

NEW YORK CITY HOUSING AUTHORITY
紐約市房屋局

申訴程序

1. 適用範圍

下列程序旨在補充而非取代理方和租戶之間既有的溝通方式。各類服務、維修或其他常規事務的請求應繼續根據既定標準程序妥善處理。本申訴程序適用於下文所界定的租戶與房屋管理機構之間的所有個人申訴。本程序不適用於不涉及房屋管理機構與租戶之間的爭議，亦不適用於集體申訴。本程序亦不可作為租戶個別群體或多個群體與房屋管理機構之間提出或協商政策變更的基礎。

2. 定義

- a. 「申訴」是指租戶對房屋管理機構在履行職責的過程中，未依據個別租戶租約或房屋管理機構相關規定採取行動，而對個別租戶的權利、義務、福利或租賃資格造成不利影響所產生的任何爭議。當中不包括：因房屋管理機構或其任何成員、主管人員、僱員或代理人的過失，或因其所製造、維持的妨害行為，而對不動產或動產造成損害、損毀、或對個人造成傷害，並依據《紐約州公共住房法》第157條或《一般市政法》第50-c條提出損害賠償請求的，或任何與房屋管理機構依據申訴人租約或相關規定所採取或未採取行動無直接關聯的情況。
- b. 「申訴人」是指依據本程序規定，向住房項目管理辦公室提出申訴的任何租戶。
- c. 「租戶」是指居住在本程序所涵蓋的房屋管理機構所提供的住房單位內的任何承租人，或合法繼承租約的家庭戶主。

A分段

3. A分段的適用範圍

本分段適用於所有申訴，但涉及基於行為不當、違反規章制度、長期違反規章制度、長期拖欠租金、無法核實收入、非法轉讓或轉移房屋居住權，以及提供虛假陳述等原因所提起的終止租約程序除外。上述終止租約程序，適用於本文件“B分段”所規定的相關程序。

4. 非正式處理程序

申訴人可通過紐約市房屋局 (NYCHA) 自助服務系統上網提交申訴，或親自前往其 NYCHA 物業管理處辦公室提交申訴。繼承租約家庭成員申訴人應在收到 NYCHA 表格編號 040.342A 《繼承租約家庭成員申訴申請：授權居住者》之日起的 14 天內提交其繼承租約家庭成員申訴。物業經理應對申訴內容進行審查，並與申訴人安排非正式會議，就所提申訴進行討論。當會議結束且收到申訴人提交的所有相關材料後，物業經理應在合理時間內編寫書面會議簡要，並將其中一份副本交給租戶/申訴人，另一份副本存入住宅區檔案。會議簡要應列出參會人員姓名、會議日期、所提議的申訴處理結果以及作出該建議的具體原因。此外，如申訴涉及個人的殘疾狀況，應同時向申訴人提供住房管理局 ADA /第504條款申訴程序的副本。

5. 物業管理處對部份繼承租約家庭成員的申訴處理決定的覆核

物業管理部將根據申訴人提出申請，將繼承租約的家庭成員申訴轉交行政區住房管理辦公室進行審查。

行政區住房管理辦公室可在下列其中一種情況下無需聽證直接駁回申訴：(1) 申訴人在登記租戶轉讓租約後仍繼續在原住房單位居住；(2) 申訴人是另一公共住房單位的在冊住戶或承租人，或正領取第8章計劃補助；(3) 租約已被終止（因未實際入住而被終止的情況除外）；(4) 申訴人已被永久排除；或 (5) 租戶是以僱員住戶、長者住戶顧問或警務人員住戶身份簽署租約。如申訴人屬於上述第 (1) 至第 (5) 項類別之一的，將無要求聽證的權利。



