

「New Jersey 州民權司」起草了以下《公平住房政策範本》，反映出《New Jersey 州反歧視法》、N.J.S.A.第§10:5-1 至 -49 (LAD) 節，《住房機會公平法案》，N.J.S.A.第§46:8-52 至 -64 節 (FCHA)，以及《聯邦住房公平法案》中的住房保護規定。住房提供者可以將本《公平住房政策範本》作為壹項資源來源制定自己的公平住房政策。

## 公平住房政策範本

本[住房提供者名稱]政策遵循《New Jersey 州反歧視法 (LAD) 》，N.J.S.A.第§10:5-1 至 -49 節，以及《New Jersey 州住房機會公平法案 (FCHA) 》，N.J.S.A.第§46:8-52 至 -64 節 (2022 年 1 月 1 日生效) 之規定。

### LAD :

為遵循 LAD 之規定，[住房提供者名稱]應確保所有住房以及與此類住房相關的所有條款、規定和特權適用於所有人員，無論其實際或認為的種族、信仰、宗教、膚色、原國籍、國籍、血統、懷孕或哺乳狀態、性別、性別認同或表達、性取向、家庭狀況（定義為照顧或監護 18 歲以下兒童或者懷孕）、殘疾狀況、美國現役武裝部隊服役狀態、婚姻狀況、民事結合狀況，或者同居伴侶狀況如何。LAD 還禁止因租金或抵押付款的合法收入來源（包括 Section 8 住房選擇代金券、COVID-19 緊急租賃援助計劃 (CVERAP)、州租金援助計劃 (SRAP)、臨時租金援助 (TRA)、逐客防止計劃 (EPP)、失業救濟金、子女撫養費、贍養費和社會安全補助金) 產生住房歧視。

本政策意味著，除其他方面外，[住房提供者名稱]的業主和經營者在房屋銷售、租賃或入住等任何方面不得因實際或認為的 LAD 保護類別特征，或者與 LAD 保護類別有關的任何人員，又或者其合法收入來源而產生歧視。具體來說，他們不應且不得：

- A. 因 LAD 保護類別特征而拒絕出售或出租住房、拒絕進行出售或出租協商，或者不為其提供住房；
- B. 因 LAD 保護類別特征而在銷售、租賃或入住條款、規定或特權方面（包括租金）對任何人產生歧視；
- C. 因 LAD 保護類別特征而對任何租客進行驅逐或者拒簽續約；
- D. 制作、印刷或發布任何聲明（包括印刷廣告和在線發帖），表達因 LAD 保護類別特征而產生的任何偏好、限制或歧視；
- E. 因 LAD 保護類別特征而向任何人表示不得對任何住宅進行檢查、出租或出售（而實際上可以）；



- F. 因 LAD 保護類別特征而引導人們遠離其預期住房，或者表示社區正在發生變化從而導致房產貶值、犯罪率增加或者公共服務質量降低（包括學校）；
- G. 因潛在租客計劃使用以下租金支付來源而拒絕向其提供住房或者阻止其租房：Section 8 住房選擇代金券；COVID-19 緊急租賃援助計劃（CVERAP）；SRAP（州租金援助計劃）；TRA（臨時租金援助）；逐客防止計劃（EPP）；或者聯邦、州或地方租金援助計劃提供的其他補貼或代金券；或者包括失業救濟金、子女撫養費、贍養費和社會安全補助金在內的收入來源。又或者在任何印刷廣告、口頭或書面聲明或者在線發帖上表達任何類似的限制或拒絕（例如，禁止使用「不接受 Section 8」、「不接受 TRA」或者「本物業不允許使用 Section 8」之類的聲明）；
- H. 以接受非自願性求歡，或者要求性施惠，又或者實施非自願的性騷擾（足以形成恐嚇、敵對或令人反感的住房環境）為條件，對某人的住房或任何相關條款、規定或特權進行限制；或者容忍他人進行類似行為；
- I. 因 LAD 保護類別特征而實施非自願的騷擾行為，進而形成恐嚇、敵對或令人反感的住房環境；或者容忍他人進行類似行為；
- J. 因某人認為的 LAD 保護類別特征，或者因與某人實際的或認為的 LAD 保護類別有關而採取（A）至（I）小節中所列的任何行為；
- K. 施加不合理的入住限制，用來阻止有孩子的家庭搬入；
- L. 拒絕向殘疾人士提供合理的便利措施以及進行合理的改造（如附錄 A 中所作出的進壹步解釋）；
- M. 因租客或購房者的實際或認為的原國籍、種族或民族狀態而有選擇地詢問或要求其提供移民或公民身份資訊和（或）文件；
- N. 因不相信某人的收入或者租金援助來源（Section 8 住房選擇代金券、SRAP、TRA、EPP、失業救濟金、子女撫養費、贍養費或社會安全補助金）而在某人申請租賃時使用最低收入要求（只能根據租客所支付的租金份額計算任何最低收入要求、財務標準或收入標準，而不是整個月租金）。
- O. 違反「美國住房和城市發展部」2016 年 4 月頒布的指導方針，對所有存在被捕或定罪記錄的個人執行地毯式排除；或者以犯罪記錄為借口，故意對具有某種種族或國籍特征的人員進行歧視。

