



残疾人公平住房指南

紧急收容所、过渡性住房和永久支持性住房提供者指导手册

修订日期：2023 年 1 月

作者：Ilana Lohr-Schmidt, 律师
Naomi Sultan, 指导律师

基于 Carey Stone 和 Kim Savage 最初于
2007 年编制的手册

Mental Health Advocacy Services, Inc.
3255 Wilshire Blvd. Suite 902 Los Angeles, CA 90010
电话：(213) 389-2077; www.mhas-la.org

本手册基于美国住房和城市发展部 (Department of Housing and Urban Development, HUD) 根据 FHIP 第 #FEOI210020 号拨款支持开展的工作。本材料中的任何意见、发现和结论或建议均为作者的观点，并不一定反映 HUD 的观点。

残疾人公平住房指南

由 Mental Health Advocacy Services, Inc. 编制

Mental Health Advocacy Services, Inc. (MHAS) 是私人非营利组织，其宗旨是保护和促进低收入成年人与精神残疾儿童的合法权利，并支持他们维护此类权利，以便最大限度地增强其自主权、实现公平，并确保他们获得成长和发展所需的资源。

2023 年手册修订者：

Ilana Lohr-Schmidt, 律师

Naomi Sultan, Mental Health Advocacy Services, Inc. 指导律师

基于 2007 年由以下人员编制的手册：

Carey Stone, Mental Health Advocacy Services, Inc. 专职律师

Kim Savage, Kim Savage 律师事务所

本手册基于美国住房和城市发展部 (Department of Housing and Urban Development, HUD) 根据 FHIP 第 #FEOI210020 号拨款支持开展的工作。本材料中的任何意见、发现和结论或建议均为作者的观点，并不一定反映 HUD 的观点。

免责声明：本手册中的信息仅用作教育用途，不构成法律建议。如有法律问题，请联系 MHAS、您当地的公平住房委员会或您自行选择的其他律师。

未注明来源于 Mental Health Advocacy Services, Inc., 不得复制本手册。

2023 年 1 月

目录

手册简介.....	4
残疾人在住房方面享有的权利：重要法律概念	6
两种禁止行为：区别对待和差别影响.....	6
残疾的定义.....	7
合理便利安排和合理改造.....	8
邀请残疾人提出请求并确定合理便利安排请求.....	9
考虑并答复请求：确定残疾与需求之间的联系	10
考虑并答复请求：确定什么是合理请求.....	10
“合理”一词的限度：不当负担和根本性改变	11
互动过程：法律规定的对话.....	13
作为残疾相关服务提供者的住房提供者： 紧急收容所和过渡性住房提供者的双重角色.....	13
收入来源歧视	14
正当程序.....	15
申诉政策和程序.....	15
公平住房法律相关问答	17
申请和受理阶段.....	17
就残疾相关问题询问申请人.....	17
申请程序中涉及的犯罪和药物滥用史	20
关于租房史的问题.....	22

残疾人公平住房指南

由 Mental Health Advocacy Services, Inc. 编制

申请程序中的保密性	24
收容所居住和租房阶段	24
允许和有问题的做法	24
合理改造和无障碍设施.....	26
合理便利安排：初步问题	28
合理便利安排适用的情况：居家支持	33
合理便利安排适用的情况：计划参与	34
合理便利安排适用的情况：辅助型动物.....	35
合理便利安排适用的情况：随身物品	38
合理便利安排适用的情况：时间安排和睡眠.....	40
合理便利安排适用的情况：棘手的问题.....	41
终止居住.....	44
终止居住权利并请住客离开.....	44
支持处于过渡期的房客和住客	50
附录.....	52
附录 A – 简短术语表	52
附录 B – 公平住房和残疾人法律汇总	55
附录 C – 过渡性住房计划涉及的租赁关系法律	58
附录 D – 加州的 HUD 区域办公室.....	60

手册简介

残疾人在获得、使用和享受住房方面面临许多障碍。公平住房法律和其他法律旨在减少此类障碍，在某种程度上明文规定了残疾人不受歧视的权利，包括请求进行合理便利安排的权利。住房提供者不仅不得故意歧视残疾人，而且还必须避免采取无意中对残疾人构成歧视的政策和做法；针对会对残疾人产生不公平影响的规则或政策作例外处理；在某些情况下采取更积极主动的措施，以促进公平住房权利。在提供过渡性和永久支持性住房时，住房提供者还必须遵守州租赁关系法律，以维护房客的权利。最后，残疾房客可通过一般正当程序保护，以及适合其他特征的公平住房保护（如用于支付租金的收入来源）受益。

编制本手册的目的是帮助紧急收容所、过渡性住房和永久支持性住房提供者了解其根据公平住房、残疾人权利和其他适用法律应履行的义务；实施相关政策，以适当收到和回应残疾房客的合理便利安排请求；以及通过帮助残疾房客获得、维持和享受无障碍住房来促进住房公平。本手册首先简要概述了公平住房和其他残疾人权利法律；接着阐明了对于住房提供者理解公平住房义务至关重要的重要法律概念；然后以问答形式将公平住房原则应用于居住周期的三个阶段：申请阶段、居住阶段和居住终止或搬出阶段，并探讨了确保在各个阶段均遵守公平住房法律的最佳实践。有关本手册的法律依据，请参见脚注和附录。附录 A 包含了简短术语表。附录 B 回顾了重要的联邦和州公平住房与残疾人权利法律。附录 C 说明了州租赁关系法律适用于过渡性住房的原因。

联邦和州法律均为残疾人提供了重要的权利保障。然而，加州法律不仅明确纳入联邦法律作为基础保障，而且还提供额外保障。由于本手册专为加州编制，并且遵守加州残疾人法律可确保遵守联邦法律，因此本手册主要侧重于加州法律。

尽管本手册侧重于面向残疾人的公平住房保护，但读者应了解公平住房法律的更广泛应用范围。联邦公平住房法律禁止基于以下特征进行住房歧视：种族、宗教信仰、国籍、肤色、生理性别、家庭状况和残疾。除上述类别之外，加州公平住房法律也禁止基于婚姻状况、血统、性取向、社会性别认同、社会性别表达、遗传信息、收入来源以及军人或退伍军人身份进行住房歧视。对于大多数住房，加州法律还禁止基于公民身份、移民身份、母语和年龄加以歧视。除了面向残疾人的公平住房保护外，本手册还概述了防止基于收入来源的歧视的公平住房保护，这对依赖残疾福利或住房补贴的残疾租户尤其重要。

本手册中的信息不构成法律建议，而是旨在帮助过渡性住房和收容所提供了解与残疾人有关的公平住房法律。由于法律在许多方面都不明确，往往存在各种细微差别，并且个别情况差异很大，因此，如果您需要有关如何在特定情况下遵守相关法律的指导，务必寻求

残疾人公平住房指南

由 Mental Health Advocacy Services, Inc. 编制

律师建议。不过，本手册为住房提供者提供了总体框架，不仅可以帮助提供者确保其住房资源可供残疾人广泛使用，还可以在残疾房客过渡到永久住房时促进其公平住房权利。

残疾人在住房方面享有的权利： 重要法律概念

一些联邦和州法律禁止在公共计划和住房方面基于残疾进行歧视，致力于保障残疾人的权益。这些法律包括联邦层级的《美国残疾人法案》(The Americans with Disabilities Act, ADA)、《1973 年联邦康复法案》(Rehabilitation Act of 1973) 第 504 节 (第 504 节) 和《公平住房修正案》(Fair Housing Amendments Act, FHAA); 州层级的《加州政府法典》(California Government Code) 第 11135 条、《民法典》(Civil Code) 第 51 条 (《安鲁民权法案》(Unruh Civil Rights Act))、《民法典》第 54–55.32 条 (《残疾人法案》(Disabled Persons Act)) 和《加州公平就业和住房法案》(California Fair Employment and Housing Act, FEHA)。虽然了解上述每一部法律很有帮助，但住房提供者不需要知道它们之间的差异。部分法律涵盖各种紧急收容所、过渡性住房和永久支持性住房计划，都提供类似的保护，旨在推动残疾人获得住房。住房和收容所提供者必须了解一项基本规则：那就是不得在住房方面对残疾人进行明显的故意歧视和非故意歧视。此外，为确保残疾人不会因难以遵守相关政策和惯例或身体不便而被拒绝提供住房，提供者必须为残疾人提供合理便利安排，并允许残疾人进行合理改造。最后，住房提供者必须满足正当程序的基本要求，以避免在未经公平通知和没有给予发声机会的情况下以不公平的方式剥夺申请人和房客的任何权利。

以下概念对于理解在住房方面为残疾人提供的法律保护至关重要。

两种禁止行为： 区别对待和差别影响

歧视不仅仅是基于残疾等受保护特征拒绝为某人提供服务。有时，歧视是故意为之，比如住房提供者因申请人使用轮椅而拒绝租房给她/他。这种故意歧视的做法也称为区别对待。有时候，提供者可能没有意识到其做法已构成歧视。例如，禁止宠物入住的政策本意不一定是歧视残疾人，但若不加入针对服务性动物和情感支持动物的例外规定，该政策可能会对依赖辅助性动物的残疾人产生不利影响。这种称为差别影响的选择性不利结果也是一种明确禁止的歧视形式。

法律禁止的其他形式的歧视包括：

- 根据所认为的残疾或差异挑选出个人（例如，由于某个房客的行为看起来似乎“异常”而建议其接受咨询服务）；
- 调查残疾情况（除非目的是核实“残疾人专属”住房计划的资格）；

残疾人公平住房指南

由 Mental Health Advocacy Services, Inc. 编制

- 拒绝提供合理便利安排或不允许进行合理改造；
- 未达到建筑无障碍标准；
- 诱导（例如，告诉有精神残疾的申请人，其住在广告宣传的建筑或单元以外的其他建筑或单元会更舒适）；以及
- 骚扰。

在大多数情况下，根据残疾等受保护特征进行区别对待是明确禁止的歧视行为。但在某些情况下，可以根据法律要求进行区别对待。例如，倘若是残疾人获得住房所需，住房提供者必须对规则和惯常做法作例外处理，以提供合理便利安排。关键的区别在于，这种形式的区别对待提高而不是削弱了公平性，而且，最重要的是，此类要求由残疾人提出，而不是住房提供者。

残疾的定义

“残疾”是指使某人难以从事某些活动的身体或精神状况。除了人们通常理解的含义之外，“残疾”也是一个法律专门术语，根据联邦和加州法律具有法律条文定义的特定含义。加州对残疾的定义比联邦法律的定义更广泛、更具包容性，即：“对主要日常活动造成限制的精神或身体缺陷。”

如果某种精神或身体状况使人难以完成日常活动，则其对日常活动造成“限制”。主要日常活动包括身体、精神、社会和就业相关活动，例如，看、听、进食、睡觉、活动、站立、呼吸、学习、思考、沟通、阅读、工作和照顾自己。残疾的例子包括认知限制，如发育、年龄相关或损伤相关脑部疾病导致的认知限制；抑郁症、焦虑症、精神分裂症和创伤后应激障碍等疾病导致的精神健康限制；身体限制，包括与行动、听或看相关的身体限制，或是系统性限制疾病，如癌症和 HIV/AIDS。与联邦法律（将残疾定义为“严重限制”主要日常活动的缺陷）相比，加州法律强调，残疾状况产生的限制影响不需要达到极端水平即可享有法律保护。

根据联邦和加州法律，通常可以在不考虑减轻因素的情况下确定残疾。例如，如果某人患有抑郁症，但在用药期间能够正常生活，则仍被视为有残疾，即使用药期间其主要日常活动未受到限制。残疾还包括有残疾记录或残疾史，或者被认定为有残疾。这不包括目前使用非法药物、性行为障碍、强迫性赌博、盗窃癖或纵火癖，此类状况明确排除在残疾的定义之外，因此不会引发公平住房保护。但是，如果其中一种排除状况与某种非排除状况同时出现，则非排除状况仍可能会引发公平住房保护。例如，目前使用非法药物并有精神残疾者将有权根据这种残疾状况获得公平住房保护。

合理便利安排和合理改造

合理便利安排是指残疾人充分利用和享受住房或住房相关服务所需的任何规则、政策或程序变更。合理改造是指出于相同原因需要对建筑、单元或公共区域进行的任何物理改变。如果便利安排和改造是为残疾人提供使用和享受住房的平等机会所必需，不会从根本上改变所提供住房或其他服务的性质，且不会给住房提供者造成不当的经济和行政负担，则自然视为合理。

合理改造不同于合理便利安排，因为改造请求者通常必须承担相关费用。但是，如果住房提供者是联邦资金的获得者，或者该建筑于 1991 年 3 月 13 日之后建造，属于根据 FHAA 提供的保障性多户住宅，但未遵守法律规定的无障碍要求，则与合理便利安排的情况一样，住房提供者应承担合理费用。本手册侧重于合理便利安排，不过两者的框架相似。

合理便利安排使残疾人能够平等地获得住房。虽然许多便利安排属于少数需求类别，但只要因残疾而需要便利安排，且不会给提供者造成不当负担或引起根本性改变，残疾房客可以申请各类便利安排。

合理便利安排的一些例子包括：

- 协助潜在的认知障碍房客完成收容所收容申请流程的复杂部分或允许其跳过这些部分，如果不这样做，该房客原本必须自行完整地完成任务；
- 为大手术后需要时间恢复的房客提供单人床，即使通常会提供双层床，且这样的安排会暂时减少可用床位数；
- 允许房客保留其辅助性动物，即使通常禁止携带动物入住；
- 如果租户依赖要到当月早些时候才会支付的社会保障残疾收入，允许其在每月 15 日支付租金，即使租金通常为每月 1 日到期应付；以及
- 为因精神残疾而违反计划规则的房客提供第二次机会，即使该计划通常对违规行为零容忍。

合理改造的一些例子包括：

- 允许行动不便的房客在卫生间安装扶手杆；
- 允许弱视房客通过安装盲文按钮的方式改造电梯；
- 如果房客因精神残疾而难以记住关掉炉灶，允许房客安装自动炉灶关闭系统；
- 为哮喘房客安装空气过滤器和挡风雨条，以维持良好的空气质量；

- 装设无障碍通道，调整橱柜和水槽高度，并采取其他措施使公共区域可供使用轮椅者通行。

根据公平住房法律的规定，住房和收容所提供者必须考虑申请人、房客，以及某些特定情况下前房客提出的合理便利安排请求。住房提供者不能就提供合理便利安排而收取费用，且残疾人可以提出不限次数的合理便利安排请求。便利安排需求可能会随时产生，包括申请住房或服务期间、租房期间或接受服务期间，或是避免或推迟驱逐或计划参与终止期间，残疾人可以以任何合理方式告知其便利安排请求，包括请代其行事的其他人告知。请求者有责任要求提供所需的便利安排，并在必要时提供残疾情况和需求证明，以便住房提供者对请求进行评估。住房提供者则必须根据具体情况考量合理便利安排请求，及时答复请求，并在无法完全同意请求时进行真诚善意的互动。

邀请残疾人提出请求并确定合理便利安排请求

残疾人或代其行事者有责任在需要时要求提供合理便利安排。然而，许多需要便利安排的残疾人并没有提出要求。有些人不知道自己的身体或精神健康状况构成受法律保护的残疾，也不知道存在合理便利安排法。还有一些人因残疾而难以了解便利安排的可用性或提出要求。为此，住房提供者应鼓励和促进关于所需便利安排的讨论。住房提供者不应询问申请人或房客是否有残疾，但应确保所有客户都了解提出合理便利安排请求的选择。如果计划工作人员了解到某人因残疾而需要便利安排以获得住房、服务或其他计划福利，应提醒该人可以请求提供合理便利安排，以便启动申请流程。

为践行最佳做法，以及在某些情况下满足对资金或附属关系的要求，收容所和住房提供者应向申请人、房客和其他相关方提供关于残疾非歧视法的权利通知，并说明这些法律对计划服务和活动的适用性。即使没有要求，权利通知也有助于个人了解其公平住房权利，为日后个人与住房提供者之间的关系定下积极的基调，以及降低住房提供者无意中拒绝合理便利安排请求或以其他方式歧视某人的风险。该通知应易于阅读，提供关于残疾歧视要求的基本信息，并列出负责确保公平住房合规性的指定员工或团队的联系信息。同时，该通知还应载明答复便利安排请求的时限。如客户提出要求或有需要，工作人员应准备好向客户朗读通知，以确保其理解通知内容。

由于个人可以随时以任何合理方式向任何工作人员提出便利安排请求，并且不需要使用“合理便利安排”一词来触发住房提供者的回应义务，因此计划工作人员应仔细听取任何可能被解释为合理便利安排请求的陈述。实质上，任何因残疾而要求改变规则、政策或做法的请求都可能触发住房提供者对请求是否合理进行评估或获取更多必要信息的义务。如果房客表示某个规则、政策或做法使其难以获得计划服务，或难以充分利用和享受住房，住房提供者应询问其是否要求提供便利安排。

