

含铅涂料披露条例概要说明书

适用于房屋买方、租户、物业经理、房东、房地产经纪人和房屋卖方

摘要

美国国家环境保护局 (EPA) 和美国住房与城市发展部 (HUD) 携手合作确保公众获得必要信息，防止他们在可能存在含铅涂料危害的房屋中受到铅暴露危害。因此，1978 年之前建造的大多数房屋的买方和租户在购买或租赁房屋之前必须收到《保护您的家人远离家中的铅危害》手册以及有关含铅涂料和含铅涂料危害的已知信息。

铅暴露对健康的影响

铅几乎可以影响人体的每个器官和系统。六岁以下的儿童尤其容易受到伤害，因为他们的身体仍在发育。对于儿童来说，铅会导致生长发育迟缓、智商降低、学习问题、大脑和神经系统损伤，以及听力、言语和行为问题。如果孕妇暴露于铅环境，她们发育中的胎儿也可能暴露于此环境。这可能会增加流产的风险；导致婴儿早产或出生体重过轻；损害婴儿的大脑、肾脏和神经系统；或导致婴儿出现学习或行为问题。

房屋中的含铅涂料

尽管美国早在 1978 年就禁止在房屋中使用含铅涂料，但数百万房屋中仍然存在含铅涂料，尤其是那些在 1978 年之前建造的房屋。如果含铅涂料状况良好，通常不会造成危害。变质的含铅涂料（脱落、剥落、粉化、开裂或损坏的涂料）会带来危害，需要及时引起注意。

含铅涂料披露条例

为了保护家庭免受涂料、灰尘和土壤中铅的危害，美国国会通过了 1992 年《减少住宅含铅涂料危害法》。该法案也被称为第十条（Title X）。EPA 根据该法案第 1018 节颁布《含铅涂料披露条例》。该法案指导 EPA 和 HUD 发布要求，在出售或出租 1978 年之前建造的大多数房屋，披露有关含铅涂料和含铅涂料危害的已知信息。此举旨在帮助人们根据获知的信息做出更明智的选择。

涵盖的住房类型

《含铅涂料披露条例》适用于 1978 年之前建造的大多数私人住宅、公共住房、联邦政府拥有的住房以及接受联邦政府资助的住房。

未涵盖的住房类型

《含铅涂料披露条例》不适用于以下住房类型：

- 1977 年以后建造的房屋（该条例不涵盖 1977 年以后建造的房屋，因为美国消费品安全委员会于 1978 年禁止住宅使用含铅涂料）；无卧室单元房，例如小单间、阁楼和宿舍（除非有 6 岁以下儿童居住或预计将居住在此类住房中）
- 租期不超过 100 天的住房，例如度假屋或短租房；
- 专为老年人或残障人士提供的住房（除非有 6 岁以下儿童居住或预计将居住在此类住房中）；
- 住房涂料表面已经过检测且不含铅；以及
- 丧失抵押品赎回权的住房。

要求

1978 年以前建造的大多数房屋的房屋买方和租户有权在签署合同或租约之前，知晓房屋中是否存在含铅涂料和含铅涂料危害。根据联邦法律的规定，在签署房屋买卖合同或租赁合同之前，卖方、房东、代理人 and 租赁物业的经理应：

- 向买方和租户提供《保护您的家人远离家中的铅中毒》手册。其中提供了有关识别和控制含铅涂料以及含铅涂料危害的信息。该手册有多个语言版本。
- 披露有关住宅或房屋中存在含铅涂料以及含铅涂料危害的全部已知信息。这可能包括使用含铅涂料的位置和涂料表面的状况。
- 提供有关含铅涂料以及含铅涂料危害的所有可用记录和报告。对于多单元房屋，还包括全房屋评估中的公共区域和其他单元的记录和报告。
- 提供《铅警告声明》，让租户或买方了解已知的含铅涂料危害。这可以作为合同或租约的附件或额外内容提供，并且应与合同其余部分采用同种语言。该声明应包括相应陈述，确认卖方或房东已遵守《含铅涂料披露条例》的所有要求。
- 为房屋买方提供 10 天的时间进行含铅涂料检测或风险评估。
- 在售出或租赁开始后的三年内保留一份经签署的披露信息副本。
- 如果以电子方式向租户或买方提供此要求的披露信息，则必须提供：他们有权接收纸质文件的明确声明、撤回同意的程序及其后果，以及如何访问和保留电子记录。如果以电子方式披露信息，则必须获得租户或买方的同意，以表明他们可通过电子方式访问表格。卖方、房东、租赁物业经理及代理人应确保通过电子技术方式可以让租户或买方完全访问所有披露材料。（《全球暨全美商业电子签章法》，15 U.S.C. § 7001，英文版）hud.gov/program_offices/healthy_homes/enforcement/disclosure（英文版）或 epa.gov/lead/lead-based-paint-disclosure-rule-section-1018-title-x（英文版）。



不要求的事项

该条例并不要求卖方或房东检测或清除含铅涂料或含铅涂料危害。该条例不构成取消租赁和销售合同。

如果卖方或出租人未能遵守该条例规定会如何？

未能提供正确信息的卖方、出租人或代理人可能会被起诉，要求赔偿三倍的损失。同时还可能受到民事和刑事处罚。确保向房屋买方和租户提供披露信息有助于各方避免在签署销售和租赁协议之前、期间和之后产生误解。如果您在购买或租赁 1978 年之前建造的住房时没有收到有关含铅涂料或含铅涂料危害的信息披露表，请将此违规行为报告给：epa.gov/lead/violation 或 leadregulations@hud.gov。

如需了解更多信息

- 有关铅的信息（英文版）：epa.gov/lead 或 hud.gov/lead。
- 阐述房屋中的铅危害以及如何保护家人远离含铅涂料危害的手册（提供多种语言版本）：epa.gov/lead/protect-your-family-lead-your-home-real-estate-disclosure#12
- 《含铅涂料披露条例》（第十条第 1018 节）及披露表格范本（提供英文和西班牙文版）：hud.gov/program_offices/healthy_homes/enforcement/disclosure（英文版）或 epa.gov/lead/lead-based-paint-disclosure-rule-section-1018-title-x（英文版）。
- 《房地产披露指南》：hud.gov/program_offices/healthy_homes/enforcement/disclosure（英语版）或 epa.gov/lep/fangdechanqianzaiqianweihaixinxipilu-zhongwen-jiantiban 或 epa.gov/lead/epa-and-hud-real-estate-notification-and-disclosure-rule-questions-and-answers（英文版）。
- 请致电国家铅资讯中心，电话为 1 (800) 424-LEAD [5323]，听力或言语障碍人士请拨打 TTY 711。开放时间为周一至周五美国东部时间上午 8:00 至下午 6:00（联邦法定节假日除外）。