

住房 基础知识

Bill de Blasio
市长

Alicia Glen
住房与经济发展副市长

NYC
Department of
Housing Preservation
& Development
nyc.gov/hpd

Vicki Been
局长

2016 年 5 月

关于纽约市房屋维护与发展局 (HPD):

作为国家最大的市住房发展机构，纽约市房屋维护与发展局 (HPD) 的主要目标是改善纽约市住房的经济可承受性、可得性和质量。我们采用各种维护、发展和执行策略，与私人、公共及社区合作伙伴进行合作，以期加强社区工作，增加新的平价住房的供应，并确保让各个家庭有所居处。该机构纽约住房 (Housing New York) 计划的目标是，到 2024 年，建造或维护 200,000 个平价住房单元。HPD 还负责实施《纽约市房屋维护法》(Housing Maintenance Code, HMC) 和《纽约州多户住宅法》(Multiple Dwelling Law, MDL)。

HMC 就纽约市住宅公寓的健康、安全、照明、通风、清洁、维护和居住制定了最低标准。HPD 通过纽约市 311 客户服务中心回应报告的住房条件投诉。HPD 得以发出违规通知，雇用承包商进行重要的修缮（若房东未能立即处理危险的违规情况），并向房屋法庭提起诉讼。另外，HPD 还向业主提供教育、税务优惠和贷款等资源。

关于纽约州住房与社区重建部 (HCR):

纽约州住房与社区重建部 (Division of Homes and Community Renewal, DHCR) 是负责管理纽约市租金管制的机构。

如果受管制的公寓位于含有六个或更多在 1947 年 2 月 1 日至 1973 年 12 月 31 日期间建造的单元的建筑内，则将受租金稳定的管理。对于在 1947 年 2 月 1 日之前建造的建筑，其租户若是在 1971 年 6 月 30 日之后搬入，也将受租金稳定的管理。第三类租金稳定的公寓包括含有三套或更多在 1974 年 1 月 1 日或之后建造或进行大量翻新的公寓且享受特殊税收优惠的建筑。一般而言，这些建筑仅在税收优惠持续实施或在租户搬离之前（某些情况下）受租金稳定的管理。

租金稳定不仅对租金金额加以限制，还向租户提供其他保护。租户有权获得所需的服务，进行续约，并且不会被驱逐（除非有法律依据）。租约可续期一年或两年，由租户自行选择。

如果租户的权利被侵犯，DHCR 可降低租金并对业主处以民事罚款。如果未维持服务，可降低租金。若出现收费过高的情况，DHCR 可按利息评估罚款或将应支付给租户的损害赔偿金增加两倍。

住房基础知识目录

业主与租户的权利与责任	3
公寓的居住安全问题	4
I. 住房条件投诉	4-10
1. HPD 投诉流程、类型和违规	4
a. HPD 投诉流程	4
b. 居住条件	4
i. 暖气与热水	5
ii. 一氧化碳和烟雾探测器	5
iii. 双锁头锁	6
iv. 钥匙锁窗门	6
v. 含铅油漆	6-7
vi. 霉菌	7
vii. 害虫	7
viii. 窗栅栏	8
c. 违规	8
d. 应急维修	9
2. 房屋法庭	9
3. 纽约州住房与社区重建部 (HCR)	9
4. 其他居住条件类型	9-10
a. 电梯	9
b. 关于地下室和地窖的非法居住	9-10
II. 骚扰	10
III. 房屋法庭/法律服务	11-12
1. 驱逐	11
2. 租户诉讼	12
3. 法律服务小组	12
IV. 其他房屋问题	12-14
1. 租金管制公寓的租金上涨	12
2. 租金管制公寓的租约续期	13
3. 建筑安全	13
4. 歧视	13
5. 抵押品赎回权取消	14
6. 租户协会	14
7. 宠物	14
V. 特殊执法计划	14-15
1. 替代执法计划 (AEP)	14
2. 主动维护计划 (PPI)	15
3. 基础条件	15
4. 社区维护部 (DNP)	15
VI. 住房教育	16
有关新平价住房、租金援助和防止驱逐的资源	16
VII. 住房抽签	16
VIII. 租金上涨豁免	16
IX. 防止驱逐援助	17
关于其他住房相关问题的实用联系信息	17-18

