

致业主的公告 – 2021 年 5 月

尊敬的物业业主：

为落实《纽约市房屋维护法》(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，纽约市房屋保护和开发局 (Housing Preservation and Development, HPD) 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](#) 以阅读本公告（和过往公告）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。

房产登记

法律规定，住宅楼业主必须每年向 HPD 登记。下一个房产登记周期预计将于 2021 年 6 月 1 日开始，于今年 8 月 31 日结束。法律规定，如果业主拥有的房屋是多户住宅（3 个住宅单元以上）或私人住宅（1 到 2 个住宅单元），且业主自己或其直系亲属都未居住于该住宅内，则该住宅楼业主必须每年向 HPD 登记。当所有权变更时或者有效登记文件上的信息变更时（例如新代管人或现场管理人），也都必须进行房屋登记。在发布所有官方通知，以及房产面临紧急情况时，HPD 使用业主注册时提供的联系信息。

HPD 将会通过电子邮件形式发送新注册表格。您可以马上登录房产登记在线系统 (Property Registration Online System)、更新需要修改的信息、向财政部 (Department of Finance, DOF) 支付 \$13 注册费后即可打印注册表。剩下的工作就是签名（业主和代理人）和日期，并按照表格上的规定邮寄到 HPD。登录方法简单且操作流程快捷。尽早注册以确保您的表格能够及时处理。有关注册的问题，请发送电子邮件至 register@hpd.nyc.gov。请访问 [HPD 网站](#) 以了解更多信息。

与我们共同合作解决纽约市民的住房问题

纽约市的房东有机会填补空缺及提高收入，同时为需要帮助的纽约市民服务。纽约市社会服务局 (Department of Social Services, DSS) 向离开收容所系统的家庭提供由市政府资助的租金补助。这些家庭和个人享有租金补助，以弥补租金与他们自己能够支付的租金之间的差额。市政府还可以代表符合条件的客户支付经纪人费用，在某些情况下，还可以向确定单位的房东支付奖金。

在这一特殊时期，向 DSS 客户出租可以帮助房东稳定租金收入。由于市政府支付了大部分租金，而且如果租户的收入下降，这一份额可能会增加，因此市政府的租金补助可以帮助房东免受不确定性因素的影响。

更多关于租金补助的更多信息，请登录：

<https://www1.nyc.gov/assets/hra/downloads/pdf/rent-subsidy-flyer.pdf>。如果您有公寓想出租，请拨打公共参与小组 (Public Engagement Unit) 的家庭支持热线 (Home Support Line) 929-221-0047 或访问 <http://nyc.gov/homesupportunit> 填写表格。

挽救生命的窗户防护栏

每年，都会有幼童因从无防护的窗户摔落而受伤或死亡。**这些伤亡是可以预防的。**随着气温升高，房屋开窗通风，纽约市健康与心理卫生局 (Department of Health and Mental Hygiene, DOHMH)、纽约市儿童服务管理局 (Administration for Children's Services, ACS) 和 HPD 正在敦促房东、业主和租户采取行动，以防止有人从窗户跌落。安装窗户防护栏可以防止儿童从打开的窗户跌落。自 2021 年 2 月以来，有三名 10 岁及以下的儿童从没有安装防护栏的窗户坠落，而受到非致命伤。

[《57 号地方法》 \(Local Law 57\)](#) 要求业主在所有窗户上提供并适当安装经批准的窗户防护栏，包括一楼的卫生间、公寓（如有十岁或更年幼的儿童居住）内通往阳台或露台的窗户，以及所有楼层各公共区域的窗户。本法的例外情况为消防通道的窗户以及一楼规定为次要出口的窗户（因为消防通道在二楼及二楼以上）。更多关于安装不同类型窗户防护栏的信息，请访问 [Window Guards Landlord - NYC Health](#)。

根据相关法律，业主需要向多户住房（有三套或更多套公寓的建筑）的租户发出[关于窗户防护栏的年度通知](#)。多户住宅的窗户防护栏年度通知表与《2004 年 1 号地方法》(Local Law 1 of 2004) 要求的含铅涂料年度通知表合并。如您尚未完成上述流程，请参阅 2021 年 2 月发布的通知以获取更多关于年度通知的信息。

适当消除霉菌

10 户或以上住宅楼业主需雇佣获得[纽约州劳工部 \(New York State Department of Labor\) 许可的霉菌评估员和除菌人员](#)（这两个承包商必须完全独立于对方）对所有超过 10 平方英尺的霉菌区域进行评估和除菌工作。请使用纽约市劳工部的 [Licensed Mold Contractors Search Tool](#)（许可的霉菌承包商搜寻工具）以寻找您所在区域内获得许可的承包商。这些获得许可的工作人员必须遵守《纽约市行政法》(New York City Administrative Code) 第 24-154 条和纽约州劳动法 (New York State Labor Law) 第 32 条规定。

《2018 年第 61 号地方法》(Local Law 61 of 2018) 规定了对包含 10 户或 10 户以上、或位于包含 25000 平方英尺或更多非住宅建筑面积的分区地段的建筑物进行霉菌评估、除菌和修复的最低标准。法律还要求持有霉菌修复许可证的人向纽约市环境保护局 (NYC Department of Environmental Protection, DEP) 提交霉菌修复工作计划通知表和霉菌修复工作计划。持有霉菌评估许可证的人需要提交修复后评估表和霉菌修复后证明。上述表格可在纽约市环境保护局 (DEP) 的网站中找到 (<https://www1.nyc.gov/site/dep/environment/mold-abatement.page>)，且承包商必须在线填写。如果承包商在提交这些表格时有任何问题，请联系 moldhelp@dep.nyc.gov。

如果业主在没有适当备案的情况下进行施工，将受到 800 至 10,000 美元的处罚。DEP 信息提交页面：<https://www1.nyc.gov/site/dep/environment/mold-abatement.page>。

这些备案收据的复印件需要在备案后由承包商提供给业主，HPD 要求这些文件的复印件与 10 户或 10 户以上的建筑中发出的 B 类和 C 类霉菌违规证明一起提交。

含铅涂料检查：未遵守交接要求的违规行为

HPD 将在对所有存在 6 岁以下儿童居住的单位进行检查时执行交接要求。对于有 6 岁以下儿童居住的单位，如果在破损门窗的摩擦表面有明显或疑似含铅涂料，并且租户确认住房交接发生在 2004 年 8 月 2 日（《1 号地方法》的生效日期）之后，HPD 将发出第 621 号或 622 号命令的新违规通知。上述违规通知要求符合交接要求的公寓，在 21 天内清除公寓内所有破损门窗的摩擦表面上的含铅涂料。这可能包括在检查时不构成直接危险的门窗摩擦面，但在交接时需要清除。业主必须分别证明在特定破损门窗摩擦面上观察到的含铅涂料违规行为（违规指令第 616 或 617 号）已经整改，以及所有破损门窗摩擦面的翻修工作已经完成（第 621 或 622 号）。

业主有机会要求推迟所有违规行为的纠正日期，只要认真按照违规通知书提供的说明进行操作即可。对于第 621 号命令，业主也可以通过提供 XRF 检测，证明破损门窗摩擦面都没有出现含涂料阳性结果，从而对违规行为提出异议。

对不服从上述交接违规行为警告的民事处罚为每天 250 美元，最高为每天 10,000 美元。