

## 公平住宅在线研讨会：供翻译的视频脚本

### SLIDE 1

欢迎参加哥伦比亚特区人权办公室主持的 *平等和包容性公平住宅计划：利益相关者须知* 在线研讨会。我的名字是\_\_\_\_，我是\_\_\_\_的\_\_\_\_。

住宅歧视是整个二十世纪和更早期平权运动的一个重要组成部分。当我们回顾仅在几十年前存在的平等包容性住宅的障碍时，我们很多人会想到马丁·路德·金博士。随着《1968年公平住宅法》及其修正案的通过，以及全美各地在“以平权方式促进公平住宅”活动中的努力，我们已经取得了很大的进步。但尽管取得了这些进展，住宅歧视依然存在，仍然是边缘人群面临的一个严重问题。选择在哪里生活的权利会影响我们的就业和教育机会、与朋友和家人接近、利用交通、商业和政府服务、甚至会影响到我们的个人安全。

我们非常高兴您能参加今天的研讨会，因为将反住宅歧视的努力纳入我们的社会公正和民权工作十分重要。我们希望本次在线研讨会能协助您的工作，我们鼓励您在哥伦比亚特区人权办公室网站 ([ohr.dc.gov](http://ohr.dc.gov)) 和我们的 Facebook 网页 ([facebook.com/dcohr](https://facebook.com/dcohr)) 上了解有关公平住宅的进一步信息。

### SLIDE 2

本次在线研讨会由美国住宅与城市发展部 (HUD) 赞助。HUD 旨在为所有的人创建强有力、可持续发展、包容性的社区以及优质、可负担得起的住宅。在公平住宅方面，HUD 努力建设包容性、可持续发展和无歧视的社区。人权办公室 (OHR) 与 HUD 密切合作，对歧视申诉以及很多其他公平住宅问题开展调查。

### SLIDE 3

人权办公室的使命是通过强制执行特区和联邦的反歧视法律，消除歧视、提高平等机会和保护人权。尽管人权办公室从事积极的权利倡导工作，在歧视发生前预防歧视，本特区政府机构的主要职能是.....

#### **SLIDE 4**

.....调查向人权办公室提交的住宅、聘用、公共设施和教育机构方面的歧视申诉。有关我们今天讨论的主题住宅申诉，人权办公室主要依赖两项法律：《1977年哥伦比亚特区人权法》和《1968年联邦公平住宅法》及其修正案。

#### **SLIDE 5**

几乎任何个人和机构都能向人权办公室提交歧视申诉，包括监管式集体住宅、权利倡导和公平住宅团体以及房地产代理人，只要：

- 该人士遭受到实际的歧视伤害或受到此类威胁；
- 被告（或住宅提供者）在哥伦比亚特区经营业务；
- 申诉问题在《公平住宅法》或《哥伦比亚特区人权法》的范围内；以及
- 申诉在歧视最后一次事件发生日期后的一年内提出。

#### **SLIDE 6**

通过人权办公室提交申诉的一个好处是向声称受到歧视的个人或机构提供免费申诉程序，该程序不要求聘请律师，允许向来自不同社会经济状况的个人提供听取其要求的机会。如需提交申诉.....

#### **SLIDE 7**

.....个人可在网上填写一份简单的申诉表，或前往位于哥伦比亚特区 Judiciary Square 地铁站的人权办公室。提交申诉表后，可能会让提出申诉的个人前往人权办公室接受立案面谈，届时调查员将尝试了解有关指称的歧视性住宅事件的进一步详情。

#### **SLIDE 8**

立案面谈后，人权办公室会决定是否对提出的申诉拥有司法权，如果是，则会正式将申诉作为人权办公室的正式案例接受，如果案例涉及受联邦法律的保护，则会跨部门向美国住宅与城市发展部提交。

一旦案例被接受，人权办公室将开始调查，并安排对原告和被指称有歧视行为的被告进行仲裁。人权办公室的独特性在于仲裁对于原告和被告均为强制性程序。双方必须与人权办公室的仲裁员一起，尝试通过协议解决问题，协议可能包括获取希望获得的住宅、金钱赔偿、要求接受的工作人员培训和其他解决方案。如果达成仲裁协议，调查则会终止，案例完成。

#### **SLIDE 9**

但是，如果仲裁失败，人权办公室将继续调查案例，直至完成。调查可能包括与原告、被告和证人面谈、审查文件和政策或其他方法。一旦调查完成.....

#### **SLIDE 10**

.....则会将调查报告送交给人权办公室法律总顾问，进行审查和对调查结果进行法律分析，然后送交给人权办公室主任作出最终裁决。人权办公室主任会审查裁决，并决定是否作出无合理根据的决定或有合理根据的决定。如果发现合理的根据，会让各方会面进行调解，再次尝试达成相互协议。如果未达成协议.....

