

业主公告 - 2021 年 11 月

尊敬的各位业主：

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，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](#) 以查看本公告（以及之前的公告）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的所有责任的完整或最终声明。

重要日期（详见下文）

12 月 1 日：触发《2004 年 1 号地方法》(Local Law 1 of 2004) 规定的油漆铅含量水平有变

12 月 1 日至 12 月 31 日：年度臭虫报备（线上）

截止至 1 月 15 日：关于有 6 岁以下儿童居住的房屋含铅油漆年度调查 - 发放给 1960 年以前所建建筑物的所有租户

截止至 1 月 15 日：关于有 11 岁以下儿童居住的房屋窗户防护栏年度调查 - 发放给多户住宅（有 3 个或以上单元的建筑）的所有租户

2022 年要求的其他通知和检查

室内过敏原危害

炉灶旋钮盖

含铅油漆

自 12 月 1 日起：触发《2004 年 1 号地方法》规定的油漆铅含量水平有变

- **2021 年 12 月 1 日**，根据《2019 年 66 号地方法》(Local Law 66 of 2019) 及房屋保护和开发局 (HPD) 通过的相关法规，将含铅油漆的定义修改为铅含量达 0.5 mg/cm^2 或更高的油漆，该数值的确定方法包括实验室分析或使用获批性能特征表 (Performance Characteristic Sheet, PCS) 且检测行动阈值设定为 0.5 mg/cm^2 的 XRF 仪器测定。美国住房和城市发展部已为 Viken Detection Model Pb200i 且检测行动阈值为 0.5 mg/cm^2 的 XRF 仪器签发 PCS。因此，在纽约市进行 XRF 检测时，必须使用该仪器，除非有检测行动阈值为 0.5 mg/cm^2 的其他商用仪器获准签发该行动阈值相关 PCS。

有关这一变化的更多信息，请参阅“2021 年 10 月含铅油漆公告” (October_2021 Lead Bulletin) 或查看“[常见问题](#)” (Frequently Asked Questions)，含铅油漆公告和常见问题的其他语言版本见 [HPD 网页](#) “简报” (Briefings) 栏下。

年度臭虫报备

拥有多户住宅的业主需要以电子方式向 HPD 提交[年度臭虫报告](#)。报备期自 **12 月 1 日起至 12 月 31 日** 结束。有关臭虫报备的更多信息，请参阅“2021 年 10 月 [公告](#)”或访问 [HPD 网页](#)。

含铅油漆年度通知和窗户防护栏年度通知（1 月 1 日至 1 月 16 日）

1 月 1 日至 1 月 16 日期间，纽约市法律要求某些类型建筑物的业主向租户发放有关含铅油漆和窗户防护栏的年度通知。年度通知必须在 2 月 15 日前从租户处收回。每份年度通知可以单独发送，或者在建筑物需要两种通知的情况下，使用经批准的合并格式。相关通知的内容如下。

窗户防护栏

业主必须使用年度通知来确定公寓内是否有 10 岁或以下儿童居住。如果确定公寓中有 10 岁或以下儿童居住，业主必须为所有窗户妥善安装经批准的防护栏，包括一楼浴室、通向儿童所住公寓的阳台或露台的窗户以及此类建筑物内各公共区域的窗户（如有）。本法的例外情况为通向消防通道的窗户以及一楼的窗户，这些窗户是建筑中规定的次要出口，而二楼及以上有消防通道。即使公寓中没有 10 岁或以下儿童居住，租户也可以要求安装窗户防护栏。

含铅油漆

业主必须使用年度通知来确定住宅单元内是否有 6 岁以下儿童居住。根据纽约市法律，在含铅油漆房屋“居住”是指每周在一个住宅单元内经常呆 10 个小时或以上。一旦确定有 6 岁以下儿童居住，业主必须对该公寓及该建筑的公共区域进行年度检查，以发现含铅油漆危害，而后须使用经认证的承包商和安全工作实践加以纠正。业主必须记录此类含铅油漆年度通知的分发和回收情况、年度检查以及《纽约市儿童铅中毒预防法案》(New York City Childhood Lead Poisoning Prevention Act)（也称为经修订的《2004 年 1 号地方法》）所要求的所有活动，且至少要保持 10 年。HPD 已为您提供“[发放预防含铅油漆危害年度通知 - 关于儿童的调查 - 摘要表](#)” ([Delivery of Annual Notice for Prevention of Lead-Based Paint Hazards - Inquiry Regarding Child - Summary Form](#)) [示例](#)，或者您可以使用类似的文件来记录发放含铅油漆年度通知的情况，以供 [HPD](#) 审核您的房产含铅油漆记录时使用。关于《2004 年 1 号地方法》的其他通知样本和更多资源，可在 [HPD 含铅油漆网站](#) 上找到。

