

关于 2019 年第 66 号地方法的实施的信息：根据《住房维护法》第 14 条对含铅涂料定义的修正

本文档仅供参考，不构成法律建议。本文档不是关于建筑业主对含铅涂料的相关责任或任何其他主题的完整陈述。有关 2003 年《纽约市儿童铅中毒预防法案》（又称“2004 年第 1 号地方法”，下称“第 1 号地方法”）中含铅涂料合规性的信息以及业主解决含铅涂料问题的义务，请访问住房保护和发展部 (HPD) 的网站 www.nyc.gov/lead-based-paint。

住房保护和发展部 (HPD) 通过了对《纽约市法规》第 28 编第 11 章的修正案，其中包括对含铅涂料的修正定义。修订后的定义将于 2021 年 12 月 1 日起生效。《纽约市法规》第 28 编第 11 章的修正案实施了 2019 年第 66 号地方法（下称“第 66 号地方法”），其中规定了对含铅涂料的修订定义。HPD 颁布了一项法规，说明联邦住房和城市发展部 (HUD) 提供了至少一份性能特征表 (PCS)，批准了一款市售 X 射线荧光分析仪 (XRF) 在每平方厘米含铅量 0.5 毫克的水平执行测试。HUD 已批准一份 PCS，该表规定使用一款 XRF（目前是 Viken Detection Pb200i 型号）使用每平方厘米含铅量 0.5 毫克的干预水平测试是否为含铅涂料。因此，HPD 修订了其有关含铅涂料的规则，以包括关于 HUD 批准的声明，并纳入了根据第 66 号地方法要求而修订的含铅涂料的定义。第 66 号地方法将含铅涂料定义为“每平方厘米铅含量大于等于 0.5 毫克，由实验室分析或 X 射线荧光分析仪确定”。

XRF 测试设备的批准性能特征表

2020 年 12 月，住房和城市发展部 (HUD) 批准了 Viken Detection Pb200i 型号在 0.5mg/cm² 干预水平执行测试的一份性能特征表 (PCS)。根据 Viken Pb200i 在 0.5 mg/cm² 水平下执行测试的这份 2020 年 12 月的 PCS，XRF 结果的划分规则如下：

- **阳性** 如果大于或等于 0.6 mg/cm²
- **阴性** 如果小于或等于 0.4 mg/cm²
- **无定论** 如果等于 0.5 mg/cm²。基于定义，HPD 将推定 XRF 结果为 0.5 mg/cm² 的表面为含铅涂料，除非对涂料碎片样本的分析显示含铅涂料测试结果为阴性。

实施时间表

从 2021 年 12 月 1 日起，所有含铅涂料测试都必须使用具有由 HUD 发布的经批准的 0.5 mg/cm² 干预水平下的 PCS 的 XRF 仪器（目前为 Viken Detection Pb200i 型号）执行。这一变化将影响与含铅涂料相关的多个流程并将对业主和租户产生影响，包括：

- HPD 违规的发布
- HPD 违规抗辩
- 在 2025 年 8 月之前，所有受 LL1 约束的公寓需要执行的 XRF 测试

- 显示窗户和门的摩擦表面不需要减排的与周转合规性验证相关的 XRF 测试
- 根据第 1 号地方法的要求，为申请豁免含铅涂料推定而执行的 XRF 测试

1. 房东能否在 2021 年 12 月 1 日之前开始使用可测量 0.5 mg/cm² 干预水平的 XRF 仪器进行测试？

可以。由于该标准比当前标准更加严格，因此将接受可测量 0.5 mg/cm² 干预水平的 XRF 仪器的测试结果。前提是，所用仪器具有由 HUD 颁发的经过批准的 0.5 mg/cm² 干预水平的 PCS，同时，仪器经过重新编程，可在 0.5 mg/cm² 干预水平执行测试。这些 XRF 测试结果可在 2021 年 12 月 1 日之前用于测试流程，例如对推定存在含铅涂料的 HPD 违规提出抗辩（违规令 #616 和 #621）、第 31 号当地法的合规性，以及豁免（参见下文“豁免”部分的说明）。目前，唯一获准在 0.5 mg/cm² 干预水平执行测试的 XRF 仪器是 Viken Detection Pb200i 型号，前提是需要由制造商进行适当的重新编程。