考虑并答复请求：
确定残疾与需求之间的联系

一旦住房提供者确认申请人或房客是在要求提供合理便利安排，就应确定是否有足够的信息来核实请求者的残疾状况与便利安排需求之间的“联系”（关联或因果关系）。联系的门槛很低，有残疾状况描述以及残疾状况与所要求便利安排之间的联系说明通常就足够了，即说明所要求的便利安排将如何帮助请求者克服获得、维持或享受住房的残疾相关障碍。

如果残疾状况或便利安排需求不明显或者住房提供者对相关状况不清楚，则提供者可以要求提供证明，例如医生、个案工作人员、医疗或服务提供者的信函，此类人员非常了解请求者，可确认是否存在残疾和残疾相关需求。关于症状的一般信息可能很有帮助，前提是此类信息可表明请求者的残疾状况与便利安排需求之间的联系。但是，请求者不需要提交病历、诊断信息或治疗相关详细信息来证明存在残疾。

如果残疾状况明显或住房提供者已知晓此情况，并且所要求便利安排需求也显而易见或已知，则提供者不得要求提供任何额外信息或文件。在这种情况下，任何额外证明要求均可视为非法对公平获得住房构成障碍。

对于提供全包式服务的收容所、过渡性住房和永久支持性住房提供者来说，确定残疾状况及其与需求之间的联系可能是合理便利安排分析中最直接的一步。客户提出合理便利安排请求所依据的残疾状况通常与使房客有资格参加住房计划的状况相同，客户的个案文件可能包含足以核实残疾状况及残疾相关需求的信息，工作人员也可能对此类信息有一定的了解。如为上述情况，住房提供者没有理由要求进行额外的核查，而是应进行下一步分析，即评估请求的“合理性”。

考虑并答复请求：
确定什么是合理请求

如满足以下条件，合理便利安排请求即属于合理请求，应给予批准：

- 请求者有公平住房法律所定义的残疾；
- 所要求的便利安排是确保请求者获得使用和享受住宅与相关服务的平等机会所必需；
- 该请求不会给住房提供者造成不当的行政和经济负担；以及
- 该请求不会从根本上改变住房提供者的计划和服务的性质。

残疾人公平住房指南

由 Mental Health Advocacy Services, Inc. 编制

如果提供所要求的便利安排会给住房提供者造成不当的经济和行政负担，或者会从根本上改变其计划和服务的性质，则该请求属于不“合理”请求，不必给予批准。但在这种情况下，住房提供者必须参与互动过程，以确定合理的替代便利安排。根据 FEHA 的规定，在无法立即批准请求时未能参与互动过程等同于完全拒绝请求。

“合理”一词的限度：
不当负担和根本性改变

对住房提供者来说，判断提议的便利安排属于“不当负担”还是“根本性改变”可能比较有难度，因为这个问题需要放到具体背景中考量，没有一体适用的明确门槛或公式。但以下定义和平衡因素可以提供一些指导。

不当负担

不当负担是指住房提供者在进行所要求的便利安排时面临的重大困难或需承担的较高费用。住房提供者在提供合理便利安排时应承担部分费用并忍受不便，因此，倘若便利安排仅仅是耗费金钱和员工时间，并不一定代表其造成了不当负担。在确定便利安排是否构成不当负担时，需要考量的因素包括：

- 所要求便利安排的性质和进行该安排需花费的费用；
- 住房提供者的财务和行政资源；
- 任何上级实体或组织的结构和总体资源，以及该上级实体或组织与计划服务点之间的关系；
- 所要求便利安排可为请求者带来的益处；
- 是否有可满足请求者的残疾相关需求的替代便利安排；以及
- 便利安排需求是否因住房提供者未维修或维护房产或者未遵守相关法律义务所致。

该分析侧重于与计划本身和整个组织内现有财务与行政资源相比，所提议便利安排需花费的成本，包括财务和后勤成本。因此，大型公司需承受的负担会比小型非营利组织大，因为前者拥有更多的资源。

必须根据具体情况判断所要求的便利安排是否属于不当负担，同时应考虑到请求者的个人需求和住房提供者在考量时实际拥有的财务和行政资源。由于计划资源可能随时间变化，因此，在特定时间被视为合理的便利安排，可能会在其他时间造成不当负担。在某些情况下，例如客户提出换房间或单元的请求，这意味着可根据先到先得的原则提供便利安排。由于住房计划的财政和后勤储备金发生变化，包括将资源分配给先提出的合理便利安排请

残疾人公平住房指南

由 Mental Health Advocacy Services, Inc. 编制

求，计划可能无法向后提出请求的请求者提供其为先来者提供的相同便利安排。相反地，随着资源得到补充，确定不当负担的门槛将提高。

没有固定门槛或公式可用来确定何时出现不当负担。就经济负担而言，美国住房和城市发展部的补贴多户住房计划指南提供了一些指导。这些指南通过涉及大范围改造请求的例子建议，如果 (a) 预计收入和剩余收入不足以支付改造费用；(b) 提出资金以支付改造费用后，无法在 1 年内补充替代储备金；以及 (c) 提供者没有足够的行政工作人员来探索获取资金的其他可能性，则会造成不当负担。尽管这些指南不适用于其预期计划之外的其他计划，但也提供了两个重要经验。首先，住房提供者可以动用其储备金，但不能超过其在合理期限内无法补充这些储备金的临界点。其次，如果住房提供者有工作人员可以探索获取资金的其他可能性，那么一旦提供者确定现有资金无法支付便利安排费用，他们就必须去进行探索。

鉴于资源波动问题，组织也可以针对无法立即提供但日后可能提供的便利安排制定等候名单。提议将请求者列入等候名单可以帮助住房提供者履行参与互动过程的义务（下文将作详细讨论），当所申请资源的供应有限、难以在不干扰其他房客公平住房权利或租房权利的情况下重新分配资源，并且无法立即补充资源（即使是通过动用财政储备金或取得额外资金来源）时，这种做法可以成为某些情况下的适当替代方案，例如提出换房间或单元的请求。

根本性改变

若提议的便利安排需要住房计划采取一些超出计划使命范围或会破坏计划存在原因的行动，即代表其从根本上改变了计划性质。例如，如果房客因残疾无法进行自我护理而要求提供个人卫生护理方面的协助，批准该请求会从根本上改变纯住房计划的性质，因此该请求属于不合理请求。但是，如果同一房客要求允许居家助手与其同住，这并不会造成根本性改变，因此可能属于合理请求。

对于提供个案管理和住房相关现场支持服务的收容所和住房提供者来说，相当于根本性改变的便利安排请求可能比只提供住房的房东认定的范围更窄。例如，在一些永久支持性住房计划中，上述假设的个人护理协助请求可能属于合理请求。提供者有提供个案管理或其他社会服务的职责，这意味着请求支持冲突房客之间的沟通、调解和其他类似便利安排也可能是合理的。与不当负担一样，判断根本性改变也需要考虑背景情况，并分析计划在客户提出请求时提供的服务的性质和范围。

互动过程：
法律规定的对话

如果住房提供者确定所要求的便利安排会造成不当负担或根本性改变，则提供者可以提供替代便利安排，前提是该替代便利安排在消除住房获取障碍方面的效果不亚于所要求的便利安排。住房提供者必须与请求者进行称为“互动过程”的法定对话，以确定合理的替代便利安排。如果在无法立即批准合理便利安排请求时未参与互动过程，可能构成残疾歧视。

参与互动过程时，住房提供者应根据目前可用的计划资源和预期未来可用的资源提出建议。尽管请求者可以自由拒绝此类建议，但双方往往可以通过该过程找到适当的解决方案。例如，如果住房提供者已经用尽其可自由支配的资金且住房指导员都在处理先前的安置工作，而客户提出换单元的请求，则提供者可以提议将请求者列入等候名单，直至其适当补充财务和行政资源，以此作为替代方案。与此同时，住房提供者应集思广益，提出更直接的替代方案来满足请求者的残疾相关需求（例如，安装空气过滤器以解决对空气质量的担忧、指派工作人员对噪音投诉或邻居之间的其他冲突进行调解等）。在此过程中，住房提供者应全盘思考，发挥创新思维，充分考量其可用计划资源。

重要的是，住房提供者不能提供替代便利安排，即使替代便利安排可以满足请求者的需求也是如此，除非最初要求提供的便利安排会造成不当负担或根本性改变。必须提供仅会给住房提供者带来不便但可满足请求者需求的便利安排。

作为残疾相关服务提供者的住房提供者：
紧急收容所和过渡性住房提供者的双重角色

许多收容所和临时住房计划都提供个案管理和住房指导支持，以帮助其客户-房客获得永久住房。就残疾客户而言，此类计划对合理便利安排对话的双方都有独特定位，因为他们既是住房提供者，又是残疾相关服务提供者。作为住房提供者，他们负责受理、审查和答复关于自身计划的合理便利安排请求。作为残疾相关服务提供者，特别是在住房安置服务方面，他们在客户向永久住房提供者申请合理便利安排时担任其最佳盟友。

通过确保社会服务工作人员熟悉公平住房法律，这些计划可以增加残疾客户获得永久住房的机会。例如，如果客户有因残疾而拖欠房租或被驱逐的记录，导致其现在无法获得住房，则过渡性住房个案管理员可以要求潜在房东提供合理便利安排，忽略其不良的租赁记录，并考虑其他租户价值指标。

残疾人公平住房指南

由 Mental Health Advocacy Services, Inc. 编制

在提供合理便利安排支持时，计划工作人员应始终从客户那里搜寻提示。如果该计划遵循向所有申请人和房客提供权利通知的建议做法，则客户应该已经知晓他们在住房方面享受合理便利安排的权利。如果客户在获取永久住房时遇到障碍，并且这些障碍由残疾引起或与之相关，工作人员应提醒客户，所有住房提供者都必须提供合理便利安排以消除残疾相关住房障碍。如果客户有意向潜在房东申请合理便利安排，工作人员可以协助其起草申请或代其起草申请，并根据客户档案中的信息和工作人员对客户个人了解来撰写残疾证明函。

值得注意的是，如果潜在房东了解请求者的残疾状况和便利安排需求，可能不需要提供证明函。例如，如果请求者依据相同的残疾状况事先提交了合理便利安排申请和证明函，则通常不需要提供进一步证明。同样地，如果残疾状况和需求显而易见（例如，请求者使用轮椅，并要求换到地面层的单元），且房东已与请求者见面或观察其情况，则不需要提供证明函。但是，如果有疑问或可以轻松起草证明函，通常应随申请一并提交。因为如果残疾状况和需求不明显或未知，住房提供者可能会要求进行核查，省略核查可能会导致延误，在此期间目标单元可能会租给其他申请人。附上证明函也可以增强申请的可信度：它向潜在房东表明计划支持请求者，便利安排需求已得到计划工作人员的证实，且该请求是必要的。换言之，证明函可以鼓励潜在房东认真对待这一请求。

收入来源歧视

加州和联邦法律都禁止基于残疾等多种受保护类别进行住房方面的歧视。加州住房法还纳入额外的受保护类别，对联邦法律进行了扩展。加州法律规定，禁止基于收入来源对住房补贴（如第 8 节住房选择代金券）或残疾福利（如补充性保障收入）领取者以及具有其他合法收入来源的房客进行歧视。因此，加州的住房提供者不能因受保护收入来源而区别对待任何租户或住房申请人。这表示，房东不能指明偏好有挣得收入的申请人；不能因租户使用住房补贴而拒绝或终止其入住或者限制租户获得住房便利设施或福利的机会；不能以其他方式施加条件，使符合资格的申请人和房客因任何合法收入来源而更难获得、使用和享受住房。

与其他普通人相比，残疾人更有可能获取和依赖受保护的收入来源，如残疾福利和住房补贴。因此，收容所、过渡性住房和永久支持性住房提供者应了解加州的收入来源歧视保护。即使此类提供者不接受房客的租金或专为依赖受保护收入来源的群体服务，了解此类保护也有助于更有效地提供指导和代表寻求永久住房的客户维护权益。

与其他受保护类别一样，相关法律禁止有意和无意的收入来源歧视。因此，住房提供者不得拒绝接受合法收入来源，也不得施加将合法收入获取者排除在外的租赁条件。例如，如果潜在租户领取住房补贴，且住房提供者要求租户拥有相当于总租金 3 倍的月收入，则该提供者在确定租户是否符合要求时只需考虑租户的租金分摊额。也就是说，如果每月租

金为 2,000 美元，其中 1,500 美元将由住房补贴承担，则提供者可能只要求潜在租户证明其有 1,500 美元的收入（即租户 500 美元租金分摊额的 3 倍）。

正当程序

《美国宪法》(United States Constitution) 规定，任何享受政府福利（如政府补贴的住房或收容所）者在福利终止之前都享有宪法赋予的启动正当程序的权利。根据加州法律，正当程序保护进一步延伸，不仅适用于福利终止，而且也适用于任何取消法律授予的福利或利益的情况。这意味着，如果符合法律规定的标准，个人被终止参与住房计划和被拒绝加入计划或被拒绝提供其他计划福利时，都享有正当程序保护。

为满足正当程序的最低要求，在终止或拒绝为某人提供福利或利益之前，住房计划必须向该人：(1) 及时发出说明所提议行动依据的详细书面通知；(2) 提供通过口头陈述个人论点和证据以及与任何不利证人对质为自己辩护的机会；以及(3) 及时发出书面决定通知。

所有收容所和住房提供者均应制定适当的方案，以告知参与者其享有的权利，并满足正当程序的相关要求。提供者应制作一份正式的书面文件，阐明其计划加入、参与和终止规则，并将该文件提供给所有房客和申请人。若提供者试图终止或拒绝提供计划福利或利益，则应发出以易懂语言撰写的明确书面决定通知。含糊不清的陈述或总结不符合此标准。通知应尽可能提供详细信息，说明具体的基本事实、信息来源和作出此决定的理由。作为一项正式政策，提供者应建立审查机制，包括在公平公正的裁定者面前提出证据和论点的机会，且采取任何不利行动时都必须提供这种机会。在此流程之后，住房提供者应及时发出以易懂语言撰写的书面决定函，明确说明其佐证事实和理由。

申诉政策和程序

收容所、过渡性住房和永久支持性住房提供者应制定适用于歧视投诉的申诉政策。除了建立投诉解决程序之外，此类政策还有助于防止歧视，提高工作人员对公平住房法律的遵守度，使房客感受到住房计划的重视与支持，从而为住房提供者带来益处。

应向所有申请人和房客发出申诉程序通知。通知至少应包含提出申诉的程序、作出初步裁定的时限，以及对裁定提出上诉的程序。同时，通知还应说明可针对申诉程序提供合理便利安排，包括提出申诉的替代方式和为取得其他信息而进行的延期。与权利通知一样，工作人员应根据要求或在必要时准备向个人阅读通知，以确保其理解通知内容。

申诉政策应作为正式的书面文件进行维护。至少应有一名工作人员（最好是多名工作人员）担任残疾协调员，且应确保其可获得接收、审查和解决或转发投诉所需的工具与资

残疾人公平住房指南

由 Mental Health Advocacy Services, Inc. 编制

源。开展申诉调查时，应先对投诉、申诉提出者的档案、住房提供者的申诉政策、非歧视政策以及投诉涉及的其他政策或程序进行详细审查。调查还应包含与目睹或参与申诉所声称行为的任何工作人员进行面谈，以及与提出申诉的个人面谈（如果其愿意）。

申诉裁定应以书面形式作出，并说明事实调查结果、理由和作出该裁定的依据。如果裁定对提出申诉的个人有利，则应说明可提供的合理便利安排或其他救济措施，实施该救济措施时会采取的步骤，以及不实施救济措施时个人享有的追索权。如果裁定对个人不利，则应提供有关上诉程序的信息。应以简单易懂的格式向个人提供裁定通知，并由残疾协调员保存相关记录。

公平住房法律相关问答

前面几节讨论了确保残疾人能够获得紧急收容所、过渡性住房和永久支持性住房资源的基本法律原则、最佳实践和实用框架。下一节将通过以问答形式呈现的一系列假设应用和扩展这些概念。

问答：申请和受理阶段

就残疾相关问题询问申请人

一般而言，住房提供者向潜在房客提出的问题必须仅用于确定申请人是否属于合格租户。除少数例外情况外，提出旨在揭示个人是否有残疾或任何残疾程度的问题均违反了公平住房法律。

1. 我们能否询问潜在房客其是否有残疾或有哪种残疾？那么，能否询问社会性别认同等其他受保护特征？

公平住房法律禁止住房提供者索取有关申请人是否有残疾的信息或有关申请人残疾状况的详细信息，除非申请人所申请的住房受到资金来源的限制，即资金来源要求只能将住房租给残疾人或有特定类型残疾的人（例如，由 AIDS 患者住房机会 (Housing Opportunities for People with AIDS, HOPWA) 拨款资助的住房）。此外，房东不能提出旨在了解是否有残疾或残疾相关详情的的问题。禁止提出的问题示例包括：

