

COVID-19 疫情期间 DFEH 住房信息



FAQ

加州及全美各地已出现由新型冠状病毒 (COVID-19) 引起的呼吸道疾病疫情。州长 Newsom 于 2020 年 3 月 4 日宣布加州进入紧急状态。本指南由加州公平就业和住房部 (Department of Fair Employment and Housing, DFEH) 负责撰写, 旨在回答住房提供者、租户及其他各群体的相关常见问题, 指导如何在 COVID-19 疫情期间保持住房便利安排安全性的同时维护公民权利。本指南基于当前的公共卫生信息, 可能会不时更新, 并取代之前于 2020 年 4 月 13 日发布的版本。本指南仅供参考之用, 不产生任何独立于 FEHA、其实施条例及其他法律规定的权利或义务。

住房提供者应遵循政府关于如何降低 COVID-19 在住房合理便利安排中传播的最新指导意见, 包括疾病控制与预防中心 (Centers for Disease Control and Prevention, CDC) 和加州公共卫生局 (California Department of Public Health) 所发布的指南。同时, 住房提供者必须遵守州和联邦民权法, 包括《公平就业和住房法案》(Fair Employment and Housing Act, FEHA)。FEHA [禁止](#)基于种族、国籍、残疾、收入来源及其他特征[进行住房歧视和骚扰](#)。

一般信息

■ 疫情期间, 有关住房的民权法是否有效?

是。加州公平住房法律禁止房东、物业管理公司、业主协会 (Homeowner Association, HOA) 等住房提供者因受保护特征而歧视或骚扰租户、居民、寻房者或房屋申请人、业主及他人。FEHA 禁止因他人的种族、肤色、血统、国籍 (包括原籍地、族裔群体和部落归属)、宗教、心理或身体残疾、性别 (包括怀孕)、性取向、性别认同、性别表达、遗传信息、婚姻状况、家庭状况、收入来源或现役军人或退伍军人身份而进行歧视和骚扰。此外, 适用于任何类型住房提供者的《安鲁民权法案》(Unruh Civil Rights Act) 禁止基于年龄、公民身份、主要语言和移民身份等特征的歧视。

■ COVID-19 疫情期间 DFEH 住房信息

歧视和骚扰的禁止范围扩大到基于认定的某人受保护特征（即便有误）或歧视行为受害人另一关联方受保护特征的行为。

例如，如果住房提供者以某人实际或认定的种族或国籍或者与其存在相应关系（包括婚姻或同居）之人的种族或国籍为由而拒绝出租、隔离、提供有区别的条件或进行骚扰，即构成违法行为。

此外，加利福尼亚州法律规定，住房提供者通常应提供合理便利设施或者允许合理修改，以便残疾人士使用和享受住房。

住房提供者不得对行使加州公平住房法律所赋予权利或者帮助或鼓励他人行使此权利的人（例如向 DFEH 提出歧视投诉）进行打击报复。

■ 住房提供者是否需要为其他租户或居民受到其他租户或居民骚扰的行为承担责任？

是。除自身的骚扰行为或其他歧视性住房做法外，住房提供者如果未能迅速采取行动来纠正并终止其雇员、代理人或第三方（例如其他租户或居民）的骚扰行为或其他歧视性住房做法，也应承担责任。住房提供者必须采取合理措施，及时纠正并终止出现在该物业的非法骚扰行为。如果住房提供者知道或应该知道歧视性骚扰，并且住房提供者有能力防止、减轻或终止非法行为，那么住房提供者必须采取行动，确保租户或居民不受其他租户、居民或第三方的骚扰。

■ 若住房提供者发现有租户因其他租户实际或认定的种族、国籍、残疾或其他受保护特征而对其进行骚扰或威胁，该怎么办？

如上所述，住房提供者如果知道或应该知道第三方的歧视性骚扰行为，并且有能力纠正或终止此行为，那么住房提供者必须采取行动。例如，住房提供者应遵循租约条款或 HOA 规定，以补救和/或防止歧视性骚扰。如果骚扰程度相对较轻，可以对骚扰者予以劝告，以终止骚扰。如果劝告无法迅速终止骚扰，或者经合理预测认为无法终止骚扰，则可以采取更严厉的措施，例如罚款、发送停止骚扰通知，甚至可以视情况而终止骚扰者的租约、居住权或劳动合同。如果住房提供者的调查显示存在跟踪、发出可信的暴力威胁、攻击等犯罪行为，则可能需要联系执法部门。

■ COVID-19 疫情期间 DFEH 住房信息

收入来源歧视

■ 住房提供者是否需要参加旨在协助因 COVID-19 遭受经济损失的租户向房东支付租金的租金减免计划？

由于 COVID-19 疫情对加州许多民众造成毁灭性的经济冲击，加州、部分地区以及私人组织纷纷推出租房援助计划，以帮助租户支付房租，并避免其无家可归。FEHA 禁止基于“[收入来源](#)”的住房歧视。“收入来源”是指“直接支付给租户或租户代表或者代表租户支付给业主或房东的可核实合法收入，包括联邦、州或地方公共援助以及联邦、州或地方住房补贴，包括但不限于联邦住房援助券……”（《政府法典》(Gov. Code) 第 12955(p) 条。）因此，如果房东或其他住房提供者因某人使用联邦、州或地方住房补贴或其他合法援助来协助支付租金而拒绝申请人、终止租约或以其他方式歧视某人，即构成违法行为。

住房提供者是否必须参加 COVID-19 租房援助计划，取决于计划的相关要求，但住房提供者不得全面禁止接受此类计划代表租户支付的租金。例如，如果房东规定不接受任何州或地方租房援助计划的租金，即构成违法行为。同样地，如果房东因不想核实租户所欠租金等特定信息而拒绝接受代表租户支付的部分租金援助款项，即构成“收入来源”歧视。

