

# 老年人公平 住房指南



公平住房  
权利与研究中心  
Fair Housing Center  
for Rights & Research

# 老年人公平住房指南

本手册旨在向公众普及公平住房权利，以及如何识别住房歧视行为。此外，本手册还特别阐述老年人常遇到的公平住房问题。



2728 Euclid Avenue, Ste. 200  
Cleveland, OH 44115  
☎ 216-361-9240  
[www.thehousingcenter.org](http://www.thehousingcenter.org)

**免责声明：**本手册用于传达信息。本手册中的任何内容均不应被视为法律建议，也不应被视为建立了律师-客户关系。

本出版物所涉及的研究工作由美国住房与城市发展部（**U.S. Department of Housing and Urban Development**）提供拨款资助与支持。该研究的实质内容及成果所有权利归属公众领域。本出版物所载声明及解释的准确性由作者及出版商全权负责。相关解释并不代表美国联邦政府（Federal Government）的观点。

版权所有 © 2025

公平住房权利与研究中心  
(Fair Housing Center for Rights & Research)

# 目录

什么是公平住房? .....	1
《公平住房法》如何保护您的权利? .....	2
公平住房法如何支持居家养老? .....	3
老年人与公平住房 .....	4
残障人士保护措施 .....	5
什么是合理便利与合理改造? .....	6
如何申请合理便利或合理改造? .....	7
在哪些类型的住房中可以申请合理便利与合理改造? .....	8
合理改造费用由谁承担? .....	9
无障碍设计与施工要求 .....	9-10
可访问性设计 .....	11
若您认为自己的公平住房权利受到侵犯, 该如何应对? .....	11
公平住房资源 .....	12
老年人其他可用资源 .....	13-14

## 什么是公平住房？

公平住房是受联邦、州及地方法律保障的一项公民权利。联邦公平住房法保护人们不因种族、肤色、性别\*、宗教、原国籍、家庭状况或残障而遭受差别化待遇或被拒绝提供住所。这些群体在公平住房法律中称为“受保护群体”。我们每个人都属于一个或多个受保护群体。俄亥俄州公平住房法还额外将祖源与军人身份纳入保护范围。地方性公平住房法可能提供补充性保护。

联邦《公平住房法》（FHA）适用于住房提供者及与住房相关的服务提供者，包括但不限于：银行、房东、物业业主、物业管理人、社区及共管公寓协会、房地产经纪、经纪服务机构、业主保险公司、房产评估师等。

*\*基于性取向或性别认同的歧视（根据最高法院在 *Bostock* 诉克莱顿县案中的裁决）、对家庭暴力幸存者的歧视以及性骚扰均属于非法的性别歧视形式。*



## 《公平住房法》如何保护您的权利？

《公平住房法》列举了若因您属于一个或多个受保护类别而实施即构成违法的若干禁止行为，包括：

### 房屋的租赁与销售：

- 拒绝出租或出售住房；
- 拒绝就住房租赁或买卖进行协商；
- 使住房无法获得或以其他方式限制选择；
- 对房屋的销售或租赁设定不同的条款、条件或特殊权益；
- 提供不同的住房服务或设施；
- 虚假声称住房不可出租或出售；
- 制作、印制或发布任何涉及住房销售或租赁的通知、声明或广告，其内容显示出任何偏好、限制或歧视；
- 怂恿业主出售或出租房屋（亦称“房产唆卖”）；
- 基于受保护类别引导搬迁或安置（亦称“引导性安置”）；
- 拒绝任何人进入或加入与住房销售或租赁相关的设施或服务机构；
- 因某人提出公平住房投诉而进行报复；
- 采用不同的资格标准或申请程序，或设定不同的销售或租赁标准与流程，例如收入标准、申请要求、申请费用、信用评估、批准流程或其他要求；
- 驱逐租户或租户的访客；
- 骚扰他人；
- 未能或拖延履行维护或修缮义务；
- 限制住房的特殊权益、服务或设施；
- 劝阻购买或租赁住房。

## 抵押贷款与保险方面：

- 拒绝提供抵押贷款或住房保险；
- 拒绝提供有关贷款或保险的信息；
- 在贷款审批中设定不同的条款或条件（例如不同的利率或费用）；
- 在房产评估中实施歧视行为；
- 拒绝收购贷款；
- 在收购贷款时设定不同的条款或条件。

## 禁止报复行为

本法还规定，任何人不得实施以下行为：

- 威胁、胁迫、恐吓或干扰他人行使公平住房权利或协助他人行使该权利；
- 对提出公平住房投诉或协助进行公平住房调查的人进行报复。

## 公平住房法如何支持居家养老？

根据美国卫生与公众服务部下属老龄事务管理局（Administration on Aging）的数据，2022 年，65 岁及以上人口占美国总人口的 17.3%。预计到 2040 年，这一比例将增长至 22%。大多数老年人表示希望“居家养老”，即他们希望能够继续居住在当前的家中。美国退休人员协会（AARP）2021 年的一项调查显示，近 77% 的 50 岁及以上成年人希望尽可能长时间地留在自己的住所中。

