

租赁附录
第 8 节 租户援助住房选择补助券计划
(附在租户租约上)

美国住房和城市发展部
公共和印第安人住房办公室

OMB 批准编号 2577-0169
有效期至 2026/4/30

OMB 负担声明。此信息收集的公共报告负担估计最多为 0.5 小时，其中包括阅读合同的时间。此表不收集任何信息。该表用于确定参与家庭与业主之间的合同条款，并且必须作为租约的附录（参见《联邦法规汇编》第 24 编第 982.308(f) 节）。此信息收集不提供保密保证。将有关此负担估计或此信息收集的任何其他方面的意见（包括减少此负担的建议）发送至美国住房和城市发展部公共和印第安人住房办公室 (Office of Public and Indian Housing, US. Department of Housing and Urban Development, Washington, DC 20410)。除非显示有效的控制编号，否则 HUD 不得进行或发起信息收集，个人也无需回应。

1. 第 8 节补助券计划

- a. 业主将合同单元出租给租户，供租户的家庭入住，并根据美国住房和城市发展部 (HUD) 第 8 节住房选择补助券计划（补助券计划）提供租赁补助。
- b. 业主已根据补助券计划与 PHA 签订了住房补助金合同（HAP 合同）。根据 HAP 合同，PHA 将向业主支付住房补助金，以帮助租户从业主处租赁该单元。

2. 租约

- a. 业主已向 PHA 提供租约副本，包括业主和租户商定的任何修订。业主证明租约条款符合 HAP 合同的所有规定，且租约包括租赁附录。
- b. 租户有权对业主执行租赁附录。如果租赁附录与租约的任何其他条款之间存在任何冲突，则以租赁附录的内容为准。

3. 合同单元的使用

- a. 在租赁期内，租户家庭将在补助券计划的援助下居住在合同单元内。
- b. 家庭的组成必须得到 PHA 的批准。家庭必须及时向 PHA 通报孩子的出生、领养或法院授予的监护权。未经业主和 PHA 事先书面批准，不得将其他人添加到家庭中。
- c. 合同单元只能供 PHA 批准的家庭成员居住使用。合同单元必须是该家庭唯一的住所。家庭成员可以从事与该单元作为家庭成员住所的主要用途相关的合法营利活动。
- d. 租户不得转租或出租该单元。
- e. 租户不得转让租赁合同或转让该单元。

4. 支付给业主的租金

- a. 支付给业主的初始租金不得超过 PHA 根据 HUD 要求批准的金额。
- b. 支付给业主的租金的变动应根据租约的规定确定。但是，业主不得在初始租赁期限内提高租金。
- c. 在租赁期内（包括租赁的初始期限和任何延长期限），支付给业主的租金在任何时候都不得超过：
 - (1) PHA 根据 HUD 要求最近确定或重新确定的单元合理租金，或

- (2) 业主对同一物业建筑中类似无补助单元收取的租金。

5. 家庭支付给业主的费用

- a. 家庭有责任向业主支付 PHA 住房补助金未涵盖的任何部分租金。
- b. 每个月，PHA 将根据 HAP 合同代表家庭向业主支付住房补助金。每月住房补助金的金额将由 PHA 根据 HUD 对第 8 款补助券计划下的租赁要求来确定。
- c. 每月住房补助金应从合同单元业主的月租金中扣除。
- d. 根据业主与 PHA 签订的 HAP 合同，租户不负责向业主支付 PHA 住房补助金所涵盖的租金部分。PHA 未能向业主支付住房补助金并不违反租约。业主不得因 PHA 的住房补助金未支付而终止租赁。
- e. 除支付给业主的租金外，业主不得向家庭或任何其他来源收取或接受任何单元租金。支付给业主的租金包括业主根据租约提供和支付的所有住房服务、维修、公用事业和器具费用。
- f. 业主必须立即将多余的租金退还给租户。

