

预防基于收入来源的住房歧视指南

总检察长办公室发布此更新指南帮助居民和房东了解通过类似“第八章”等计划或其他形式的公共援助获得住房补贴人士所享有的法律保护。住房补贴计划在减少贫困和流落街头等情况方面发挥着至关重要的作用，同时为马萨诸塞州内的个人和家庭促进了长期经济稳定。这些计划通过确保受助者获得保障性廉租房来为他们维持稳定生活环境，而稳定生活环境则对教育机会、健康情况和劳动力有直接影响。此外，住房补贴计划通过减少流离失所和加强社会安全网来巩固社区。对接受住房补贴的租户所提供的法律保护则对于确保这些计划的成功至关重要，而住房供应者对相关法律的遵守也在确保这些计划确实为马萨诸塞州内的个人、家庭和社区带来利益至关重要。

总检察长办公室为州内公平住房和消费者保护法的执行机构。如果您认为自己的权利受到侵犯，我们鼓励您向总检察长办公室内的民权部门提出投诉。您可通过多种不同方法联系我们：

互联网： 请前往 <https://www.mass.gov/how-to/file-a-civil-rights-complaint> 并完整填写电子投诉表格；

邮件： 请将完整民权投诉表格寄送到民权部门，邮件地址为 One Ashburton Place, 18th Floor, Boston, MA 02108；

电子邮件： 请将完整投诉表格发送到民权部门，电子邮件地址为 civilrights@mass.gov；

电话： 请拨打 (617) 963-2917。民权部门收到的投诉数量庞大，而审查每份投诉所需的时间有所不同。我们将在收到您的投诉后尽快与您联系。

马萨诸塞邦反歧视法

马萨诸塞州《一般法》第 151B 章（亦称《反歧视法》）中的公平住房要求禁止歧视接受联邦、州政府或地方公共援助（例如社会保障收入或 SNAP 福利）和住房补贴（例如第八章[Section 8]租金补助券或 RAFT）人士。根据《反歧视法》，住房供应者因某人接受公共援助和住房补贴计划，或因这些计划的要求而歧视他们属于违法行为。

什么是住房供应者？

住房供应者意指参与出租住房程序中的任何个人或公司，包括房东、房地产中介以及物业管理公司。



联邦、州或地方住房补贴的例子有哪些？

住房补贴通过支付部分或全额房租来帮助低收入租户。马萨诸塞州有几种不同类型的住房补贴计划。其中三个最大的计划分别为联邦援助的**房屋自选住房租金补助券(Section 8 Housing Choice Voucher Program)**、州政府援助的**马萨诸塞州租金券计划(Massachusetts Rental Voucher Program)**，以及州政府援助的**马萨诸塞州替代住房券计划(Alternative Housing Voucher Program)**，此计划为 60 岁以下，且符合州资老年及残疾人公共住房的残疾人士提供帮助。

其他住房补贴包括临时或紧急租房援助计划，这些计划通过帮助提供拖欠租金、搬家费用和押金等费用来帮助面临失去住房风险，或需要经济帮助来获得新住房方案的个人和家庭。马萨诸塞州内有几种不同类型的临时或紧急租赁援助计划，例如州政府管理的 **HomeBASE**、不同**过渡家庭住房补助(“RAFT”)**计划，以及其他地方性计划，类如**波士顿市房租救济基金(City of Boston’s Rental Relief Fund)**。以上计划皆受《反歧视法》管辖。

防止租赁过程中的歧视

住房供应者是否可以拒绝将住房租给接受住房补助的租户？

不可以。住房供应者不得因租户领取住房补贴而进行歧视行为，包括持有联邦或州政府租金补助券，或接受任何临时或紧急租赁援助的人。这意味着，当领取住房补贴的人寻找住房时，房东、物业管理和房地产经纪人或中介不得：

