

**NYC**

Department of  
Housing Preservation  
& Development

[www.nyc.gov/hpd](http://www.nyc.gov/hpd)

# 住房

## 基础 知识



2019  
五月

# 住房基 础知识

2019

五月

## 目录

业主和租户的权利与责任	3
公寓的居住安全问题	4-22
<b>I. 居住条件</b>	4-11
A. 暖气与热水	4
B. 一氧化碳和烟雾探测器	5
C. 锁具	5
D. 含铅油漆	6
E. 霉菌	7
F. 害虫	8
G. 窗栅栏	9
H. 自动关闭门	9
I. 煤气泄漏	10
J. 炉灶旋钮盖	10
K. 电梯	11
L. 非法占用地下室与地窖	11
<b>II. 投诉、违规事项与执行</b>	12-14
A. HPD 投诉流程	12
B. 违规事项	12-13
C. 应急维修	13
D. 住房法庭	13-14
E. 纽约州住宅与社区重建部(HCR)	14
F. 替代执行计划 (AEP)	14
G. 主动维护计划 (PPI)	14
<b>III. 骚扰</b>	15-16
<b>IV. 租户资源</b>	16-18
A. 在住房法庭提起诉讼	16
B. 驱逐预防	17-18
<b>V. 其他住房问题</b>	18-21
A. 租金管制公寓的租金上涨	18
B. 租金管制公寓的租约续期	19
C. 居住证书和租金支付	19
D. 建筑安全	19
E. 应急预案与疏散	19-20
F. 歧视	21
G. 抵押品赎回权取消	21
H. 租户协会	21
I. 宠物	21
<b>VI. 住房教育</b>	22
平价住房求租者资源	22-23
<b>I. 住房抽签</b>	22-23
<b>II. 租金上涨豁免</b>	23
业主资源	24
<b>I. 社区维护部 (DNP)</b>	24
<b>II. 低息贷款和免税</b>	24
其他住房相关问题的实用联系信息	25-26
住房信息指南标识样本	27

# 业主和租户的权利 与责任

业主和租户对彼此负有法律责任。纽约市住房维护与发展局 (HPD), 是强制执行这些责任履行情况的众多市级与州级机构之一。本手册旨在帮助业主和租户了解影响住房的规章制度, 并提供获取援助的相关信息。业主应在其建筑的公共区域张贴一份通知 (参见封底内页的通知示例), 告知租房可以获得《住房基础知识》。

## 业主

业主必须确保其建筑的公共区域和各个公寓均安全并得到妥当维护, 符合《住房维护法》(HMC) 和《多户住宅法》(MDL)。业主还必须提供并维护安全措施、暖气、冷热水和良好的照明。按照房产居住证书规定, 业主仅可将合法居住空间作为住房进行出租。按照法律规定, 业主还必须提供烟雾探测器、一氧化碳探测器和窗栅栏。对于拥有三个或以上住宅单元且用作一户或两户住宅的业主来说, 如果其本人或其直系亲属未居住在该房产内, 则必须每年在 HPD 登记其住宅单元, 登记网站为:

[nyc.gov/propertyregistration](http://nyc.gov/propertyregistration)。如果该建筑属于租金稳定 (rent-stabilized) 类型, 则业主必须每年在纽约州住房与社区重建部 (HCR) 登记租金。如果租户不履行其责任, 业主可提出驱逐诉讼; 业主不得将租户锁在公寓之外, 或以其他方式骚扰租户以使其离开公寓。《多户住宅法》和《纽约市法规》要求业主在建筑上张贴标识, 向 HPD 提交文件, 并为租户提供通知。想了解关于标识以及向 HPD 提交文件的更多详情, 请访问 HPD 网站上的业主界面。

## 租户

租户有权居住在无害虫、不漏水、无危险情况且维护妥当的安全建筑中。法律保护租户不受骚扰。租户对其业主和其他租户负有责任。租户不得故意或因疏忽而损坏建筑。租户还要对其宾客的行为负责。租户有责任回应业主每年关于窗栅栏及含铅油漆的询问, 并维护烟雾和一氧化碳探测器。租户必须遵守租赁法律条款, 按时支付租金, 尊重其他租户的权利, 并允许相关人员进入内部开展维修工作。租户可拨打 718-739-6400 以致电 HCR, 或发送电子邮件至 [rentinfo@nycshr.org](mailto:rentinfo@nycshr.org), 确定公寓和/或建筑是否已登记为租金稳定的住房。

## 业主进入权

法律规定, 租户必须允许业主、业主代理或其员工进入其公寓或在其控制之下的其他空间, 以便进行《纽约市住房维护法》(HMC) 或其他法律所要求的检查、修缮或改善。业主必须提前向租户发出书面通知, 说明其想要进入公寓的日期和时间。除非租户另有约定或出现必须立即处理的紧急情况, 否则约定时间必须在一周内的上午 9 点至下午 5 点之间。如果需要紧急修缮以防止物业损坏或人员伤害 (如对泄漏的燃气管道或电器、泄漏的水管、堵塞或存在缺陷的排水管或漏水的屋顶, 或破损且存在危险的天花板进行修缮), 则业主、代理、承包商或工人无需进行事先通知。业主的任何承包商或代理, 必须能够向租户表明其已获得业主授权, 以便进入租房并开展工作。



# 公寓的居住安全问题



## 1. 居住条件

如果某栋建筑的实际条件不安全或未进行妥善维修，租户可选择几种方案。如果租户所居住的私人建筑物需要进行维护，应先通知业主或管理人。如果口头通知无法解决问题，租户可以通过挂号信寄出书面通知并要求回执。如果业主未采取任何措施来解决问题，则租户必须保存好这些记录。此外，租户还可向纽约市提出投诉，而如果公寓受租金稳定或租金管制的管理，则可向纽约州提出投诉。有关如何提出投诉及可报告情况示例的信息，请参见下文。

HPD 可回应关于以下情况的投诉，以及关于老鼠、蟑螂、管道、破损玻璃、破损石膏、照明/电气问题、卫生情况、楼梯和其他基本建筑维护问题的投诉。

想了解关于以下任何状况的更多详情，请登录 [nyc.gov/hpd](http://nyc.gov/hpd)，访问 HPD 网站：

自 2017 年 10 月生效  
**寒冷气候的暖气要求**  
10 月 1 日 - 5 月 31 日

**白天**  
早上 6 时 - 晚上 10 时  
室内最低 **68°F**

**夜晚**  
晚上 10 时 - 早上 6 时  
室内最低 **62°F**

室外低于 **55°F** 无室外温度要求

没有暖气的租户应通过以下方式进行投诉：  
使用 **NYC311** 手机应用程序拨打 **311 (TTY 212-504-4115)**，  
或访问 [nyc.gov/311](http://nyc.gov/311)

如需更多信息，请访问 [nyc.gov/hpd](http://nyc.gov/hpd)

### 暖气与热水

### A. 暖气与热水

**在** 指定为“供暖季”的时间段内（即 10 月 1 日至次年 5 月 31 日），要求供暖。业主应在此期间按以下条件向租户供暖：

- 早上 6 点至晚上 10 点期间，如果室外温度低于 55 华氏度，则业主必须对公寓供暖，使其温度至少保持在 68 华氏度。如果业主未能在室外温度低于 55 华氏度的情况下充分供暖，HPD 仅能发出违规通知。
- 在晚上 10 点至早上 6 点期间，无论室外温度为多少，业主均必须对公寓供暖，使其温度至少保持在 62 华氏度。
- 业主还必须确保租户全年每天 24 小时可使用恒温至少为 120 华氏度的热水。

HPD 会就供热 违规问题向住房法庭寻求采取罚款措施。对于首次违规，业主可通过发出及时的纠正通知并提交 250 美元款项，来履行暖气/热水民事罚款。此外，在同一供暖季（十月到次年五月）内第三次及以上发现存在供热违规情况，或同一日历年内第三次及以上发现存在热水违规情况，HPD 将收取 200 美元的检查费。

## B. 一氧化碳和烟雾探测器

一氧化碳是一种无气味的剧毒气体。一般而言，房东应在每个住房单元内，提供和安装至少一个得到批准的一氧化碳探测器，并提供测试和维护该探测器的书面信息。探测器必须具备使用寿命终止时的声音警报。一氧化碳探测器必须安装在各卧室主入口 15 英尺范围内。

房东还需要在各个公寓内安装烟雾探测器。

租户应负责维护这两种设备。如果租户拆除了探测器或者未更换电池，则租户必须让其恢复正常工作状态。出于安全考虑，租户应：

- 对所有一氧化碳和烟雾探测器至少每月测试一次。
- 对一氧化碳和烟雾探测器的电池至少每年更换两次。

- 在电池电量较低时留意声音警报，并及时更换电池。
- 请仅仅使用探测器推荐的电池。
- 切勿为探测器上漆。

居住在 A 级建筑内（永久居住）的租房，在业主新安装，或者因居住者未能维护探测器，或居住者丢失或损坏探测器而安装探测器时，应向业主支付 25 美元作为每个烟雾探测器或一氧化碳探测器的费用，或者支付 50 美元作为每个烟雾/一氧化碳探测器组合产品的费用。居住者的付款期限为安装日期后一年。

