

波士頓房屋管理局

轉換單位

資訊

指南

本翻譯件僅供您參考，
並非正式文件。



什麼是「轉換單位」？

「轉換單位」是波士頓房屋管理局（簡稱波房局）的居民和管理人員，在住房條件發生改變、需要居民從當前單位搬遷到另一單位時，所使用的過程。居民需要填妥《轉換單位申請表格》（Transfer Request Form），記錄轉換單位的理由並附上證明文件；轉換單位審核委員會將基於所有附上的證明文件，對轉換單位（或搬離當前單位）是否合理進行決定。

本指南將向您說明：如何申請轉換單位、誰有資格轉換單位、及波房局決定轉換單位的受理過程。填寫《轉換單位申請表格》前，請閱讀本指南。屋村經理與職員將竭誠為有意申請轉換單位的居民們提供幫助。

誰可以申請轉換單位？

只有身為波房局居民的家庭戶主才可以申請轉換單位。不過，即使轉換單位是合情理的，只有符合轉換單位資格的居民才會被批准進行轉換單位。

轉換單位的資格

除非居民處於非常嚴重的情況，否則，他們必須符合下列轉換單位資格的規定：

- ▶ 家庭的戶主必須是波房局的居民、且在其**當前單位**內居住至少一年。
- ▶ 家庭的戶主當前必須付清了所有房租，及(或)履行了所有的管理/法院協議。
- ▶ 家庭的戶主必須是「良好居民」，也就是說，如果當前有針對您的驅逐法令有待解決的話，您不具備轉換單位的資格。

在某些非常嚴重的情況下、或某殘障人士急需合理安排，上述一項或多項規定可予豁免。

轉換單位審核委員會

轉換單位審核委員會將對所有緊急轉換單位的申請作出決定。該委員會由波房局職員組成，負責審核每個轉換單位的申請。委員會將決定居民是否符合上文所述的轉換單位資格，並決定居民需要轉換單位的理由是否屬於下文所述的允許轉換單位的理由。

管理人員提出申請 - 行政轉換單位

管理人員有時會因為下列理由（特別是臥房數目過多、以及維修需要）為居民申請轉換單位。行政轉換單位的理由僅限於：居民所住的單位出現嚴重維修情況、有必要遷移單位內的居民，

否則維修工作則無法進行；居民住在聯邦或州立房屋項目的單位內，但臥房數目比所需數目多出兩（2）間或更多；或居民所住屋村正處於翻新中。有時，如果另一位居民或申請人需要方便輪椅出入的單位，波房局將會要求住在此類單位內，但並不需要方便輪椅出入設施的居民搬到普通單位內。

居民提出轉換單位申請 - 理由

您可以就多種理由申請轉換單位，分為以下幾類：

民權

如果波房局居民據稱遭身體騷擾、其個人財產遭極端或反覆破壞、或極端或反覆的言語騷擾、威脅、恐嚇或脅迫，且這些行為動機偏見、無法以其他方式進行補救；那麼，該居民可符合資格申請轉換單位。居民必須立即向房屋經理報告此類事件。

安全和安保

如果居民正在遭受某種形式（包括家庭暴力、或因其是某一犯罪行為的證人而受到報復）的威脅，該居民可符合資格申請轉換單位。居民必須立即向房屋經理報告此事，並致電 911 與警方聯絡。

注意：因家庭暴力而獲准轉換單位的情況是屬於「行政轉換單位」。

維修

如果居民據稱是由於房屋管理局未能隨即修復其單位的維修情況，或由於居民身住單位而維修工作無法進行，造成單位不安全或不宜居住，該居民可符合資格申請轉換單位。房屋經理將決定該情況是否適用於行政轉換單位的類別。居民需要致電 617-988-4357 與維修中心（Work Order Center）聯絡，向房屋經理報告單位所有的損毀。

醫療原因或合理安排

居民身體或精神有嚴重疾病或損傷，無論是否危及生命，但預計病情將會是長久的，且居民住在當前單位可導致病情惡化，或是當前單位無法為居民提供合理安排，而搬到其他單位可使病情大有改善，那麼，該居民可符合資格申請轉換單位。如果居民是殘障人士，需要不同的住房設施以配合他/她所需的特殊要求（如需要一個方便輪椅出入的單位），該居民可符合資格申請轉換單位。

臥房數目過多或過少

如果居民所住單位的臥房數目與其家庭成員人數相比是不恰當的，居民可就此理由申請轉換單位。例如，如果居民的租約上只有一個人，他 / 她卻住在有三臥房的單位內，這種情況便

