纽约市房屋维护及发展局 (Department of Housing Preservation and Development, HPD) 法规实施部负责强制实施纽约市房屋维护法 (New York City Housing Maintenance Code) 和纽约州多户住宅法 (New York State Multiple Dwelling Law)。

如需详细信息，或进一步了解纽约市房屋维护及发展局，请访问我们的网站：www.nyc.gov/hpd，或拨打 311（听障专线请拨打 212-504-4115）致电纽约市 311 客户服务中心。

DIAL 311

Department of Housing Preservation & Development

纽约市

Bill de Blasio
市长

Alicia Glen
住房与经济发展
副市长

Vicki Been
房屋维护及发展局
局长

Printed on paper containing 30% post-consumer material.

# 业主 FAQ

## 常见问题

相关内容...

另类
执法计划

Department of
Housing Preservation
& Development

# FAQ 常见问题

## 什么是另类执法计划 (Alternative Enforcement Program)?

另类执法计划 (AEP) 是房屋维护及发展局 (HPD) 为违反了数项《房屋维护法》条款的公寓建筑制定的执法计划。该计划的目标是通过让 HPD 进行频繁的检查，监督违规事项的纠正，以改善建筑的住房条件，并在业主没有遵照要求采取行动时发出修缮命令 (Orders to Correct)。该计划还允许 HPD 在必要时（如果业主没有这样做时）对建筑进行修理并更换建筑系统。

## HPD 用于识别将被选择参与 AEP 的糟糕建筑的标准是什么?

法律中列出了用于识别参与 AEP 的多户住房的标准，包括 HPD 发布的 "B" 等级危险和 "C" 等级即时危险的数量，以及 HPD 承担的紧急维修费用的量。

## 参与计划可以自主选择吗?

不能，参与计划不可自主选择。

## 私人住房（1 户和 2 户）是否可以加入 AEP?

不能。只有符合法定标准的多户住房（三户或更多）才能参与 AEP。

## 当其建筑被纳入 AEP 时业主是否将得到通知?

是的。已确定参与该计划的最后有效登记业主和多户住房的代管人将得到参与通知以及关于如何在前四个月内退出计划的信息。

## 若要使其多户住房退出 AEP，业主在前四个月内必须做什么?

房东必须进行施工，以修缮：

- 所有的暖气和热水的违规事项；
- 所有 "C" 等级（即时危险）的涉及房屋长霉的违规事项；
- 最少 80% B 等级（危险）的涉及房屋长霉的违规事项；
- 最少 80% 涉及虫害的违规事项；以及

有关通用住房相关事项、法律援助计划、住房歧视、住房抽签、租金援助计划、组织、租房法规及更多的详细信息，请咨询纽约市 HPD 的“住房基础知识”(The ABC's of Housing)。如需了解“ABC”请访问 nyc.gov/hpd 或致电 311。

Alternative Enforcement Program
100 Gold Street (5th Floor)
New York, NY 10038
(212) 863-8262

本手册包含的常见问题旨在为另类执法计划的相关业主答疑解惑，仅用于为您提供便利。如需完整信息，请参阅相关法律和适用法规。

- 除此之外，最少 80% 的其他 "B" 等级（危险）和 "C" 等级（即时危险）违规事项；
- 如果 HPD 发出 AEP 修缮命令，并要求业主更换系统，如屋顶或供热设备更换，则业主必须实施所要求的系统更换。
- 支付所有未偿付的由 HPD 执行的检查和施工费用，包括留置权，或者与财政局达成协议，以支付此类费用和留置权。
- 提交当前有效的注册声明。

在纠正霉菌和虫害违规事项时，法律是否规定业主使用特定的施工方法？

是的。AEP 建筑中的霉菌和虫害必须使用法律中详述的特定施工方法进行纠正。

在纠正霉菌违规事项时，必须遵循什么施工方法？

当纠正霉菌违规事项时，业主必须调查和纠正已确定的发潮问题；向住户提供健康与心理卫生局 (Department of Health and Mental Hygiene) 关于防霉的手册副本；用肥皂或洗涤剂和水来清洁霉菌生长，而非漂白剂或杀菌剂；将直接工作区域中任何难以清洗的台面或物品移除或用塑料布安全地覆盖住；用可最大程度减少尘土和碎屑分散的方式进行霉菌清除工作；采用密封的重型塑料袋丢弃废旧材料，并且使用湿式清洁方法或高效空气过滤器 (HEPA) 吸尘法以清洁除菌工作中产生的可见灰尘；并记录用于纠正霉菌违规事项的所有纠正措施。