2. 如果现在使用一款在 1.0 mg/cm² 标准下测量的设备进行测试，测试结果小于或等于 0.4 mg/cm²，我可以在 2021 年 12 月 1 日之后使用该结果满足新标准吗？

不能。在 1.0 mg/cm² 干预水平执行的 XRF 仪器测试尚未被证明能够准确测试出涂料中较低浓度的铅含量，而经过重新编程的可在 0.5 mg/cm² 干预水平执行测试的具有经 HUD 批准的 PCS 的 XRF 仪器则可以准确测试出涂料中较低浓度的铅含量。从 2021 年 12 月 1 日起，HPD 将使用经 HUD 批准的 Viken Detection Pb200i 型号执行测试（该仪器经过重新编程，可在 0.5 mg/cm² 干预水平执行测试）。

HPD 违规

目前，HPD 对单元房执行含铅涂料检查的条件是，该单元房内有 6 岁以下儿童，该儿童每周在该单元房内停留通常达到至少 10 小时，并且该建筑是在 1960 年之前建造的。在大多数观察到剥落涂料的情况下，HPD 检查包括对受损涂层表面执行的 XRF 测试。从 2021 年 12 月 1 日起，HPD 将使用 HUD 批准的 Viken 检测模型 Pb200i 进行检查，重新编程，以 0.5 毫克/cm² 的动作水平进行测试。HPD 将基于该设备的读数并根据含铅涂料的新定义发布违规。

1. 如果 XRF 读数为 0.5 mg/cm²，HPD 将发布哪种违规？

根据 Viken 型号 XRF 仪器的经 HUD 批准的 PCS，当使用重新编程的仪器进行测试时，0.5 mg/cm² 的结果被归类为“无定论”。HPD 将发布含铅涂料危害测试违规 (0.5 mg/cm²)，但允许业主通过提供涂料碎片分析结果（该结果将涂料的测试结果确定为阴性）对该违规提出异议。业主不能通过提供 XRF 测试来对结果为 0.5 mg/cm² 的违规提出异议。

2. XRF 读数为 0.4 mg/cm² 是否会导致含铅涂料违反 HPD 规定？

不会。小于或等于 0.4 mg/cm² 的结果低于发出违反含铅涂料规定的定义阈值。

3. XRF 读数为 0.6 mg/cm² 是否会导致违反含铅涂料规定？

会。大于或等于 0.6 mg/cm² 的结果为阳性。业主将无法通过涂料碎片分析或额外执行 XRF 测试对结果大于或等于 0.6 mg/cm² 的违规提出异议。

4. 业主是否需要使用小于 0.5 mg/cm² 的 XRF 读数对 2021 年 12 月 1 日之前发布的 #616 违规令（推定含铅涂料危害违规）提出异议？

对于在 2021 年 12 月 1 日之前作为违规令 #616 发布的违规，业主可以使用 1.0 mg/cm² 作为含铅涂料的定义对违规提出异议。要对 2021 年 12 月 1 日之前的违规提出异议，业主必须使用设定为在 1.0 mg/cm² 干预水平测试的仪器执行的 XRF 测试。

周转

法律要求所有 1960 年前建成的出租房屋的业主在房屋周转时（空置，再次入住前）执行检查并以文档形式记录下来，并要求对自 2004 年 8 月以来首次周转的房屋对有涂层的窗户和门的摩擦表面进行减排，以及在每次周转时对公寓内任何其他有涂层的表面的含铅涂料危害进行补救，以及尽其他义务。如需有关该要求的更多信息，请访问我们的网页：www.nyc.gov/lead-based-paint.

