

租赁增编
第 8 款房客补助
住房选择券方案
(作为房客租约的附件)

美国住房和城市发展部
公共住房和印地安人住房司

管理和预算局控制号 2577 - 0169
(07/31/2007 前有效)

1. 第 8 款选择券方案

- a. 房主出租合同住房给房客，供房客一家居住，该家庭获得美国住房和城市发展部第 8 款住房选择券方案的租赁补助。
- b. 房主在选择券方案下与公共住房局签署住房补助款合同（HAP 合同），由公共住房局付给房主住房补助款，帮助房客向房主租用住房。

2. 租约

- a. 房主送交公共住房局一份租约副本，其中包括房主与房客商定的任何修订条款。房主保证，租约的内容符合 HAP 合同的所有规定，并且租约内包含了租赁增编。
- b. 房客有权要求房主执行租赁增编。如果租赁增编与租约的任何规定发生冲突，应以租赁增编为准。

3. 合同住房的使用

- a. 在租约期间，该家庭由选择券方案补助，居住在合同住房内。
- b. 家庭人员的组成必须由公共住房局批准。该家庭必须将儿童的出生、收养或法庭判决的监护情况立即通知公共住房局。未经房主和公共住房局书面同意，不得增加住在家里的人员。
- c. 合同住房只供公共住房局批准的家庭成员居住。该住房必须是该家庭的唯一住所。该家庭成员除了主要使用住房作为住所之外，可以附带地从事合法的营利活动。
- d. 房客不得将住房分租或出租。
- e. 房客不得将租约或住房转让。

4. 付给房主的租金

- a. 付给房主的起始租金不得高于公共住房局根据住房和城市发展部规定批准的数额。
- b. 付给房主租金数额的改变应该遵守租约的规定。不过，房主在最初租约期间不得提高租金。
- c. 在租约期间（包括最初租约期间和任何延长期间），付给房主的租金在任何时候不得高于：

- (1) 公共住房局按照住房和城市发展部规定最近确定或重新确定的该住房的合理租金；或
- (2) 房主在同一房址向相似的无补助住房收取的租金。

5. 该家庭给房主的付款

- a. 该家庭有责任付给房主租金中超出公共住房局住房补助款的任何部分。
- b. 公共住房局每个月按照 HAP 合同为该家庭付给房主住房补助款。公共住房局将按照住房和城市发展部关于第 8 款选择券方案租赁的规定决定每个月的住房补助款数额。
- c. 每月住房补助款应用于支付每月付给房主的合同住房租金。
- d. 房客没有责任支付房主租金中根据房主与公共住房局签署的 HAP 合同由公共住房局住房补助款支付的部分。公共住房局没有付给房主住房补助款不算是违反租约。房主不得因为公共住房局没有给付住房补助款而终止租约。
- e. 房主除了收取租金，不得向该家庭或任何其他来源收费，作为住房的租金。付给房主的租金包括按照租约由房主提供和付费的所有住房服务、维修、以及水电煤气和器具。
- f. 房主必须将任何多收的租金立即退还房客。

6. 其他费用和收费

- a. 付给房主的租金不包括房主可能提供的任何膳食、支助性服务或家具的费用。
- b. 房主不得要求房客或家庭成员支付可能由房主提供的任何膳食、支助性服务或家具的费用。不能以没有支付此种费用为理由终止租赁。
- c. 对于在当地习惯性列入租金的项目，或者提供给同一房址无补助房客而未另外收费的项目，房主不得向房客额外收费。

