

NEW YORK CITY HOUSING AUTHORITY

纽约市房屋局

房屋租赁事务部

关于房屋质量标准 (HQS) 计划临时修改的 常见问题 (2021 年 1 月 28 日)

房屋质量标准 (HQS)

1. 什么是房屋质量标准 (HQS) ?

房屋质量标准 (HQS) 是美国联邦房屋及城市发展部 (HUD) 规定所有住房单位在承租家庭租赁及领取第 8 章房屋租金补助前, 必须符合其制定的最低要求。 业主有责任根据房屋质量标准的规定对住房单位和楼房进行维修保养工作。 如需了解更多关于 HQS 的信息, 请上网: <https://www1.nyc.gov/site/nycha/section-8/housing-quality-standards.page>。

2. 为应对新冠肺炎 (COVID-19) 疫情, 纽约市房屋局对 HQS 计划作出哪些相应的临时修改?

- a) 纽约市房屋局将暂停所有上门进行的房屋质量标准 (HQS) 住房单位检验工作, 直至另行通知。
- b) 房屋局将接受业主认证完成新租赁, 房屋调迁, 恢复补助的的初次房屋检验工作。 房屋局将在安全的情况下, 对住房单位进行重新检验工作。
- c) 房屋局将对初次检验被发现存在无威胁生命安全隐患的现有新租赁房屋接受业主声明。 房屋局将在安全的情况下, 对房屋单位进行重新检验工作。
- d) 危及生命的 HQS 房屋标准违规情况 (亦称 "24 小时紧急违规") 必须纠正。 房屋局将暂时接受 NE-2 证明书和维修工作订单和/或负责维修工作承办商出具的单据, 用作证明 2019 年 12 月 31 日或之后进行的 HQS 检验中被发现的 24 小时违规已完成所需维修工程。
- e) 纽约市房屋局暂时将 2020 年 2 月 15 日或之后进行检验工作的住房单位的无危及生命 HQS 房屋质量标准违规的纠正工作延期, 直至另行通知。
- f) 纽约市房屋局现正通过远程视讯检验 (RVI) 试行计划, 对存在危及生命安全隐患的房屋进行重检并对被投诉的房屋进行抽检。

初次房屋检验

1. 什么是初次房屋检验?

初次房屋检验是指在收到房屋租赁许可申请 (RFTA) 之后对新租赁住房单位所进行的第一次检验工作 (适用于新租赁, 房屋调迁和恢复补助)。 房屋局必须在所租赁的住宅房单位符合所有房屋质量标准之后才可批准房屋租赁许可申请并与业主签订房屋租金津贴 (HAP) 合约。

3. 初次房屋检验工作因新冠肺炎疫情紧急状况被暂停, 纽约市将如何确认住房单位符合房屋质量标准并批准房屋租赁许可申请?

在新冠疫情爆发之前，纽约市房屋局会在第 8 章租金资助房屋新租约签署之前上门进行 HQS 住房单位检验工作。

纽约市房屋局将接受以电邮方式提交的下列文件，用于取代现场检验工作：

- a) 完整的「房屋初次检验业主声明」(COVID-19 临时认证表) (此表证明相关出租房屋符合联邦 HQS 条件，而且业主合理相信相关出租房屋及其楼房的公共区域并无存在任何危及生命的安全隐患)；以及
- b) 绘制了每个房间尺寸及门窗位置的房屋平面图。

房屋局将在安全情况下恢复检验工作再确定房屋是否符合联邦 HQS 条件。

4. 我如何提交完整的"房屋初次检验业主声明" (COVID-19 临时认证) ？

「房屋初次检验业主声明」(COVID-19 临时认证) 将附于租赁表格文件册中，或以电邮方式寄送。业主必须以电子邮件方式提交完整的「房屋初次检验业主声明」(COVID-19 临时认证)，电邮地址：S8.rtu@nycha.nyc.gov。房屋局将审核表格，如批准，且住房单位符合第 8 章房屋租金补助资格，房屋局将授权房屋租赁并开始发放房屋租金津贴。

