

我听说我的业主需要取得一份“无骚扰证明”，这是何意？

- 如果您所居住的建筑物参与了无骚扰证明 (Certification of No Harassment, CONH) 计划 (其中包括全市范围内的单人房 (SRO) 建筑、特殊区域的多户住宅和试点计划 (Pilot Program) 建筑物清单上的建筑), 则您的业主必须申请并获得无骚扰证明 (CONH), 才能获得进行某些工程的许可, 如建筑物拆除、改变用途或占用。提交申请后, 房屋保护和开发局 (Department of Housing Preservation & Development, HPD) 将调查该建筑物内是否存在骚扰承租人的情况。
- 如需了解有关 CONH 试点计划的更多信息, 及查看受相关法律影响的建筑物列表, 请访问 nyc.gov/hpd 并搜索“CONH”。有关 CONH 计划的疑问, 请联系 conhinfo@hpd.nyc.gov。

我可以在哪里获得更多帮助？

- 承租人帮助热线 (Tenant Helpline) 是一项免费向纽约居民 (无论何种移民身份) 提供的资源。纽约市公众参与小组 (NYC Public Engagement Unit) 的承租人帮助热线专员能够以多种语言向遭遇房东骚扰的承租人提供一对一的支持。请致电 **311** 并要求**转接承租人帮助热线**。有关更多信息, 请访问 nyc.gov/TenantHelpline。

本手册包含了关于承租人遭遇骚扰的常见问题解答, 适用于承租人和业主。
如需完整信息, 请参阅相关法律和适用法规。

更新日期: 2023 年 1 月



纽约市全力保护 承租人免遭骚扰 相关常见问题

相关信息:

- 缺少修缮
- 非法建造
- 威胁
- 歧视
- 买断
- 违反租金稳定租约
- 非法驱逐



房屋保护和开发局

房屋局

人权局



Homes and
Community Renewal



nyc.gov/hpd

关于承租人遭遇骚扰的常见问题解答

我向我的业主报告了房屋的维护状况，但未收到任何回复。业主并没有进行修缮，我认为他们是希望我搬走。这是否算是骚扰？

- 是，根据《纽约市住房维护法》(NYC Housing Maintenance Code)，若业主未能纠正危险状况及/或频繁中断供水、供热、供气或供电服务，则此行为可以被认定为骚扰。如要提出投诉，请致电 **311**，并务必表达您认为自己受到了骚扰。您可以利用已发出的违规通知来支持您在房屋法庭(Housing Court)上提告业主的案件。
- 您也可以向房屋法庭提出骚扰索赔。房屋法庭咨询处(Housing Court Answers, HCA)提供有关房屋法庭程序、业主与承租人争端、房屋法规执行，以及免费法律帮助和社区组织推荐(旨在获取建议与可能的支持)的信息。每个行政区的房屋法庭均设有HCA。请拨打服务热线**(212) 962-4795** (服务时间为周二至周四上午9:00至下午5:00)，或访问 housingcourtanswers.org。

我所居住的大楼内在施工，让我觉得不安全。我应该怎么做？

- 如果大楼内要施工，业主须在大楼的公共区域张贴《承租人保护计划》(Tenant Protection Plan)和《安全施工权利法案》(Safe Construction Bill of Rights)，直到施工完成，也可以将这两份文件直接发到承租人手中。若您未收到上述文件，也并未看见张贴告示，请致电 **311**。请访问 nyc.gov/hpd 以查阅《安全施工权利法案》。
- 如果施工产生超量灰尘和碎片、存在不安全的作业方式、在规定时间内进行或堵塞入口，请致电 **311** 提出投诉，及/或拨打 **(212) 393-2949** 或发送电子邮件至 TenantAdvocate@buildings.nyc.gov 与房屋局(Department of Building) 承租人维权办公室(Office of the Tenant Advocate) 联系。
- 有关非法或不安全施工的更多信息，请访问 nyc.gov/dob。

