

业主公告 - 2022 年 3 月

尊敬的各位业主：

为落实《纽约市房屋维护法规》(New York City Housing Maintenance Code)、《纽约州多户住宅法》(New York State Multiple Dwelling Law) 及其他相关城市法规，房屋保护和开发局 (Housing Preservation and Development, HPD) 将定期向住宅楼业主提供可用材料和资源方面的新法规和新信息。请访问 [HPD 网站](#)，查看本公告（及之前公告）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所有责任的完整或最终声明。

铅豁免提醒：

2022 年 3 月 1 日是提交采用 1.0 mg/cm² 含铅油漆检测阈值的 2004 年 1 号地方法豁免申请的最后期限。目前，HPD 仅接受采用 0.5 mg/cm² 含铅油漆检测阈值的 2004 年 1 号地方法豁免申请。

2021 年 12 月 1 日，根据 2019 年第 66 号地方法及房屋保护和开发局采用的规则，2004 年第 1 号地方法（纽约市儿童铅中毒预防法）对含铅油漆的定义进行了修订，定义为铅含量达 **0.5 mg/cm² 或更高**的油漆，该数值的确定方法包括实验室分析，以及使用检测阈值设定为 0.5 mg/cm² 且提供核准 PCS 的 XRF 仪器。截至 2022 年 2 月，美国住房和城市发展部已批准 Viken Detection Model Pb200i 和 SciAps Model X-550 等检测阈值为 0.5 mg/cm² 的两种 XRF 仪器所签发的 PCS。因此，除非有其他同类商用仪器获准以 0.5 mg/cm² 检测阈值进行检测并签发核准 PCS，否则只能使用上述仪器根据 2004 年第 1 号地方法在纽约市进行 XRF 检测。

如需了解有关此变更的更多信息，请参阅 2021 年 10 月铅[公告](#)（HPD [网页](#)也提供其他语言版本），或请查看[常见问题解答](#)。

请务必向 HPD 告知 1.0 mg/cm² 检测阈值下豁免单元的周转情况。

依据 2004 年第 1 号地方法且检测阈值为 1.0 mg/cm² 的公寓单元任何豁免均视为已撤销，在该单元于 2021 年 12 月 1 日之后首次周转起不再有效，并且业主需要向 HPD 报告此周转情况。业主必须使用必要[宣誓书](#)报告周转情况，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[常见问题解答](#)。

周转

在空置单元中完成所需工作

当住宅单元的承租人发生变动时（也即是“**周转**”），如果建筑物于 1960 年之前建成，业主需要根据第 1 号地方法的规定，在新承租人入住之前完成含铅油漆的喷涂工作，确保新承租人安全入住

（无论新承租人是否有子女）。如果住宅单元是在 1960 年至 1978 年期间建成，且业主知道存在含铅油漆，也必须执行这些工作。要求如下：

- 消除所有含铅油漆危害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，或者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，或者设法在摩擦表面上安装替换的窗槽或滑座。
- 确保住所内的所有裸露地板、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，还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。

铅年度通知提醒

如未收到来自承租人的完整年度通知，并且无法在 **3 月 1 日**前根据此类后续调查来确定是否有六岁以下的儿童，业主还必须以书面形式向 DOHMH 告知尚未收到承租人的通知（业主也应保存此通知的副本）。业主向 DOHMH 提供的通知应邮寄至：

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

替代执法计划 (AEP)

自 2022 年 1 月 31 日起，HPD 已选择状况极其糟糕的多户住宅参与[替代执法计划](#) (Alternative Enforcement Program, AEP)。如果建筑物被选中参与 AEP，相关业主和管理人员将收到通知，并获悉如何退出该计划。如果您不确定您的建筑物是否被选中，请使用上述链接访问 HPD 的网页，查看 2022 年确定参与 AEP 的建筑物列表。

选择标准包括违反《房屋维护法》“B”级危害和“C”级即时危害违规的数量，以及 HPD 执行作业所产生紧急维修费用的具体金额。如不予纠正规定情况，可能导致产生紧急维修费用、留置权和高昂费用。如被选中参加此计划，建筑物需要接受频繁的检查，并接获修缮命令，要求进行系统更换并支付高昂费用。保留准确的违规记录，并积极纠正 C 级违规，可使您的建筑物免于被选中参加此计划。如果您的建筑已被选中参加此计划，请致电 **212-863-8262** 联系 AEP。

撤销请求提醒：

自 2022 年 1 月起，必须使用更新版[撤销请求](#)表格提交申请。

如果情况已得到纠正，但认证日期已过，则业主可以通过撤销请求来申请撤销过往违规问题。

如需了解有关更新变更的更多信息，请参阅 2022 年 1 月[公告](#)。

“解决铅问题”网络研讨会

HPD 的[“解决铅问题”网络研讨会系列](#)旨在帮助民众深入了解自身在 2004 年第 1 号地方法（含铅油漆法律法规）下的责任和义务。

如果错过 HPD 的网络研讨会：**有关含铅油漆豁免要求和申请流程的业主指南**现已于 2022 年 2 月 24 日发布于我们的[网页](#)之上。

如有兴趣参加此类实时网络研讨会，请留意即将发布的公告。

消防安全提醒

自闭门应始终保持畅通无阻，以协助控制火灾，防止在整个建筑物中蔓延，并且业主必须确保所有门都随时保持自动关闭且不受阻挡。对于所有多户住宅类型，下列门都需要自动关闭：

- 建筑入口门
- 单元入口门
- 防火楼梯门
- 防火塔门
- 隔板门
- 垃圾运送槽壁橱门
- 通往公共大厅/楼梯（建筑物公共区域、车库区域等）的其他门

未来几个月内，HPD 和纽约市消防局将发布有关业主责任的更多详细信息。同时，请访问 <https://www.fdnysmart.org/resources/>，获取可为您提供指导的资源，并了解有关消防安全的信息。