

# NEW YORK CITY HOUSING AUTHORITY

## 纽约市房屋局

### 申诉程序

#### 1. 适用范围

下列程序旨在补充而非取代理方和租户之间既有的沟通方式。各类服务、维修或其他常规事务的请求应继续根据既定标准程序妥善处理。本申诉程序适用于下文所界定的租户与房屋管理机构之间的所有个人申诉。本程序不适用于不涉及房屋管理机构与租户之间的争议，亦不适用于集体申诉。本程序亦不可作为租户个别群体或多个群体与房屋管理机构之间提出或协商政策变更的基础。

#### 2. 定义

- a. 「申诉」是指租户对房屋管理机构在履行职责的过程中，未依据个别租户租约或房屋管理机构相关规定采取行动，而对个别租户的权利、义务、福利或租赁资格造成不利影响所产生的任何争议。当中不包括：因房屋管理机构或其任何成员、主管人员、雇员或代理人的过失，或因其所制造、维持的妨害行为，而对不动产或动产造成损害、损毁、或对个人造成伤害，并依据《纽约州公共住房法》第157条或《一般市政法》第50-c条提出损害赔偿请求的，或任何与房屋管理机构依据申诉人租约或相关规定所采取或未采取行动无直接关联的情况。
- b. 「申诉人」是指依据本程序规定，向住房项目管理办公室提出申诉的任何租户。
- c. 「租户」是指居住在本程序所涵盖的房屋管理机构所提供的住房单位内的任何承租人，或合法继承租约的家庭户主。

#### A分段

#### 3. A分段的适用范围

本分段适用于所有申诉，但涉及基于行为不当、违反规章制度、长期违反规章制度、长期拖欠租金、无法核实收入、非法转让或转移房屋居住权，以及提供虚假陈述等原因所提起的终止租约程序除外。上述终止租约程序，适用于本文件“B分段”所规定的相关程序。

#### 4. 非正式处理程序

申诉人可通过纽约市房屋局（NYCHA）自助服务系统上网提交申诉，或亲自前往其 NYCHA 物业管理处办公室提交申诉。继承租约家庭成员申诉人应在收到NYCHA表格编号040.342A《继承租约家庭成员申诉申请：授权居住者》之日起的14天内提交其继承租约家庭成员申诉。物业经理应对申诉内容进行审查，并与申诉人安排非正式会议，就所提申诉进行讨论。当会议结束且收到申诉人提交的所有相关材料后，物业经理应在合理时间内编写书面会议简要，并将其中一份副本交给租户/申诉人，另一份副本存入住宅区档案。会议简要应列出参会人员姓名、会议日期、所提议的申诉处理结果以及作出该建议的具体原因。此外，如申诉涉及个人的残疾状况，应同时向申诉人提供住房管理局 ADA /第504条款申诉程序的副本。

#### 5. 物业管理处对部份继承租约家庭成员的申诉处理决定的复核

物业管理部将根据申诉人提出申请，将继承租约的家庭成员申诉转交行政区住房管理办公室进行审查。行政区住房管理办公室可在下列其中一种情况下无需听证直接驳回申诉：（1）申诉人在登记租户转让租约后仍继续在原住房单位居住；（2）申诉人是另一公共住房单位的在册住户或承租人，或正领取第8章计划补助；（3）租约已被终止（因未实际入住而被终止的情况除外）；（4）申诉人已被永久排除；或（5）租户是以雇员住户、长者住户顾问或警务人员住户身份签署租约。如申诉人属于上述第（1）至第（5）项类别之一的，将无要求听证的权利。

