

“New Jersey 州民权司”起草了以下《公平住房政策范本》，反映出《New Jersey 州反歧视法》、N.J.S.A.第§10:5-1 至 -49 节以及《联邦公平住房法案》中的住房保护规定。住房提供者可以将本《公平住房政策范本》作为一项资源来源制定自己的公平住房政策。

公平住房政策范本

本[住宅区或社区名称]政策遵循《新泽西州反歧视法(LAD)》和N.J.S.A.第§10:5-1 至 -49 节之规定（适用情况），旨在确保所有住房以及与此类住房相关的所有条款、规定和特权适用于所有人员，无论其种族、信仰、宗教、肤色、原国籍、国籍、血统、是否怀孕或哺乳、性别、性别认同或表达、性取向、家庭状况（定义为照顾或监护 18 岁以下儿童或者怀孕）、残疾状况、是否在美国现役武装部队服役、婚姻状况、民事结合状况，或者同居伴侣状况如何。LAD 还禁止因租金或抵押付款的合法收入来源（包括 Section 8 住房选择代金券、SRAP（州租金援助计划）、TRA（临时租金援助）、失业救济金、子女抚养费、赡养费和社会安全补助金）（统称为 LAD 保护类别）而产生住房歧视。

本政策意味着，除其他方面外，[住宅区或社区名称]的业主和经营者在房屋销售、租赁或入住等任何方面不得因实际或认为的 LAD 保护类别特征或者与 LAD 保护类别有关，又或者合法收入来源而对任何人员产生歧视。具体来说，他们不应且不得：

- A. 因 LAD 保护类别特征，而拒绝出售或出租住房、拒绝进行出售或出租协商，或者不为其提供住房；
- B. 因 LAD 保护类别特征，而在销售、租赁或入住条款、规定或特权方面（包括租金）对任何人产生歧视；
- C. 因 LAD 保护类别特征，而对任何租客进行驱逐或者拒签续约；
- D. 制作、印刷或发布任何声明（包括印刷广告和在线发帖），表达因 LAD 保护类别特征所致的任何偏好、限制或歧视；
- E. 因 LAD 保护类别特征，而向任何人表示不得对任何住宅进行检查、出租或出售（而实际上可以）；

- F. 因 LAD 保护类别特征，而引导人们远离其预期住房，或者表示社区正在发生变化从而导致房产贬值、犯罪率增加或者公共服务质量降低（包括学校）；
- G. 因以下租金支付来源拒绝向潜在租户提供住房或者阻止潜在租户租房：他们计划使用 Section 8 住房选择代金券；SRAP（州租金援助计划）；TRA（临时租金援助）；或者联邦、州或地方租金援助计划提供的其他补贴或代金券；或者包括失业救济金、子女抚养费、赡养费和社会安全补助金在内的收入来源。又或者在任何印刷广告、口头或书面声明或者在线发帖上表达任何类似的限制或拒绝（例如，禁止使用“不接受 Section 8”、“不接受 TRA”或者“本物业不允许使用 Section 8”之类的声明）；
- H. 以接受非自愿的性骚扰或者要求性施惠为条件，对某人的住房或任何条款、规定或特权进行限制；
- I. 进行非自愿的性骚扰，进而造成恐吓、敌对或令人反感的住房环境，又或者容忍他人进行类似行为；
- J. 因 LAD 保护类别特征，而进行非自愿的骚扰行为，进而造成恐吓、敌对或令人反感的住房环境，又或者容忍他人进行类似行为；
- K. 因某人认为的 LAD 保护类别特征或者因与某人实际的或认为的 LAD 保护类别有关而采取(A)至(J)小节中所列的任何行为；
- L. 施加不合理的入住限制，用来阻止有孩子的家庭搬入；
- M. 因租客或买家的实际或认为的原国籍、种族或民族状态而有选择地询问或要求其提供移民或公民身份信息和（或）文件；
- N. 因不相信某人的收入或者租金援助使用（Section 8 住房选择代金券、SRAP、TRA、失业救济金、子女抚养费、赡养费或社会安全补助金）而在某人申请租赁时使用最低收入要求（必须仅根据租户支付的租金部分计算任何最低收入要求、财务标准或收入标准，而不是整个月租金）。

