

收入来源常见问题解答

问 有关收入来源保护的新法律是什么？

答 加利福尼亚州已出台《公平就业和住房法案》(Fair Employment and Housing Act, FEHA), 旨在保护民众因种族、肤色、民族起源、宗教、残疾、性别、性别认同、家庭状况、性取向和某些收入来源而遭受住房歧视。收入来源保护法律的最新修正案将领取联邦、州或地方住房补贴的人士纳入了受保护群体名单。也即是说, 自 2020 年 1 月 1 日起, 房东等住房提供者不得因他人领取如第 8 节住房选择补助券 (Section 8 Housing Choice Voucher) 等租金援助相关的住房补贴而拒绝向其出租房屋或以其他方式加以歧视。

问 收入来源保护法包含哪些类型的住房补贴计划？

答 新法律禁止因申请人领取租金援助相关的联邦、州或地方住房补贴而加以歧视。第 8 节住房选择补助券、HUD-VASH 计划、无家可归预防和快速重新安置计划 (Homelessness Prevention and Rapid Re-Housing Programs)、艾滋病患者住房机会 (Housing Opportunities for Persons with AIDS) 以及保证金援助计划等均属于新法律的保护范围。该受保护补贴清单还包括各市、郡和公共机构为应对日趋严重的无家可归问题而着手创建的本地资助补贴计划。

问 “第 8 节住房选择补助券租金援助”是什么?“VASH 补助券”又是什么？

答 第 8 节住房选择补助券租金援助由美国房屋与城市开发部 (Department of Housing and Urban Development, HUD) 出资, 由地方公共房屋管理局负责管理, 旨在帮助低收入家庭支付租金。持补助券的承租人只需支付既定比例的租金, 剩余金额由第 8 节计划直接向住房提供者支付。HUD-VASH 计划是第 8 节住房选择补助券的类型之一, 旨在为无家可归的退伍军人及其家人提供援助。该计划还包括退伍军人事务部 (Department of Veterans Affairs) 提供的个案管理和诊疗服务。

问 谁必须遵守新法律？

答 所有住房提供者均须遵守 FEHA 新颁布的收入来源保护法。其中包括私人房东、物业管理公司、业主协会、企业, 以及在加利福尼亚州出租住宅物业的其他人士。不过, 如果业主居住在自有房屋、公寓或其他单户住宅中, 并且仅出租该单元内的其中一个房间, 则不受法律约束。

问 法律禁止哪些行为?请试举几例。

答 住房提供者不得仅根据他人的收入来源或其领取的住房援助而做出下列举动(部分列出):

1. 广告或宣称更喜欢具有特定收入来源的承租人。
2. 因承租人或准承租人领取第 8 节补助券或其他住房补贴而拒绝承租人的申请、收取更高押金或租金或者以其他任何方式区别对待。
3. 因承租人将要领取第 8 节住房补助券或其他住房补贴而拒绝签约或续约。
4. 因承租人正在领取或计划领取第 8 节补助券或其他住房补贴而中断或终止任何租约。
5. 因准承租人将要领取第 8 节住房补助券或其他住房补贴而谎称出租单元无法出租。
6. 仅因承租人将要领取第 8 节补助券而就协议条款提出任何条款、条件或限制(特定补贴计划规定的情况除外)。
7. 因承租人使用第 8 节住房补助券或其他补贴而限制其使用租赁物业的相关设施或服务(例如游泳池或健身中心)或者拒绝为其租住物业提供维修或改善服务。

问 住房提供者是否可以在通知或广告中声明“不接受第 8 节住房选择补助券租金援助”?

答 不可以。自 2020 年 1 月 1 日起,以任何方式做出、印刷、发布、宣传或散布通知、声明或广告,强调拒绝收入来源包含第 8 节补助券补贴的承租人,均属违法行为。

问 是否禁止住房提供者根据其他因素来筛选领取住房补贴的申请人?