纽约市房屋维护与发展局出版物。www.nyc.gov/hpd 2016

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的所有责任的完整或最终声明。

业主和租户对彼此负有法律责任。纽约市房屋维护与发展局 (Housing Preservation and Development, HPD) 是众多强制执行这些责任的市和州机构之一。本手册旨在帮助业主和租户了解影响住房的规章制度，并提供关于如何获得援助的信息。

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。在其他责任方面，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。业主必须确保对建筑进行妥善维修，并且遵守《纽约市房屋维护法》(HMC) 和《纽约州多户住宅法》(MDL)。拥有三个或以上住宅单元的业主必须每年在 HPD 登记其物业。如果建筑受租金稳定的管理，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。

租户

租户有权居住在无害虫、无漏水和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损坏建筑。租户还对其宾客的行为负责。其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进行维修。

租户可通过拨打 (718) 739-6400 致电纽约州或发送电子邮件至 rentinfo@nyshcr.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，租户必须允许业主或业主代理或员工进入其公寓或在其控制之下的其他空间进行《纽约市房屋维护法》(HMC) 或其他法律所要求的维修或修缮，或检查公寓以确定对 HMC 或其他法律的遵守情况。业主必须以书面形式提前通知租户其希望进入公寓的日期和时间，而进入的时间和方式必须适当合理，除非存在必须立即处理的紧急情况。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，可进入并进行工作。



住房条件投诉

如果某一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存在维护问题，应先通知业主或管理人。如果口头通知无法解决问题，租户不妨通过挂号信寄出书面通知并要求回执。重要的一点是，如果业主未采取措施来解决问题，则必须保存这些记录。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。如欲了解如何提出投诉及可报告状况的示例，请参见下文。

1. HPD 投诉流程、类型和违规

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，或者使用每周 7 天、每天 24 小时提供服务的 311 在线服务系统 (nyc.gov/311)。另外，还可通过 311 手机应用提交关于暖气和热水的投诉。

在租户使用 311 提交关于住房状况的投诉后，311 会将投诉转发给 HPD。随后，将向登记业主进行电话通知和/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。（请业主注意：如果您未进行正确登记，则可能会错过 HPD 发出的这一重要通知！如欲了解更多信息，请参见本手册的第 13 页。）另外，还将致电租户以确定状况是否已纠正。如果租户未确认已纠正，可能会派遣一名检查员。HPD 不仅回应投诉，还将始终检查六项安全问题：

- 是否有正常运转的烟雾探测器。
- 是否有正常运转的一氧化碳探测器。
- 不合规定的窗门。
- 必须用钥匙开锁才能离开的门锁。
- 窗栅栏（若有不满 11 岁的儿童居住）。
- 剥落的油漆（若有不满 6 岁的儿童居住）。

b. 居住条件

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。

如欲了解关于以下任何情况的更多详细信息，可访问 HPD 网站：www.nyc.gov/hpd。



i. 暖气与热水

在指定为“供暖季”的时期（即 10 月 1 日至次年 5 月 31 日），要求供暖。业主应在这几个月按以下条件向租户供暖：

- 如果在上午 6 点至晚上 10 点期间，室外温度低于 55 华氏度，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。
- 如果在晚上 10 点至上午 6 点期间，室外温度低于 40 华氏度，业主必须对公寓供暖，使其温度至少保持在 55 华氏度。如果业主未能在室外温度低于 40 华氏度的情况下充分供暖，HPD 仅能发出违规通知。
- 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 会就供热和热水违规情况向房屋法庭寻求采取罚款措施。罚款金额可能会很高。业主可通过发出及时的更正通知并提交 250 美元款项，履行暖气/热水民事罚款。业主必须了解，如果在同一供暖季（十月到次年五月），在第三次或之后的任何检查发现存在供热违规情况，或在同一日历年内，在第三次或之后的任何检查发现存在热水违规情况，HPD 将收取 200 美元的检查费。