7. 维修、水电煤气和其他服务

- a. 维修
 - (1) 房主必须按照住房质量标准维护住房和房址。

- (2) 维修和更换(包括重新装饰)必须按照房主关于有关建筑物的标准惯例进行。
- b. **水电煤气和器具**
- (1) 房主必须按照住房质量标准提供所有必需的水电煤气。
- (2) 房主并未违反住房质量标准,如果是房客没有:
- (a) 支付应该由房客付费的任何水电煤气费用;
- (b) 提供和维持应该由房客提供的任何器具。
- c. **家庭造成的损坏。**如果是由任何家庭成员或客人造成超出正常损耗以外的损坏,房主并未违反住房质量标准。
- d. **住房服务。**房主必须按照租约提供所有的住房服务。
8. **房主终止租赁**
- a. **规定。**房主只能根据租约以及住房和城市发展部的规定终止租赁。
- b. **理由。**在租约期间(最初租约期间或任何延长期间),房主只能根据以下理由终止租赁: :
- (1) 严重违反或一再违反租约;
- (2) 违反联邦、州或地方法律所规定的关于房客居住或使用住房和房址的义务;
- (3) 犯罪活动或酗酒(见c段的规定);或
- (4) 其他正当理由(见d段的规定)。
- c. **犯罪活动或酗酒**
- (1) 房主可以在租约期间终止租赁,如果该家庭的任何成员、客人或任何由房客控制的人犯下以下任何罪行:
- (a) 威胁到其他居民(包括居住在同一房址的房产管理人员)的健康或安全、或使他们无法在该房址享受平静生活的任何犯罪行为;
- (b) 威胁到居住在房址附近的人的健康或安全、或使他们无法享受平静生活的任何犯罪行为;
- (c) 在该房址或附近从事任何暴力犯罪活动;或
- (d) 在该房址或附近从事任何与毒品有关的犯罪活动。
- (2) 房主可以在租约期间终止租赁,如果任何家庭成员:
- (a) 由于犯下或企图犯下罪行而逃避起诉或定罪之后的拘留或监禁,该罪行根据所逃离地方的法律属于重罪或在新泽西州属于严重的失检行为;或
- (b) 违反联邦或州法律的缓刑判决或假释条件。
- (3) 如果房主认为,有家庭成员犯下罪行,不论该家庭成员是否因此种行为遭到逮捕或定罪,房主可以按照本节规定以家庭成员的犯罪活动为理由终止租赁。
- (4) 如果任何家庭成员酗酒,威胁到该房址其他居民的健康或安全,或使他们无法享受平静生活,房主可以在租约期间终止租赁。
- d. **终止租赁的其他正当理由**
- (1) 在最初租约期间,终止租赁的其他正当理由必须是该家庭的某种行为或者应该采取但没有采取的行为。
- (2) 在最初租约期间或任何延长期间,其他正当理由包括:
- (a) 骚扰邻居;
- (b) 破坏财产;或
- (c) 生活或家务习惯损坏住房或房址。
- (3) 在最初租约期间之后,正当的理由包括:
- (a) 房客不接受房主提出的新租约或修订;
- (b) 房主希望把住房用于私人或家庭目的,或希望不再作出租的住房;或
- (c) 基于商业或经济理由终止租赁(例如出售房产、整修住房、房主希望提高租金等)。

e. 保护虐待行为受害者。

- (1) 实际发生的家庭暴力、性伙伴暴力或恶意跟踪或此类威胁不得视作严重或一再违反租约，亦不得视作可终止受害者补助、租赁或居住资格的其他“正当理由”。
- (2) 至于与虐待直接相关的犯罪活动，如果从事犯罪活动者是房客家庭的一位成员或客人或受房客控制的任何其他人员，并且家庭暴力、性伙伴暴力或恶意跟踪的受害者或受威胁者是房客或房客家庭的近亲属，则不得作为终止补助、租赁或居住权的理由。
- (3) 对于身为房客或合法居住者但对家庭成员或其他人从事暴力犯罪活动者，尽管可能存在任何许可、居住或终止居住或补助的限制或任何相反的联邦、州或地方法律，公共住房局、房主或房产管理人仍可对照约进行“分离”，或以其他方式把犯罪的家庭成员排除在租约之外，无论该成员是否为租约的签署人，以便驱逐或清除该成员或终止其居住或享受补助的权利。采取该行动时，不得驱逐、清除、终止补助或以其他方式惩罚也是身为房客或合法居住者的暴力受害者。采取此类驱逐、清除、终止居住或享受补助的权的行动必须符合联邦、州或地方法律关于终止租约的程序或住房选择补助券方案关于终止补助的程序。
- (4) 如果法院下达命令，并且命令涉及出入或控制房产的权利，包括为保护受害者而下达的命令，以及在家庭破裂的情况下分配家庭财产的命令，则本节无任何内容可被理解为限制公共住房局、房主或房产管理人在接到通知后执行法院命令的权力。
- (5) 如果一位房客违反租约，并且其违约行为并非源于该房客或其家庭成员遭受暴力，则本节无任何内容限制房主或房产管理人本应享有的驱逐房客的权力或公共住房局终止补助的权力。但是，在决定是否驱逐房客或终止补助时，房主、房产管

理人或公共住房局不得对家庭暴力、性伙伴暴力或恶意跟踪的受害者执行比其他房客更加严格的标准。

- (6) 如果房主、房产管理人或公共住房局能够证明，由于不驱逐房客或终止其补助，已经或即将对其他房客或在该房产工作或为该房产提供服务的人员构成威胁，则本节无任何内容可被理解为限制房主或房产管理人驱逐房客的权力或公共住房局终止补助的权力。
- (7) 如果联邦、州或地方法律条款为家庭暴力、性伙伴暴力或恶意跟踪的受害者提供更多保护，则本节无任何内容可被理解为取代此等法律条款。

f. 法院判决的驱逐。房主只能根据法院判决驱逐房客。

g. 房主通知驱逐理由

- (1) 在开始执行驱逐房客的法院判决时或者之前，房主必须将终止租赁的具体理由通知房客。该通知可以列入任何房主驱逐通知，或与之合并。
- (2) 房主在将任何驱逐通知送交房客时，必须同时将副本送交公共住房局。
- (3) 驱逐通知是指根据州或地方法律用于开始驱逐行动的撤出通知、投诉或其他最初诉状。