如果租户居住在 B 级建筑内（临时居住），则不需要为任何设备向业主支付费用。

如果租户居住在私人住宅（1-2 户家庭住宅）内，则必须为新安装的每个一氧化碳探测器，或者因居住者未能维护探测器，或丢失或损坏探测器而安装的每个一氧化碳探测器，向业主支付 25 美元。居住者的付款期限为安装日期后一年。



## 一氧化碳和烟雾探测器

## C. 锁具

### 双锁头锁

**双**锁头锁需要使用钥匙从内部开锁，这种锁很危险且不合法。租户必须拆除房间入口门上的所有双锁头锁，或联系业主将其拆除。

### 钥匙锁

**需**要钥匙才能到达安全出口的窗门是违法的，必须拆除。如果出现火灾或其他紧急情况，因寻找或使用钥匙而导致的延迟会减少租户逃生的机会。租户可使用合法的窗门保护自己，这些窗门应使用插销上锁，并可防范入室盗窃。在购买窗门之前，请检查窗门上带序列号的标签，以确保该窗门已获批准，可在纽约市使用。



## 锁具

# 含铅油漆

纽约市的 LeadfreeNYC 计划于2019年1月发布, 概述了市长办公室和众多市政府机构正在采取的 45 项各类举措, 旨在消除建筑物中使用的铅。想了解纽约市防止铅接触所做的更多努力, 请访问 LeadFreeNYC 网站: [nyc.gov/leadfree](http://nyc.gov/leadfree)。

## D. 含铅油漆

**铅**是一种有毒物质, 通常会出现在旧油漆中。铅中毒会对幼童的行为和学习造成影响。剥落的含铅油漆是导致儿童铅中毒的最常见原因。纽约市在 1960 年禁用了含铅油漆, 但较老的建筑中可能仍存在含铅油漆。剥落油漆中的铅粉会掉落在住房表面和玩具上。若儿童在玩耍时, 将手和玩具放入口中, 就会吞下铅粉。业主必须请训练有素的工人按照安全工作实践, 对有幼童居住的公寓进行排查, 消除含铅油漆危险。以下建筑视为存在含铅油漆危险:

- 1960 年之前建造的建筑 (或 1960 年至 1978 年之间建造的建筑, 前提是业主知道存在含铅油漆); 以及

- 有三套或更多套公寓的建筑; 以及
- 有低于六岁的儿童居住的建筑。

该类建筑的业主, 必须每年以书面形式询问租户是否有六岁以下儿童居住。如果有六岁以下儿童居住, 业主必须进行目视检查, 确认公寓和公共区域是否存在含铅油漆危险, 每年执行一次。业主可雇用具备资格的公司实施测试, 以确定建筑内是否存在含铅油漆, 并积极主动地降低与含铅油漆相关的责任。对于含铅油漆违规情况, 必须请训练有素的工人在法律和 HPD 法规所规定的时间内, 按照安全工作实践进行修复。如果业主可表明建筑内无含铅油漆, 并符合 HPD

豁免的所有要求, 则可免除向租户获取信息以及目视检查的年度要求。此外, 还要求 1960 年之前建造的建筑业主, 在公寓翻身时采取行动移除和/或修复铅基涂料, 而这可能引起豁免请求。想了解关于豁免的更多信息, 请参见 HPD 网站“含铅油漆”(Lead-based Paint) 部分的内容。

租户应该向房东报告公寓脱漆的情况。如果房东未处理剥落的油漆或工作方式不安全 (如造成灰尘且未加以控制), 租户应拨打 311。租户也可拨打 311, 了解如何预防铅中毒, 到哪里为他们的孩子进行检查, 获取怀孕与铅的相关信息, 或者索要关于铅中毒预防的手册和资料。

### 租户必须:

- 填写从房东收到的关于含铅油漆的年度通知, 然后返还给房东。
- 以书面形式通知房东, 是否有六岁以下的儿童同住或是否有生产计划。

### 租户应:

- 经常清洗地板、窗台、手部、玩具和橡皮奶嘴。
- 提醒租户的医生在儿童一岁和两岁时执行铅中毒检测。

### 业主资源

- 想了解关于铅安全家居维修的免费培训, 请拨打 **212-226-5323** 致电 DOHMH。
- 想查阅关于低息贷款和补助金的手册, 以帮助业主处理含铅油漆和其他健康住房维修项目, 请拨打 **311** 或访问 HPD 网站 ([www.nyc.gov/hpd](http://www.nyc.gov/hpd)), 了解关于减少铅危害和健康住房计划 (初级预防计划) 的信息。

## E. 霉菌

**霉**菌一直存在于我们的环境中, 但室内的霉菌生长可能会造成问题。对于部分人而言, 霉菌可能会引起过敏反应、刺激或引发哮喘。霉菌的生长需要水分或湿度, 因此业主必须维护建筑物并及时修补泄漏点。居民可使用排风扇或打开窗户, 经常清理表面, 更好地预防卫生间或厨房表面的霉菌生长。

租户应告知其业主漏水问题及霉菌生长迹象。霉菌清理可能需要授权承包商进行; 业主和租户可以访问 HPD 网站查阅更多要求。如果业主未进行修复, 请拨打 **311**。在出现霉变的建筑中, 业主必须雇佣专业人员来处理霉变问题以及导致霉变的条件。执行此类检查的住房检查员将向您提供更多信息, 如果发现违规行为, 将通过 HPD 邮件通知您。要了解关于霉变的更多信

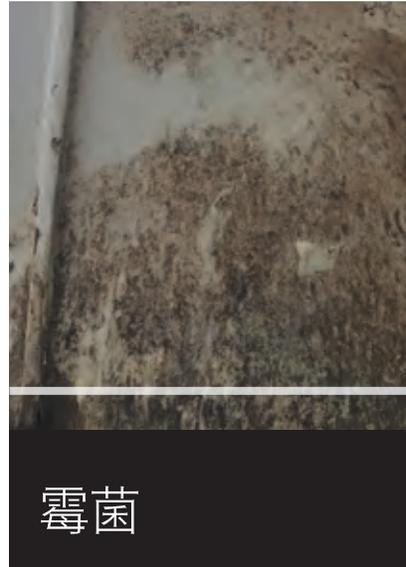
息, 请访问 HPD 网站 [nyc.gov/hpd](http://nyc.gov/hpd), 或登录市卫生与精神卫生局网站 [nyc.gov/doh](http://nyc.gov/doh)。

除了发出违规通知外, HPD 还可发出修缮命令, 要求纠正导致霉菌或漏水违规问题的基础条件。

### 基础条件

基础条件计划支持HPD 下达行政命令, 责令住宅建筑业主修缮已构成或正在构成违反《住房维护法》的基础条件。该计划主要关注漏水和霉菌状况。HPD 每年会根据受霉菌和漏水影响的公寓数量, 以及违规数量及严重程度来选择相应的建筑参与该计划。业主必须查明造成多户公寓漏水或产生霉菌的起因, 并在四个月内解决相应状况和违规行为。HPD 可向住房法庭起诉违规业主。每户住宅单元民事罚款 1000 美元, 总罚款额不低于

5000 美元。如果业主未能遵守命令, HPD 可雇佣承包商进行修理, 费用由业主承担。根据法律规定, HPD 为完成这些修缮工作所花费的成本, 可能明显高于业主自行修缮所花费的金额。未支付账单可能导致房产受到抵押留置。留置权将产生利息, 如果不能及时支付, 可以出售或取消赎回权。



霉菌



## 害虫

### F. 害虫

**消**灭害虫的首要步骤，是切断其食物与水源。蟑螂和老鼠最好的控制方法是堵住洞和裂缝、清理粪便、使用安全的杀虫剂。业主应与其害虫防治承包商合作，共同确定有无害虫侵扰以及驱离害虫的方法。业主可通过修补泄漏点及使用容器封装垃圾，杜绝建筑内的害虫。租户可以通过覆盖食物和垃圾，以及减少杂物来提供帮助。2019年，当地法律第 55 号将围绕害虫提出新的要求。蟑螂、老鼠和大老鼠，也可能对患有哮喘等呼吸系统疾病的人员造成危害。执行此类检查的住房检查员将向您提供更多信息，如果发现违规行为，将通过 HPD 邮件通知您。想了解关于害虫的更多信息，请登录

<https://www1.nyc.gov/nyc-resources/service/2310/rat-or-mouse-bite>，查看

《DOMHM 安全控制害虫》。

#### 臭虫

臭虫是锈红色的昆虫，可以长到苹果种子大小。臭虫以人的血液为食，但不携带疾病。当臭虫爬过墙壁和地板上的小裂缝或裂缝时，便会在公寓间泛滥成灾。尽早检测臭虫是预防臭虫严重侵扰的关键。想了解关于臭虫和检测的更多信息，以及关于如何处理臭虫的信息，可参加