- 拒绝将住房租给他们；
- 拒绝和他们针对住房租赁进行协商；
- 停止沟通或不再回复及接电话，藉此停止互动或避免将住房租给他们；
- 拒绝遵守住房补贴计划的要求，例如拒绝填写必要文件，使用自己的标准住屋租赁书面表格，拒绝遵守必要的助贷程序，拒绝允许计划所需的标准住房检查；
- 向一位接受住房补贴人士告知住房目前不接受租赁来避免将住房租给他；
- 使用将会排除接受住房补贴人士的租户条件或程序，例如，要求申请人提供就业收入证明，或使用利用不公平演算法来将接受住房补贴人士处于劣势或剔除的背景调查服务。

房东是否需要为租赁经纪人的违法行为负责？

是的。如果一位房东的租赁经纪人对任何潜在租户进行歧视行为，该经纪人和房东双方皆需要对此违法行为接受惩处，无论房东是否知情。



遵守住房补贴要求来预防歧视行为

住房补贴计划有标准化的租赁申请、租赁审批和租赁要求。一般来说，住房供应者必须遵守这些要求。因此，为了遵守住房补贴计划的租赁申请和租赁要求，住房供应者可能必须改变自己在一一般情况下使用的申请和租赁程序。

住房供应者是否可以要求接受住房补贴人士在递交住房租赁申请件前事先向住房补贴计划的行政人员获得预先批准？

不行。住房供应者不得要求申请人获取“预先批准”租金或其他租赁条款。如上所述，各补贴计划皆有标准要求，必须遵循这些要求才能处理申请和批准租金 - 住房供应者通常必须遵循该流程。如果住房供应者因为申请人未获得住房补助行政人员的“预先批准”而拒绝接受或处理申请，则构成违法行为。

在住房补贴行政人员完成住房审批流程期前，住房供应者是否可以转而选择其他租赁申请人？

不可以。住房供应者不得因住房补贴计划的要求而歧视申请人。这意味着，住房供应者通常必须在住房补贴计划行政人员完成申请和租赁流程要求期间保留其住房。此流程所花费的时间可能比住房供应者的常规申请和租赁流程更长。如果住房供应者在住房补贴行政人员正在进行审批流程期间跳过该申请件的话，则构成非法行为。

房东是否可以因为房屋检查中发现的维修费用过高而决定不将住房出租给补助券持有人？

不可以。在业主进行必要的维修之前，住房补贴行政人员不会批准未通过住房质量检查的租约。住房供应者不能因涉及费用而拒绝进行这些维修，也不能因此拒绝继续处理补助券持有人的申请件。此外，住房补贴计划所要求的住房质量标准通常与马萨诸塞州卫生法规所要求的标准相符，所有位于马萨诸塞州内的公寓皆需符合此套标准。

防止租赁条件和条款中的歧视

住房供应者在招租广告中可以说或写的内容是否有任何限制？

有的。住房供应者在发表的声明或投放广告中不得包含歧视接受住房补助人士内容。这意味着，他们不能投放带有偏好暗示的广告，例如，仅限没有住房补助券或其他公共租赁援助的租户。以下为一些住房招租广告中歧视性语言的范例：

- 需要提供就业收入证明；
- 未经过第八章认证；
- 年收入必须至少 65,000 美元以上；
- 需要良好的信用、推荐信、就业和收入历史；或
- 必须拥有优秀的信用和可验证的就业经历才能被考虑。



住房招租广告的方式也可能违反法律。例如，住房供应者不得使用在线营销工具来针对特定群体投放广告，而将具有法律保护的各种不同群体排除在外。此外，住房供应者所投放的招租广告中不得禁止持有住房补助券或接受公共租房援助人士申请，或以其他方式阻止他们申请。

住房供应者是否可以在申请过程中要求补助券持有人提供就业收入证明？

不可以。住房供应者不得要求租屋申请人拥有特定类型的收入，例如工作收入。这是因为部分接受公共援助的人士，例如，接受社会保障残疾保险 (SSDI) 福利的人士，可能没有工作，但仍可能符合租赁该公寓资格。

此外，住房供应者不得提出最低收入或租金收入比要求来达到排除或不公平地损害接受住房补贴或公共援助人士的目的或效果。选择要求最低收入要求的住房供应者必须将援助款项计入收入。同样地，选择要求租金收入比要求的住房供应者不得要求接受住房补贴的申请人证明有能力支付超过其应承担的租金份额；在计算申请人的租金收入比之前，必须从总租金中减去所有住房补贴金额。

