

2020年8月14日

尊敬的业主：

为落实《纽约市房屋维护法》(New York City Housing Maintenance Code)、《纽约州多户住宅法》(New York State Multiple Dwelling Law) 及其他相关城市法规，纽约市房屋保护和开发局 (Housing Preservation and Development, HPD) 定期向住宅楼业主提供可用材料和资源方面的新法规和新信息。请访问 [HPD 网站](#) 以阅读本公告（和过往公告）的其他语言版本。

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之全部责任的完整或最终声明。

“解决铅问题”网络研讨会

为解决含铅油漆危害，HPD 发起了名为“解决铅问题” (Get Ahead of Lead) 的全新外展和教育计划。该计划包括一系列现场直播的网络研讨会和预录视频讲解，内容涉及业主或代理人如何遵守含铅油漆法律和规则。网络研讨会还将帮助您随时了解关于含铅油漆法规和要求的更新和最新资讯。

请浏览 [HPD 含铅油漆网页](#) 的“Education”（教育）选项卡，以查看过往网络研讨会的记录：

- 了解含铅油漆：每位房东都应了解的 12 条关键信息
- 记录：关于正确记录含铅油漆合规性的指南
- 业主对于租户流动工作的责任
- 含铅油漆建筑内的安全工作惯例
- 含铅油漆豁免要求和申请流程的业主指南

HPD 于 8 月 20 日（星期四）上午 11 点（美国东部标准时间）举办下一场网络研讨会。本次网络研讨会将概述铅违规行为以及如何清除这些违规行为。请在线[报名](#)以参加网络研讨会。

服务更新 (DOB)：《安全施工权利法案》(Safe Construction Bill of Rights)

于 2020 年 3 月 8 日生效的 [《2019 年 106 号地方法》\(Local Law 106 of 2019\)](#) 修订了《建筑规范》(Building Code) 和《房屋维护法》(Housing Maintenance Code) 中有关《租户保护计划》(Tenant Protection Plan) 和《安全施工权利法案》的规定，要求多户住宅的业主为以下施工类型张贴并

分发《安全施工权利法案》：1) 为不构成小型改建的作业或普通维修申请许可证；2) 紧急作业许可证；和3) 立即申请临时居住证书的新建筑物。

《安全施工权利法案》通知必须包含：

- 对正在进行的作业类型和将要进行作业的多户住宅的位置的描述；
- 施工时间；
- 作业完成的预计时间；
- 对作业期间预计不可用或会中断的便利设施或必要服务的说明，以及业主将如何尽量减少此类不可用或中断情况；
- 负责处理与正在进行的作业有关的非紧急事项的业主代理人或雇员的联系方式（包含电话号码）；
- 负责处理施工期间（每周7天，每天24小时）与执行作业相关的紧急事项的业主代理人或雇员的联系方式（包含电话号码）；以及
- 相关城市和州机构的联系方式，住户可向这些机构就正在进行的作业提出投诉或问题。

业主须将《安全施工权利法案》通知分发至有人居住的各住宅单元，并将其张贴在建筑大堂以及每层每个电梯间的10英尺范围内，如建筑内没有电梯，则张贴在每个主楼梯间的10英尺范围内。该通知必须以

英语、西班牙语以及按规定可提供的任何其他语言公布。该通知**必须**保持张贴状态，直至完成所述经许可的作业。

不遵循这些要求的业主可能导致C类违规。

服务更新 (DOB): 向住户发放《租户保护计划》通知

于2020年3月8日生效的《2019年106号地方法》修订了《建筑规范》和《房屋维护法》中有关《租户保护计划》和《安全施工权利法案》的规定，要求业主在房屋局 (Department of Buildings, DOB) 签发作业许可证时，张贴和分发有关《租户保护计划》(TPP) 的通知。业主必须张贴和分发DOB创建和批准的通知表。该表可在 [DOB 网站](#) 获取。该通知必须分发至有人居住的各居住单元，并张贴在大堂以及：1) 每层电梯的10英尺范围内；或2) 如果建筑无电梯，则张贴在每层主楼梯间的10英尺范围内或在主楼梯间内。

未张贴DOB批准通知（包含所需联系方式）可能导致C类违规。请注意，业主必须在开始需要TPP的作业前至少72小时以书面形式通知DOB。您必须使用DOB网站上的[在线通知表](#)。

