

NEW YORK CITY HOUSING AUTHORITY
紐約市房屋局
房屋租賃事務部

關於房屋質量標準(HQS)計劃臨時修改的
常見問題 (2021 年 1 月 28 日)

房屋質量標準 (HQS)

1. 什麼是房屋質量標準 (HQS)?

房屋質量標準 (HQS)是美國聯邦房屋及城市發展部 (HUD)規定所有住房單位在承租家庭租賃及領取第 8 章房屋租金補助前，必須符合其制定的最低要求。業主有責任根據房屋質量標準的規定對住房單位和樓房進行維修保養工作。如需了解更多關於 HQS 的資訊，請上網：<https://www1.nyc.gov/site/nycha/section-8/housing-quality-standards.page>。

2. 為應對新冠肺炎 (COVID-19)疫情，紐約市房屋局對 HQS 計劃作出哪些相應的臨時修改?

- a) 紐約市房屋局將暫停所有上門進行的房屋質量標準 (HQS) 住房單位檢驗工作，直至另行通知。
- b) 房屋局將接受業主認證完成新租賃，房屋調遷，恢復補助的的初次房屋檢驗工作。房屋局將在安全的情況下，對住房單位進行重新檢驗工作。
- c) 房屋局將對初次檢驗被發現存在無威脅生命安全隱患的現有新租賃房屋接受業主聲明。房屋局將在安全的情況下，對房屋單位進行重新檢驗工作。
- d) 危及生命的 HQS 房屋標準違規情況 (亦稱“24 小時緊急違規”) 必須糾正。房屋局將暫時接受 NE-2 證明書和維修工作訂單和/或負責維修工作承辦商出具的單據，用作證明 2019 年 12 月 31 日或之後進行的 HQS 檢驗中被發現的 24 小時違規已完成所需維修工程。
- e) 紐約市房屋局暫時將 2020 年 2 月 15 日或之後進行檢驗工作的住房單位的無危及生命 HQS 房屋質量標準違規的糾正工作延期，直至另行通知。
- f) 紐約市房屋局現正通過遠程視訊檢驗 (RVI) 試行計劃，對存在危及生命安全隱患的房屋進行重檢並對被投訴的房屋進行抽檢。

初次房屋檢驗

1. 什麼是初次房屋檢驗?

初次房屋檢驗是指在收到房屋租賃許可申請 (RFTA) 之後對新租賃住房單位所進行的第一次檢驗工作 (適用於新租賃，房屋調遷和恢復補助)。房屋局必須在所租賃的住宅房單位符合所有房屋質量標準之後才可批准房屋租賃許可申請並與業主簽訂房屋租金津貼 (HAP) 合約。

3. 初次房屋檢驗工作因新冠肺炎疫情緊急狀況被暫停，紐約市將如何確認住房單位符合房屋質量標準並批准房屋租賃許可申請?

在新冠疫情爆發之前，紐約市房屋局會在第 8 章租金資助房屋新租約簽署之前上門進行 HQS 住房單位檢驗工作。

紐約市房屋局將接受以電郵方式提交的下列文件，用於取代現場檢驗工作：

- a) 完整的「房屋初次檢驗業主聲明」(COVID-19 臨時認證表) (此表證明相關出租房屋符合聯邦 HQS 條件，而且業主合理相信相關出租房屋及其樓房的公共區域並無存在任何危及生命的安全隱患)；以及
- b) 繪製了每個房間尺寸及門窗位置的房屋平面圖。

房屋局將在安全情況下恢復檢驗工作再確定房屋是否符合聯邦 HQS 條件。

4. 我如何提交完整的「房屋初次檢驗業主聲明」(COVID-19 臨時認證)？

「房屋初次檢驗業主聲明」(COVID-19 臨時認證)將附於租賃表格文件冊中，或以電郵方式寄送。業主必須以電子郵件方式提交完整的「房屋初次檢驗業主聲明」(COVID-19 臨時認證)，電郵地址：S8.rtu@nycha.nyc.gov。房屋局將審核表格，如批准，且住房單位符合第 8 章房屋租金補助資格，房屋局將授權房屋租賃並開始發放房屋租金津貼。

