

美国住房和城市发展部
公共住房和印第安人住房司

适合安居的住房!

导 言

有一个好的住房至关重要。公共住房局根据第8款证书方案和住房券方案帮助你租到好的住房。你可以选择任何你喜欢的房屋或公寓，只要该房屋或公寓符合一定的质量标准。第8款证书方案规定，租房费用不能高于公平市场租金。但是，按照住房券方案，你只要愿意付多出的租金，就可以选择比较贵的房子或公寓。公共住房局将提供进一步资料，说明这两个方案以及如何计算你要付的租金。

住房质量标准

住房质量标准可以保证你的住家安全、卫生和舒适。第8款证书方案和住房券方案规定了两类住房质量标准。第一类是住房必须具备才能获得公共住房局核准的设施；第二类是你考虑你家庭的特别需要而增加的设施，这些由你自己决定。

第8款证书方案和住房券方案

第8款证书方案和住房券方案允许你选择你喜欢的房子或公寓。这所房屋或公寓可以是你现在的住所，也可以是别的地方。必须具备的标准是任何公寓必须有的基本设施。但是，一个家即使具备所有这些设施可能仍然无法满足你的需要。第8款证书方案和住房券方案可以帮助你获得一个适合安居的家，所以你应该考虑你希望家里具备哪些东西。你可能想要一个大厨房，或者窗户要大，或者是街面的公寓。你可能不喜欢破旧墙纸或油漆。你在找住房时应该想到这些。请仔细阅读这本小册子《适合安居的住房》。如果你喜欢留在现在的住所，你可以用这本小册子来检查一下你的住所是否符合住房质量标准。如果你想搬家，你每次找新房子或新公寓的时候可以用它来进行检查。祝愿你顺利找到好住房。仔细阅读这本小册子的每个部分。找到住房之后，你就可以开始*租约批准*申请手续。你可能找到一个你喜欢的地方，但如果发现有一些问题。你可以向公共住房局咨询，说不定有办法纠正这些问题。

必要条件

每座房子或每套公寓至少必须有一间起居室、厨房和浴室。一个有厨房的公寓小套间也可以。不过，必须有一间只供你一家使用的单独浴室。一般来说，家庭中每两个人必须有一间起居室/卧室。