6. 其他费用和收费

- a. 支付给业主的租金不包括业主可能提供的任何餐食或支持服务或家具的费用。
- b. 业主不得要求租户或家庭成员支付任何由业主提供的餐食、支持性服务或家具的费用。未能支付任何此类费用并不构成终止租赁的理由。
- c. 业主不得向租户收取额外费用，这些费用通常包括在当地业主的租金中，或免费提供给处所内未获得补贴的租户。

7. 维护、公用事业和其他服务

- a. **维护**
 - (1) 业主必须根据 HQS 维护单元和物业建筑。
 - (2) 维护和更换（包括重新装修）必须符合

业主制定的相关建筑物的标准惯例。

b. 公用事业和器具

- (1) 业主必须遵守 HQS（住房质量标准），提供所需的所有公用事业。
- (2) 对于因承租人未遵守以下规定而造成的违反 HQS 的情况，业主不承担责任：
 - (a) 支付应由租户支付的任何公用事业费用。
 - (b) 提供并维护由租户所提供的任何器具。

c. 家庭造成的损坏。对于因家庭成员或客人造成的超出正常损耗的损坏，业主不承担违反 HQS 的责任。

d. 住房服务。业主必须提供租约中所规定的所有住房服务。

8. 业主终止租赁

a. 要求。业主只能根据租约和 HUD 要求来终止租赁。

b. 理由。在租赁期内（包括租赁的初始期限和任何延期期限），业主只能出于以下原因而终止租赁：

- (1) 严重或者屡次违反租约；
- (2) 在单元以及物业建筑的居住或使用方面违反了联邦、州或地方法律对租户规定的责任；
- (3) 犯罪活动或酗酒（如 c 款所述）；或
- (4) 其他正当理由（如 d 款所述）。

c. 犯罪活动或酗酒

- (1) 如果任何家庭成员、客人或由该居民所控制的其他人士从事以下任何一种犯罪活动，则业主可在租赁期内终止租赁：
 - (a) 任何威胁其他居民（包括居住在该物业建筑内的财产管理人员）的健康或安全或和平享用该物业建筑之权利的犯罪活动；
 - (b) 任何威胁居住在该物业建筑附近人士的健康或安全或和平享用住所之权利的犯罪活动；
 - (c) 该物业建筑内或附近的任何暴力犯罪活动；或
 - (d) 该物业建筑内或附近任何与毒品有关的犯罪活动。
- (2) 如果任何家庭成员有下列行为，则业主可以在租赁期内终止租赁：
 - (a) 因犯罪或企图犯罪而逃亡以避免起诉、定罪后拘留或监禁，根据个人逃亡地的法律，

该行为属于重罪，或者就新泽西州而言，属于严重轻罪；或者

(b) 违反联邦或州法律所规定的某一缓刑或假释条件。

(3) 如业主确定某家庭成员从事犯罪活动，无论该家庭成员是否因犯罪活动而被捕或定罪，业主均可按照本节规定以该家庭成员的犯罪活动为理由来终止租约。

(4) 如果任何家庭成员因酗酒而威胁到其他居民的健康、安全或和平享用物业建筑的权利，则业主可以在租赁期内终止租赁。

d. 终止租赁的其他正当理由

- (1) 在初始租赁期限内，终止租约的其他正当理由必须是家庭做了或未能做到某些事情。
- (2) 在初始租赁期限或任何延长期限内，其他正当理由包括：
 - (a) 打搅邻居，
 - (b) 毁坏财产，或
 - (c) 对单元或物业建筑造成损害的生活或家务习惯。
- (3) 在初始租赁期限结束后，此类正当理由可能包括：
 - (a) 租户未能接受业主提出的新租约或租约修改的提议；
 - (b) 业主希望将该单元用于个人或家庭用途，或用于住宅租赁单元以外的其他目的；或者
 - (c) 终止租赁的商业或经济原因（例如出售房产、翻新住房单元、业主希望以更高的租金出租单元）。
- (4) 本款中其他正当理由的例子并不优先于任何与之相反的州或地方法律。
- (5) 如果业主在租赁期内因取消赎回权而成为权益的直接继承人，则要求租户在出售前腾空房产不应构成其他正当理由，但若业主满足以下条件，则可在单元转让给业主之日终止租赁：
 - (a) 将把该单元作为主要住所；以及
 - (b) 已在通知生效日期前至少 90 天向租户发出搬出通知。本规定不应影响任何为租户提供更长期限或额外保护的州或地方法律。