ii. 一氧化碳和烟雾探测器

一氧化碳是无气味的剧毒气体。一般而言，房东应在每个住房单元提供和安装至少一个经批准的一氧化碳探测器，并提供关于如何测试和维护该探测器的书面信息。探测器必须具有使用寿命终止的声音警报。一氧化碳探测器必须安装在各卧室主入口 15 英尺范围内。

房东还需要在各公寓安装烟雾探测器。

租户应负责维护这两种设备。如果租户拆除了探测器或未更换电池，则租户必须使其恢复正常工作状态。

出于安全目的，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。
- 在电池电量较低时注意听声音警报，并立即更换电池。
- 请仅对探测器使用推荐的电池。
- 切勿为探测器上漆。

如果居住在 A 级建筑内（永久居住），则必须为新安装，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的每个烟雾探测器和一氧化碳探测器向业主支付 25 美元，或为每个烟雾/一氧化碳探测器组合支付 50 美元。居住者的付款期限为安装日期后一年。

如果居住在 B 级建筑内（临时居住），则不需要向业主支付该费用。

如果居住在私人住宅（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。

iii. 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。居住者可能会在发生火灾或其他紧急情况时被困在屋内。请拆卸公寓大门的所有双锁头锁或者联系房东进行拆卸。



iv. 钥匙锁窗门

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身，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，以确保其说明窗门已获批准，可在纽约市使用。



v. 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房屋表面和玩具上。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识别并消除含铅油漆危险。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，业主必须目测公寓和公共区域是否存在铅危险，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，并积极主动地减少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实施目测的年度要求。如欲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。

如果公寓内存在剥落的油漆，租户应告知房东。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 来了解如何预防铅中毒，到何处为他们的孩子进行检查，获取关于怀孕与铅的信息，或者索要关于铅中毒预防的手册和资料。

租户应：

- 填写并返回从房东收到的关于含铅油漆的年度通知。
- 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。
- 提醒您的医生在儿童一岁和两岁时执行铅中毒检测。

如欲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。如欲获取关于低息贷款和补助金的手册以帮助业主处理含铅油漆或进行其他健康和安全隐患，请拨打 311。



vi. 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。

租户应告知其业主泄漏问题及霉菌生长迹象。维修工人应查找并修复潮湿问题，并使用肥皂和水清理以除去霉菌。对于大面积霉菌，可能需要请专业清洁工清理。如果业主未进行修复，请拨打 311。要了解关于霉菌的更多信息，请访问 nyc.gov/hpd 收听 HPD 的霉菌相关播客，或者访问纽约市健康与心理卫生局 (Department of Health and Mental Hygiene) 网站：nyc.gov/doh。

除了发出违规通知外，HPD 还可就导致霉菌或漏水违规问题的基础条件发出修缮命令。如果房东未能遵从该命令，HPD 可能会实施严厉的民事罚款。如欲了解基础条件计划的更多信息，请参阅第 15 页。



vii. 害虫

最好通过封闭洞、裂缝以及清理粪便和使用更安全的杀虫剂防治蟑螂和老鼠。业主应与其害虫防治承包商合作，共同确定有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。租户可通过遮盖食物和垃圾并减少杂乱，更好地防治害虫。如欲了解关于害虫防治的更多信息，请参见 DOHMH “安全防治害虫” (Controlling Pests Safely)，网站：<http://www.nyc.gov/html/doh/html/environmental/rats-mice.shtml>。