#### 6. 听证申请

在收到会议简要后，申诉人应根据指示阅读简要内容，并在指定表格上注明其是否满意NYCHA物业管理办公室决定。

如申诉人对NYCHA物业管理办公室的决定表示满意，应在表格上签名，并注明其已理解并同意物业管理的决定，



且不要求参加听证办公室安排公平听证。

如申诉人对该决定不满意，并且不同意 NYCHA 物业管理办公室所提供的解释，应在表格上签名确认，并表示要求参加听证办公室安排公平听证。

物业经理应在申诉人作出选择后，在表格上签名作为见证。

如申诉人选择要求公平听证办公室安排公平听证，该申诉将由NYCHA进行进一步的行政审查。

## 7. 听证前提条件

所有申诉均应依据上述规定，由申诉人通过口头或书面形式亲自提出；但如果申诉人能向听证官说明其未依照上述程序的正当理由，听证官可酌情豁免非正式处理程序的规定。在安排涉及房屋管理机构主张的应付租金金数额的申诉听证之前，申诉人应向房屋管理机构缴付与采取行动或未采取行动之前一个月月初应付的租金数额相等的金额。此后，申诉人应按月向房屋管理机构缴付同等金额的租金，并由房屋管理机构存入托管账户，直至听证官就该申诉作出最终裁决。在发生特殊情况时，房屋管理机构或其指定人员可对上述缴款要求予以豁免。除被豁免，如未按要求缴纳相关款项，将导致申诉程序被终止，但未能支付的款项不应导致申诉人放弃其通过任何适当司法程序对房屋管理机构的处理决定提出异议的权利。

## 8. 听证程序的规定

- a. 当申诉人已依照上述程序履行相关的规定，听证应尽快安排，并向申诉人发送说明了听证会时间、地点及相关程序的书面通知，同时向听证官发送相应通知。  
听证官应对于任何一方基于正当理由提出的合理延期申请应予以从宽考虑，并将听证会延期至更为适当的日期。
- b. 听证由听证官主持。听证官应是一名具备纽约州法院执业资格的公正无私的律师。
- c. 申诉人应获得能提供正当程序基本保障的公平听证，应包括：
  1. 在听证前，查阅并可要求自费复制的与听证有关的房屋管理机构文件、记录及条例。所有房屋管理机构在申诉人提出查阅请求后未予提供的文件，不得在听证中作为依据。
  2. 有权委托律师或自行挑选的其他人员作为其代理人出席听证；
  3. 有权要求进行非公开听证的权力，除非申诉人要求进行公开听证；
  4. 有权提交证据和论据以支持其申诉，对房屋管理机构或住房项目管理处所提交的证据提出异议，并对房屋管理机构或住房项目管理处出庭的证人的证词或信息进行质疑和交叉询问；以及
  5. 听证裁决应仅依据听证中提出的事实。
- d. 如听证官确定相关申诉已通过其他程序做出裁决，可以在不进行听证的情况下直接作出裁决。
- e. 如申诉人或房屋管理机构未能出席已安排的听证，听证官可决定将听证延期，但延期时间不超过五（5）个工作日，或决定缺席一方已放弃其参加听证的权利。听证官应向申诉人和房屋管理机构提供裁决通知；但若裁决认定申诉人放弃听证权利，但不导致申诉人放弃其通过适当的司法程序对房屋管理机构的处理结果提出异议的任何权利。
- f. 在听证中，申诉人应首先证明其有权请求可采取的措施，然后由房屋管理机构承担举证责任，证明其对申诉所采取或未采取行动的正当性。
- g. 听证由听证官以非正式方式进行，而申诉所涉及的相关事实和争议的口头或书面证据，均可被接纳，而无须受适用司法程序中证据可采性规则的限制。听证官应要求房屋管理机构、申诉人、代理人以及其他参与者或旁听人员遵守听证秩序。未遵守听证官指示的人士可能会被禁止参加听证程序，或导致对该当事人不利的裁决，包括酌情准予或其所请求的措施被拒绝。
- h. 申诉人或房屋管理机构可事先安排并由提出安排的一方承担费用，取得听证笔录，但须在获得笔录前，向房屋管理机构预先缴纳由房屋局估算的相关费用。任何相关方均可购买该听证笔录的副本。



- i. 远程听证：听证可由租户自行选择通过远程或现场听证的方式进行，前提必须是根据正当程序要求安排远程听证会，包括在适当情况下提供语言协助或合理便利措施。租户将收到一份有关远程听证程序和作说明文件，包括使用视讯听证、证人出庭和提交证据的说明文件。如租户未能选择听证的方式，房屋管理机构将安排现场听证。本程序中关于听证的其它程序，适用于远程听证。

