

住房 基础知识

Bill de Blasio

市长

Alicia Glen

住房与经济发展副市长



Department of
Housing Preservation
& Development
nyc.gov/hpd

Vicki Been

专员

2015

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 (New York City Department of Housing Preservation and Development, 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。HPD 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，增加新保障性廉租房的供应，并确保让各个家庭有所居处。该机构*纽约住房 (Housing New York)*计划的一个主要目标是，到 2024 年，建造或维护 200,000 个保障性廉租房单元。

HPD 还负责实施《纽约市房屋维护法》(New York City Housing Maintenance Code, HMC) 和《纽约州多户住宅法》(New York State 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 可能会发出违规通知，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），并向房屋法院提起诉讼。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)

住房与社区重建部 (Division of Homes and Community Renewal, HCR) 是负责管理整个纽约州租金管制的州立机构。

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物内，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。自 1971 年 7 月 1 日起仍由合法租户居住的某些单元受租金管制的管理。

租金管制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，HCR 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，HCR 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。

业主与租户的权利与责任	3
公寓的居住安全问题	3
住房条件投诉	3
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	4
ii. 一氧化碳和烟雾探测器	4-5
iii. 双锁头锁	5
iv. 钥匙锁窗门	5
v. 含铅油漆	5-6
vi. 霉菌	6
vii. 害虫	6-7
viii. 窗栅栏	7
c. 违规	7-8
d. 应急修缮	8
2. 房屋法院	8
3. 纽约州住房与社区重建部 (HCR)	8
4. 其他类型的情况	8
a. 电梯	8
b. 关于地下室和地窖的非法居住	9
骚扰	9
房屋法院/法律服务	9
1. 驱逐	10
2. 租户诉讼	10-11
3. 法律服务小组	11
其他住房问题	11
1. 租金受管制公寓的租金上涨	11
2. 租金受管制公寓的续约	11-12
3. 建筑安全	12
4. 歧视	12-13
5. 抵押品赎回权取消	13
6. 租户协会	13
7. 宠物	13
特殊执行计划	13
1. 替代执行计划 (AEP)	13
2. 主动维护计划 (PPI)	13-14
3. 社区维护部门 (DNP)	14
住房教育	14
新保障性廉租房或租金补助金资源	14
住房抽签	14-15
租金上涨豁免	15
住宅	15
关于其他住房相关问题的实用联系信息	15-17

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（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补助金的信息。

业主

业主必须确保其建筑的公共区域和各个公寓均十分安全且进行了妥当维护。在其他责任方面，业主还必须提供并维持安全措施、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）。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

租户会期望住在无害虫、无漏水和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。同样，租户也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。租户要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 HCR 或发送电子邮件至 rentinfo@nyschr.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），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。

公寓的居住安全问题

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。如果租户居住在存在维护问题的私人建筑物内，则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 将把投诉转发给 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。通知仅是为了告知业主相关问题。(请业注意: 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。如果租户未确认是否已纠正, 可能会派遣一名检查员。HPD 不仅要回应投诉, 还将始终检查六种安全问题:

- 可操作烟雾探测器的当前情况。
- 可操作一氧化碳探测器的当前情况。
- 不合规定的窗门。
- 需要钥匙才能打开出去的门锁。
- 窗栅栏 (若有年龄低于 11 岁的儿童)。
- 剥落的油漆 (若有年龄低于 6 岁的儿童)。

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 点至下午 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。
- 如果在上午 6 点至下午 10 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院寻求采取罚款措施。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。
- 仅使用探测器上推荐的电池类型。
- 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下被困在里面。请拆卸公寓大门的任何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因素。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确定并消除含铅油漆危险。若是以下建筑，则视为其存在含铅油漆危险：

- 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
- 建筑有三套或更多套公寓；以及
- 有六岁以下儿童居住的公寓。



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要生孩子。

租户应：

- 经常清洗地板、窗台、手部、玩具和橡皮奶嘴。
- 在孩子一两岁时，提醒医生检查孩子有无铅中毒情况，而如果担心年龄较大的孩子接触了铅，则对其进行检查。

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、刺激或触发哮喘。霉菌的生长需要水或水分，因此业主必须维护建筑物并及时修补泄漏点。居民可通过使用排风扇或打开窗户，并经常清理表面，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。维修工人应查找和修复潮湿问题，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，或者访问健康与心理卫生局 (City 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本条件发出纠正命令。如果房东未能遵从该命令，HPD 可能会实施严厉的民事罚款。