[nyc.gov/hpd](http://www1.nyc.gov/hpd) 上的 HPD 英语或西班牙语“臭虫管理”免费在线课程，或访问健康与心理卫生局的害虫门户网站：<http://www1.nyc.gov/site/doh/health/health-topics/bedbugs.page>。

根据纽约州法律，房东需要雇用由纽约州环保署(Department of Environmental Conservation, DEC)颁发执照的害虫防治专业人士，美好他们来处理公寓的臭虫问题。害虫防治专业人士应检查并确定是否存在臭虫，查找并消除隐藏位置，使用清洁剂或杀虫剂处理公寓，还应进行后续访问以确保已消灭臭虫。

拨打 311 进行臭虫投诉时，311 话务员可能会询问致电者是否接受 HPD 携带训练过的狗，参与检查过程以嗅出臭虫。如果不接受狗参与检查，HPD 检查员会进行目视检查。如果检查员可目视确定存在活的臭虫，将发出违规通知。若一幢建筑内出现多处臭虫违规现象，则 HPD 可能会加强执法力度。

自 2017 年 11 月起，业主需要开始收集建筑内害虫事件的相关信息。自 2018 年 12 月起，业主需要根据本条信息，将相关信息以电子方式提交给 HPD。自 2017 年 10 月起，即可访问 HPD 网站点击“bedbugs”（“臭虫”）了解这些要求的更多具体信息。

## G. 窗栅栏

**每**年，都会有幼童因从无防护的窗户摔落而受伤或死亡。这些伤亡是可以预防的。

业主有责任确保妥善安装窗栅栏。根据窗栅栏相关法律，业主需要向多户住房（有三套或更多套公寓的建筑）的租户发出窗栅栏的年度通知。此外，该法律还要求业主在所有公寓（如有十岁或更年幼的儿童居住）的所有窗户上，提供并妥善安装符合标准的窗栅栏，包括一楼的卫生间、通往阳台或露台的窗户，以及所

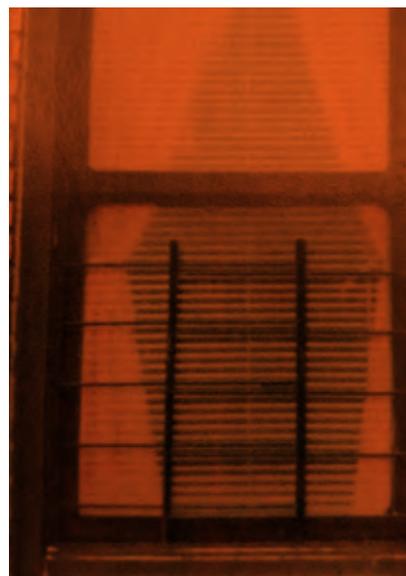
有楼层各公共区域的窗户。通往安全出口的窗户，以及一楼规定为次要出口的窗户（因为安全出口从第二层开始）为本法规定的例外情况。

租户或居住者如因任何原因希望安装窗栅栏（即使没有十岁或更年幼的儿童居住），可以书面形式要求安装窗栅栏，而房东必须进行安装。例如，会有孙辈探访的居住者、共享监护权的父母或提供儿童看护的居住者，都可能会希望安装窗栅栏。

如果未安装规定或要求的窗栅栏，或其看起来不安全或安装不当，或在窗口处存在超过 4.5 英寸的未防护空间，租户可拨打 311。

租户不得拆除或拧松窗栅栏。健康与心理卫生局网站 ([nyc.gov/doh](http://nyc.gov/doh)) 提供关于以下内容的更多信息：

- 年度通知
- 安装经批准的窗栅栏的要求
- 差异



窗  
栅栏

## H. 自动关闭门

**自**动关闭门是消防安全的重要组成部分。HPD 一直与市议会密切合作，通过立法来加强建筑物的消防安全。根据新的法律，现将楼梯和走廊旁边的自动关闭门定义为 C 级违规。

自动关闭门永远不得堵住，它可以帮助控制火势蔓延到整个建筑。确保公寓门可以在没有钥匙

的情况下从里面打开，并且该主要出口处不存在障碍物。

在所有类型的住宅中，要求下列门使用自动关闭门：

- 建筑物入口门
- 单元入口门
- 消防梯门
- 消防塔门
- 隔板门
- 垃圾槽壁门
- 进入公共大厅/楼梯的其他门（建筑商业空间、车库区域等）。



自动关闭门



## 煤气泄漏

### I. 煤气泄漏

**煤**气泄漏可能造成火灾和爆炸。租户和租户的家人需要知道煤气泄漏辨别和检测方法。通过以下方式识别气体泄漏：

**气味**——一股类似臭鸡蛋的独特且强烈的气味。

**目视**——白色的云、薄雾、净水中有气泡、扬尘，或植物无故死亡或即将死亡。

**声音**——咆哮声、嘶嘶声或呼呼声。

自 2017 年 6 月起，业主应张贴标识，并为租户提供关于煤气泄漏检测方法的信息。如未遵守本法，则业主将受到处罚。

任何怀疑有气体泄漏的人都应该：

1. 迅速打开附近门窗，然后立即离开这个建筑；切勿尝试查找泄漏源。切勿打开或关闭任何电器，切勿吸烟、点亮火柴或打开打火机，以及在建筑内使用对内电话或手机。

2. 离开该栋建筑，到达一个安全区域后，立即拨打 911 报告可能可疑煤气泄漏；

3. 拨打 911 后，打电话给该栋建筑的煤气服务提供商。

煤气修复供气始终应由有执照的管道工来完成。想了解房地产业主煤气修复步骤的更多信息，请访问 HPD 的网站 [www.nyc.gov](http://www.nyc.gov) 并搜索“煤气 (gas)”。



## 炉灶旋钮盖

### J. 炉灶旋钮盖

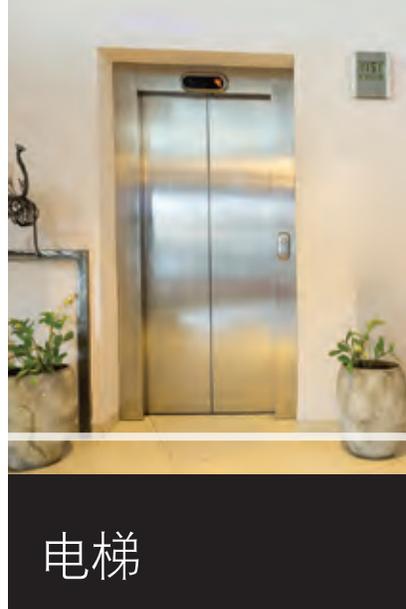
**有**租户居住的多户住宅的业主，如果知道或合理判断其应该知道里面有六岁以下儿童居住，则必须为燃气炉灶提供炉灶旋钮盖。通过书面拒绝房东的家庭，可以放弃使用炉灶旋钮盖。如果租户提出要求，房东还必须为没有 6 岁以下儿童居住的单元提供炉灶旋钮盖。此外，业主必须向租户提供年度通

知，简要说明法律重点强调的业主义务。要了解更多关于额外要求的信息，以及获取通知示例，请访问 HPD 的“炉灶旋钮盖”登录页面，其网址为 <https://www1.nyc.gov/site/hpd/owners/stove-knob-covers.page>。

## K. 电梯

**约**市住房局(Department of Buildings)的电梯部(Elevator Division),通过实施《纽约市建筑规范》(New York City Building Code)和其他标准,监管纽约市建筑内电梯的使用与运行。如果电梯未正常工作,可拨打**311**或登录其网站进行投诉。如果未能在DOB规定的时间内整改危险电梯违规情况,HPD将通过应急维修计划或其他执法机制对居住条件进行整改。如果进行应急维修,根据纽约市关于采购、承包和

工资的监管法律,该工作的费用,将比业主自行完成该工作或将其承包给承包商所用的费用高很多。纽约市将通过财政部(Department of Finance),向业主收取维修费及相关费用,和/或因派遣承包商尝试修缮而产生的费用。如果业主未能支付费用,纽约市将申请物业税务留置权。税务留置权会产生利息,可以出售和/或抵债以充抵欠款。



