

住房补助款合同
(HAP 合同)
第 8 款房客补助
住房选择券方案

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)

HAP 合同的使用说明

住房补助款合同(HAP 合同)的目的是根据美国住房和城市发展部的住房选择券方案提供第 8 款房客补助。该方案的主要规定载于 24 Code of Federal Regulations Part 982。

各地选择券方案由公共住房局管理。HAP 合同是住房局与接受补助家庭所住房屋的房主之间的协定。HAP 合同分为三个部分：

A 部分是要填写的合同资料。

见逐段说明。

B 部分是合同本文。

C 部分是租赁增编。

使用本表格

住房和城市发展部规定，必须使用 HAP 合同。HAP 合同不得有任何改动。HAP 合同的每一个字必须按照住房和城市发展部的规定。

不过，公共住房局可以增加下列内容：

增加字句，规定房主收取的押金不得高于私营市场的惯例，或高于房主向无补助房客收取的数目。这种规定必须列入 HAP 合同 A 部分。

增加字句，规定什么时候是房主收到住房补助款的时间（例如是公共住房局寄出款项的时间或房主实际收到款项的时间）。这种字句必须列入 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 部分必须由房主和公共住房局签署。

使用特别的住房类别

本表格除了用于基本的第 8 款选择券方案之外，还必须用于以下的“特别住房类别”，这些是用于特别需要的其他选择券方案（见 24 CFR Part 982, Subpart M）：(1) 自己有单独房间但共用厨房、厕所或餐厅的住房；(2) 无厨房和集体餐厅的公寓；(3) 互不相关的个人合住的房子；(4) 两家以上合住的房子；和 (5) 由一家庭租用的预制屋和地皮。本表格如果用于特别住房类别，应该在 HAP 合同 A 部分说明特别住房的类别如下：“本 HAP 合同是根据住房和城市发展部关于第 8 款选择券方案的规定用于以下的特别住房类别：(填写特别住房类别的名称)。

不过，本表格不能用于以下的特别住房类别：(1) 一个家庭拥有预制屋只租用地皮；(2) 合作住房；和 (3) 根据 1937 年美国住房法第 8 (y) 款 (42 U. S. C. 1437f(y)) 的私房房主选择。

**如何填写 A 部分
逐项说明**

第 2 项：房客

填写房客姓名。

第 3 项：合同住房

填写住房的地址，包括公寓号码。

第 4 项：家庭成员

填写所有经过公共住房局批准的家庭成员的姓名。说明谁是住在家庭的家庭护理，也就是经公共住房局批准住在家里帮忙照顾有残疾的家庭成员的人。

第 5 项：最初租约

填写最初租约的第一天和最后一天。

最初租约至少要有一个月。不过，公共住房局可能批准短一点的租期，如果公共住房局认为：

- 该较短的租约将改善房客的住房机会；并且
- 当地市场普遍使用此类较短的租期。

第 6 项：最初给房主的租金

填写最初租约内每月给房主的租金。公共住房局必须确定，与其他相似的无补助住房比较，付给房主的租金是合理的。在最初租约期间，房主不得提高租金。

第 7 项：住房补助款

填写最初的每月住房补助款数额。

第 8 段：水电煤气和器具

租约和 HAP 合同必须说明，哪些水电煤气和器具由房主提供，哪些由房客提供。在第 8 段说明，水电煤气和器具是由谁负责提供或付费。

住房补助款合同
(HAP 合同)
第 8 款房客补助
住房选择券方案

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)

HAP 合同 A 部分: 合同资料

(在 A 部分填写所有合同资料。)

1. 合同内容

本 HAP 合同分为三个部分:

A 部分: 合同资料

B 部分: 合同本文

C 部分: 租赁增编

2. 房客

3. 合同住房

4. 家庭人员

以下人员可住在该房屋里。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。

5. 最初租约期限

最初租约开始的日期(月/日/年): _____

最初租约结束的日期(月/日/年): _____

6. 最初给房主的租金

最初给房主的租金是: \$ _____

在最初租约期间, 房主不得提高租金。

7. 最初住房补助款

HAP 合同的租期从最初租约规定的第一天开始。HAP 合同租期开始时, 公共住房局付给房主的住房补助款是每个月 \$ _____。公共住房局每个月付给房主的住房补助款在 HAP 合同期间可以按照住房和城市发展部的要求做出改变。