FCHA :

遵循 FCHA 之規定，[住房提供者名稱]確認，在提供有條件住房合同之前，他們不會在最初的申請材料中詢問申請人的犯罪歷史，或者以任何方式對申請人的犯罪記錄加以考量；除非申請人因在聯邦援助住房場所製造或生產甲基苯丙胺等毒品相關犯罪活動而被定罪，或者申請人必須在州性犯罪者登記處進行終身登記。

FCHA 不要求房東或住房提供者在住房方面對壹個人的犯罪記錄進行考量。如果住房提供者確實在提供有條件住房合同後對申請人的犯罪記錄進行審核，則適用於特定限制條件。住房提供者必須對申請人的犯罪記錄進行個性化分析，並可以拒絕提供住房，但唯壹前提是，該撤回決定對滿足實質性、合法性和非歧視性利益來說必不可少。

[住房提供者名稱]還將遵守 FCHA 的如下規定：

- [住房提供者名稱]不得考慮某種類型的犯罪歷史，包括未導致刑事定罪的逮捕或指控、已取消的定罪、通過行政赦免消除的定罪、已撤銷和其他法律無效的定罪、少年犯罪裁決以及已封存的記錄。
- 如果[住房提供者名稱]選擇在提供有條件住房合同後對申請人的犯罪記錄進行考量，他們只能考慮以下情況：
  - 違反 N.J.S.2C:24-4 (b) (3) 之條款，因謀殺、嚴重性侵犯、綁架、縱火、人口販賣、性侵犯、危害兒童福利等罪名被定罪；
  - 因任何需要進行州性犯罪者終身登記的罪行被定罪；
  - 在過去 6 年內，是否犯有任何壹級公訴罪行，或者因此類罪行人獄後獲釋；
  - 在過去 4 年內，是否犯有任何二級或三級公訴罪行，或者因此類罪行人獄後獲釋；或者
  - 在過去 1 年內，是否犯有任何四級公訴罪行，或者因此類罪行人獄後獲釋。
- 如果[住房提供者名稱]在申請人的犯罪歷史中發現上述任壹項記錄，[住房提供者名稱]將根據以下因素進行個性化評估，以確定撤回該有條件租房合同是否會滿足實質性、合法性和非歧視性利益：
  - 罪行性質和嚴重程度
  - 申請人犯罪時的年齡；
  - 最近實施犯罪的時間；
  - 申請人提供的自犯罪以來對其有利的任何資訊；
  - 如果將來再次發生違法行為，是否會影響到其他租戶或財產的安全；以及

- 相關罪行是否發生在申請人租用或租賃的物業之內，或者與該物業有關
- 如果[住房提供者名稱]有意在提供有條件住房合同之後，根據 FCHA 規定對犯罪歷史進行考量，他們在向申請人披露此類事實之前，不應接受任何申請費；另外還要為申請人提供相關機會，用以證明其犯罪記錄可能不準確，以及存在其他康復治療或減刑因素。您可以使用 DCR 網站上的《披露聲明範本》完成此項要求，網址 [https://www.njoag.gov/wp-content/uploads/2021/12/Model-Disclosure-Statement\\_12.14.21.pdf](https://www.njoag.gov/wp-content/uploads/2021/12/Model-Disclosure-Statement_12.14.21.pdf)。
- 如果[住房提供者名稱]根據申請人的犯罪記錄撤回有條件住房合同，他們必須以書面形式對相關理由進行解釋。您可以使用 DCR 網站上的《撤銷合同通知範本》完成此項要求，網址 [https://www.njoag.gov/wp-content/uploads/2021/12/Model-Notice-of-Withdrawal\\_12.15.21.pdf](https://www.njoag.gov/wp-content/uploads/2021/12/Model-Notice-of-Withdrawal_12.15.21.pdf)。之後，申請人可以要求住房提供者提供撤銷合同所依賴的相關資訊，也可以提交與本人犯罪記錄（根據 FCHA 規定可能被考量）有關的減刑資訊或不準確之處；住房提供者必須對這些資訊加以考量。
- [住房提供者名稱]不應在任何廣告、通知或出版物中對有犯罪記錄的人進行歧視。[住房提供者名稱]也不應要求申請人提交毒品或酒精測試結果，或者提供來自治療機構的相關資訊。
- 如果[住房提供者名稱]利用任何供應商或者外部人員或實體代表自己調查犯罪記錄，[住房提供者名稱]應採取合理措施，確保該供應商或者外部人員或實體按照 FCHA 及其相關規則要求進行犯罪記錄調查。如果[住房提供者名稱]依賴供應商或者外部人員或實體違反 FCHA 規定（未能採取合理措施確保遵循規定）而獲得的犯罪歷史調查結果，其將根據 FCHA 規定承擔相關責任。具體來說，如果[住房提供者名稱]收到供應商或者外部人員或實體進行的犯罪歷史調查，但該調查因揭示出相關法案不允許考慮的相關記錄而違反其規定，[住房提供者名稱]必須表明，在決定申請人租賃與否時並沒有依賴該資訊。

