

## “解决铅问题”2021年10月简报

尊敬的各位业主：

为进一步履行向物业业主提供关于业主法律义务相关信息的承诺，房屋保护和开发局 (Department of Housing Preservation and Development, HPD) 将采用在线和电子邮件形式发布一系列季度公告。每份公告仅重点介绍法律的一个方面，而非全面涵盖所有适用法律法规。未来两周内，[HPD 网站](#)的“简报”版块将发布本简报的其他语言版本。

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。

---

### 注意：触发《2004年1号地方法》规定的油漆铅含量水平有变更

根据《纽约市儿童铅中毒预防法案》(NYC Childhood Lead Poisoning Prevention Act)，也即是《2004年1号地方法》（《1号地方法》），就当前而言，含铅油漆的有效定义是铅含量达 1.0 mg/cm<sup>2</sup> 或更高的油漆。油漆中的铅含量确定方式有以下两种：

- 由经过认证的铅检查员或风险评估员收集油漆碎片样品并展开实验室分析；或
- 由经过认证的铅检查员或风险评估员在现场使用名为 X 射线荧光分析仪 (X-ray Fluorescence, XRF) 的仪器进行检测。该仪器的检测水平，也即是“行动阈值”(Action Level)，必须取得美国住房和城市发展部 (U.S. Department of Housing and Urban Development) 的批准。一旦正式获准，会签发《性能特征表》(Performance Characteristic Sheet, PCS)。针对通过检测且获准使用的仪器，表格将列出仪器检测的行动阈值，并指导如何使用和解读仪器所检测出的结果。

自 2021 年 12 月 1 日起，根据《2019 年 66 号地方法》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<sup>2</sup> 或更高的油漆，该数值的确定方法包括实验室分析，以及使用已获得 PCS 且检测行动阈值设定为 0.5 mg/cm<sup>2</sup> 的 XRF 仪器。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<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> 的其他商用仪器获准签发该行动阈值相关 PCS。

对于检测行动阈值为 0.5 mg/cm<sup>2</sup> 的 Viken Detection Model Pb200i，其 PCS 将结果分为以下几类：

- **阳性**：经仪器检测，含铅油漆的含铅量大于或等于 0.6 mg/cm<sup>2</sup>
- **阴性**：经仪器测量，含铅油漆的含铅量小于或等于 0.4 mg/cm<sup>2</sup>
- **不确定**：经仪器测量，含铅油漆的含铅量等于 0.5 mg/cm<sup>2</sup>。

改变仪器的灵敏度，以检测铅含量更低的含铅油漆，意味着在 2021 年 12 月 1 日之后，之前使用行动阈值为 1.0 mg/cm<sup>2</sup> 的 XRF 仪器检测为“阴性”的表面，可能会被行动阈值为 0.5 mg/cm<sup>2</sup> 的仪器检测为“阳性”。

### 对建筑物业主会产生怎么的影响？

该变化会影响到《1 号地方法》之下的所有要求，包括但不限于：

- HPD 签发存在含铅油漆危害的违规令
- 单元翻新所适用的合规性要求
- 根据《1 号地方法》在 2025 年前对所有单元完成 XRF 检测的合规性要求
- HPD 签发的含铅油漆豁免令

请仔细阅读随附的[《常见问题解答》](#)文件，了解每个流程相关变动的具体信息。

以下是此变化对 HPD 违规处理流程所产生影响的具体说明：

- **当前：**HPD 会对 1960 年以前建造且有 6 岁以下儿童居住的公寓进行目视检查，并对油漆剥落处进行 XRF 检测。
  - **油漆铅含量为阳性：**如果 XRF 仪器确定的铅含量为 1.0 mg/cm<sup>2</sup> 或更高。HPD 将签发存在含铅油漆危害的违规令。业主不得就该违规令提出异议。
  - **油漆铅含量为阴性：**如果 XRF 仪器确定的铅含量为 0.9 mg/cm<sup>2</sup> 或更低。HPD 不会签发存在含铅油漆危害的违规令。
  - **油漆未经检测但被推定为含铅油漆**（根据《1 号地方法》的推定规则）。如果检查员发现公寓内居住有 6 岁以下的儿童且油漆已经剥落，但检查员无法进行检测或 HPD 无法在随访检查中进行检测，则 HPD 将签发推定该公寓存在含铅油漆危害的违规令。业主可以提交用于确定铅含量低于 1.0 mg/cm<sup>2</sup> 的实验室或 XRF 检测结果，就该违规令提出异议。XRF 检测必须使用以 1.0 mg/cm<sup>2</sup> 行动阈值获得 PCS 的仪器，并基于 1.0 mg/cm<sup>2</sup> 的行动阈值进行检测。
- **自 2021 年 12 月 1 日起：**HPD 检查员将继续按照相同流程进行检测，但使用以 0.5 mg/cm<sup>2</sup> 行动阈值获得 PCS 且检测行动阈值设定为 0.5 mg/cm<sup>2</sup> 的 XRF 仪器。
  - **油漆铅含量为阳性：**如果 XRF 仪器确定的铅含量为 0.6 mg/cm<sup>2</sup> 或更高。HPD 将签发存在含铅油漆危害的违规令。业主不得就该违规令提出异议。
  - **油漆铅含量为阴性：**如果 XRF 仪器确定的铅含量为 0.4 mg/cm<sup>2</sup> 或更低。HPD 不会签发存在含铅油漆危害的违规令。
  - **油漆未经检测但被推定为含铅油漆**（根据《1 号地方法》的推定规则）。与当前流程相同，如果检查员发现公寓内居住有 6 岁以下的儿童且油漆已经剥落，但检查员无法进行检测或 HPD 无法在随访检查中进行检测，则 HPD 将签发推定该公寓存在含铅油漆危害的违规令。业主可以提交用于确定铅含量低于 0.5 mg/cm<sup>2</sup> 的实验室或 XRF 检测结果，就该违规令提出异议。XRF 检测必须使用以 0.5 mg/cm<sup>2</sup> 行动阈值获得 PCS 的仪器，并基于 0.5 mg/cm<sup>2</sup> 的行动阈值进行检测。
  - **如果铅含量等于 0.5 mg/cm<sup>2</sup>，检测结果为“不确定”，并推定为含铅油漆。**HPD 将针对该结果而签发存在含铅油漆危害的新编号违规令。如果业主可以提交用于确定铅含量低于 0.5 mg/cm<sup>2</sup> 的实验室检测结果，方能就该违规令提出异议。此异议程序不接受 XRF 检测结果。