向业主提供的 COVID-19 资源

我们已更新 [HPD 的 COVID-19 网页](#)，为业主提供建筑卫生实践之外的信息。我们已知悉来自众多业主的担忧：关于如何维护其房产，以及如何与可能受到 COVID-19 影响的租户合作。总体目标是向住宅业主（尤其是拥有易受损害房产的业主）提供其所需的信息，让纽约人在面对疫情和由此产生的经济影响时有家可归。

更新内容包括：

- 疫情期间房东责任指南
- 暂停驱逐期间的租金收取
- 为业主提供的经济援助资源
- 抵押贷款延期和暂缓行使信息
- 房产规划
- 安全待在家中的小贴士

纽约市健康与心理卫生局 (Department of Health and Mental Hygiene) 更新了[针对住宅建筑的 COVID-19 常见问题题](#)。请阅读并实施以确保您的员工和租户在 COVID-19 疫情持续期间保持安全。有关重新开放纽约市的详细信息，请参见[重新开放纽约市：常见问题题](#)或访问 nyc.gov/health/coronavirus 并搜索“Reopening NYC”（重新开放纽约市）。

建筑业主更新

高温天气

随着天气越来越炎热，HPD 将确保您、您的建筑和您的租户在高温天气下的安全。预报出现高温天气时，请考虑以下事项：

- 在 www.nyc.gov/notifynyc 订阅 Notify NYC 以了解事件动态。
- 查看 [《住宅楼业主/管理人应急计划和疏散指南》](#)，该指南涵盖向租户传达的紧急信息，以及针对残障或有通行和功能需求租户的详细信息。
- 确认租户的情况，尤其是那些最容易受到高温影响的人。风险人群：
 - 年龄在 65 岁或以上
 - 有慢性疾病或精神疾病
 - 服用特定药物或吸毒/酗酒
 - 为社会所孤立、行动不便或无法离开家
- 监测公寓内的极端高温
 - 与您的租户进行沟通，并向其通报冷却系统维修的最新进展。
- 让您的租户了解如何找到附近的避暑中心 (Cooling Center)。提醒他们，避暑中心可能要求佩戴口罩并与他人保持社交距离。
 - 要查找最近的避暑中心，租户可致电 311 或访问纽约市避暑中心网站：www.nyc.gov/beattheheat
- 让您的租户和建筑工作人员了解，在出现与高温相关的突发医疗紧急情况（如热应激迹象）时，请立即致电 911。有关热应激的更多信息，请访问：

<https://www1.nyc.gov/site/doh/health/emergency-preparedness/emergencies-extreme-weather-heat.page>

极端高温事件可能会导致停电。为应对这一情况，请考虑以下建议：

- 向租户（特别是依赖电梯的租户）传达您房产的电梯政策。
- 在常规电话通信无法使用时，与您的建筑工作人员和管理人建立其他通信方式。
- 法律规定，住宅楼业主必须在天气紧急情况发生之前以及在接到持续 24 小时以上的公用事业服务中断通知后，在建筑公共区域张贴临时通知。查看 [示例](#) 通知。

如欲了解更多有关建筑业主灾害应对责任的信息，请访问 HPD 网页：<https://www1.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/emergency-preparedness.page>。有关极端高温紧急情况的更多信息，请访问：<https://www1.nyc.gov/site/em/ready/extreme-heat.page>

沿海风暴

纽约市沿海风暴季于 8 月 1 日开始，HPD 希望确保建筑业主为此类事件做好准备。美国国家海洋和大气管理局 (National Oceanic and Atmospheric Administration, NOAA) 对今年大西洋沿海风暴的预报等级高于普通的沿海风暴季。

为随时了解沿海风暴和其他紧急情况，请在 www.NYC.gov/NotifyNYC 订阅纽约市紧急情况警报并每年在 HPD 登记，以便在房产发生紧急情况时取得联系。请在登记时提供准确的 24 小时保密电话号码。每年访问以下网址以在 HPD 登记：<https://www1.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/register-your-property.page>

纽约市由 6 个沿海风暴疏散区组成。在沿海风暴登陆纽约市之前，市长可向所有区域发布疏散命令。要了解您的房产是否位于疏散区或获取洪水区标识，请访问 <http://www1.nyc.gov/assets/em/html/know-your-zone/knowyourzone.html>