臭虫是锈红色的昆虫，可长至苹果籽大小。其靠人血为生，但不会携带疾病。当臭虫在墙壁和地面的小缝隙或裂缝中穿爬时，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。如欲了解关于臭虫和检测的更多信息，可参加 nyc.gov/hpd 上的 HPD 英语或西班牙语“臭虫管理 (Bedbug Management)”免费在线课程。

在拨打 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 携带经训练的狗参与检查以嗅出臭虫。如果不接受狗参与检查，HPD 检查员会进行目测检查。如果检查员可目测确定存在活的臭虫，将发出违规通知。若一幢建筑内出现多处臭虫违规现象，则可能会导致加强执法力度。

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处理公寓的臭虫问题。害虫防治专业人士应进行检查以确定是否存在臭虫，查找并消除隐藏位置，使用清洁剂或杀虫剂处理公寓，并进行后续访问以确保已消灭臭虫。如欲了解关于臭虫的更多信息，请访问纽约市健康与心理卫生局网站 nyc.gov/doh。



viii. 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）的租户发出关于窗栅栏的年度通知。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）内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。本法的例外情况为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）。

如果租户或居住者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），租户可以书面形式要求安装窗栅栏，而房东必须进行安装。举例来说，会有孙辈访问的居住者、共享监护权的父母或提供儿童看护的居住者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 (www.nyc.gov) 提供关于以下内容的更多信息：

- 年度通知
- 经批准的窗栅栏的安装要求
- 差异

c. 违规

如果 HPD 检查员发出公开违规通知，则给予业主纠正违规问题的时间取决于违规的严重性。可在 HPD 网站主页 (www.nyc.gov/hpd) 输入建筑地址，查看其所有公开的违规问题。《纽约市房屋维护法》规定了三个违规等级：A、B 和 C。

违规等级	类型	自通知之日起业主需要采取纠正措施的时间
A 级	无危险	90 天
B 级	危险	30 天
C 级含铅油漆或窗栅栏	随时有危险	21 天
C 级暖气和热水违规	随时有危险	立即
C 级（所有其他问题）	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过程通知 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证实违规情况已纠正。如欲了解关于电子认证的更多信息，业主可访问 nyc.gov/hpd。

d. 应急维修

如果业主未纠正 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，费用将由业主承担。纽约市遵守关于采购、承包、工资或其他事项的法律，这可能会导致该工作的费用比业主自行执行该工作或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。

如果业主未纠正违规问题，还可能会导致被房屋法庭处以民事罚款。

2. 房屋法庭

私人建筑的租户如有公寓维护问题或受到业主的骚扰，可以在房屋法庭提起法律诉讼。该起诉称为租户诉讼或 HP 诉讼。租户在提起诉讼时可要求 HPD 进行检查。如向房屋法庭提起诉讼，必须保存几份租户与业主的通信。提起诉讼时需要支付费用，但如果租户无法承担，该费用可免除。如欲了解更多信息，请参见第 12 页。

3. 纽约州住房与社区重建部 (HCR)

除了致电 HPD 报告违规情况外，租金管制公寓的租户如对所住建筑的情况有问题，也可以联系 HCR 进行投诉。HCR 在从业主和租户获得证据后，会发出要求因缺乏服务而降低租金的书面命令。

租金受管制的租户还可访问 HCR 网站 www.nyshcr.org/forms/rent/#tenant，填写相关表格以描述所居住单元内外服务不足的情况。

4. 其他居住条件类型

a. 电梯

纽约市房屋局 (Department of Buildings, DOB) 的电梯部通过实施《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。从 2016 年 6 月开始，如若未能在 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。如若进行应急维修，根据纽约市关于采购、承包和工资的监管法律，可能会导致该工作的费用比业主自行执行该工作或其承包给承包商所用的费用高很多。纽约市将通过财政部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。

b. 关于地下室和地窖的非法居住

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房屋局的批准，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出于居住目的占用。根据法律，不可出租或占用一户或两户住宅的地下室以用于居住，除非其环境条件已获得市房屋局的批准。

