

OMB 负担声明。 此信息收集的公开报告负担估计最多为 0.5 小时，包括用于查阅说明、搜索现有数据源、采集和维护所需数据以及完成信息收集并审阅的时间。收集这些信息是为了确定私人市场业主和 PHA 之间参与计划的条款，包括租户或业主是否支付公用事业和服务费用。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。

隐私声明。 住房和城市发展部 (HUD) 有权根据《联邦法规汇编》第 24 编第 982.451 节收集本表中的信息。该信息用于根据住房选择补助券计划以住房补助金的形式提供第 8 节租户援助。在此表格上收集的个人信息 (PII) 数据不会在记录系统中存储或检索。

HAP 合同使用说明

此住房补助金合同 (HAP 合同) 表用于根据美国住房和城市发展部 (HUD) 的住房选择补助券计划 (补助券计划) 提供第 8 节租户援助。该计划的主要管理规定是《联邦法规汇编》第 24 编第 982 部分。

各地选择券方案由公共住房机构 (PHA) 管理。HAP 合同是 PHA 与接受援助家庭所住房屋单元业主之间的协议。HAP 合同包括三个部分：

A 部分 合同信息 (填写)。

请参阅逐项说明。

B 部分 合同正文

C 部分 租赁附录

本表格的使用

HUD 规定，必须使用 HAP 合同。HAP 合同不得有任何改动。

HAP 合同必须逐字逐句地按照 HUD 规定的表格进行填写。

然而，PHA 可以增加下列内容：

增加字句，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。这种禁止规定必须列入 HAP 合同 A 部分。

增加字句，规定 PHA 支付的住房援助金何时被视为已由业主收到 (例如，PHA 寄出款项的时间或业主实际收到款项的时间)。这种规定必须列入 HAP 合同 A 部分。

在准备 HAP 合同时，请填写合同内 A 部分的全部信息。然后，A 部分必须由业主和 PHA 签署。

用于特殊住房类型

除了用于基本的第 8 节补助券计划外，此表格还必须用于以下

“特殊住房类型”，这些“特殊住房类型”是满足特殊需求的其他补助券计划 (请参阅《联邦法规汇编》第 24 编第 982 部分，M 子部分)：

(1) 单人间 (SRO) 住房；

(2) 集体住房；(3) 团体之家；(4) 合租住房；和

(5) 由一家庭租用的预制屋和地皮。本表格如果用于特殊住房类型，应该在 HAP 合同 A 部分说明特殊住房的类型如下：“本 HAP 合同是根据 HUD 部关于第 8 节补助券计划的规定用于以下的特殊住房类型：(填写特殊住房类型的名称)。”

但是，本表格不能用于以下特殊住房类型：(1) 一个家庭拥有预制屋只租用地皮；(2)

合作住房；和 (3) 1937 年《美国住房法》第 8(y) 节 (《美国法典》第 42 卷第 1437f(y) 节) 的购房选择。

如何填写 A 部分

逐项说明

第 2 项: 租户

填写租户姓名。

第 3 项: 合同单元

填写单元地址，包括公寓号码 (如果有)。

第 4 项: 家庭成员

填写所有 PHA 批准的家庭成员的全名。请具体说明此类人员是否为住家助理，即经 PHA 批准居住在该单位中为残疾家庭成员提供支持服务的人员

第 5 项: 初始租赁期限

填写初始租赁期限的第一个日期和最后一个日期。

初始租赁期限必须至少为一年。但是，如果 PHA 确定以下情况，则 PHA 可能会批准较短的初始租赁期：

- 这种较短的期限将改善租户的住房机会，并且
- 这种较短的期限是当地市场的普遍做法。

第 6 项: 支付给业主的初始租金

填写初始租赁期内每月支付给业主的租金金额。PHA 必须确定，与其他同类非援助单元的租金相比，支付给业主的租金是合理的。在初始租赁期限内，业主不得提高租金。

第 7 项: 住房补助金

填写每月住房补助金的初始金额。

第 8 项: 公用事业和电器。

租约和 HAP 合同必须指定业主应提供哪些公用事业和电器，以及租户应提供哪些公用事业和电器。填写第 8 项，说明谁负责提供或支付公用事业和电器费用。

HAP 合同 A 部分合同信息

(在准备此合同时, 请填写 A 部分中的所有合同信息。)