5. 如果「房屋初次檢驗業主聲明」(COVID-19 臨時認證)填寫出錯，如何處理？

如果表格未填寫完整，房屋局職員將聯繫您要求重新提交表格。但是，在「房屋初次檢驗業主聲明」(COVID-19 臨時認證)表格中向房屋局提供虛假聲明或資料會受到聯邦和地方法律的懲罰並因此被拒絕租賃和/或終止房屋租金津貼合約。

請確保每個臥室的面積符合 80 平方英尺 (8 英尺乘 10 英尺) 的最低要求。如果在之後進行的現場檢驗時發現任何臥室不符要求，房屋局將對房屋津貼作出追溯調整，以正確反映符合標準的臥室應得的補助，或要求租客搬遷。

如果在跟進檢驗工作中發現其它違規情況，業主將有機會根據 HQS 常規限期要求，完成所需的維修糾正工作。

6. 如果我的房屋單位未能通過初次房屋檢驗，但因存在無威脅生命安全隱患而被批准租賃，我應該如何證明已經完成維修工作？

由於新冠肺炎 (COVID-19) 疫情現處於緊急狀態，紐約市房屋局將暫時批准業主為曾因存在無威脅生命安全隱患違規情況而未能通過初次房屋檢驗的新租賃房屋提交 NE-2 維修完工證書，證明所需維修已經完成，直至另行通知。業主必須通過業主外聯網提交完整的「NE-2 維修完工證書」。房屋局將在安全情況下，恢復房屋檢驗工作。

對 24 小時/危及生命違規狀況維修完工 HQS 證書

1. 什麼是維修完工證書?

維修完工證書是指房屋局在進行房屋檢驗期間所發現的住房單位和/或樓房中存在的 HQS 違規情況已被糾正所提供的證明文件。

在進行 HQS 住房單位檢驗時，如在住房單位內發現 HQS 違規狀況，業主將收到一份關於危險狀況的 NE-1 業主通知信 (NYCHA 表格編號 059.307B)。危險情況被糾正後，業主可以通過業主外聯網為無威脅生命安全隱患的情況提交維修完工證書 (NE-2 維修完工證書，NYCHA 表格編號 059.307)。

如在樓房的公共區域發現 HQS 違規狀況，業主將收到一份關於公共區域 HQS 違規狀況的 NE-1PS 業主通知信 (NYCHA 表格編號 059.348A)。危險情況被糾正後，業主可以通過業主外聯網為無威脅生命安全隱患的情況提交維修完工證書 (NE-2PS 樓房維修完工通知，NYCHA 表格編號 059.348)。

2. 什麼是 24 小時違規狀況?

24 小時違規狀況存在威脅生命的安全隱患，其中包括：

- 建築物有即時坍塌的危險
- 防火通道上的違規窗門
- 未安裝或故障的煙霧和/或一氧化碳探測器
- 煤氣洩漏
- 電線冒煙/火花/暴露可能引起觸電或火災
- 嚴重火災損害
- 沒有多個疏散出口

3. 我應該如何認證 24 小時違規狀況維修完工?

在正常情況下，紐約市房屋局不會接受為 24 小時違規狀況提供的維修完工證書而並必須進行實地再次檢驗工作。但是，在新冠肺炎 (COVID-19) 疫情期間，房屋局將暫時接受完工證書證明於 2019 年 12 月 31 日或之後進行的 HQS 檢驗中被發現的 24 小時違規已完成所需維修工程。對於在 2019 年 12 月 31 日或之前未通過檢驗而被暫停的租賃個案所提交的聲明將不被接受。

對於在 2019 年 12 月 31 日後未通過檢驗的個案可通過下列方法提交證明：

- a) 登陸業主外聯網，網址: <https://eapps.nycha.info/owners>。
- b) 查閱業主通知信: NE-1 房屋檢驗發現存在危險狀況 (NYCHA 表格編號 059.307B) 和/或 NE-1PS 樓房維修完工通知。
- c) 填寫相關的維修完工證書。
- d) 上傳完整填寫的維修工作訂單和/或負責維修工作承辦商出具的單據。維修工作訂單和/或單據必須顯示第 8 章租金補助住戶的地址 (包括住房單位編號)，完工日期，以及具體維修項目說明。

e) 通過業主外聯網提交完整填寫的表格和證明文件。

如果所租賃房屋未能通過 2019 年 12 月 31 日前進行的檢驗並被指出存在 24 小時違規狀況，業主可提出遠程視訊檢驗(RVI)的要求。業主可以致電 NYCHA 客戶服務中心要求安排遠程視訊檢驗工作， 客服電話: (718) -707-7771， 辦公時間: 星期一至星期五， 上午 8 時至下午 4 時。

4. 在什麼情況下接受 24 小時違規狀況的維修完工證書?