电梯

## L. 非法占用地下室与地窖

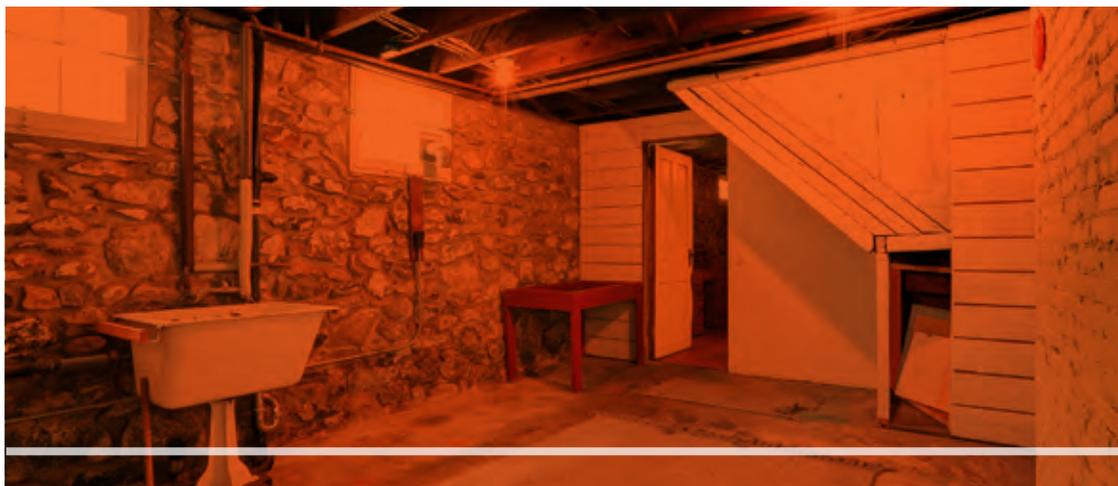
**地**下室和地窖是差异极大的空间,因此其合法用途也不同。地下室是建筑的一个楼层,部分位于地面以下,但至少其高度的一半应在地面上。地窖为封闭的空间,其超过一半的高度位于地面以下。除非环境条件满足照明、空气、卫生和出口的最低要求,且已获得市住房局的批准,否则多住户住房的地下室和地窖不得用于居住。根据法律,一户或两户住宅的地窖不得出租或用于居住目的。除非条件得到建筑部的批准,否则一户和两户家庭的地下室,永远不得出租或用于居住用途。

非法地下室和地窖公寓的居住者,可能面临一氧化碳中毒、照明和通风不足,以及发生火灾时无足够出口等潜在危险。

纽约市可能会责令非法地下室和地窖公寓的居住者,搬出或离开任何该类公寓。

通过**311**进行非法地窖或地下室的投诉后,**311**将把投诉转发给纽约市住房局(DOB)。想了解更多信息,请参考DOB的网站:[nyc.gov/buildings](http://nyc.gov/buildings)。

非法改造地下室和地窖的业主,可能面临民事和刑事处罚。



非法占用地下室与地窖



## II. 投诉、违规事项与执行

对于拥有三个或以上住宅单元且用作一户或两户住宅的业主来说，如果其本人或其直系亲属未居住在该房产内，则必须每年进行物权登记。登记信息，是为了在 HPD 收到投诉以及发布违规通知时联系业主，以及在住房中出现紧急情况时，帮助其他城市机构联系业主。想了解关于如何登记的更多信息，业主应访问 [www.nyc.gov/hpd](http://www.nyc.gov/hpd) 并搜索物权登记。

### A. HPD投诉流程

租户可通过以下方式向 HPD 提出投诉：拨打 311、致电 TTY 212-504-4115，或使用全天候提供服务的 311 在线服务系统 ([nyc.gov/311](http://nyc.gov/311))。另外，还可通过 311 手机 app 提交暖气和热水方面的投诉

在租户使用 311 提交关于住房状况的投诉后，311 将把投诉转发给HPD。随后，将向登记业主提供电话通知和/或发送电子邮件通知。通知只为告知业主相关问题，并不表示投诉处理完毕。（业主须知：如果租户未进行正确登记，则可能会错过 HPD 发出的这一重要通知！）另外，还将致电租户以 确定 状况是否已纠正。如果租户未确认是否已纠正，则可能会派遣一名检查员前去确认。



HPD 除了回应投诉之外，还将持续检查九个方面的安全问题：

- 烟雾探测器的可操作情况。
- 一氧化碳探测器的可操作情况。
- 不合规定的窗门。
- 需要钥匙才能打开出去的门锁。
- 窗栅栏（若有不满 11 岁的儿童居住）。
- 居住单元入口的自动关闭门。
- 剥落的油漆（若有不满 11 岁的儿童居住）。
- 霉变
- 老鼠、蟑螂与大老鼠

### B. 违规

如果 HPD 检查员发出违规通知，则给予业主纠正违规问题的时间取决于违规问题的严重性。想了解所有建筑违规事项，可通过 [HPDONLINE](http://HPDONLINE) 访问 HPD 的 [网站](#)。HPD 将发送一份违规通知至 HPD 登记的代管人地址（如果没有代管人，将直接发送给业主）。如果业主在物权登记时提供了电子邮箱，HPD 也会发送违规事项相关的电子邮件。《纽约市住房维护法》规定了三个违规等级：A、B 和 C。

违规分类	类型	自通知之日起和招致民事罚款之前，业主要采取纠正措施的时间
A类	无危险	90天
B类	危险	30天
C类: 含铅油漆、窗栅栏、霉变、老鼠/蟑螂和大老鼠	随时有危险	21天
C类: 暖气和热水违规	随时有危险	立即
C类: (所有其他)	随时有危险	24小时

在纠正违规情况后，业主有责任通过认证流程通知 HPD 状况已改善。当前有效登记的业主/代理，可通过电子认证或填写邮寄给业主的违规文件，以便证实违规情况已得到纠正。想了解关于电子认证的更多信息，业主可访问 [www.nyc.gov/hpd](http://www.nyc.gov/hpd)。

如果业主未纠正违规问题，还可能会导致被住房法庭处以民事罚款。想了解关于罚款和检验费的更多信息，可访问 [www.nyc.gov/hpd](http://www.nyc.gov/hpd)。

### C. 应急维修

如果业主未能纠正 C 级违规问题，纽约市可能会自行执行应急维修工作，或派遣承包商执行该工作以纠正违规问题，相关费用将由业主承担。纽约市遵守采购、承包、工资或其他事项方面的法律，这可能会导致该工作的费用，明显高于业主自行执行该工作或其承包给承包商所用的费用。

纽约市将通过财政部 (Department of Finance) 向业主收取应急维修费及相关费用，和/或因派遣承包商尝试修缮而产生的费用。如果业主未支付费用，纽约市将申请物业税务留置权。税务留置权会产生利息，可以出售和/或抵债以充抵欠款。

### D. 住房法庭

HPD 的住房诉讼部门有权向住房法庭提起诉讼，请求适当更改住房条件和民事处罚。HLD 将请求纠正暖气和热水违规事项，提起诉讼并请求恢复燃气服务，如果建筑中有许多有害的违规事项，HLD 可提起综合性诉讼以请求纠正建筑内的所有违规事项。在这些情况下，如果业主未能及时纠正违规事项，HLD 通常会要求业主向 HPD 支付民事罚款。如果业主为违规事项纠正做出虚假证明，HLD 也可能要求对其进行民事处罚，并且在 HPD 被业主拒绝访问时，HLD 将寻求访问权证 (access warrant)，以便允许 HPD 的维护部或特殊执行部立即纠正有害的违规事项。除了要求纠正违规事项以外，HLD 也有权要求执行命令，比如修缮命令/迁出令、替代执行计划或基础条件计划中的其他命令。如果业主完全无法维护其房产，且住房条件威胁到住户的生命、健康与安全，HLD 也可以提起诉讼，以请求指派一名 7-A 管理员。





住房法庭也用于帮助业主与租户解决大部分法律纠纷。私人建筑内的租户，在遇到公寓维护问题或受到业主的骚扰时，可以向住房法庭提起法律诉讼。该起诉称为租户诉讼 (Tenant Action) 或 HP 诉讼 (HP Action)。租户前往住房法庭时，法庭会协助他们拟备一份陈述理由令 (Order to Show Cause)，并安排他们返回法庭聆讯案件的日期。租户如果提起 HP 诉讼，则将得到填写检查申请表的许可，以在开庭日期之前检查住房条件。租户可获得说明，了解如何向业主和 HPD 送达陈述理由令。在再次开庭当日，租户和业主均有机会陈述各自的主张，且 HPD 律师应出庭。如果法官认为建筑内存在违规情况，可能会责令业主在规定时间内予以纠正。如果业主未遵从该命令，租户可重返法院，要求对其处以民事处罚或藐视法庭罪。责令业主纠正违规情况后，如果该业主拒绝纠正，则法官可能对其进行处罚。相比扣缴租金（可能会导致被驱逐），提起 HP 诉讼能够更安全、更快速地解决租户的住房问题，并可保护租户的权利。关于如何获取法律服务的信息，请查阅本手册的“租户资源”章节。

### E. 纽约州住宅与社区重建部 (HCR)

除了致电 HPD 报告违规情况外，租金管制公寓的租户如果认为其所住的建筑状况存在问题，也可以联系 HCR 进行投诉。HCR 从业主和租户处获得证据后，可以因服务不足而发出降低租金的书面命令。