1. 起居室

起居室必须具备：

天花板

天花板状况良好。

- 不合格的情况包括：透风的大裂缝或破洞，严重的突起，灰泥等涂抹材料大量脱落。

墙壁

墙壁状况良好。

- 不合格的情况包括：透风的大裂缝或破洞，严重的突起或倾斜，灰泥等涂抹材料大量脱落。

电源

至少有两个电源插座，或者一个电源插座加上一个固定的头顶电灯。

台灯或立灯、插入插座的头顶电灯以及延长线路不能计算在内，因为这些不是固定的设施。

- 不合格的情况包括：断裂或破损的电线，没有固定支持（例如锁链）而吊在电线上的电灯，开关或插座上没有盖子，插座严重破损。

地板

基本状况良好。

- 不合格的情况包括：大的裂缝或破洞，没有地板或者能让人绊倒的突起的地板或封盖。

窗户

至少有一个窗户。窗户的状况必须保持良好。

- 不合格的情况包括：窗户玻璃破裂或空缺，窗户无法关闭，或关闭后无法遮挡风雨。

锁

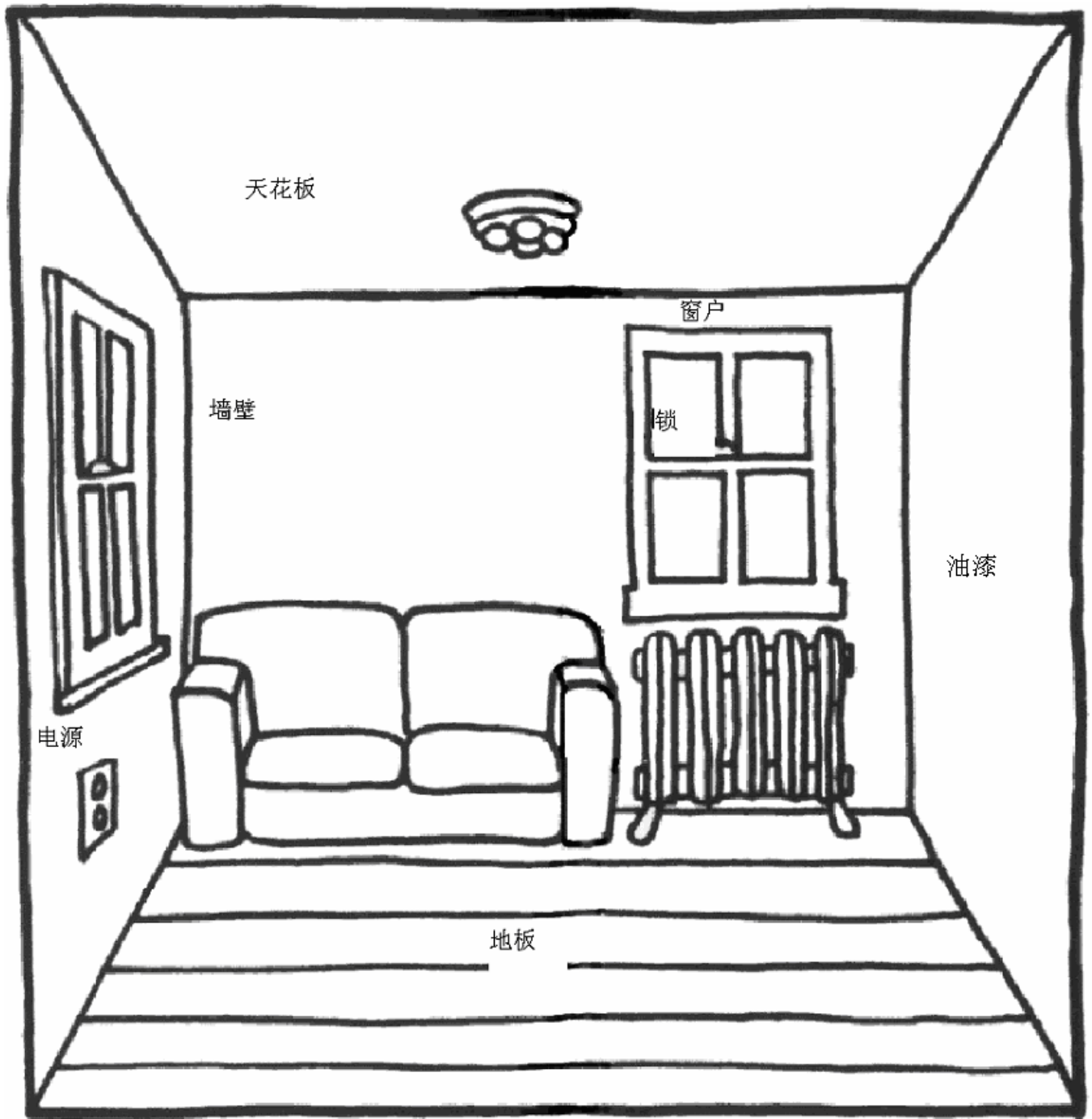
窗户或门户如果连接室外、公共走廊、太平梯、门廊或其它连接地面的室外地方，必须装置可以开关的锁。不能打开的窗户可以没有锁。

油漆

- 如果家里有不到六岁的儿童，而且房屋或公寓是在1978年以前修建，不能有剥落的油漆或碎屑。

你还应该考虑:

- 门窗上的锁
 - 是否安全?
 - 你想打开的窗户是否被钉死?
- 窗户的状况。
 - 窗格玻璃有没有小裂缝?
- 门窗隔绝风雪的程度。
 - 有没有抵挡风雪的窗户?
 - 有没有使用挡缝隙的胶布条? 如果你自己支付水电煤气费, 这一点可能很重要。
- 电源插座和电灯的位置。
- 油漆和墙纸的状况
 - 是否破损, 褪色或肮脏?
- 地板的状况。
 - 有没有刮痕或破损?



