低，并将于 2021 年 6 月 12 日开始根据地方法再次降低。之前可接受的水平 and 2021 年 6 月 12 日之后要求的新水平请见下文。

2019 年 6 月 12 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 12 日至 2021 年 6 月 12 日之间采集的样品：

- 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 12 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

为业主提供的帮助

- 查看 HPD 关于含铅油漆的网络研讨会：[业主的公寓翻新责任](#)，以了解有关翻新的详细信息。
- 访问 HPD 关于[含铅油漆相关楼宇的安全工作实践](#)的网络研讨会。
- 访问我们的[网站](#)可以找到上面列出的所有表格以及更多关于含铅油漆的信息。