

## HPD 2018 年一月关于住房条例相关问题的公告

本文档包含有关可能影响住宅房产的最新法律、法规或计划的信息。请仔细阅读这些信息。更全面的信息、具体法律和法规、违规撤销相关信息和范例文件可在住房保护和发展部 (Department of Housing Preservation and Development, HPD) 的网站 [www.nyc.gov/hpd](http://www.nyc.gov/hpd) 上找到，也可联系法规执行处行政区办公室 (Division of Code Enforcement Borough Offices) 获取。部分文件可致电 311 索取。

### 新增内容

#### 霉菌整治

业主、管理代理或者由业主或管理代理委派的全时雇员会针对业主的房产执行霉菌评估、整治或清理。霉菌整治涵盖了调查霉菌源头的工作。业主、代理和雇员被强烈建议需遵守纽约市健康与心理卫生局 (NYC Department of Health and Mental Hygiene) 准则 (<http://www1.nyc.gov/site/doh/health/health-topics/mold.page>) 以确保整治方式得当并最大程度降低工作人员和租户的健康风险。

如果业主或代理雇用第三方来实施霉菌评估、整治或清理工作，则根据纽约州 [劳动法第 32 条 \(Labor Law Article 32\) \(劳动法\)](https://www.labor.ny.gov/workerprotection/safetyhealth/mold/frequently-asked-questions-licences.shtm) (<https://www.labor.ny.gov/workerprotection/safetyhealth/mold/frequently-asked-questions-licences.shtm>)，独立承包商必须得到许可并遵守该条款内提出的要求。

针对霉菌违规的 HPD 认证要求需提供符合这些劳动法要求（自 2018 年 3 月 1 日起）的书面合规性文件。针对霉菌问题的违规通知采用新的认证文件。业主须在文件中注明霉菌整治工作的执行者。如果工作执行者不是业主、管理代理或由业主/代理委派的全时雇员，则业主必须提供：

- 霉菌评估承包商许可证（公司），以及
- 霉菌整治许可证（公司）**或**霉菌清理工作人员主管许可证

新的认证文件可于 2018 年 3 月在线获取。届时，霉菌违规问题将不再具备电子认证资格。

## 一氧化碳探测器和烟雾探测器相关标志

要求张贴的一氧化碳探测器和烟雾探测器相关标志已变更，变更于 2017 年 11 月起生效。请访问 HPD [网站并搜索 Signage](#) 以获取新标志的范例。网站提供独立标志范例以及组合标志范例，组合标志中另含租户在遇到疑似燃气泄漏情况时的处置相关注意事项。

## 张贴房产地址

2018 年 3 月 18 日起生效的地方法律第 26 条 (2017) 要求，若建筑物正面位于多条街道上，则此类建筑物设有日常步行出入主用大门的每一侧都应显示：

- 此类大门面向街道分配的街道号码，或者
- 此类建筑物日常步行出入主用大门面向的任何其他街道的街道名称和分配的街道号码。

地方法律还提高了针对违背纽约市行政法典第 3-505 节关于显示房产地址的任何相关要求的处罚标准。

## 骚扰租户

建筑物业主强迫租户搬离其公寓或放弃其权利属于非法行为（房屋维护法第 27-2004 节 (Housing Maintenance Code Section 27-2004)）。骚扰是指业主本人或其代表的任何行为或不作为 (i) 导致或意图导致享有住宅单元合法居住权的任何人员搬离此类住宅单元或者放弃或自动放弃任何居住相关权利，以及 (ii) 属于法律认定的不当行为或不作为范畴。租户可以在房屋法庭提起诉讼，包括提出骚扰索赔。若房产业主无法提供符合要求的证据，则法庭会将多户住宅内的具体行为和不作为视为意在导致此类人员搬离此类住宅或者放弃或自动放弃任何此类居住相关权利。如果房屋法庭认定存在骚扰情况，则会针对房产评估民事处罚。法庭还会判决补偿性损害赔偿、合理的律师费及成本和/或惩罚性损害赔偿。此外，申请建筑许可证时，房屋局 (Department of Buildings) 可能会对存在租户骚扰行为的业主进行额外的审查；房产使用和居住情况发生变更时，此类房主可能需要从 HPD 处获得“无骚扰行为认证”。发现骚扰情况时，HPD 还会被要求在其网站中提供相关信息以供房屋法庭诉讼之用。

## 提醒

### 房产登记

HPD 已针对未及时递交房产登记（截至 2017 年 9 月 1 日）的房产发布命令。如果您收到了命令，请注意，您必须进行登记以解除命令。如果您尚不确定您的房产是否有效及当前是否已注册，您可使用我们主页中的 HPDONLINE (<http://www1.nyc.gov/site/hpd/index.page>) 进行查询。要查找更多房产注册要求相关信息，或要使用我们的房产在线注册系统 (Property Registration Online System, PROS)，请访问 HPD 网站 (<http://www1.nyc.gov/site/hpd/owners/compliance-register-your-property.page>) 或发送电子邮件至 [register@hpd.nyc.gov](mailto:register@hpd.nyc.gov) 以联系 HPD。