5. 如果"房屋初次检验业主声明" (COVID-19 临时认证) 填写出错，如何处理？

如果表格未填写完整，房屋局职员将联系您要求重新提交表格。但是，在「房屋初次检验业主声明」(COVID-19 临时认证) 表格中向房屋局提供虚假声明或资料会受到联邦和地方法律的惩罚并因此被拒绝租赁和/或终止房屋租金津贴合约。

请确保每个卧室的面积符合 80 平方英尺 (8 英尺乘 10 英尺) 的最低要求。如果在之后进行的现场检验时发现任何卧室不符要求，房屋局将对房屋津贴作出追溯调整，以正确反映符合标准的卧室应得的补助，或要求租客搬迁。

如果在跟进检验工作中发现其它违规情况，业主将有机会根据 HQS 常规限期要求，完成所需的维修纠正工作。

6. 如果我的房屋单位未能通过初次房屋检验，但因存在无威胁生命安全隐患而被批准租赁，我应该怎样证明已经完成维修工作？

由于新冠肺炎 (COVID-19) 疫情现处于紧急状态，纽约市房屋局将暂时批准业主为曾因存在无威胁生命安全隐患违规情况而未能通过初次房屋检验的新租赁房屋提交 NE-2 维修完工证书，证明所需维修已经完成，直至另行通知。业主必须通过业主外联网提交完整的「NE-2 维修完工证书」。房屋局将在安全情况下，恢复房屋检验工作。

对 24 小时/危及生命违规状况维修完工 HQS 证书

1. 什么是维修完工证书?

维修完工证书是指房屋局在进行房屋检验期间所发现的住房单位和/或楼房中存在的 HQS 违规情况已被纠正所提供的证明文件。

在进行 HQS 住房单位检验时，如在住房单位内发现 HQS 违规状况，业主将收到一份关于危险状况的 NE-1 业主通知信 (NYCHA 表格编号 059.307B)。危险情况被纠正后，业主可以通过业主外联网为无威胁生命安全隐患的情况提交维修完工证书 (NE-2 维修完工证书，NYCHA 表格编号 059.307)。

如在楼房的公共区域发现 HQS 违规状况，业主将收到一份关于公共区域 HQS 违规状况的 NE-1PS 业主通知信 (NYCHA 表格编号 059.348A)。危险情况被纠正后，业主可以通过业主外联网为无威胁生命安全隐患的情况提交维修完工证书 (NE-2PS 楼房维修完工通知，NYCHA 表格编号 059.348)。

2. 什么是 24 小时违规状况?

24 小时违规状况存在威胁生命的安全隐患，其中包括:

- 建筑物有实时坍塌的危险
- 防火通道上的违规窗门
- 未安装或故障的烟雾和/或一氧化碳探测器
- 煤气泄漏
- 电线冒烟/火花/暴露可能引起触电或火灾
- 严重火灾损害
- 没有多个疏散出口

3. 我应该如何认证 24 小时违规状况维修完工?

在正常情况下，纽约市房屋局不会接受为 24 小时违规状况提供的维修完工证书而必须进行实地再次检验工作。但是，在新冠肺炎 (COVID-19) 疫情期间，房屋局将暂时接受完工证书证明于 2019 年 12 月 31 日或之后进行的 HQS 检验中被发现的 24 小时违规已完成所需维修工程。对于在 2019 年 12 月 31 日或之前未通过检验而被暂停的租赁个案所提交的声明将不被接受。

对于在 2019 年 12 月 31 日后未通过检验的个案可通过下列方法提交证明:

- a) 登陆业主外联网，网址: <https://eapps.nycha.info/owners>。
- b) 查阅业主通知信: NE-1 房屋检验发现存在危险状况 (NYCHA 表格编号 059.307B) 和/或 NE-1PS 楼房维修完工通知。
- c) 填写相关的维修完工证书。
- d) 上传完整填写的维修工作订单和/或负责维修工作承办商出具的单据。维修工作订单和/或单据必须显示第 8 章租金补助住户的地址 (包括住房单位编号)，完工日期，以及具体维修项目说明。