8. 水电煤气和器具

在下文中，标注“O”的费用和器具由房主支付或提供，标注“T”的费用和器具由房客支付或提供。除非在下面特别申明，由房主提供的水电煤气和器具都应由房主付费。

项目	说明燃料类别			提供者	付费者
暖气	<input type="checkbox"/> 天然气	<input type="checkbox"/> 罐装煤气 <input type="checkbox"/> 油或电	<input type="checkbox"/> 煤或其他		
烹饪	<input type="checkbox"/> 天然气	<input type="checkbox"/> 罐装煤气 <input type="checkbox"/> 油或电	<input type="checkbox"/> 煤或其他		
热水器	<input type="checkbox"/> 天然气	<input type="checkbox"/> 罐装煤气 <input type="checkbox"/> 油或电	<input type="checkbox"/> 煤或其他		
其他电器					
水					
下水道					
垃圾清理					
空调					
冰箱					
炉灶/微波炉					
其他 (请说明)					

签字：

公共住房局

房主

公共住房局名称 (拼写或打字)

房主姓名 (拼写或打字)

签名

签名

签名者姓名和职衔 (拼写或打字)

签名者姓名和职衔 (拼写或打字)

日期 (月/日/年)

日期 (月/日/年)

补助款寄给：

姓名

地址 (街道，城市，州，邮区编号)

住房补助款合同
(HAP 合同)
第 8 款房客补助
住房选择券方案

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)

HAP 合同 B 部分:合同本文

1. 目的

- a. 本 HAP 合同是公共住房局与房主之间的协议。签署 HAP 合同的目的是补助第 8 款选择券方案下的家庭 (见 24 Code of Federal Regulations Part 982 的住房和城市发展部方案条例)。
- b. HAP 合同只适用于 HAP 合同 A 部分所指的家庭人员和合同住房。
- c. 在 HAP 合同期间,公共住房局将按照 HAP 合同付给房主住房补助款。
- d. 该家庭将在第 8 款选择券方案补助下住在合同住房内。公共住房局的住房补助款帮助房客向房主租赁合同住房,供家人居住。

2. 租用合同住房

- a. 房主将合同住房租给房客,供其家庭在第 8 款选择券方案帮助下居住。
- b. 公共住房局已按照第 8 款选择券方案的规定批准租赁该住房。
- c. 合同住房的租约必须按照住房和城市发展部的规定逐字列入租赁增编 (HAP 合同 C 部分) 的全部内容。
- d. 房主保证:
 - (1) 房主和房客签署的关于合同住房的租约包括租赁增编的全部内容。
 - (2) 租约是房主在当地使用的标准格式,也是同一地址的其他无补助房客普遍使用的格式。
 - (3) 租约符合州和地方法律。
- e. 房主负责审查该家庭的行为是否适合租赁。公共住房局没有审查的责任。对于该家庭的行为或该家庭在租赁期间的举动,公共住房局对房主或任何其他人不负赔偿责任。

3. 维修、水电煤气和其他服务

- a. 房主必须按照住房质量标准维持合同住房和房址。
- b. 房主必须按照住房质量标准提供所有必需的水电煤气。
- c. 如果房主没有按照住房质量标准维持合同住房,或没有按照住房质量标准提供所有必要水电煤

气,公共住房局可采取任何补救措施,包括索回多付的款项,暂停给付住房补助款,减少给付住房补助款,终止住房补助款,以及终止 HAP 合同。如果违反住房质量标准是该家庭的责任,不是房主的过错,公共住房局不会采取这种补救措施。

- d. 如果合同住房不符合住房质量标准,公共住房局不应给付任何住房补助款,除非房主在公共住房局规定的时间内改正缺陷,并经公共住房局检查通过。如果缺陷危及生命,房主必须在 24 小时内加以改正。对于其他缺陷,房主必须在公共住房局规定的时间内改正。
- e. 公共住房局可以在它认为必要的任何时间检查合同住房和房址,确保该住房符合住房质量标准。
- f. 公共住房局必须将检查到的任何违反住房质量标准的缺陷通知房主。
- g. 房主必须按照租约提供所有的住房服务。

4. HAP 合同的期限

- a. **与租约期限的关系。**HAP 合同的期限自租约最初期限的第一天开始,到租约期限的最后一天终止 (包括最初租约期限和任何延长期限)。
- b. HAP 合同什么时候终止。
 - (1) 如果房主或房客终止租约,HAP 合同即自动终止。
 - (2) 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家庭的方案补助,HAP 合同即自动终止。
 - (3) 如果该家庭搬出合同住房,HAP 合同即自动终止。
 - (4) HAP 合同在最后一笔住房补助款付给房主后 180 个日历日自动终止。
 - (5) 如果公共住房局根据住房和城市发展部规定,认为现有方案基金不足以继续支持对方案中家庭的补助,公共住房局可以终止 HAP 合同。