6. 聽證申請

在收到會議簡要後，申訴人應根據指示閱讀簡要內容，並在指定表格上註明其是否滿意 NYCHA 物業管理辦公室決定。

如申訴人對NYCHA物業管理辦公室的決定表示滿意，應在表格上簽名，並註明其已理解並同意物業管理的決定，且不要求參加聽證辦公室安排公平聽證。

如申訴人對該決定不滿意，並且不同意 NYCHA 物業管理辦公室所提供的的解釋，應在表格上簽名確認，並表示要求參加聽證辦公室安排公平聽證。

物業經理應在申訴人作出選擇後，在表格上簽名作為見證。

如申訴人選擇要求公平聽證辦公室安排公平聽證，該申訴將由 NYCHA 進行進一步的行政審查。

7. 聽證前提條件

所有申訴均應依據上述規定，由申訴人通過口頭或書面形式親自提出；但如果申訴人能向聽證官說明其未依照上述程序的正當理由，聽證官可酌情豁免非正式處理程序的規定。在安排涉及房屋管理機構主張的應付租金金數額的申訴聽證之前，申訴人應向房屋管理機構繳付與採取行動或未採取行動之前一個月月初應付的租金數額相等的金額。此後，申訴人應按月向房屋管理機構繳付同等金額的租金，並由房屋管理機構存入託管賬戶，直至聽證官就該申訴作出最終裁決。在發生特殊情況時，房屋管理機構或其指定人員可對上述繳款要求予以豁免。除被豁免，如未按要求繳納相關款項，將導致申訴程序被終止，但未能支付的款項不應導致申訴人放棄其通過任何適當司法程序對房屋管理機構的處理決定提出異議的權利。

8. 聽證程序的規定

- a. 當申訴人已依照上述程序履行相關的規定，聽證應儘快安排，並向申訴人發送說明了聽證會時間、地點及相關程序的書面通知，同時向聽證官發送相應通知。

聽證官應對於任何一方基於正當理由提出的合理延期申請應予以從寬考慮，並將聽證會延期至更為適當的日期。
- b. 聽證由聽證官主持。聽證官應是一名俱備紐約州法院執業資格的公正無私的律師。
- c. 申訴人應獲得能提供正當程序基本保障的公平聽證，應包括：
 1. 在聽證前，查閱並可要求自費複製的與聽證有關的房屋管理機構文件、記錄及條例。所有房屋管理機構在申訴人提出查閱請求後未予提供的文件，不得在聽證中作為依據。
 2. 有權委託律師或自行挑選的其他人員作為其代理人出席聽證；
 3. 有權要求進行非公開聽證的權利，除非申訴人要求進行公開聽證；
 4. 有權提交證據和論據以支持其申訴，對房屋管理機構或住房項目管理處所提交的證據提出異議，並對房屋管理機構或住房項目管理處出庭的證人的證詞或信息進行質疑和交叉詢問；以及
 5. 聽證裁決應僅依據聽證中提出的事實。
- d. 如聽證官確定相關申訴已通過其他程序做出裁決，可以在不進行聽證的情況下直接作出裁決。
- e. 如申訴人或房屋管理機構未能出席已安排的聽證，聽證官可決定將聽證延期，但延期時間不超過五（5）個工作日，或決定缺席一方已放棄其參加聽證的權利。聽證官應向申訴人和房屋管理機構提供裁決通知；但若裁決認定申訴人放棄聽證權利，但不導致申訴人放棄其通過適當的司法程序對房屋管理機構的處理結果提出異議的任何權利。
- f. 在聽證中，申訴人應首先證明其有權請求可採取的措施，然後由房屋管理機構承擔舉證責任，證明其對申訴所採取或未採取行動的正當性。