- 您是否能独立生活？
- 您是否参加任何自助小组？
- 您目前是否在使用药物？
- 您是否接受过精神科医生的治疗？
- 您爬楼梯有困难吗？

根据州或联邦公平住房法律，住房提供者也不能向申请人或潜在客户提出与任何其他受保护特征相关的问题。与残疾一样，受资金来源限制的住房计划可能仅会出于确定申请人或潜在客户是否符合计划资格的目的，提出与其他受保护特征相关的问题。例如，退伍军人专属住房计划会询问退伍军人身份（如果这是一项计划准入要求）。

如为针对残疾人的收容所、过渡性住房或其他住房计划，住房提供者会询问申请人是否有残疾或是否具有符合计划参与资格所需的特定残疾，但提供者不能询问有关个人疾病或所接受治疗的任何详细信息。

紧急收容所：收容所运营者必须遵守这些规则，因为收容所必须平等地为所有人提供服务，无论其残疾状况或其他个人特征如何。如果收容所采取社会性别隔离措施，则必须允许房客使用符合其社会性别认同的设施。

2. 我们如何在不询问残疾状况的情况下，确定申请人是否符合要求？我可以问哪些类型的问题？

询问申请人是否有残疾并不妥当，因为除了违反法律规定之外，是否有残疾既不是衡量租户有多适合的可靠指标，也不是评估租户的公平标准。相反地，法律要求向潜在房客提出的问题应用于了解他们是否是负责任的租户。

像任何房东一样，过渡性或支持性住房提供者也可以客观中立地随意提出相关问题，以了解申请人是否能够支付租金，使房屋保持良好状态，并避免干扰其他租户的权利、健康和​​安全。但是，住房提供者在询问过往租金支付情况、行为或犯罪史时必须小心谨慎。这类问题看似中立，实际上可能对残疾人产生差别影响，且如果问题与申请人残疾状况之间存在联系，可能需要合理便利安排。例如，如果潜在房客有因抑郁症而拖欠租金的记录，可以要求住房提供者考量租户价值的其他因素，尤其是租户目前是否正在接受相关支持，可降低未来拖欠租金的几率。

3. 我们能否询问申请人其是否在领取补充保障收入 (Supplemental Security Income, SSI) 或社会保障残疾收入 (Social Security Disability Income, SSDI)？

虽然住房提供者可以要求申请人提供收入证明（因为这关系到申请人是否能够支付租金），但提供者不能直接询问申请人是否在领取 SSI 或 SSDI，因为这些福利仅适用于残疾人或年满 65 岁者。因此，询问 SSI 或 SSDI 可能会揭示申请人是否有残疾，而且与该人是否是良好租户毫无关系。

4. 如果我们不能向申请人询问残疾状况，该如何为参与者提供适当的支持服务？

由于残疾是拒绝提供住房且法律禁止的歧视依据，公平住房法律禁止住房提供者在评估申请人时询问残疾状况。但是，在申请人获得居住批准之后，如果住房计划可提供支持服务（正如过渡性住房计划通常所做的那样），可以询问房客是否愿意主动提供有关残疾状况和其他健康相关问题的信息，以便接受服务。如有可能，应由支持服务工作人员而不是住房管理工作人员进行面谈。

5. 我们应该如何帮助在完成申请流程时需要帮助但没有要求提供帮助的申请人？

残疾人公平住房指南

由 Mental Health Advocacy Services, Inc. 编制

虽然在没有要求提供帮助的情况下，只向似乎有残疾的申请人询问其是否需要帮助会有歧视之嫌，但向所有人提供援助没有任何问题。告知所有申请人您愿意在完成申请流程时为其提供帮助也是一种良好做法。

6. 如果我们不能向客户询问其残疾状况，我们该如何遵守无家可归者管理信息策略 (Homeless Management Information Strategies, HMIS) 的规定？

紧急收容所：紧急收容所提供者不能在接收程序期间提出关于残疾状况的问题，直到向客户明确告知其已获准进入收容所。在初始接收程序完成后，收容所工作人员应告知每位客户，回答 HMIS 问题纯属自愿，且收集的任何信息仅用于 HMIS 用途，不会影响其留在收容所的能力。

7. 我们如何核实申请人有残疾且有资格参加我们的计划？

如果残疾状况不明显，且资金来源要求住房计划核实是否有残疾，则提供者可以要求通过证明申请人有残疾的残疾福利授予函、医生或个案工作人员证明函进行核实。如果为遵守资金来源的规则而需要关于残疾性质的具体信息，计划可以要求提供确认残疾性质的医生或个案工作人员证明函。例如，HOPWA 计划可能要求提供说明申请人 HIV 诊断结果为阳性的专业人士证明函。除了确定计划参与资格所需信息之外，住房提供者不能要求申请人提供更多额外信息。例如，提供者不能询问申请人当前的健康状况或申请人正在接受的治疗类型。

8. 我们能否因申请人的特定残疾而引导其参加我们认为更适合她/他的其他计划？

因申请人有特定残疾而将某些其他计划推荐给该人的做法称为诱导，这和告诉特定种族的人其住在城镇的另一个地区可能会更舒适一样，属于非法行为。例如，如果 HIV 感染者申请加入特定计划，则其很可能认为该计划贴合个人需求。该计划的工作人员不能重新引导该人加入 HIV 阳性感染者专属计划。如果住房提供者担心计划申请人可能不知道自己可以获得的其他过渡性住房机会，则提供者可以向所有申请人提供其他可用计划的清单及各计划的简要说明。由于残疾或身体疾病而单独挑出任何申请人，并根据残疾状况诱导该个人参加其他计划，即等同于歧视。

9. 如果申请人在申请住房时要求提供合理便利安排或进行合理改造，我们可以就残疾向其提出哪些问题？

如果申请人要求提供合理便利安排或进行合理改造，只有在残疾状况不明显或提供者不知晓的情况下，过渡性住房或紧急收容所提供者才可以要求核实残疾状况。如果不清楚申请

人的残疾状况何以使其需要便利安排，提供者也可以要求其医务工作者、个案管理员或残疾服务提供者证明所要求的便利安排或改造为残疾状况所必需。住房提供者不能要求由特定类型的专业人士提供证明，也不能要求了解具体诊断信息或查看病历。

申请程序中涉及的犯罪和药物滥用史

根据公平住房法律的规定，酗酒和既往非法药物滥用属于残疾，不能作为拒绝为个人提供住房的合理依据。当前滥用非法药物可以作为拒绝提供住房的依据，但在某些情况下也可能需遵循合理便利安排规定。根据犯罪的性质、已经过去的时间以及申请人情况的变化，犯罪史可以成为拒绝提供住房的合理依据，但也可能需遵循合理便利安排和其他不歧视规定。

10. 我们能否向申请人询问其是否有酗酒或非法药物滥用史？

这类问题违反了公平住房法律，且不能向申请人提出，但需要根据此类信息确定某人是否有资格参加特定住房计划的情况除外。酗酒和既往非法药物滥用障碍均属于残疾，因此禁止提出相关问题（例外情况见问题 1）。如果申请人因说明既往犯罪史或不良租户记录相关事件而透露了关于既往酗酒或非法药物滥用的信息，则应给予申请人机会，让其解释该事件不太可能再次发生的原因（例如，申请人正处于康复期，不再滥用相关药物）。

11. 如果申请人透露其有酗酒或非法药物滥用史，我们能否询问其是否正在接受治疗或要求其证明已不再滥用药物？

不能。要求有既往酗酒或药物滥用史的申请人证明其不再酗酒/滥用药物有违法律。公平住房法律禁止提出有关治疗的问题或要求个人证明不再酗酒/滥用药物。既往非法药物滥用和酗酒均属于残疾，法律禁止提出有关残疾的问题（例外情况见问题 1）。此外，不能基于对残疾人的刻板印象作出住房决定。

12. 我们能否向申请人询问其目前是否在滥用非法药物或酗酒？

由于根据公平住房法律的规定，当前的非法药物滥用不属于受保护的残疾状况，因此住房提供者可以提出相关问题，前提是向每位申请人问相同的问题。但是，住房提供者不能提出有关当前酗酒的问题，除非住房计划有戒酒要求。

13. 如果申请人主动酗酒或滥用其他药物，我们是否仍必须允许其入住？

法律对主动酗酒的规定与对主动滥用非法药物的规定截然不同。酗酒属于受保护的残疾状况，不能作为拒绝为个人提供住房之的合理依据。有戒酒要求的计划当然可以要求其房客避免饮酒。

而当前的非法药物滥用不属于残疾状况。因此，以此为由拒绝为某人提供住房符合法律规定。但是，公平住房法律为既往非法药物滥用提供了保护，因此不能因为某人的既往药物滥用史而拒绝为其提供住房。

此外，资助者和服务提供者普遍认为，“住房优先”模式是解决无家可归问题的最有效、最人性化的方法，根据该模式，可以在不施加戒酒等先决条件的情况下向无家可归者提供住房。

14. 那么，“当前”一词究竟是什么含义？

“当前”使用药物是指最近发生的、足以支持合理认为正在持续使用药物这一看法的药物使用行为。这需要视具体情况确定。法律明确规定，最近 6 周前使用过非法药物即视为当前正在使用药物，至少 1 年未使用过药物即视为当前没有使用药物。如果最后一次使用药物的时间为超过 6 周前和不到 1 年前，对于应将其视为当前使用还是既往使用，法律未作明确规定。支持合理认为药物使用情况非当前药物使用的因素包括个人是否处于康复期（例如积极参与成瘾康复计划）。

15. 我们能否向申请人询问其是否在一定时间（如 6 个月）内使用过非法药物？

住房提供者可以向申请人询问当前而不是过去的非法药物滥用情况。遗憾的是，法律并未对既往使用与当前使用设定明确的界线（见问题 14）。应对该情况的一种方法是直接询问“您目前是否在使用任何非法药物？”。

一些过渡性住房计划要求申请人在特定时间（如 6 个月）内避免使用药物。由于法律未对该时限属于当前使用还是既往使用作出明确规定，因此，若某人的残疾状况和戒断承诺表明应以较短的时间为准，则计划应准备好放弃此类要求而提供合理便利安排。

过渡性住房计划越来越多地采用“住房优先”方法，在不施加戒断等先决条件的情况下提供临时住房。一旦个人有了住所，便可以更好地应对身体、精神和行为健康挑战。

16. 我们能否询问个人的犯罪史？

住房提供者可以提出有关个人刑事定罪的问题，但前提是向所有申请人提出相同的问题。提供者也可以对所有潜在租户进行犯罪史调查，但不能仅根据任何刑事定罪拒绝申请人。联邦法律要求根据具体情况考量个别申请人，因此住房提供者必须考虑犯罪性质和严重程度以及自犯罪行为发生后过去的时间长短等因素。住房提供者必须根据实际事实和证据作出决定，不能因根据一般犯罪史认为有威胁而拒绝申请人。加州的住房提供者不能根据刑

残疾人公平住房指南

由 Mental Health Advocacy Services, Inc. 编制

事定罪拒绝申请人，除非该等定罪会对提供者的实质性、合法和非歧视性利益产生直接的不良影响。

虽然住房提供者可以提出有关犯罪史的问题，但应谨慎地向所有申请人提出相同的问题，采用统一标准，并尽可能为申请人提供进行解释和申请便利安排的机会。在 2022 年，美国住房和城市发展部就作出住房决定时考量犯罪史的歧视性影响以及住房提供者根据三大歧视理论可能应承担的责任出台明确的指导意见，这三大理论包括区别对待、差别影响和不提供合理便利安排。在申请过程中将申请人犯罪史作为考量因素的住房提供者继续这样做存在风险，应重新审视这种做法，采取措施预防有意和无意的歧视。

17. 我们能否询问申请人是否曾因生产或分销非法药物而被定罪？

能。和所有关于犯罪史的问题一样，住房提供者可以提出这类问题，但前提是向所有申请人问相同的问题。

18. 如果申请人表示犯罪行为是由残疾造成的，我们能否因其犯罪记录而予以拒绝？

如果有犯罪记录的申请人以其犯罪行为与残疾有关为由，要求免除犯罪记录政策以作为合理便利安排，住房提供者应批准该请求，除非该请求不属于合理请求。在分析一项请求的合理性时，住房提供者可以要求核实残疾状况，除非残疾状况显而易见或提供者已知晓该状况。住房提供者也可以要求申请人解释残疾状况与犯罪之间的联系，以及再次发生风险不再存在的原因（例如申请人的症状得到控制）。此外，住房提供者还可以考虑以下因素：犯罪活动发生后已过去多长时间；如果再次发生犯罪活动，该活动是否与租房有任何关联；表明有可能再次发生犯罪活动的任何迹象。

19. 我们能否询问申请人其是否曾进入治疗机构接受治疗？

不能。住房提供者不可以提出该问题，因为该问题旨在了解申请人是否有残疾，关于是否进入治疗机构接受治疗的信息并不能说明申请人能否成为一名合格租户。

20. 如果申请人透露自己有药物滥用史或曾接受过精神病治疗，我们能否要求申请人证明其仍会成为合格租户？

不能。基于残疾状况（包括既往非法药物滥用或过去/当前酗酒）而认为申请人不会成为合格租户的假定询问申请人是违法的。

关于租房史的问题

住房提供者必须确保所提出的关于租房史的问题不会对残疾申请人产生歧视性影响。

21. 如果申请人没有租房史，我们该如何核实推荐相关信息？

残疾申请人往往会有非传统的居住史，包括住院记录、无家可归记录以及与朋友同住的记录。如果住房提供者只接受有既定租房史的申请人，则提供者实际上剥夺了许多残疾人的住房机会。住房提供者可以作出合理便利安排，接受针对申请人的非房东推荐，以避免这种歧视性影响，前提是该申请人说明其非传统居住史是由残疾所致，且需要以房东以外的其他人作为推荐人。可以查看非住房相关信息，就构成合格租户的品质进行调查，如按时交房租（承担经济责任）和尊重他人的权利等。例如，个案工作人员可以证实申请人能妥善理财，而无家可归者外展工作人员则可证实申请人能与他人融洽相处。

22. 如果申请人有不良租房史，我们是否仍必须接受其申请？

住房提供者是否接受有不良租房史的申请人，取决于该等不良记录是否因残疾所致。虽然住房提供者不能询问不良事件是否与残疾有关，但申请人可以在说明不良租房史时自愿提供此类信息。

如果不良租房史与残疾无关，则住房提供者不一定要接受该申请人的申请。例如，如果申请人在 5 年前因拖欠租金而被驱逐，且在 1 年前开始出现残疾，则不良租房史很可能与残疾无关，因此住房提供者可以拒绝租户的申请，而无需作进一步考虑。

另一方面，如果不良租房史与残疾有关，则住房提供者需要进行合理便利安排分析，以决定是否接受申请人的申请。例如，如果申请人在患躁狂症期间花光所有积蓄并因此被驱逐，但之后病情已经稳定，目前正在接受药物治疗并且有能力付房租，住房提供者应放弃拒绝有驱逐史的申请人这一一般政策，以作出合理便利安排。

法律并未要求申请人提供很多详细信息，例如，申请人不需要披露证实有双相情感障碍的诊断结果。如果申请人只是要求住房提供者忽略不良租房史以作为合理便利安排，说明残疾状况在短时间内导致其无力承担租金，并且提供证明函来支持其请求，则住房提供者应批准该请求。

23. 如果有不良租房史的申请人表示，其在特定合理便利安排的支持之下可以成为合格租户，但其记录显示同一合理便利安排之前并不奏效，我们是否仍必须接受其申请？

如果申请人曾申请和接受过同一便利安排，但结果不佳，说明可能是便利安排没有效果，因此没有必要为该申请人提供平等使用和享受住房的机会。但是，可能会有一些情有可原的合

残疾人公平住房指南

由 Mental Health Advocacy Services, Inc. 编制

理情况，可以说明为何以前无效的同一便利安排现在可能有效，为此，住房提供者应给予残疾人机会，让其进行解释。如果没有合理的解释，也没有理由相信提议的便利安排这次会有效，则住房提供者应建议申请人提出其他便利安排要求，或者向申请人提出关于其他便利安排的建议。如果找不到合理的替代便利安排，住房提供者不必接受申请人的申请。

申请程序中的保密性

公平住房法律要求住房提供者对与申请人、房客或住客残疾状况相关的任何信息保密。

24. 我们是否必须对申请人提供的信息保密？

公平住房法律要求住房提供者对申请人提供的关于其残疾状况的所有信息保密。住房提供者只能将有关申请人残疾状况的信息披露给评估申请人申请所需最低数量的工作人员，并且应将此类信息与申请人的一般文件分开保存。