租户可通过拨打 718-739-6400 致电纽约州 HCR，或发送电子邮件至 [rentinfo@nyshcr.org](mailto:rentinfo@nyshcr.org)，确定其公寓是否已登记为租金稳定的住房。

租金管制公寓的租户，还可访问 HCR 网站 <http://www.nyshcr.org/Forms/Rent/>，在线填写相关表格，以描述所居住单元内外服务不足的情况。



### F. 替代执法计划 (AEP)

替代执法计划 (AEP) 是一项强化执法计划。HPD (根据法律规定标准) 鉴定状况不良的多户住宅并予以特别关注，包括收取费用，发布修缮命令，并有权在业主未执行的情况下更换建筑系统。每年，HPD 会指定 250 座不同的住房参与 AEP。业主可通过及时纠正违规问题并加以证实，从而避免参与 AEP。想了解关于 AEP 的更多信息，请访问 HPD 的网站 <http://www1.nyc.gov/site/hpd/owners/AEP.page>，或者从任意一家法规执行处行政区办公室 (Code Enforcement Borough Office) (请参见本文末尾的办事处所在地信息) 获取一份《常见问题》手册。

### G. 主动维护计划 (PPI)

HPD 的主动维护计划 (PPI) 提供了一种积极的方法，旨在确认和解决多住户建筑中不合标准的实际条件，以阻止对居住者健康与安全造成危害，以及威胁周边社区的生活质量。HPD 通过 PPI 提前确认有问题的建筑，并通过各种计划向业主提供工具或激励，敦促其解决住房质量问题。每年，HPD 大约会评估 500 座处于不良状况的建筑，目标是提升这些建筑的稳固性。HPD 将对建筑进行调查以评估需求，并将主动帮助业主处理存在危险的建筑。对于实际受损情况非常严重的建筑，HPD 的主动执行部 (Proactive Enforcement Bureau) 将会从屋顶到地窖进行全面检查。对于非紧急受损情况的建筑，HPD 将会采用相应的具体策略，帮助确保改善居住条件。相关措施可能包括提供低成本的维修贷款，提供金融咨询服务和转介，以及采取更加积极的措施，其中包括《纽约市住房维护法》执行与诉讼。

### III. 骚扰

业主骚扰租户以迫使租户离开公寓或放弃其权利, 属于违法行为。例如:

- 不提供租约、租赁续约, 或反复尝试付钱给租房, 让其搬离住处或放弃权利(“买断”)。
- 提出买断:
  - 胁迫、恐吓或使用侮辱性语言。
  - 未经租房书面同意, 在工作场合与其联系。
  - 提供虚假买断信息。
- 除非业主以书面形式向租房提供以下信息, 与租房接洽买断事宜:
  - 联系目的以及代表业主与租户联系。
  - 租户可以拒绝提议, 继续居住。
  - 租户有权咨询律师, 也可在 HPD 网站上咨询法律服务相关信息。
  - 如果租户以书面形式告知业主不想接洽买断事宜, 除非在此之前, 租户以书面形式表示租户有兴趣洽谈买断事宜, 或法庭允许业主与租户洽谈买断事宜, 否则业主在 180 天之内不得与租户接洽。
- 租户以书面形式通知业主不想洽谈买断事宜后 180 天之内, 与租户洽谈买断事宜。
- 不正当的驱逐通知或不合法的上锁行为。
- 胁迫和恐吓, 如半夜打电话怂恿。或要求租户搬出住处或放弃权利。
- 对房租稳定公寓乱收费用。
- 不提供必要的维修服务或基本设施。
- 蓄意对租客造成施工相关问题, 例如在下班时间之后施工、封锁入口或未能消除大量的灰尘或碎屑。
- 错误地要求租户寻求、接受或避免寻求医学治疗。

出现这些状况, 以及因业主未能提供必要的维修或公用设施而引起骚扰时, 均应拨打 311 向 HPD 租户反骚扰部门 (TAHU) 报告。TAHU 将尝试联系租户, 和/或针对这些投诉进行检查。

居住在租金管制或租金稳定单元内的租户, 如果认为遭到了房东的骚扰, 可以联系纽约州住房与社区重建部 (HCR)。HCR 针对租金管制单元强制执行住房法律, 对于发现存在骚扰行为的业主可能会处以罚款。想了解相关信息, 请访问 [nyshcr.org](http://nyshcr.org) 或者 致电 1-866-ASK-DHCR (1-866-275-3427)。

租户可以联系根据 2017 年第 161号地方法律设立的租户辩护律师办公室 (OTA)。该办公室为租房提供了一个资源, 让其在受到所居住的多户住宅中的工作影响时使用。租户可以与 OTA 联系, 就其居住的多户住宅中的施工提出意见、问题和投诉。租户如果对租户保护计划 (Tenant Protection Plans) 有任何疑问或担忧, 也可以联系 OTA。租户可以通过以下方式联系租户律师: (212) 393-2949 或 [TenantAdvocate@buildings.nyc.gov](mailto:TenantAdvocate@buildings.nyc.gov)。



如果业主存在骚扰行为, 租户可依法向住房法庭提起对业主的诉讼。在提起任何诉讼之前, 租户可能希望咨询或雇用律师。想了解关于免费及低价法律援助的信息, 请参见本文第 14-15 页, 或者联系当地住房组织、社区委员会或民选官员。如果业主造成危险情况(如不安全的施工)或不提供服务(如无暖气/热水, 或拆除卫生间设施但不及时更换), 租户可通过 **311**报告。然后, 租户可将该投诉的报告以及发出的任何后续通知, 用作住房法庭或 HCR 诉讼的依据。

如果业主造成施工骚扰或不提供基本服务, 租户也可以发送邮件至 [THPT@hpd.nyc.gov](mailto:THPT@hpd.nyc.gov) 直接向租户骚扰预防工作小组 提起投诉。租户骚扰预防工作小组 (THPT) 的职责, 是调查和起诉那些通过违法施工创建不安全的生活条件, 进而骚扰到租户的房东。工作小组是由 纽约市各机构共同创立而成, 包括 HPD 和 纽约市住房局 (NYC Department of Buildings)、纽约州总检察长办公室 (Office of the NYS Attorney General) 和纽约州住房与社区重建部。THPT 在需要时可能会开展联合检查, 发出违规通知和命令, 与总检察长办公室以及纽约州住房与社区重建部的租户保护小组一同工作, 开展其他执法行动。

2018 年第 1 号地方法律 (2018年9月28日生效) 制定了一项为期三年的试点计划, 要求某些建筑物的业主在获得建筑部的许可证之前, 必须获得无骚扰证明 (CONH), 才能从事涉及拆除或改变用途/占用的工作。根据该法律的规定, 在该市的某些目标区域, 实体状况或所有权变化等级高的建筑物, 将被列入建筑清单。想了解更多关于 CONH 试点项目的信息, 并查看受法律影响的建筑物列表, 请访问: <https://www1.nyc.gov/site/hpd/owners/certification-of-no-harassment.page>。上述问题可以向法律服务处或法律顾问提出。

如果租户感到自己的在留资格受到威胁, 请致电纽约州新美国人办公室的纽约州移民热线 **1-800-566-7636**, 他们将指定合适的组织协助租户。

## IV. 租户资源

### A. 在住房法庭提起诉讼

如果业主未改善住房条件或对租户进行骚扰, 租户可以选择提起法律诉讼或寻求 HCR 的帮助。租户可以通过以下法律服务提供者向 HCR 提起投诉, 以获得援助:

- 法律援助协会 (Legal Aid Society): 212-577-3300
- 纽约市法律服务中心 (Legal Services): 917-661-4500
- 城市司法中心 (Urban Justice Center): 646-459-3017
- 想了解更多信息, 租户也可以致电 311 或访问 [nyc.gov/311](https://nyc.gov/311)或[nyc.gov/hpd](https://nyc.gov/hpd)。

住房法庭问答部 (HCA) 的热线也提供法庭程序、房东/租户规章制度、住房违规执行、免费法律帮助推荐, 以及可帮助解决住房问题的社区组织的推荐信息。该部门在周一至周四上午 9 点到下午 5 点期间工作, 可拨打 **212-962-4795**联系该部门。

## B. 驱逐预防

**欠租驱逐诉讼:** 驱逐欠租租户的唯一合法途径, 是向法庭提出欠租驱逐诉讼。业主必须通知租户租金逾期未交、结算款项, 以及如不支付租金, 租户会被驱逐。在给出通知或口头要求支付租金后三天, 业主可向住房法庭提起欠租驱逐诉讼, 向租户送达传票。租户必须亲自到住房法庭书记官办公室对该诉状进行答辩。书记官随后将告知租户开庭日期。在开庭之日, 租户可在住房法庭法官面前进行自我辩护。建议租户随时就驱逐诉讼有关的问题向律师进行咨询。业主必须获得占有判决书, 以及指示市司法官驱逐租户的“授权令”。如果租户发现所住建筑被非法改造, 和/或没有证明该租用住房可以被合法占用的居住证书, 则可以申请租金赔偿。