- g. 聽證由聽證官以非正式方式進行，而申訴所涉及的相關事實和爭議的口頭或書面證據，均可被接納，而無需須受適用司法程序中證據可採性規則的限制。聽證官應要求房屋管理機構、申訴人、代理人以及其他參與者或旁聽人員遵守聽證秩序。未遵守聽證官指示的人士可能會被禁止參加聽證程序，或導致對該當事人不利的裁決，包括酌情准予或其所請求的措施被拒絕。
- h. 申訴人或房屋管理機構可事先安排並由提出安排的一方承擔費用，取得聽證筆錄，但須在獲得筆錄前，向房屋管理機構預先繳納由房屋局估算的相關費用。任何相關方均可購買該聽證筆錄的副本。
- i. 遠程聽證：聽證可由租戶自行選擇通過遠程或現場聽證的方式進行，前提必須是根據正當程序要求安排遠程聽證會，包括在適當情況下提供語言協助或合理便利措施。租戶將收到一份有關遠程聽證程序和操作說明文件，包括使用視訊聽證、證人出庭和提交證據的說明文件。如租戶未能選擇聽證的方式，房屋管理機構將安排現場聽證。本程序中關於聽證的其它程序，適用於遠程聽證。

9. 聽證官的裁決

聽證官應在聽證結束後的合理時間內作出書面裁決，並說明裁決理由。裁決書副本應向申訴人及房屋管理機構發送。房屋管理機構應將裁決書副本存入租戶檔案。刪除了任何姓名及可識別信息的裁決書副本也應由房屋管理機構總部保存，以供潛在的申訴人、其代理人或聽證官查閱。

聽證官的裁決對房屋管理機構具有約束力，房屋管理機構應採取或不採取必要措施，以執行該裁決；除非房屋管理機構的成員在合理的時間內作出決定並及時向申訴人發送有關其裁決內容的通知，認定：

1. 該申訴不涉及房屋管理機構依據或涉及申訴人租約或房屋管理機構規定所採取或未採取的行動，且未因此對申訴人的權利、義務、福利或租賃資格造成不利影響；或該申訴或相關裁決內容涉及因房屋管理機構或其任何成員、主管人員、僱員或代理人的過失，或其製造、維持妨害行為，而導致不動產或動產損害、損毀、或對個人造成傷害，並依據《紐約州公共住房法》第157條或《一般市政法》第50-c條提出損害賠償的請求；或屬任何與房屋管理機構依據或涉及申訴人租約或房屋管理機構規定所採取或未採取行動無直接關聯的事項；或
2. 聽證官的裁決違反了與適用的聯邦、州或地方法律、HUD 規定、或 HUD 與房屋管理機構之間簽定的《年度撥款合同》的相關要求相矛盾。聽證官或房屋管理機構成員作出有利於房屋管理機構的裁決，或全部或部分拒絕申訴人所請求的措施，不得導致申訴人放棄其依法享有的任何權利，也不會以任何方式影響申訴人日後可能通過任何司法程序就此案提起的重新審理或司法審查的任何權利。

10. 未繳租金程序通知

如租戶就涉及未繳租金的申訴申請聽證，且聽證官支持房屋管理機構提起未繳租金迫遷程序的決定，應向租戶發送要求其支付所拖欠得租金或在限期內搬出住房單位的書面通知，而且如租戶未履行上述要求，房屋管理機構將提起迫遷程序。裁決書面通知須在聽證官裁決送達租戶之後才可發出。

B分段

本程序的發佈旨在讓面臨紐約市房屋局終止租約程序租戶，了解此類行政程序的法律依據、房屋管理機構將遵循的具體程序，並幫助租戶對此類終止租約程序準備相應的辯護。

下列程序適用於紐約市房屋局提起的終止租約程序，其制定旨在符合美國聯邦第二巡迴上訴法院的判決意見，以及美國紐約南區聯邦地方法院在以下案件中的裁定與相關行動：Escalera等訴紐約市房屋局案，425 F.2d 853，複審申請被拒，400 U.S. 853 (1970)；該案發回重審後於1971年3月25日備案的同意判決，案號 67 Civ. 4307 (S.D.N.Y. 1971, Mansfield法官)；以及美國紐約南區聯邦地方法院於1976年1月26日在Joseph Tyson Sr. 訴紐約市房屋局案與 Myrdes Randolph 訴紐約市房屋局案中作出的同意判決，案號73 C 859、74 C 1856、74 C 2556、74 C 2617 (S.D.N.Y. 1976, Metzner 法官)。