在纠正害虫违规事项时，必须遵循什么施工方法？

当纠正虫害违规事项时，房东必须向住户提供健康与心理卫生局关于安全控制虫害的手册副本；要求住户通过做好厨房、卫生间和其他房间的准备支持虫害治理，并且听取如何保持无疫环境的建议；使用纽约州法律和联邦法律所允许的杀虫剂或设备；填塞并密封直径少于四英寸的小孔，以及墙壁、橱柜、地板之内或之间的裂缝和空隙，和其他害虫可能进入的地点；用 HEPA 吸尘法清洁厨房和浴室，包括裂缝、空隙和家用电器，并记录用于纠正虫害违规事项的所有纠正措施。

什么是 AEP 修缮命令？

AEP 修缮命令是一种行政命令，它会列出业主必须纠正的基础条件。AEP 修缮命令将邮寄给业主、张贴在建筑物内并提交给县书记办公室。

如果业主不遵守 AEP 修缮命令且不纠正基础条件会发生什么？

HPD 会聘请承包商进行维修，并会给业主开账单。未支付账单可能导致房产受到抵押留置。

如果其建筑确定参与 AEP，租户是否会得到通知？

是的。HPD 会向所有租户张贴公告，通知他们 HPD 确定该建筑参与AEP。当 HPD 实施维修工作以及建筑物退出该计划时，住户也将得到通知。

HPD 可能对参与 AEP 的多户住房收取哪些费用？

对于被选中参与 AEP 且在得到最初通知的前四个月没有退出计划的多户住房可能收取以下费用：

- 从建筑全面检查的日期开始，每个住宅单元每半年收取 500 美元。在参与 AEP 期间，每个住宅单元总费用最多为 1000 美元。
- 对于目标房产进行的任何导致了 "B" 等级（危险）和 "C" 等级（即时危险）违规事项的投诉检查收取 200 美元。
- 若向 HPD 提交了违规事项纠正的认证，而 HPD 找出一个或多个没有得到纠正的违规事项，则对于每项重检收取 100 美元。

根据 HMC §27-2153(q)，如果未能支付这些费用，可能导致目标房产受到抵押留置。

HPD 实施维修时会将租户搬迁吗？

不会。HPD 在进行必要维修工作的同时不打算将租户搬迁。

如果 HPD 必须实施紧急修理或建筑系统更换，会发生什么事？

如果您没有立即采取行动，使建筑退出 AEP，那么纽约市可能会对整栋建筑进行全面检查、开展大量维修工作以纠正违规事项并改善基础条件，由此可能产生相关费用。纽约市严格遵守与采购、承包、工资和其他事项有关的法律，其中，其他事项可能使完成这些修缮工作所花费的成本明显高于您自行修缮或聘请他人修缮所花费的金额。市政府所产生的费用会通过帐单寄给您，如果您未支付账单，纽约市将对相关房产提出税务留置。HPD 会向业主开具修理费用的账单。如果未能支付账单，将导致相关房产受到抵押留置。

参与 AEP 的建筑的租户与和业主若有任何与 AEP 有关问题，应该与谁联系？

租户和业主应通过拨打 (212) 863-8262 致电 AEP 办公室，与其建筑的指定社区协调员联系。

如果业主没有足够的资金来完成必要的修复工作，那么他或她是否将退出计划？

不会。声称资金不足不能保证退出 AEP。

是否有任何计划，可以帮助业主获得资金来进行必要的修缮工作？

HPD有多种可为符合资格的业主提供低息贷款的计划，用于对空置房产或有住户居住的小型建筑进行中到大规模的整修。有兴趣获得贷款的业主可拨打 (212) 863-6412 联系财务保护司 (Division of Preservation Finance)。

业主要怎样避免其房产被选入 AEP？

可通过妥善维护住宅楼，向 HPD 提交当前有效的物权登记，以及纠正 HPD 通告的所有违规事项并认证纠正结果，以避免参与 AEP。要从 HPD 记录中撤销逾期纠正的违规事项，您必须请求 HPD 执行撤销请求检查。有关获取撤销请求检查的信息，请访问 HPD 网站 www.nyc.gov/hpd。