2. 厨房

厨房必须具备：

天花板

天花板的状况良好。

- 不合格的情况包括：透风的大裂缝或破洞，严重的突起，灰泥等涂抹材料大量脱落。

橱柜

有储存食物的空间。

电源

至少有一个电源插座和一个固定的电灯。

台灯或立灯、插入插座的头顶电灯和延长线路不能计算在内，因为这些不是固定设施。

- 不合格的情况包括：断裂或破损的电线，没有固定支持（例如金属链）而吊在电线上的电灯，开关或插座上没有盖子，插座严重破损。

炉灶和烤箱

炉灶和烤箱可以使用（可以由房客自己购置）。

地板

地板状况良好。

不合格的情况包括：大的裂缝或破洞，没有地板或者能让人绊倒的突起的地板或封盖。

厨台

有地方准备食物。

油漆

如果家里有不到六岁的儿童，而且房屋或公寓是在1978年以前修建，不能有剥落的油漆或碎屑。

窗户

如果有窗户，状况必须良好。

锁

窗户和门户如果连接室外、公共走廊、太平梯、门廊或其它连接地面的室外地方，必须装置可以开关的锁。不能打开的窗户可以没有锁。

墙壁

墙壁状况良好。

- 不合格的情况包括：透风的大裂缝或破洞，严重的突起或倾斜，灰泥等涂抹材料大量脱

落。

就餐的地方

有地方用来吃饭。

- 餐室或餐桌放在起居室也可以。

冰箱

冰箱制冷度可以防止食物变质。（可以由房客自己购置。）

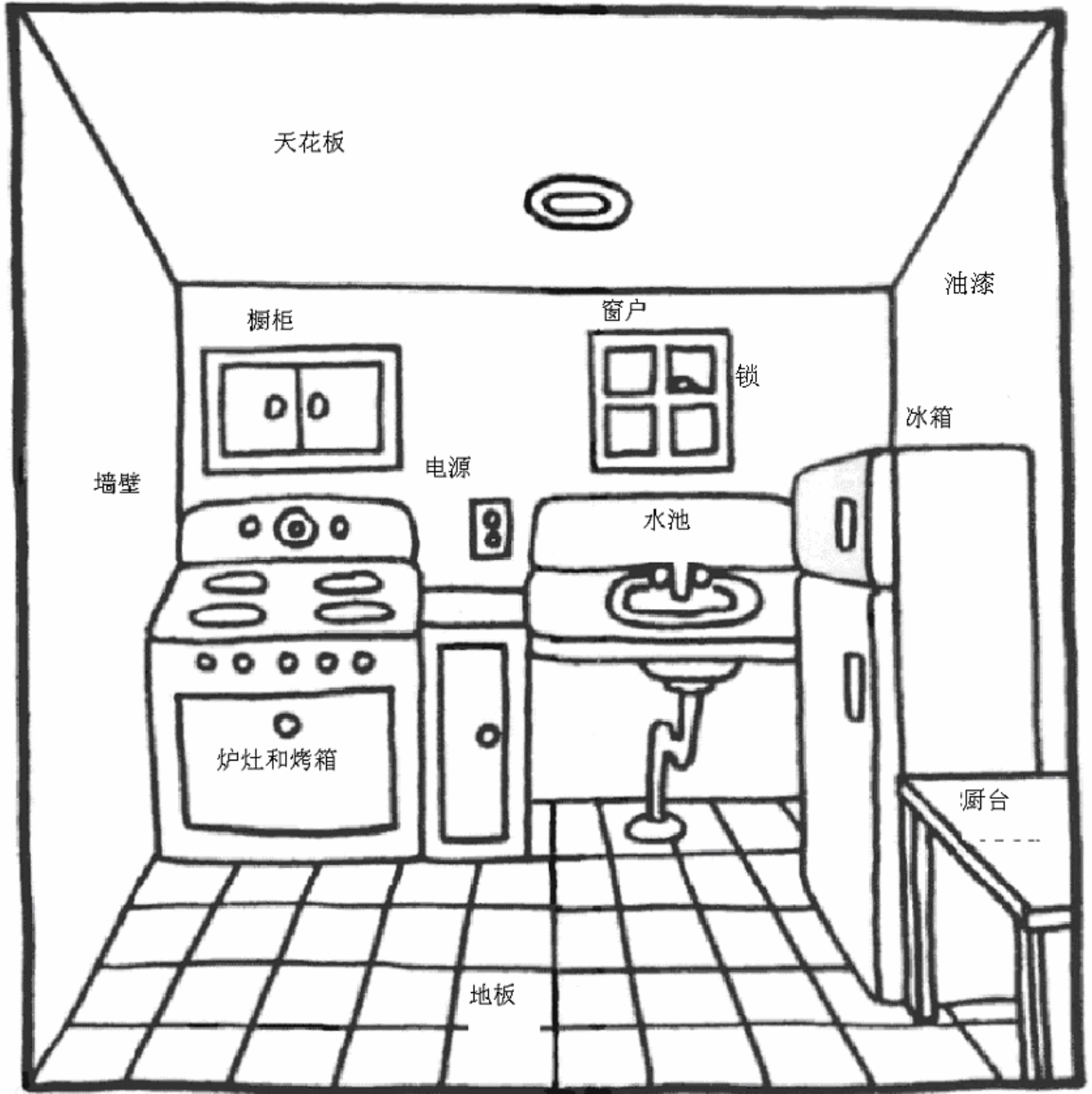
水池

水池有冷热自来水供应。

- 浴室水池不能算做厨房水池。

你还应该考虑:

- 厨房的大小。
- 储存、准备食物以及进餐地方的大小、位置和状况。是否够你家人使用？
- 冰箱的大小、状况和位置。是否够你家人使用？
- 水池的大小、状况和位置。
- 你希望获得的其它设备。
- 额外的电源插座。