9. 保护家庭暴力、约会暴力、性侵犯或跟踪骚扰的受害者

- a. **目的：**根据 1994 年《防止对妇女暴力法》(VAWA) 修订案（修改后收入《美国法典》第 42 卷第 14043e 节以及后续章节）和实施细则（载于《联邦法规汇编》第 24 章第 5 部分第 L 小节），本节纳入了对家庭暴力、约会暴力、性侵犯或跟踪骚扰受害者的保护规定。
- b. **与其他规定的冲突：**若本规定与 HAP 合同 C 部分中包含的任何其他规定发生冲突，则以本规定为准。
- c. **对其他保护的影响：**本节中的任何内容均不得解释为取代任何联邦、州或地方法律中为家庭暴力、约会暴力、性侵犯或跟踪骚扰受害者提供比本节更大保护的任何规定。
- d. **定义：**本节中使用的“实际和迫在眉睫的威胁”、“有关个人”、“租约分离”(bifurcate)、“约会暴力”、“家庭暴力”、“性侵犯”和“跟踪骚扰”等术语是由 HUD 的法规界定的，请参见《联邦法规汇编》第 24 编第 5 部分第 L 小节。有关术语“家庭”和“由租户控制的其他人士”的定义，请参见《联邦法规汇编》第 24 编第 5 部分第 A 小节。
- e. **VAWA 通知及证明表：**PHA 应向租户提供“VAWA 规定的居住权通知”以及在《联邦法规汇编》第 24 编第 5.2005(a)(1) 和 (2) 节中所规定的证明表。
- f. **保护家庭暴力、约会暴力、性侵犯或跟踪骚扰的受害者：**
 - (1) 如果租户另有资格获得接纳、援助、共享或居住，则房东或 PHA 不得基于或直接由于租户目前是或曾经是家庭暴力、约会暴力、性侵犯或跟踪骚扰的受害者这一事实而拒绝接纳、拒绝提供援助、终止共享或驱逐租户。参见《联邦法规汇编》第 24 编第 5.2005(b)(1) 节。
 - (2) 不得仅仅因为租户的家庭成员或任何客人或受租户控制的其他人士所从事的犯罪活动而剥夺租户的租赁或居住权，如果此类犯罪活动是与家庭暴力、约会暴力、性侵犯或跟踪骚扰直接相关，并且租户或与租户相关的某位个体是家庭暴力、约会暴力、性侵犯或跟踪骚扰的受害者或受威胁的受害者的话。参见《联邦法规汇编》第 24 编第 5.2005(b)(2) 节。
 - (3) 一次或多次实际的或威胁性的家庭暴力、约会暴力、性侵犯或跟踪骚扰事件不得解释为是此类事件的受害人或受威胁的受害人之严重的或屡次的违反租约。也不应被解释为是终止受害人或受威胁的受害人之租约、租赁或居住权的其他“正当理由”。参见《联邦法规汇编》第 24 编第 5.2005(c)(1) 和 (c)(2) 节。
- g. **遵守法院命令：**就获取或控制财产的权利或在租户家庭成员之间分配或拥有财产而言，在接到法院命令的情况下，本附录中的任何内容均不会限制房东遵守法院命令