未能遵循本政策的任何[住房提供者名稱]代理人、雇員或指定人員均會受到相應紀律處分。請將任何違規行為上報至[接受違規行為投訴的工作人員姓名和聯系方式]。

根據本政策提出投訴或者試圖根據本政策、LAD 或 FCHA 行使本人權利的人員不應也不得遭到報復。

[住房提供者名稱]的代理人、雇員或指定人員所採取的違反本聲明規定的任何措施均可能違反 LAD 和（或）FCHA。如果任何租客或申請人認為[住房提供者名稱]違反了上述任何壹項規定，請通過 [www.NJCivilRights.gov](http://www.NJCivilRights.gov) 或者 (866) 405-3050 聯系

「New Jersey 州民權司」。您必須在涉嫌歧視行為發生後 180 天內向「New Jersey 州民權司」提出投訴。DCR 提供多份公平住房情況說明書，可從網站 <https://www.nj.gov/oag/dcr/housing.html> 獲取。

DCR Model Fair Housing Policy

## **附錄 A：針對殘疾人士 合理的便利措施和改造**

[住房提供者名稱]會將合理便利措施納入其規則、規定、常規、程序或服務，前提是此類便利設施是殘疾人士使用和享受平等住房機會的必需因素，且此類便利措施不會導致[住房提供者名稱]的運營負擔過重。可能構成合理便利措施的壹些示例包括：允許第三方共同簽署租約或者代表殘疾人士支付租金，或者針對建築物無寵物普通政策對需要情感支持動物的居民進行例外個案處理。請注意，與情感支持動物不同，無寵物政策自動除外服務性或引導性動物。服務性動物或引導動物需要接受單獨培訓，以執行與主人殘疾狀態有關的特定任務，例如引導盲人或者在癲癇病人發作時為其提供援助。

[住房提供者名稱]必要時還允許對實體場所進行合理改造，前提是此類便利設施是殘疾人士使用和享受平等住房機會的必需因素，且此類便利設施不會導致[住房提供者名稱]的運營負擔過重。合理改造是指對單個住房單元或公共區域內部或外部進行結構性改變，以為殘疾居民提供便利。

如需提交合理便利設施或合理改造請求，請聯系[接受合理便利設施/合理改造請求的住房提供者姓名、電話號碼和電子郵件地址]。處理相關請求時，[住房提供者名稱]可能需要來自主治醫生或心理健康專業人士的證明文件，以確認您存在 LAD 定義的殘疾狀態，而且所要求的便利設施或改造是使用和享受平等住房機會的必需因素。除非法律要求披露，否則所有請求以及與該請求相關的資訊（包括醫療資訊）都應保密。

[住房提供者名稱]將根據您的請求迅速做出決定，並提供書面決定書。如果[住房提供者名稱]未能批准所申請的便利措施或改造，我們將嘗試與您達成可接受的折中方案。

根據本政策提出投訴或者試圖根據本政策或 LAD 行使本人權利的人員，不應也不得因提出便利措施或改造請求而遭到報復。

如果任何人認為合理措施或改造請求遭到非法或無理拒絕，請通過 [www.NJCivilRights.gov](http://www.NJCivilRights.gov) 或者 1-866-405-3050 聯系「New Jersey 州民權司」。您必須在住房提供者拒絕便利措施請求發生後 180 天內向「New Jersey 州民權司」提出投訴。