#### **SLIDE 11**

.....案例则会送交给哥伦比亚特区人权委员会处理。人权委员会的三位行政法官之一会审查证据，并就是否存在歧视作出法律裁决。如果发现存在歧视，则会建议给予明确赔偿。然后由市长任命的公民委员会审查法官的调查结果，同意调查结果和赔偿或推翻调查结果或要求进行不同的赔偿。由委员作出最终裁决。

#### **SLIDE 12**

现在，我们要从讨论人权办公室的申诉程序转为讨论《哥伦比亚特区人权法》。

《1977年哥伦比亚特区人权法》是美国最进步的反歧视法之一。如上所述，该法案禁止在住宅、聘用、公共设施和教育机构方面进行歧视。

### SLIDE 13

我们将《哥伦比亚特区人权法》视为最进步的反歧视法之一是因为该法案对 18 个受保护团体提供保护，而联邦《公平住宅法》仅对七个受保护团体提供保护。未包括在《公平住宅法》中的一些受保护团体包括：个人外貌、婚姻状况、性取向、性别认同或表现、录取入学（学生身份）和政治倾向。

### SLIDE 14

哥伦比亚特区反住宅歧视法中包括的另一个受保护特征是家庭内部攻击受害者身份，而联邦法律不包括这一受保护特征。该项规定禁止：

- 拒绝在为家庭暴力受害者恢复或改善安全和/或安全措施方面作出合理的调节；
- 拒绝许可家庭内部攻击受害者提早终止租约且不受处罚；或
- 禁止或限制受害者打电话给警察获得紧急情况协助的权利或因打电话获得紧急情况协助对受害者实施处罚

家庭内部攻击受害者身份是《哥伦比亚特区人权法》仅在几年前才增加的一个重要的受保护特征。

### SLIDE 15

最重要的是，在公平住宅领域，哥伦比亚特区的法律比联邦法律更全面，有 18 个受保护团体。这意味着，无论您是承租人还是住宅拥有人，无论您是申请贷款还是申请租赁公寓，您在法律上都可根据 18 个不同的特征受到保护，不会受到歧视。

### SLIDE 16

现在，让我们进一步深入讨论《公平住宅法》。

《公平住宅法》的目的和意图是为所有的人（而不是一部分人）促进公平住宅政策。当我们考虑《公平住宅法》时，务必需要记住该法案的内容：当二十世纪六十年代通过《公平住宅法》时，种族隔离仍然十分猖獗。“布朗诉教育委员会案”仅仅在此之前几年通过，很多州依然执行极为严厉的维持种族隔离的《吉姆-克劳法》。

#### SLIDE 17

《公平住宅法》通过时最初只包括种族、肤色、原国籍和宗教信仰。其后修订的《公平住宅法》增加了性别这一受保护团体，后来又再次修订，增加了残障和家庭状况。

#### SLIDE 18

《公平住宅法》涵盖的范围十分广泛；该法案禁止在几乎所有住宅领域进行歧视，包括根据受保护特征（例如您的种族、原国籍或性别）拒绝租赁、贷款、拒绝或限制提供服务或实施不同的条款。

#### SLIDE 19

一种类型的住宅歧视是**街区房地产欺诈**。街区房地产欺诈指当房地产代理人劝说住宅拥有人租赁或出售其物业，因为某一特定团体的人将搬入该社区。例如，如果该社区主要是白人，该房地产代理人成功地劝说住宅拥有人按照较低的房价出售住宅，因为某一受保护团体（例如西裔）正在开始迁入该社区，这被视为街区房地产欺诈，是非法行为。该房地产代理人可能使用有关对西裔的陈规陋习的看法使住宅拥有人相信自己的物业价值下降是不可避免的。

#### Slide 20

另一个住宅歧视的例子是**操纵**。尽管操纵十分普遍，但可能以隐晦的方式出现，会使购买者感到代理人似乎是在为购买者的最佳利益着想，而实际意图是歧视。例如，一名代理人告诉一对有孩子的夫妇，在城市另一个地区的住宅对他们更适合，因为那里有很多供孩子玩耍的公园和游乐场。但是，这对夫妇只对城市某一地区的住宅感兴趣，但这名代理人坚持认为另一个地区或社区

更好，甚至没有让这对夫妇去看他们要求看的住宅。这表面上看起来可能不是歧视，但实际上是歧视。这对有孩子的夫妇应当能够在他们选择的任何地区居住。

#### **Slide 21**

当我们谈到住宅歧视时，考虑人们获悉可提供住宅的更隐晦的方法也很重要。《公平住宅法》禁止发出、印刷和发布或造成发布任何表明偏好或限制的通知或陈述。这也适用于书面资料、口头通知或陈述，包括申请、手册、契约、标志、海报或广告牌。