## 9. 听证官的裁决

听证官应在听证结束后的合理时间内作出书面裁决，并说明裁决理由。裁决书副本应向申诉人及房屋管理机构发送。房屋管理机构应将裁决书副本存入租户档案。删除了任何姓名及可识别信息的裁决书副本也应由房屋管理机构总部保存，以供潜在的申诉人、其代理人或听证官查阅。

听证官的裁决对房屋管理机构具有约束力，房屋管理机构应采取或不采取必要措施，以执行该裁决；除非房屋管理机构的成员在合理的时间内作出决定并及时向申诉人发送有关其裁决内容的通知，认定：

1. 该申诉不涉及房屋管理机构依据或涉及申诉人租约或房屋管理机构规定所采取或未采取的行动，且未因此对申诉人的权利、义务、福利或租赁资格造成不利影响；或该申诉或相关裁决内容涉及因房屋管理机构或其任何成员、主管人员、雇员或代理人的过失，或其制造、维持妨害行为，而导致不动产或动产损害、损毁、或对个人造成伤害，并依据《纽约州公共住房法》第157条或《一般市政法》第50-c条提出损害赔偿的请求；或属任何与房屋管理机构依据或涉及申诉人租约或房屋管理机构规定所采取或未采取行动无直接关联的事项；或
2. 听证官的裁决违反了与适用的联邦、州或地方法律、HUD 规定、或 HUD 与房屋管理机构之间签定的《年度拨款合同》的相关要求相矛盾。听证官或房屋管理机构成员作出有利于房屋管理机构的裁决，或全部或部分拒绝申诉人所请求的措施，不得导致申诉人放弃其依法享有的任何权利，也不会以任何方式影响申诉人日后可能通过任何司法程序就此案提起的重新审理或司法审查的任何权利。

## 10. 未缴租金程序通知

如租户就涉及未缴租金的申诉申请听证，且听证官支持房屋管理机构提起未缴租金迫迁程序的决定，应向租户发送要求其支付所拖欠得租金或在限期内搬出住房单位的书面通知，而且如租户未履行上述要求，房屋管理机构将提起迫迁程序。裁决书面通知须在听证官裁决送达租户之后才可发出。

### B分段

本程序的发布旨在让面临纽约市房屋局终止租约程序租户，了解此类行政程序的法律依据、房屋管理机构将遵循的具体程序，并帮助租户对此类终止租约程序准备相应的辩护。

下列程序适用于纽约市房屋局提起的终止租约程序，其制定旨在符合美国联邦第二巡回上诉法院的判决意见，以及美国纽约南区联邦地方法院在以下案件中的裁定与相关行动：Escalera等诉纽约市房屋局案，425 F. 2d 853，复审申请被拒，400 U.S. 853 (1970)；该案发回重审后于1971年3月25日备案的同意判决，案号 67 Civ. 4307 (S.D.N.Y. 1971，Mansfield 法官)；以及美国纽约南区联邦地方法院于1976年1月26日在Joseph Tyson Sr. 诉纽约市房屋局案与 Myrdes Randolph 诉纽约市房屋局案中作出的同意判决，案号73 C 859、74 C 1856、74 C 2556、74 C 2617 (S.D.N.Y 1976，Metzner 法官)。

### 终止租约的理由

1. 本程序适用于因下列理由而提起的终止租约程序：行为不当，违反规章制度，长期违反规章制度，长期拖欠租金，无法核实收入，非法转让或转移房屋居住权，以及故意提供虚假陈述。
- A. 根据房屋管理机构定义，「行为不当」是指租户或居住在租户的住房单位的人士所表现出以下的举止行为-：
- (1) 危害住户的健康和安全；
  - (2) 在房屋管理机构物业的范围内或附近地区范围进行具有性侵或违反道德性质的行为；
  - (3) 危害或损害房屋局房屋管理机构的雇员，设施或财产；
  - (4) 破坏其他住户的宁静的生活环境；或
  - (5) 违反普通法的妨害行为。