非法改造地下室和地窖的业主可能会面临民事和刑事处罚。非法地下室和地窖公寓的居住者会面临一氧化碳中毒、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。关于非法地窖或地下室的投诉将会转到纽约市房屋局 (DOB)。如欲了解更多信息，请参考 DOB 的网站：nyc.gov/buildings。

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。示例可能包括：

- 不提供租约或租赁续约，或反复尝试付钱给您请您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。
 - 在工作场合与您联系而未经您书面同意。
 - 提供虚假买断信息。
- 与您接洽买断事宜，但以书面形式向您提供以下信息除外：
 - 联系目的以及代表业主与您联系。
 - 您可以拒绝提议，继续居住。
 - 您有权咨询律师，也可在 HPD 网站上咨询法律服务相关信息。
 - 如若您以书面形式告知业主不想接洽买断事宜，那么业主在 180 天之内不得与您接洽，除非您以书面形式在此之前表示您有兴趣洽谈买断事宜，或法庭允许业主与您洽谈买断事宜。
- 您以书面形式通知业主不想洽谈买断事宜后 180 天之内与您洽谈买断事宜。
- 不正当的驱逐通知或不合法的上锁行为。
- 胁迫和恐吓，如半夜打电话恫吓或要求您搬出住处或放弃权利。
- 对房租稳定公寓溢收费用。
- 不提供必要的维修和基本设施。
- 蓄意对租客造成营建相关问题，例如在上班时间之后施工、封锁入口或未能消除大量的灰尘或碎屑。

对于受租金管制或受租金稳定管理的单元的租户，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 对于租金受管制的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。如欲了解相关信息，请访问 nyshcr.org 或致电 1-(866)-ASK-DHCR (1-(866)-275-3427)。如果业主存在骚扰行为，租户可依法向房屋法庭对业主提起诉讼。租户可能会希望在提起任何诉讼之前咨询或雇用律师。如欲了解关于免费及低价法律援助的信息，请参见本文第 12 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及发出的任何后续通知用作住房法庭或 HCR 诉讼的依据。

如上所述的问题可以向法律服务处或法律顾问提出。



房屋法庭是业主与租户解决大部分法律纠纷的法庭。如果对于下文未提及的房屋法庭问题有疑问，租户和业主可在周一至周五的上午 9 点到下午 5 点期间联系非营利性市组织“房屋法庭问答部”(Housing Court Answers, HCA)。拨打 311 咨询详情或访问 nyc.gov/311。此外，租户和业主还可以向房屋法庭设立的服务台寻求帮助。

1. 驱逐

欠租驱逐诉讼：驱逐欠租租户的唯一合法途径是向法院提出欠租驱逐诉讼。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，业主可向房屋法庭提起欠租驱逐诉讼，向租户送达传票。租户必须亲自到房屋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，租户可在房屋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和指示市司法官驱逐租户的“授权令”。

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。如要驱逐租户，业主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、非主住宅、非法使用或租约到期且法律未强制续约。

游民服务

源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) 签订的合同获取基于社区的广泛服务，由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）

如果您或您认识的人正面临住房危机，请拨打 311 或访问 311 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和不符合公共援助资格的人员。家庭与单身成人均符合资格。如欲了解更多信息，请拨打 HRA 的信息热线：(718) 557-1399。

请访问 311 在线服务系统或拨打 311，联系地区 HRA 工作中心，并申请租金欠款补助金。

2. 租户诉讼

私人建筑的租户如有公寓维护问题或受到业主的骚扰，可以在房屋法庭提起法律诉讼。如向房屋法庭提起诉讼，必须保存几份租户与业主的通信。提起诉讼时需要支付费用，但如果您无法承担，该费用可免除。