- e) 通过业主外联网提交完整填写的表格和证明文件。

如果所租赁房屋未能通过 2019 年 12 月 31 日前进行的检验并被指出存在 24 小时违规状况，业主可提出远程视讯检验 (RVI) 的要求。业主可以致电 NYCHA 客户服务中心要求安排远程视讯检验工作，客服电话: (718) -707-7771，办公时间: 星期一至星期五，上午 8 时至下午 4 时。

4. 在什么情况下接受 24 小时违规状况的维修完工证书?

纽约市房屋局将仅接受符合下列情况的维修完工证书:

- 业主在证书上签名;
- 提交维修工作订单和/或单据并显示 1) 第 8 章租金补助住户的地址 (包括住房单位编号); 2) 完工日期; 以及 3) 具体维修项目说明;
- 租客没有对违规状况的纠正措施提出异议; 以及
- 租赁个案因未能在 2019 年 12 月 31 日或其后通过检验而被搁置。

5. 如果我的租客不让我进入住房单位对 HQS 违规状况进行纠正，应该如何处理?

业主将有更多时间完成无威胁生命安全隐患的维修工程。

威胁生命安全隐患必须在未能通过检验的 24 小时之内采取纠正措施。如果租客拒绝让您进入住房单位处理威胁生命安全隐患的情况，请通过挂号信形式向租客发出通知，并将信件副件与挂号信收据，还有关于危险状况的 NE-1 业主通知信 (NYCHA 表格编号 059.307B) 一同上传至房屋局的业主外联网，说明租客拒绝开门的情况。

远程视频检验 (RVI)

1. 什么是远程视讯检验 (RVI) ?

远程视讯检验 (RVI) 是物业业主或其代表 ("代理人") 在房屋质量标准 (HQS) 检验员的远程指导下，于租赁处所现场进行的房屋检验工作。纽约市房屋局现正推出测试 RVI 可行性的试行计划。

2. 谁符合资格进行 RVI?

如果房屋单位曾因存在威胁生命安全隐患情况而未能通过检验并符合以下要求，业主可以要求安排 RVI:

- 业主 (或代理人) 以及租客双方同意进行 RVI 并记录整个检验过程;
- 业主 (或代理人) 将可以在指定检验日期和时间亲身前往租赁处所。
- 业主 (或代理人) 所用移动设备已充满电并有互联网连接，且已下载了免费的 Zoom 或微软 Microsoft Teams 会议应用程序，并在检验日期和时间将以下设备带到现场:
 - 25 英尺长的测量尺，
 - 手电筒，
 - 测电仪 (3 针/GFI 电路兼 2 针插座测试仪)，

- 数字红外测温仪，以及
- 伸缩棒 (用于触及一氧化碳/烟雾探测器)；

备注: 纽约市房屋局将在安排了检验工作日期后，通知业主所需下载至其移动设备的会议应用程序 (Zoom 或微软 Microsoft Teams)。

- 租赁处所的网络速度/Wi-Fi 信号必须稳定且没有信号"死角"；
- 所提申请必须是因住房单位存在威胁生命安全隐患情况而需进行重新检验的个案 (请注意: 因投诉情况和特殊检验提出的 RVI 申请将逐一酌情审批)；
- 物业并非刚参加第 8 章房屋租金补助计划；
- 租客目前于第 8 章房屋租金援助计划的登记属于有效状态 (不是恢复登记)；
- 房屋单位符合居住人口规定面积；以及
- 待确定的维修项目不涉及暖气和/或热水违规情况。

3. 我如何提出 RVI 要求?

请联系客户服务中心 (CCC) 提出远程视频检验工作申请，电话: 718-707-7771，办公时间: 星期一至星期五，上午 8 时至下午 4 时。客服中心接线员将开立 RVI 申请的工作订单并转交予 HQS 检验工作科进行审批，决定住房单位是否符合资格进行 RVI。