未予提供查阅的采料作为依据使用。

- (c) 在适当情况下，传票应依租户或其代理人的要求发出。
- (d) 若对租户的指控是基于非租户本人（以下称“违规者”）的不当行为、举止或行为表现，房屋管理机构有责任证明违规者在违规行为发生时曾在该住房单位居住。即使房屋管理机构完成上述举证，租户仍可在听证时证明违规者已于听证前永久迁出住房单位。
  - (i) 如属于以下情况，租户可避免失去其住房单位的处罚：在就相关指控举行的听证中，租户声称违规者已永久迁离其住房单位；且
  - (ii) 租户向听证官提交支持所声称的情况的证据。租户为证明违规者在违规行为发生时并未在该住房单位居住，或此后已永久迁离，而向听证官提交的证据，例如违规者在其他住址签署的租约及/或租金收据、或由社会福利机构或社会保障机构出具的、显示违规者新住址的信件等，均可作为违规者未曾或不再在租户住房单位居住的依据；但房屋管理机构有权就租户所提供的证据在听证中向听证官提出质疑。本条第6（d）项所载内容未限制租户向听证官提交其他证据以证明违规者已不再居住于其住房单位的权利，包括租户本人或其他人员所作的任何口头或书面陈述。
- (e) 如租户提供品行证明，或声称其过往租住记录无不良行为，房屋管理机构可在听证中就其所掌握的不利材料与租户对质，例如租户档案记录、缓刑报告、其他定罪记录、警方记录等，并可就相关信息对租户进行询问。

7. 在听证结束前，租户或其代理人应被允许作出概括性陈述，从减轻处罚程度，说明其租约不应被终止的理由。该陈述旨在让房屋管理机构不仅要考虑既定终止租约的理由，更要注重考虑租户的家庭状况或其他客观的、合理情况相关的因素。房屋管理机构应就上述陈述作出答复，以备记录。听证应通过机械设备进行全程记录。租户或房屋管理机构可提前安排由提出笔录要求的一方承担用于制作听证笔录的费用；要求获得笔录的租户应在笔录制作前向房屋管理机构缴纳由机构估算的用于制作笔录的费用。其他当事方可购买该听证笔录的副本。如租户提起司法审查，房屋管理机构应无偿向其提供一份听证笔录副本。
8. 如租户未就指控作出答复，或未出席听证，听证官应在案卷中记录其缺席情况，并依据现有记录作出书面裁决。如租户于其缺席后的合理时间内提出申请，并能提供正当理由，听证官可撤销该缺席记录，并重新安排听证日期。
9. 远程听证：听证可由租户选择以通过远程或现场听证的方式进行，但应当具备充分条件，确保远程听证符合正当程序要求，包括在适当情况下提供语言协助或合理的便利措施。租户将收到有关远程听证程序说明及作指引，包括视频通话的使用情况，证人出席以及提交证据的方式等。如租户未能作出选择，NYCHA将安排现场。本《程序》中关于听证的其它程序，同样适用于听证

### 听证官的裁决

10. 听证官应在听证结束后的合理时间内作出书面裁决，并说明所作裁决的理由。裁定书应对每一项指控及其答辩，及听证中提出的所有相关异议，以及听证官的提出的所有相关问题，作出具体裁定，包括对各项指控是否成立的裁定。所作判决仅应基于听证中作为证据提交的证词、文件及实物。如任何一项指控被认定成立，裁决书应明确说明适用的将采取的处罚或措施。如租户提出品行证词，或声称其过往的租住记录无不良行为，听证官可在作出裁决，考虑所有关于此情况的被采纳的得所有证词和文件，租户作出的减轻处罚的陈述（如有），以及房屋管理机构对此所作的回应。听证官的裁决及在听证中采纳的证词文件及实物证据应共同构成案卷记录。裁决书副本应送交租户或其代理人及房屋管理机构。房屋管理机构应将裁决书存入租户档案。删除了所有姓名及身份识别信息的裁决书副本，应由房屋管理机构总部存档，并供租户，其代理人或听证官查阅。
11. 如任何指控被认定成立，听证官可作出以下其中一种处置：
  - (a) 终止租约；
  - (b) 缓期处理；