如果租户前往房屋法庭，将会获得关于准备陈述理由令 (Order to Show Cause) 和获取开庭日期（通常大约是十天后的帮助。租户可获得说明，了解如何获得检查，以及如何向业主和 HPD 送达陈述理由令。在再次开庭之日，租户和业主均有机会陈述各自的主张，HPD 律师会出庭。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，租户可重返法庭要求对其处以民事处罚或藐视法庭罪。法官可能会对被告责令纠正违规情况后拒绝进行修理的业主进行处罚。

相比扣缴租金（可能会导致被驱逐），房屋法庭能够更安全、更快速地解决您的住房问题，并保护您的权利。

3. 法律服务小组

在将纠纷上呈至法庭之前，租户和业主可能都会希望咨询律师并获得法律服务。无法承担法律代理费用的租户可能会有资格获得免费或低价援助。如要了解您是否符合获得免费法律援助的资格，请拨打 (212) 577- 3300 致电法律援助协会 (Legal Aid Society)，拨打 (646) 442-3600 致电纽约市法律服务处 (Legal Services)，或拨打 311 以获得更多信息，或者访问 nyc.gov/311 或 nyc.gov/hpd。房屋法庭问答部 (HCA) 的热线提供关于法庭程序、房东/租户规章制度、住房违规执行、免费法律援助推荐，以及可帮助解决住房问题的社区组织推荐的信息。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。

HCA 还设立了关于偿还租金的求助热线。如果您在房屋法庭有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），或者您的收入现在足以支付未来的租金且“可支付”欠款，可拨打该电话。HCA 不提供直接的经济帮助，但可将致电者引荐给慈善机构，并提供关于纽约市人力资源管理局援助规定的信息。房屋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者及其他防止驱逐组织、资源和机构。大多数员工会讲英语和西班牙语。

其他住房问题

1. 租金管制公寓的租金上涨

受租金稳定和租金管制管理的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。业主还必须按单套公寓或整幢建筑范围的改善申请上涨租金。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。如欲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

2. 租金管制公寓的租约续期

一般而言，必须使用 HCR 批准的表格向受租金稳定管理的住房单元的租户提供续期租约，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。业主必须在不早于现有租约到期日 150 天且不晚于现有租约到期日 90 天的时间内，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或之后生效，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。

3. 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、房屋管理人或业主应立即修理破损的锁或内部通话装置。如欲了解关于如何提高多户住宅安全的更多信息，请观看 nyc.gov/hpd/buyers/courses 上关于该主题的 HPD 视频。

4. 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，其中提供了《纽约市人权法》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房屋法庭的相关信息。纽约市公平住房网址为 <http://www.nyc.gov/html/fhnyc/html/home/home.shtml>，其中还提供了资源信息、多语言可下载资料以及关于向公众开放的最新公平住房事件的通知。如果租户认为自己遭受了住房歧视，可在事发后一年内通过拨打 311 向纽约市人权委员会提起投诉。

如果您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) 执法局投诉，地址为曼哈顿下城 100 Gold St., #4600。委员会的服务是免费的。住房歧视投诉将由公平住房专家进行审查，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了该法案，专员将会协助您提起正式的住房歧视投诉。《纽约市人权法》要求在最近指控的歧视行为发生后一年内提起投诉。如要安排预约，请拨打 311 或 (212) NEW-YORK 或 (212) 306-7450。



5. 抵押品赎回权取消

纽约市社区中心 (Center for New York City Neighborhoods, CNYCN) 会向面临抵押品赎回权取消风险的纽约市居民推荐法律服务、住房咨询，以及消费者教育。如欲了解更多信息，请访问 cnycn.org 或拨打 311 或 (646) 786-0888。

6. 租户协会

《不动产法》(Real Property Law) 第 230 条为希望组织租户协会来保护自身修缮和服务等权利的租户提供了保护。租户可创建、加入和参与租户组织来保护自身权利。房东必须允许租户组织在不花费任何费用的情况下在建筑的任何社区或社交活动室举行会议，即使使用此房间一般需要支付费用也是如此。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。



7. 宠物

除非宠物可被视为专供盲人、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了租约，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。如欲了解关于宠物法规的更多信息，请拨打 311 或联系 DOHMH。

