

**SIMPLIFIED CHINESE**

**布法罗市  
公平住房信息**

知道你的权利的指南



**布法罗市**

**市长拜伦·布朗**

**65尼亚加拉广场·201市政厅**

**布法罗·纽约14202**

**(716) 851-4212**

**[www.city-buffalo.com](http://www.city-buffalo.com)**



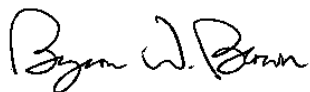
## 布法罗市公平住房信息



2006年5月，布法罗市通过“公平住房条例”，继续通过保护公民平等获得住房权利，继续我国政府振兴和加强城市多样化社区的努力。这个条例不仅为城市提供了保护个人公民免受歧视的手段，而且有助于防止物业价值的下降，确保所有居民的住房选择。

该城市还与美国住房和城市发展部合作，确保业主、财产管理人員和業主知道1963年“民事权利法案”（“公平住房法”）第七章规定的联邦要求。

我们的城市在我们所有公民都可以平等获得住房的地方更为强大。我的行政部门的目标是为我们这个伟大的城市的所有人民提供和保护这项权利。



市长拜伦·布朗

## 目录 (TABLE OF CONTENTS)

1. 意图 (INTENT)	4
2. 定义 (DEFINITIONS)	4
3. 土地权 (THE RIGHTS OF LANDLORDS)	6
4. 促进公平的住房目标 (PROMOTION OF FAIR HOUSING GOALS)	7
5. 通知多个劳动者 (NOTIFICATION TO MULTIPLE DWELLING OWNERS)	7
6. 非法歧视行为 (UNLAWFUL DISCRIMINATORY PRACTICES)	7
7. 豁免 (EXEMPTIONS)	9
8. 执法 (ENFORCEMENT)	10
9. 处罚 (PENALTIES)	11
10. 联系 (CONTACT)	12

## 1. 意图 (INTENT)

布法罗市的目标是继续努力振兴和加强邻里社区。该市认为有必要保护公民平等获得住房的权利，这有助于防止物业价值的下降，并确保所有居民的住房选择。

## 2. 定义 (DEFINITIONS)

a) 广告 - 印刷、流通、放置或出版或导致放置或发布任何书面陈述，包括电子媒体，关于出售或租赁住房的可能性或与任何人的房屋住宿清单，维持可用房屋转介清单的商业或实体。

b) 残疾 - 一种实质上限制一项或多项主要生命活动的身体、精神或医疗损伤，或具有此类损害的记录；或其他被视为损害的条件；或与有此类损害的人的关联。

c) 家庭状况 - 任何怀孕或有小孩或正在对尚未达十八 ( 18 ) 岁的个人进行合法监护的人；或者一个或多个未到十八岁的个人与家长或具有此类个人或其指定人的合法保管的另一人同住。

d) 性别认同和表达 - 不论该性别认同、自我形象、外表、表现或行为是否包括一个人的实际或认为的性别，以及一个人的性别认同、自我形象、外表、表现或行为与传统上与该人在出生时的性别有关的不同。

e) 住房住房 - 位于布法罗市内的任何建筑物、结构或其部分，被占用，预期或设计为占用一个或多个共享生活区的人的住宅、住所或睡眠场所。

f) 业主 - 业主，出租人，分租租赁人，业主或出租人的受让人，或管理代理人，或有权出售，租赁或租赁建造或建造的房屋住房或其任何代理人或雇员的其他人。

g) 婚姻状况 - 单身，已婚，离婚，分居或丧偶。

h) 军事地位 - 一个人参与美国军事或一个国家的军事。

i) 国籍 - 祖先。

j) 个人 - 一个或多个个人，伙伴关系，协会，公司，其代理人，受让人和代表。

k) 租赁 - 租赁，分租赁，出租或以其他方式给予考虑，占用占地人不占用的房地的权利。

l) 性取向 - 一个人的实际或被察觉的同性恋，异性恋或双性恋。

m) 收入来源 - 合法占用或就业的支付以及其他付款，包括但不限于公共援助，补充安全收入，养老金，年金，失业救济金，政府补贴如第8节或其他住房补贴。

n) 治疗狗或猫 - 经过培训以帮助患者在医院，疗养院，养老院，个人居民和其他环境中的情绪和身体健康的任何狗或猫，实际上用于此目的，或任何狗或猫在这样的期间，正在为这样的目的训练或培育这样的狗或猫。