然而，部分老年人可能会选择从独栋住宅换住到维护需求更低的共管公寓或普通公寓，或搬到更靠近家人的地方，或在社区内换住面积更小的住所。随着年龄增长，个人现有的或新的住所可能无法满足其不断变化的身体需求。新建住房可能具备某些无障碍设施（如无台阶入口），而其他住房则可能需要对空间进行物理改造。公平住房法律有助于确保每个人都能获得所需的住房。

## 老年人与公平住房

老年人始终依赖公平住房保护措施，以确保其在老年阶段能够平等获得心仪的住房。尽管“年龄”并非联邦《公平住房法》规定的受保护类别，但俄亥俄州东北部的许多城市在本地条例中已将“年龄”纳入反歧视保护范畴。以下为俄亥俄州东北部在本地公平住房条例中明确禁止年龄 \* 歧视的城市名单：

- 比奇伍德
- 贝德福德
- 贝德福德海茨
- 布鲁克帕克
- 克利夫兰
- 东克利夫兰
- 费尔维尤帕克
- 加菲尔德海茨
- 格拉夫顿
- 洛雷恩市
- 梅普尔海茨
- 梅菲尔德海茨
- 纽堡海茨
- 北奥姆斯特德
- 北里奇维尔
- 里士满海茨
- 谢菲尔德莱克
- 南欧几里得
- 大学海茨
- 伍德米
- 威克利夫

\*《老年人住房法案》（HOPA）规定，符合条件的州或联邦老年人住房项目可豁免年龄及家庭身份歧视条款。

老年人遭遇的歧视可能较为隐蔽，往往难以察觉。以下是老年人在不同的住房相关事务中可能遇到的一些歧视性用语示例：

- “这些公寓仅面向活力老年人。”
- “我们需要审核您的病历记录后才能批准您的租房申请。”
- “您是否具备独立生活能力？”
- “使用助行器的住户仅限居住在在一楼。”
- “我注意到您领取社会保障伤残津贴 (SSDI)。我们只有在能扣押您收入的情况下才能为您办理租住资格。”
- “您的轮椅可能造成设施损坏，需缴纳双倍押金。”
- “您需为住家护理人员额外付费。”

## 歧视案例示例：

- 比尔（62岁）申请某公寓楼时遭拒，房东称更倾向年轻租户。  
(*年龄歧视；请注意：仅部分地方法规将“年龄”列为受保护类别。*)
- 丽萨（74岁）因行动不便，申请从二楼无电梯公寓调换至一楼单元，遭住房提供方拒绝。*(残障歧视)*
- 在共同生活了27年的伴侣去世后，60岁的同性恋男子马克搬进了一处老年公寓社区。不久后，因性取向遭其他住户骚扰。  
(*性别及性取向歧视*)
- 80岁的非裔美国人雪莉申请入住某辅助生活设施时，接待协调员告知她：“住在黑人聚居社区的设施可能更舒适。*(种族引导性安置歧视)*

## 残障人士保护措施

残障与年龄密切相关：随着年龄增长，残障的发生率会显著上升。超过半数的65岁以上人群报告存在某种残障。《公平住房法》将“残障”定义为：对行走、言语表达或自我照料等主要生活活动构成显著限制的生理或心理状况。这一范畴包括听力、行动能力、视觉障碍，以及癌症、慢性精神疾病、艾滋病 / HIV、发育障碍、酗酒问题及既往药物滥用史等。作为老年人，您可能不认为自己属于残障人士，但只要符合上述定义中的一项或多项情形，仍有权获得《公平住房法》的保护。

1988 年《公平住房修正法》将“残障”正式列为受保护类别。该赋予残障人士两项特殊权利：住房合理便利请求权与住房合理改造权。该修正案同时为新建多户住宅设定了最低建设标准。

## 什么是合理便利与合理改造？

公平住房法的核心目标之一，是确保所有人平等获得住房机会。1988 年《公平住房修正法》通过时，立法者明确：残障人士需要额外法律保护，以保障住房机会不因残障状况而区别对待。

### 合理便利

合理便利指住房提供方对常规政策或流程作出的适应性调整，例如：

- 允许携带服务动物（即便存在“禁止宠物”政策）
- 将租金缴纳日期调整至残障津贴发放日
- 应申请人要求，向家属、护理人员等抄送租赁政策更新通知
- 提供专属停车位
- 允许住家护理人员陪同居住
- 因残障需求免费调换居住单元
- 免除家庭护理人员的访客停车费