紐約市房屋局將僅接受符合下列情況的維修完工證書:

- 業主在證書上簽名;
- 提交維修工作訂單和/或單據並顯示 1) 第 8 章租金補助住戶的地址 (包括住房單位編號); 2)完工日期; 以及 3) 具體維修項目說明;
- 租客沒有對違規狀況的糾正措施提出異議; 以及
- 租賃個案因未能在 2019 年 12 月 31 日或其後通過檢驗而被擱置。

5. 如果我的租客不讓我進入住房單位對 HQS 違規狀況進行糾正，應該如何處理?

業主將有更多時間完成無威脅生命安全隱患的維修工程。

威脅生命安全隱患必須在未能通過檢驗的 24 小時之內採取糾正措施。如果租客拒絕讓您進入住房單位處理威脅生命安全隱患的情況，請通過掛號信形式向租客發出通知，並將信件副件與掛號信收據，還有關於危險狀況的 NE-1 業主通知信 (NYCHA 表格編號 059.307B)一同上傳至房屋局的業主外聯網，說明租客拒絕開門的情況。

遠程視訊檢驗 (RVI)

1. 什麼是遠程視訊檢驗 (RVI)?

遠程視訊檢驗 (RVI) 是物業業主或其代表 (“代理人”) 在房屋質量標準(HQS) 檢驗員的遠程指導下，於租賃處所現場進行的房屋檢驗工作。紐約市房屋局現正推出測試 RVI 可行性的試行計劃。

2. 誰符合資格進行 RVI?

如果房屋單位曾因存在威脅生命安全隱患情況而未能通過檢驗並符合以下要求，業主可以要求安排 RVI:

- 業主 (或代理人) 以及租客雙方同意進行 RVI 並記錄整個檢驗過程;
- 業主 (或代理人)將可以在指定檢驗日期和時間親身前往租賃處所。
- 業主 (或代理人)所用移動設備已充滿電並有互聯網連接，且已下載了免費的 Zoom 或微軟 Microsoft Teams 會議應用程序，並在檢驗日期和時間將以下設備帶到現場:
 - 25 英尺長的測量尺，
 - 手電筒，
 - 測電儀 (3 針/GFI 電路兼 2 針插座測試儀)，
 - 數字紅外測溫儀，以及

- 伸縮棒 (用於觸及一氧化碳/煙霧探測器);

備註: 紐約市房屋局將在安排了檢驗工作日期後，通知業主所需下載至其移動設備的會議應用程式 (Zoom 或微軟 Microsoft Teams)。

- 租賃處所的網絡速度/Wi-Fi 信號必須穩定且沒有信號“死角”;
- 所提申請必須是因住房單位存在威脅生命安全隱患情況而需進行重新檢驗的個案 (請注意: 因投訴情況和特殊檢驗提出的 RVI 申請將逐一酌情審批);
- 物業並非剛參加第 8 章房屋租金補助計劃;
- 租客目前於第 8 章房屋租金援助計劃的登記屬於有效狀態 (不是恢復登記);
- 房屋單位符合居住人口規定面積; 以及
- 待確定的維修項目不涉及暖氣和/或熱水違規情況。

3. 我如何提出 RVI 要求?

請聯繫客戶服務中心 (CCC) 提出遠程視訊檢驗工作申請，電話: 718-707-7771，辦公時間: 星期一至星期五，上午 8 時至下午 4 時。客服中心接線員將開立 RVI 申請的工作訂單並轉交予 HQS 檢驗工作科進行審批，決定住房單位是否符合資格進行 RVI。