**3 如果满足以下一个或多个条件，房东可以拒绝向某人出租住房  
(THE RIGHTS OF LANDLORDS)**

a) 该人的收入来源不稳定，或不足以支付租金或所得收入来源为非法来源;要么

b) 租户过去十八个月全部或部分未能及时支付租金;要么

c) 过去十八个月内，这个人过去是邻居投诉的来源，除非这些投诉可以合理地归因于骚扰或歧视性意图;要么

d) 该人打算占用住房人数较多的住房，可以按照法律规定的入住标准入住;要么

e) 除美国法律，纽约州法律或本章规定的歧视性做法外，不得以任何其他原因为由，这种拒绝是依据法律允许的标准，这些标准同样适用于所有预期的租户。

**4. 促进公平的住房目标 (PROMOTION OF FAIR HOUSING GOALS)**

所有业主在布法罗市拥有二十 (20) 个租赁单位，以及布法罗市内所有房地产代理处，在一个日历年内出售二十 (20) 个住宅房屋，均须使用平等机会标志或平等机会住房申请和营销材料声明，并在租赁或房地产部门展示房屋平等机会的公告。

## **5. 通知多个劳动者 (NOTIFICATION TO MULTIPLE DWELLING OWNERS)**

凡是要求获得“水牛城法典” §129-6中详细说明的入住证明的所有人，还必须在出示所有者完全了解布法罗市的“公平住房条例”之前，先完成认证。已收到该条例的副本。许可证检验局应确保这些业主收到“公平住房条例”的副本。

## **6. 非法歧视行为 (UNLAWFUL DISCRIMINATORY PRACTICES)**

从事出售或出租房屋的任何个人或实体如下：

a) 由于年龄，肤色，信仰，残疾，家庭地位，性别认同和表达而拒绝出售，租赁，租赁，不可用于检查，出售或出租，或以其他方式拒绝或扣留任何居住住宿的人士，婚姻状况，军事地位，国籍，种族，性别，性取向，收入来源或治疗狗或猫的使用。

b) 根据年龄，肤色，信仰，残疾，家庭地位，性别认同和/或其他因素，对任何住房的销售，租赁或租赁的条款，条件或特权，或与其有关的设施或服务的任何条款，条件或特权，表达，婚姻状况，军事地位，国籍，种族，性别，性取向，收入来源或治疗狗或猫的使用。

c) 打印或散布或安排打印或散布任何声明，广告或出版物，或使用任何形式或申请购买，出租或租赁住房，或作出与预期有关的记录或查询直接或间接地表示对年龄，肤色，信仰，残疾，家庭状况，性别认同和表达，婚姻状况，军事地位，国籍，种族的任何限制，规范或歧视的住房住宿的购买，租赁或租赁，性别，性取向，收入来源或使用治疗狗或猫。

d) 诱使或企图诱使任何人出售或出租任何住房，通过关于特定年龄，肤色，信仰，残疾，家庭地位，性别认同和表达的人的进入或预期进入的邻居的婚姻地位，军事地位，国籍，种族，性别，性取向，收入来源或治疗狗或猫的使用。

e) 拒绝允许残疾人以合理方式对现有房屋作出修改，如果需要进行此类修改，以使该人充分享受住房，并拒绝在规则，政策，实践或服务，这可能为残疾人提供平等机会使用和享受住房。

f) 煽动，迫使或强迫本法所禁止的任何行为，或对该人或者实体进行报复或歧视，因为该人或者实体根据本法开展的任何诉讼程序提出申诉，作证或协助。

g) 对于任何银行，储蓄或贷款协会，保险公司或其他实体，其业务全部或部分由贷款和安排住房融资或不动产担保或发行财产保险来区分由于年龄，肤色，信仰，残疾，家庭状况，性别认同和表达，婚姻状况，军事地位，国籍，种族，性别，性取向，收入来源或使用情况，发放贷款或保险单的条款和条件治疗狗或猫。

## **7. 豁免 (EXEMPTIONS)**

本法规定适用于布法罗市的所有住房以及住宅用地，但以下情况除外

a) 如果所有者居住在其中一个住宅单位，则不包括不超过3户的独立住房的包裹上的住房租赁;或租赁一个住宅单位的住房，其中包含一个以上的住宅，如果所有者居住在其中一个住宅单位，住宅不得超过三户或以下，独立生活;