- (6) 如果公共住房局认为，由于家庭人口增加或家庭组成改变，合同住房的居住空间不符合住房质量标准，公共住房局可以终止 HAP 合同。
- (7) 如果该家庭解散，公共住房局可以终止 HAP 合同，或对留居合同住房的家庭成员继续提供住房补助。
- (8) 如果公共住房局认为，该住房不符合住房质量标准的所有规定，或认为房主以其他方式违反 HAP 合同，公共住房局可以终止 HAP 合同。

5. 水电煤气和器具的提供和付费

- a. 租约必须写明，哪些水电煤气是由房主或房客提供或付费。
- b. 租约必须写明，哪些器具是由房主或房客提供或付费。
- c. HAP 合同 A 部分写明，哪些水电煤气和器具是由房主或房客提供或付费。租约应与 HAP 合同一致。

6. 付给房主的租金：合理的租金

- a. 在 HAP 合同期间，付给房主的租金在任何时候不能高于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关于该合同住房的合理租金。
- b. 公共住房局必须比较其他相似的无补助住房的租金，以决定付给房主的租金是否合理。公共住房局的决定必须考虑到：
 - (1) 合同住房的地点、质量、大小、类别和年代；
 - (2) 由房主提供或付费的任何生活设施、住房服务、维修和水电煤气。
- c. 公共住房局必须按照住房和城市发展部的规定重新确定合理租金。公共住房局可以在任何时候重新确定租金。
- d. 在 HAP 合同期间，付给房主的租金不能超过房主向同一房址相似的无补助住房收取的租金。如果公共住房局提出要求，房主必须向公共住房局提供关于他在同一地址或其他地方收取其他租金的资料。

7. 公共住房局给房主的付款

- a. 何时付款
 - (1) 在 HAP 合同期间，公共住房局必须在每个月初为该家庭付给房主住房补助款。
 - (2) 公共住房局必须及时给付欠房主的住房补助款。
 - (3) 如果住房补助款没有在 HAP 合同期限头两个日历月后及时给付，公共住房局应按照当地市场普遍接受的关于房客迟付租金罚款的惯例

和法规，付罚款给房主。不过，如果住房和城市发展部认为，公共住房局迟付租金是由于该局不能控制的原因，公共住房局就不必付罚款。另外，如果公共住房局延迟或拒绝给付住房补助款是由于房主违反 HAP 合同，则公共住房局无义务给付罚款（包括公共住房局采取的下列补救措施：索回超额付款，暂停给付住房补助款，减少给付住房补助款，终止住房补助款，以及终止合同）。

- (4) 只有当该家庭在 HAP 合同期间居住在合同住房内，才付住房补助款给房主。在该家庭搬出之月后，公共住房局不应再付给房主任何月份的住房补助款。

- b. **房主遵守 HAP 合同。**除非房主遵守 HAP 合同的所有规定，否则无权收取 HAP 合同的住房补助款。

c. 公共住房局付给房主的数额

- (1) 公共住房局每月付给房主的住房补助款数额，由公共住房局按照住房和城市发展部关于选择券的租赁规定决定。
- (2) 公共住房局的住房补助款数额在 HAP 合同期间可按照住房和城市发展部的规定改变。住房补助款数额如有改变，公共住房局必须通知该家庭和房主。
- (3) 如果租房的第一个月不足整月，HAP 合同第一个月的住房补助款应按比例给付该月的一部分。

- d. **付款的记帐。**每月住房补助款应用于支付每月需付给房主的合同住房租金。

e. 公共住房局的责任限度。

- (1) 公共住房局的唯一责任是按照 HAP 合同以及住房和城市发展部关于选择券的租赁规定付给房主住房补助款。
- (2) 公共住房局付给房主的租金不能多于住房补助款。房主对该家庭的任何赔偿要求，不应由公共住房局给付。

- f. **付给房主过多款项。**如果公共住房局认为，房主不应获得住房补助款的全部或其中一部分，公共住房局除其他补救办法外，可从欠房主的任何款项中扣减多付的数额(包括任何其它第 8 款补助合同下所欠的数额)。

8. 房主的保证

在本合同期间，房主保证：

- a. 房主按照住房质量标准维持合同住房和房址。
- b. 合同住房租给了房客。租约包括租赁增编 (HAP 合同 C 部分)，并符合 HAP 合同和方案要求。房主已将租