让自己和租客做好应对沿海风暴准备的小贴士：

- 在签订租约时以及每 3 年向所有居民分发《纽约市公寓楼应急准备指南》(NYC Apartment Building Emergency Preparedness Guide)。有关该指南的更多信息，请访问：<https://www1.nyc.gov/site/fdny/codes/fire-department-rules/fire-dept-rules.page>
- 向租户（特别是依赖电梯的租户）传达您房产的电梯政策。可能的话，尽量让电梯保持运行状态，在风暴登陆或疏散之前才停用电梯。
- 尽可能在沿海风暴来临之前、期间和之后与租户进行条理清晰的沟通。作为建筑业主，请评估您通过使用建筑系统（例如对讲机、火警系统）、电子邮件或短信向所有租户传达重要信息的能力。

- 考虑在停电或建筑工作人员、建筑管理人和建筑业主之间的常规电话通信中断的情况下建立替代通信方式。
- 为房产制定疏散计划和恢复计划。向建筑工作人员和租户传达这些计划。
- 风暴过后立即对房产进行评估。
- 迅速回应市政府机构，他们可能会在风暴过后与您取得联系。
- 如需更多信息，请查看以下文件：
 - [《住宅楼业主/管理人应急计划和疏散指南》](#)
 - 为紧急情况做好准备
 - 风暴来临前后：您需要了解的内容
 - [纽约准备就绪：飓风应对手册 \(Ready New York Hurricane Brochure\)](#)
 - [个人应急准备/疏散计划检查表](#)

如上所述，**法律要求业主**在天气紧急情况发生前、自然灾害发生后以及在得知公用事业服务将中断超过 24 小时后，在建筑公共区域张贴一份说明紧急情况的临时通知。查看[示例](#)通知。

有关业主灾害应对责任的更多信息，请访问 HPD 网页：<https://www1.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/emergency-preparedness.page>

2020 人口普查：为业主提供敲门阶段的信息

我们正发布有关 2020 人口普查的重要信息。我们想特此通知您，人口普查员（或“敲门者”）于今年 8 月初开始走访住户。我们需要您的合作，以确保人口普查员能以安全的方式进入您的房产，这有助于普查员完成人口普查。

2020 人口普查于今年春天开启。自那之后，全国各地的众多家庭都能自行应对人口普查。然而，并非所有家庭都能自行完成人口普查。针对这一点，美国人口普查局 (U.S. Census Bureau) 开展了无反应随访 (Nonresponse Follow Up, NRFU) 阶段，即普查员上门向住户收集人口普查信息。今年，纽约市于 2020 年 8 月 3 日开始小规模开展 NRFU，并于 2020 年 8 月 11 日开始全面开展。该活动将持续至接下来的几个星期。

为方便您了解，以下是关于 NRFU 阶段的一些关键事实：

- 在可能和必要的情况下，人口普查员会在开展访谈之前或在进行访谈期间联系房产管理人。
- 人口普查员会携带 ID 徽章，上面附有其照片、美国商务部 (Department of Commerce) 的水印和有效期。
- 如果您或您的租户对普查员的身份有疑问，则可致电 212-882-7100 与人口普查局代表交谈，以确认普查员的雇佣状况。

- 所有人口普查员都需完成社交距离的培训，并必须在进行访谈时始终佩戴口罩，不得进入家中，并保持 6 英尺的距离。
- 如果人口普查员访问时居民不在家，普查员将在门上留下一张便条，以说明如何回应人口普查。
- 房屋单位完成普查后，可能会进行额外访问，以确保所收集数据的质量。

参与人口普查的纽约人越多，作为 COVID-19 恢复的一部分，我们在教育、住房甚至医疗方面得到的资金也就越多。基于这些原因，您需要对我们的共同努力表示支持，以实现完整准确的纽约人口统计。我们请求您在普查员开始在我市开展重要工作时，为其提供安全、高效的访问途径。

此外，如果您有兴趣在房产举办人口普查完成活动，请通过 mpazmino@census.nyc.gov 联系 Mauricio Pazmino。纽约市市长人口普查办公室 (Mayor's Census Office) 的同事可与您合作举办人口普查完成活动，让居民可在安排好的时间内安全地在您的房产完成普查。

作为提醒，人口普查可在 my2020census.gov 完成。普查不包含移民或公民身份的问题，而您的回答将保密，并且不会与任何人分享。