**逾期驱逐诉讼:** 业主可对违反租约占有公寓的租户启动简易诉讼。如果租户的租约包含允许因“妨害行为”终止租约的条款, 则业主可因租户具有令人反感的行为而对其提起驱逐诉讼。一般情况下, “妨害行为”被视为威胁相邻租户健康、安全或舒适度的持久性恶劣行为。业主如需驱逐租户, 必须提供证据来证明租户的行为符合这一标准。房东必须在启动逾期驱逐诉讼之前, 向租户送达终止租约的初步通知。另外, 业主还可因其他原因启动逾期驱逐诉讼, 如非法转租、非主要住宅、非法使用或租约到期且法律未强制续约。

### 法律服务

对于某些低收入人群, 如收到了住房法庭文件, 并需要驱逐预防方面的援助, 可以获得免费的法律服务。想了解更多信息, 请拨打 212-577-3300 或 311。

### 拖欠租金

对于拖欠租金的家庭和个人, 如面临被驱逐危险, 可以向纽约市 HRA 申请一次性租金援助 (One-Shot Deal rent assistance)。想了解更多信息, 请拨打 HRA 的信息热线: 718-557-1399。

租户如果获得现金援助/公共援助, 可能有资格获得偿还租金方面的帮助。租户应前往 HRA 工作中心, 向无家可归者转移部门 (Homelessness Diversion Unit) 的人员说明租户的处境。

### 老年人

已收到驱逐通知 (Notice of Eviction) 或房东书面通知的老年人, 可以获得驱逐预防援助和法律服务转介。另外, 纽约市还向超过 60 岁或有身心障碍的人员提供驱逐预防援助。如需帮助, 请拨打 311。





### 游民服务

濒于无家可归处境的家庭,可按照与纽约市游民服务局 (Department of Homeless Services, DHS) 签订的合同获取基于社区的大量服务,据此仍可居住在社区中,而避免进入庇护所。可提供的服务包括:

- 家庭或租户/房东调解家庭预算
- 应急租金援助
- 就业培训及安置
- 福利支持 (儿童看护、食品补贴、税收抵免、公共健康保险)

如果租户或租户认识的人正面临住房危机,请拨打 311 或访问 [在线服务系统](#), 查找最近的办事处。

### 面向单身成人和家庭的租金欠款补助金

纽约市人力资源管理局 (Human Resources Administration, HRA) 能够通过租金欠款补助金为租户支付拖欠的租金,从而为合法占有公寓的租户、或已被驱逐但其房东愿意继续向其出租公寓的申请人提供帮助。补助金适用于公共援助受助者,以及不符合公共援助资格的人员。家庭与单身成年人均符合资格。想了解更多信息,请拨打 HRA 的信息热线: 718-557-1399。

请访问 [311](#) 服务系统或拨打 311, 联系地区 HRA 工作中心, 并申请租金欠款补助金。

### 住房法庭问答部

住房法庭问答部 (HCA) 还设立了偿还租金的求助热线。如果租户在住房法庭存在诉讼案,并有充足的理由拖欠租金 (如家庭成员死亡、严重疾病、失业或工作小时数减少), 或者租户的收入现在足以支付未来的租金且“可支付”欠款, 则可拨打该电话。HCA 不提供直接的经济帮助, 但可将致电者转介给慈善机构, 并提供纽约市人力资源管理局 (HRA) 援助规定的相关信息。住房法庭服务台的所有员工和志愿者, 均会回答关于法庭程序和手续的问题。另外, 他们还会推荐法律服务提供方, 以及其他驱逐预防组织、资源和机构。大多数员工会讲英语和西班牙语。

## V. 其他住房问题

### A. 租金管制公寓的租金上涨

租金稳定和租金管制公寓的业主, 应在每年 4 月 1 日至 7 月 31 日期间, 使用 HCR 的自动系统在线登记租金。业主还必须根据单套公寓或整幢建筑范围的改善情况申请上涨租金。对于因租金指导委员会 (Rent Guidelines Board) 批准、单套公寓改善 (Individual Apartment Improvement, IAI) 或重大资本改善 (Major Capital Improvement, MCI) 而上涨租金的情况, 租户可联系 HCR。另外, 租户也可以请法律顾问帮助确定租金上涨是否合法。想了解关于任何该类问题的更多信息, 请拨打 718-739-6400 联系 HCR 或访问 [nyshcr.org](#)。

## B. 租金管制公寓的租约续期

一般而言, 必须使用 HCR 批准的表格, 向租金稳定公寓的住房单元租户提供续期租约, 期限为一年或两年 (由租户自行选择), 续约租金遵循租金指导委员会的规定。业主必须在现有租约到期日 150 天到 90 天内, 邮寄或亲自送达 DHCR 续约表格 (Renewal Lease form, RLF) 的书面续约通知。在收到续期租约后, 租户有 60 天的时间选择租约期限, 签署租约, 并将其返回给业主。如果租户在 60 天的期限内未接受续期租约, 业主可拒绝续约, 并且还可以在当前租约到期后向法院起诉要求驱逐租户。如果租户签署 RLF 并将其返回给业主, 则业主必须在 30 天内向租户返回经过完整签署且标注日期的副本。续约应在业主签署续约并将其返回给租户之日起生效, 但不得早于当前租约到期日期。一般而言, 租约与任何租金上涨可能不具有追溯力。

## C. 居住证书和租金支付

如果租户发现所住建筑被非法改造, 和/或没有证明该租用住房可以被合法占用的居住证书, 则可以申请租金赔偿。每个租户所面临的环境不同, 应及时寻求法律咨询, 确保其权利受到保护, 而非决定不支付房租。

## D. 建筑安全

租户应通知业主和警方其建筑内的任何非法活动。

业主应向警方报告其建筑内的任何非法活动。为确保建筑无毒贩和蓄意破坏者, 建筑管理员、住房管理人或业主应立即修理破损的锁或内部通话装置。

想了解如何提高多户住宅安全方面的更多信息, 请观看 [www.nyc.gov/hpd](http://www.nyc.gov/hpd) 上这一主题的 HPD 视频。

## E. 住宅建筑业主/管理人员的应急预案和疏散

### 建筑紧急情况 and 疏散

鼓励业主和管理人员, 考虑并解决建筑内居民以及工作人员应急准备问题。包括以下关键要素:

- **根据《纽约市消防法》的要求, 公寓大楼的所有业主应准备并派发火灾和非火灾应急准备指南, 并张贴某些通知。** 该指南向居民和参考网站提供详细信息, 这些网站包含更多信息, 可在 <https://www1.nyc.gov/assets/fdny/downloads/pdf/business/plan-review-fire-safety-guide-fire-safety-notice.pdf>
- **残疾或有出入及功能需求的居民, 应就紧急情况下可能需要的任何政策考量向业主提供建议;** 例如, 电梯即将停止使用时, 是否需要通知他们。业主/经理应做好满足这些要求的准备。还鼓励残疾或有出入或功能需求的建筑居民, 在建筑疏散时制定自己的计划和支持关系网。在火灾中 (最有可能需要立即疏散的情况), 建筑工作人员 (也需要疏散) 可能不在附近, 并且 (或者) 无法为所有建筑居民提供帮助。疏散计划不仅要考虑电梯服务的中断, 还要考虑长期停电和停水的影响。建筑居民如果有特殊需要, 也应该通知建筑管理部门——尤其是当他们在高层建筑中使用轮椅或其他移动设备或者无法听到警报时。尤其对于在长时间停电时仍需要进行个性化规划时, 疏散装置提供了一种选择。关于这些设备的考量要点, 可以在市长残疾人办公室网站的应急准备资源页面上找到, 网址为 [www.nyc.gov/MOPD](http://www.nyc.gov/MOPD)。