（包括为保护家庭暴力、约会暴力、性侵犯或跟踪骚扰的受害者而发布的民事保护令）的权限。参见《联邦法规汇编》第 24 编第 5.2005(d)(1) 节。

- h. **不以家庭暴力、约会暴力、性侵犯或跟踪骚扰为前提的违法行为：**对于那些不是以家庭暴力、约会暴力、性侵犯或跟踪骚扰为前提的针对租户或与租户有关联的某个个体的违法行为来说，本节中的任何内容均不得解释为是限制房东之任何其他驱逐租户的可行权力或公共住房当局终止为租户提供援助的权力。但是，在确定是否需要驱逐租户或终止援助时，房东或 PHA 不得对那些目前是或曾经是家庭暴力、约会暴力、性侵犯或跟踪骚扰受害者的租户提出比其他租户更高的标准。参见《联邦法规汇编》第 24 编第 5.2005(d)(2) 节。
- i. **实际和迫在眉睫的威胁：**
 - (1) 如果房东可以证明，若不将租户或合法居住者予以驱逐，将对其他租户或该物业雇工或为该物业提供服务的人员构成“实际和迫在眉睫的威胁”，则本节中的任何内容均不得解释为是对房东驱逐租户之权限的限制。在这种情况下，如果言语、手势、动作或其他指标满足以下实际和迫在眉睫的威胁之标准的话，则它们将被解释为是实际和迫在眉睫的威胁：“实际和迫在眉睫的威胁”指的是真实的、将在近期内发生并可能导致死亡或严重人身伤害的一种人身危险。在确定某个个体是否会构成实际和迫在眉睫的威胁时，需要考虑的因素包括：风险的持续时间，潜在危害的性质和严重性，潜在危害发生的可能性，以及潜在危害发生之前的时间长度。参见《联邦法规汇编》第 24 编第 5.2005(d)(3) 节。
 - (2) 如能证明存在实际和迫在眉睫的威胁的话，则只有在没有其他可以采取的措施来削弱或消除威胁时才可以使驱逐手段，这些措施包括但不限于：将受害者转移到其他单元；禁止肇事者进入物业建筑；与执法机构联系让警方介入；制定其他计划以保护房产的安全；或寻求其他法律补救措施以防止肇事者采取威胁行动。基于公共安全考虑而做出的限制不得建立在任何成见的基础之上，这种考虑必须是针对特定个人的顾虑进行酌情考量。参见《联邦法规汇编》第 24 编第 5.2005(d)(4) 节。
- j. **紧急转移：**对于那些是家庭暴力、约会暴力、性侵犯或跟踪骚扰受害者的租户，可以根据 PHA 的紧急转移计划要求进行紧急转移。参见《联邦法规汇编》第 24 编第 5.2005(e) 节。PHA 的紧急转移计划必须根据要求提供，并采取严格的保密措施，确保 PHA 不会对租户实施或威胁实施家庭暴力、约会暴力、性侵犯或缠扰行为的人士透露租户的住所位置；对于那些不将租户视为新申请人的转移，PHA 必须确保紧急转移请求

至少应获得提供给其他类型的紧急情况之任何适用的额外优先级。对于那些将租户视为新申请人的转移，该计划必须包括协助租户进行转移的政策。

- k. **租约分离：**根据联邦、州或地方法律规定的任何租赁终止要求或程序，如果租户家庭的任何成员从事与家庭暴力、约会暴力、性侵犯或跟踪骚扰有关的犯罪活动，则房东可以在无需考虑其是否是租赁签署方的情况下将租约“分离”，或是将该家庭成员从租约中移除，以便可以在不对既是租户又是合法居民的犯罪活动之受害者进行驱逐、移除或终止其居住权的情况下而对该家庭成员进行驱逐、移除或以其他方式进行处罚。此类驱逐、移除、居住权终止或援助终止，应按照联邦、州和当地法律有关“住房选择补助券”计划之终止租赁或援助的规定来进行。参见《联邦法规汇编》第 24 编第 5.2009(a) 节。

如果房东将租约进行分离以对某位家庭成员进行驱逐、移除或终止其援助，并且该家庭成员是唯一有资格获得援助的租户，则房东应自租约分离起 30 个日历日之内为其余的租户或居民提供如下条件：