- b) 限制在同一性别的住房的房屋租金;
- c) 租住房屋或房间的房屋，房屋的设计方式应使居住者必须与其他乘客或不是自己选择的居住者共用一部分生活区;和
- d) 仅限55岁或以上的住房单位出售，租赁或租赁其配偶，仅限于年龄和家庭地位。

## **8. 执法 (ENFORCEMENT)**

- a) 布法罗市市长应指定一名公平住房主任接受，调查和/或将本指令下的投诉转交给经认证调查和处理公平住房投诉的合格的公平住房执行机构。
- b) 任何个人或组织，无论受害方是否可以在发生之日起一（1）年内向公平住房官员提出涉嫌违反本章的投诉。这种投诉应以书面形式，以公平房屋官员的要求形式。
- c) 公平的房屋干事应在提出申诉之日起三十（30）天内通知被告方，并要求被告方在邮寄通知后二十（20）天内以书面形式提出申诉。公平住房主任通知邮寄的日期应予以通过。此后，公平住房主任应对涉嫌投诉作出迅速调查，以确定是否有可能造成歧视性行为。
- d) 如果在公平的房屋官员的判决中，调解协议能够令人满意地解决投诉，则他/她应在协议条款中规定要求被告方不要采取非法的歧视行为

· 并可能包括这种赔偿和/或双方同意的肯定救济。调解协议不得受到保密协议的约束。

e) 投诉提交之日起120天内，公平住房主任应当完成调查工作，并确定是否有可能的原因支持被告方发现歧视性行为，并将该事项详细列入罚款部分，下面。

## 9 处罚 (PENALTIES)

经公平房屋官员认证后，肯定地发现有可能造成歧视行为的原因，公平住房主任可以：

a) 要求城市公司律师向具有管辖权的法院提起诉讼，要求对被告方提出以下处罚：

1) 每项罪行不得超过一千五百美元 ( 1,500美元 )，每一种歧视行为被视为单独的罪行;和/或

2) 撤销或暂停由布法罗市签发的有关住房的必要的许可证或许可证，以及为实现本章的目的而必需的任何其他公平的救济;和/或

3) 水牛城实行遵守本章规定的所有费用，费用和支出;和/或

4) 适当管辖的法院指示的其他救济;和/或

b) 要求合格的公平住房执法机构对违反公平住房法律的人开展民事诉讼或诉讼，对法律或法定平权采取禁令救济，损害赔偿和其他适当救济。

**10. 如果您有问题，请联系 (IF YOU HAVE QUESTIONS CONTACT)**

公平住房主任哈罗德·卡德维尔小姐

布法罗市城市更新局

65尼亚加拉广场·920市政厅

布法罗·纽约14202

716-851-4212

hcardwelljr@city-buffalo.com

[www.buffalourbanrenewal.com](http://www.buffalourbanrenewal.com)

### **A NOTE ON THE TRANSLATION**

This City of Buffalo Urban Renewal Agency publication has used “Google Translate” to assist you in reading this guide in languages other than English. Google Translate cannot translate all types of documents, and may not provide an exact translation. Anyone relying on information obtained from Google Translate does so at his or her own risk. The City of Buffalo Urban Renewal Agency does not make any promises, assurances, or guarantees as to the accuracy of the translations provided. The City of Buffalo Urban Renewal Agency, its officers, employees, and/or agents shall not be liable for damages or losses of any kind arising out of, or in connection with, the use or performance of such information, including but not limited to, damages or losses caused by reliance upon the accuracy of any such information, or damages incurred from the viewing, distributing, or copying of such materials. Rev. May, 2017

### **翻译注释**

布法罗市城市更新局出版社使用“Google翻译”来帮助您以英文以外的语言阅读本指南。Google翻译无法翻译所有类型的文档，也不能提供准确的翻译。任何依靠从Google翻译获得的信息都是由风险自负的。布法罗市城市更新局对提供的翻译的准确性不作任何承诺，保证或保证。布法罗市城市更新局，其高级职员，雇员和/或代理人不对因使用或履行此类信息而引起的任何损害或损失负责，包括但不限于因依赖于任何此类信息的准确性而导致的损害赔偿或损失，或由此类材料的查看，分发或复制造成的损害。2017年5月号