1. 合同内容

本 HAP 合同包括三个部分:

A 部分: 合同信息

B 部分: 合同正文

C 部分: 租赁附录

2. 租户

3. 合同单元

4. 家庭成员

以下人员可以居住在该单元内。未经业主和 PHA 事先书面批准, 不得将其他人添加到家庭中。

5. 初始租赁期限

初始租赁期限开始日期 (年/月/日): _____

初始租赁期限结束日期 (年/月/日): _____

6. 支付给业主的初始租金

支付给业主的初始租金为: \$ _____

在初始租赁期限内, 业主不得提高租金。

7. 初始住房补助金

HAP 合同期限从初始租赁期限的第一天开始。在 HAP 合同期限开始时, PHA 支付给业主的住房补助金金额为每月 \$ _____。
在 HAP 合同期内, PHA 支付给业主的每月住房补助金金额可能会根据 HUD 的要求发生变化。

8. 公用事业和器具

业主应提供或支付下面用“O”表示的公用事业/器具的费用。租户应提供或支付下面用“T”表示的公用事业/器具的费用。除非下文另有规定，业主应支付所有公用事业费用并提供冰箱和炉灶/微波炉。

项目	指明燃料类型	付款方
供暖	<input type="checkbox"/> 天然气 <input type="checkbox"/> 罐装液化气 <input type="checkbox"/> 电力 <input type="checkbox"/> 热泵 <input type="checkbox"/> 燃油 <input type="checkbox"/> 其他	
烹饪	<input type="checkbox"/> 天然气 <input type="checkbox"/> 罐装液化气 <input type="checkbox"/> 电力 <input type="checkbox"/> 其他	
水暖	<input type="checkbox"/> 天然气 <input type="checkbox"/> 罐装液化气 <input type="checkbox"/> 电力 <input type="checkbox"/> 燃油 <input type="checkbox"/> 其他	
其他电器		
供水		
污水处理		
垃圾收集		
空调		
其他（请指明）		
冰箱		
炉灶/微波炉		

签名
我/我们，以下签字人，特此证明上述信息真实、正确，愿接受伪证处罚。警告：任何人故意提出虚假索赔或作出虚假陈述，将受到刑事和/或民事处罚，包括最高 5 年的监禁、罚款以及民事和行政处罚。（《美国法典》第 18 卷第 287、1001、1010、1012 节；《美国法典》第 3729、3802 节）。

公共住房机构

业主

正楷填写或键入 PHA 名称

正楷填写或键入业主姓名

签名

签名

正楷填写或键入签名人的姓名和职务

正楷填写或键入签名人的姓名和职务

日期（年/月/日）

日期（年/月/日）

补助金邮寄至：

姓名

地址（街道，城市，州，邮政编码）

HAP 合同 B 部分：合同正文

1. 目的

- a. 这是 PHA 和业主之间的 HAP 合同。签署 HAP 合同的目的是根据第 8 节补助券计划为家庭提供援助（请参阅《联邦法规汇编》第 24 编第 982 部分中的 HUD 计划规定）。
- b. HAP 合同仅适用于 HAP 合同 A 部分中指定的家庭和合同单元。
- c. 在 HAP 合同期限内，PHA 根据 HAP 合同向业主支付住房补助金。
- d. 家庭将在第 8 节补助券计划的援助下居住在合同单元。PHA 提供的住房补助金可帮助租户从业主处租赁合同单元供其家庭入住。

2. 合同单元的租赁

- a. 业主已将合同单元出租给租户，供根据第 8 节补助券计划获得援助的家庭使用。
- b. PHA 根据第 8 节补助券计划的要求批准了该单元的租赁。
- c. 合同单元的租约必须逐字逐句地包含 HUD 要求的租赁附录（HAP 合同的 C 部分）中的所有条款。
- d. 业主证明：
 - (1) 业主和租户已签订合同单元租约，其中包括租赁附录的所有条款。
 - (2) 租约采用当地业主通常使用的标准形式，并且通常适用于该物业建筑其他未受援助的租户。
 - (3) 该租约符合州和地方法律。
- e. 业主有责任筛查家庭的行为或是否适合租赁。PHA 不负责此类筛查。对于家庭的行为或家庭在租赁中的行为，PHA 对业主或其他人不承担任何责任或义务。