- (c) 符合资格，但家庭中一名或多名成员须被永久排除;
  - (d) 符合资格;
  - (e) 符合资格，并转介至社会服务机构。
12. 听证官作出的裁决对房屋管理机构具有约束力。房屋管理机构应采取或停止采取任何必要措施，以执行该裁决，除非房屋管理机构收到裁决之日起十（10）天内，向租户或其代理人发送有关该裁决正在接受房屋管理机构成员的复核的书面通知。当房屋管理机构成员进行复核时，仅可考虑和依据案件记录进行审查，且复核范围仅限于裁决是否违反适用的联邦、州或地方法律、HUD规定、HUD与房屋管理机构之间年度拨款合同的要求，或是否因程序不规范而违反本程序规定。房屋管理机构成员应在合理时间内作出复核决定。如复核结果相比听证官的裁决对租户更不利，房屋管理机构应同时出具书面通知，说明作出该决定的具体依据，包括适用的法律，法规，合同或程序依据，并及时将该决定通知租户或其代理人。
13. 如听证官作出的裁决，或房屋管理机构成员作出的复核决定对房屋管理机构有利，或全部或部分拒绝租户所请求的措施，应视为租户放弃通过司法程序提起重新审理或司法审查的权利；但依照《纽约州民事诉讼法及规则》第78条提起的司法审查程序除外。
14. 如一名或多名违规者已从家庭成员名单上被删除，则必须进行以下处置：「符合资格」、「缓期处理」，或「符合资格，但家庭中一名或多名成员被永久排除」。如涉及多名违规者，听证官可对不同违规者分别作出缓期处理和永久排除的决定。如指控存在违反缓期处理或永久排除规定的情况，应依照下述程序，就所指控的违规行为，为租户安排听证。

#### 缓期处理

15. 如严重「行为不当」的指控已被证实，且对其的处置是「符合资格，但家庭中一名或多名成员被永久排除」，则本项以及第15项和第16项的规定均不适用。在其它所有情况下，如严重的「行为不当」指控已被证实：在符合本项第（a）项条件的情况下，租户可被给予不超过一年的缓期处理；在符合本项第（b）项条件的情况下，租户必须被给予指定期限的缓期处理。
- (a) 有合理理由相信，导致「行为不当」指控的行为或状况可能不会再次发生，或已得到纠正，或租户正在或已准备采取措施纠正或改善相关行为或状况。
  - (b) 违规家庭成员不在住房单位内居住 被监禁或服刑、服兵役、参与寄宿式戒毒或治疗项目等。
16. 除规定缓期处理期限最长不超过一年外，房屋管理机构还可规定其他具体的缓期处理条件，例如：违规家庭成员持续不进入住宅区范围、涉毒人员持续接受戒毒治疗等。如缓期处理的其中一项具体条件是违规家庭成员持续不进入住宅区的，租户家庭应尽其合理努力，阻止该违规成员进入住宅区。如违规家庭成员在缓期处理期间返回住宅区，举证责任由租户家庭承担，须证明其已采取一切合理措施以阻止该成员返回住宅区。
17. 违反缓期处理一般条件，是指租户或其家庭成员在被裁决缓期处理后所实施的行为或过失。依据本程序成为终止租约的理由。该行为或过失，即使是租户的首次违规行为，或许只会导致缓期处理，但在缓期处理期间再次发生，则可成为被立即终止租约的充分依据。如发生可能构成违反缓期处理一般条件的行为，则上述第14项（b）项的规定不适用。

#### 违反缓期处理的规定

18. 如物业经理认为租户在缓期处理期间违反了任何缓期处理的规定，应将租户档案连同说明成为违反缓期处理行为的事实说明向住房租赁主管提交。如住房租赁主管认为租户的行为可能成为违反缓期处理的依据，应将租户档案及相关说明转交法务部。法务部应根据上文第（4）项的规定，撰写涉嫌违反缓期处理的摘要说明及听证通知，并将其副本向租户或其代理人寄送。
19. 有关裁定租户是否违反缓期处理的听证，应依照上文第（5）项至第（10）项的规定进行，但租户或其代理人基于正当理由提出的延期请求仅可被获准一次。任何再次延期的请求仅在提交具合理理由的宣誓书后，才可被批准。如听证官认定租户未违反缓期处理规定，应建议继续执行已裁决的缓期处理。如听证官认定租户违反缓期处理规定，则可作出下列其中一项处置：
- 关于涉嫌违反缓期处理的裁决及报告副本，应向租户或其代理人寄送。



