



加州的保护和倡导系统情况说明书：残障歧视和HUD第8节优惠券

---

2019年3月，出版物 #7141.04

本情况说明书讨论了在第8节优惠券计划 (Section 8 Voucher Program) 中残障人士的权利。请注意，不同的规则可能适用于基于项目的第8节计划。

## 导言

第8节优惠券计划（现称为住房选择优惠券计划，即Housing Choice Voucher Program）是一项联邦住房计划，旨在帮助低收入家庭和残障人士在私人住房市场中获得安全体面的住房。该计划为参与者家庭提供一张优惠券，用于支付部分月租金。参与者家庭可以自由使用此优惠券从他们选择的住房提供者处租赁房屋，只要租金在公共住房管理局（通常称为[PHA, Public Housing Authority]）设定的金额内，并且住房管理局批准租赁。

第8节计划由美国住房和城市发展部（HUD, U.S. Department of Housing and Urban Development）资助，由各住房管理局组成的网络在当地进行管理。此计划受各州和联邦法律的约束，这些法律保护残障人士免受私人房东和公共住房机构的歧视。联邦法律包括康复法案第504节（29 U.S.C.第794节），公平住房修正法案（42 U.S.C.第3601-3631节）和美国残疾人法案第二章（42 U.S.C.第12131-12165节）。加利福尼亚州法律包括“公平就业和住房法”（政府法典第12955-12956.2节），“安鲁民权法”（民法典第51节），“残障人士法”（民法典第54.1和54.2节）以及“政府法”第11135节。

基于残障的住房歧视有多种形式。它包括不平等待遇、因为某人具有残障而拒绝让其租赁房屋、身体或交流障碍、骚扰、报复和歧视性陈述。它还包括未能提供合理的适应性调整和合理的修改。

## 合理的适应性调整和修改

在住房方面，适应性调整是指对房东的规则、政策或做法的例外或改变。修改是对建筑物、租赁单元或公共区域的物理更改。

根据残障歧视法，房东必须在必要时提供合理的适应性调整和合理的修改，以便为残障人士提供平等的使用和享受住房的机会。适应性调整和修改必须是出于残障，并且必须合理。如果适应性调整和修改不会从根本上改变所提供服务的性质，并且不会对房东造成不应有的负担，那么这些适应性调整和修改便是合理的。如果是私人住房，房东必须支付任何合理的适应性调整的费用，而租户必须支付任何合理修改的费用。

与房东一样，住房管理局也必须在必要时提供合理的适应性调整，以便为残障人士提供平等参加第8节计划的机会。例子包括：

- **更高的支付标准** ——支付标准代表住房管理局可以支付的帮助家庭支付租金的最高数额。住房管理局将为每个单位规模设定支付标准，通常介于每个单位规模的地区公平市场价格（**FMR, Fair Market Rate**）的**90%**和**110%**之间。住房管理局可以批准更高的支付标准作为合理的适应性调整，但最高只能达到**FMR的120%**。住房管理局可以将支付标准调至高于**FMR的120%**作为合理的适应性调整，但必须经过**HUD**批准。
- **更高的补贴标准和住家助理** ——补贴标准是由住房管理局制定的标准，用来确定不同大小和构成的家庭的适当卧室数量。如有必要，住房管理局必须批准更高的补贴标准作为合理的适应性调整。这可以是為了容纳一个住宿助手，为了必要的医疗设备提供额外空间，或者其他一些与残障有关的原因。
- **更高的水电费补贴** ——如果租户支付自己的水电费，住房管理局可以提供水电费补贴以减少合理的公用事业消费的成本。如有必要，住房管理局必须批准更高的水电费补贴，作为提供给因使用与残障有关的设备导致更高水电费的租户的合理适应性调整。
- **更长的寻找时间** ——第8节优惠券的初始期限至少为六十个日历日。这意味着一个人通常必须在收到优惠券后**60**天内找到租赁的房屋。如有必要，住房管理局必须将优惠券的期限延长，作为合理适应性调整。
- **在等候名单上恢复** ——如果优惠券申请人不回应信息和更新请求，住房管理局可以将这些申请人从等候名单中删除。但是，如果申请人是