3. 维护、公用事业和其他服务

- a. 业主必须根据住房质量标准 (HQS) 维护合同单元和物业建筑。
- b. 业主必须遵守 HQS（住房质量标准），提供所需的所有公用事业。

- c. 如果业主未按照 HQS 维护合同单元，或未提供符合 HQS 所需的所有公用设施，PHA 可以采取任何可用的补救措施。PHA 对此类违约行为的补救措施包括，收回多付款项、暂停住房补助金、减少或以其他方式减少住房补助金、终止住房补助金以及终止 HAP 合同。对于由家庭负责的并非由业主引起的 HQS 违规行为，PHA 不得对业主采取此类补救措施。
- d. 如果合同单元不符合 HQS，除非业主在 PHA 规定的期限内纠正了缺陷并经 PHA 确认了该纠正措施，PHA 将不会进行任何住房补助金支付。如果缺陷危及生命，业主必须在 24 小时内纠正缺陷。对于其他缺陷，业主必须在 PHA 规定的期限内予以纠正。
- e. PHA 可以在 PHA 认为必要时检查合同单元和物业建筑，以确保该单元符合 HQS。
- f. PHA 必须将检查中发现的任何 HQS 缺陷通知业主。
- g. 业主必须提供租约中所规定的所有住房服务。

4. HAP 合同期限

- a. 与租赁期限的关系。HAP 合同的期限从初始租赁期限的第一天开始，到租赁期限（包括初始租赁期限和任何延长期限）的最后一天终止。
- b. HAP 合同何时终止。
 - (1) 如果业主或租户终止租约，HAP 合同自动终止。
 - (2) 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 HAP 合同也会自动终止。
 - (3) 如果家庭搬离合同单元，HAP 合同自动终止。
 - (4) 在向业主支付最后一笔住房补助金后 180 个日历日，HAP 合同自动终止。
 - (5) 如果 PHA 根据 HUD 的要求确定现有计划资金不足以支持继续为计划中的家庭提供援助，则 PHA 可以终止 HAP 合同。

- (6) 单人住户（包括有住家保姆的单人住户）死亡后，HAP 合同自动终止。
- (7) 如果 PHA 认定，由于家庭人数增加或家庭组成发生变化，合同单元无法按照 HQS 提供足够的空间，则 PHA 可以终止 HAP 合同。
- (8) 如果家庭破裂，PHA 可以终止 HAP 合同，也可以继续为留在合同单元的家庭成员提供住房补助金。
- (9) 如果 PHA 认定合同单元不符合 HQS 的所有要求，或认定业主违反了 HAP 合同，PHA 可以终止 HAP 合同。

5. 公用事业和器具的提供和付费

- a. 租约必须指定业主或租户应提供或支付哪些公用事业费用。
- b. 租约必须指定业主或租户应提供或支付哪些器具费用。
- c. HAP 合同的 A 部分指定了业主或租户应提供或支付的公用事业和器具费用。租约应与 HAP 合同一致。

6. 支付给业主的租金：合理租金

- a. 在 HAP 合同期限内，业主的租金在任何时候都不得超过 PHA 根据 HUD 要求最近确定或重新确定的合同单元的合理租金。
- b. PHA 必须确定，与其他同类非援助单元的租金相比，支付给业主的租金是否合理。在确定租金是否合理时，PHA 必须考虑：
 - (1) 合同单元的地点、质量、大小、单元类型和房龄；以及
 - (2) 由业主提供并支付的任何便利设施、住房服务、维护和公用事业。
- c. 必要时，PHA 必须根据 HUD 的要求重新确定合理的租金。PHA 可随时重新确定合理租金。
- d. 在 HAP 合同期内，支付给业主的租金不得超过业主对同一物业建筑中类似无补助单元收取的租金。业主必须向 PHA 提供 PHA 所要求的任何有关业主对该物业建筑内或其他地方的其他单元所收取租金的信息。