是臥房數目過多。如果居民的租約上有五位家庭成員，他們居住的單位只有兩臥房，這種情況便是臥房數目過少。波房局可要求臥房數目過多的居民轉換單位。

居民可以選擇轉換到同個屋村的其他單位內，和（或）以「內部申請者」的身份轉換到其他屋村。後者要求居民通過最終資格的甄選，包括對所有年滿 14 歲的家庭成員進行犯罪記錄審查。（該規定不適用於住在州立屋村、選擇轉換到其他州立屋村的居民；這種情況下只需應用轉換單位政策。）

如果居民當前所住屋村沒有符合其臥房數目需求的單位，居民可選擇申請轉換到其他屋村，並在所選屋村內被視為「同屋村」臥房數目過多或過少的轉換單位申請。

住在州立屋村、臥房數目過多的居民需要進行轉換單位。如果居民拒絕臥房數目恰當的獲配單位，則居民將被要求每月支付 150% 的房租。當屋村的居住率達到 98% 時（在較小的屋村，當空置單位數量不多於一間時），波房局將提供同屋村內的轉換單位，並根據屋村類型、臥房數目，從每八個空置單位中拿出一間分配給「同屋村」臥房數目過多或過少的居民。

住在聯邦資助房屋的家庭 - 「內部申請者」

如果居民由於有關非公民的規定、終止補助暫延而不合資格住在聯邦房屋內，或由於家庭成員的非公民身份使得按比例計算的房租金額過大、造成居民無法負擔，或由於家庭成員都不具備合資格的移民身份，使得居民不能再住在聯邦房屋項目下，那麼，該居民可以**內部申請者**的身份申請州立房屋，並需要通過最終資格的甄選，包括對所有年滿 14 歲的家庭成員進行犯罪記錄審查。請注意，居民必須全額付清房租；否則，居民將不會被視為「良好居民」。所有成員都不具備合資格移民身份的家庭可被視為第一優先權「無過失的迫遷令」類別下的內部申請者。支付按比例分配房租的居民可以內部申請者的身份獲得財政負擔過重的優先甄選。

住在家庭類房屋項目下的長者或殘障人士家庭

如果戶主或共同戶主是長者（州立項目要求年滿 60 歲，聯邦項目要求年滿 62 歲）或殘障人士，並且希望轉換單位到長者/殘障人士的房屋項目，則此類別的家庭只能獲得以下優先甄選積分：波士頓居民、退伍軍人、長者和指定房屋。

轉換單位的級別 - 緊急轉換或因臥房數目過多或過少而轉換單位

對於滿足上文所述的轉換單位理由並在轉換單位申請中提交所有證明文件證明其需求的居民，波房局批准其進行轉換單位。該決定也將根據居民的資格判定居民所屬的轉換單位級別。除了行政轉換單位類別，轉換單位的級別界定如下：

- ▶ 緊急轉換單位；或
- ▶ 因臥房數目過多或過少而轉換單位或內部申請者的轉換單位。

波房局按情況的嚴重程度決定轉換單位的級別。除非有記錄指明居民不宜居住的某單位及原因，緊急轉換單位將被儘快執行，居民獲配波士頓市內首個空置的單位。由於等候名單很長，所有申請其他轉換單位類別的居民和內部申請者可能要等候一段時間才能進行搬遷。請注意，波房局不提供即時轉換單位。所有得到批准的轉換單位都將排入等候名單，並根據適用的轉換單位級別（屬於緊急、因臥房數目過多或過少還是內部申請者）、申請日期、臥房數目、需要的特殊設施和所選屋村（如適用）進行排位。

以個別屋村為主的等候名單

對於內部申請者的非緊急轉換單位，或只在指定房屋項目下進行的轉換單位，波房局為其家庭類屋村和長者/殘障人士屋村使用以個別屋村為主的等候名單。只要居民的家庭符合下面列出的房屋項目資格規定，居民便可選擇任何一處屋村或所有屋村。此外，「內部申請者」必須通過最終資格的甄選，包括對所有年滿 14 歲的家庭成員進行犯罪記錄審查。