如需了解有关加州 COVID-19 租房援助计划及其他租户保护政策的更多信息，请访问加州“住房即关键”(Housing is Key) 倡议 (housing.ca.gov)。

■ 住房提供者能否以受保护特征为由而接受代表部分租户的租金援助？

不能。住房提供者如果以租户的种族、族裔、国籍、残疾、家庭状况或其他受保护特征为由而拒绝接受租户（或代表租户支付）的租金，即构成违法行为。

■ COVID-19 疫情期间 DFEH 住房信息

残疾歧视及合理便利安排

■ 加州公平住房法律是否禁止因实际或认定的残疾而歧视和骚扰租户，无论是当前租户还是潜在租户？

是。若住房提供者因租户实际或认定的残疾而骚扰、歧视租户或居民，或者提供区别对待，即构成违法行为。残疾是指导致主要生活活动受限的情况，包括身体残疾和精神残疾（例如心理健康疾病）。COVID-19 感染有可能致残，尤其是因感染而接受住院治疗、持续医学治疗或医疗服务提供者监督的情况下。COVID-19 感染如导致肺炎等疾病，也可能致残。COVID-19 还可能令现有残疾继续恶化。

■ 住房提供者在做出住房决定时，是否可以向租户询问其实际或认定的 COVID-19 相关残疾？

若住房提供者针对任何潜在或当前租户实际或认定的残疾（包括与 COVID-19 有关的残疾）进行询问，即构成违法行为。同样地，住房提供者不得因自己认为租户存在与 COVID-19 有关的残疾而要求租户搬离，或要求租户证明其残疾与 COVID-19 无关。

■ 如果有必要提供 COVID-19 相关护理，住房提供者是否必须为需要居家支持服务（例如家庭成员、朋友或医疗服务提供者的协助）的残疾人士提供合理便利安排？

是。住房提供者必须在必要时给予合理便利安排，确保残疾人士能够平等地使用和享受住房单元、公共和公用区域，除非提供所申请的合理便利安排会造成不必要的财政和行政负担、对计划造成根本性改变、对他人健康和​​安全构成直接威胁或者对他人财产造成重大物理伤害。

合理便利安排包括住房提供者对规则、政策或程序进行必要的修改，确保身患残疾的租户能够平等地使用和享受住房。例如，若住房提供者放弃反对访客过夜的规定，同意让一名家庭成员、朋友或医疗服务提供者留在出租单元照顾因 COVID-19 而身患残疾的租户，则视为合理便利安排。

■ COVID-19 疫情期间 DFEH 住房信息

■ 若租户因 COVID-19 相关残疾而申请合理便利安排，他们是否需要提供残疾和合理便利安排必要性的证明？

若个人（或其代表）提供有关残疾和合理便利安排必要性的可靠信息，住房提供者不得要求提供有关个人残疾或合理便利安排需求的额外信息。

一般而言，若对合理便利安排的需求不明显，住房提供者可要求提供相关信息，以说明所需合理便利安排及其必要性，确保个人能够平等地使用和享受住房。此类信息可能来自于个人或了解个人残疾状况或所申请合理便利安排相应需求的任何可靠第三方，包括医疗专业人员、医护人员、支持小组或照护人员。

疫情期间，医疗专业人士或医疗工作者正全力满足紧急患者需求。因此，要求租户出示由专业人员出具的此类残疾和特定便利安排必要性证明有时候不太现实。住房提供者必须将任何证明信息视为保密信息。不得向其他租户透露该信息。

年龄歧视

■ 租户/居民年龄不一的物业是否可以限制老年人使用公共区域，或以其他方式基于年龄进行歧视或隔离？

否。住房提供者以年龄为由而拒绝出租、提供有区别的条件、隔离或骚扰租户或居民，即构成违法行为，即便是出于善意而保护年长的租户或居民亦不例外。例如，在没有公共卫生命令的情况下，依据年龄将年长的租户隔离在出租屋的相应区域内，或只拒绝年长的租户进入公共区域，即构成违法行为，即便住房提供者是因为担心年长租户的健康亦不例外。但是，房东可以要求所有租户遵守地方、州和联邦的公共卫生命令。

■ COVID-19 疫情期间 DFEH 住房信息

维修和设施

■ COVID-19 疫情期间，住房提供者是否必须为租户的单元提供维修服务？

是。住房提供者必须遵守《健康和安全法典》(Health and Safety Code)，确保租赁单元符合法律规定。不过，住房提供者在提供维修服务时，应进行合理判断，并遵循公共卫生命令和 建议，避免其雇员和租户接触 COVID-19。租户在维修期间与住房提供者合作时，必须遵循 公共卫生命令和 建议，包括保持身体距离。

■ 疫情期间，住房提供者是否可以关闭娱乐设施以防止 COVID-19 的传播？

是。住房提供者必须遵守地方、州和联邦的公共卫生命令和 建议，此类命令和 建议可能会要求关闭健身房、游泳池和会所等娱乐设施，以防止 COVID-19 的传播。遵守此类命令或 建议时，住房提供者必须对所有租户一视同仁。以残疾、种族、国籍或年龄等任何受保护身份为 由而准许或限制人员进入设施，即构成违法行为。

如果自认为受到住房歧视，请联系 DFEH。

提出投诉

Department of Fair Employment and Housing

dfeh.ca.gov

免费电话：800.884.1684

TTY：800.700.2320

如果您身患残疾并且需要合理便利措施，DFEH 可通过电话记录您的意见。对于有耳聋、听力障碍或言语障碍的人士，请使用加州转接服务 (711) 或者通过上述方式联系我们。