此外，住房供应者不得将收入要求设定在特定水平，以取消住房补贴或公共援助接受者的资格。大多数住房补贴和公共援助计划都有最高收入资格要求。住房供应者可能会违反法律，例如，实施高于补贴计划收入限制的最低收入要求，以避免将房屋出租给补贴申请人。

住房供应者向住房补贴接受者收取的费用类型有哪些限制？

住房供应者不得收取申请费或要求押金以保留、预订或将公寓从租赁市场上撤下。住房供应者仅可以要求租户支付以下费用以搬入公寓：第一个月和最后一个月的租金、押金以及更换出租单位锁和钥匙的确切费用（如适用）。这些要求适用于所有申请人和租户。

住房供应者应注意，能向接受住房补贴人士收取的费用还有其他法律限制。例如，住房供应者不得向接受住房补贴人士收取的“押金”不得超过租户应付租金份额（即每月租金总额减去所有补贴金额）。例如，如果一套公寓的租金为每月 2,500 美元，但一位持有第八章补助券的租户本身仅需负责其中的 250 美元，住房供应者能向补助券持有人收取的押金则不得超过 250 美元。因此，住房供应者在住房补贴提供方确定接受住房补贴人士的自费租金前，通常不得向接受住房补贴人士收取押金。重要的是，由于每个人收到的补贴金额可能会随着时间的推移而变化，住房供应者不得根据租户在之前公寓的租金份额向接受住房补贴人士收取“估计”押金。



法律援助资源

大波士顿法律服务
(Greater Boston Legal Services)
<https://www.gbls.org/>
617-371-1234

社区法律援助
(Community Legal Aid)
<https://communitylegal.org/>
855-252-5342

De Novo 正义及疗愈中心
(De Novo Center for Justice and Healing)
<https://www.denovo.org/>
617-661-1010

MetroWest 法律服务
(MetroWest Legal Services)
<https://mwlegal.org/>
508-620-1830

Northeast 法律援助
(Northeast Legal Aid)
<https://www.northeastlegalaids.org/>
978-458-1465

South Coastal Counties 法律服务
(South Coastal Counties Legal Services)
<https://sccls.org/>
800-244-9023

其他资源

马萨诸塞州反歧视委员会 (MCAD) (Massachusetts Commission Against Discrimination (MCAD))

马萨诸塞州住家歧视概览:

<https://www.mass.gov/info-details/overview-of-housing-discrimination>

线上投诉:

<https://www.mass.gov/how-to/how-to-file-a-complaint-of-discrimination>

美国住房与城市发展部(HUD) (U.S. Department of Housing & Urban Development (HUD))

马萨诸塞州租户权益, 法规, 及保护:

<https://www.hud.gov/states/massachusetts/renting/tenantrights>

线上投诉:https://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/online-complaint

波士顿公平住房委员会 (Boston Fair Housing Commission)

波士顿公平住房法规:

<https://www.boston.gov/departments/fair-housing-and-equity/boston-fair-housing-regulations>

线上投诉:

<https://www.boston.gov/departments/fair-housing-and-equity/how-file-housing-discrimination-complaint>

剑桥人权委员会(Cambridge Human Rights Commission)

关于住房歧视的基本信息:

<https://www.cambridgema.gov/Departments/HumanRightsCommission>

线上投诉:

<https://www.cambridgema.gov/Services/fileadiscriminationcomplaint>

大波士顿公平住家中心(Fair Housing Center of Greater Boston): <https://www.bostonfairhousing.org/>

大波士顿法律服务住房部门(Greater Boston Legal Services Housing Unit): <https://www.gbls.org/our-work/housing>

马萨诸塞州公平住房中心 (Massachusetts Fair Housing Center):

<https://www.massfairhousing.org/housing-discrimination/section-8-and-public-assistance>



萨福克大学法学院, 住房歧视测试计划 (Suffolk University Law School, Housing Discrimination Testing Program): <https://www.suffolk.edu/law/academics-clinics/clinics-experiential-opportunities/housing-discrimination-testing-program>

SouthCoast 公平住房 (SouthCoast Fair Housing): <https://southcoastfairhousing.org/>