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，封闭洞和裂缝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攀爬时，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”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局（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。业主有责任确保适当安装窗栅栏。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窗户上提供并适当安装经批准的窗栅栏，包括一楼的卫生间、公寓（如有十岁或更年幼的儿童居住）内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），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. 应急修缮

如果业主未纠正 C 级违规问题，纽约市可能会自行执行紧急修理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）向业主收取紧急修理费及相关费用和/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院处以民事罚款。

2. 房屋法院

私人建筑的租户如有公寓维护问题或受到业主的骚扰，可向房屋法院提起法律诉讼。该起诉称为租户诉讼（Tenant Action）或 HP 诉讼（HP Action）。租户在提起诉讼时可要求 HPD 进行检查。如向房屋法院提起诉讼，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 10 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。

受管制的租户还可访问 NYSHCR 网站 www.nyshcr.org/forms/rent/#tenant，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。

4. 其他类型的情况

a. 电梯

纽约市房屋局（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。如果公寓内的电梯未正常工作，可拨打 311 或登录其网站进行投诉。

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，不可出租或占用一户或两户住宅的地窖以用于居住。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。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：

- 持续拒绝提供暖气或热水等服务。
- 持续的人身或心理恐吓。
- 换锁而不提供钥匙。
- 毫无根据或反复发出驱逐通知或提起诉讼。
- 对于非租约内某地点的居住制定新规定。
- 在租金账单上增加租约协定外的费用。
- 允许不安全的施工。
- 拆除厨房或洗手间。

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院对业主提起诉讼。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 10 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院或 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。

房屋法院/法律服务



房屋法院是业主与租户解决大部分法律纠纷的法庭。如果对于下文未讨论的房屋法院问题有疑问，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“房屋法院问答部” (Housing Court Answers, HCA)。网站地址为 cwtfhc.org 或拨打电话 (212) 962-4795。此外，租户和业主还可以向房屋法院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。在给出通知或业主告知租户租金到期后三天，业主可向房屋法院提起欠租驱逐诉讼，向租户送达传票。租户必须亲自到房屋法院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，租户可在房屋法院法官面前进行自我辩护。如果租户收到关于告知离开或威胁驱逐的任何文件，建议向律师进行咨询。业主在能够驱逐租户之前，必须获得占有判决书和指示市司法官驱逐租户的“授权令”。只有市司法官可以驱逐租户。

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初步通知。如果租约已在近期结束，或者房东因租户欠租之外的任何原因而想要租户搬离，而租户仍住在租赁房屋中，则不管租户目前是否按时支付租金，由此提起的诉讼都称为逾期驱逐诉讼。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。如果租户的租金不受管制，则逾期时间可能会从租约结束时开始计算。

住宅

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
- 紧急租赁援助
- 就业培训与安置
- 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，可以在房屋法院提起法律诉讼。如向房屋法院提起诉讼，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院，将会获得关于编写陈述理由令（Order to Show Cause）和获取开庭日期（通常大约是十天后的帮助。他们会向租户说明如何获得检查，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 律师会出庭给予协助。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。法官可能会对被告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），房屋法院能够更安全、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：

在将纠纷上呈至法院之前，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，请致电法律援助协会（Legal Aid Society）（电话为（212）577-3300）、纽约市法律服务处（Legal Services）（电话为（646）442-3600）或拨打 311 以获得更多信息，或者访问 nyc.gov/311 或 nyc.gov/hpd。房屋法院问答部（HCA）的热线提供关于法院程序、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推荐的信息。他们在周一至周四上午 9 点到下午 5 点期间工作，可通过电话 212-962-4795 联系该部门。

HCA 还设立了关于偿还租金的求助热线。如果您在房屋法院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（HRA）援助规定的信息。房屋法院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商及其他驱逐阻止组织、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. 租金受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 ARRO 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。对于因年度租金指导委员会（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. 租金受管制公寓的续约