答 不禁止。住房提供者不能仅因为申请人领取住房援助而拒绝出租或区别对待。不过,住房提供者仍然有权根据其合法的承租人筛选标准来对所有申请人进行筛选。所有公平住房法律仍然适用,确保承租人的选择绝不会基于种族、肤色、民族起源、宗教、性别、家庭状况、残疾、年龄、血统、性取向、性别认同、性别表达、遗传信息、婚姻状况、军人和退伍军人身份、公民身份*、主要语言*或移民身份*。

*受适用于加利福尼亚州大多数住房住宿情况的《安鲁民法案》(Unruh Civil Rights Act) 保护。

问 住房提供者是否仍然可以筛选收入资格,以确保申请人能够支付租金?

答 是的。不过,住房提供者必须考虑申请人或居民的所有合法可验证收入来源。确定申请人或居民的收入是否满足租金或其他财务标准的要求时,必须将其家庭支付的任何款项纳入其年收入的考量当中。换言之,住房提供者必须采用相同标准来考虑其同住或计划同居之人的总收入,以及同住或计划同住之已婚人士的总收入。

问 如果根据住房提供者的财务资格标准, 家庭必须达到特定收入金额才能有资格获得住房, 那么领取第 8 节补助券的承租人如何才能达到财务标准?

答 如果承租人或申请人正在领取第 8 节补助券等住房补贴, 则住房提供者只允许考虑由承租人负责支付的租金部分。如果住房提供者秉持的财务或收入标准并非完全基于承租人负责支付的租金部分, 则视为非法歧视性住房行为。例如:

一套双卧室单元广告每月租金为 2,500 美元。该建筑物的政策规定, 家庭收入至少为租金的三倍, 才有资格获得住房。领取第 8 节补助券的家庭申请该公寓。承租人负责支付的租金部分为 500 美元, 房屋管理局将支付剩余的 2,000 美元。住房提供者可以要求承租人每月收入至少为 1,500 美元 (即承租人负责部分的 3 倍)。住房提供者不得要求承租人每月收入达该单位总租金的三倍 (7,500 美元), 因为总租金内含房屋管理局支付的部分。请参见图表说明:

	标准	第 8 节
承租人应付租金:	2,500 美元	500 美元
最低收入:	7,500 美元	1,500 美元

问 房屋管理局如何筛选第 8 节住房选择补助券租金援助的承租人?

答 房屋管理局会对领取第 8 节住房选择补助券租金援助的家庭展开有关收入和背景调查的核实程序, 以掌握其犯罪背景*、驱逐历史等租赁适合性的特定相关因素。住房援助领取人通常还需要恪守援助单位为进一步激励承租人遵循租赁条款而制定的相关标准。住房提供者也可以自行开展背景调查, 只要筛查行为符合所有联邦、州和地方法律规定即可。

*FEHA 还制定了与犯罪历史信息有关的特定规定。

问 新保护法律是否意味着住房提供者不能自行设定租金金额?

答 不是。当地公共房屋管理局负责确定住房提供者向第 8 节住房选择补助券租金援助领取家庭所要求的租金金额是否合理。合同单元的位置、品质、面积、单元类型、房龄及任何相关设施等关键市场因素均应纳入租金考量范围。如果计划提高租金, 住房提供者必须首先遵循旨在限制特定住宅物业租金上涨的所有法律规定, 同时必须向承租人和当地公共房屋管理局提供拟定的租金上涨书面通知, 并提交租金上涨申请。对于正在领取第 8 节住房选择补助券租金援助的承租人, 向其征收的租金不得高于未领取租金援助之承租人的租金。

问 如果住房提供者不遵守新法律, 会怎么样?

答 承租人和申请人可以对违反法律的住房提供者提起私人诉讼, 也可以向 DFEH 提出投诉。DFEH 将就此事展开调查, 并努力解决投诉。如果投诉未获得妥善解决, 并且 DFEH 确定存在违法行为, DFEH 可以向法院提起诉讼, 要求采取各种补救措施, 包括追回自付损失、禁止非法行为的禁令、进入房东拒绝出租的住房检查、精神损害赔偿、民事罚款或惩罚性赔偿金以及相关律师费。

问 何处可获得更多信息?

答 请访问我们的网站 www.dfeh.ca.gov, 了解有关收入来源歧视的更多信息和资源。