

## 先铅一步 (Get Ahead of Lead) 月度简报

主题：适用于业主的铅相关更新文件，记录制作令，房屋保护和开发局 (Housing Preservation and Development, HPD) 为老旧建筑提供的中度修缮贷款计划现已包括含铅油漆修复资助

为进一步向业主提供有关其法律义务的信息，HPD 将通过网页和电子邮箱发布一系列季度公告。每一则公告将重点讲解法律的一个方面，并不会全面涵盖适用的所有法律和规则。请访问 [HPD 网站](#) 以阅读本公告和过往公告的其他语言版本。

本公告专注于讲解业主为合规开启新的一年而需要遵守的要求（包括提供新的表格模板），并让业主为即将进行的记录审计做好准备。同时也有租约/开始入住通知、豁免申请的更新以及纽约市对预防和控制铅污染的规则的修正。最后，您还可以了解关于 HPD 为老旧建筑提供的中度修缮贷款计划，该计划现已包括对含铅油漆修复的资助。

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的所有责任的完整或最终声明。

---

### 遵守《2004 年 1 号地方法》(Local Law 1)，合规开启 2020 年

《2004 年一号地方法》（以下简称“1 号地方法”）要求业主完成与含铅油漆相关的活动。业主必须保存这些活动的记录至少 10 年，从 2020 年 5 月开始，业主还需要在年度产权登记中证实对这些活动的遵从性。**未能进行这些活动和保存这些记录可能会招致严重处罚。**为协助您遵守规定，HPD 在下文详细介绍了您需要采取的步骤，并创建了业主可以用来记录遵从性的表格模板。您可在 HPD 网站和下文的链接中找到这些表格模板。

#### 1. 发出年度通知，确定是否有六岁以下的儿童在单元居住或经常每周在居住单元中待 10 小时或更长时间。如果租户未作出回应，则进行调查。

在 **1 月 1 日和 1 月 16 日** 之间，在 1960 年之前（如果业主知道存在含铅油漆，则为 1960 年至 1978 年之间）建造的多户建筑的业主需要向每一名租户发出 [年度通知](#)（英文版和 [西班牙语版](#)），然后在 2 月 15 日之前从租户处收集已填妥的通知。

- 该年度通知要求租户披露是否有六岁以下的儿童居住在该住宅单元。
- **自 2020 年 1 月 1 日起，“居住”一词的定义为“每周经常待在居住单元 10 小时或更长时间”，包括居住在公寓的儿童以及只在公寓停留这么长时间的儿童。**
- **重要信息：业主不能使用与上一年相同的年度通知！**由于上方所述更改，业主必须在 2020 年 1 月使用新表格。链接中的通知版本已更新，以反映此新定义。（请注意，上方版本也可以帮助业主遵循窗铁栅要求，所以您可以使用一张表格来完成两项要求！）
- 根据上述定义，所有经确定有儿童居住的单元都需要接受检查以确认是否存在含

铅油漆危害，具体描述见下文第二条。

- 请留存已发出该通知的证据以及从租户处收回的已填妥通知。该通知非常重要，它决定了业主必须在何处进行《1号地方法》规定的其他活动，如年度调查和遵循安全工作实践。
- 请确保您的租户知道将通知交还至何处。如果租户未能在2月15日之前交回已填妥的通知，业主必须在**2月16日至3月1日**之间对其进行后续检查，以尽可能确认是否有六岁以下的儿童在该单元居住或经常待10小时以上。业主必须记录为联系租户进行调查所进行的尝试。
- 如果业主未从租户处收到已填妥的通知并无法根据后续检查确认是否有六岁以下的儿童在其单元居住，则业主必须以书面形式通知[健康与心理卫生局 \(Department of Health and Mental Hygiene, DOHMH\)](#) 其未从租户处收回通知。业主致 DOHMH 的通知应邮寄至：

Department of Health and Mental Hygiene — Healthy Homes  
125 Worth Street, Sixth Floor, CN58  
New York, NY 10013

- 业主亦应留存向 DOHMH 发出的通知的副本。
- HPD 创建了一系列表格来帮助业主记录已发出通知、已收回通知或在未能从租户处收回通知的情况下已完成后续检查：[记录送达年度通知合规性的表格模板](#)