紧急收容所：紧急收容所住客提供的关于其残疾状况的信息也必须保密，除非住客允许或法律要求共享此类信息。应仅在征得住客书面同意后将住客的个人信息输入无家可归者管理信息系统 (Homeless Management Information System, HMIS) 数据库中。应告知住客 HMIS 信息的共享对象和共享目的，并且必须向住客告知其有权随时撤销同意。

25. 我们如何在不违反保密规定的情况下，高效地与计划工作人员共享申请程序中获得的关于申请人残疾状况的信息？

住房工作人员可以要求申请人签署允许向支持服务工作人员披露信息的授权书。信息披露授权书应阐明会披露的信息、信息接收方以及信息披露的有效期。如果无法获得申请人的书面同意，工作人员应以书面形式记录申请人给予的任何口头许可。未经申请人明确许可，不得共享其信息。

问答：收容所居住和租房阶段

允许和有问题的做法

紧急收容所和过渡性住房计划采取的一些常见做法实际上违反了公平住房法律和其他法律，即使是出于最佳理由采用这些做法亦是如此。

26. 我们能否将收容所适用人群限于我们认为最需要服务的特定无家可归人群？

紧急收容所：紧急收容所可能会因违反公平住房法律的性别歧视或家庭状况歧视而遭到起诉，而法院可能会在不同的情况下作出不同的裁决。在某个案件中，为男性、女性和家

庭提供服务的收容所因为试图将女性和家庭转移到其他地点，以打造男性专属收容所而遭到起诉。法院认为该做法违反了《公平住房法案》。法院作出此裁定的依据为，打造男性专属收容所属于歧视，不存在有据可查的安全相关理由可以说明性别隔离合理可行，特别是考虑到该收容所为男性、女性和儿童提供私人房间。如果收容所设有带折叠床且无法保证隐私的大房间，或者存在有据可查的安全担忧，法院更有可能认为收容所可以根据性别或家庭状况依法对房客进行分隔。

27. 我们能否要求过渡性住房的房客参加团体活动或接受支持服务？

要求特定个人参加特定活动属于歧视行为，如要求某人接受心理治疗以及要求另一人参加就业培训，不过，让每个人都参加某些计划活动的一般要求并不属于歧视行为。此外，尽管房东不能要求租户保持某种生活方式，但主动提出支付某人租金的第三方（如资金来源）可能会以参与强制性计划作为支付租金的条件。

研究表明，从长远来看，自愿服务比强制性服务更有益，而且，许多人一旦获得永久住所，就会更多地参与支持服务。除资金来源要求参与强制性支持服务外，最安全的选择是向所有房客提供可自愿选择的支持服务机会。

28. 我们能否对过渡性住房的房客设定戒断要求？

一些过渡性住房计划有戒断要求，这种做法一般没有遭到质疑。但是，租赁关系法律不允许房东指示租户选择特定生活方式，包括其可以/不可以饮用的饮品。此外，戒断要求会对酗酒者产生歧视性影响，因为此类人群可能会觉得比没有这种残疾者更难遵循要求。住房提供者必须对会给残疾人造成歧视性影响的要求作出合理便利安排，但针对酗酒者持续免除戒断要求会使该要求变得毫无意义。

如果过渡性住房计划坚持定位为康复计划，可能更容易坚守其戒断要求。若是如此，持续放弃这一规则即等同于对计划进行根本性改变，因而不合理。即使计划坚持定位为康复计划，仍应为偶尔违反规则的房客提供合理便利安排。只要房客努力遵守要求，并支持其他房客保持清醒状态，一次或偶尔违规不太可能对计划构成根本性改变。

29. 是否可以对过渡性住房的房客进行随机药物检测？

尽管根据公平住房法律的定义，当前滥用非法药物不属于残疾，但政府资助实体进行药物检测可能会侵犯宪法赋予房客的隐私权。也就是说，接受政府资助的计划必须表明可通过该做法取得压倒性的利益，如公共安全。接受纯私人资助的计划不会面临同样的法律问题。但是，即使是这类计划也应牢记，非法药物滥用可能由潜在残疾引起（例如，对致残

残疾人公平住房指南

由 Mental Health Advocacy Services, Inc. 编制

疾病引起的身体或精神疼痛进行自我治疗），并且可能需要根据具体情况为药物检测结果呈阳性的房客提供合理便利安排。

任何希望进行随机药物检测的过渡性住房计划均应在房客搬入之前向其告知随机药物检测是计划工作的一部分。计划不能向房客收取检测费用，且应就何时进行检测作出一些替代时间安排，允许房客灵活选择时间，特别是当强迫房客在特定时间进行检测会影响其残疾相关护理时。此外，计划应将会检测的特定目标物质告知房客。由于假阳性率较高，因此应将检测结果为阳性的任何样本送去化验室进行额外检测以确认结果。应根据要求向房客提供其检测结果的副本，且应基于计划工作人员需要了解的原则对结果保密。

应向任何住房或住房特权因残疾相关阳性结果而受到威胁的房客提供合理便利安排。此外，还应向任何检测结果呈阳性（无论是否与残疾有关）的房客发出通知，并给予房客机会，让其在提供者开始执行正式驱逐流程或自己丧失特定特权之前于非正式听证会期间听取证据和进行辩驳。

30. 如果房客行为表现不同于平常，但未违反任何计划规则，我们能否向其询问情况？

如果房客看起来心情低落、紧张不安或很生气，提供者可以礼貌地问是否一切安好，前提是会向所有房客问相同的问题，而不仅仅是残疾房客。如果房客愿意交谈，该问题可以促成关于提供者如何协助房客的有效谈话。但如果房客不想交谈，住房提供者必须尊重其隐私。

合理改造和无障碍设施

住房提供者必须允许房客进行合理改造，在某些情况下还必须支付合理改造的费用。

31. 如果房客因残疾而需要对大堂等建筑的公共区域进行物理改造，应由谁支付改造费用？

住房提供者有义务确保房客平等地使用建筑的公共区域。例如，如果某个台阶对房客出入大堂区域造成限制，且行动不便的房客有需要，则住房提供者必须提供改造服务。

32. 如果房客因残疾而需要对其单元进行物理改造，应由谁支付改造费用？

对于接受联邦援助并因此遵守《联邦康复法案》第 504 节规定的住房计划，住房提供者必须支付合理的物理改造费用。此外，对于 1991 年 3 月 13 日之后建造的保障性多户建筑，《公平住房法案》要求满足特定的最低无障碍标准，也就是说，如果房客要求进行合理改造，住房提供者必须支付进行房屋升级以满足这些标准的费用。对于大多数其他住房，房客必须自行支付改造费用或找到一些可用于支付此类费用的替代方式，如城市或慈

残疾人公平住房指南

由 Mental Health Advocacy Services, Inc. 编制

善捐赠基金。住房提供者必须允许房客进行改造，但可要求房客支付可退还的押金，以使该单元恢复至原始状态。

如果住房甚至得到联邦资金的部分支持，则应遵守第 504 节的规定，除非联邦支持仅适用于资金的最终受益人。例如，HUD 资助的低收入群体住房非营利性开发商和 HUD 资助的公共住房管理局均应遵守第 504 节的规定，但接受联邦政府资助的个别第 8 节代金券的房东则不需要遵守。如为这种情况，即使房东接受联邦资金，代金券也属于资金的最终受益人（租户）。但是，如果有关建筑尚不符合《公平住房法案》对较新保障性多户住宅所要求的无障碍标准，则房东必须支付使建筑达到最低标准所需的任何合理改造的费用。

33. 如果我们的收容所未设可供轮椅使用者使用的无障碍设施，而轮椅使用者申请入住，我们该怎么办？

紧急收容所：几乎所有紧急收容所均需遵循《美国残疾人法案》(Americans with Disabilities Act, ADA) 无障碍设计准则，此类准则要求对收容所进行改造，以方便轮椅使用者。通常，收容所至少可以进行一些相对花费较低的改造，以增加无障碍设施：便携式坡道、卫生间扶手杆和低层架子。此外，如果收容所设有部分无障碍设施，有时可以通过将计划活动移至设施的这些区域来提供便利。

如果紧急收容所无法供轮椅通行，并且无法及时为使用轮椅的住客提供便利，则收容所可采取的最佳做法是找到附近的无障碍收容所，主动为住客提供交通协助，并采取措施确保尽快满足 ADA 要求。

34. 如果我们没有改造所需的资金，该如何提高对身体残疾者而言的设施无障碍便利性？

联邦或州政府提供用于解决住房无障碍问题的资金，因此，收容所提供者应探索这种可能性。除了重大结构改造，可移动坡道及重新摆放家具和固定装置等临时方案可解决部分问题。在某些情况下，转移部分计划活动的地点也可以提供便利。例如，如果只有一部分设施为无障碍设施，则可以在建筑的该部分安排计划活动。

35. 我们接收了因残疾导致噪音过大的房客，而这对相邻房间的其他房客造成了干扰。该房客要求我们提供合理改造，对墙壁进行隔音处理，但我们认为这项改造花费过多，并建议该房客仅限在白天发出噪音作为替代方案。该房客拒绝了我们的提议。

我们能否要求其接受并遵循我们提供的替代便利安排？

不能，任何情况下住房提供者都不能强迫房客接受替代便利安排，也不能仅仅因为可提供花费较低的替代便利安排，就拒绝提供其他合理便利安排或改造。任何接受联邦资助的收容所或过渡性住房计划都必须支付残疾房客和潜在残疾房客所需的房屋合理改造的费用。虽然住房提供者在合理改造会造成不当财务和行政负担时不需要同意提供所要求的改造，但提供者提出的任何替代方案都必须满足请求者的残疾相关需求，并为请求者所接受。为此，当请求者的首选便利安排或改造方案不可行时，住房提供者应准备好大胆创新，提出多种替代方案。临时住房提供者必须准备好承担实施必要改造所需的合理费用，不能仅仅因为需要计划动用其储备金而拒绝进行改造。

在这种情况下，已提供的替代方案可能无法满足请求者的残疾相关需求，因为请求者可能无法只在限定时间内表现出特定行为。此外，由于住房提供者预计会承担部分与进行合理便利安排相关的费用，并且如果提供者获得联邦改造资金，对墙壁进行隔音处理会花费过多并不意味着这会造成不当负担。住房提供者应集思广益，想出请求者可能接受的替代方案。例如，即使住房提供者负担不起在墙壁之间安装隔音装置的费用，仍可以研究较便宜的隔音屏障，如墙板、挂毯或门帘。

合理便利安排： 初步问题

住房提供者必须提供合理便利安排，以便残疾人平等地获得住房。残疾人随时都可以要求提供合理便利安排，且其可以提出不限数量的不同合理便利安排要求。

36. 如果不能向申请人询问残疾状况，我们如何知晓要提供哪种合理便利安排？

一般而言，需要合理便利安排的残疾人必须提出请求。例如，如果某人因学习障碍而难以阅读文件，则该人必须表明其在查阅和理解关于其住房计划的信息方面有困难。住房提供者应努力向房客和潜在房客告知其有权要求提供合理便利安排，以便他们在必要时提出要求。

尽管住房提供者不能根据对个别房客的残疾相关需求作出的假设挑选出个别房客，但提供者可以向所有房客提供关于其计划内合理便利安排可用性的信息。向所有房客以及所有潜在房客和申请人提供权利通知是很好的做法，通知内容应包含残疾保护的适用性、合理便利安排的可用性以及具体的申诉程序。住房提供者还应了解其房客的沟通需求，并准备好根据需要口头方式、手语或翻译服务提供相关信息。

权利通知示例

残疾人公平住房指南

由 Mental Health Advocacy Services, Inc. 编制

根据联邦和州法律的规定，包括 1990 年《美国残疾人法案》第 II 篇、1968 年《公平住房法案》和《公平就业和住房法案》，[计划名称] 不得因残疾而在其服务、计划或活动中歧视残疾人。

这意味着，如果您是残疾人，则有权获得合理便利安排，以确保有参与我们计划和获得服务的平等机会。合理便利安排可包括：

- 改变规则或我们的做事方式；
- 改变我们与您沟通或向您提供信息的方式；
- 改变我们向您提供的服务，包括与住房相关的服务；

以及许多其他类型的改变，以帮助您从我们的计划和服务中获益。

我们将在 [计划名称] 范围内对透露残疾状况的信息保密，除非您允许我们与我们的组织以外的人员共享此类信息，并且我们仅会使用此类信息来确定您是否有权享有对计划规则或要求作出某种类型改变的便利安排，或是其他形式的合理便利安排或援助。

如果您不确定自己是否有残疾或需要便利安排，可以与我们的讨论。我们将与您合作，尽力找到满足您需求的方式。如果您要求提供便利安排，我们将在 [初始答复时间] 天内答复您，除非我们在取得所需信息时遇到问题或您同意延期。如果我们需要您提供更多信息或证明资料，或者我们想与您讨论满足您需求的其他方式，将及时告知您。如果我们拒绝您的请求，我们将说明原因，并给予您提供更多信息的机会。

如需就残疾人无法参与我们的任何计划、服务或活动提出投诉，请直接联系 [指定员工的姓名和联系方式]。

37. 紧急收容所是否有义务向申请人告知其有权要求提供合理便利安排？

紧急收容所应向所有申请人告知其可以为残疾人提供合理便利安排以履行其公平住房义务。大多数联邦和州资金来源都要求计划遵守所有公平住房法律和民权法律，并采取措施来积极推进公平住房，包括向所有申请人和房客提供权利通知。向参与者告知其享有的权利是促进公平住房的一种途径，提供权利通知，在申请表中作出有关合理便利安排申请权利的书面声明，并向所有申请人口头告知该权利，都是最佳做法。

38. 3 天前我们收到了一位房客提出的合理便利安排请求，并将其发送给我们的公平住房协调员进行审查。该房客不断致电前台，以确认请求处理状态。

我们如何向该申请人确认我们已收到其请求并正在审议？

残疾人公平住房指南

由 Mental Health Advocacy Services, Inc. 编制

最佳做法是住房提供者应发出确认收到合理便利安排请求的书面确认函。确认函应告知请求者已收到该申请，并说明初始答复时限。同时，确认函还应提供住房计划公平住房协调员或负责接收和审查请求的其他指定员工的联系信息。

合理便利安排申请确认函示例

尊敬的 [申请人]:

[计划名称] 已收到您在 [接收日期] 关于 [列出所要求便利安排的说明] 的合理便利安排申请。我们已开始对您的申请进行初步审查，并将在 [预期初步答复日期] 之前答复您。

如果我们无法通过初步审查和答复流程批准您的申请，我们将向您说明原因，给予您向我们提供更多信息的机会，并在您的参与下开始互动过程，以确定任何也可满足您需求的替代便利安排。

我们期待与您合作，以帮助您参与我们的计划和服务。如有任何疑问或顾虑，请联系 [指定员工的姓名和联系方式]。

谨致问候！

[姓名和职务]

39. 某位申请人在申请参与我们的计划时没有向我们告知其有残疾。现在该申请人已成为我们的房客，透露其有残疾，并要求每周收取邮件几次（而不是每天收取）以作为合理便利安排。

即使该房客在申请时没有向我们告知其残疾状况，我们是否仍必须考虑此请求？

是，必须考虑该请求，如果该请求为必需且合理，则必须予以批准。残疾人可以在租赁过程的任何阶段要求提供合理便利安排，无论住房提供者在其搬入之前是否知晓其残疾状况。

40. 我们如何确认合理便利安排的申请者确实有残疾，且所要求的便利安排是必需的？

如果申请人、住客或房客的残疾状况不明显，或者住房提供者不知道其残疾状况，则提供者可要求其提供由医疗服务或残疾相关服务提供者出具的证明函，说明其确实有残疾且需要所要求的便利安排。

紧急收容所：紧急收容所取得此类证明会更困难。无家可归者不太可能有由医生或个案工作人员出具的、可证明其有残疾且需要合理便利安排的信函。在这种情况下，收容所工作人员应视为已确认此类人员有残疾且需要便利安排，继续办理收容手续，要求其在合理时限内提供证明，并且应允许其通过电话、传真或电脑传递信息以简化流程。

41. 如果房客要求提供合理便利安排且提供了证明其确实有残疾且需要便利安排的医生证明函，但我们对此仍有疑虑，该怎么办？

住房或收容所提供者不能仅因为不确定申请人是否需要便利安排而拒绝其申请。如果提供者不确定申请人是否需要便利安排，必须就此要求申请人提供更多信息。务必仅要求申请人提供证明其需要便利安排所需的信息，不得对申请人的情况妄加猜测，亦不得深究申请人的个人健康信息。