3. 浴室

浴室必须具备：

天花板

天花板状况良好。

- 不合格的情况包括：透风的大裂缝或破洞，严重的突起，灰泥等涂抹材料大量脱落。

窗户

一扇可以打开的窗户或一个正常工作的排气风扇。

锁

窗户或门户如果可以连接室外、公共走廊、太平梯、门廊或其它连接地面的室外地方，必须装置可以开关的锁。

马桶

可以使用的抽水马桶。

浴缸或淋浴间

供应冷热自来水的浴缸或淋浴间。

地板

基本状况良好。

- 不合格的情况包括：大的裂缝或破洞，没有地板或者能让人绊倒的突起的地板或封盖。

油漆

- 如果家里有不到六岁的儿童，而且房屋或公寓是在1978年以前修建，不能有剥落的油漆或碎屑。

墙壁

墙壁状况良好。

- 不合格的情况包括：透风的大裂缝或破洞，严重的突起或倾斜，灰泥等涂抹材料大量脱落。

电源

至少有一个装在头顶或墙壁的固定电灯。

- 不合格的情况包括：断裂或破损的电线，没有固定的支持（例如金属链）而吊在电线上的

电灯，开关或插座上没有盖子，插座严重破损。

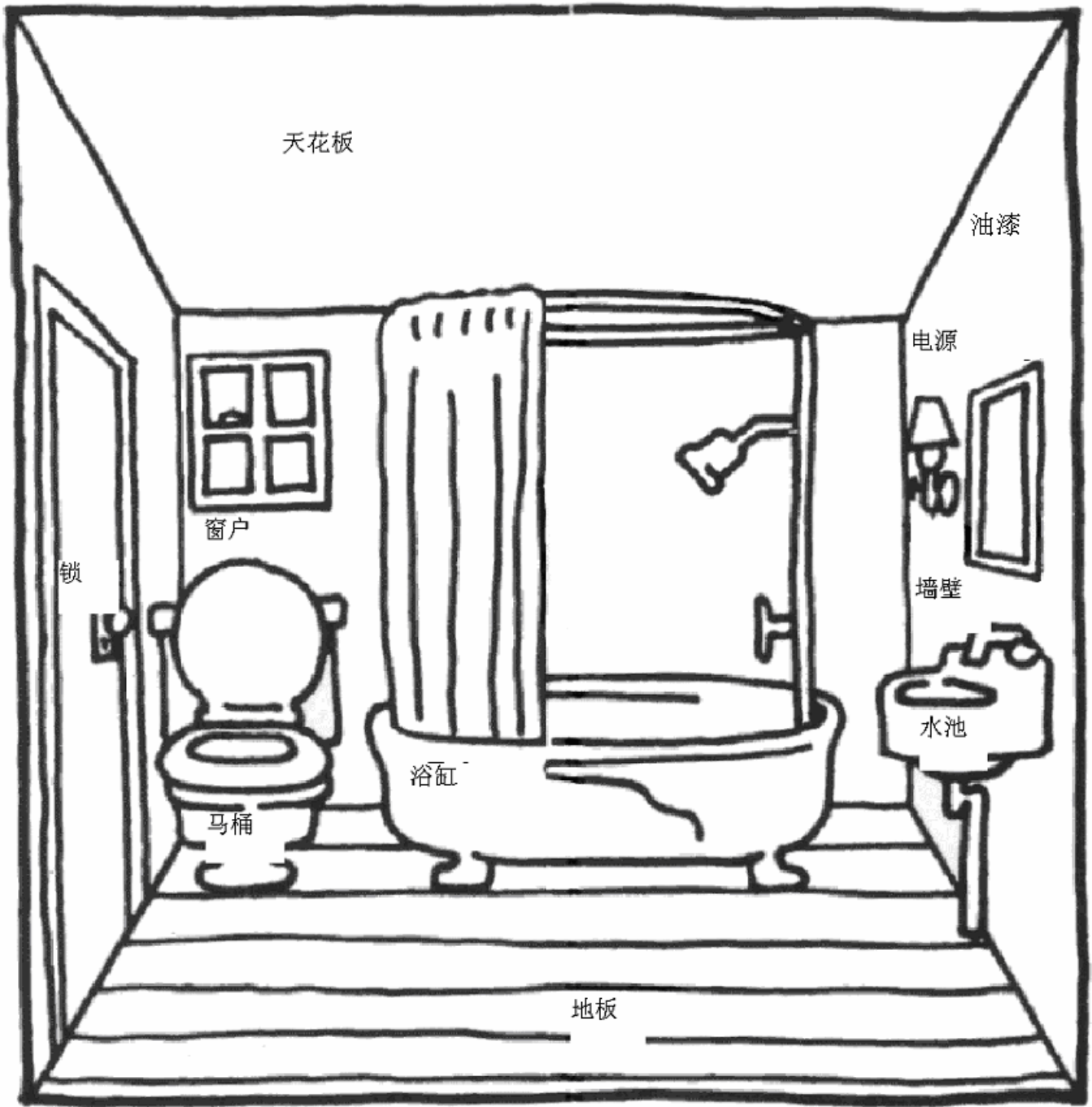
水池

供应冷热自来水的水池。

- 厨房水池不能算做浴室水池。

你还应该考虑：

- 浴室的大小和隐私程度。
- 马桶、水池以及淋浴间或浴缸的外观。
- 地板以及浴缸与墙壁连接处胶泥和封条的外观。
- 地板和墙壁的外观。
- 热水器的大小。
- 带有镜子的壁箱。