終止租約的理由

1. 本程序適用於因下列理由而提起的終止租約程序：行為不當，違反規章制度，長期違反規章制度，長期拖欠租金，無法核實收入，非法轉讓或轉移房屋居住權，以及故意提供虛假陳述。

A. 根據房屋管理機構定義，「行為不當」是指租戶或居住在租戶的住房單位的人士所表現出以下的舉止行為-

- (1) 危害住戶的健康和安全；
- (2) 在房屋管理機構物業的範圍內或附近地區範圍進行具有性侵或違反道德性質的行為；
- (3) 危害或損害房屋局房屋管理機構的僱員，設施或財產；
- (4) 破壞其他住戶的寧靜的生活環境；或
- (5) 違反普通法的妨害行為。

B. 「違反規章制度」指租戶或任何在其住房單位居住的人士，違反房屋管理機構適用的任何規則、規章或決議。租戶將獲得改正違規行為的機會。

C. 「長期違反規章制度」指租戶或任何在其住房單位居住的人士，多次違反房屋管理機構規章制度，或在此前已被舉告並聲稱已依規改正後，再次違反規定。租戶也因此不再獲得改正違規行為的機會。

D. 「長期拖欠租金」指租戶多次未按期支付，或拒絕支付到期應繳租金。

E. 「無法核實收入」指租戶未能、疏忽或拒絕向房屋管理機構提供符合要求的收入核實資料，或未根據房屋管理機構的要求和指示保存收入和支出記錄，或拒絕提交該等記錄以供審計。

F. 「非法轉讓或轉移房屋居住權」指未經房屋管理機構批准或同意，當在冊租戶已遷出或不再居住該住房單位後，讓非在冊住戶佔有或居住。

G. 「虛假陳述」指租戶故意向房屋管理機構提供虛假陳述或隱瞞任何與其入住資格、持續入住資格，或與應繳租金金額有關的重要事實。

住房項目經理面談

2. 住房項目經理或其指定代表應與租戶進行面談，就可能導致租約終止的問題進行溝通，了解實際情況，並在適當情況下，協助租戶聯繫外部機構尋求必要的支持或協助。

房屋租賃主管

3. 如物業經理所採取的補救措施無效，或認為終止租約屬於適當的處理方式，應將完整的租賃檔案，連同其書面建議及相關理由交由住房租賃主管審核並採取適當行動。如案件是基於「行為不當」提出，物業經理在審核檔案時，應綜合考慮租戶家庭行為對整個住宅區所造成的影響程度。如經住房租賃主管審查，認為提起終止租約程序的依據成立，應將檔案轉交房屋管理機構法律部，以準備「指控通知」。

指控通知

4. 房屋管理機構法務部應準備一份「指控通知」，其中應列出終止租約的具體理由。如指控涉及「行為不當」，通知書中應明確列出被指違反的具體規定條款。指控通知書應與本程序共同提供，並在至少提前15天的時間向租戶發送有關聽證日期的通知。聽證將由房屋管理機構指定的聽證官主持。通知書應要求租戶於聽證日期前至少5天內以書面形式回覆，表明其是否對指控作出答辯並出席聽證。指控通知書應採用以下方式之一發送：直接送達租戶本人或其家庭中的任何成年成員，或以預付郵資的掛號信方式，寄送至租戶在住宅區登記的住房地址。指控通知書的副本應同時送交公平聽證官，由其安排指定的日期和時間進行聽證。