- (1) 确定在租约分离时与被驱逐或终止的租户同样的涵盖住房计划资格；
- (2) 确定另一个涵盖住房计划资格；或
- (3) 寻找替代住房。

- l. **家庭破裂：**如果家庭破裂是由于家庭暴力、约会暴力、性侵犯或跟踪骚扰造成的，则 PHA 必须确保受害者保留获得援助资格。参见《联邦法规汇编》第 24 编第 982.315 节。

- m. **在持续援助下搬迁：**在下列情况下，无论是否事先通知公共住房管理机构，公共住房管理机构均不得终止对那些违反租约而搬出单元的家庭或家庭成员的援助：如果这种搬迁是因为需要采取措施以保护那些目前是或曾经是家庭暴力、约会暴力、性侵犯或跟踪骚扰受害者的家庭或家庭成员的健康或安全；以及家庭或家庭成员有理由认为，如果他或她留在该居住单元中，则可能会受到进一步暴力迫害的威胁；或者，如果任何家庭成员在该家庭要求搬迁之前的 90 个日历日时期内在该物业建筑内遭受过性侵犯。

- (1) 搬迁是因为需要采取措施以保护那些目前是或曾经是家庭暴力、约会暴力、性侵犯或跟踪骚扰受害者的家庭或家庭成员的健康或安全；以及
- (2) 家庭或家庭成员有理由认为，如果他或她留在该居住单元中，则可能会受到进一步暴力迫害的威胁。但是，在家庭搬迁或要求搬迁之前的 90 个日历日时期内，任何在该物业建筑内遭受性侵犯的家庭成员应认定不会因为继续住在该居住单元

而受到进一步暴力迫害的威胁。参见《联邦法规汇编》第 24 编第 982.354 节。

n. **保密性。**

- (1) 房东应对租户（或租户代表）向房东提交的任何有关家庭暴力、约会暴力、性侵犯或跟踪骚扰的信息进行严格保密，包括租户是家庭暴力、约会暴力、性侵犯或跟踪骚扰的受害者这一事实。
- (2) 房东不得允许任何代表其管理援助计划的人士或任何雇员接触机密信息，除非房东出于特定原因明确授权这些人士根据适用的联邦、州或地方法律要求来接触这类信息。
- (3) 房东不得将机密信息输入任何共享数据库，也不得向任何其他实体或个人披露机密信息，除非是属于下列情况：个人以书面形式要求或同意进行一次性的限时发布披露；需要用于驱逐程序；或适用法律的要求。

10. 通过法院诉讼进行驱逐

业主只能通过法院诉讼驱逐租户。

11. 业主的驱逐理由通知

- a. 在驱逐租户的法院诉讼开始时或在此之前，业主必须向租户发出通知，指明终止租约的理由。该通知可以包含在任何业主驱逐通知中或与之合并。
- b. 在通知租户的同时，业主必须将任何业主驱逐通知书副本送交 PHA。
- c. 驱逐通知是指根据州或地方法律责令搬出的通知，或是开始驱逐行动的投诉或其他初始诉状。

12. 租约：与 HAP 合同的关系

如果 HAP 合同因任何原因而终止，则租约也自动终止。

13. PHA 终止援助

PHA 可以根据经 HUD 要求授权的任何理由而终止为家庭提供的援助计划。如果 PHA 终止了家庭的援助计划，则租约也会自动终止。

14. 家庭搬出

在家庭搬出该单元之前，租户必须通知 PHA 和业主。

15. 保证金

- a. 业主可以向租户收取保证金。（但是，PHA 可以禁止业主收取超出私人市场惯例价格或超出业主向未获援助的租户所收取金额的保证金。任何此类 PHA 要求的限制必须在 HAP 合同中明确规定。）
- b. 家庭搬出合同单元时，业主可以根据州和地方法律规定，