4. 其它房间

其它居住的房间包括：卧室、小房间、走廊、以及装修好的地下室或有暖气的封闭阳台。其它居住房间的必要条件与上面所说起居室的必要条件相似。

其它居住房间必须具备：

天花板

天花板状况良好。

- 不合格的情况包括：透风的大裂缝或破洞，严重的突起，灰泥等涂抹材料大量脱落。

墙壁

墙壁状况良好。

- 不合格的情况包括：透风的大裂缝或破洞，严重突起或倾斜，灰泥等涂抹材料大量脱落。

油漆

- 如果家里有不到六岁的儿童，而且房屋或公寓是在1978年以前修建，不能有剥落的油漆或碎屑。

卧室的电源

与起居室的条件相同。

在所有其它居住房间：没有特别的电源标准，但必须有自然光（窗户）、固定电灯或电源插座。

地板

地板状况良好。

- 不合格的情况包括：大的裂缝或破洞，没有地板或者能让人绊倒的突起的地板或封盖。

锁

如果窗户或门户连接室外、公共走廊、太平梯、门廊或其它连接地面的室外地方，必须装置可以开关的锁。

窗户

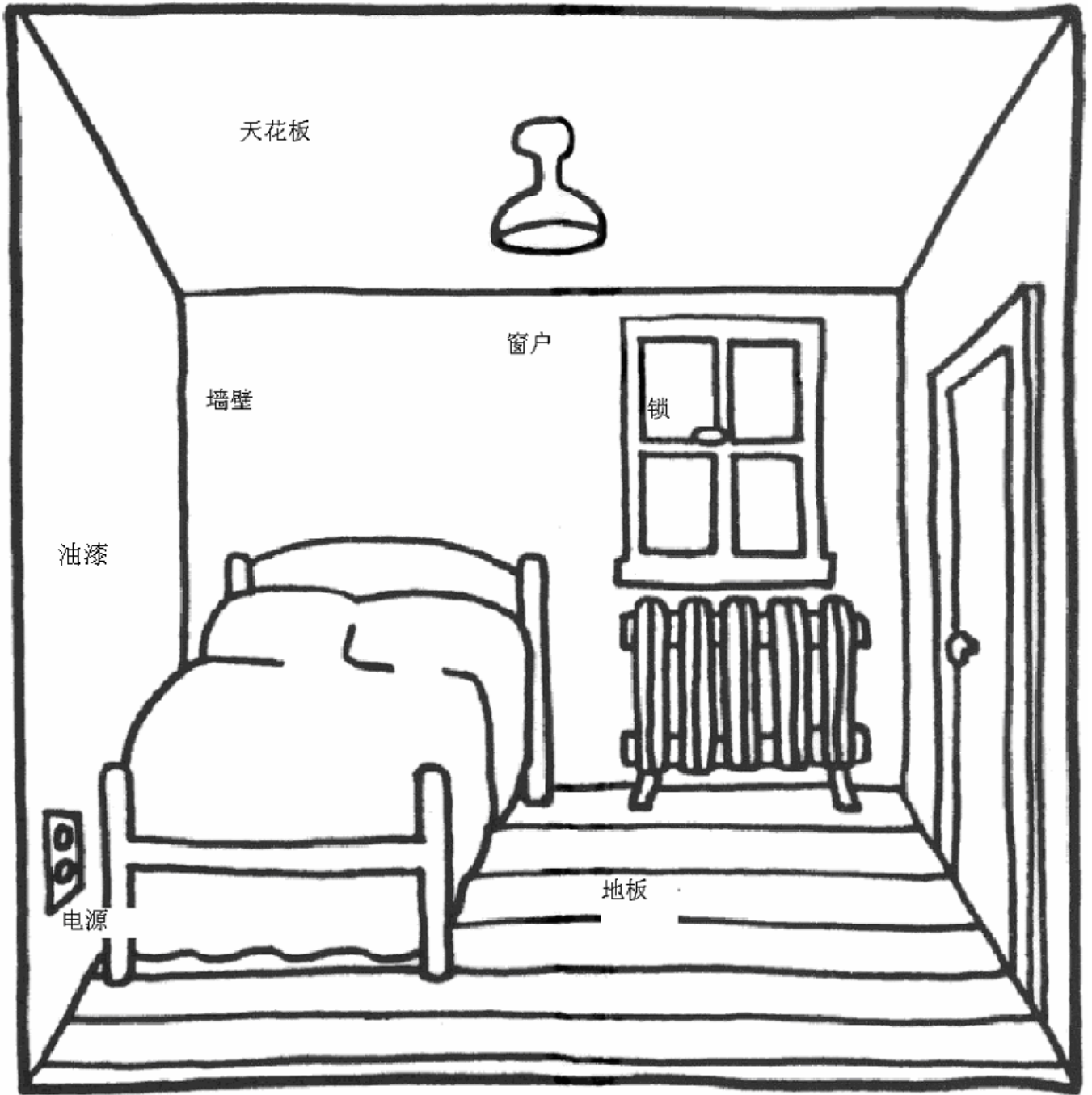
每一间用来睡觉的房间至少要有一扇窗户；如果是可以开关的窗户，必须能够打开。窗户的状况必须良好。

- 不合格的情况包括：窗格玻璃严重破裂、破损或空缺，以及不能关闭的窗户，或关闭之后无法遮挡风雨。

其它非居住房间可以是：放置洗衣机或烘干机的房间、地下室或门廊。这种房间必须检查其安全性以及电源和其它可能的危险（例如墙壁或天花板塌陷的危险），因为这些情况对整个公寓的安全至关重要。你还应该检查是否有其它危险，例如墙壁、地板或天花板是否有大洞，楼梯是否安全。对所有非居住房间必须做这样的检查。