禁止就住宅购买向任何人表示偏好或限制。例如，一则报纸广告内容为“漂亮的三卧室住宅供出租，不允许有孩子”。该广告内容违反《公平住宅法》。

#### **Slide 22**

《公平住宅法》不仅告诉我们禁止住宅提供者做的事情……还会告诉我们住宅提供者必须做的事情：例如提供合理的便利设施或合理的修改。

住宅合理的便利设施适用于被视为残障的人士或与残障人士相关。向居民或住宅申请人提供合理的便利设施是为了允许他们能够与没有残障的人一样有完全享受物业的机会。合理的便利设施指规定和程序的变化，但不应当从根本上改变住宅提供者的运营方式。例如，承租人要求有残障人停车位，因为他们因残障无法长距离步行。这是合理的要求。但是，如果承租人要求房东每天给自己送报，因为他们无法长距离步行，除非这是一项住宅提供者向所有承租人提供的服务，否则这将改变住宅提供者的基本运营方法。因此这不被视为合理的便利设施。

#### **Slide 23**

承租人通常为要求对住宅结构进行修改的便利设施付费，例如安装轮椅通道，除非住宅提供者接受联邦资助，在这种情况下，住宅提供者可能支付修改费用。

#### **Slide 24**

承租人有责任用口头或书面方式向住宅提供者提出合理便利设施的要求。住宅提供者不必猜想或假设承租人需要合理的便利设施。

#### **Slide 25**

1991 年 3 月 13 日之后建造的公寓或住宅必须具有至少七（7）项便于残障人士通行的技术特征。

1. 便于残障人士通行的通道内有便于残障人士通行的入口
2. 便于残障人士通行的公共区域
3. 便于使用的门
4. 单元内便于残障人士通行的通道
5. 便于残障人士使用的照明灯开关、电源插座和环境控制设备
6. 浴室内加固的墙壁
7. 便于使用的厨房和浴室

#### **Slide 26**

这是一份《联邦公平住宅法》和《哥伦比亚特区人权法》包括的物业类型表。您会看到，甚至划为供居民住宅用的空地也在法案的范围内。

#### **Slide 27**

现在，让我们谈一谈不在《公平住宅法》管辖范围内的物业类型。以下四种类型的物业不受《公平住宅法》规定的制约。如果有人对此类物业提出诉讼，很可能会因缺乏司法管辖权被驳回。

- 小物业拥有人
- 宗教组织
- 年长者住宅

- 室友合住

尽管小物业拥有人可能会在拒绝租赁的案例中根据《联邦公平住宅法》和《哥伦比亚特区人权法》获得豁免，但可能因作出或印刷歧视性陈述承担责任。例如，物业拥有者在刊载的一则广告中说“两卧室公寓；仅限成年人，不得有孩子。”因为住宅提供者公开印刷显示对一种受保护特征有偏向或限制的陈述，可根据联邦《公平住宅法》第 804 节的规定因该歧视性广告提出违规申诉。

现在，让我们来看一看每一种豁免情况，让我们从.....

### Slide 28

.....小物业拥有人开始。如果符合以下条件，小物业拥有人可获得豁免：

- 他们没有在超过三座独立住宅中拥有权益；
- 不使用经纪人或销售代理人的服务；并且
- 建筑物内有四个或不足四个单元，并且住宅拥有者在其中一个单元居住。

如上所述，他们不得因歧视性广告获得豁免。

### Slide 29

宗教组织可在非商业性运营的住宅内优先选择自己宗教或俱乐部的成员。但团体和俱乐部不得根据种族、肤色或原国籍限制会员资格。

### Slide 30

如果符合以下条件，年长者住宅也被视为不受家庭状况保护的制约：

- 住宅内的所有居民均年满 62 岁或以上，或
- 至少 80%的单元由至少有一人年满 55 岁或以上的家庭居住



再次重申，这仅仅使他们不受家庭状况保护的制约。

### **Slide 31**

当有人寻找室友时，允许他们在性别偏向或限制方面不受制约。这仅适用于共享居住空间的情况，例如公用厨房和浴室。

### **Slide 32**

我想与大家分享一些有关公平住宅的新信息，作为本次讨论的结束语，这是住宅与城市发展部在一年前刚刚发布的信息：住宅与城市发展部（HUD）女同性恋、男同性恋、双性恋或变性人（LGBT）规定。

该项规定于 2012 年 3 月 21 日生效，规定在 HUD 的计划中所有人对住宅享有平等获取权，无论是何种性取向或性别认同。如果是申请接受联邦资助的计划，代理人在确定申请人参加计划的资格时不得询问申请人的性取向或性别认同。

### **Slide 33**

需要遵循的基本规则是应当根据资格以相同的方式对待每一个人，无论他们属于哪一个受保护阶层。

### **Slide 34**

如果您有任何问题，请电洽哥伦比亚特区人权办公室，电话号码 (202) 727-4559，或在网站 [ohr.dc.gov](http://ohr.dc.gov) 了解进一步详情。谢谢收听。