因为残障而未对此类请求作出回应，则住房管理局必须将申请人恢复到等候名单上该家庭以前的位置。

- **向亲属租房** ——如果房屋的所有者是租户的亲属，联邦法规通常禁止住房管理局批准这样的租赁。但是，只要房屋的所有者不与租户一起住在房屋内，住房管理局可以在必要时批准这样的房屋的所有者，作为对租户的合理适应性调整。
- **协助寻找无障碍房屋** ——住房管理局在向残障人士家庭发放优惠券时，必须对其提供住房管理局已知的可用的无障碍房屋的最新清单，并在必要时以其他方式帮助该家庭找到可获得的房屋。

## 获得合理的适应性调整和修改

以下是从住房管理局或住房提供者那里获得合理适应性调整或合理修改的步骤：

1. 写一个合理的适应性调整/修改请求。您的请求应该解释以下事情：
  - 您是残障人士（无需透露您有何残障）；
  - 您的残障如何影响您使用和享受住房/获得住房管理局服务的能力；
  - 您需要的具体适应性调整/修改；以及
  - 您期望收到回复的最迟日期。
2. 除非您有明显的残障和适应性调整/修改需求，否则请获得您的医生或其他治疗专业人员的支持信。这封信应该解释您为什么因为残障而需要您请求的适应性调整/修改。
3. 发送您的书面请求和支持信。请务必保留副本以备记录。

请求合理适应性调整/修改的样本信函以及样本支持信函在本情况说明书的末尾。

## 非正式听证会

如果住房管理局拒绝您的合理适应性调整请求，您应该向住房管理局要求非正式听证会。虽然联邦法规不保证就合理的适应性调整请求进行非正式听证会的权利，但许多住房管理局的行政计划中包括获得非正式听证会的权利。

请注意，请求非正式听证会的程序因每个住房管理局而异。但是，大多数住房管理局都有申请非正式听证会的截止日期。请务必检查您的拒绝信和住房管理局的行政计划，以确保您在截止日期前申请听证会。

## 行政投诉

如果您认为您的房东或住房管理局拒绝为您提供合理的适应性调整或因您的残障或与您住在一起的人的残障而歧视您，您可以向加州公平就业和住房部（DFEH, Department of Fair Employment and Housing）或向HUD提出行政投诉。

您可以在最近遭受歧视的日期后一年内向DFEH提出行政投诉。有关如何向DFEH提出投诉，请访问 <https://www.dfeh.ca.gov/filing-a-complaint-online/>，或致电 (800) 884-1684 (语音) 或 (800) 700-2320 (TTY)。您可以在收到决定后的10天内向DFEH主任提出就DFEH决定的申诉。

您还可以向HUD提交行政投诉。如果您要向私人房东提出投诉，您必须在一年内将它提交给HUD。如果您要向住房管理局提出投诉，您必须在180天内将它提交给HUD。有关如何向HUD投诉，请致电 1-800-669-9777 或参看：[https://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/topics/housing\\_discrimination](https://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/topics/housing_discrimination)。

## 民事诉讼

您还可以选择通过私人民事诉讼来执行您的权利。请注意诉讼时效，如果您无法在适当诉讼时效范围内行动，则可能会失去索赔。这些截止日期可能短至歧视之日起两年。

如果您打算起诉住房管理局，请注意“政府侵权索赔法”，该法要求在歧视性事件发生后的六个月内提出政府侵权索赔，然后才可以对州或地方政府实体提起诉讼，要求赔偿。有关侵权索赔的更多信息，请访问：[侵权索赔——根据加州侵权索赔法提交针对公共实体的索赔](#)。请注意，本网站链接到针对州或州机构或员工的索赔表格，这可能不适用于您的情况。

如果您要求的赔偿金少于10000美元，您可以在小额索赔法庭提起歧视案件。以上谈到的诉讼时效将适用。如果你去小额索赔法庭，则不能使用律师。

欲了解更多信息，请参阅Disability Rights California, *小额索偿法庭指南：企业或房东因您具有残障而歧视您，该怎么进行诉讼？* 登在：

<https://www.disabilityrightsca.org/publications/a-guide-to-small-claims-court-how-to-sue-if-a-business-or-landlord-discriminates>.