聽證程序

5. 聽證官應是俱備在紐約州法院執業資格的公正無私的律師，且須經紐約市公務員委員會批准的公務員職銜任命。在該職銜獲正式批准之前，聽證官仍應依照現行聽證官（租賃事務）任命程序予以任命。在聽證結束並對指控通知中所列指控作出書面裁決之前，聽證官不得參與該案件的程序，也不得接觸、查閱擬定終止租約所依據的任何檔案、資料、信息、記錄或建議。聽證官應在租戶或其代理人提出有正當理由的情況下，對租戶或其代表提出的合理延期申請從寬處理，以確保租戶獲得聯邦法院裁定所保障的一切正當程序權利。
6. 聽證由聽證官主持，由房屋管理機構法律部負責陳述案件。
 - (a) 聽證官應聽取證人證詞，並接收房屋管理機構為證明指控通知中所列終止租約理由而提交的的口頭及書面證據，以及租戶就其答辯所提交的相應證據。應允許交叉詢問。聽證不得強制使用嚴格的技術性證據規則，但所提交的證據應與涉及的指控相關且基於所涉理由。
 - (b) 當房屋管理機構收到請求時，應允許租戶的律師或其代理人（或經房屋管理機構特別許可且不得被無理拒絕的情況下，允許租戶本人）在聽證前，在預約時間內在房屋管理機構總部查閱租戶檔案中與該終止租約程序相關（不包括與本案無關人員的姓名）的材料。房屋管理機構不得在聽證中將已申請但未予提供查閱的採料作為依據使用。
 - (c) 在適當情況下，傳票應依租戶或其代理人的要求發出。
 - (d) 若對租戶的指控是基於非租戶本人（以下稱“違規者”）的不當行為、舉止或行為表現，房屋管理機構有責任證明違規者在違規行為發生時曾在該住房單位居住。即使房屋管理機構完成上述舉證，租戶仍可在聽證時證明違規者已於聽證前永久遷出住房單位。
 - (i) 如屬於以下情況，租戶可避免失去其住房單位的處罰：在就相關指控舉行的聽證中，租戶聲稱違規者已永久遷離其住房單位；且
 - (ii) 租戶向聽證官提交支持所聲稱的情況的證據。租戶為證明違規者在違規行為發生時並未在該住房單位居住，或此後已永久遷離，而向聽證官提交的證據，例如違規者在其他住址簽署的租約及/或租金收據、或由社會福利機構或社會保障機構出具的、顯示違規者新住址的信件等，均可作為違規者未曾或不再在租戶住房單位居住的依據；但房屋管理機構有權就租戶所提供的證據在聽證中向聽證官提出質疑。本條第6(d)段所載內容未限制租戶向聽證官提交其他證據以證明違規者已不再居住於其住房單位的權利，包括租戶本人或其他人員所作的任何口頭或書面陳述。
 - (e) 如租戶提供品行證明，或聲稱其過往租住記錄無不良行為，房屋管理機構可在聽證中就其所掌握的不利材料與租戶對質，例如租戶檔案記錄、緩刑報告、其他定罪記錄、警方記錄等，並可就相關信息對租戶進行詢問。
7. 在聽證結束前，租戶或其代理人應被允許作出概括性陳述，從減輕處罰程度，說明其租約不應被終止的理由。該陳述旨在讓房屋管理機構不僅要考慮既定終止租約的理由，更要注重考慮租戶的家庭狀況或其他客觀的、合理情況相關的因素。房屋管理機構應就上述陳述作出答覆，以備記錄。聽證應通過機械設備進行全程記錄。租戶或房屋管理機構可提前安排由提出筆錄要求的一方承擔用於製作聽證筆錄的費用；要求獲得筆錄的租戶應在筆錄製作前向房屋管理機構繳納由機構估算的用於製作筆錄的費用。其他當事方可購買該聽證筆錄的副本。如租戶提起司法審查，房屋管理機構應無償向其提供一份聽證筆錄副本。
8. 如租戶未就指控作出答覆，或未出席聽證，聽證官應在案卷中記錄其缺席情況，並依據現有記錄作出書面裁決。如租戶於其缺席後的合理時間內提出申請，並能提供正當理由，聽證官可撤銷該缺席記錄，並重新安排聽證日期。