7. PHA 支付给业主的款项

- a. 何时支付
 - (1) 在 HAP 合同期内，PHA 必须在每月月初

代表家庭向业主支付每月住房补助金。

- (2) PHA 必须及时向业主支付住房补助金。
 - (3) 如果在 HAP 合同期限的前两个日历月后未及支付到期住房补助金，并且满足以下所有情况，PHA 应向业主支付罚款：(i) 此类处罚符合当地住房市场适用的普遍公认的惯例和法律，适用于对租户逾期支付租金的罚款；(ii) 业主通常对受援助和未受援助的租户均收取此类罚款；以及 (iii) 业主还对逾期向业主支付家庭租金的租户收取这种罚款。然而，如果 HUD 确定 PHA 逾期付款是由于 PHA 无法控制的因素造成的，则 PHA 没有义务支付任何逾期付款罚款。此外，如果 PHA 延迟或拒绝支付住房补助金作为业主违反 HAP 合同的补救措施（包括以下任何 PHA 补救措施：收回多付款项、暂停住房补助金、减免或减少住房补助金、终止住房补助金和终止合同），则 PHA 没有义务支付任何逾期付款罚款。
 - (4) 住房补助金仅向家庭在 HAP 合同期限内居住在合同单元的业主支付。家庭搬出当月之后的任何一个月，PHA 不会向业主支付住房补助金。
- b. **业主遵守 HAP 合同** 除非业主遵守 HAP 合同的所有条款，否则业主无权根据 HAP 合同获得住房补助金。
 - c. PHA 支付给业主的金额
 - (1) PHA 每月向业主支付的住房补助金额应由 PHA 根据 HUD 对住房补助券计划租约的要求确定。
 - (2) 在 HAP 合同期内，PHA 住房补助金额可能会根据 HUD 的要求发生变化。PHA 必须通知家庭和业主住房补助金额的任何变化。
 - (3) HAP 合同期限第一个月的住房补助金应按不足一个月的比例计算。
 - d. **付款方式** 每月住房补助金应记入合同单元业主的月租金。

e. PHA 的责任限定

- (1) PHA 仅负责根据 HAP 合同和 HUD 对补助券计划下的租赁要求向业主支付住房补助金。
- (2) PHA 支付给业主的租金不应超过住房补助金。PHA 不会支付业主向家庭提出的任何其他索赔。

f. **多付给业主的款项** 如果 PHA 确定业主无权获得住房补助金或其任何部分，除了其他补救措施外，PHA 还可以从应付给业主的任何款项（包括任何其他第 8 节援助合同项下的应付款）中扣除多付的金额。

8. 业主证明

在本合同期限内，业主证明：

- a. 业主根据 HQS 维护合同单元和物业建筑。
- b. 合同单元出租给租户。租约包括租赁附录（HAP 合同的 C 部分），并且符合 HAP 合同和计划要求。业主已向 PHA 提供租约，包括租约的任何修订。
- c. 支付给业主的租金未超过业主对同一物业建筑中类似无补助单元收取的租金。
- d. 除了支付给业主的租金外，业主没有收到也不会收到任何在 HAP 合同期内租赁合同单元的款项或其他对价（来自家庭、PHA、HUD 或任何其他公共或私人来源）。
- e. 该家庭不拥有该合同单元，也没有任何权益。
- f. 据业主所知，家庭成员均居住在合同单元内，该单元是该家庭唯一的住所。
- g. 业主（包括委托人或其他利益相关方）不是该家庭任何成员的父母、子女、祖父母、孙子女、姐妹或兄弟，除非 PHA 已确定（并已将此确定通知业主和该家庭），尽管存在这种关系，但批准该单元的租赁将为身患残疾的家庭成员提供合理便利。

9. 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，

- a. 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。

- b. 业主必须配合 PHA 和 HUD 进行与 HAP 合同相关的平等机会合规审查和投诉调查。
- c. 《防止对妇女暴力法》。业主必须遵守经修订的《防止对妇女暴力法》以及 HUD 在《联邦法规汇编》第 24 编第 5 部分 L 小节和计划规定中的实施法规。