42. 申请人可提出哪些类型的合理便利安排申请，且可提出多少项合理便利安排申请？

对于申请人可提出多少项合理便利安排申请并没有明确的数量限制；申请人可以提出的合理便利安排申请的范围也很广。申请阶段常见的合理便利安排申请包括：尽管有禁养宠物政策，仍允许饲养情感支持型动物；允许房客做一些替代性家务；以及允许房客寻求有补贴的永久住房和政府援助（而不参与就业准备活动）。总之，对政策或常规做法作出任何改变，以便残疾人有机会享有原本无法享有的住房权利的情况都属于合理便利安排，但前提是此类便利安排不会对住房提供者造成不当负担或不会从根本上改变计划的性质。

紧急收容所：紧急收容所常涉及的合理便利安排包括允许饲养辅助型动物和允许睡懒觉或白天呆在收容所内。

43. 我们能否为某位申请人提供某种合理便利安排，但却不为另一位提出同样请求的申请人提供这种安排？

只要不是出于歧视或不会造成任何歧视性影响，通常住房提供者可以在一种情况下提供特定合理便利安排，而在另一种情况下拒绝提供同一便利安排，并且某些情况下也有必要这么做。这是因为必须根据具体情况进行合理便利安排分析，充分考虑到请求者的个人需求和申请者提出请求时计划的资源利用情况。换言之，每次有人提出合理便利安排申请时，住房提供者都必须根据事实询问和回答以下相同的问题：

- 申请人是否有公平住房法律所定义的残疾？
- 申请人是否需要通过便利安排获得使用和享受住房的平等机会？
- 提供这种便利安排是否会造成不当行政或财务负担？

- 提供这种便利安排是否会从根本上改变计划和服务的性质？

由于每位申请人的情况不同，因此前两个问题的答案可能会有所不同；而且，由于计划会随时间变化，因此后两个问题的答案也可能有所不同。

例如，有两位房客要求换房间，其中一位房客声称邻居的行为导致其创伤后应激障碍 (Post-Traumatic Stress Disorder, PTSD) 症状加重，而 6 个月后另一位房客也提出这样的申请，理由却仅仅是喜欢自己的邻居，但这并没有影响其重度抑郁症的症状。对于第一种情况，计划需要先确认该申请人是否有残疾及其残疾状况与所要求便利安排之间是否有联系，之后才能继续进入询问的“合理性”阶段。而对于第二种情况，由于不存在联系或合理需求，询问到此结束，因此住房提供者可以拒绝请求。

即便第二位房客可以证明其换房需求与残疾相关（例如，因与邻居关系紧张造成的长期压力导致先前得到良好控制的抑郁症状恶化），住房提供者仍可以基于资源可用情况拒绝提供所要求的便利安排。例如，在住房提供者满足第一位房客的换房申请后 6 个月内，计划总入住率已上升许多，因此提供者可能出于实际情况限制根本无法满足第二位房客请求。在这种情况下，计划当然只能拒绝第二位房客的申请并需要向其提供替代便利安排，例如，将其列入换房等候名单并指定一名工作人员负责监督其与邻居的相处情况并调解矛盾。

44. 如果房客提出某项便利安排申请，但能否批准这项申请涉及的情况比较复杂，我们需要一些时间来审查这项申请是否“合理”，那么我们有多少时间可以用来决定是否批准该申请？

对此法律并没有作出明确的规定。但是，延迟批准申请可能会被视为拒绝满足请求，因此及时响应申请很重要。最佳做法是住房提供者应尽量在 10 天内响应非紧急的合理便利安排申请，但需要更多信息且在获取信息方面存在延误的情况除外。对于较为紧急的申请，住房提供者应在更短时间内予以响应。

45. 如果房客坚持要知道为什么另一名房客不需要像其他人一样遵守同样的规则，我们应该怎么说？

根据保密规则，禁止过渡性住房和紧急收容所提供者披露与房客或住客残疾状况有关的信息，即使其他房客和住客追问的情况下也是如此。住房提供者应向询问其他房客所获便利安排的房客告知，“根据隐私保护规则，住房提供者不能透露与房客所获便利安排相关的信息”。如果询问相关信息的房客表示同样的例外处理将有助于其更好地控制残疾状况，住房提供者应提醒该房客“可以根据具体情况提供合理便利安排”。

合理便利安排适用的情况：

居家支持

46. 房客请求我们提供烹饪和清洁方面的协助以作为合理便利安排。我们有相应的维护人员负责处理建筑维修事宜，但我们的工作人员通常不提供烹饪和清洁方面的协助。那么，这样的请求是否合理？

如果房客请求的便利安排需要工作人员履行计划所涵盖职责范围外的职责，则这样的请求不合理，住房提供者可以不予满足。在这个例子中，提供烹饪和清洁方面的协助需要计划工作人员履行住房计划所涵盖职责范围外的职责。因此，请求的便利安排不合理。

在面对这样的请求时，住房提供者可建议房客申请居家支持服务并在适当时主动协助房客申请此类服务，以作为替代性合理便利安排。

47. 我们是否必须允许房客享受住家个人护理员 (Personal Care Attendant, PCA) 服务？

是的。除非住房提供者能够以某种方式表明，允许房客享受 PCA 服务会造成不当负担或根本性改变（这不太可能），否则必须向所有有此需求的房客提供该合理便利安排。

48. 如果房客必须要有住家护理员，我们是否必须为其提供更多的空间？

是的，但会造成不当负担的情况除外。

49. 我们能否选择担任 PCA 的具体人员？

住房提供者不能选择担任 PCA 的具体人员，但可以基于不歧视标准筛选潜在 PCA。

50. 当 PCA 在建筑内时，房客是否需要为 PCA 的行为负责？

房客需要对 PCA 的行为负责，就像需要对其任何访客的行为负责一样。

51. 对于过渡性住房内在一定程度上因无法自主用药而存在行为问题的房客，我们该怎么办？

除非住房计划经州政府许可，规定工作人员可以帮助房客用药，否则这么做属于违法行为。如果房客在用药方面有困难，一种办法是主动协助其寻求适当的健康或残疾服务支持。这可能包括帮助房客：确定其是否有资格获得一般或医疗个案管理服务；申请居家支持服务；或过渡到雇有可协助用药的持照工作人员的计划。

合理便利安排适用的情况： 计划参与

52. 一位房客一直抱怨“为什么非得参加小组会议”，称药物治疗使其难以长时间坐着不动，并称如果必须要参加这些会议的话，其可能不得不退出计划。该房客是否是在请求提供合理便利安排？

尽管该房客没有明确要求不参加小组会议，但其这样说很可能是在请求提供合理便利安排。如果房客或住客没有明确要求不遵守某项规则或政策，但进行了表明可能需要便利安排的抱怨，住房提供者应请房客解释，提醒房客“可以根据情况提供合理便利安排”，并询问房客在满足“必须参与小组会议”这一要求方面是否需要任何便利安排。

53. 如果紧急收容所的住客拒绝参与规定的家务劳动，该怎么办？

如果房客有身体/精神残疾，导致其无法或很难进行家务活动，因此拒绝参与规定的家务劳动，则收容所提供者应向其提供合理便利安排，建议其做一些替代性家务（在房客没有先提出做替代性家务时）。如果该房客确实完全没有能力做任何家务，则应不再要求其做任何家务，以作为合理便利安排。

54. 我们的计划有就业准备部分。对于没有工作能力的房客，我们该怎么办？

通常，有就业准备部分的过渡性住房计划可提供合理便利安排，允许因残疾而无法工作的房客以其他活动代替就业准备活动。由于大多数过渡性住房计划的主要目标是帮助房客为申请永久住房做好准备，因此申请补充保障收入 (SSI)/社会保障残疾收入 (SSDI) 和住房补贴，以及寻求低收入者永久住房等活动可用于替代就业准备活动。

55. 我们的计划有戒断要求。如果我们发现有房客在房内饮酒或使用非法药物，该怎么办？

酗酒也属于一种残疾状况，不能因为房客酗酒而对其进行歧视，因此，如果发现有酗酒史的房客饮酒，收容所或住房提供者应（在可能的情况下）允许其参加住院成瘾治疗计划并保留其床位，或者允许其参加门诊治疗计划并在晚上继续为其提供床位，以此作为合理便利安排。

当前使用非法药物不属于残疾，因此住房和收容所计划以及紧急收容所对在房内使用非法药物零容忍的做法不会违反公平住房法律。但是，住房提供者必须确保为因残疾而使用非

残疾人公平住房指南

由 Mental Health Advocacy Services, Inc. 编制

法药物的任何房客提供合理便利安排，包括警告、给予第二次机会或给予“参加成瘾治疗计划而不失去住房”的机会。

56. 如果房客因饮酒而打扰到其他房客并扰乱计划管理，我们因此驱逐该房客是否会构成歧视？

如果房客存在问题的行为与其残疾状况有关，则应为其提供相应的合理便利安排。虽然反复饮酒而不努力戒酒最终可能会使便利安排变得不合理，但应给予房客足够的机会，让其在失去住房的情况下寻求治疗。

57. 如果房客在过渡性住房计划允许入住的规定时间内必须住院，我们可以提供哪种合理便利安排？

如果涉及长期住院，则计划运营者可按比例退还未使用的租金，并将该房客列入重新申请住房计划的等候名单的最前面，以便其出院后能迅速重新入住。如果涉及短期住院，则计划运营者应为该房客保留床位。

合理便利安排适用的情况：

辅助型动物

58. 如果申请人想带上自己的猫咪（或其他动物）入住，但我们有禁养宠物政策，该怎么办？

这个问题的回答取决于申请人与猫咪之间关系的性质。如果申请人喜欢猫咪的陪伴，但其没有残疾、没有猫咪也能正常生活，则住房提供者可以拒绝该申请。但是，如果申请人有残疾，猫咪可为其提供情感支持并因此有利于其控制残疾状况，则猫咪属于辅助型动物，因此申请人的申请便属于申请合理便利安排。辅助型动物并非宠物，因此禁养宠物政策不适用。

住房提供者不得要求房客为辅助型动物额外支付保证金。但是，如果辅助型动物造成任何损坏，提供者可以收取维修费用。

紧急收容所：由于空间限制，紧急收容所提供这种便利安排的能力可能有限。如果一名房客对猫咪严重过敏，而另一名房客又需要其提供情感支持的猫咪，则收容所可能很难为需要猫咪的房客提供便利安排。一个可能的办法是将有猫咪的住客和对猫咪过敏的住客分别安置在收容所的两头。但如果收容所太小，无法做到这一点，则收容所工作人员应联系

其他收容所，为住客寻找能提供合理便利安排的设施；或者，也可以想其他办法，比如允许住客将猫咪留在收容所的办公室或休息室过夜。

59. 我们如何确认某只动物是情感支持型动物而非宠物？

住房或收容所提供者可选择相信房客所说的“所带动物可以提供情感支持”，也可要求房客提供由熟悉其残疾情况的医生、治疗师、个案管理员或服务提供者出具的证明函。房客提供的证明函应明确指出其所带动物可提供情感支持且为其充分使用和享受住房所必需。

60. 服务型动物、情感支持型动物和辅助型动物三者有何区别？

服务型动物是指经过专门训练以为残疾人服务的动物，这些动物可通过工作或执行任务来帮助减轻残疾对其“主人”的一种或多种既有影响。当前，狗和迷你马为唯二经法律认可、符合 ADA 规定的服务型动物。情感支持型动物是指为残疾人提供情感支持，以帮助减轻残疾对其的一种或多种既有影响的动物。情感支持型动物无需接受任何训练，公平住房法律允许任何动物成为情感支持型动物，只要其不对住房提供者造成不当负担。“辅助型动物”为一个总称，包含服务型动物和情感支持型动物。

61. 我们允许一名房客带狗入住（该房客持有医生证明函，称其需要狗狗给予他/她情感支持）后，又有很多房客提供医生开具的证明函，表示因有残疾而需要带情感支持型动物入住。我们是否必须允许每位提供医生证明函的房客带情感支持型动物入住？

大多数情况下是的。除非动物的存在会对提供者造成不当负担（例如大型外来动物或最近有咬人史的动物），否则任何有证明函证明其需要辅助型动物的残疾人都有权获得合理便利安排。

62. 如果带情感支持型动物的房客无法再照顾该动物，我们是否必须帮忙照顾？

大多数情况下不需要。紧急收容所、过渡性住房以及永久支持性住房计划通常只负责提供住房或收容所以及一些支持服务，其中通常不包括照顾动物。要求这些计划提供照顾动物的服务会从根本上改变计划性质，且可能对计划造成不当的行政负担。除非计划的支持服务范围非常广泛，以至于包含帮忙照顾动物，否则提出这样的申请便不合理，提供者可以不予满足。

如果房客无法再继续照顾其情感支持型动物，可以提供合理便利安排，以便房客继续饲养该动物，这类便利安排包括：请该房客的个人护理人员代为照顾；或允许另一名房客照顾该动物，以作为替代性家务或替代性定期活动。

63. 一位房客申请提供合理便利安排，希望带自己的情感支持型狗狗入住。我们准许该房客将狗狗留在房里，但不希望其将狗狗带到建筑的公共区域。我们能否施加这一限制？

不可以，如果是房客平等地享有计划设施和服务所必需，住房提供者通常必须允许房客将其情感支持型动物带到建筑的公共区域。住房提供者不能对辅助型动物施加任何“可能致使房客无法平等享有住房或相关服务（如厨房、洗衣房或收发室）”的限制。

64. 如果另一名房客对狗狗严重过敏，该怎么办？

只有当辅助型动物进入公共区域会造成不当负担或根本性改变时，例如会对工作人员或其他租户的健康和安全造成直接威胁，住房提供者才能禁止这类动物进入公共区域。但是，住房提供者应尝试提供额外的便利安排以尽量减少这种限制。

在这个例子中，如果另一名房客对辅助型动物严重过敏，且在动物靠近时会受到实际性的伤害，则可以施加一定的限制。但是，住房提供者应首先考虑是否能够通过提供额外的便利安排（例如安装空气过滤器、频繁清洁公共区域，或想办法将两名房客分开）来避免施加限制。如果没有额外的便利安排能避免施加限制或减少限制，则住房提供者应考虑为带辅助型动物入住的房客安排每天可将动物带到公共区域的具体时间。

65. 我们为第一名房客提供了合理便利安排，允许其情感支持型动物随意出入建筑的所有区域，但第二名房客告诉我们动物的皮屑仍引发了他/她的过敏症状，使其难以入睡、工作和思考。

现在，第二名房客要求我们为其提供合理便利安排，不让第一名房客的狗狗进入公共区域。我们该如何处理呢？

虽然处理相互冲突的便利安排申请很难，但住房提供者必须想办法尽量满足两位申请者的需求。住房提供者应承担合理的费用、动用储备金，并寻求额外的资源和资金来源，以满足房客与残疾相关的需求。在这个例子中，住房提供者应仔细审查现有的便利安排，看看是否有改进的空间。是否有可轻松从公共区域移走的地毯或软垫物品？换成质量更好的空气过滤器或真空吸尘器是否会更有效？能否要求第一名房客定期给狗狗洗澡以防止皮屑乱飞？总之，住房提供者应批判性地思考问题并创造性地解决问题。

66. 3 个月前，我们拒绝了一名房客要求带情感支持型动物入住的申请，因为其无法证明确实需要这种便利安排或这种便利安排与其残疾状况相关。后来该房客承认，治疗师和他/她在“情感支持型动物是否确实对其有好处”的问题上意见不一致，因此

他/她在可预见的未来无法提供任何证明，但他/她仍坚持声称自己需要情感支持型动物，他/她甚至针对我们提出了公平住房投诉。

信任是我们计划的重要组成部分，我们不再认为该房客适合我们的计划。我们能否要求该房客离开？

房东胁迫、恐吓、威胁租户或者妨碍其行使或享受公平住房权利的做法是违法的。也就是说，房东不能仅仅因为租户行使其“申请合理便利安排”的权利而威胁租户或妨碍租户对居住单元的使用。以威胁要驱逐、骚扰、撤走单元所提供设施的形式进行报复，本身就违反了公平住房法律。而且，房东不能因租户提出公平住房投诉或鼓励其他租户行使其公平住房权利而恐吓、威胁或报复该租户。

在这个例子中，该房客行使其申请合理便利安排的权利，以及在其请求未能得到满足后提出公平住房投诉的权利。由于该房客无法证明其因有残疾而需要便利安排，因此拒绝满足其请求并无不妥，且其公平住房投诉也不太可能成功。尽管如此，鉴于该房客确实有残疾且其认为情感支持型动物有助于改善其残疾状况，他/她完全有权提出合理便利安排申请。同样地，鉴于该租户善意认为拒绝其请求的决定欠妥，他/她也完全有权提出公平住房投诉。因此，因为租户提出无法证明合理性的申请或提出投诉而要求其离开是不合理的，属于非法报复。

同时，住房提供者还应记住，租户的残疾状况可能随时间变化，一个服务提供者的治疗意见也不一定完全正确。对于情感支持型动物是否确实对该租户有好处，不同的治疗师可能有不同的专业意见，而且该租户当前治疗师的意见也可能随房客症状的变化而改变。因此，住房提供者最好不要就租户的可信度或其善意认为需要便利安排的状态作出任何假设，即使其目前尚不能提供任何证明也是如此。