我认为我的业主、大楼管理员或其他业主代表试图让我搬走。我该怎么办？

- 这些人士所做的一些行为可以被认定为骚扰。例如：
 - 深夜给承租人打电话，逼迫其搬走。
 - 在承租人未要求与其联系的情况下，于非工作时间再三联系或拜访承租人。
 - 因承租人的移民身份而对其予以威胁或歧视。
- 承租人可致电 **311** 或拨打 **(718) 722-3131** 与纽约市人权委员会(NYC Commission on Human Rights) 联系，以举报威胁和歧视行为。
- 若承租人因其移民身份而受到威胁，承租人可拨打纽约州移民热线(NYS Immigration Hotline) **(800) 566-7636**。
- 您可能也有资格获得免费的法律服务。请查看下一页的最后一个问题。

我的业主威胁要驱逐我。这是否算是骚扰？

- 是，如果没有任何理由(如未支付租金)地驱逐您，就可能是骚扰。
- 非法驱逐或试图非法驱逐，包括拆门或给已有人入住的单元上锁，或是换门锁却不给钥匙，也算是骚扰。
- 如果您的业主将您锁在公寓外，您可以联系纽约市警察局(New York Police Department, NYPD) 或向当地分局举报业主。
- 如果您已收到驱逐通知，您可以致电 **311** 并要求转接承租人帮助热线，或致电右侧列出的任何一个法律服务提供者，以获得关于如何应对以及获得法律服务的指导。
- 如果您因为无法支付租金而面临驱逐，请致电 **311** 以转介至 HomeBase，该机构为承租人提供与驱逐相关的服务和租金援助。

我的业主多次给我钱，让我搬离现在的公寓。我应该怎么做？

- HPD 建议您在未寻求法律协助的情况下不要签署任何文件/协议。承租人可以拒绝买断，并继续居住在其房屋内。您也可以采用书面形式，告知业主您不希望其就买断一事联系您。业主不得在 180 天内与您联系，除非您在这更早之前以书面形式告知其您有兴趣讨论买断事宜，或者法庭允许业主与您讨论买断事宜。

我的业主不想与我续约。我可以联系谁寻求帮助？

- 如果您有按时支付租金且没有其他相关问题，您可以拨打 **311** 以获取法律服务提供者的援助。如果您未按时交租且面临驱逐，您可以拨打 **311** 以寻找离您最近的 HomeBase。
- 如果您签的是租金管制或租金稳定租约，您的业主却拒绝续约或收取高于法定租金的金额，您可以致电 **(866) 275-3427** 与纽约州房屋与社区重建部(NYS Homes and Community Renewal, NYSHCR) 联系，或访问 hcr.ny.gov 以提出骚扰索赔。
- 若您不确定所租房屋是否为租金稳定型，请致电 **(718) 739-6400** 与 NYSHCR 联系。

我如何能得知我现在或以前的邻居是否报告过骚扰行为？

- HPD 如获悉法庭对某建筑物内的骚扰情况作出判决，则会在其网站上发布相关建筑物的地址。您可以访问 hpdonline.hpdnyc.org 以查看相关信息。

我遇到了多个问题，应该联系谁？

除了前面描述的特定问题之外，您还可以采用以下步骤：

- 您可以拨打纽约州总检察长办公室(New York State Attorney General's Office) 的信息和投诉热线 **(800) 771-7755**。
- 如果您所居住的大楼为租金稳定型，您可以给保护承租人免受骚扰工作小组(Tenant Harassment Protection Task Force, THPT) 发送电子邮件 THPT@hpd.nyc.gov，或致电 **(866) 275-3427** 或 **(718) 739-6400** 与 NYSHCR 联系。

THPT 是市政府机构设立的合作小组，旨在调查业主骚扰承租人的事件并提起相应的诉讼。THPT 主要负责处理影响大量租金受管制承租人的事务，其中涉及的业主行为可能导致犯罪。

如果我无法负担租金，如何能够获取法律援助？

- 受到骚扰的低收入承租人可以获得免费的法律援助。您可以致电联系以下法律服务提供者以了解相关信息：
 - 法律援助协会(Legal Aid Society): **(212) 577-3300**
 - 纽约市法律服务处(Legal Services NYC): **(917) 661-4500**
 - 城市司法中心(Urban Justice Center): **(646) 459-3036**
 - 纽约市承租人保护热线(New York City Tenant Protection Hotlin, NYC TPH): **(917) 661-4505**，服务时间为周一至周五上午 10:00 至下午 4:00。

NYC TPH 为受到业主(试图利用土地使用分区管制变革) 骚扰的低收入承租人提供法律援助。