## 合理改造

- 合理改造指对住房单元或物业的物理空间进行的结构性变更，  
例如：
- 扩宽门道
- 安装扶手
- 降低厨房橱柜高度
- 铺设无障碍坡道
- 安装自动水龙头关闭装置
- 铺设或拆除地毯
- 调整开关、插座、恒温器的安装高度
- 更换为杠杆式门把手
- 为认知障碍者（无法识别文字标识）安装图片指示牌、色标路径或引导标识

## 如何申请合理便利或合理改造？

根据公平住房法，符合条件的残障人士本人、其家庭成员或其他代理人，均可提出合理便利或合理改造的申请。

申请可在任何时间提交，包括申请入住期间或已入住一段时间后。申请可以口头提出，但书面形式通常更有助益。

提出申请后，若住房提供方尚未知晓或无法明显判断您的残障状况，可能会要求您提供相关证明。您无需披露具体诊断信息，但住房提供方可要求您提供资料，以证明残障状况与所申请便利或改造需求之间的关联性。若被要求，您可能需要提供一封信函，以证明您符合公平住房法对残障人士的定义，且因残障需要所申请的便

利或改造。该信函可由医疗专业人员、非医疗服务机构或了解您残障情况的人士出具。您可以同时提出多项申请。

住房提供方仅能在残障状况不为人知或不明显时，要求提供相关证明。

例如：使用轮椅的人士申请安装坡道或升降椅以进入建筑或住宅单元时，无需提供残障证明，因为其需求显而易见。

如果您需要提出合理便利或合理改造申请，且对流程或所需材料有疑问，请联系公平住房权利与研究中心的倡导者寻求帮助。他们可提供申请信范本，并在整个流程中为您提供支持。

## **在哪些类型的住房中可以申请合理便利与合理改造？**

根据《公平住房法》，住房的定义非常宽泛。包括但不限于：

- 托管公寓
- 公寓
- 老年公寓
- 住宅综合体
- 共有公寓
- 装配式/移动房屋
- 经济适用老年住房
- 用于住宅建设的空地
- 成人家庭护理之家
- 辅助生活设施
- 宿舍房间
- 护理院
- 紧急收容所
- 持续护理退休社区
- 过渡性住房
- 长期住宿酒店
- 独立住宅

## 合理改造费用由谁承担？

通常情况下，提出改造申请的家庭需自行承担费用。但在某些情形下，可能获得医疗保险机构或当地组织的资金支持。以下两种例外情况中，住房提供方可能需承担改造费用：

1. 若住房位于以下建筑内：建成于 1991 年 3 月 13 日之后；包含 4 个及以上居住单元；按《公平住房法无障碍指南》应配备您所申请的无障碍设施，但实际未配备。
2. 若住房接受联邦财政资助。

## 无障碍设计与施工要求

《公平住房修正法》还规定，1991 年 3 月 13 日之后首次入住且含四个及以上单元的建筑必须符合无障碍设计与施工要求。若建筑内设有电梯，所有单元均须符合标准。若无电梯，则仅底层单元需符合要求。强制性设计标准包括：

1. 建筑入口位于无障碍通道上，且入口具备无障碍通行条件
2. 公共区域及共用区域可无障碍使用
3. 门的设计便于轮椅使用者操作
4. 住宅单元内部及入口处设有无障碍通道
5. 开关、电源插座、温控器等环境控制装置安装在可触及位置
6. 卫生间墙体预留加固结构，便于后期安装扶手
7. 厨房及卫生间可无障碍使用

若您居住的建筑本应按上述标准建造，但发现存在无障碍设施缺失的情况，请联系公平住房权利与研究中心。若您需要对建筑进行合理改造，且该建筑本应具备相关设施，则改造费用应由住房提供方承担。



✓ 门应设计为可供轮椅使用者使用。



✗ 灯开关、电源插座、恒温器等应设置在可及位置，不得超出使用范围。



✓ 厨房应便于使用。



✗ 应提供无障碍停车位。

## 可访问性设计

尽管多户住宅建筑有无障碍设计与建造要求，以让残障人士更便捷地使用住房，但目前联邦法律尚未对独栋住宅或联排别墅制定类似标准。

随着人口老龄化，满足人们身体需求变化的建筑需求将日益增长。目前正兴起推动所有新建建筑实现“可访问性”的运动。这一理念认为，新的可访问性建筑标准不仅能让住房居住者受益，也能方便访客探访在此居住的亲友。可访问性倡导者建议独栋住宅新建时应具备三项基本特征：

- 住宅设有无台阶入口（不必是正门）
- 一楼所有主要房门（包括卫生间门）至少有 32 英寸的净通行宽度；
- 一楼设有至少一间无障碍卫生间（最好为全套卫生间），可供轮椅使用者使用。

