

「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 節以及《聯邦公平住房法案》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》作為一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[住宅區或社區名稱]政策遵循《新澤西州反歧視法(LAD)》和 N.J.S.A. 第§10:5-1 至 -49 節之規定（適用情況），旨在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，無論其種族、信仰、宗教、膚色、原國籍、國籍、血統、是否懷孕或哺乳、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、是否在美國現役武裝部隊服役、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、SRAP（州租金援助計劃）、TRA（臨時租金援助）、失業救濟金、子女撫養費、贍養費和社會安全補助金）（統稱為 LAD 保護類別）而產生住房歧視。

本政策意味著，除其他方面外，[住宅區或社區名稱]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，又或者合法收入來源而對任何人員產生歧視。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 保護類別特征所致的任何偏好、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. 因以下租金支付來源拒絕向潛在租戶提供住房或者阻止潛在租戶租房：他們計劃使用 Section 8 住房選擇代金券；SRAP（州租金援助計劃）；TRA（臨時租金援助）；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. 以接受非自願的性騷擾或者要求性施惠為條件，對某人的住房或任何條款、規定或特權進行限制；
- I. 進行非自願的性騷擾，進而造成恐嚇、敵對或令人反感的住房環境，又或者容忍他人進行類似行為；
- J. 因 LAD 保護類別特征，而進行非自願的騷擾行為，進而造成恐嚇、敵對或令人反感的住房環境，又或者容忍他人進行類似行為；
- K. 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(J)小節中所列的任何行為；
- L. 施加不合理的入住限制，用來阻止有孩子的家庭搬入；
- M. 因租客或買家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 住房選擇代金券、SRAP、TRA、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（必須僅根據租戶支付的租金部分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，對所有存在逮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，故意對種族或國籍特征進行歧視（例如，對黑人住房申請者使用犯罪記錄限制，而不針對白人住房申請者）。未能遵循本政策的任何[住宅區或社區的名稱]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或 LAD 行使本人權利的人員不應也不得遭到報復。

[住宅區或社區名稱]的代理人、雇員或指定人員采取任何行動時，如果因實際的或認為的 LAD 保護類別特征而對租客或申請人造成不平等對待，則可能構成 LAD 違規。如果任何租客或申請人認為[住宅區或社區名稱]違反了上述任何一項，請通過 www.NJCivilRights.gov 或者 1-866-405-3050 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。民權司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> 上獲取。

附錄 A：針對殘疾人士的合理便利措施和改造

[住宅區或社區名稱]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[住宅區或社區名稱]的運營負擔過重。可能構成合理便利措施的一些示例包括：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。

[住宅區或社區名稱]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[住宅區或社區名稱]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，請聯繫[接受合理便利設施/合理改造請求的住宅區或社區工作人員姓名、電話號碼和電子郵件地址]。處理相關請求時，[住宅區或社區名稱]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信息（包括醫療信息）都應保密。

[住宅區或社區名稱]將根據您的請求迅速做出決定，並提供書面決定書。如果[住宅區或社區名稱]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 或者 1-866-405-3050 聯繫「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。