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 HCR 续约表格（Renewal Lease form, RLF）的书面续约通知。如果租户未收到正确的续期租约，可向 HCR 投诉。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 上关于该主题的 HPD 视频。

4. 歧视

根据法律，业主不得因种族、肤色、宗教、国籍、性别、性取向、年龄、婚姻状况、残疾、移民状况、法定职业或收入来源而拒绝向潜在租户提供住房。此外，不得因租户有孩子而拒绝向其出租。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（Commission on Human Rights, CCHR）提起投诉。如需了解更多信息，可访问网站：nyc.gov/html/cchr/home.html。

HPD 与在全市范围内提供公平住房服务的非营利性组织进行合作。这些组织可向业主和租户提供各种住房和歧视防范法律所规定的相应权利和责任的建议；解释房屋法院程序；协助老年市民填写老年市民租金上涨豁免（Senior Citizen Rent Increase Exemption）申请书；帮助中低收入租户寻找住房并举行公平住房研讨会。另外，公平住房顾问还会协助解决业主/租户纠纷。

住房歧视援助资源

行政区	组织	电话号码
布朗克斯区	纽约市人权委员会 (NYC Commission on Human Rights), 地址: 1932 Arthur Ave., Rm 203 A	(718) 579-6900
布鲁克林区	布鲁克林住房与家庭服务处 (Brooklyn Housing & Family Services) (英语、俄语、西班牙语)	(718) 435-7585
曼哈顿区	华人策划协会 (Chinese-American Planning Council) (英语、西班牙语、普通话和粤语)	(212) 431 7800
曼哈顿区	纽约城市联盟 (New York Urban League) (仅英语)	(212) 926 8000
皇后区	纽约市人权委员会 (NYC Commission on Human Rights), 地址: 153-01 Jamaica Ave., RM 203	(718) 654 2465
史坦顿岛	居民可致电上述任何办事处	

联邦法律禁止基于种族、肤色、国籍、宗教、性别、家庭状况或残疾的住房歧视。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 (Law Enforcement Bureau) 投诉，地址为曼哈顿下城金街 100 号 4600 室。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。如果您已向纽约州人权部、平等就业机会委员会 (Equal Employment Opportunity Commission) 或任何法院提起相同投诉，则不能再向纽约市 CHR 提起投诉。《纽约市人权法》(NYC Human Rights Law) 要求在最后

指控歧视行为后一年内提起投诉。如要安排预约，请拨打 311（或（212）NEW-YORK）或（212）306-7450。如果您无法前往委员会的办公室，他们将会做出其他安排



5. 抵押品赎回权取消

纽约市社区中心（Center for New York City Neighborhoods, CNYCN）。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”，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. 替代执行计划（AEP）

替代执行计划（Alternative Enforcement Program, AEP）旨在解决所选多住户住宅的不良情况。随后，HPD 将收取费用，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/hpd，或者从任何 HPD 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。

如要了解您的建筑是否在 AEP 中，可访问 HPD 网站的主页（www.nyc.gov/hpd），然后在 HPDONLINE 中输入您的地址。如果建筑在 AEP 中，会有突出显示为黄色的说明，其中指出建筑目前参加了该计划，并且还会提供关于该计划更多信息的链接。

2. 主动维护计划（PPI）

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全并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，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 将对建筑及其社区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 专门的主动执行部 (Proactive Enforcement Division) 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. 社区维护部门 (DNP)

社区维护部门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门的更多信息, 可访问 HPD 的网站: nyc.gov/html/hpd, 或者前往本文件末尾所列的相应办事处进行咨询。

住房教育



HPD 的公共宣传和教育部门 (Public Outreach and Education Unit, POE) 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 (Introduction to Property Management))、在线课程 (如首次购房 (First Time Home Ownership)), 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
- 臭虫检测与防治
- 综合害虫管理
- 含铅油漆
- 提高公寓住宅的安全
- HPD/HDC 住房抽签如何运作
- 违规消除流程

请在 nyc.gov/hpd 上在线查看所提供课程的完整目录, 内容会经常更新。在线课程为交互式课程, 仅需 30 分钟即可完成。

POE 还与民选官员和非营利性社区组织进行合作, 以支持全市各社区中的租户、业主和“绿色”能效论坛。如要获取时间表, 请拨打 (212) 863-8830 或访问 HPD 的网站。