### 缓期处理条件的修改

20. 当发生任何影响缓期处理执行的重大变化时（例如家庭成员构成发生明显变化等），租户可随时申请复核、修改或终止缓期处理。租户应向住房租赁主管提交书面申请，住房租赁主管应将申请向听证官提交。听证官可根据具体情况，酌情作出以下决定：

- (a) 维持原缓期处理期限及条件不变；
- (b) 修改缓期处理的期限或具体条件；或
- (c) 解除租户的缓期处理条件。

租户或其代理人应收到有关申请处理结果的书面通知。

### 缓期处理的结束方式

21. (a) 如没有针对涉嫌违反缓期处理的程序正在进行，且物业经理也未发现任何违反缓期处理的情况，物业经理应在规定的缓期处理期限结束前三十（30）日内，提交一份书面报告，确认上述事实，并建议解除租户的缓期处理。该报告及建议应向住房租赁主管提交，由其记录缓期处理的结束。住房租赁主管所出具的书面报告副本应通过邮寄方式送达租户或其代理人。
- (b) 在缓期处理执行期间的任何时间，如除物业经理以外的其他的房屋管理机构职员发现违反缓期处理条件的情况可能发生，应依照上述第（17）项和（18）项规定的程序进行处理。
- (c) 如缓期处理期限已结束，且物业经理未按上述第（a）项的规定提交报告，同时也没有正在进行的涉嫌违反缓期处理的程序，则缓期处理条件应在缓期处理结束后4个月自动取消。住房租赁主管应就此向租户或其代理人发送书面通知。

22. 尽管本文件有不同的规定：

- (a) 在缓期处理期限内，房屋管理机构的任何成员都可随时指示物业经理提交缓期处理报告。
- (b) 当房屋管理机构的一名或多名成员要求提交缓期处理报告时，其处理程序应与物业经理主动提交报告的情况相同。如在缓期处理期限内发生可能违反缓期处理的情况，应依照上述第17项和第18项规定的程序处理。

### 永久排除限制

23. 如物业经理认为，租户违反了在其资格条件中所附加的家庭中一名或多名成员被永久排除的规定，应依照上文第（17）项和第（18）项规定的程序处理。

- (a) 如听证官决定，租户违反了家庭中一名或多名成员被永久排除的规定，他/她可以：最终裁定该租户不再符合继续居住的资格，或
- (b) 在适当的情况下，继续维持所附加的条件或规定。听证官作出裁定后，应立即向租户或其代理人发送书面通知。

### 撤消永久排除的限制

被认定为符合资格，但因家庭中一名或多名成员被永久排除而受限制的租户，可在对资格条件发生重大影响的情况时，随时申请解除永久排除的限制。租户应向住房租赁主管提交书面申请，住房租赁主管应将申请向听证官提交。听证官可酌情作出下列决定：

- (a) 继续维持永久排除的限制不变，或
  - (b) 撤消家庭中一名或多名家庭成员的永久排除的限制
- 管理机构应向租户或其代理人发送该申请处理结果的书面通知。

### 迫迁程序

如听证已根据本程序举行，且听证官已作出终止租约的裁决，房屋管理机构不得向州或地方法院提起迫迁程序，除非已向租户发送《搬离通知》。该通知需在通过邮寄或其它方式向租户发送听证官的裁决或在房屋管理机构的决定之后送达。搬离通知须通过书面形式发送，并明确指出：如租户未在通知所指定的日期（所规定日期自租户通过邮寄或其它方式收到通知之日起计算，不得少于一个月）前迁出所居住房单位，房屋管理机构将对租户提起适当的迫迁程序；且租户可能需负担由此产生的法院费用及律师费用。

