

公平住房和收入来源



FAQ

1 | 关收入来源保护的律是什么？

加利福尼亚州有一项名为《公平就业和住房法案》(FEHA)¹ 的法律¹ 保护人们免受基于受保护特征的住房歧视, 包括住房申请人或租户的收入来源。这包括使用联邦、州或地方的住房补贴, 如住房选择券 (也称为“HCV”或“部分 8”), 以帮助参与者支付他们的房租。法律还保护人们免受除租赁住房以外的住房方面的收入歧视。

2 | 收入来源保护涵盖哪些类型的住房补贴计划？

法律禁止因申请人或租户使用任何类型的联邦、州或地方住房补贴来协助支付房租而进行歧视。这包括但不限于部分 8 券/HCV 计划、HUD-VASH 计划、无家可归防止和快速再安置计划、为艾滋病患者提供住房机会以及安全押金援助计划。法律还保护城市、县和公共机构创建的补贴计划, 以应对不断增长的无家可归问题。²

3 | 什么是第 8 条/住房选择券?什么是 HUD-VASH 优惠券？

部分 8 券/HCV 是由美国住房和城市发展部 (HUD) 资助的租金援助计划。这些资金由当地的公共住房管理机构管理, 以帮助低收入家庭支付他们的租金。拥有房屋券的租户支付一个预先确定的金额 房租的一部分由租户支付, 而部分 8 券 (或 HCV 计划) 则直接支付余下的房租给住房提供者。

HUD-VASH (住房和城市发展部 - 退伍军人事务支援计划) 是一种部分 8 券/HCV, 为经历无家可归的退伍军人及其家庭提供援助。该计划还包括由退伍军人事务部提供的案件管理和临床服务。

4 | 谁必须遵守有关收入来源保护的律？

所有住房提供者必须遵守 FEHA 的收入来源保护规定。

这包括私人房东、物业管理公司、房主协会、公司以及在加利福尼亚州租赁住宅物业的其他人。³ 此外, 提供商住房相关服务和计划 (例如抵押贷款机构、保险提供商和评估机构) 也必须遵守法律。⁴ 但是, 居住在自己房屋中的房主独立屋、公寓或其他单户单元且仅出租该单元内的一间房间不受该法律约束。⁵

1 加州政府。代码 § 12900 及以下。

2 2 CCR § 12140(b)(4)

3 2 CCR § 12005(v)

4 2 CCR § 12140.1

5 2 CCR § 12052

公平住房和收入来源

5 | 有哪些被禁止的做法的例子？

以下是住房提供者或提供住房相关服务/计划的提供者仅基于个人收入来源而不能采取的行动的的例子，但不限于：

- 宣传对具有特定收入来源的租户的偏好⁶
- 拒绝申请租户、收取更高的押金或租金，或以任何其他方式因某种原因而对待潜在租户或租户 潜在租户或租户使用第 8 节优惠券/HCV 或其他住房补贴⁷
- 拒绝与使用保证金援助的人签订租约⁸
- 骚扰或驱逐现有租户，因为他们开始利用住房补贴来支付租金⁹
- 因租户正在使用或计划使用第 8 条代金券/HCV 或其他住房补贴而中断或终止任何租赁¹⁰
- 错误地表示租赁单元不可出租，因为潜在租户将使用 HUD-VASH 代金券¹¹
- 仅因为租户将使用第 8 条代金券/HCV (特定补贴计划要求的除外) 而要求协议条款中包含任何条款、条件或限制¹²
- 因使用第 8 节优惠券/HCV 而限制租户使用租赁物业的设施或服务 (例如游泳池或健身中心) 或拒绝对与租赁相关的物业进行维修或改进，或者另一项补贴¹³
- 拒绝批准合格申请人的抵押贷款，因为他们将用退休福利付款¹⁴
- 某城市要求社会服务提供商购买特殊许可证才能为无家可归者提供酒店房间¹⁵

6 | 住房提供方是否可以发布声明或广告，上面写着“不接受第8条”或表明对其他租赁援助的偏好或禁止？

没有。以任何方式制作、印刷、出版、广告或传播表明租户将因其收入来源 (包括第 8 条凭证/HCV) 而被拒绝的通知、声明或广告均属违法。¹⁶

6 2 CCR § 12141(7)

7 2 CCR § 12141(a)

8 2 CCR § 12141(a)

9 2 CCR § 12140.1(e)

10 2 CCR § 12141(a)

11 2 CCR § 12141(a)

12 2 CCR § 12141(a)

13 2 CCR § 12141(a)

14 2 CCR § 12140.1(d)

15 2 CCR § 12140.1(k)

16 2 CCR § 12141(7)

公平住房和收入来源

7 | 住房提供者是否禁止基于其他因素筛选接受租金援助的申请人？

不可以。尽管住房提供者不能仅基于申请人接受住房援助而拒绝租户或以与其他申请人不同的方式对待潜在租户，但住房提供者仍有权根据他们的合法租户筛选标准对所有申请人进行筛选。¹⁷ 然而，截至2024年1月1日，住房提供者必须给予有住房补贴申请的申请人机会提供可验证且合法的证据，证明他们能够支付租金的部分。如果住房提供者收到此类证据，他们应该考虑

该信息而不是申请人的信用记录。此类证据可能包括但不限于公共福利收据文件、银行对账单或工资单。¹⁸

此外，所有公平住房法仍然适用，确保租户选择绝不会基于种族、肤色、国籍、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。¹⁹