合理便利安排适用的情况：

随身物品

67. 有时会有房客请求我们收容所允许其将装满随身物品的购物车放在床边。由于床与床间的空间很小，同时出于健康和考虑，以及购物车本是商场的、不能据为私有，我们认为很难满足这样的请求。我们该怎么做？

紧急收容所：基于紧急收容所的规模大小和资源多寡，任何会给收容所造成不当行政或财务负担的便利安排请求均属于不合理请求。因此，可以不予满足这种请求。但是，收容所应就此提供相应的替代便利安排。

比如，收容所可为房客提供大袋子，让其将物品装在袋子内，然后存放在收容所内指定的储存区域。如果房客担心会丢失物品，并以这种焦虑会加重自己的病情为由申请提供便利安排，则工作人员可允许其每天时常查看其物品。

每次残疾具名申请提供收容所或住房提供者认为不合理的便利安排时，最好记录该房客的申请及未予满足其请求的原因。工作人员应解释为什么不能满足其请求，并应提出替代便利安排（但房客可以不接受替代便利安排），或请房客提出其他便利安排方案。通过这一互动过程，收容所或住房提供者和房客往往能找到双方都能接受的解决办法。

68. 一名房客总是喜欢囤积物品，甚至已开始造成健康和安全问题。该房客居住的单元非常凌乱，使得急救人员在紧急情况下根本无法通过，而且他/她在炉子上放了各种盒子，我们担心这样会造成煤气泄漏和虫害，但又没有足够的空间可供我们进行调查。

根据处理这类问题的政策，我们告知该房客必须在 60 天内清理掉这些物品，否则我们将清空公寓，这样其才能继续居住。但现在该房客称 60 天根本不够，希望我们能提供合理便利安排，再给他/她 60 天时间。我们是否需要满足这一请求？

在特定情况下需要。确定是否满足合理便利安排请求时，必须考虑每位请求者与其残疾状况相关的独特需求和情况，同时还须考虑所申请的便利安排是否会对住房提供者造成不当负担或根本性改变。对于房客可以提出多少项合理便利安排申请并没有明确的数量限制，而且关于便利安排（如默认给予房客 60 天的宽限期来清理房间）的政策本身也可以灵活调整，在执行该政策时须注意不违反公平住房法律。

在这个例子中，评估合理便利安排申请时应考虑该房客的残疾状况与其需要更多清理时间之间的联系，既要思考该房客是否无法做到在规定的时间内清理完毕，也要思考再延长 60 天会有什么好处。尽管根据美国精神病学协会 (American Psychiatric Association) 的《精神疾病诊断与统计手册》(DSM-5)，囤积属于一种独立的精神病，但囤积行为也可能出现在几种精神疾病的患者群体中，其中包括抑郁症和慢性创伤后应激障碍 (PTSD)。这是因为囤积行为通常与创伤性生活事件有关。而且，许多不擅长做家务或清理房间的人都是老人，他们可能由于年纪大了、身体素质下降而没有足够的体力来完成家务劳动。

由于囤积行为可能源于创伤，而且很多喜欢囤积的人往往也存在行动不便的情况，所以他们可能需要大量的时间和精力才能清理完毕。因此，虽然对于某些房客来说可能 60 天足以完成清理，但对于另一些房客来说可能 60 天确实不够。对于 60 天内无法完成清理的房客，延长 60 天不仅可以让其顺利完成清理，还可缓解其因截止日期逐渐临近而加重的焦虑或其他症状。同时，这样做也能确保该房客有足够的时间来获得政府机构、心理健康组织、朋友、家人、宗教团体和/或营利性清洁服务机构的清洁支持。

如果住房提供者担心该房客在第一个 60 天内进展甚微，则可为其提供替代性便利安排，即同意为其延期，但其必须接受工作人员或其他计划提供的清洁支持。提供这种替代性便利安排时，住房提供者应注意确保这种便利安排不会造成额外负担，使该房客更难完成清理。例如，如果同意为该房客延期，但条件是该房客要自行寻找清洁支持并自行支付清洁支持费用，则这种处理方法便不可行，因此这不是适当的替代性便利安排。

住房提供者还应记住，要多与房客沟通。如果房客拒绝了第一种替代性便利安排，则住房提供者应为其提供其他可更好地满足其残疾相关需求的替代性便利安排。例如，如果住房提供者提出让一名工作人员协助清理，但房客不想让该工作人员帮忙清理，则应尝试换另一名房客较为喜欢的工作人员帮忙清理。

合理便利安排适用的情况：

时间安排和睡眠

69. 我们收容所的一些住客称因为药物治疗的原因早上太困了，根本起不来，因此他们想白天留在收容所内睡觉。我们是否必须同意这一申请？

紧急收容所：有些残疾状况会导致房客需要在白天睡觉或频繁上厕所。如果收容所白天有工作人员上班，则应允许可证明其因残疾而有需要的房客白天留在收容所内。但如果收容所白天没人上班、完全关闭，则可不为房客提供便利安排以让其留在收容所内。如果收容所白天没人，则可为房客提供替代性便利安排，如联系其他区域的收容所接收该房客并协助该房客顺利转到可满足其需求的设施。

70. 一名房客会上夜班，想在白天睡觉。我们是否必须满足该请求以作为合理便利安排？

紧急收容所：提供合理便利安排的目的是为了确保残疾人不会因残疾状况而无法使用收容所或住房。如果房客上夜班是因为找不到白天上班的工作，或者是因为夜班工资更高一点，则按照法律规定，收容所没有义务允许其白天在内睡觉，即使其有残疾也是如此。但是，如果房客上夜班是因为其有残疾并因此很难找到白天上班的工作，则收容所应允许其白天在内睡觉以作为便利安排，只要收容所白天有人上班就行。总之，按照法律规定，收容所仅有义务向房客提供其因有残疾而必需的便利安排。

71. 我们的计划有明确的探访时间规定，即工作日的上午 10 点至中午 12 点。在此时间段之外，房客不能带外人入内。

但是，一名房客请求我们允许其母亲在上午 11 点至下午 1 点期间探访，因为她每天上午都要接受物理和职业治疗，无法在规定的探访时间内与其见面。我们是否必须同意该请求？

是的。公平住房法律对残疾房客的保障也延伸至残疾房客的访客。除非提供这种便利安排会在某种程度上造成不当负担或根本性改变，否则住房提供者必须对相关政策和程序作例外处理，让房客能够顺利与合法访客见面。

合理便利安排适用的情况：

棘手的问题

72. 一名房客的一些行为有问题，可能导致其遭到计划驱逐。如果我们不能主动与房客讨论关于合理便利安排的话题，该如何去了解其是否需要合理便利安排？

对于过渡性和永久支持性住房，通用规则是任何有关合理便利安排的讨论均须由租户发起，但也有例外。如果租户的行为非常有问题，导致其面临租约终止的风险，且住房提供者有理由相信该租户的行为是因残疾状况所致，则按照法律规定，提供者必须主动就合理便利安排事宜与租户讨论。如果住房提供者没有主动进行这样的讨论，租户可能出于对驱逐作积极抗辩的目的而指责提供者为什么没有这样做。因此，为引出关于合理便利安排的话题，住房提供者应先提醒租户“如果有问题的行为是由残疾状况所致，可申请提供合理便利安排”。这样，租户应该就会申请提供合理便利安排了。

紧急收容所：同样地，如果紧急收容所内有行为有问题的住客，收容所应提醒住客其行为是不可接受的，且收容所工作人员应主动与住客讨论可能的便利安排，以便其能够留下来。

73. 如果房客表现出不适宜居住环境的行为（即，如果不是因为房客有残疾，根据其行为理应进行驱逐），但拒绝接受提供的任何合理便利安排，我们应该怎么办？

对于因有问题行为而可能遭到驱逐的房客，大多数提供者都有相应的警告制度。真正驱逐房客前，提供者应给予房客警告和合理便利安排，并做好相关记录。应由主管审查每一项警告和合理便利安排，以确保以能满足房客沟通需求的形式和方式向房客提供含详细说明的相关信息。

也就是说，作为最基本的要求，应清楚、直接说明给予每一项警告和合理便利安排的理由（包括解释为什么认为房客的行为有问题，以及所提议便利安排背后的预期目的和原因），并且应采用房客的首选语言以两种形式进行说明，即口头（或按需使用手语）和书面形式。在某些情况下，沟通的时间可能也很重要。例如，一名房客可能在早上精力最旺

残疾人公平住房指南

由 Mental Health Advocacy Services, Inc. 编制

盛、接受信息的能力更强，而另一名房客可能在下午的时候脑子会更清醒些。还有一些房客可能需要在与工作人员的多次会面期间反复听取这些信息，才能充分理解警告的性质和合理便利安排。总之，住房提供者有责任确保房客的沟通需求得到满足。

74. 如果房客因残疾而作出一些对工作人员或其他房客构成暴力或威胁的行为，我们能否驱逐该房客？这样做是否会构成残疾歧视？

这在一定程度上取决于该房客的行为是否构成直接威胁。虽然公平住房法律通常保护残疾人免于因与残疾相关的行为而遭驱逐，但如果该房客的行为可能或已经对他人造成伤害，或该房客继续租住会对设施或其他租户的财产造成重大损坏，则这样的规定也有例外。住房提供者必须充分考虑潜在伤害的性质、持续时间和严重程度，以及伤害实际发生的概率，对该房客的行为进行个性化评估。这种所谓的“直接威胁例外”仅适用于可能出现重大伤害威胁，且无法通过合理便利安排减轻或避免威胁的情况。一般性的愤怒表达，以及仅仅会使他人感到不舒服或仅仅会引发基于成见或歧视的恐惧的行为，并不能成为提供者拒绝为残疾人提供住房的理由。

75. 我们是过渡性住房提供者，以“为康复中的房客服务”为宗旨。我们的一些房客吸烟，并表示在戒烟初期并不打算完全不抽烟。

为此，尽管我们的室外空间有限，我们仍允许这些房客在院子里的一个特定区域吸烟，这个区域距离建筑入口很远，能够满足州及地方法律有关将吸烟者与不吸烟者分开的适用要求。但是，并不是所有的房客都吸烟，一名房客称因其他房客吸烟产生的烟雾侵入其房间，进而引发了哮喘。

由于这位不吸烟的房客有身体残疾，住在当前的房间会非常方便，所以我们不能给这位房客换房间。于是，这位房客便要求我们将别的地方指定为吸烟区，或者将整个建筑定为禁烟场所，以避免造成其病情恶化。

我们应该如何处理该申请？

这确实是一个棘手的问题。在这个例子中，所申请的便利安排可能会对计划“为康复中的房客服务”这一宗旨造成根本性改变，因为多名房客已明确表示完全禁止吸烟可能会导致其最终戒烟不成功。如果根据州法律或地方法令没有合法可行的替代方案，则所申请的便利安排（即将别的地方指定为吸烟区）还可能对提供者造成不当负担。但尽管如此，住房提供者仍必须为该不吸烟的房客提供所申请的便利安排，或者设法找到一个替代方案来满足该房客的残疾相关需求。

在设法寻找可行的解决方案时，住房提供者应先收集更多信息，并对实际限制和现有资源进行全面审视。在不透露房客请求的情况下，住房提供者应与吸烟的房客多接触，以了解指定的建筑内吸烟区是否真的对他们的康复有帮助。提供者也可以根据地方法律、社区布局以及计划与邻近物业业主和使用人的关系，让吸烟的房客到附近某个场外区域（如从整个建筑来看，位于便利安排申请者所在单元对面的、与建筑毗邻的人行道区域）去合法、舒适地吸烟。经申请者允许，住房提供者还应检查其房间或单元，确定是否能进行任何合理改造，如重新堵缝、为门/窗加装挡风雨条、加装空气过滤器等，以减少烟雾渗入并改善空气质量。

76. 我们收到很多涉及换房的合理便利安排申请，但由于目前暂无那么多可以用于换房的房间，因此无法立即满足大多数此类请求。为此，我们保留了一份换房等候名单，这份名单基于“先到先得”的原则（即等待最久的房客排在最前面）。现在，一名房客申请提供合理便利安排，让我们将其挪到这份名单的最前面。我们应该如何处理？

如果有两名或更多的合格申请者请求提供同一合理便利安排，而提供者提供这种便利安排的能力有限，则可通过建立等候名单等程序来确定优先级。但是，这些确定合理便利安排申请优先级的程序必须高度灵活，其本身同样也可以酌情调整。任何政策或做法都可以成为合理便利安排申请的对象，包括本身与合理便利安排相关的政策或做法。因此，残疾租户可以请求住房提供者对其惯常做法作例外处理，不按“先到先得”的原则考虑租户的合理便利安排申请。

如果租户提出合理便利安排申请，要求将自己挪到等候名单的最前面，住房提供者必须像考虑任何其他合理便利安排申请一样考虑该申请，首先应评估该租户的残疾状况以及其残疾状况与所请求便利安排之间的联系，然后应评估该请求是否会对自身（包括对等候名单上的其他房客）造成不当负担。

相关分析应着重于关于根本性改变的问题，具体而言，同意将申请者挪到等候名单上其他房客的前面是否会从根本上改变住房提供者向这些房客提供的服务的性质。在某些情况下，满足申请者的请求可能不会从根本上改变计划的性质。例如，如果先前已列入换房等候名单的客户在获得临时便利安排之后能如常居住，则满足申请者的请求不太可能会从根本上改变计划为该名先前已列入等候名单的客户提供服务的能力。但是，如果先前已列入等候名单的房客仍然急需新的单元，则满足申请者的请求很可能造成根本性的改变。

住房提供者可根据等候名单上的人员组成以及不同成员的不同情况，酌情满足申请者的请求；或者，也可将申请者在名单上的位置适当往前挪一挪，即将其挪到部分先前已列入名单的客户前面，以作为一种替代性便利安排。但是，在某些情况下，如果满足申请者的请

求会从根本上改变住房提供者向名单上其他房客提供的住房相关基本服务的性质，则提供者可能需要拒绝满足申请者的请求。

问答：终止居住

终止居住权利并请住客离开

公平住房法律、州法律、州宪法和联邦宪法均要求以维护尊严的方式公平对待即将离开紧急收容所、过渡性住房计划和永久支持性住房计划的房客。

77. 房客在租约即将终止期间能否申请提供合理便利安排？

可以。房客始终可以申请提供合理便利安排，即使在其即将搬离的情况下也是如此。例如，残疾房客可以申请给予额外时间，以便搬离单元或找到新的住所；如果残疾房客因残疾状况而不能再继续居住，则其也可以要求提前终止租约。

78. 如果房客因必须住院或其他与其残疾状况相关的原因突然搬离，我们能否依然按整月收费（如果我们的计划需要收取租金）？

州租赁关系法律规定，如果租户在未按规定提前 30 天给出通知的情况下突然搬离，则通常应付整月的租金。¹ 但是，房东也有义务设法寻找新的租户以减轻损失。如果找到了新的租户，则搬离的租户可以仅按比例支付单元空置期间的租金。

公平住房法律规定，如果租户因其残疾状况而不得不在不提前通知的情况下突然搬离，则房东应视情况免去租户后面未付的租金以作为便利安排，即使在未找到新租户的情况下也是如此。如果租户因残疾状况而提前终止租约后，房东仍向其收取租金，则可能会构成残疾歧视。与任何其他合理便利安排申请一样，申请是否合理取决于住房提供者是否有能力在不承受不当负担的前提下承担便利安排相关费用。在这个例子中，是否合理涉及的因素包括重新出租单元的难度、租金的金额、房东的财务和行政资源等。

对于大多数过渡性住房计划和永久支持性住房计划而言，往往有很多有意向的申请人等待入住，而且个人房客所需承担的租金分摊额通常较低。因此，在这类情况下，如果房客因残疾状况必须提前搬离，住房提供者基本上可以为其免去租金以作为便利安排。

¹ 如果是定期租约，则租户必须提前于与租期等长的时间给予房东退租通知，但提前的时间最长不得超过 30 天。例如，按月租住（这也是最常见的租住形式）的租户通常需要提前 30 天向房东发出退租通知。但是，如果是每两周交一次租金，则仅需提前两周通知即可。这项一般规则也有例外，比如有些租赁协议明确规定可以在期限届满前至少 7 天给予退租通知。

79. 如果房客的行为存在严重问题，我们已无法通过合理便利安排有效解决，我们必须提前多少天给出通知以将其逐出我们的过渡性住房计划？

根据法律规定，无论房客做了什么，过渡性住房提供者均无权命令其搬离。由于过渡性住房计划的房客享有任何其他加州租户享有的一切权利和特权，因此住房提供者必须完成房东驱逐租户所需执行的一切程序，但特殊情况除外。同时，过渡性住房的租赁可能还受出资方或地方租赁控制条例规定的正当理由要求保护，该等要求对驱逐依据作出了限制。