州立家庭類房屋：沒有限制。任何人都可能有資格獲得這個項目。房租是家庭總收入的 32%。

州立長者/殘障人士房屋：戶主或共同戶主必須年滿 60 歲，或是殘障人士。房租是家庭總收入的 30%。

聯邦家庭類房屋：家庭成員中，必須至少有一人在美國具有記錄在案的合法移民身份（在美國出生、已歸化、或是合法的永久居民）。所有的家庭成員必須提供移民身份證明文件。如果所有的家庭成員都具備合法的移民身份，房租將是家庭總收入的 30%、或是持平式房租（管理處將為您提供當前持平式房租的金額）。如果家庭只有部分成員具有合法的移民身份，房租將按比例分配計算，且不得高於家庭總收入的 50%。在此類房屋項目下，一些居民需要參加每月 8 小時的社區服務。詳細資訊可向管理處索取。

聯邦長者/殘障人士房屋：家庭成員中，必須至少有一人在美國具有記錄在案的合法移民身份（在美國出生、已歸化、或是合法的永久居民），並且戶主或共同戶主必須年滿 62 歲或是殘障人士。所有的家庭成員必須提供移民身份證明文件。如果所有的家庭成員都具備合法的移民身份，房租將是家庭總收入的 30%、或是持平式房租（管理處將為您提供當前持平式房租的金額）。如果家庭只有部分成員具有合法的移民身份，房租將按比例分配計算，且不得高於家庭總收入的 50%。在此類房屋項目下，一些居民需要參加每月 8 小時的社區服務。詳細資訊可向管理處索取。

以個別屋村為主的等候名單的例外情況：

如果居民以內部申請者的身份選擇某屋村，而根據該居民在早前提供的以安全為理由和（或）以民權類別而申請轉換單位的證明文件，居所選屋村可危及該居民的安全，那麼，房屋部門可因安全理由拒絕內部申請者轉換單位到某地區。

正當理由

正當理由表示：居民提供了「明確的證據，證明接受該單位將造成不尋常的或不必要的困難或障礙（例如，由於居民有嚴重病患，體能上不能使用單位）」。

正當理由必須記錄完整。作為轉換單位申請的一部分，必須記錄正當理由。房屋管理局將仔細查看正當理由；轉換單位審核委員會可接納您轉換單位的申請，但未必接納正當理由的狀況。

填妥轉換單位申請表格

您需要與管理處，或其他能夠幫助您的波房局職員一起填妥轉換單位申請表格。我們強烈建議您與房屋經理或其職員密切合作，填妥您的申請。

當您填寫「申報轉換單位的理由」時，請確保填寫內容盡可能清晰、完整。如果表格的空間不夠，您可附上新的紙張繼續填寫。您填寫得越清晰、越完整，波房局會更容易受理您的申請。您要確保完整、如實地填妥所有部分。填報字跡要工整，否則會延誤波房局受理您的轉換單位申請。如果您是殘障人士，需要在管理處以外的地點進行合理安排才能填妥該表格，您應告知房屋經理您需要什麼幫助，房屋經理將根據需求的合理性和必需性提供相應的合理安排。

提供證明文件

轉換單位申請表格必須附帶所有的證明文件，這是非常重要的。所有的證明文件必須是當前的，且其發出日期不超過 90 天。根據轉換單位類別或內部申請者類別，您需要提供如下所列的相應文件：

<u>民權</u>	<u>安保/安全</u>	<u>合理安排/醫療</u>	<u>臥房數目過多/過少或其他</u>
<input type="checkbox"/> 民權事件報告	<input type="checkbox"/> 警方報告	<input type="checkbox"/> 合理安排申請表格	<u>臥房數目過多/過少</u> <input type="checkbox"/> 同屋村轉換單位 <input type="checkbox"/> 內部申請者 <input type="checkbox"/> 兩者
<input type="checkbox"/> 警方報告	<input type="checkbox"/> 正生效的限制令	<input type="checkbox"/> 合理安排證明文件包	<input type="checkbox"/> 內部申請者由於房租負擔過重申請州立房屋
<input type="checkbox"/> 由地方檢察官發出的信件	<input type="checkbox"/> 由地方檢察官發出的信件	<input type="checkbox"/> 醫生 / 醫療的信件	<input type="checkbox"/> 內部申請者由於家庭成員不具備合資格的移民身份而以無過失為由申請州立房屋
<input type="checkbox"/> 照片（如適用）	<input type="checkbox"/> 照片（如適用）	<input type="checkbox"/> 哮喘病情問卷	<input type="checkbox"/> 指定房屋項目下的轉換單位
<input type="checkbox"/> 其他	<input type="checkbox"/> 其他	<input type="checkbox"/> 其他	<input type="checkbox"/> 其他---

