

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 (2020 年 11 月 2 日)

**房屋質量標準 (HQS)**

**1. 什麼是 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房屋的初次檢查工作 (例如新租賃，房屋調遷和恢復補助)。房屋局將在安全的情況下，進行重新檢查工作。
- c) 房屋局將接受業主認證完成在初次檢查被發現存在無威脅生命安全隱患的現有新租賃房屋的檢查工作。房屋局將在安全的情況下，進行重新檢查工作。
- d) 危及生命的 HQS 房屋標準違規項目 (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 檢查中被發現的 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 日或之後進行檢查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。

**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查工作 (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，紐約市將如何確認房屋單位符合房屋質量標準並批准房屋租賃許可申請?**

紐約市房屋局通常在簽署新的第 8 章租金資助房屋租約之前要求完成 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「房屋初次檢查業主聲明」(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的房屋平面圖。

房屋局將在安全情況下恢復檢查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「房屋初次檢查業主聲明」(NYCHA 表格編號 059.314A, COVID-19 臨時認證)?

「房屋初次檢查業主聲明」(NYCHA 表格編號 059.314A, 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「房屋初次檢查業主聲明」(NYCHA 表格編號 059.314A, COVID-19 臨時認證)，電郵地址: [S8.rtu@nycha.nyc.gov](mailto: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「房屋初次檢查業主聲明」(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「房屋初次檢查業主聲明」(COVID-19 臨時認證)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合要求，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。

如果在跟進檢查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?

房屋局將接受無威脅生命安全隱患但未通過房屋初次檢查的房屋新租賃的業主認證。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於初次檢查被發現存在無威脅生命安全隱患但未達標準的租賃房屋作出聲明，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」(NYCHA 表格編號 059.307)。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 檢查中被發現的 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。

提交方法：

- a) 登陸業主外聯網，網址: <https://eapps.nycha.info/owners>,
- b) 查閱 NYCHA 表格編號 059.307B，業主通知信: NE-1 房屋檢驗發現存在危險狀況和/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

#### 4. 在什麼情況下接受 24 小時違規狀況的維修完工證書?

紐約市房屋局將接受維修完工證書，但僅限於下列情況：

- 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。