驱逐程序的第一步是住房提供者向房客送达驱逐通知。通常，租户有权提前 30 天或 60 天得到通知²，但有时提前 3 天通知就足够了。在下列情况中，住房提供者可以提前 3 天发出通知：租户未支付应付的租金；租户对房产造成严重损坏；租户严重干扰其他租户；或租户将房产用于非法目的，如出售非法药物。除此之外，住房提供者均需提前 30 天或 60 天给出通知。

如果房客在通知期结束后仍未搬离，则住房提供者可向法院提起非法占用诉讼，让法院判其搬离。在此过程中，提供者通常应聘请律师。如果法官作出有利于住房提供者的判决，则提供者可请治安官强行驱离租户。不完成这些程序而直接驱逐租户属于擅自驱离，会违反法律规定。

另外，过渡性住房提供者还可依据《过渡性住房计划参与者不当行为法案》(Transitional Housing Participant Misconduct Act, THPMA) 驱逐令人头痛的计划参与者，该法案允许提供者基于特定情况，在仍有法院介入的前提下更快地驱逐计划参与者。

80. 什么是《过渡性住房计划参与者不当行为法案》？

《过渡性住房计划参与者不当行为法案》颁布于 1991 年，旨在避免较长时间的非法占用，以依法将行为不当的参与者逐出过渡性住房计划。该法案允许过渡性住房计划运营者申请临时禁令 (Temporary Restraining Order, TRO)，要求房客停止其不当行为。在就此事举行听证会后，TRO 可能会变成持续长达 1 年的永久禁令。如果房客违反 TRO 或永久禁令，计划运营者可申请修改禁令，以将房客逐出计划。

计划运营者运用 THPMA 的前提是房客加入计划的时间不到 6 个月，但有先前针对该房客的诉讼正在审理中或有 TRO 已经生效且可能变为进一步禁令的情况除外。另外，过渡性住

² 加州入住单元 1 年或更长时间的租户有权提前 60 天得到驱逐通知；居住不到 1 年的租户有权提前 30 天得到通知。对于受正当理由驱逐保护规定保护的租赁，提前 30 天或 60 天发出的通知应列明终止租约的容许正当理由，否则将视为无效驱逐通知。

房计划还必须与房客签订合同，且合同应列明：计划的规章制度；计划运营者对参与者所使用单元的控制权和进入权声明；对 THPMA 规定的要求和程序的重述（TH-190 表）。

如果是比较极端的虐待案件，且计划运营者向法官证明，在举行听证会前存在对其他房客、员工或住在计划服务场所 100 英尺以内的人造成紧迫、严重人身伤害的风险，则可通过 TRO 命令该房客立即搬离计划服务场所，且最起码不得进入计划设施的 200 英尺范围内。

THPMA 规定，虐待包括试图、威胁要和实际对其他参与者、计划员工或计划服务场所附近的人进行身体或性侵犯。虐待可能是故意为之，也可能仅因鲁莽所致；虐待还包括使他人有理由担心自己即将遭受严重的身体伤害。THPMA 定义的不当行为包括贩毒/吸毒、卖酒/饮酒、偷盗、纵火、毁坏他人财物、使用暴力或暴力威胁、骚扰他人等。虽然 THPMA 规定饮酒属于不当行为，但计划不得试图利用 THPMA 来规避公平住房法律将酗酒视为一种残疾予以保护的规定。

81. 终止住客在紧急收容所的居住权的正确方式是什么？

紧急收容所：如为住在有政府补贴的紧急收容所内的住客，住房提供者在强行要求其离开之前，必须完成正当的法律程序，包括以书面形式告知其被驱逐的原因、给予其进行自我抗辩的机会以及就相应决定提出上诉的机会。对于紧急收容的所有住客，提供者在其入住时应告知其入住收容所应遵从的一切条件，因此在向拟要求其离开的住客发出终止居住权通知时，应明确说明其违反了哪一项/哪些规定，以及确定其违反规定的具体事实依据。根据要求住客离开的原因，最低限度正当法律程序的形式也会有所不同。下文阐明了满足最低限度正当法律程序相关要求的良好做法。

如果紧急收容所住客的行为对工作人员或其他住客的健康和安全构成威胁（例如威胁要攻击某人），则可以要求该住客立即离开，但前提条件是无法通过合理便利安排避免这种威胁。在这种情况下，应向该住客发出书面通知，详细解释要求其离开的原因，并应告知其有权在稍后的日期返回，以对先前的决定提出上诉，从而实现重新入住收容所。如果可能，还应提醒住客其有权申请提供合理便利安排，以便提高重新入住收容所的机会。

如果住客只是轻微违规，则应首先至少给予其两次书面警告，并应与其面对面讨论所指称的违规行为。如果住客在此之后仍实施违规行为，则应向其发出书面通知，说明要求其离开的原因、其有权请求提供合理便利安排、有权与声称其违规的人和决策者进行面对面讨论，以及有权在讨论时让辩护人出席。另外，还应给予该住客机会，让其就相应决定提出上诉并在上诉未决期间继续留在收容所。

残疾人公平住房指南

由 Mental Health Advocacy Services, Inc. 编制

如果可能，应为被迫离开的所有住客提供转至其他收容所的转介服务，并应帮助其顺利入住该收容所。

82. 在什么情况下可以视为房客已放弃使用过渡性住房计划的公寓，因此住房提供者可以重新进入该公寓？

如果房客已至少连续 14 天未按时支付租金（针对房客需要支付租金的计划），且计划工作人员有理由相信该房客已放弃使用相应的房产（即已找不到该房客或该房客似乎已搬到别的地方），则计划运营者应按该房客最近一次提供的地址及任何其他其可能收信的地址向其发送一份“认定放弃通知”。

“认定放弃通知”示例

致：[房客/租户的姓名]

[房客/租户的地址]

本通知根据《民法典》(Civil Code) 第 1951.3 条发出，主要关于您租住的、位于 [地址或其他详细描述] 的不动产。鉴于该房产的租金已连续 14 天到期未付，房东认为您已放弃使用该房产。

根据《民法典》第 1951.2 条的规定，我们将视为您已放弃使用该不动产，且您的租约将于 [自当面送达通知起至少 15 天后的日期，或自寄出通知起至少 18 天后的日期] 终止，除非在此日期之前下述签字人收到您寄至下述地址、说明以下两项内容的书面通知：

您并不打算放弃使用该不动产。

您可以收任何非法占用不动产诉讼所涉挂号信的地址。

您必须按照租约要求支付该不动产涉及的到期未付租金，否则您可能会面临法庭诉讼。

日期：_____

_____ [住房所有人/管理人的签名及正楷姓名]

[表明房客/租户应将通知寄往何处的地址]

如果计划运营者在通知规定的时间内未收到任何回复，则可重新将该单元租给其他房客。

对于租户不需要支付任何租金的过渡性住房计划，法律并没有就如何确定租户是否已放弃使用房产作出明确规定。如果房客是以做家务或向计划提供服务的形式支付“租金”，则可将房客 14 天未做家务（且不在计划服务场所）视为未能支付租金。在这种情况下，计

划运营者同样应遵循上述程序，发送上文所述的“认定放弃通知”（注意需修改其中涉及租金的部分）。

如果过渡性住房计划不要求房客通过金钱或做家务支付租金，法律对这方面的规定就更不明确了。但是，即使是这样的一些计划，也建议尽可能严格遵守前文所述的法律（见附录 C）。例如，如果计划工作人员有理由相信房客已放弃使用相关单元，即已有数周未有人看见过该房客，且该房客既不接电话也不回复书面消息，则工作人员应修改并发送“认定放弃通知”（注意不提及租金，而是简要说明认定放弃的原因）。

83. 如果房客无限期住院，但我们不能无限期保留其床位，那么我们该如何处置该房客的房间？

如果保留房客的床位达特定时间（例如 30 天）以上会对计划造成不当负担或根本性改变，则住房提供者可提出跳过正式的驱逐程序，而改为签订自愿终止居住权协议并将该房客列入等候名单的最前面，以便其在出院后能立即重新加入计划。如果可能，应将该房客的物品存放在计划设施内以作为合理便利安排，或者计划工作人员应协助进行其他存放安排。这是住房提供者可选择的最简单方案，而且这样做也可以保护房客，使之免于留下驱逐记录。

但是，如果无法得到房客的同意，且住房提供者有理由相信该房客在可预见的未来不会再回来，则提供者可发送一份“认定放弃通知”。还有一种选择（即第三种选择）是等到该房客欠租金后再执行正式驱逐程序，但这样做对住房提供者来说既费时又费钱，而且也会影响到该房客未来的找房过程，因此应尽可能避免作此选择。

84. 我们应该如何处理房客留下的物品？

如果房客在离开过渡性住房计划的单元时落下了个人物品，计划运营者必须像所有房东一样，执行特定的程序以设法将其归还给该房客。计划运营者必须向先前的房客当面送达或邮寄一份“取回所落下个人物品的权利通知”，在此过程中，可使用该房客最近一次提供的地址，该地址可能就是过渡性住房计划服务地点（如果房客没有提供转发地址）。如果计划运营者认为有使先前房客更可能收到该通知的其他地址（例如其个案工作人员的地址），则运营者还应向该地址发送一份通知。

“取回所落下个人物品的权利通知”示例

致：[经认为是物品所有者的前房客的姓名]

地址：[转发地址或最后的居住地址]

残疾人公平住房指南

由 Mental Health Advocacy Services, Inc. 编制

您搬离先前位于 [如有地址，包括公寓或房间号] 的住所时，落下了如下个人物品：[对物品的描述]。如您不支付合理的储存费用，并在 [自当面送达通知起至少 15 天后的日期，或自寄出通知起至少 18 天后的日期] 前或当天取走属于您的物品，我们将依据《民法典》第 1988 条处置该物品。在此日期之前，您可至 [可认领物品的地址] 领取该物品。

日期： _____
[住房所有人/管理人的签名及正楷姓名]

应将房客落下的个人物品保存在一个既安全又不会花费太多的地方。住房提供者必须设法减轻损失，即以合理方式将该个人物品存放在产生最少费用的地方。应尽可能将相关物品存放在计划服务地点以免产生额外费用，并且仅在不得已的情况下才将其转存至其他地点。如果前房客未在规定的时间内取回物品，且房东有理由相信该物品的价值低于 700 美元，则可选择保留或处置该物品。如果该物品的价值超过 700 美元，则住房提供者必须按照《民法典》第 1988 条的规定，以竞价方式公开出售该物品。

州法律有关处理房客离开后落下的个人物品的规定非常复杂，其中涉及确定该物品是房客“丢失”的物品还是“遗弃”的物品，跟处理“丢失”物品的程序略有不同。许多房东在此问题上并没有完全遵从法律。如果计划运营者对此有任何疑问，最好咨询律师。

虽然法律要求给予房客（自当面送达“取回所落下个人物品的权利通知”算起）至少 15 天的时间，但并没有禁止给予更长的时间。如果是在房客离开后便很难再找到的过渡性住房，可以以书面形式告知房客其可在离开后的规定时间（例如 30 天）内取回落下的任何物品，以及在该期限届满后运营者将不再保留该等物品。如果房客落下了任何物品，计划运营者可向其邮寄一份通知，告知其可以取回物品的剩余天数。如果房客没有留下转发地址，则可将通知发送给计划运营者有理由相信可能与房客有联系的个案工作人员或紧急联系人。

如果前房客因残疾状况而很难在通常规定的时间内取回物品，则可请求提供合理便利安排，要求延长取回物品的期限。例如，如果房客搬离后进了精神病院，则其、个案工作人员、作为其代表的朋友或亲戚可请求计划运营者将该房客的物品保留更长时间以作为合理便利安排。然后，计划运营者须根据可用的储存空间、需储存物品的数量和性质以及计划现有资源确定所请求的期限是否合理。

紧急收容所：紧急收容所不受租赁关系法律约束，因此不需要遵循上述程序。但是，建议收容所确立一套程序，以简化将个人物品归还给住客的过程，避免承担侵吞责任，并减少残疾人在住房方面面临的障碍。例如，收容所可通过发送通知告知住客将在特定时间（例如 14 天或 30 天）内保留其物品，若逾期未领，则会将其丢弃。

支持处于过渡期的房客和住客

85. 我们是含支持服务的过渡性住房计划，会为即将退出我们计划的房客提供个案管理和住房指导服务。一名处于过渡期的房客信用评分很低，其信用记录显示有多起催收事件，这是因为很多年前其因残疾状况而无法支付账单。虽然该房客当前信用状况良好，有可观的 SSDI 收入可用于支付市值租金，但其在找新房的过程中仍因信用评分低和信用记录不佳而多次遭拒。

除了寻找该房客可以申请的更多新房源外，我们还可以如何帮助其找房？

过渡性住房提供者可帮助即将退出计划的房客向潜在房东提出合理便利安排申请，要求房东对信用评分要求等方面作例外处理。住房提供者可首先提醒房客其有权就此申请合理便利安排，并主动协助其向潜在房东提出申请。经房客允许，提供协助的住房提供者可起草一份简短的申请书、根据房客的存档信息准备随附证明资料，或者帮助房客取得由其他健康或残疾相关服务提供者出具的证明（如有必要）。

合理便利安排/合理改造申请示例

[日期]

尊敬的 [潜在房东的名称/敬启者]:

本人代表 [申请者]（即申请租住位于 [物业地址] 的房子的 [租户/申请人]）写信给您，请求您考虑到 [申请者] 的残疾状况，同意以下事项以作为合理 [便利安排/改造]:

[说明所申请的便利安排/改造]。

[申请者] 因 [说明构成申请依据的症状或限制] 而属于残疾人。由于这种 [与残疾相关的症状/限制]，[申请者] 申请 [说明所需的便利安排/改造]，以充分使用、利用和享受 [他们/她/他] 应享有的住房。[如果申请者的残疾状况与所申请的便利安排/改造之间的联系仍不明确，则可进一步简要说明申请者的残疾相关症状/限制何以使其需要所申请的便利安排/改造]。

[申请者] 的 [医生/社会工作者/其他医疗保健提供者或残疾相关服务提供者] 已确定，鉴于 [申请者] 的残疾状况，上述 [便利安排/改造] 是必要的。详情请参阅随附的 [医疗保健提供者或残疾相关服务提供者] 证明函。

联邦及州法律要求住房提供者在必要时为残疾人提供合理便利安排，以确保其有使用和享受住房的平等机会。作为住房提供者，您需遵守这些法律。

残疾人公平住房指南

由 Mental Health Advocacy Services, Inc. 编制

请于 [日期] 前对该申请作出答复。如有任何疑问，请随时通过 [电话号码/电子邮件地址] 与我联系。

谨致问候！

[姓名和职务]

证明函示例

[日期]

致 [住房提供者]：

本人为 [申请者] 的 [医生/精神科医生/心理医生/治疗师/社会工作者/个案管理员/其他具备丰富知识的专业人士]，熟悉 [他们/她/她] 的情况。[申请者] 的残疾状况使其部分日常活动受限，包括 [说明需要所申请的便利安排的日常活动限制]。

[所申请的便利安排/改造] 为 [申请者] 在社区居住和使用并享受 [他们/她/他的] 住房所必需，因为 [说明便利安排/改造将对申请者有何帮助或支持]。

感谢您为 [申请者] 提供这一合理便利安排。

谨致问候！

[姓名和职务]

86. 我们房客的合理便利安排请求得到了满足，该房客找到了愿意接受其住房申请并免除信用评分要求的房东。但是，我们的房客在列入等候名单等待多年后，获得了一张第 8 节住房选择代金券，现在该房客想用这张新的代金券来支付房租。但房东表示，由于与地方公共住房管理局打交道很麻烦，所以他们不再接受住房选择代金券。我们该如何说服该房东改变主意？

加州公平住房法律禁止一切与收入来源相关的歧视，因此，如果房东拒绝接受在其他方面均符合条件的租户提供的第 8 节住房选择代金券，则属违法行为。虽然许多房东发现应对住房选择代金券计划的规则和住房管理局的条条框框很麻烦，但法律明确规定这不能成为进行收入来源歧视的理由。代表即将退出计划的房客维权的过渡性住房提供者可善意提醒潜在房东，告知拒绝接受住房补贴和以任何其他受保护特征为由拒绝接受申请人一样，都是违法行为。为帮助即将退出计划的房客与新房东从一开始就相处融洽，以及帮助新房东顺利完成相关程序，过渡性住房提供者还可为房客提供更多支持，协助其填写“租赁审批申请”表并完成在新房东处使用代金券所需的任何其他文书工作与程序。

附录 A

简短术语表

本简短术语表旨在阐明与本手册所讨论计划及设施相关的一些附加术语的法律定义。

无家可归者

根据美国住房和城市发展部 (Department of Housing and Urban Development, HUD) 的定义, *无家可归者* 一词是指正经历以下任一形式的“无稳定住房”的人:

1. 任何缺乏固定、定期、适当夜间住所的个人或家庭;
2. 主要夜间住所为以下之一的任何个人或家庭:
 - a. 受监督的、公家或私人经营的, 旨在提供临时住处的收容所 (包括公益性旅舍、集中收容所和专为精神病患者提供的过渡性住房);
 - b. 监狱或拘留所以外为拟被收容的个人提供临时住所的机构; 或
 - c. 并非用于或通常不用于让人每晚睡觉的公共或私人场所 (包括汽车、公园、废弃建筑、公共汽车或火车站、机场或露营地);
 - d. 并非用于或通常不用于让人每晚睡觉的公共或私人场所 (包括汽车、公园、废弃建筑、公共汽车或火车站、机场或露营地)。³

这一定义很宽泛, 既包括完全没有专门用于居住的住所的人, 也包括虽暂时入住收容所、各种机构或过渡性住房计划但却没有可称之为“家”的永久住所的人。就获得无家可归援助的资格而言, HUD 的条例还规定, “无家可归者”一词包括任何即将失去其主要夜间住所、未找到任何后续住所, 且没有资源或支持网络可用于取得其他永久住房的个人或家庭。

尽管越来越多的人在日常用语中用“没房子的人”或“没有家的人”来代替“无家可归者”, 但“无家可归者”一词仍然具有实质性的法律意义, 被大多数现有旨在解决无家可归问题的州和联邦法律作为定义性概念来引用。

³ 《美国联邦法规》(Code of Federal Regulations, CFR) 第 41 篇第 102-75.1160 条; 另见 CFR 第 24 篇第 91.5 条。

紧急收容所

*紧急收容所*是指一种提供过夜住所的设施，其主要目的是为无家可归的人提供临时住所。⁴ 通常，针对无家可归者的收容所可按夜、周、30 天、60 天或 90 天提供住所。紧急收容所通常只提供一张普通床或折叠床，不提供专属的房间。

过渡性住房

*过渡性住房*是指旨在帮助个人和家庭（通常）在 24 个月内从无家可归状态过渡到有永久住房的住房。⁵ 在大多数情况下，过渡性住房计划接收来自紧急收容所的住客，而非面临其他无家可归状况的人。

加州的过渡性住房计划必须具备结构化的生活环境和全面的社会服务计划，包括提供个性化的个案管理服务，以协助房客获得在永久住房中独立生活所需的技能。这些社会服务计划可包括门诊医疗服务、药物滥用康复治疗、生活技能培训、就业和培训援助服务，以及其他教育或独立技能提升服务。过渡性住房计划必须制定相关规章制度，明确规定入住时间至少为 30 天（但不超过 24 个月），且继续参与过渡性住房计划必须以遵守该计划的规章制度为条件。⁶

永久支持性住房

*永久支持性住房*是一种永久住房计划，旨在同时提供住房援助和支持服务，以帮助至少有一名残疾成员的家庭实现住房稳定。⁷ 住房援助可包括长期租赁或租金援助；而支持服务则可包括个案管理、心理健康服务、门诊医疗服务、药物滥用康复治疗、教育服务、就业准备培训、生活技能培训，以及支持房客在参与计划期间尽可能独立生活所需的任何其他服务。⁸ 永久支持性住房通常由 HUD 的持续照护计划资助。

持续照护和协调式入住系统

持续照护 (Continuum of Care, CoC) 是指由 HUD 根据《麦金尼-凡托无家可归者援助法案》(McKinney-Vento Homeless Assistance Act) 管理的一项拨款计划，以及由其资助的住房和支持服务计划，目的是帮助个人和家庭解决无家可归问题，从而获得并保有

⁴ CFR 第 24 篇第 91.5 条。

⁵ 《美国联邦法典服务》(United States Code Service, USCS) 第 42 篇第 11384 (b) 条

⁶ 《加州卫生和安全法规》第 50582 条。

⁷ CFR 第 24 篇第 578.37(a)(1)(i) 条。

⁸ 通常见 CFR 第 24 篇第 578.53 条。

残疾人公平住房指南

由 Mental Health Advocacy Services, Inc. 编制

永久住房。CoC 必须使用 *协调式入住系统 (Coordinated Entry Systems, CES)*, 又称 *协调式评估系统*, 旨在对 CoC 所服务的个人和家庭的需求进行初步的全面评估。⁹

无家可归者管理信息系统

按照 HUD 的要求, CoC 使用 *无家可归者管理信息系统 (Homeless Management Information Systems, HMIS)* 来收集接受 CoC 服务的个人和家庭自愿提供的数据。

⁹ CFR 第 24 篇第 578.7 条。

附录 B

公平住房和残疾人法律汇总

下文简要说明与本手册所述计划和设施相关的各主要公平住房法律及其他残疾人法律。

联邦公平住房法律及其他保障残疾人住房机会的法律

《1973 年联邦康复法案》– 第 504 节

任何接受联邦资金的住房计划均应遵守《1973 年联邦康复法案》第 504 节的规定。¹⁰ 该法律禁止歧视残疾人，旨在确保残疾人能够参与任何接受联邦财政援助的计划或活动或者能够从这些计划或活动中受益。其中第 504 节规定，接受联邦资金的住房提供者，包括紧急收容所、过渡性住房计划及永久支持性住房计划，应确保其计划无论是从实际情况上还是从程序上均对残疾人开放。

《1988 年公平住房修正案》

1968 年，美国国会通过了《公平住房法案》，该法案禁止一切住房方面的种族、肤色、宗教信仰、性别或国籍歧视。¹¹ 1988 年，国会又通过了《1988 年公平住房修正案》(Fair Housing Amendments Act of 1988, FHAA)，将残疾人和家有未成年子女的家庭纳入了受保护范围。FHAA 禁止基于上述任何特征在各种住房租售以及在所有条款、条件或租购特权方面进行歧视，无论住房提供者是否接受联邦资金均是如此。因此，该法案适用于过渡性住房计划，也被解释为广泛适用于紧急收容所，具体取决于住在收容所的住客的期望和意图、居住时间的长短，以及受保护的个人是否将收容所视为其住所。¹²

《美国残疾人法案》(ADA) – 第 II 和第 III 章

《美国残疾人法案》(ADA) 于 1990 年颁布。与联邦《公平住房修正案》及《1973 年联邦康复法案》第 504 节一样，ADA 旨在通过消除歧视和强制要求平等对待，为残疾人提供更多机会。该法案并不适用于一般性住宅，而是适用于特定类型的住房和收容所。

¹⁰ 《美国联邦法典》(United States Code, USC) 第 29 篇第 794 条。

¹¹ USC 第 42 篇第 3601 条及后续条款。

¹² *Turning Point, Inc. 诉 Caldwell 市*, 74 F.3d 941 (9th Cir. 1996) (无家可归者收容所); *Woods 诉 Foster*, 884 F. Supp. 1169, 1174 (D. Ill.1995); *Connecticut Hosp. 诉 New London 市*, 129 F. Supp. 2d 123, 134 (D. Conn. 2001)。

第 II 章

ADA 第 II 章将第 504 节的规定拓展到适用于所有的州及地方政府实体。该法案规定，“任何公共实体均不得因残疾而拒绝让任何符合条件的残疾人参与其服务、计划或活动，或者拒绝让其从这些服务、计划或活动中受益，亦不得对其进行歧视”。¹³ 第 II 章适用于所有由州或地方政府运营或资助的过渡性住房或紧急收容所，禁止一切因残疾而拒绝让在其他方面均符合条件的残疾人参与计划或活动的歧视。为避免此类歧视，第 II 章规定受管辖的实体必须就其政策和做法提供合理便利安排，并对建筑结构进行合理改造，以减少残疾人享有住房的障碍。此外，第 II 章还规定，接受州或地方政府资助的住房提供者必须为特定的合理实物改造付费。¹⁴

ADA 要求允许残疾人在最大限度融合的环境中参与计划及使用住房。¹⁵ 该法案规定：“公共实体应提供能满足合格残疾人需求的最大限度融合的环境，以妥善管理服务、计划和活动”。¹⁶ 最大限度融合的环境定义为“……有助于残疾人与身心健康者进行融洽互动的环境”。¹⁷

第 III 章

ADA 第 III 章禁止在任何私人拥有的公共便利场所（包括无家可归者收容所）歧视残疾人或与残疾人有关联的人士。公共便利场所还包括图书馆、医疗保健办公室、博物馆、日间照护中心、公共交通站、任何服务提供者的办公室、租赁办公室、计划的总部办公室或其他向公众开放的地方。

除了要求住房计划为残疾人提供合理便利安排外，第 III 章还要求公共便利场所（如紧急收容所或过渡性住房计划的办公室/公共场所）在容易实现且不会造成不当负担的前提下，移除每栋建筑中的所有物理障碍。¹⁸

¹³ U.S.C. 第 42 篇第 12132 条。

¹⁴ C.F.R. 第 28 篇第 35.150(c) 部分。

¹⁵ *Olmstead 诉 L.C.*, 527 US 581 (1999)。最高法院在 *Olmstead* 案中对 ADA 的解释为：如果一州的专业治疗人员认定社区环境更适合残疾人且该残疾人并不反对从专门的护理机构转移到限制较少的环境中，同时考虑到本州现有的资源及其他残疾人的需求，可以将该残疾人安置在社区环境中以作为合理便利安排，则各州必须将该残疾人安置于社区环境而非特定机构中。

¹⁶ C.F.R. 第 28 篇第 130(d) 部分。

¹⁷ C.F.R. 第 28 篇第 35 部分，附录 A，第 450 页。

¹⁸ C.F.R. 第 28 篇第 36 部分。

加州公平住房法律

《公平就业和住房法案》(FEHA)

与联邦公平住房法律一样，加州《公平就业和住房法案》(Fair Employment and Housing Act, FEHA) 及其实施条例禁止在就业和住房方面基于身体或精神残疾、FHAA 定义的所有其他受保护特征，以及另外 7 项特征（即婚姻状况、血统、性取向、社会性别认同、社会性别表达、遗传信息和收入来源）进行歧视。

与 FHAA 一样，FEHA 针对所涵盖雇主和住房提供者提出了合理便利安排和合理改造要求。¹⁹ 但是，如上文所述，加州法律对残疾的定义比联邦法律的定义更宽泛。FEHA 适用于永久支持性住房计划、过渡性住房计划，以及任何可供住客居住相当长时间的紧急收容所。

《安鲁民权法案》

《安鲁民权法案》(Unruh Civil Rights Act) 规定，无论其生理性别、种族、肤色、宗教信仰、血统、国籍、残疾状况、身体状况、遗传信息、婚姻状况、性取向或任何类似的个人特征如何，所有人均有权充分平等地获得便利，且在各种商业机构（包括住房和公共便利场所）中免受基于这些特征的歧视。²⁰ 任何违反 ADA 的行为亦视为违反《安鲁民权法案》。²¹

《加州政府法典》第 11135 节

《加州政府法典》第 11135 节及其实施条例为类似于《1973 年联邦康复法案》第 504 节的州级法律，其同样禁止接受州政府资助的任何计划歧视残疾人。

¹⁹ 《加州政府法典》第 12900 条及后续条款。

²⁰ 《加州民法典》第 51-53 条。

²¹ 《加州民法典》第 51(f) 条。

附录 C

过渡性住房计划涉及的租赁关系法律

过渡性住房提供者普遍认为，过渡性住房计划出于各种原因不一定要遵守加州的租赁关系法律。这一观念是不正确的，详见下述问答的解释。

1. 我们的过渡性住房计划不需要签订租赁协议，我们将客户称为“计划参与者”而不是“租户”，那么，为什么我们还要遵守租赁关系法律呢？

《加州民法典》第 1940(a) 条明确规定，《民法典》第 2 章（该州租赁关系法律的大部分规定都在里面）适用于租用该州境内住房单元的“*所有人员（包括租户、承租人、寄宿者、房客等），无论住房提供者将其称为什么*”（斜体内容为重点内容）。也就是说，住房计划将客户称作什么并不会改变房东-租户关系的性质。第 1940(b) 条给出了一些例外情况，例如提供客房清洁服务的酒店，但过渡性住房计划并不在这些例外情况之列。

2. 但是，加入我们计划的客户并没有支付租金，那么，我们为什么还要将其视为租户呢？

付钱并不是支付租金的唯一形式。“租金”也可以通过做家务的形式支付，因此任何将参与者为社区做贡献作为居住协议一部分的计划实际上都是在“接受租金”。

3. 如果房客不做家务，而是由某机构支付其全部租金，该怎么办？仍需要将其视为租户吗？

根据加州法律，过渡性住房的性质并不是由是否要求房客支付租金决定的，《过渡性住房计划参与者不当行为法案》（见第 74 节）明确规定，驱逐法适用于所有过渡性住房计划，无论房客是否支付租金都是如此。²² 而且，租赁关系法律通常适用于各类不动产租赁，无论租金是由租户还是第三方支付。住房提供者应假定租赁关系法律广泛适用于过渡性住房环境下产生的法律问题，但另有冲突法明确适用于过渡性住房的情况除外。

4. 好的，所以加州租赁关系法律适用于过渡性住房计划。但是，我们能不能在计划协议中列出条款，规定将针对违反计划规则的房客立即终止居住权？

不能。房东、过渡性住房提供者、其他住房提供者或租户均不得剥夺或拒绝承认租户获得通知和参加听证会的权利。《加州民法典》第 1953 条列出了几项加州认为很重要，

²² 《加州卫生和安全法规》第 50582(c) 条。

残疾人公平住房指南

由 Mental Health Advocacy Services, Inc. 编制

以至于不得通过租约或租赁协议修改或免除的权利，其中获得通知和参加听证会的权利就属于这类权利。

5. 如果过渡性住房计划在参与者入住后前 30 天内要求其离开，我们是否仍需遵循标准驱逐程序？

一般来说是的。所有房东（包括过渡性住房提供者）均须遵循民法典规定的驱逐程序，即使住房提供者与房客已签订关于使用住房单元的协议，但房客入住时间不满 30 天也是如此。

需要 30 天才能确立租户身份的说法是一个普遍认同的观念，似乎可以追溯到《加州民法典》第 1940 条和第 1940.1 条，以及《加州收入与税费法典》第 7280 条。综合来看，这些法规规定，虽然在一般情况下住宿旅馆的房客不是租户，但如果某人在那里居住超过 30 天，则其就是租户。除此之外，法规中没有就此提到任何其他要求，即一个人必须在某处住满 30 天才能成为租户（但有关活动房屋的情况除外）。

6. 如果计划参与者行为不端，以致干扰计划管理或实际威胁到他人，我们该怎么办？

加州的过渡性住房计划可通过两种方法依法将房客逐出：即通过标准的非法占用程序或运用《过渡性住房计划参与者不当行为法案》。同样，如果房客的问题行为是因残疾所致，则住房提供者应给予其合理便利安排，以允许其继续住在现有住房中。

附录 D

加州的 HUD 区域办公室

以下列出加州各地的 HUD 区域办公室。有关公平住房法律的更多信息，可向下列任一办公室索取。

旧金山区域办公室

One Sansome Street, Suite 1200

San Francisco, CA 94104

电话: (415) 489-6400

传真: (415) 489-6419

TTY 专线: 拨 7-1-1 (并非所有地区都有。)

管辖范围: 旧金山、Alameda、Alpine、Amador、Butte、Calaveras、Colusa、Contra Costa、Del Norte、El Dorado、Fresno、Glenn、Humboldt、Kings、Lake、Lassen、Madera、Marin、Mariposa、Modoc、Monterey、Mendocino、Merced、Napa、Nevada、Placer、Plumas、Sacramento、San Joaquin、San Mateo、Santa Clara、Sonoma、Solano、Santa Cruz、San Benito、Shasta、Sierra、Siskiyou、Stanislaus、Sutter、Tehama、Trinity、Tulare、Tuolumne、Yolo 和 Yuba 县。

洛杉矶区域办公室

300 North Los Angeles Street, Suite 4054

Los Angeles, CA 90012

电话: (213) 894-8000

传真: (213) 894-8107

TTY 专线: (213) 894-8133 或拨 7-1-1 (并非所有地区都有。)

管辖范围: 洛杉矶、San Bernardino、Riverside、Orange、Ventura、Santa Barbara、San Luis Obispo、Kern、Mono、Inyo、San Diego 和 Imperial 县

残疾人公平住房指南

由 Mental Health Advocacy Services, Inc. 编制

圣安娜区域办公室

34 Civic Center Plaza

Room 7015

Santa Ana, CA 92701-4003

电话: (213) 894-8000

传真: (202) 485-5705

TTY 专线: (213) 894-8133 或拨 7-1-1 (并非所有地区都有。)

管辖范围: Orange、San Bernardino 和 Riverside 县

所有办公室的电子邮件地址: CA_Webmanager@hud.gov