

“解决铅问题”月度简报

铅安全工作实践

为进一步履行向物业业主提供法律义务相关信息的承诺，房屋保护和开发局 (Department of Housing Preservation and Development, HPD) 将采用在线和电子邮件形式发布一系列季度公告。每份公告仅重点介绍法律的一个方面，而非全面涵盖所有适用法律法规。

本公告专门关注铅安全工作实践的相关要求，并解答部分常见问题，以帮助物业业主更好地了解联邦及地方法规要求其应承担的责任，以及违反铅安全工作实践可能受到的处罚。同时，亦将说明租赁物业业主在处理含铅油漆危害时可能获得哪些经济援助。

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。

含铅油漆中毒，会导致未满六周岁的儿童出现发育问题。为减少含铅油漆接触，2004 年《1 号本地法案》规定，如果建筑物建于 1960 年之前，或建于 1960 年至 1978 年间且物业业主知晓曾使用含铅油漆，则只要公寓住户包含未满六周岁的儿童，物业业主一律需要确定并修复含铅油漆危害。纽约市禁售含铅油漆的时间远远早于美国其他地区，并且出台了相关法律，专门针对 1960 年 1 月 1 日前建造且包含 3 个或更多单元的住宅大楼。

1. 何谓铅安全工作实践？

铅安全工作实践是从事漆面相关作业期间确保租户免受含铅油漆粉尘危害的实践要求。其中规定：

- 尽量减少扬尘，即**禁止干刮油漆**（此举会产生粉尘），在地面上铺设塑料薄膜，以防止粉尘落入地板缝隙，并在作业区域之间铺设塑料薄膜，以尽量减少粉尘从作业区域扩散至非作业区域。
- 每天清理，包括拖地和 HEPA 真空吸尘。
- 对作业区域展开每日粉尘清理测试，检查是否含铅。采用何种测试类型，则取决于作业原由。

2. 谁负责制定铅安全工作实践的要求？

在纽约市，铅安全工作实践当前由联邦机构与当地机构共同管理。美国环境保护署 (Environmental Protection Agency, EPA) 和职业安全与健康管理局 (Occupational Health and Safety Administration, OSHA) 联袂制定关于居住者和工人的联邦标准。美国住房及城市发展部 (Department of Housing and Urban Development, HUD) 亦制定了领取联邦援助的住房标准，例如公共住房和第 8 节/“住房选择券” (Housing Choice Voucher) 计划。在本地，健康与心理卫生局 (Department of Health and Mental Hygiene, DOHMH) 和 HPD 共同制定关于铅安全工作实践的标准。

3. 如何知晓是否必须使用铅安全工作实践？

联邦规定和本地规定略有不同，最好依照较严格的规定行事，以确保同时遵循两套规定。如果您的建筑物建于 1978 年之前，则当您进行涉及单个房间内面积超过 2 平方英尺漆面的维修或装修作业时，应遵循铅安全工作实践。无论是否有儿童入住特定单元或建筑物，均应遵循此要求，因为根据联邦法规，所有建于 1978 年 1 月 1 日之前的住宅大楼在内部、外部或内外皆使用了一定量的含铅油漆。

4. 如果不遵循铅安全工作实践，物业业主会受到哪些处罚？

如果在有住户的公寓、空置公寓或大楼公共区域进行施工，但承包商/工人未遵守相应的租户保护计划（如需了解关于何时需要执行租户保护计划以及如何制定该计划的更多详情，请参见[房屋局](#)网站），租户可致电 311 并提交投诉。只要施工需要破坏漆面，租户保护计划就必须包括关于如何控制、管理和清理粉尘的部分描述。市立机构将回应相关投诉，并可能开出违规通知。房屋局 (Department of Buildings, DOB) 也会主动检查正在施工的建筑物。如果确定物业业主未遵循铅安全工作实践，DOHMH 和 DOB 还会下达数项市级处罚。DOHMH 下达的处罚从 200 至 2,000 美元不等，DOB 下达的处罚从 1,250 至 25,000 美元不等。

5. 如果我确知我的建筑物未使用含铅油漆，该怎么办？

物业业主可雇佣 EPA 认证含铅油漆检查员或风险评估员，对漆面展开检查，确定是否存在含铅油漆或含铅油漆的具体使用位置，以协助您遵守相关法规。此为确定建筑物未使用含铅油漆的唯一方法。

如果您已对建筑物油漆进行测试，请确保获取所有测试和/或治理记录。您可能需要向 HPD、DOHMH 或 DOB 提交这些记录（如有要求）。如果您已完成测试并且未发现含铅，或者已消除发现的铅，同时您的建筑物建于 1960 年 1 月 1 日之前，您可向 HPD 提出豁免含铅油漆推定的要求，以便您的建筑物免于遵循纽约市铅法律的数项要求。如需了解关于豁免的更多信息，请参见 HPD 网站的 11 月内容。