O. 违反“美国住房和城市发展部”2016年4月颁布的指导方针，对所有存在逮捕或定罪记录的个人执行地毯式排除；或者以犯罪记录为借口，故意对种族或国籍特征进行歧视（例如，对黑人住房申请者使用犯罪记录限制，而不针对白人住房申请者）。未能遵循本政策的任何[住宅区或社区的名称]代理人、雇员或指定人员均会受到相应纪律处分。请将任何违规行为上报至[接受违规行为投诉的工作人员姓名和联系方式]。

根据本政策提出投诉或者试图根据本政策或 LAD 行使本人权利的人员不应也不得遭到报复。

[住宅区或社区名称]的代理人、雇员或指定人员采取任何行动时，如果因实际的或认为的 LAD 保护类别特征而对租客或申请人造成不平等对待，则可能构成 LAD 违规。如果任何租客或申请人认为[住宅区或社区名称]违反了上述任何一项，请通过 www.NJCivilRights.gov 或者 1-866-405-3050 联系“New Jersey 州民权司”。您必须在涉嫌歧视行为发生后 180 天内向“New Jersey 州民权司”提出投诉。民权司提供多份公平住房情况说明书，可从网站 <https://www.nj.gov/oag/dcr/housing.html> 上获取。

附录 A：针对残疾人士的合理便利措施和改造

[住宅区或社区名称]会将合理便利措施纳入其规则、规定、常规、程序或服务，前提是此类便利设施是残疾人士使用和享受平等住房机会的必需因素，且此类便利措施不会导致[住宅区或社区名称]的运营负担过重。可能构成合理便利措施的一些示例包括：允许第三方共同签署租约或者代表残疾人士支付租金，或者针对建筑物无宠物政策对需要情感支持动物的居民进行例外个案处理。请注意，与情感支持动物不同，无宠物政策自动除外服务性或引导性动物。服务性动物或引导动物需要接受单独培训，以执行与主人残疾状态有关的特定任务，例如引导盲人或者在癫痫病人发作时为其提供援助。

[住宅区或社区名称]必要时还允许对实体场所进行合理改造，前提是此类便利设施是残疾人士使用和享受平等住房机会的必需因素，且此类便利设施不会导致[住宅区或社区名称]的运营负担过重。合理改造是指对单个住房单元或公共区域内部或外部进行结构性改变，以为残疾居民提供便利。

如需提交合理便利设施或合理改造请求，请联系[接受合理便利设施/合理改造请求的住宅区或社区工作人员姓名、电话号码和电子邮件地址]。处理相关请求时，[住宅区或社区名称]可能需要来自主治医师或心理健康专业人士的证明文件，以确认您存在 LAD 定义的残疾状态，而且所要求的便利设施或改造是使用和享受平等住房机会的必需因素。除非法律要求披露，否则所有请求以及与该请求相关的信息（包括医疗信息）都应保密。

[住宅区或社区名称]将根据您的请求迅速做出决定，并提供书面决定书。如果[住宅区或社区名称]未能批准所申请的便利措施或改造，我们将尝试与您达成可接受的折中方案。

根据本政策提出投诉或者试图根据本政策或 LAD 行使本人权利的人员，不应也不得因提出便利措施或改造请求而遭到报复。

如果任何人认为合理措施或改造请求遭到非法或无理拒绝，请通过 www.NJCivilRights.gov 或者 1-866-405-3050 联系“New Jersey 州民权司”。您必须在住房提供者拒绝便利措施请求发生后 180 天内向“New Jersey 州民权司”提出投诉。