## 2. 做好年度检查并修复变质油漆。

- 当得知哪些单元有儿童居住或每周经常待10小时或更长一段时间后，业主必须进行目视检查，以确认这些单元是否有潜在的含铅油漆危害。
- **您无需雇用专家来进行此年度目视检查。**但是，HPD 强烈推荐进行该检查的人士完成由住房和城市发展部 (Federal Department of Housing and Urban Development) 提供的[在线培训](#)，以帮助其了解应该检查哪些方面。这是一项目视检查，目的在于确认是否存在剥落的油漆、可咀嚼表面（例如窗台）、下表面恶化、摩擦表面（已上漆的门窗）和撞击面。该检查必须涵盖居住单元每一个房间内的每一个表面，包括壁橱和柜子内部。HPD 创建了一系列表格模板，以帮助进行该检查的人记录其观察到的情况：[记录年度检查合规性的表格模板](#)
- 当目视检查结束后，业主需将检查结果的副本交于租户。
- 业主还需对有儿童居住的建筑的公共区域进行目视检查（例如大厅、走廊或者楼梯井）。
- **接下来，业主须及时修复任何已变质的油漆。**如果在建筑表面发现剥落油漆时业主无法证明该表面是否存在含铅油漆，业主须假设存在含铅油漆，并雇用合适的认证承包商安全且迅速地将其修复。假如业主因为是新刷墙面等缘故而确信不存在含铅油漆，则须检验剥落的油漆并留存证明墙面不含铅的文件。与合适的承包商进行的任何工作相关的所有文件都需要保存。**如需关于安全工作实践的详细信息，请参阅第四点。**

## 3. 完成需要对空置单元进行的工作。

当居住单元的租户更换时，为在新租户入住前确保单元足够安全，业主须根据《1号地方

法》完成相关的含铅油漆检查活动（无论新租户在最初入住时是否有子女）。这称为“**租户流动**”(turnover)。

业主必须：

- 清除所有含铅油漆的危害和任何潜在缺陷（当存在潜在缺陷时）。至少需要湿刮和上漆。
- 清除有牙印的可咀嚼表面上的含铅油漆或用坚硬、抗刺穿的密封剂将表面封起来。
- 准备好清除所有门和门框摩擦表面上的含铅油漆。
- 准备好清除窗户摩擦表面上的含铅油漆或准备好在摩擦表面上安装更换窗槽或滑块。
- 使居住单元的所有未铺地毯的地板、窗台、窗口井光滑且可清洁。

所有工作均需根据下方第四点说明的安全工作实践完成。业主必须证明符合提供给新租户的[租约/开始入住通知](#)（该版本于 2020 年 1 月 1 日生效）中的租户流动要求，并应新租户要求提供租约和文件以及 DOHMH [手册](#)的副本。请在下方详细了解[租约/开始入住通知](#)的要求。HPD 已创

建一系列表格模板，供业主记录完成的租户流动检查：[记录租户流动空屋合规性的表格模板](#)

#### 4. 全年都遵循安全工作实践。

如果有六岁以下的儿童居住且有超过 2 平方英尺的含铅油漆或含铅量未知的油漆会受到影响，《2004 年 1 号地方法》需要业主遵循安全工作实践来完成对居住单元或建筑公共区域的所有修缮工作并留存遵从性的证据。

- 业主必须使用由联邦[环保局 \(Environmental Protection Agency, EPA\)](#)认证的承包商，并且当工作范围超过 100 平方英尺或需要移除两扇或更多窗户（以解决违规情况或专门为了减少危害）时，承包商的认证等级也应提高。
- 对于无法满足这些更高要求的工作，业主必须雇用经 EPA 认证可进行整修（包括翻新、维修和上漆，简称 RRP）的承包商公司。EPA 网站上有关于[RRP 计划的信息](#)。当工作结束后，一位 EPA 认证铅检查员或风险评估员须使用尘土样品来确认相应区域不存在受铅污染的尘土，或低于《1 号地方法》和 HPD 规章规定的污染级别。业主必须留存开展此类工作和处理尘土样品的公司和人员的证书、尘土样品检查结果、已完成工作的发票或证明文件的副本。
- 如果开展任何工作的地方的油漆会受到影响，水管工、电工、木工等等也必须满足 RRP 证书要求。
- 您可以在[HPD 关于《2004 年 1 号地方法》工作实践的指南](#)和 HPD 在 9 月发布的[公告](#)中找到关于安全工作实践的详细信息。
- 未能遵循安全工作实践可能会被房屋局 (Department of Buildings) 和健康与心理卫生局判为违规。

HPD 创建了一张表格，以帮助业主了解何时须遵循《1 号地方法》对记录安全工作实践的要求：[记录安全工作实践合规性的表格模板](#)

## 审计业主记录

HPD 会主动审计上述与铅有关的记录，以确定业主是否遵守《2004 年 1 号地方法》的规定。HPD 将找出在 1960 年以前建造的多户住宅（在法律所界定的类别中），并对其发出记录制作令。