6. 我能否亲自执行铅安全工作实践？

从技术上来说，只要您具备相关资质即可。如果当前施工不涉及含铅油漆违规或市政府签发的判令，您或您的承包商必须持有作为装修公司的 EPA 认证，并雇用 EPA 认证装修人员。如果工程涉及违规，您或您的承包商必须持有作为含铅油漆治理公司的 EPA 认证，并雇用 EPA 认证除铅工人和主管来完成工程。无论任何情况下，均须由独立于您公司之外的 EPA 认证工人进行抽样检查，确认相应区域不存在铅污染粉尘。

7. 我如何确保承包商合格？

EPA 负责监管工人培训和认证要求，并针对消除含铅油漆或者维修、装修或喷涂期间破坏漆面的情况而规定了具体所需步骤。其中包括但不限于铅安全工作实践，重点介绍安排、清理以及确认正确完成清理的测试。

对于维修、装修或涂漆 (Repair, Renovation, or Painting, RRP) 等作业，物业业主应在开工前确认：

- 负责公司为 EPA 认证装修公司，并保存其认证副本作为记录。
- 施工人员为 EPA 认证装修员，并保存其认证副本作为记录。

EPA 网站包含[关于维修、装修或涂漆 \(Repair, Renovation, or Painting, RRP\) 项目的信息](#)。在该网站上，您还可搜索 EPA 认证公司。

此外，EPA 网站还提供[有关含铅油漆清除的信息](#)以及关于 [RRP 与除铅之间区别](#)的指南。

8. 为证明使用了铅安全工作实践，我还必须拥有其他哪些文件？

根据《纽约市房屋维护法规》(NYC Housing Maintenance Code) 第 14 条，物业业主需要保留多户住宅的含铅油漆记录至少 10 年。所有违规和非违规施工均需在发出违规通知后遵循相应记录要求，或[《2019 年 70 号地方法》](#)而执行部分主动审计。有关此类主动审计的更多信息，请参见[物业业主 2 号公告 - 2019 年 6 月](#)。

要求提供的部分记录包括证明在住户包含未满 6 周岁儿童之公寓内某房间进行涉及漆面超过 2 平方英尺的维修、装修或涂漆工作时，已遵循铅安全工作实践。在这种情况下，物业业主必须向 HPD 提供：

- 公司的 EPA 证书；
- 施工人员的 EPA 证书；
- EPA 认证公司证明依照《房屋维护法》第 14 条 § 27-2056.11 完成工程的宣誓书，其中包括工程的开始和完成日期，以及该公司的地址和施工人员的联系信息；
- 各房间所开展工程的描述及其位置，或者工程的发票；
- 由纽约州认证独立实验室提供的铅污染粉尘清理测试结果；
- 执行粉尘抽样的认证人员所提供确认抽样地址及日期的宣誓书以及该人员的 EPA 证书副本；
- 记录何时/是否允许住户临时进出作业区域的填妥检查列表。

如果某个房间中的施工面积超过 100 平方英尺，或施工旨在相应违规处罚，则可用公司类型和所需文件存在额外要求。

9. 我可以在何处获得更多本地指导？

物业业主可查看下列本地铅安全工作实践指南：

- [HPD Guide to Local Law 1 of 2004 Work Practices](#)
- [DOHMH Landlord Instructions for Complying with Commissioner’s Order to Remediate Lead Paint Hazards](#)
- [NYC Health Code Section 173.14 Safety standards for lead-based paint abatement and remediation, and work that disturbs lead-based paint](#)
- [DOHMH Information for Building Owners](#)

此外，如有关于铅和含铅油漆相关本地法律法规的任何问题，[LeadFreeNYC](#) 是最佳切入点。市政府会定期更新该网站，且造访公众可轻松跳转至各机构的相应网站。HPD 会持续更新额外指南和表格，以帮助物业业主掌握最新信息和遵守规定。敬请关注！

市政府为处理含铅油漆危害提供经济援助

目前，HPD 和 DOHMH 通过“铅危害防治” (Lead Hazard Reduction) 和“健康家园计划” (Healthy Homes Program) 为符合条件的租赁物业业主提供补助，支持其处理含铅油漆危害，包括公寓、大楼公共区域和安全出口。

该计划平均为每间公寓提供 8,000 至 10,000 美元的补助金（具体取决于需求），结合除铅（清除并更换劣化的含铅油漆部分）和临时控制（处理含铅漆面，以恢复使用）等手段，全力处理含铅油漆危害。该计划还会选择性地资助针对跌倒/坠落危险、火灾隐患、受损门/窗等非含铅油漆危害的其他部分维修工作。**业主无需偿还此类补助金。**

合规建筑物必须达到以下标准：必须位于五大行政区；必须建于 1960 年之前；大部分公寓单元的租户必须为低收入或超低收入人士；在建筑物内，必须至少有部分公寓的租户为养育一名/多名未满六周岁儿童、包含孕妇或经常有未满六周岁儿童到访的家庭。此外，业主必须同意，在维修完工后五年内，将经过妥善处理的单元出租给低收入租户，并优先考虑养育幼儿的家庭。**刻不容缓！立即解决含铅油漆问题！**

如需了解有关该计划的更多信息以及下载申请表，请访问：nyc.gov/lead-reduction。