10. 业主违反 HAP 合同

- a. 业主（包括委托人或其他利益相关方）有下列行为之一的，视为业主违反 HAP 合同：
 - (1) 如果业主违反了 HAP 合同规定的任何义务，包括业主根据 HQS 维护单元的义务。
 - (2) 如果业主违反了第 8 节规定的任何其他住房补助金合同中的任何义务。
 - (3) 如果业主在任何联邦住房援助计划中犯有欺诈、贿赂或任何其他腐败或犯罪行为。
 - (4) 对于由 HUD 承保抵押贷款或由 HUD 提供贷款的项目，如果业主未能遵守适用抵押保险或贷款计划、抵押贷款或抵押票据或监管协议的规定；或者如果业主犯有与抵押或贷款有关的欺诈、贿赂或任何其他腐败或犯罪行为。
 - (5) 如果业主参与过任何与毒品有关的犯罪活动或任何暴力犯罪活动。
- b. 如果 PHA 确定发生了违约行为，PHA 可以行使其在 HAP 合同下的任何权利和补救措施，或针对此类违约行为的任何其他可用权利和补救措施。PHA 应将此类决定通知业主，包括简要说明该决定的理由。PHA 向业主发出的通知可能要求业主在通知中规定的期限内采取经 PHA 核实或确定的纠正措施。
- c. 对于业主违反 HAP 合同，PHA 的权利和补救措施包括，收回多付款项、暂停住房补助金、减少或以其他方式减少住房补助金、终止住房补助金以及终止 HAP 合同。
- d. PHA 可以通过司法命令或诉讼寻求并获得额外补救，包括强制执行、其他禁令补救或损害赔偿令。
- e. 即使该家庭继续居住在合同单位中，PHA 也可以针对业主违反 HAP 合同的情况行使任何权利和补救措施。
- f. PHA 针对业主违反 HAP 合同而行使或不行使任何权利或补救措施

并不表示放弃随时行使该权利或任何其他权利或补救措施。

11. PHA 和 HUD 对物业建筑和业主记录的访问权

- a. 业主必须提供 PHA 或 HUD 可能合理要求的与 HAP 合同有关的任何信息。
- b. PHA、HUD 和美国总审计长应有权全面、自由地访问合同单元和物业建筑，以及与 HAP 合同相关的业主的所有账户和其他记录，包括检查或审计记录以及复制这些记录的权利。
- c. 业主必须授予对计算机化或其他电子记录以及包含此类记录的任何计算机、设备或设施的此类访问权限，并且必须提供访问这些记录所需的任何信息或帮助。

12. 排除第三方权利

- a. 家庭不是 HAP 合同 B 部分的当事方，也不是第三方受益人。家庭不得执行 B 部分的任何规定，也不得根据 B 部分对业主或 PHA 行使任何权利或补救措施。
- b. 租户或 PHA 可以对业主执行租赁附录（HAP 合同的 C 部分），并可以根据租赁附录对业主行使任何权利或补救措施。
- c. 对于因业主在合同单元或物业建筑的管理或 HAP 合同的实施方面的作为或不作为，或者由于业主的任何其他作为或不作为而造成的任何人员受伤，PHA 不承担任何责任。
- d. 业主不是 PHA 的代理人，HAP 合同不会建立或影响 PHA 与业主的任何贷方或业主使用的与合同单元或物业建筑的管理或与 HAP 合同的实施有关的任何供应商、雇员、承包商或分包商之间的任何关系。

13. 利益冲突

- a. “适用个人”是指属于以下任何类别的个人或实体：
 - (1) 任何现任或前任 PHA 成员或官员（参与该计划的 PHA 专员除外）；
 - (2) 制定政策或影响与计划有关的决策的 PHA 的任何员工，或 PHA 的任何承包商、分包商或代理人；
 - (3) 行使与该计划相关的职能或职责的任何公职人员、管理机构成员、州或地方立法者；或者
 - (4) 美国国会的任何议员。

- b. 适用个人在成为适用个人期间或此后一年内，不得在 HAP 合同或合同项下的任何福利或付款中拥有任何直接或间接利益（包括该适用个人的直系亲属的利益）。
- c. “直系亲属”是指任何适用个人的配偶、父母（包括继父母）、子女（包括继子女）、祖父母、孙子女、姐妹或兄弟（包括继姐妹或继兄弟）。
- d. 业主证明并有责任确保任何个人或实体在执行 HAP 合同时或在 HAP 合同期限内的任何时间都不具有或不会具有被禁止的利益。
- e. 如果发生禁止利益，业主应立即向 PHA 和 HUD 充分披露此类利益。
- f. HUD 外地办事处可出于正当理由放弃本节规定的利益冲突禁令。
- g. 美国国会议员或代表或常驻专员不得参与 HAP 合同的任何份额或部分，也不得从中获得利益。