你还应该考虑：

- 你打算如何使用其它房间。
 - 你能不能这样使用？
- 门窗上的锁。
 - 是否安全？
 - 你想打开的窗户是否被钉死？
- 窗户的状况。
 - 窗格玻璃有没有小裂缝？
- 窗户隔绝风雪的程度。
 - 有没有抵挡风雪的窗户？
 - 有没有使用挡缝隙的胶布条？如果你自己支付水电煤气费，这一点可能很重要。
- 电源插座和电灯的位置。
- 油漆和墙纸的状况
 - 有没有破损、褪色或肮脏？
- 地板的状况。
 - 有没有刮痕和破损？



5. 建筑物外表、管道和暖气

建筑物必须具备：

屋顶

屋顶状况良好，不漏水；如果建筑物有檐沟和水落管，状况良好，牢固地固定在建筑物上。

- 建筑物室内天花板如果有水渍，往往表示屋顶漏水。

室外扶手

任何长一点的楼梯（一般而言多于四个梯级）以及高于地面30英寸以上的任何门廊、阳台或平台，必须有牢固的扶手。

墙壁

外面墙壁状况良好，没有严重透风的大洞或裂缝。

地基

地基状况良好，没有严重漏水。

供水

水管系统连接适当的公营或私营的供水系统。询问经理或房主。

下水道

水管系统连接适当的公营或私营下水道系统。询问经理或房主。

烟囱

烟囱没有严重倾斜或缺陷（例如大的裂缝或许多砖块脱落）。

油漆

如果家里有不到六岁的儿童，而且房屋或公寓是在1978年以前修建，不能有剥落的油漆或碎屑。

- 这包括外墙、楼梯、平台、门廊、栏杆、窗户和门户。

散热

夏天时有一些窗户可以打开，或有一些通风或冷却的设备，使空气流通。

管道

管道状况良好，没有严重漏水或使水变色的铁锈。

热水器

热水器的位置、设备和安装都很安全。询问经理。

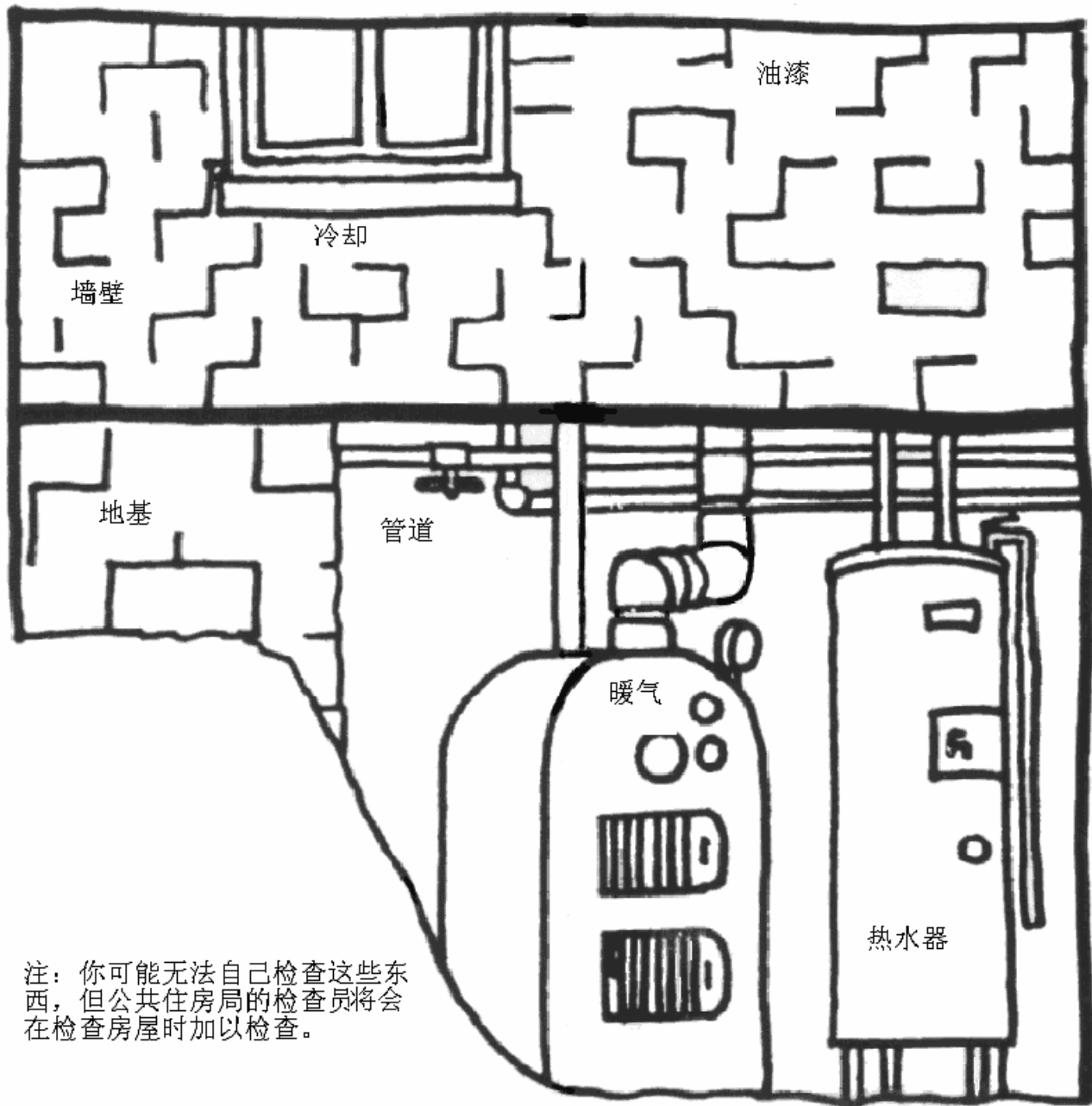
暖气

有足够的暖气设备，冬天时能保持室内温暖。

- 不合格的情况包括：烧油或烧煤气但废气不能排入烟囱的室内加热器。室内加热器如果能向室外排出废气并提供足够的热度，可以使用。

你还应该考虑：

- 公寓维持的状况够不够好。
- 暖气设备
 - 冬天时能否向所有居住的房间提供足够的暖气？
- 隔绝风雪的程度以及对水电煤气费的影响。
 - 有没有进行隔绝保暖？
 - 有没有抵挡风雪的窗户？
 - 门窗四周有没有使用挡风雪条？
- 空气流通或冷却设备。
 - 夏天时房间够不够凉快？