面向新保障性廉租房、租金援助和驱逐阻止的资源

住房抽签

受补助的公寓通过公开的抽签系统对外出租, 以确保所有符合资格的申请人都具有公平、平等的机会。

潜在租户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“公寓求租” (Apartment Seekers)、“公开住房抽签” (Open Housing Lotteries) 链接), 了解这些公寓单元的相关信息。此外, 还可以订阅电子邮件提醒或拨打 311 致电 HPD 保障性廉租房热线 (Affordable Housing Hot Line)。广告和 HPD 网站包含关于如何申请及是否存在偏好选择的说明。在大多数情况下, 这些受补助单元都有收入和家庭大小要求, 因建筑不同而略有差异。需要指出的是, 在建筑的申请截止日期与租户搬入日期之间, 一般有八个月的等候期。

纽约市房屋连接 (NYC Housing Connect) (nyc.gov/housingconnect) 提供简单、安全的在线申请选择。纽约市房屋连接用户可查看当前与即将进行的住房抽签, 填写单一在线申请表, 并申请和追踪多个抽签。

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、租金稳定或酒店稳定的管理)。

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 (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。米契拉玛 (Mitchell-Lama) 租户也符合 SCRIE 和 DRIE 的资格。

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。

驱逐阻止援助

对于某些低收入人群, 如收到了房屋法院文件, 并需要阻止驱逐方面的援助, 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 rent assistance)。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 (Notice of Eviction) 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驱逐阻止援助。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 客户联系中心 (Customer Contact Center) 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。致电 (212) 504-4115 可获得 TTY 服务, 也可使用 NYC 311 手机应用程序获得该服务。

纽约市议会 (New York City Council) 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
信息和投诉热线：1-800-771-7755。

纽约州住房与社区重建部 (HCR)

如欲了解关于受租金管制和租金稳定管理的公寓的租金与服务信息，请致电：1-866-ASK-DHCR(1-866-275-3427)、
(718) 739-6400 或 311。

纽约市住宅抵押贷款保险公司 (NYC Residential Mortgage Insurance Corporation): (212) 227-5500。

纽约市房屋局: 311。

纽约市残疾人市长办公室 (NYC Mayors Office for Persons with Disabilities) 纽约市残疾人市长办公室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（面向耳聋/有听力障碍的人士的转接服务）。

HPD 行政区办公室

布朗克斯区

社区维护办公室 (Neighborhood Preservation Office) - (718) 579-2930

法规执行办公室 (Code Enforcement Office) - (718) 579-6790

1932 Arthur Avenue, 3rd Floor

Bronx, NY 10457

周一至周五，上午 9 点至下午 4 点

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 - (718) 802-3662

210 Joralemon Street,

Brooklyn, NY 11201

周一至周五，上午 9 点至下午 4 点

布鲁克林东及皇后区/社区维护办公室 (Brooklyn East & Queens/Neighborhood Preservation Office) -

(718) 348-2550

法规执行办公室 - (718) 827-1942

701 Euclid Avenue, 1st Floor

Brooklyn, NY 11208

周一至周五，上午 9 点至下午 4 点

曼哈顿区

社区维护办公室 - (212) 281-2475

仅周四，上午 9 点至下午 4 点

法规执行办公室 - (212) 234-2541

94 Old Broadway, 7th Floor

New York, NY 10027

周一至周五，上午 9 点至下午 4 点

皇后区

法规执行办公室 - (718) 286-0800

120-55 Queens Blvd./Queens Borough Hall, Kew Gardens, NY 11424

周一至周五, 上午 9 点至下午 4 点

史坦顿岛

法规实施服务部 (Code Enforcement Services) - (718) 816-2340

史坦顿岛市政厅

Staten Island, NY 10301

周一至周五, 上午 9 点至下午 4 点

HCR 行政区办公室

租金受管制的租户可前往 HCR 行政区办公室获取更多信息并提起投诉。各办公室的位置如下

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

曼哈顿区: 25 Beaver Street (靠近 Broad St.), 以及
163 W. 125th Street 5th Floor (靠近 Seventh Avenue);

布鲁克林区: 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