记录制作令需要业主在 45 天内为其房产提交以下文件：

- 年度通知分发和收集的记录副本
- 已完成年度检查的记录副本
- 为解决已暴露或不确定的含铅油漆危害违规情况而开展的工作的记录副本，包括证明已采取的工作实践的文件
- 影响到有六岁以下儿童居住的单元或建筑公共区域内的含铅油漆或含铅量未知油漆的所有非违规工作的记录副本，包括证明已采取的工作实践的文件
- 为作为新租约标的之任何单元的租户流动执行的所有工作的记录副本，包括证明已采取的工作实践的文件和铅污染尘土排查测试的结果

记录制作令将与一系列需要填写的宣誓书一同发布。如不响应记录制作令，业主将被判立即危险“C”类违规，并可能会违反其他规定。违规业主须缴纳 1,000 美元以上、5,000 美元以下的民事罚款。未能进行年度通知和检查或未能在租户流动时进行要求的活动的业主也将收到民事处罚。

## 更新每一个业主都需要的文件

**租约/开始入住通知：**业主必须向新租户提供[预防含铅油漆危害的租约/入住通知](#)（此版本于 2020 年 1 月 1 日生效）以询问是否有六岁以下的儿童会在此居住（每周经常待 10 小时或更长时间），并提供 DOHMH [宣传册](#)的副本。业主也必须在此通知上确认其已在新租户入住之前执行所要求的租户流动工作。续签租约时也需要提供此通知。

**豁免申请：**业主可雇用具备资格的公司实施测试以确定建筑内是否存在含铅油漆，并积极主动地减少与含铅油漆相关的责任。《1 号地方法》规定，基于完成所需检测和提供证明文件的原则，可免除遵循法律的某些条款。HPD 更新的[豁免申请](#)现包括详细说明和必须提供的宣誓书。HPD 近期将会发布一则公告，以提供关于豁免申请流程的更多详细信息。

## 采纳关于预防和控制铅中毒的修订规则

[采纳关于预防和控制铅中毒修订规则的通知](#)修订了纽约市规则 (Rules of the City of New York, RCNY)。该规则明确说明，多户建筑的业主可凭“铅安全”(Lead Safe) 或“无铅”(Lead Free) 申请《1 号地方法》要求豁免。豁免可授予个别住宅单元或整幢建筑。无铅豁免需要提交证明居住单元或建筑无含铅油漆的测试结果和文件，无论是通过测试结果呈阴性还是通过永久移除含铅油漆。铅安全豁免需要提交证明含铅油漆表面已被覆盖或封盖的测试结果和文件。

为与《2019 年 70 号地方法》保持一致，HPD 的含铅油漆规则也经过更新，HPD 会通过每财政年度要求提交至少 200 栋建筑的所需记录来审核业主对《1 号地方法》的遵从性。所采用的规则设定了提交这些记录的时间标准，但并不限制机构在其认为有必要的情况下获取记录。所采用的规则还说明了需要留存并在书面审计要求时提交的文件。

---

## HPD 的老旧建筑中度修缮贷款计划现已包括含铅油漆修复资助

对于有 3 个或更多单元且需要对主要建筑系统进行维修/更换的现有建筑的业主，HPD 现有两项为修缮工作提供可负担融资的贷款计划。

- **多户房屋修缮贷款计划 (Housing Rehabilitation Loan Program, HRP)** 为更换主要建筑系统提供低利息（最多 3%）修缮贷款，包括但不限于更换屋顶和窗户、处理建筑围护结构（《11 号地方法》和指示）和升级供暖、供电和/或管道系统。如需了解更多信息，请访问 [HRP 网页](#)。
- **绿色房屋保护计划 (Green Housing Preservation Program, GHPP)** 为改进能源效率和水资源保护提供无利息、可免除的贷款，同时为所需的系统升级（包括但不限于更换屋顶、窗户和锅炉）提供低利息（最高 3%）、可偿还的贷款。项目的工作范围必须包括能源效率改进措施，根据第三方能源审计结果，这些措施必须预计每年能节省至少 20% 能源（暖气和电力）用量。如需了解更多信息，请访问 [GHPP 网页](#)。

现在，通过纽约市无铅 NYC 举措的一部分，这两项计划还为 1960 年以前建造且符合条件的出租建筑提供零利息的可免除贷款，为每个住宅单元资助最高 10,000 美元用于减少含铅油漆。铅检查/测试由 HPD 执行且无需业主付费。通过这一举措，业主可以获得援助，使他们的建筑对当前和未来的租户变得更安全、更健康，并遵守纽约市地方铅法案的要求。

通过这些计划为减少铅危害提供的资助仅适用于工作范围较大的中度修缮工程。

如需了解详细信息，请发送电子邮件至 [hpdpres@hpd.nyc.gov](mailto:hpdpres@hpd.nyc.gov)。