注：你可能无法自己检查这些东西，但公共住房局的检查员将会在检查房屋时加以检查。

6. 卫生和安全

建筑物和房址必须具备：

烟雾报警器

房屋的每一层至少要有有一个烟雾报警器，包括地下室在内。如果家里有人听觉不好，烟雾报警器必须具备专门针对听觉不好的人的示警器。

火警出口

建筑物必须有火警时的另外出口（例如太平梯或窗户，如果窗户高于二楼，必须使用梯子）。

电梯

电梯必须安全和正常运行。

入口

有一个从室外或公共走廊进门的入口，不需要穿过别人的公寓进入自己的公寓。

周围地区

附近没有危险的地方、空间或东西，例如：

- 附近有摇摇欲坠的建筑物
- 没有不具备保护设施的山崖或露天矿场
- 火灾危险
- 被水淹过的证据

垃圾

房屋内外或走廊等公共地方没有大量废弃物和垃圾。垃圾在收集清理前必须放在密闭的地方，以免老鼠和其它动物进入。垃圾应该有人定期收集清理。

照明

所有公共走廊和室内楼梯必须有灯光照明。

楼梯和走廊

室内楼梯要有扶手，公共走廊应该安全，状况良好。这些地方的裂缝和剥落应该尽量少。

污染

有没有严重的空气污染，例如废气或下水道气体。

老鼠和害虫

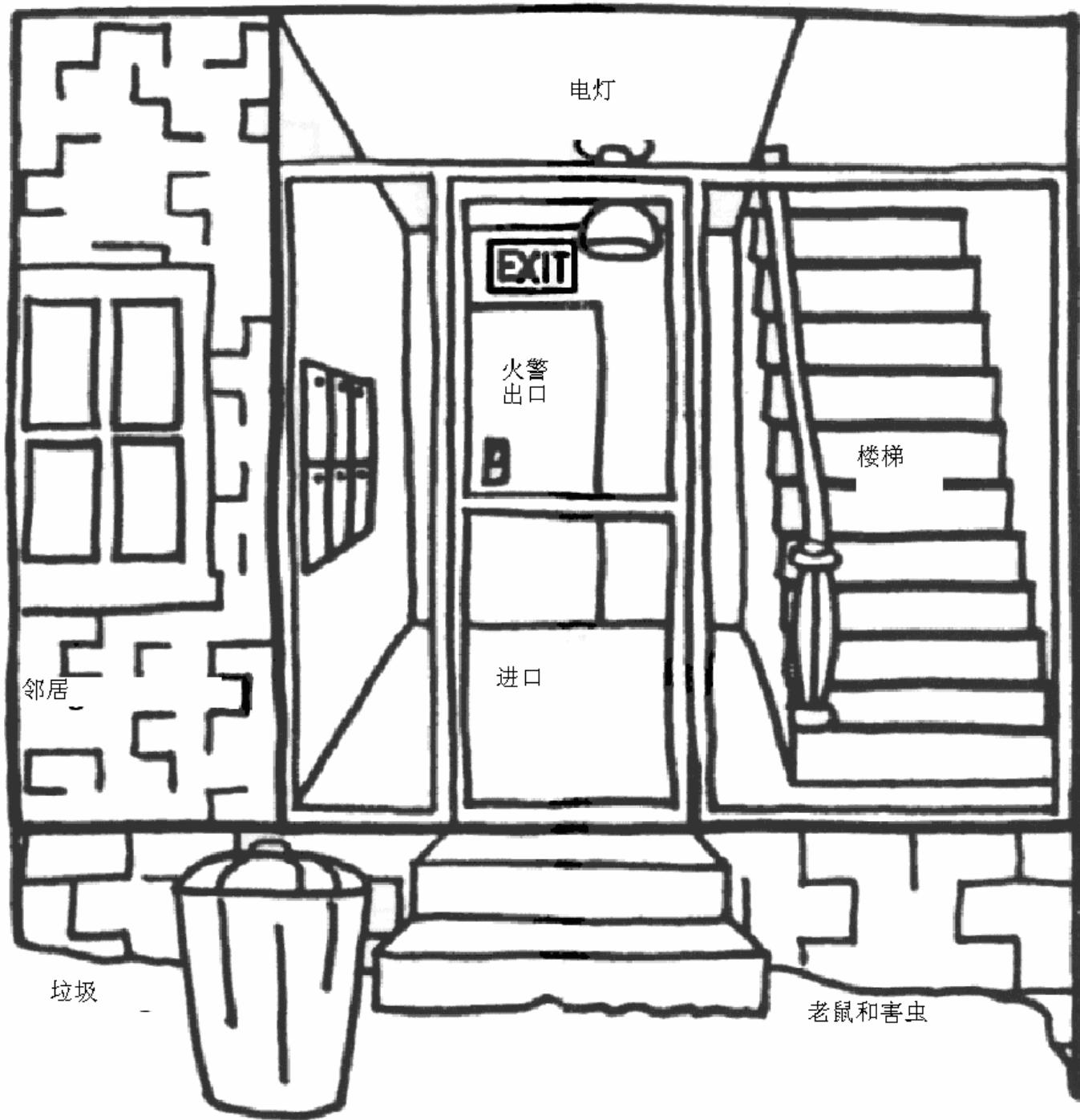
没有很多老鼠和害虫（例如蟑螂）。

预制房屋必须固定

预制房屋必须固定在地基上，以免滑动或被风吹走。

你还应该考虑：

- 火警出口
--是否适合你的家人？
- 你的家人住在房屋或公寓里是否安全。
- 有没有纱窗和抵挡风雪的窗户。
- 周围地区的设施。
 - 附近有没有商店？
 - 附近有没有学校？
 - 附近有没有医院？
 - 附近有没有公共交通工具？
- 附近有没有就业机会？
- 房客支付的水电煤气费是否太高，房屋是否节省能源？
- 请仔细阅读公共住房局或房主提供的关于含铅油漆的小册子，特别是在房屋或公寓比较旧(在1978年以前修建)的情况下。



注：你可能无法自己检查这些东西，但公共住房局的检查员将会在检查房屋时加以检查。

现在你看完了这本小册子，你应该知道，一个适合居住的房子或公寓必须符合两类住房质量标准：

- 必须具备一定的设施才能获得第8款租赁证书方案和租赁券方案的批准。
- 你认为你的家庭特别需要的其它一些东西。

你知道这两个标准适用于房屋或公寓的六个地方。