特殊执法计划

1. 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 200 座不同的住房参加 AEP。业主可通过及时纠正违规问题并加以证实避免参加 AEP。如欲了解关于 AEP 的更多信息，请访问 HPD 网站 nyc.gov/html/hpd/html/owners/aep，或者从任意法规执行处行政区办公室 (Code Enforcement Borough Office) 获取一份《常见问题》手册 (请参见本文末尾的办事处所在地信息)。

2. 主动维护计划 (PPI)

多家庭住房条件不断恶化会对居住的家庭、相邻物业以及周边一体社区造成危害。HPD 的主动维护计划 (PPI) 是一种积极的方法,旨在确认和解决多住户建筑中不合标准的实际条件,以防危害居住者健康和安以及威胁周边社区的生活质量。该计划采用 HPD 强制执行部门和维护部门间协调的策略,软硬兼施,鼓励业主将其建筑修复至安全状态。

通过 PPI,HPD 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 座处于不良状况的的建筑,目标是使之实现稳固性。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,引荐,以及实行更积极的措施,包括《纽约市房屋维护法》执行与诉讼。

3. 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《房屋维护法》的基础条件。该计划主要关注漏水和霉菌状况。HPD 每年根据受影响公寓的数量和违规数量及严重程度,选择建筑参与该计划。

业主必须查明对建筑中多户公寓造成影响的漏水或霉菌情况的起因,并在四个月内解决相应状况和违规行为。HPD 可向房屋法庭起诉违规业主。每户住宅单元民事罚款 1000 美元,总罚款额不低于 5000 美元。如若业主未能遵守命令,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。若未及时支付,税务留置权会产生利息,可以出售和/或抵债。

4. 社区维护部 (DNP)

社区维护部每年会对数千座建筑进行评估,以确定建筑条件是否存在进一步恶化的风险,制定专门的建筑处理方案,并协调实施处理方案。DNP 致力于向业主推荐教育和支持计划,介绍维修贷款,并在必要时推荐对建筑执行有针对性的法规。如欲了解关于社区维护部的更多信息,可访问 HPD 的网站: nyc.gov/html/hpd/html/about/neighborhood-preservation, 或者前往本文件末尾所列的相应办事处进行咨询。

VI. 住房教育



HPD 的社区宣传和教育部门 (Community Outreach and Education Unit, COE) 提供免费的面对面课程,如由五个部分组成的物业管理介绍、在线课程 (如首次购房),以及租户和业主均感兴趣的各种主题的音频播客和视频:

- 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

请在 <http://www1.nyc.gov/site/hpd/renters/resources-public-outreach-education> 租户页面,以及在 <http://www1.nyc.gov/site/hpd/owners/outreach-education> 业主页面,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,还有诸多分钟时长的博客,内含丰富信息。COE 还与选任官员和非营利性社区组织进行合作,以支持各行政区的业主和租户住房公平。欲了解最新活动,请拨打 (212) 863-8830 或访问上述网站页面。

有关新平价住房、租金援助和防止驱逐的资源

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。NYC Housing Connect (nyc.gov/housingconnect) 提供简单、安全的在线多语言申请选择。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。

潜在租户还可通过查看全市的广告和当地出版物,以及访问 HPD 的网站 www.nyc.gov/hpd,依次点击“公寓出租”(Renter),浏览“纽约市补助出租公寓”(City-Subsidized Rental Opportunities),了解这些公寓单元的相关信息。住房连接和 HPD 网站的印刷广告和在线广告都有说明如何在线或书面申请,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,建筑申请截止后到搬迁入,一般需要八个月,甚至更久。

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 (Disability Rent Increase Exemption, 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,总家庭年收入不得高于 50,000 美元,申请人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 (DHCR) 管制的公寓 (即受租金管制或租金稳定管制的公寓或受稳定管理的酒店)。