14. HAP 合同的转让

- a. 未经 PHA 事先书面同意，业主不得将 HAP 合同转让给新业主。
- b. 如果业主请求 PHA 同意将 HAP 合同转让给新业主，则业主应提供 PHA 要求的与拟议转让相关的任何信息。
- c. HAP 合同不得转让给根据 HUD 法规被禁止、暂停或有限拒绝参与的新业主（请参阅《联邦法规汇编》第 24 编第 24 部分）。
- d. 如果 HUD 禁止此类转让，则不得将 HAP 合同转让给新业主，因为：
 - (1) 联邦政府已对业主或拟议的新业主违反《公平住房法》或其他联邦平等机会要求提起行政或司法诉讼，且此类诉讼正在审理中；或者
 - (2) 法院或行政机构已确定业主或提议的新业主违反了《公平住房法》或其他联邦平等机会要求。
- e. 如果新业主（包括委托人或其他利益相关方）是该家庭任何成员的父母、子女、祖父母、孙子女、姐妹或兄弟，则不得将 HAP 合同转让给新业主，除非 PHA 已确定（并已将此确定通知该家庭），尽管存在这种关系，但批准转让将为身患残疾的家庭成员提供合理便利。

f. 如果业主或提议的新业主（包括委托人或其他利益相关方）出现以下情况，PHA 可能会拒绝批准转让 HAP 合同：

- (1) 违反了第 8 节规定的住房补助金合同中的任何义务。
- (2) 在任何联邦住房计划中犯有欺诈、贿赂或任何其他腐败或犯罪行为。
- (3) 参与过任何与毒品有关的犯罪活动或任何暴力犯罪活动。
- (4) 对于根据第 8 节租户计划出租的住房，有不符合 HQS 标准的记录或做法；对于根据第 8 节项目援助出租的住房，或根据任何其他联邦住房计划出租的住房，有不符合适用住房标准的记录或做法；
- (5) 曾因租户、家庭任何成员、客人或受家庭任何成员控制的其他人从事以下活动而未能终止受任何联邦援助住房计划援助的租户的租约的记录或做法：

- (a) 威胁其他居民和平享用该物业建筑的权利；
- (b) 威胁其他居民、PHA 员工、业主员工或其他从事住房管理的人员的健康或安全；
- (c) 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；或者
- (d) 涉及与毒品有关的犯罪活动或暴力犯罪活动。

- (6) 有租赁不符合州或地方住房法规的房屋单元的记录或做法；或者
- (7) 未缴纳州或地方房地产税、罚款或评估费。

g. 新业主必须同意受 HAP 合同的约束并遵守该合同。该协议必须采用书面形式，并且采用 PHA 可接受的形式。新业主必须向 PHA 提供一份已签署的协议副本。

b HAP 合同应根据所有法定要求和所有 HUD 要求（包括《联邦法规汇编》第 24 编第 982 部分中的 HUD 计划规定）进行解释和实施。

15. 取消赎回权 如果发生取消赎回权的情况，根据取消赎回权而获得房产权益的直接继承人应承担该权益，但须遵守前任业主与租户之间的租约以及前任业主与 PHA 之间针对居住单元签订的 HAP 合同。本规定不影响任何为租户提供更长期限或其他额外保护的州或地方法律。

16. 书面通知 PHA 或业主发出的与本合同有关的任何通知必须采用书面形式。

17. 完整协议：解释

a. HAP 合同包含业主和 PHA 之间的完整协议。

住房补助金 (HAP) 合同 (HAP 合同)

第 8 节 租户援助 住房选择补助券计划

美国住房和城市发展部
公共和印第安人住房办公室

HAP 合同 C 部分：租赁附录

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物业管理人员）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) 打扰邻居，
- (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. 为家庭暴力、约会暴力、性侵犯或跟踪骚扰的受害者提供保护。

- 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用驱逐手段，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 不会向对租户实施或威胁实施家庭暴力、约会暴力、性侵犯或纠缠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；或应适用法律的要求。

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

- (1) 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。
- (2) 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。
- (3) 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. 当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《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。