9. 遠程聽證:聽證可由租戶選擇以通過遠程或現場聽證的方式進行,但應當具備充分條件,確保遠程聽證符合正當程序要求,包括在適當情況下提供語言協助或合理的便利措施。租戶將收到有關遠程聽證程序說明及操作指引,包括視訊通話的使用方式,證人出席以及提交證據的方式等。如租戶未能作出選擇,NYCHA將安排現場。本《程序》中關於聽證的其它程序,同樣適用於聽證

聽證官的裁決

- 10.聽證官應在聽證結束後的合理時間內作出書面裁決,並說明所作裁決的理由。裁定書應對每一項指控及其答辯,及聽證中提出的所有相關異議,以及聽證官的提出的所有相關問題,作出具體裁定,包括對各項指控是否成立的裁定。所作判決僅應基於聽證中作為證據提交的證詞、文件及實物。如任何一項指控被認定成立,裁決書應明確說明適用的將採取的處罰或措施。如租戶提出品行證詞,或聲稱其過往的租住記錄無不良行為,聽證官可在作出裁決,考慮所有關於此情況的被採納的得所有證詞和文件,租戶作出的減輕處罰的陳述(如有),以及房屋管理機構對此所作的回應。聽證官的裁決及在聽證中採納的證詞文件及實物證據應共同構成案卷記錄。裁決書副本應送交租戶或其代理人及房屋管理機構。房屋管理機構應將裁決書存入租戶檔案。刪除了所有姓名及身份識別信息的裁決書副本,應由房屋管理機構總部存檔,並供租戶,其代理人或聽證官查閱。
11. 如任何指控被認定成立,聽證官可作出以下其中一種處置:
- (a) 終止租約;
 - (b) 緩期處理;
 - (c) 符合資格,但家庭中一名或多名成員須被永久排除;
 - (d) 符合資格;
 - (e) 符合資格,並轉介至社會服務機構。
12. 聽證官作出的裁決對房屋管理機構具有約束力。房屋管理機構應採取或停止採取任何必要措施,以執行該裁決,除非房屋管理機構收到裁決之日起十(10)天內,向租戶或其代理人發送有關該裁決正在接受房屋管理機構成員的覆核的書面通知。當房屋管理機構成員進行覆核時,僅可考慮和依據案件記錄進行審查,且覆核範圍僅限於裁決是否違反適用的聯邦、州或地方法律、HUD規定、HUD與房屋管理機構之間年度撥款合同的要求,或是否因程序不規範而違反本程序規定。房屋管理機構成員應在合理時間內作出覆核決定。如覆核結果相比聽證官的裁決對租戶更不利,房屋管理機構應同時出具書面聲明,說明作出該決定的具體依據,包括適用的法律,法規,合同或程序依據,並及時將該決定通知租戶或其代理人。
13. 如聽證官作出的裁決,或房屋管理機構成員作出的覆核決定對房屋管理機構有利,或全部或部份拒絕租戶所請求的措施,應視為租戶放棄通過司法程序提起重新審理或司法審查的權利;但依照《紐約州民事訴訟法及規則》第78條提起的司法審查程序除外。
14. 如一名或多名違規者已從家庭成員名單上被刪除,則必須進行以下處置:「符合資格」、「緩期處理」,或「符合資格,但家庭中一名或多名成員被永久排除」。如涉及多名違規者,聽證官可對不同違規者分別作出緩期處理和永久排除的決定。如指控存在違反緩期處理或永久排除規定的情況,應依照下述程序,就所指控的違規行為,為租戶安排聽證。