如要达到 SCRIE 的资格,申请人必须至少 62 岁。要达到 DRIE 的资格,申请人必须至少为 18 岁;获得联邦补充保障收入 (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 (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。

如欲了解更多信息,请在 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,必须邮寄所有所要求的文件。也可以前往位于 66 John Street, NY, NY 10038 的财务部办公室。

防止驱逐援助

对于某些低收入人群，如收到了房屋法庭文件，并需要防止驱逐方面的援助，可以获得免费的法律服务。如欲了解更多信息，请拨打 212-577-3300 或 311。

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)。如欲了解更多信息，请拨打 HRA 的信息热线：(718) 557-1399。如果获得现金援助/公共援助，可能会有资格获得偿还租金方面的帮助。应前往 HRA 工作中心，向无家可归者转移部门 (Homelessness Diversion Unit) 的人员说明您的处境。

已收到驱逐通知或房东书面通知的老年人可以获得驱逐阻止援助和法律服务引荐。另外，纽约市还向超过 60 岁、具有身心障碍的人员提供防止驱逐援助。如需帮助，请拨打 311。

关于其他住房相关问题的实用联系信息

311 是纽约市政府信息和服务电话号码。任何致电 311 客户服务中心的电话均由话务员应答，该中心提供全天 24 小时服务，周六日无休，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。如需 TTY 服务，请拨打 (212) 504-4115。也可使用 NYE 311 手机应用程序获得一些服务。

纽约市议会 欢迎您提出任何疑问、意见或反馈。请拨打 311 或访问 council.nyc.gov，了解纽约市议会成员及其负责的区域。可以按地址查找当地成员及其联系信息

HPD 登记援助部门 (212) 863-7000 register@hpd.nyc.gov

纽约州总检察长 关于业主、租户和房地产经纪人权利与义务的信息，请联系咨询。信息和投诉热线：1-(800)-771-7755。

纽约州住房与社区重建部 (NYSHCR)：如欲了解租金管制公寓和租金稳定公寓的租金和服务相关信息，请联系咨询。信息和投诉热线：1-866-ASK-DHCR (1-866-275-3427)。

纽约市住宅抵押贷款保险公司：(212) 227-5500

纽约市房屋局：311

纽约市残疾人市长办公室 (Mayor's Office for Persons with Disabilities, MOPD) 致力于确保市计划和政策解决残疾人的需求，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：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

布朗克斯区

社区维护办公室 - (212) 863-7100

法规执行办公室 - (212) 863-7050

1932 Arthur Avenue, 3rd Floor

Bronx, NY 10457

布鲁克林区

布鲁克林西与史坦顿岛/社区维护办公室 - (718) 802-4503

法规执行办公室 - (212) 863-8060

210 Joralemon Street,

Brooklyn, NY 11201

布鲁克林东及皇后区/社区维护办公室 - (718) 348-2550

法规执行办公室 - (212) 863-6620

701 Euclid Avenue, 1st Floor

Brooklyn, NY 11208

曼哈顿区

社区维护办公室 - (212) 863-7100

仅周四上午 9 点至下午 4 点

法规执行办公室 - (212) 863-5030

94 Old Broadway, 7th Floor

New York, NY 10027

皇后区

法规执行办公室 - (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 - (212) 863-8100

Staten Island Borough Hall

Staten Island, NY 10301

HCR 行政区办公室

租金受管制的租户可前往纽约州 HCR 行政区办公室获取更多信息并提起投诉。

布朗克斯：2400 Halsey Street (靠近 Zerega Ave.)

曼哈顿区：25 Beaver Street (靠近 Broad St.)

163 W. 125th Street 5th Floor (靠近 Seventh Avenue)

布鲁克林：55 Hanson Place, 5th Floor (靠近 Atlantic Terminal)

皇后区：Gertz Plaza, 92-31 Union Hall Street (靠近 Jamaica Avenue)



The ABC's Of Housing
www.nyc.gov/hpd