## 其他资源

有关基于残障的住房歧视、住房选择优惠券计划以及您要求合理适应性调整和修改的权利的更多信息，请参阅以下出版物和样本信：

- **Disability Rights California** 出版了一系列关于残障人士住房权利的情况介绍，可在此处找到：
  - <https://www.disabilityrightsca.org/publications/housing>
- 技术援助协作, *第8节的简短说明*, 登在:  
<http://www.tacinc.org/knowledge-resources/publications/e-books/section-8-made-simple/>
- 巴泽龙心理健康法中心, *公平住房对残障人士的意义*, 登在:  
[http://www.bazelon.org/wp-content/uploads/2018/05/Fair-Housing-Guide\\_2018-Update.pdf](http://www.bazelon.org/wp-content/uploads/2018/05/Fair-Housing-Guide_2018-Update.pdf)
- 住房和城市发展部与司法部联合声明, *公平住房法案下的合理适应性调整*, 登在: [https://www.hud.gov/sites/documents/DOC\\_7771.pdf](https://www.hud.gov/sites/documents/DOC_7771.pdf)
- 住房和城市发展部与司法部联合声明, *公平住房法案下的合理修改*, 登在: [https://www.hud.gov/sites/documents/DOC\\_7502.PDF](https://www.hud.gov/sites/documents/DOC_7502.PDF)
- 住房和城市发展部与司法部联合声明, *根据“公平住房法”对涵盖的多户住宅的可达性（设计和施工）要求*, 登在:  
[https://www.ada.gov/doj\\_hud\\_statement.pdf](https://www.ada.gov/doj_hud_statement.pdf)

## 致房屋提供者的要求合理适应性调整或修改的样本信函

**【日期】**

尊敬的[房东、住房管理局、房主协会]

我写信要求为我的残障提供合理的适应性调整/修改。

我住在/申请租住您位于[地址]的房产。由于我的残障，我需要以下适应性调整：[列出适应性调整/修改]。

我的医生/精神科医生/心理学家/治疗师/社会工作者/职业治疗师/其他个人[请描述]根据我的残障情况认为这些适应性调整/修改是必要的。请参阅所附的[医生或专业人士的姓名]写的信件。

联邦和州法律要求住房提供者有残障的租户/住户和申请人提供合理便利。请在[日期]之前回复此请求。如果您有任何疑问，请随时通过[您的电话号码和/或电子邮件地址]与我联系。谢谢。

此致，

**【您的名字】**

**【您的地址】**

## 验证函样本

【日期】

至[房东、住房管理局及业主协会]：

我是[您的名字]的医生/精神病学家/心理学家/治疗师/社会工作者/职业治疗师，且熟悉他/她的病情。他/她有导致某些功能限制的残障。这些限制包括[列出要求提供适应性调整的功能限制]。

[请求提供的适应性调整]是[姓名]居住在社区并使用和享受他/她的住所所必需的，方式是：[描述这些适应性调整将如何协助或支持此人]。

感谢您为[姓名]提供合理适应性调整。

此致，

[姓名和头衔]

我们希望收到您的反馈！请完成以下关于我们出版物的问卷，并告知我们做得如何！ [\[完成问卷\]](#)

如需法律援助，请致电800-776-5746或填写 [援助申请表](#) 如有其他需求，请致电916-504-5800（北加州）；213-213-8000（南加州）。

*Disability Rights California* 由各种来源提供资助，如需资助者的完整名单，请访问 <http://www.disabilityrightsca.org/Documents/ListofGrantsAndContracts.html>