9. 租约：与 HAP 合同的关系

如果 HAP 合同由于任何理由终止，租约也自动终止。

10. 公共住房局终止补助

公共住房局可以根据住房和城市发展部授权规定的任何理由终止给予家庭的方案补助。如果公共住房局终止对该家庭的方案补助，租约即自动终止。

11. 家庭搬出

房客在搬出住房之前必须通知公共住房局和房主。

12. 押金

- a. 房主可以向房客收取押金。(不过，公共住房局可以禁止房主收取高于私营市场惯例的押

金，或高于房主向无补助房客收取的数额。公共住房局的此种限制规定必须列入 HAP 合同。)

- b. 该家庭搬出合同住房时，房主根据州和地方法律，可以将押金（包括押金的任何利息）用于偿还房客未支付的任何租金、住房的任何损坏赔偿金或房客在租约下的任何其他欠款。
- c. 房主必须送交房客一份清单，说明由押金支付的所有项目，以及每一项目的数额。房主在扣除所有偿还给他的数额之后，必须及时将余款退还房客。
- d. 如果押金不足以偿还房客在租约下的欠款，房主可以向房客收取余额。

13. 禁止歧视

根据适用的平等机会法规、行政命令和条例，房主不得基于一个人的种族、肤色、宗教、性别、原国籍、年龄、家庭地位或残疾在租约方面加以歧视。

14. 与租约其他规定的冲突

- a. 租赁增编的内容由住房和城市发展部根据联邦法规制定，作为根据第 8 款选择券方案向房客和房客的家庭提供联邦补助的条件。
- b. 如果住房和城市发展部规定的租赁增编的内容与租约的任何其他规定或房主与房客之间的任何其他协议发生冲突，应以住房和城市发展部规定的租赁增编为准。

15. 租约或租金的改变

- a. 房客和房主不得对租赁增编做出任何改变。不过，如果房客和房主同意对租约做出任何改变，此种改变必须采用书面方式，并由房主将此改变的副本立即送交公共住房局。租约及其中的任何改变必须符合租赁增编的规定。
- b. 如果发生以下情况，房客补助不应该继续，除非公共住房局根据方案规定批准新的租赁，并与房主签署新的 HAP 合同：
 - (1) 如果租约中房客或房主关于水电煤气或器具的责任的规定出现任何改变；
 - (2) 如果租约中关于租约期限的规定出现任何改变；

(3) 如果该家庭搬入新的住房，即使该住房是在同一建筑物或建筑群内。

- c. 除了上文 b 段所述的情况，租约中协议的改变不需要公共住房局批准租赁和签署新的 HAP 合同。
- d. 如果付给房主的租金数额发生任何改变，房主必须至少在改变生效 60 天之前通知公共住房局，协议改变之后付给房主的租金数额不能高于公共住房局根据住房和城市发展部规定最近确定或重新确定的关于该住房的合理租金。

16. 通知

在租约下房客给房主或房主给房客的任何通知必须采用书面方式。

17. 定义

合同住房。出租给接受方案补助房客的住房单位。

家庭。可以居住在接受方案补助住房里的人。

HAP 合同。公共住房局与房主签署的住房补助款合同。公共住房局根据住房补助款合同向房主支付房屋补助款。

家庭人员。以下人员可在合同住房里居住。家庭人员包括家庭成员和任何公共住房局批准的住家护理。家庭人员包括家属以及公共住房局批准的任何住在家庭里的家庭护理。（家庭护理是住在家里、为患有残疾的家庭成员提供必要照顾的人。）

住房质量标准。美国住房和城市发展部第 8 款房客租赁补助方案的最低质量标准。

住房和城市发展部。美国住房和城市发展部

住房和城市发展部规定。住房和城市发展部关于第 8 款方案的规定。住房和城市发展部规定由住房和城市发展部总部发布，其形式为条例、《联邦法规集》通知或者其他制约性方案指令。

租约。房主和房客之间就房客租用合同住房所签订的书面合同。租约中包括住房和城市发展部规定的租赁增编。

PHA。公共住房局。

房址。合同住房所在的建筑物或建筑群，包括公用地区和地面。

方案。第 8 款住房选择券方案。

付给房主的租金。每个月为合同住房付给房主的租金。付给房主的租金是房客支付的租金加上公共住房局付给房主的住房补助款的总和。

第 8 款。1937 年美国住房法第 8 款 (42 United States Code 1437f)。

房客。从房主租用住房的家庭成员。

选择券方案。第 8 款住房选择券方案。在这个方案下，住房和城市发展部提供基金给公共住房局，用来补助符合资格家庭的租金。租约下的租赁将由关于租赁的选择券方案提供租金补助。