- **在紧急情况下, 业主和居住者之间的清晰沟通, 能够增强所有建筑居住者和工作人员的安全。**  
业主/经理应评估其通过使用建筑系统(如对讲机和火灾报警系统)、电子邮件或短信, 向所有建筑居住者传达关键信息的能力。建筑工作人员(如有)和建筑业主/管理者, 也需要能够可靠地相互沟通。在停电或其他常规电话通信中断的情况下, 应考虑建立替代通信手段。业主在向 HPD 注册其建筑时, 还应该提供一个准确的 24 小时保密电话号码, 以便 HPD 在紧急情况下向其提供重要信息。在预计的天气紧急情况之前, 自然灾害之后, 被告知公用事业停电将持续超过24小时之后, 要求业主在建筑物的公共区域张贴临时通知, 提供应急信息。业主还应考虑在每个楼层张贴通知, 或直接向居民发送信息。您可以在 HPD 的网站上获得该通知的样本, 网址为 [www.nyc.gov/hpd](http://www.nyc.gov/hpd)
- **由纽约市应急管理部、纽约市警察局和/或私人通知系统运营的紧急通知系统,** 应得到建筑物业主/管理者和/或建筑工作人员的关注, 以随时了解可能影响其建筑物的紧急情况。这样, 业主便有机会采取任何适当的行动, 以保护其居民和财产。
- **电梯通知:** 业主和管理人员应该向居民, 尤其是那些在紧急情况发生前依赖电梯的居民, 传达其建筑电梯政策。鼓励业主尽可能长时间地让电梯投入使用, 直至暴风雨即将登陆或人员疏散以前, 不要让电梯停止使用。
- **建筑业主/经理应审查消防部门的《纽约公寓大楼应急准备指南》(以及其他公共和私人资源), 并考量其建筑工作人员如何应对指南中提到的每种紧急情况。** 书面协议有助于提醒现场工作人员, 在紧急情况下应采取哪些行动或通知, 包括与 911、业主/管理人员和建筑物居民的适当沟通等。应对建筑的工作人员进行培训, 以帮助 EMS 和其他第一反应人员应对建筑内的医疗紧急情况(如召回或持有电梯、向第一反应人员提供建议以及护送第一反应人员前往需要帮助的建筑居民那里)。鼓励建筑业主/管理人员在紧急事件发生前后, 检查那些已经预先确认需要帮助的建筑内居民, 看看他们是否需要帮助。
- 建筑业主/管理人员应按照消防部门要求的相同计划表, 提供应急准备信息(包含租约签订时)。还建议定期在建筑物内进行应急准备培训。规划材料可查阅 <http://www1.nyc.gov/site/em/ready/guides-resources.page>, 另外还免费提供纸质副本。

## F. 歧视

根据当地、所在州和联邦法律，业主及其代表（包括所有权实体、房地产经纪公司、管理公司或代理等机构的员工）不得因种族、肤色、宗教/信仰、国籍、性别（包括性骚扰）、性别认同、年龄、婚姻或伴侣关系状况、残疾、外国或公民身份状态、法定职业或合法收入来源而拒绝向潜在租户提供住房。此外，不得因租户有子女而拒绝向其出租。纽约市公平住房 (Fair Housing NYC) 网站，由 HPD 和纽约市人权委员会 (NYC Commission on Human Rights, CHR) 共同创立，网站上提供《纽约市人权法》(New York City Human Rights Law) 中规定的受保护阶层信息——哪些人对住房歧视负有责任、如何提起住房歧视投诉、平价住房机会、公平住房权利与租户权利之间的差别以及如何前往住房法庭的相关信息。纽约市公平住房网站 <http://www.nyc.gov/html/fhnyc/html/home/home.shtml> 也提供资源信息，可下载的多语言材料，以及向公众开放的最新公平住房活动的通知。如果租户认为自己遭受了住房歧视，可在事发后一年内拨打 311，向纽约市人权委员会 (Commission on Human Rights, CHR) 提起投诉。

如果租户曾尝试购买或租赁住房或公寓，并认为自己的民事权利被侵犯，可以向纽约市人权委员会 (CHR) 执法局 (Law Enforcement Bureau) 投诉，地址为：22 Reade Street, New York, NY 10007。该委员会提供的服务是免费的。住房歧视投诉将由公平住房专员进行审查，以确定所指控的行为是否可能违反了《公平住房法案》(Fair Housing Act)。如果投诉涉及到业主可能违反该法案的情况，该专员将协助租户提起正式的住房歧视投诉。根据《纽约市人权法》(NYC Human Rights Law) 要求，应在歧视行为的最后指控之日起一年内提起投诉。如要安排预约，请拨打 311 (或 212-NEW-YORK 或 212-306-7450)。

## G. 抵押品赎回权取消

纽约市社区中心 (CNYCN)，会向面临抵押品赎回权取消风险的纽约市居民提供法律服务、住房咨询，以及消费者教育等转介服务。想了解更多信息，请访问 <https://cnycn.org>，或拨打 311 或 646-786-0888。

## H. 租户协会

《不动产法》(Real Property Law) 第230条，为租房提供保护，便于其组织租户协会来保护自身修缮和服务等权利。租户可创立、加入和参与租户协会来保护自身权利。即使使用相应房间一般需要支付费用，房东必须允许租户在建筑的任何社区或社交活动室免费举行会议。租户组织会议应在合理的时间、以不妨碍他人进入楼宇的和平方式举行。房东不得骚扰或报复行使应有权利的租户。

## I. 宠物

除非某个宠物被视为专供盲人、聋人或残疾人使用的“服务类动物”，否则是否允许宠物入住将由业主决定，并且通常会在租约中进行规定。如果租户未经业主允许在建筑内饲养宠物，可能会被视为严重违反租约，并且可能会成为终止租约的依据。此外在纽约市，根据法律，许多动物不能作为宠物进行饲养。想了解关于宠物法规的更多信息，请拨打 311 或联系 DOHMH。



## VI. 住房教育

HPD 的社区教育和宣传部门 (Neighborhood Education and Outreach, NEO) 提供免费的面对面课程、在线课程以及涉及租户和业主均感兴趣的各种音频播客和视频:



- 暖气和热水要求
- 霉菌和其他健康住房问题
- 臭虫侵害检测和管理
- 含铅油漆管理
- 提高公寓住宅的安全
- HPD/HDC 住房抽签如何分配新建平价公寓
- 住房法违规情况消除流程
- 首次购房

请访问 <http://www1.nyc.gov/site/hpd/community/online-digital-library.page>, 在线查看所提供课程的完整目录。在线课程为交互式课程, 仅需30分钟即可完成, 还有诸多数分钟时长的博客, 内含丰富信息。NEO 还与选任官员和非营利性社区组织进行合作, 以支持各行政区的房东/业主和租户住房公平。想了解最新活动, 请拨打 212-863-8830 或访问 HPD 活动网站 <http://www1.nyc.gov/site/hpd/about/events.page>。

## 平价住房求租者资源

### I. 住房抽签

受补助的公寓通过公开的抽签系统对外出租, 以确保符合资格的申请人具有公平、平等的机会。纽约市住房连接 ([nyc.gov/housingconnect](http://nyc.gov/housingconnect)) 提供简单、安全的在线多语言申请选择。纽约市住房连接 (NYC Housing Connect) 用户可查看当前进行的住房抽签, 登记接收新项目提醒, 填写个人在线资料, 并申请和追踪多个抽签。

租户还可通过查看全市的广告和当地出版物, 以及访问 HPD 网站 [nyc.gov/hpd/findhousing](http://nyc.gov/hpd/findhousing)。住房连接 (Housing Connect) 和 HPD 网站的印刷广告以及在线广告等, 均说明了如何在线申请或书面申请, 另外对补助单元的收入和家庭人数要求亦有说明。不同的开发单元对收入的要求不同。广告还提供预留和优先选择信息。

抽签截止后, 对申请进行随机排序, 分配注册号。开发商利用随机分配的注册号筛选申请人。注意, 因为提交申请的数量过多, 申请人可能要到几个月后才会收到回复, 也可能不会收到回复。此外, 从建筑申请截止到搬迁入户, 一般需要八个月, 甚至更久。

HPD 现已发布有关平价住房抽签过程的系列视频, 内含丰富信息。该系列中的第一个视频是“纽约市平价住房抽签申请: 视频指南”, 访问 <https://www.youtube.com/watch?v=F0Dht0LhP7c> &功能=[youtube](#) 即可观看。

视频中概述了申请过程, 解释了在 HPD 或 HDC 平价住房抽签的申请过程中, 申请者将有什么体验。此外, 视频中还包括关于如何查找新抽签广告的说明, 提醒申请者确认收入限制和截止日期, 消除可能造成误解的常见图标。视频当前所使用的语言为英语, 不久之后将提供多种语言版本。

### 社区形象大使

HPD 社区形象大使计划是一个基于社区的服务提供者网络, 供纽约市民申请平价住房。他们提供有关申请过程的最新、一致信息和援助, 也提供金融咨询服务。鼓励大家联系他们寻求指导。想了解关于整个纽约市的社区形象大使网络的更多信息, 请访问 [www.nyc.gov/housing-ambassadors](http://www.nyc.gov/housing-ambassadors)。



## II. 租金上涨豁免



符合年老市民租金上涨豁免 (SCRIE) 计划或残疾人租金上涨豁免 (DRIE) 计划资格的租户, 可将其租金固定在当前水平, 以免于未来租金上涨。

根据这两个计划, 申请人的家庭年收入总额不得高于 50,000 美元, 必须将家庭总月收入的三分之一以上用于支付房租, 并且必须租赁受住房与社区重建部 (HCR) 管制的公寓 (即受租金管制公寓、固定租金公寓或受价格稳定管理的酒店)。(HPD 管理非租金稳定项目的 SCRIE, 比如 Mitchell Lama 租赁/合作企业和 HDFC 合作企业。)