1. 如果之前的测试表明没有含铅涂料，所以业主没有执行周转检查，业主是否必须就新的干预水平再次测试？

从 2021 年 12 月 1 日起，任何已获得 1.0 mg/cm² 干预水平下豁免的单元房在该单元房第一次周转时将失去豁免状态，并且必须执行相关周转要求，并向 HPD 报告周转情况以撤销豁免。业主将被要求为该单元房提交新的豁免申请，并根据使用设置为 0.5 mg/cm² 干预水平的 XRF 仪器执行的测试被授予新的“无铅”豁免状态（更多相关信息，请参阅下文关于豁免的部分）。获得豁免后，业主可不必执行周转所需的活动。

记录周转的示例表和有关周转要求的完整解释可在我们的网页上找到：www.nyc.gov/lead-based-paint.

XRF 测试要求 — 所有单元房（第 31 号地方法合规性）

在 2025 年 8 月之前，对于 1960 年前建成的出租房屋以及业主知晓使用过含铅涂料的 1960-1978 年期间建造的出租房屋，所有业主都必须对所有单元房执行 XRF 测试并且以文档形式记录下来。如需有关该要求的更多信息，请访问我们的网页：www.nyc.gov/lead-based-paint

1. 如果已经使用 XRF 仪器对一间公寓进行过第 31 号地方法合规性测试（1.0 mg/cm² 干预水平），是否需要在 2021 年 12 月 1 日的 0.5 mg/cm² 干预水平下对该公寓再进行一次完整的测试？

该公寓不需要为第 31 号地方法的合规性再次接受测试，但您可能希望这样做。2021 年 12 月 1 日以后，在 1.0 mg/cm² 水平下执行的测试的结果：1) 不能用于确定第 1 号地方法所要求的含铅涂料测试结果为阴性；2) 不能用于满足相关周转要求；以及 3) 不免除业主遵循安全工作规范完成相关工作。

从 2021 年 12 月 1 日开始，针对第 31 号地方法合规性进行测试的公寓在测试时必须使用配备经 HUD 批准的 0.5 mg/cm² 干预水平的 PCS 的仪器。

2. 第 31 号地方法的合规性检查可用于申请豁免吗？

HPD 鼓励业主根据第 31 号地方法合规性检查的结果申请“无铅”或“铅安全”豁免。HPD 将于 2021 年 11 月 1 日开始接受使用经 HUD 批准的仪器在 0.5 mg/cm² 干预水平下进行的测试。如果使用经 HUD 批准的仪器在 0.5 mg/cm² 的干预水平下进行测试时，所有结果均为阴性，则业主可直接申请“无铅”豁免。如果有阳性结果（或未通过涂料碎片分析证明为阴性的无定论结果），如果在阳性表面或无定论表面上完成减排工作以永久去除涂料或更换部件，业主可以申请“无铅”豁免。如果已通过密封或封装来减排，则业主可以申请“铅安全”豁免。特此提醒，业主必须完整填写豁免申请，并且必须提交所有必需的文件（包括除 XRF 测试结果之外的其他文档）。HPD 将在验证文档适当且完整后授予豁免。

注意：2021 年 12 月 1 日之前进行的基于 1.0 mg/cm² 干预水平测试的第 31 号地方法合规性测试也可用于在有限时间内申请豁免。但是，基于 1.0 mg/cm² 干预水平测试的豁免在周转时将不再有效。请参阅下文关于豁免的部分，了解更多信息。