- ▶ 警方報告：當前所有適用於您轉換單位申請的報告。
- ▶ 民權事件報告：當前所有適用於您轉換單位申請的報告。
- ▶ （如果有）由地方檢察官發出的信件，證明搬離當前單位是必須的。
- ▶ 當前正生效的限制令副本。
- ▶ 作為物業損毀證據的照片，或其他有關侵犯民權或公共安全問題的適用證據。
- ▶ 由醫生、持牌醫師、或其他有資格並合適的專業人士發出的信件，描述您的健康問題，並指出您當前單位內的特定住房條件正導致您病情惡化，及需要做出何種改變才能緩解。
- ▶ 哮喘病情問卷，須由主治這患者的醫生填寫，並記錄為何搬離當前單位是必須的。
- ▶ 對於合理安排的請求，您的文件必須指出您或您家庭中的某位成員是「美國殘障法案」界定的殘障人士，並描述需要的合理安排，詳細解釋為何無法在當前單位內提供合理安排。波房局鼓勵居民使用合理安排申請和證明表格。該表格可向管理處索取，或從網站 www.bostonhousing.org 下載。
- ▶ 為確定民權保護是否適用，如果一位人士有殘疾、或有記錄顯示其有殘疾、或被認為有身體或精神上的損傷、且該損傷極大地限制了他/她一項或多項主要日常活動，則該人士是「殘障人士」。該定義有三個必要的元素：1) 身體或精神上的損傷；2) 該損傷極大地限制；3) 一項或多項主要日常活動。三個元素必須同時存在。然而，如果該人士當前服用或沉溺於受管制物質（沒有醫護人員處方的非法毒品），則該人士不是「殘障人士」。
- ▶ 顯示有「正當理由」被分配到某特定類型的單位、地點或地區的文件。
- ▶ 任何其他為波房局提供證據的文件，顯示轉換單位申請是基於事實的。

一般而言，您需要提供上述文件。在某些情況下（例如：病情涉及住房維修），房屋經理將會提供額外的文件。

轉換單位的受理過程

1. 房屋經理向房屋部門提交填妥的轉換單位申請表格和證明文件

一旦您填妥了轉換單位申請表格，房屋經理將為您提供一份副本作為您的記錄。經理將把您的轉換單位申請表格，附上您提交的所有文件，連同供內部申請者和指定房屋轉換單位類申

請者所使用的屋村選擇表格、文件交接表格和任何相關的文件，一起提交給房屋部門。文件交接表格包括一些其他的資訊，例如房租支付狀況和轉換單位的過往資訊。房屋經理必須在收到轉換單位申請表後的 24 小時內，提交該申請表。

當您跟管理人員填寫轉換單位申請表格時，如果您未提交所有規定的證明文件，管理人員將為您提供一份「因文件未填妥或不齊全而出具的波房局轉換單位申請收據單」（BHA Transfer Request Receipt for Incomplete/Lack of Documentation），列出不齊全的相關文件。您需要於 7 天內向管理處提交這些文件。一旦您提交了有關資訊，管理人員將把它轉送到房屋部門。

未能提交所有的證明文件可導致您的轉換單位申請被延誤或被拒絕。

2. 轉換單位受理協調員根據需要進行登記或轉介

房屋部門的轉換單位受理協調員將記錄轉換單位申請，並檢查申請表格是否填妥、是否附上所有需要的文件。在某些情況下，轉換單位受理協調員可將申請轉介給民權事務處或警務處，要求他們進行調查，以獲取額外的資訊。這些調查通常需要 14 到 28 天才能完成。

轉換單位受理協調員也可將申請退回給房屋經理、居民或醫護人員，以獲取額外的資訊。

3. 轉換單位審核委員會進行審核並作出決定

轉換單位審核委員會將在申請表格填妥、完成有需要的調查後的 7 天內，審核轉換單位申請。委員會可標註「暫停審核」該個案，並要求居民提供進一步的資訊。

一旦轉換單位審核委員會獲得必要資訊後，委員會將做出決定--批准或拒絕申請。如果委員會批准了申請，會決定您轉換單位的級別（屬於緊急還是因臥房數目過多或過少）。通常情況下，您可在 6 周內收到波房局的決定通知。如果 6 周內您沒有收到決定通知，請致電轉換單位受理協調員，電話 (617) 988-4545。