约送交公共住房局，其中包括对租约所做的任何修订。

- c. 付给房主的租金不高于房主向同一房址相似的无补助住房收取的租金。
- d. 房主除了租金，没有也不会（向该家庭、公共住房局、住房和城市发展部或任何其他公共部门或私人来源）收取任何款项或利益，作为 HAP 合同期间该合同住房的租金。
- e. 该家庭不是合同住房的房主，也不拥有任何产权。
- f. 就房主所知，该家庭的成员居住在合同住房，该住房是该家庭唯一的住所。
- g. 房主（包括主要股东或其他利益方）不是该家庭任何成员的父母、子女、祖父母、孙子女或兄弟姐妹，除非公共住房局认为（并已将决定通知房主和该家庭），尽管有此种关系，批准租用该住房可以为患有残疾的家庭成员提供合理的照顾。

9. 禁止歧视。按照适用的平等机会法规、行政命令和规定：

- a. 房主不得基于一个人的种族、肤色、宗教、性别、族裔、年龄、家庭地位或残疾而在 HAP 合同方面加以歧视。
- b. 房主在 HAP 合同方面必须与公共住房局以及住房和城市发展部合作，审查平等机会的遵守情况和调查投诉。

10. 房主违反 HAP 合同

- a. 房主（包括主要股东或其他利益方）的任何下列行动就是对 HAP 合同的违反：
 - (1) 如果房主违反了 HAP 合同的任何义务，包括房主按照住房质量标准维持住房的义务。
 - (2) 如果房主违反了第 8 款任何其他住房补助款合同的义务。
 - (3) 如果房主犯下了欺骗、行贿或与联邦住房补助方案有关的任何其他腐败或罪行。
 - (4) 对于由住房和城市发展部提供抵押保险或提供贷款的项目，如果房主违反了适用于抵押保险或贷款方案的条例，违反了贷款和贷款说明或管理协定，或房主有欺骗、行贿或与抵押贷款或贷款有关的任何腐败或犯罪行为。
 - (5) 如果房主从事任何涉及与毒品或暴力的犯罪活动。
- b. 如果公共住房局认为发生了违约行为，它可以行使它在 HAP 合同中的任何权利和补救办法，或任何其他关于此种违约的权利或补救办法。公共住房局将

把决定通知房主，包括简单说明该决定的理由。公共住房局给房主的通知可以要求房主在通知规定的期限前改正错误，并经公共住房局核查确认。

- c. 公共住房局关于房主违反 HAP 合同的权利和补救办法包括：索回多付的款项，暂停给付住房补助款，减少住房补助款，终止住房补助款，以及终止 HAP 合同。
- d. 公共住房局可以经由司法命令或司法行动寻求和取得其他救济，包括特定行为以及关于损失的禁令或命令。
- e. 即使该家庭继续住在合同住房，公共住房局也可以对房主违反 HAP 合同的行为行使任何权利和补救办法。
- f. 公共住房局对房主违反 HAP 合同的行为不论行使或不行使权利或补救办法，在任何时候都不放弃此项权利的行使或任何其他权利或补救办法的行使。

11. 公共住房局与住房和城市发展部进入房址以及查看房主记录

- a. 房主必须提供公共住房局与住房和城市发展部合理要求的与 HAP 合同有关的资料。
- b. 公共住房局、住房和城市发展部和美国主计长办公室人员完全有权自由进入合同住房和房址，查看房主与 HAP 合同有关的所有帐户和其他记录，包括有权审查或审计记录并予以复印。
- c. 房主必须容许查看其电脑记录或其他电子记录以及载有此种记录的任何电脑、设备或设施，并必须为查看记录提供必要的资料或协助。

12. 排除第三方权利

- a. 该家庭不是 HAP 合同 B 部分的一方或第三方受益人。该家庭不能执行 B 部分的任何条款，也不能在 B 部分下对房主或公共住房局行使任何权利或补救办法。
- b. 房客或公共住房局可以对房主执行租赁增编（HAP 合同 C 部分）中的规定，并在租赁增编下对房主行使任何权利或补救办法。
- c. 任何人由于房主在管理合同住房或房址以及执行 HAP 合同上的行动或缺乏行动而受伤，或这种伤害是由于房主的其他行动或缺乏行动造成，公共住房局对此种受伤或索赔不承担任何责任。
- d. 房主不是公共住房局的代理人，HAP 合同没有产生或改变公共住房局与房主的任何贷款人之间的关系，也不产生或影响公共住房局与房主在管理合同住房或房址或执行 HAP 合同时所使用的任何供应商、雇员、承包商或分包商之间的关系。