1. 起居室
2. 厨房
3. 浴室
4. 其它房间
5. 建筑物的外表，管道和暖气
6. 卫生和安全

你知道，当一座房子或一套公寓符合住房质量标准的时候，那么你的住家就具备了安全、卫生和舒服的条件，就是一个好住处。

你找到一个好的住所之后，就可以开始*租约批准申请*手续。你和你的房主在*租约批准申请书*上签字并把它送交公共住房局之后，就会有人前往检查。公共住房局将把检查结果通知你和房主。

如果房子或公寓通过检查，就可以签署租约。可能有一些东西你或者公共住房局仍然希望改善。如果是这样，你和公共住房局可以在签署租约时要求改善。如果房主不愿意自己改善，或者你可以自己动手，要求房主支付材料费。

如果房子或公寓检查不合格，你和/或公共住房局可以说服房主进行修理，以便通过检查。房主是否愿意修理，可能要看严重的程度和费用而定。

如果检查不合格，房子或公寓必须加以修理，在签署租约前必须由公共住房局再次进行检查。如果房主不能够或不愿意修理房子或公寓，即使是轻微的修理也不愿意，那么你必须另找住所。你必须了解房子或公寓不合格的原因，以便顺利找到新住所。

公共住房局的责任：

- 确保第8款证书方案和住房券方案的所有住房符合住房质量标准。
- 在收到 *租约批准申请书* 之后检查住房。通知房客和房主检查的结果以及他们必须采取的行动。
- 鼓励房客和房主维持住房的标准。
- 在房客或房主投诉或要求之后进行检查。通知房客和房主检查结果、他们必须采取的行动以及行动期限。
- 每年检查住房，确保住房仍然符合住房质量标准。通知房客和房主检查结果、他们必须采取的行动以及行动期限。

房客的责任：

- 遵守租约的规定。
- 承担自己那部分的责任，保持住房的安全和卫生。
- 与房主合作，任何地方需要修理时通知房主。
- 在公共住房局进行开始的、年度的和投诉检查时提供合作。

房主的责任：

- 遵守租约的规定。
- 总体上维修住房，使它符合本小册子所说的住房质量标准。
- 与房客合作，迅速满足关于修理的要求。
- 在公共住房局进行开始的、年度的和投诉检查时提供合作，包括进行必要的修理。

本文件是美国住房和城市发展部发出的法律文件的翻译本。美国住房和城市发展部提供本翻译文本，是为了协助您了解您的权利和义务。本文件的英文版本才是正式的法律原文。本翻译文本并不是一份正式文件。