豁免

业主可向 HPD 申请豁免第 1 号地方法的某些规定。含铅涂料定义的变化将影响基于 1.0 mg/cm² 干预水平下执行的 XRF 测试提交的豁免。豁免申请可在 HPD 网站上找到：

www.nyc.gov/lead-based-paint

1. 基于含铅涂料测试水平的变化，我当前的豁免将会怎样？

在 1.0 mg/cm² 干预水平下授予的任何豁免将不再对 2021 年 12 月 1 日或之后发生的首次周转生效。

2. 豁免撤销程序将如何运作？

当豁免公寓发生周转时，业主有义务通报 HPD（无论是单独获得豁免的单元房，还是一个豁免中该建筑内的所有单元房）。HPD 将于 2021 年 10 月/11 月通知业主其现有 HPD 签发的豁免清单，并将向他们提供有关流程的信息，说明在发生周转时如何通报 HPD。HPD 还将在 HPD 网页上发布业主在该通报流程中必须使用的表格。当 HPD 收到业主的周转通知或者意识到该周转时，HPD 将撤销豁免。但是，自周转之日起，尽管 HPD 发出撤销通知，该单元房将再次受第 1 号地方法的约束，包括针对该周转的要求。HPD 将向业主发送撤销通知，并随附如何申请新豁免的信息。

业主可以提交一份新的豁免申请，在申请中包含在 0.5 mg/cm^2 干预水平下完成的测试（该测试需要使用配备经 HUD 批准的该干预水平下的 PCS 的仪器），并说明业主已经完成哪些获得豁免所要求的减排工作。

- 3. 在 2021 年 12 月 1 日处于空置状态的公寓的豁免是否将不再有效，或者仅在该日期后周转（变为空置状态）的公寓的豁免才不再有效？如果一间公寓已被租赁但在该日期（2021 年 12 月 1 日）尚未入住，其豁免会继续有效吗？**

对于新租赁入住日期在 2021 年 12 月 1 日之后（因此在 2021 年 12 月 1 日处于空置状态）的任何公寓，其豁免将自 2021 年 12 月 1 日或空置日期起（以两者中较晚者为准）不再有效，业主必须将该周转情况通报 HPD。该单元房将再次受周转要求（针对该周转）和所有它之前被豁免的第 1 号地方法的其他要求的约束。为确保符合周转要求或提交新豁免申请而进行的任何含铅涂料测试，都必须使用新的 0.5 mg/cm^2 的含铅涂料干预水平，并由具有经 HUD 批准的该干预水平下的 PCS 的 XRF 仪器进行测试。

- 4. HPD 将何时开始接受 0.5 mg/cm^2 干预水平下测试的豁免请求？**

HPD 将于 2021 年 11 月 1 日开始接受相关豁免申请，此类申请应包含使用适当仪器（该仪器须具有经 HUD 批准的 0.5 mg/cm^2 干预水平的 PCS）在 0.5 mg/cm^2 干预水平下执行的测试。但是，业主可在此日期之前开始新干预水平下的测试，使用的仪器需要经过批准和重新编程，可在 0.5 mg/cm^2 的新干预水平下执行测试。

- 5. 2021 年 12 月 1 日之后，HPD 是否会继续接受 1.0 mg/cm^2 干预水平的豁免？**

HPD 将继续接受 1.0 mg/cm^2 干预水平下的申请，直至 2022 年 3 月 1 日。前提是，相关测试是在 2021 年 12 月 1 日之前在 1.0 mg/cm^2 干预水平下执行的，并且该单元房在 2022 年 3 月 1 日之前不会周转。特此提醒，在 2021 年 12 月 1 日之前授予的 1.0 mg/cm^2 干预水平下的任何豁免的有效性仅持续到该单元房在 2021 年 12 月 1 日之后首次周转并空出之时。在 2021 年 12 月 1 日至 2022 年 3 月 1 日之间，在 1.0 mg/cm^2 干预水平下授予的任何豁免的有效性仅持续到第一次周转。该单元房可能已获得单独豁免，或者该建筑物的单元房已作为一个整体在一项豁免下获得豁免。参阅本节中的问题 1 和 2，详细了解有关向 HPD 通报 1.0 mg/cm^2 干预水平下的豁免单元房的周转情况的流程。