8 | 住房提供方是否仍然可以筛选收入资格，以确保申请人能够支付租金？

是的。然而，住房提供者必须考虑申请人或居民所有合法和可验证的收入来源。在确定申请人或居民的收入是否符合租金或其他财务标准的要求时，必须将家庭支付的任何款项纳入申请人或居民的年收入的一部分。这意味着住房提供者必须以与已婚人士同居或拟同居者的总收入相同的基础来考虑同居或拟同居者的总收入。²⁰

9 | 申请房屋租金援助的申请人是否被允许提供除信用报告以外的其他支付租金能力证明文件？

是的。如果住房提供者计划检查接受租金援助的申请人的信用历史，提供者必须提供机会，并给予申请人合理的时间，以呈现替代的、合法的、可验证的证据，证明他们有能力支付租金的部分。如果申请人提交了这样的证据，住房提供者必须考虑这些证据，而不是信用报告。证据可以包括公共福利收据文件、银行对账单或工资单。²¹

10 | 如果住房提供者使用财务资格标准，要求家庭具有一定的收入水平才能符合租赁要求，那么持有部分8券/住房选择券(HCV)的租户该如何满足财务标准呢？

如果租户或申请人使用住房补贴，比如第8节券/HCV，住房提供者只被允许考虑租户应支付的租金部分。如果一个住房提供商使用的财务或收入标准不仅仅基于租户应支付的租金部分，那么住房提供商就犯下了非法的歧视性住房做法。²²

17 2 CCR § 12141(b)

18 卡尔。政府。法典第 12955(o)(B) 条

19 2 CCR § 12141(b)

20 2 CCR § 12142

21 卡尔。政府。法典第 12955(o)(B) 条

22 卡尔。政府。法典第 12955(o)(A) 条； 2 CCR § 12143

公平住房和收入来源

例如：

一套两卧室的单位广告上的租金是每月\$2,500。建筑中有一套两卧室的单位，广告上的租金是每月\$2,500。该建筑有一个政策，即为了有资格租用单位，所有家庭的收入必须至少是租金的三倍。一户拥有第8节券/HCV的家庭申请了这套公寓。租户应支付的租金部分是\$500，而住房管理机构将支付额外的\$2000。住房提供者被允许要求租户的收入至少为每月\$1500（租户部分乘以3）。住房提供者不能要求租户的收入是单位的总租金的三倍（\$7500），因为这将包括住房管理机构支付的部分。请参阅图表说明这一点：

	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

11 | 这是否意味着住房提供者不能自行设定租金金额？

不是的。当地的公共住房管理机构仅仅确定住房提供者对于持有部分8券/房屋选择券（HCV）的家庭所请求的租金是否合理。考虑到影响租金的关键市场因素，例如合同单位的位置、为了提高租金，住房提供者首先必须遵守任何限制特定住宅物业租金上涨的当地或州法律。住房提供者还必须向租户和当地的公共住房管理机构提供一份拟议租金增加的书面通知，并提交租金增加申请。对于已有部分8券/HCV的租户，租金不得超过对那些不接受租金援助的租户所收取的租金。

12 | 住房管理局如何筛选持有第 8 条凭证/HCV 的租户？

获得部分8券/HCV的家庭将经历其收入和背景的背景调查，包括与租户适用性相关的某些因素的背景调查，比如犯罪记录*和驱逐历史。此外，许多租金援助计划，包括部分8券/HCV，要求接受援助的受益人遵守有关住房行为的特定规则和标准。这为租户遵守租赁条款提供了额外的激励。住房提供商也是允许的

进行他们自己的背景调查，前提是筛选符合所有联邦、州和地方法律。

13 | 收入来源保护是否适用于非租赁情况？

是的。所有与住房相关服务和计划的提供者都被禁止进行收入来源歧视，包括在非租赁情况下。示例包括但不限于：1) 银行、抵押贷款公司和其他提供住房相关财务援助的金融机构；2) 提供住宿保险的企业；3) 进行评估的个人或企业。23有关禁止哪些实体参与收入来源歧视的更多信息，请参阅《加州法规》，标题 2，第 12140.1 节。

*FEHA 还制定了有关在住房决策中使用犯罪历史信息的具体规定。

公平住房和收入来源

14 | 如果住房提供者不遵守法律会发生什么？

租户、申请人以及其他认为自己经历了被禁止的收入歧视的人可以对违反法律的住房提供者提起私人诉讼，或者他们可以向CRD提出投诉。CRD 将调查并努力解决投诉。如果投诉未能解决，而CRD 判定存在法律违规行为，CRD 可以提起诉讼。

诉讼在法庭上，寻求可能包括收回自付损失、禁止非法行为的禁令、获得房屋准入权（如果房东拒绝提供）、情感困扰赔偿、民事罚款或惩罚性赔偿以及律师费的补救措施。

15 | 我可以从哪里获得更多信息？

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

如果您认为自己受到了歧视，请联系CRD。

提出投诉

民权部

calcivilrights.ca.gov/complaintprocess

免费电话：800.884.1684

TTY: 800.700.2320

加州中继服务 (711)

您是否因残疾而需要合理的便利安排？CRD 可帮助您处理投诉事宜。

如需本指南的翻译，请访问：www.calcivilrights.ca.gov/posters/housing