所有同屋村的轉換單位將由管理處審查、批准或拒絕，居民將會收到書面決定。

如果在等待決定期間，我的情況發生了改變，我需要做什麼？

如果您的情況在您提交轉換單位申請後、尚未接獲回應前有改變，或如果您的情況在您的申請已獲批准、但尚未搬遷前有改變，您應立刻聯絡轉換單位受理協調員。如果您的病患情況惡化或改善，請務必聯絡轉換單位受理協調員。如果您是家庭暴力、民權問題或其他威脅情況的受害者而遭受更多受害事件，請與警察局、波房局民權事務處和轉換單位受理協調員聯絡。如果您的家庭成員有改變，請通知轉換單位受理協調員和您的房屋經理，以確保波房局恰當地受理您的申請。

波房局需要取得您當前的聯絡資訊，請您告知我們聯絡您最合適的時間、地址和電話號碼，以便如有需要，我們可完成調查或獲取額外證明。如果波房局職員在需要的時候無法聯絡上您，您的申請將被撤銷。

如果我的轉換單位請求被批准，將會發生什麼？

一旦您轉換單位的請求被批准，您會收到一封信，告知您的請求已獲批准、轉換單位的級別、以及您將被排入等候名單中。行政轉換單位擁有最高的優先權。對於緊急轉換單位，波房局將在符合居民需求，地點、臥房數目合適的空置單位中，把第 4 個以及隨後每隔 7 個的第 8 個空置單位配給緊急轉換單位的申請者。波房局將按照需要的臥房數目和轉換單位的申請日期的排序來分配單位。因臥房數目過多或過少而排位的同屋村的轉換單位，其等候時間取決於該整個屋村的空置單位的流動率。當屋村入住率達到 98%時，每 8 個空置單位中的第 8 個單位將被配給臥房數目過多或過少的遷移者。

因臥房數目過多或過少而轉換單位，是內部申請者，因為臥房數目過多或過少，或由於家庭部分成員有合資格移民身份、部分成員沒有合資格移民身份而導致其在聯邦房屋項目的房租負擔過重而申請，他們處於較低的優先權。這些居民將被視為普通身份的申請人在其所選屋村排隊，並且可能要等候一段時間才會獲配單位。內部申請者是想要搬遷到其他屋村（非緊急類）的居民，並且必須通過最終資格的甄選，包括對所有年滿 14 歲的家庭成員進行犯罪記錄審查（該規定不適用於住在州立屋村、選擇轉換單位到其他州立屋村的居民；這種情況下只需應用轉換單位政策）。

一旦獲配單位，您需要在五個工作日內決定接受或拒絕該單位。請注意，波房局不提供即時住房單位。單位出現空置時，將被重新分配，並必須在準備妥當的狀態下，才可以讓獲配單位人士遷入。從獲配單位之日起，居民將有 30 天的時間搬入獲配且接受的單位內，除非管理處同意且批准了另一個期限。

如果我拒絕了獲配的單位，將會發生什麼？

行政轉換單位、緊急轉換單位、臥房數目過多或過少的轉換單位，和內部申請者，如在尚無新的正當理由或合理安排的情況下拒絕獲配單位，則其轉換單位申請將被撤銷；並且在其拒絕最後一次獲配單位之日起，該居民不得在 1 年內重新申請相同類別的轉換單位。

本局屆時告知您，您有權對任何不利於您的決定進行上訴。

請注意，根據波房局的租賃要求，臥房數目過多或過少的居民，或住在方便輪椅出入的單位但不需要此設施的居民，一旦拒絕接受大小和類型合適的單位，將受到法律追究。此外，住在州立屋村下、臥房數目過多的居民，如果拒絕接受大小和類型合適的單位，將需要支付150%的房租。

如果我的轉換單位請求被拒絕了，將會發生什麼？

如果您的轉換單位申請被拒絕了，您會收到一封信，告知您此決定以及拒絕的理由。您可就該決定進行上訴，您收到的信中列有如何上訴該決定的資訊。

疑問？

如果您有任何疑問，**請先詢問您的房屋經理**。如果房屋經理無法解答您的疑問，您可致電轉換單位受理協調員，電話 (617) 988-4545；或致電房屋部門申請進度查詢熱線，電話 (617) 988-3400。

重要電話號碼

波士頓房屋管理局民權事務處
(617) 988-4383

聽障助聽電話
1-800-545-1833 轉 420

波士頓警察局
911

波士頓房屋管理局警務處
(617) 423-1212

房屋部門申請進度查詢熱線
(617) 988-3400

轉換單位受理協調員
(617) 988-4545

維修中心
(617) 988-4357

波士頓房屋管理局
52 Chauncy Street
Boston, MA 02111
電話: (617) 988-4000
聽障助聽電話: 1-800-545-7833 轉 420

Rev. Feb, 2015