

第8款房客补助

住房选择券方案

(作为房客租约的附件)

1. 第8款选择券方案

- a. 房主将合同住房租给房客，供美国住房和城市发展部第8款住房选择券方案下补助租赁的房客家庭居住。
- 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，帮助房客从房主租用住房。

2. 租约

- a. 房主将租约的副本送交公共住房局，其中包括房主与房客商定的任何修订。房主保证，租约的内容符合HAP合同的规定，并且租约列入租赁增编。
- 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其他规定发生任何冲突，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、收养或法院判决的监护情况立即通知公共住房局。其他人未经房主和公共住房局事先以书面同意不得加入为家庭成员。
- c. 合同住房只供公共住房批准的家庭成员居住。该住房必须是该家庭的惟一住所。家庭成员除了将住房主要用于居住之外，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. 最初付给房主的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. 付给房主的租金的改变应按照租约的规定。不过，房主在最初租约期间不得提高租金。
- c. 在租约期间 (包括租约最初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

确定或重新确定的合理租金，或

(2) 房主对同一房址相似的无补助住房收取的租金。

5. 家庭给房主的付款

- a. 家庭有责任将租金中由公共住房局住房补助款支付以外的部分付给房主。
- b. 公共住房局每个月根据HAP合同为该家庭付给房主住房补助款。每个月的住房补助款数额将由公共住房局根据住房和城市发展部关于第8款选择券方案租赁的规定确定。
- c. 每个月的住房补助款应该记入每个月付给房主的该合同住房的租金。
- d. 根据房主与公共住房局签署的HAP合同，付给房主的租金中由公共住房局住房补助款支付的部分不应由房客支付。公共住房局如果没有付给房主住房补助款，不算是违反租约。房主不能因为公共住房局没有给住房补助款而终止租赁。
- e. 除了付给房主的租金外，房主不得从该家庭或任何其他来源收取或接受关于该住房的租金。付给房主的租金包括在租约下所有的住房服务、维修、以及由房主提供和付费的水电煤气和器具。
- f. 房主必须将多付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、辅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房主可能提供的任何膳食、辅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) 房主必须根据住房质量标准维持住房和房址。
- (2) 维修和更换(包括重新装饰)必须根据房主关于该建筑物的标准惯例进行。

**b. 水电煤气和器具**

- (1) 房主必须根据住房质量标准提供所有必要的器具。
- (2) 房主没有违反住房质量标准，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. 家庭损失。**如果是由任何家庭成员或客人造成超出正常损耗之外的损失，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) 严重违反联邦、州或地方关于房客居住或使用住房和房址的义务的法律；
- (3) 犯罪活动或酗酒(见c段规定)；或
- (4) 其他正当理由(见d段规定)。

**c. 犯罪活动或酗酒**

(1) 房主可以在租约期间终止租赁，如果任何家庭成员、客人或任何受居民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活动；
- (b) 威胁到居住在房址附近的的人的健康或安全、或使他们无法享受平静生活的任何犯罪活动；
- (c) 在房址或附近从事任何暴力犯罪活动；或
- (d) 在房址或附近从事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，其他正当行为包括：

- (a) 扰乱邻居；
- (b) 破坏财产；或
- (c) 生活或家务习惯造成住房或房址的破坏。

(3) 在最初租约期间之后，正当理由包括：

- (a) 房客没有接受房主提出的新租约或修订；
- (b) 房主希望将住房用于私人或家庭目的，或希望不再用作出租的住房；或
- (c) 基于商业或经济理由终止租赁(例如出售财产，整修住房，房主希望提高住房的租金)。

**e. 法院判决的驱逐。**房主只能根据法院判决驱逐房客。

**f. 房主通知驱逐理由**

- (1) 在开始执行驱逐房客的法院判决之前，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的驱逐通知，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的规定以任何理由

终止对该家庭的方案补助。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

房客在家庭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，房主可以根据州和地方法律，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、族裔、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定发生冲突，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形式，并由房主将此种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或签署新的HAP合同。
- d. 如果付给房主的租金发生任何改变，房主必须在改变生效60日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得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内的人。

**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HAP合同付给房主住房补助款。

**家庭人员。**可以居住在合同住房内的人。家庭人员包括家属和公共住房局批准的任何住在家里的家庭护理。(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。**住房和城市发展部关于第8款房客方案住房补助的最起码质量标准。

**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出，包括条例、联邦日志的通知或其他具有约束力的方案命令。

**租约。**房主和房客关于将合同住房租给房客的书面协定。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。**每个月付给房主的关于合同住房的租金。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。

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。本文本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。