13. 利益冲突

- a. “合同包含的人员”指属于下列各类别之一的人员或机构：
 - (1) 公共住房局任何现任或过去的成员或官员(参与方案的公共住房局专员除外)；
 - (2) 制定方案政策或影响方案决定的任何公共住房局雇员，或公共住房局任何承包商、分包商或代理人；
 - (3) 行使方案职责的任何官员、管理层成员、或州或地方立法人员；或
 - (4) 美国国会的任何成员。
- b. 合同包含的人员，在任职期间或离职后一年期间，不能在 HAP 合同中有任何直接或间接利益，或在合同下享有任何补助或付款(包括合同包含的个人的近亲属的利益)。
- c. “近亲属”指合同包含人员的配偶、父母(包括继父继母)、子女(包括继子继女)、祖父母、孙子孙女、兄弟姐妹(包括同父异母或同母异父的兄弟姐妹)。
- d. 房主保证并承担责任，在签署 HAP 合同时或在 HAP 合同期间的任何时候，不会有个人或实体具有违禁的利益。
- e. 如果出现违禁的利益，房主应立即并完全地向公共住房局与住房和城市发展部报告此种利益。
- f. 住房和城市发展部地方办事处如果有正当理由，可以豁免本节所禁止的利益冲突。
- g. 美国国会的任何成员或议员或任何驻地专员不得拥有 HAP 合同的任何股份或部分或由此产生的任何利益。
- e. 如果新房主(包括主要股东或其他利益方)是任何家庭成员的父母、子女、祖父母、孙子孙女或兄弟姐妹，不得将 HAP 合同转让给新房主，除非公共住房局决定(并将此项决定通知该家庭)，虽然有此种关系，批准此项转让可以为患有残疾的家庭成员提供合理的照顾。
- f. 公共住房局可以拒绝批准将 HAP 合同转让，如果房主或提议的新房主(包括主要股东或其他利益方)：
 - (1) 违反第 8 款住房补助款合同的义务；
 - (2) 犯下欺骗、行贿或任何其他与联邦住房方案有关的腐败或罪行；
 - (3) 从事任何涉及毒品或暴力的罪行；
 - (4) 在第 8 款房客方案下出租的住房具有不遵守住房质量标准的记录或惯例，或者在第 8 款项目补助下出租的住房或任何其他联邦住房方案下出租的住房具有不遵守有关住房标准的记录或惯例；
 - (5) 具有拒绝终止任何联邦补助住房方案下接受补助房客的租约的记录或惯例，即使在房客、家庭任何成员、客人或任何家庭成员控制下的任何人从事以下行动后：
 - (a) 使其他居民无法享受居住地区的平静生活；
 - (b) 威胁到其他居民、公共住房局雇员、房主雇员或任何其他住房管理人员的健康或安全；
 - (c) 威胁到住房附近地区居民的健康或安全，或使周围居民无法享受平静的生活；或
 - (d) 犯下涉及毒品或暴力的罪行；
 - (6) 出租的住房具有不符合州或地方住房法规的记录或惯例；或
 - (7) 没有缴付州或地方的房地产税、罚款或摊款；
- g. 新房主必须同意遵守 HAP 合同。同意书必须以书面形式写成，采用公共住房局接受的格式。新房主必须将有效同意书的副本送交公共住房局。

14. HAP 合同的转让

- a. 房主未经公共住房局事先书面同意，不得将 HAP 合同转让给新房主。
- b. 如果房主要求公共住房局同意将 HAP 合同转让给新房主，房主应该按照公共住房局的要求提供有关该项转让的任何资料。
- c. 如果新房主被住房和城市发展部的条例禁止、中止或有限度地拒绝其参加，不得将 HAP 合同转让给该新房主(见 24 Code of Federal Regulations Part 24)。
- d. 如果住房和城市发展部基于以下理由禁止转让，不得将 HAP 合同转让给新房主：
 - (1) 由于违反公平住房法或其他联邦平等机会要求，联邦政府已经对房主或提议的新房主采取行政或司法行动，且行动正在进行中；或
 - (2) 法院或行政机关认为，房主或提议的新房主违反了公平住房法或其他联邦平等机会要求。

15. **书面通知。**公共住房局或房主与本合同有关的任何通知必须是书面方式。

16. 协议全文：解释

- a. HAP 合同包含房主与公共住房局之间的全部协议。
- b. HAP 合同的解释和执行应该符合住房和城市发展部的规定，包括住房和城市发展部在 24 Code of Federal Regulations Part 982 中颁布的方案条例。

HAP 合同 C 部分:租赁增编

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, 帮助房客从房主租用住房。

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。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成员。
- 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活动;
 - (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活动;
 - (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) (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) (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租约进行“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利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，说明用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。

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。

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》通知或者其它制约性方案指令。

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。