緩期處理

15. 如嚴重「行為不當」的指控已被證實,且對其的處置是「符合資格,但家庭中一名或多名成員被永久排除」,則本項以及第15項和第16項的規定均不適用。在其它所有情況下,如嚴重的「行為不當」指控已被證實:在符合本項第(a)項條件的情況下,租戶可被給予不超過一年的緩期處理;在符合本項第(b)項條件的情況下,租戶必須被給予指定期限的緩期處理。
- (a) 有合理理由相信,導致「行為不當」指控的行為或狀況可能不會再次發生,或已得到糾正,或租戶正在或已準備採取措施糾正或改善相關行為或狀況。



(b) 違規家庭成員不在住房單位內居住 被監禁或服刑、服兵役、參與寄宿式戒毒或治療項目等。

16. 除規定緩期處理期限最長不超過一年外，房屋管理機構還可規定其他具體的緩期處理條件，例如：違規家庭成員持續不進入住宅區範圍、涉毒人員持續接受戒毒治療等。如緩期處理的其中一項具體條件是違規家庭成員持續不進入住宅區的，租戶家庭應儘其合理努力，阻止該違規成員進入住宅區。如違規家庭成員在緩期處理期間返回住宅區，舉證責任由租戶家庭承擔，須證明其已採取一切合理措施以阻止該成員返回住宅區。
17. 違反緩期處理一般條件，是指租戶或其家庭成員在被裁決緩期處理後所實施的行為或過失。依據本程序成為終止租約的理由。該行為或過失，即使是租戶的首次違規行為，或許只會導致緩期處理，但在緩期處理期間再次發生，則可成為被立即終止租約的充分依據。如發生可能構成違反緩期處理一般條件的行為，則上述第14項(b)項的規定不適用。

違反緩期處理的規定

18. 如物業經理認為租戶在緩期處理期間違反了任何緩期處理的規定，應將租戶檔案連同說明成為違反緩期處理行為的事實說明向住房租賃主管提交。如住房租賃主管認為租戶的行為可能成為違反緩期處理的依據，應將租戶檔案及相關說明轉交法務部。法務部應根據上文第(4)項的規定，撰寫涉嫌違反緩期處理的摘要說明及聽證通知，並將其副本向租戶或其代理人寄送。
19. 有關裁定租戶是否違反緩期處理的聽證，應依照上文第(5)項至第(10)項的規定進行，但租戶或其代理人基於正當理由提出的延期請求僅可被獲准一次。任何再次延期的請求僅在提交具合法理由的宣誓書後，才可被批准。如聽證官認定租戶未違反緩期處理規定，應建議繼續執行已裁決的緩期處理。如聽證官認定租戶違反緩期處理規定，則可作出下列其中一項處置：
- (a) 立即終止租約；
 - (b) 繼續執行已判決的緩期處理；或
 - (c) 在適當的附加條款或條件的情況下，延長緩期處理期限，但延長期限不得超過一年。

關於涉嫌違反緩期處理的裁決及報告副本，應向租戶或其代理人寄送。

緩期處理條件的修改

20. 當發生任何影響緩期處理執行的重大變化時 (例如家庭成員構成發生明顯變化等)，租戶可隨時申請覆核、修改或終止緩期處理。租戶應向住房租賃主管提交書面申請，住房租賃主管應將申請向聽證官提交。聽證官可根據具體情況，酌情作出以下決定：
- (a) 維持原緩期處理期限及條件不變；
 - (b) 修改緩期處理的期限或具體條件；或
 - (c) 解除租戶的緩期處理條件。

租戶或其代理人應收到有關申請處理結果的書面通知。

緩期處理的結束方式

21. (a) 如沒有針對涉嫌違反緩期處理的程序正在進行，且物業經理也未發現任何違反緩期處理的情況，物業經理應在規定的緩期處理期限結束前三十(30)日內，提交一份書面報告，確認上述事實，並建議解除租戶的緩期處理。該報告及建議應向住房租賃主管提交，由其記錄緩期處理的結束。住房租賃主管所出具的書面報告副本應通過郵寄方式送達租戶或其代理人。
- (b) 在緩期處理執行期間的任何時間，如除物業經理以外的其他的房屋管理機構職員發現違反緩期