如要达到 SCRIE 的资格, 申请人必须至少为 62 岁。要符合 DRIE 的资格, 申请人必须至少为 18 岁; 获得社会安全辅助收入 (Supplemental Security Income, SSI)、社会安全残障保险 (Social Security Disability Insurance, SSDI)、美国退伍军人事务部 (U.S. Department of Veterans Affairs) 伤残抚恤金或赔偿金, 或残疾医疗补助 (Disability-related Medicaid) (若申请人过去已获得 SSI 或 SSDI); 签署租约或出租证明或被授予了公寓的继承权。

想了解更多信息, 请在 [nyc.gov/finance](http://nyc.gov/finance) 上下载《SCRIE 和 DRIE 计划指南》(Your Guide to the SCRIE and DRIE Programs)。还可以通过 AccessNYC 在线申请。在线申请后, 必须邮寄所要求的全部文件。也可以前往位于 66 John Street, NY, NY 10038 的财务部办公室。

# 业主资源

## I. 社区维护部 (DNP)

HPD 的社区维护部门 (DNP) 理解管理和维护住宅面临的挑战。每栋建筑均面临财务、实际和管理困难, 房产是小型业主所做的最大投资。DNP 考虑建筑的具体需求, 为其量身定制短期和长期的一对一咨询服务。DNP 能够帮助业主:

- 了解《住房维护法》(Housing Maintenance Code, HMC) 中有关适当维护住房的要求, 以便为所有租户提供一个安全的居住环境。了解 HMC 要求的技术人员可以在发布违规通知之前, 进入住房, 并根据《住房维护法》提供有关解决住房条件的指导。
- 浏览与违规解约相关的流程。
- 了解如何支付紧急修理费、HPD 费用和其他市政费用。
- 尤其是当一处房产有重大实际需求或财务需求时, 如果相关人员清楚大量贷款、补助和减税或免税等, 就能有助于维护住房。这一切将基于特定类型的建筑和该物业的实际需求。



## II. 低息贷款或免税

HPD 的发展部门 (Office of Development) 管理多个融资计划, 提供低息贷款和/或房产免税, 以提高私有多户建筑和业主自住建筑的实际与财务可持续性, 以及可承受性。这些计划适用于各种大小以及具有不同需求的建筑。想了解关于业主经济援助的更多信息, [请访问 nyc.gov/letsinvest](https://nyc.gov/letsinvest)。

## 其他住房相关问题的实用联系信息

**纽约市住房局:** 311

**纽约市住宅抵押贷款保险公司:** 212-227-5500

**HPD 登记援助部门** 212-863-7000 [register@hpd.nyc.gov](mailto:register@hpd.nyc.gov)

**纽约市人权委员会:** [www.nyc.gov/cchr](http://www.nyc.gov/cchr) 或拨打 311。查阅 V-D 章节, 了解关于住房歧视的更多信息。

**311** 是纽约市政府信息和服务电话号码。任何致电 311 客户联系中心 (Customer Contact Center) 的电话均由话务员应答, 该中心提供全天候服务, 双休日无休, 并且提供超过170种语言服务。纽约市内人士可拨打 311 五个行政区 之外的人士可拨打 **212 - NEW YORK**, 或者访问 [nyc.gov/311.TTY](http://nyc.gov/311.TTY)。拨打 212-504-4115可获取 TTY 服务。租户也可使用 NYE 311 手机 app 获得一些服务。

**纽约市议会** 欢迎租户提出任何疑问、意见或反馈。请拨打 311 或访问 [council.nyc.gov](http://council.nyc.gov), 了解纽约市议会成员及其负责的区域。租户可以按地址查找当地成员及其联系信息。

**联系纽约州总检察长**, 了解业主、租户和房地产经纪人的权利和义务。信息和投诉热线: 1-800-771-7755。

**联系纽约州住房与社区重建部 (NYSHCR)**, 获取租金管制公寓和 租金稳定公寓的租金与服务信息。信息和投诉热线: 1-866-ASK-DHCR (1-866-275-3427)。

**纽约市残疾人市长办公室 (MOPD)** 致力于确保纽约市的计划和政策能够解决残疾人的需求, 并提供内容丰富的手册和指南, 详述计划、服务、活动和其他适用于残疾人的资源。MOPD 的地址为 100 Gold Street 2nd Floor, New York, NY 10038, 或者拨打 311、 212-NEW YORK (市外) 或711 (面向听障人士的转接服务)

**公共议政员办公室** 协助处理涉及政府相关服务和法规的投诉和咨询。办公室每年帮助成千上万的纽约市民处理住房 投诉, 整治机构弊端, 提高纽约市政府的 透明度和公信力。可访问

<http://pubadvocate.nyc.gov/constituent-help-desk> 或拨打 **212 -669-7250** 联系公共议政员办公室, 获取公共议政员 公民求助受理表格。

# HPD 行政区办公室



## 布鲁克林区

布鲁克林西与史坦顿岛/社区 维护办公室 (Brooklyn West & Staten Island/Neighborhood Preservation Office)  
718-802-4503

法规执行办公室 (Code Enforcement Office)  
212-863-8060  
210 Joralemon Street  
Brooklyn, NY 11201

法规执行办公室 (Code Enforcement Office)  
212-863-6620  
701 Euclid Avenue  
1st Floor  
Brooklyn, NY 11208

## 布朗克斯区

社区维护办公室 (Neighborhood Preservation Office)  
212-863-7100

法规执行办公室 (Code Enforcement Office)  
212-863-7050  
1932 Arthur Avenue  
3rd Floor  
Bronx, NY 10457

## 曼哈顿区

社区维护办公室 (Neighborhood Preservation Office)  
212-863-6875  
仅星期四上午 9 点至下午 4 点

法规执行办公室 (Code Enforcement Office)  
212-863-5030  
94 Old Broadway  
7th Floor  
New York, NY 10027

## 皇后区

法规执行办公室 (Code Enforcement Office)  
212-863-5990  
120-55 Queens Blvd.  
Queens Borough Hall  
Kew Gardens, NY 11424

## 史坦顿岛

法规实施服务部 (Code Enforcement Services)  
212-863-8100  
Staten Island Borough Hall  
Staten Island, NY 10301

## 含铅油漆检查计划

212-863-5501

## 所有办事处公共服务时间:

星期一至星期五  
上午 9 点至下午 4 点  
曼哈顿区 非营利性组织除外

# 纽约州住房与社区重建部 (HCR) 行政区办公室



租金管制公寓的租户可前往 NYSHCR 行政区办公室, 获取更多信息并提起投诉。

## 布鲁克林区

55 Hanson Place  
5th Floor  
(靠近 Atlantic Terminal)

## 布朗克斯区

2400 Halsey Street  
(靠近 Zerega Avenue)

## 曼哈顿区

25 Beaver Street  
(靠近 Broad St.),  
以及163 W. 125th Street  
5th Floor  
(靠近 Seventh Avenue)

## 皇后区

Gertz Plaza  
92-31 Union Hall Street  
(靠近 Jamaica Avenue)

# 住房信息指南标识样本

《纽约市行政法规》(New York City Administrative Code) 2014 年 45 号地方法第 26-1103 节, 要求张贴住房信息指南-住房基础知识-可用性的通知, 以供租户和业主查阅。对于多户住房, 必须通过邮件形式寄送本通知, 然后张贴在可视区域内的显眼位置。在所有检查中, 检查员将验证标识是否适当粘贴。未张贴通知将构成 A 级违规事项, 业主必须提交 250 美元的民事罚款。

## 租户和业主住房信息指南

关于住房信息指南《住房基础知识》, 请访问纽约市住房保护和开发局的网站 [www.nyc.gov/hpd](http://www.nyc.gov/hpd) 获取。租户也可以致电 311 申请打印本指南。

该指南包含有关以下方面的信息:

- 驱逐
- 暖气与热水
- 害虫管理
- 租户组织
- 租金管制租约
- 老年或残疾租户的租金补助
- 住房歧视
- 修缮与维护
- 租户对业主通知的回复
- 业主进入住房以进行检查和修缮
- 免费和低价法律服务

## GUÍA DE INFORMACIÓN DE VIVIENDA PARA INQUILINOS Y DUEÑOS

Un guía de información de vivienda los "ABCs de Vivienda" está disponible en la página web del Departamento de Preservación de Viviendas y Desarrollo de la Ciudad de Nueva York en [www.nyc.gov/hpd](http://www.nyc.gov/hpd). Este guía impreso también está disponible llamando al 311.

El guía contiene información sobre los siguientes temas:

- Desalojo
- Calefacción y agua caliente
- Manejo de plagas
- Organización de inquilinos
- Alquilar de arrendamientos regulados
- Asistencia de alquiler para ancianos o inquilinos deshabilitados
- Discriminación de vivienda
- Reparaciones y mantenimiento
- Respuesta de Inquilinos a notificaciones del dueño
- Acceso para inspecciones de dueños para reparaciones
- Servicios legales gratis y a bajo costo

# 住房基

础 知识

[www.nyc.gov/hpd](http://www.nyc.gov/hpd)