将保证金,包括保证金中的任何利息,用于任何租户应付而未付的租金、单元损坏或根据租约租户所欠的任何其他款项的补偿。

- c. 业主必须向租户提供一份清单,列明从保证金中扣除的所有项目以及每个项目的金额。扣除用于偿还业主的款项(若有的话)后,业主必须立即将未使用的余额全数退还给租户。
- d. 如果保证金不足以支付根据租约租户所欠的租金,则业主可以向租户收取余额。

16. 禁止歧视

根据适用的非歧视和平等机会法律、法规、行政命令和条例,业主不得因种族、肤色、宗教、性别(包括性取向和性别认同)、国籍、年龄、家庭状况或残疾而在租赁方面歧视任何人。有关 HUD 计划的资格考虑必须将实际的或感知的性取向、性别认同或婚姻状况因素排除在外。

17. 与其他租约条款的冲突

- a. 由 HUD 根据联邦法律和法规做出规定的《租赁附录》条款是根据第八节补助券计划向租户和租户家庭提供联邦援助的一个条件。
- b. 如果 HUD 所要求的《租赁附录》规定与业主和租户之间的租约条款或任何其他协议发生冲突的话,应以 HUD 所规定的《租赁附录》要求为准。

18. 租约或租金的变更

- a. 租户和业主不得更改《租赁附录》。但是,如果租户和业主同意对租约做任何其他更改,则此类更改必须以书面形式进行,并且业主必须立即将此类更改的副本提供给 PHA。租约(包括任何更改在内)必须符合本《租赁附录》的要求。
- b. 在以下情形中,除非 PHA 根据计划要求批准了新的租约,并与业主签订了新的 HAP 合同,否则不得继续提供基于租户的援助:
 - (1) 如果租赁要求中关于租户或业主对公用事业或器具的责任有任何更改;
 - (2) 如果管理租赁期限的租赁条款有任何变更;
 - (3) 如果家庭搬到新的单元,即使该单元位于同一栋大楼或综合大楼内。
- c. 除 b 款规定的情况外,在商定变更租约的情况下,无需 PHA 批准租约和签署新的 HAP 合同。
- d. 业主必须在任何此类变更生效前至少六十天将变更后的支付给业主的租金金额通知 PHA,

且任何此类商定变更后的业主租金金额不得超过 PHA 根据 HUD 要求最近确定或重新确定的该单元的合理租金。

19. 通知

租户根据租约向业主或业主根据租约向租户发出的任何通知都必须采用书面形式。

20. 定义

合同单元。在该计划援助下由租户租用的房屋单元。

家庭。接受该计划援助居住在单元内的人士。

HAP 合同。PHA 和业主之间的住房补助金合同。PHA 根据 HAP 合同向业主支付住房补助金。

家庭成员。居住在合同单元中的人员。同住一所房子的人员包括家庭成员和任何经公共房产管理局批准的住家助手。(住家助手是指居住在单元中为残疾家庭成员提供必要支持服务的人员。)

住房质量标准 (HQS)。HUD 有关接受第八节基于租户计划援助的住房最低质量标准。

HUD。美国住房和城市发展部。

HUD 要求。第八节计划的 HUD 要求。HUD 要求由 HUD 总部作为法规、联邦注册公告或其他具有约束力的计划指令发布。

租约。业主与租户之间关于将合同单元租赁给租户的书面协议。租约包括 HUD 规定的《租赁附录》。

PHA。公共住房机构。

物业建筑。合同单元所在的建筑物或建筑群,包括公共区域和场地。

计划。第八节住房选择券计划。

支付给业主的租金。每月应支付给业主的合同单元租金总额。支付给业主的租金是租户应付租金加上 PHA 向业主支付的住房补助金的总和。

第 8 节。1937 年《美国住房法》第 8 节(载于《美国法典》第 42 编第 1437f 节)。

租户。向业主租赁住房单元的家庭成员。

补助券计划。第八节住房选择券计划。根据该计划,HUD 向 PHA 提供资金,为符合条件的家庭提供租金补贴。租约下的租赁将获得补助券计划中的租赁租金补贴。