下表概述了需要提供窗户防护栏和含铅油漆年度通知的情况：

	窗户防护栏年度通知	含铅油漆年度通知
多户住宅 (拥有 3 套或更多公寓)	需要，不论建造年份	- 需要，针对 1960 年之前建造的所有建筑物。 - 针对 1960 年至 1978 年所建的建筑物，如果业主知道存在含铅油漆，则也需要。 - 必须提供英文版和西班牙语版。
私人住宅 (拥有 1 至 2 套公寓，其中至少有一个单元未被业主占用)	不需要，但建议提供	- 需要，针对 1960 年之前建造的所有建筑物。 - 针对 1960 年至 1978 年所建的建筑物，如果业主知道存在含铅油漆，则也需要。 - 必须提供英文版和西班牙语版。

根据建筑物所需的表格，业主可以向租户单独提供所需的每种表格或使用合并的表格：

- 窗户防护栏年度[通知](#)
- 含铅油漆年度通知（[英文版](#)和[西班牙语版](#)）
- 含铅油漆和窗户防护栏年度联合通知（[英文版](#)和[西班牙语版](#)）

室内过敏原危害

关于室内过敏原危害的年度要求提醒

根据 [《2018 年 55 号地方法》](#) (Local Law 55 of 2018)，多户住宅的业主需要：

- 每年检查居住单元的老鼠、蟑螂和霉菌等室内过敏原危害，并对直接从租户处或 HPD 收到的任何投诉作出回应。在新租户搬入前，务必对空置公寓进行彻底清洁，以清除霉菌和害虫。
 - [调查报告示例](#)
- 提供[租户和房东应了解的室内过敏原信息和《55 号地方法》说明](#)，并在与每个租户签订的租约中明确列出业主确保建筑无室内过敏原的责任。
- 消除虫害。采用[病虫害综合治理 \(Integrated Pest Management, IPM\)](#) 来解决虫害问题。在评估和纠正可能导致虫害的任何潜在缺陷（例如潮湿）时，必须遵守《55 号地方法》第 27-2017.9 节和《纽约市规则》(Rules of the City of New York) 第 28 章第 54-04 节的安全工作实践。[IPM 要求。](#)
- 消除霉菌状况。有关除霉的更多信息以及对您的建筑物的具体要求（工作实践和所需承包商），请参见我们的“[过敏原危害](#)” (Allergen Hazards) 网页。

炉灶旋钮盖年度通知

多户住宅的业主需要向租户提供一份[年度通知](#)（HPD 网站上的“[炉灶旋钮盖](#)” (Stove Knob Covers) 页面提供多种语言版本），向租户告知以下有关事项：

- 炉灶旋钮盖将在发放年度通知后三十天内提供；
- 业主必须向任何提出要求的家庭提供炉灶旋钮盖，无论是否有六岁以下的儿童居住在该单元内；以及
- 租户可通过书面形式谢绝接受房东提供的炉灶旋钮盖。如果租户未以书面形式谢绝业主，则业主仍有责任向已知或理应知道有六岁以下儿童居住的任何家庭提供炉灶旋钮盖。

业主有义务保留以下证明文件：任何谢绝炉灶旋钮盖的通知、要求提供炉灶旋钮盖的住宅单元的通知，以及业主尝试向已知或理应知道有六岁以下儿童居住的家庭提供炉灶旋钮盖的证明文件。业主无需向 HPD 提交通知。

纽约市财政局 (Department of Finance, DOF)

减免未支付的环境控制委员会判决金额！

纽约市正在实行一项临时计划，允许对符合条件的环境控制委员会 (Environmental Control Board, ECB) 判决进行减额支付。

如果您有未支付的 ECB 判决，这些判决可能有资格根据 [FAIRER（罚款和利息减免恢复）计划](#) 获得减免。

根据您是否举行过听证会以及判决是否在 COVID-19 疫情期间作出，减免金额最高可达 75%。此类减免包括减少与您的判决相关的任何利息。

FAIRER 计划的实施期限为 2021 年 9 月 20 日至 12 月 20 日。如需参与，请访问 www.nyc.gov/mysummons。请注意，如果您没有任何未支付的 ECB 判决，您目前无需采取任何行动。

如需了解关于 FAIRER 计划的更多信息，包括资格标准和其他重要信息，请访问 www.nyc.gov/fairer。如有疑问，请[在线联系我们](#)或致电 311。

房产登记

房产登记截止日期为 9 月 1 日：如果您在 9 月 1 日之后提交登记，HPD 将按照收到的顺序尽快对您所提交的信息进行审核。您提出驳回请求、提交证明等方面可能会被延迟。请务必尽早在 2022-2023 年登记期间的截止日期之前提交您的房产登记。

有关谁需要登记以及如何登记的更多信息，请访问 [HPD 网页](#)、通过电子邮件 (Register@hpd.nyc.gov) 或致电 (212-863-7000) 与登记援助部门联系。

请注意，由于 COVID-19 的原因，我们的办公室目前不提供上门登记援助服务。