除最低可访问性要求外，更进阶的设计还可包括：无障碍电气及环境控制装置、淋浴背板、卫生间扶手，以及 / 或一楼卧室等设施。

## 若您认为自己的公平住房权利受到侵犯，该如何应对？

请联系公平住房权利与研究中心，与权益倡导者沟通。地方公平住房组织，如公平住房中心，通常能够直接且快速地解决问题。若问题无法直接解决，他们可协助您准备投诉材料，为投诉成功奠定基础。投诉可向行政执法机构提交，如俄亥俄州民权委员会（OCRC）、美国住房与城市发展部（HUD）或当地主管部门。

## 公平住房资源

### 公平住房机构：

#### 公平住房权利与研究中心

(Fair Housing Center for Rights & Research)

2728 Euclid Ave., Suite 200, Cleveland, OH 44115

电话：216-361-9240 (选择语言后，按 2 转接权益倡导者)

电子邮箱：advocates@thehousingcenter.org

<https://thehousingcenter.org/report-housing-discrimination>

### 联邦公平住房执法机构：

#### 美国住房与城市发展部 (HUD)

<https://hud.gov/fairhousing/fileacomplaint>

电话：1-800-669-9777

### 州级公平住房执法机构：

#### 俄亥俄州民权委员会 (Ohio Civil Rights Commission)

615 W Superior Ave., Suite 885, Cleveland, OH 44113

电话：216-787-3150

<https://civ.ohio.gov/how-to-file-a-charge>

### 地方公平住房执法机构：

#### Shaker Heights Fair Housing Review Board

3400 Lee Road, Shaker Heights, OH 44120

电话：216-491-1440

<https://shakerheightsoh.gov/673/Filing-a-Fair-Housing-Complaint>



## 老年人其他可用资源

**安德森无障碍生活中心** | 提供无障碍住房培训与信息

1725 East 115th Street, Cleveland, OH 44106

电话：216-231-7221

<https://maxhousing.org/anderson-center>

**克利夫兰市老龄事务部** | 老龄与残障资源中心

住宅维修资源、家务协助、树木清理援助、臭虫防治援助

75 Erieview Plaza, 2nd floor, Cleveland, OH 44114

电话：216-664-2833

<https://clevelandohio.gov/city-hall/departments/aging/services/housing>

**CHN 住房合作伙伴机构** | 购房课程、止赎与驱逐预防、公共事业费用援助

2999 Payne Ave. Ste. 134, Cleveland, OH 44114

电话：216-574-7100

<https://chnhousingpartners.org/housing-and-community-services>

**凯霍加县老年与成人服务部** | 咨询与信息、支持性服务、臭虫治理援助

13815 Kinsman Road, Cleveland, OH 44120

电话：216-420-6700

<https://dsas.cuyahogacounty.us>

**Fairhill Partners 老年人临时住所** | 为首次遭遇无家可归的老年人提供安全的临时庇护所

12200 Fairhill Road, Cleveland, OH 44120

电话：216-421-1350, extension 146

<https://fairhillpartners.org/services/senior-guest-house>

**洛雷恩县老龄事务办公室 | 老龄与残障资源中心、居家支持服务**

534 South Abbe Rd., Elyria, OH 44035

电话：440-326-4800

<https://lcoa.org>

**西储老龄事务区域机构 | 为凯霍加县、吉奥加县、莱克县、洛雷恩县和梅迪纳县的老年人及残障人士提供服务，提供老龄与残障资源中心、住房援助、长期照护服务与支持**

1700 East 13th Street, Suite 114, Cleveland, OH 44114

电话：800-626-7277

<https://areaagingsolutions.org>



**公平住房  
权利与研究中心  
Fair Housing Center  
for Rights & Research**

2728 Euclid Avenue, Ste. 200

Cleveland, OH 44115

☎ 216-361-9240

[advocates@thehousingcenter.org](mailto:advocates@thehousingcenter.org)

[www.thehousingcenter.org](http://www.thehousingcenter.org)

**公平住房权利与研究中心的使命是：保护和扩大公平住房权利，消除住房歧视，促进社区融合。**

**免责声明：**

本手册用于传达信息。本手册中的任何内容均不应被视为法律建议，也不应被视为建立了律师-客户关系。

本出版物所涉及的研究工作由美国住房与城市发展部（U.S. Department of Housing and Urban Development）提供拨款资助与支持。该研究的实质内容及成果所有权利归属公众领域。本出版物所载声明及解释的准确性由作者及出版商全权负责。相关解释并不代表美国联邦政府（Federal Government）的观点。

版权所有 © 2025

公平住房权利与研究中心 (Fair Housing Center for Rights & Research)

