



COUNTY OF SAN MATEO

Stone Pine Cove
830 Stone Pine Road, 半月湾
居民甄选计划



简介

Stone Pine Cove 由 46 栋预制房屋组成，占地 5 英亩，位于加利福尼亚州半月湾市 Stone Pine 路 830 号（邮编 94019）（以下简称“社区”），专为圣马特奥县低收入农业家庭提供经济适用住房。本社区将为低收入农业工人家庭提供机会，以经济实惠的价格购买一到三居室的预制房屋。

使命

圣马特奥县住房部的使命是：为有需要的人群提供优质、安全且经济实惠的住房；为居民维护稳定的生活并提供发展机会；培育多元化社区，让来自不同种族、社会和经济背景的人们都能够和谐、有尊严地生活在一起并相互尊重。Stone Pine Cove 将配备现场物业管理方（“管理方”），遵照县政府的使命要求，为我们的居民提供维护完善、专业管理的社区环境。

主要规定

本文件中制定的政策和程序用于甄选本社区的居民。所有程序将根据适用的联邦法规和条例实施，包括但不限于：

- 联邦公报通知/最终规则
- 《美国联邦法规》(CFR)
- 《公平住房法案》（1968 年《民权法》第八章）
- 1973 年《康复法》第 504 条
- 1990 年《美国残疾人法案》
- 《加利福尼亚州公平住房法》
- 《住房和城市发展部手册》4350.1 REV-1，第 5 章，确定收入和计算房客租金
- 《联邦公平信用报告法》和州/地方信用报告法
- 第 III 节：非歧视声明和平等住房机会

本社区完全遵守适用的联邦、州和地方公平住房和民权法律，这些法律规定，在所有与住房相关的活动中，不得因种族、肤色、宗教、性别、性别认同、性别表达、性取向、婚姻状况、国籍、血统、家庭状况、收入来源、身体或精神残障、基因信息、年龄或任何其他随意的个人特征而歧视任何人。如果申请人认为自己在申请过程中受到了歧视或不公平对待，则可通过以下方式，以书面形式联系圣马特奥县：

Director of Housing
Department of Housing San Mateo County
264 Harbor Boulevard Bldg. A
Belmont, CA 94002

本社区遵循 1973 年《康复法》第 504 条的要求。在本社区获得联邦资助的项目与活动中，无论是准入资格、参与机会、服务待遇，还是人员聘用环节，均不会因残疾状况实施任何歧视行为。

本社区将寻求与申请人、居民、公众成员或有残疾或残障的个人进行有效沟通。必要时会使用辅助手段，如朗读员、口译员、大字印刷文件或录音。如果申请人需要我们提供任何

辅助手段，以确保在任何会议、面试或约见中保持有效沟通，管理方要求提前三 (3) 个工作日通知我们。

隐私声明

HUD 隐私法通知

住房和城市发展部 (HUD) 有权根据 1937 年《美国住房法》（《美国法典》第 42 编第 1437 条及以下）、1964 年《民权法》第六篇（《美国法典》第 42 编第 2000d 条）以及《公平住房法案》（《美国法典》第 42 编第 3601-19 条）收集此类信息。1987 年《住房和社区发展法》（《美国法典》第 42 编第 3543 条）要求申请人和参与者提交每个家庭成员的社会保障号码。

用途：HUD 将收集您的收入和其他信息，以确定您的资格、合适的卧室大小以及您的家庭将要支付的租金和/或水电费金额。

其他用途：HUD 会使用您的家庭收入和其他信息来协助管理和监督 HUD 资助的住房项目，以保护政府的经济利益，并验证您提供的信息是否准确。在相关情况下，这些信息可能会被披露给适当的联邦、州和地方机构，以及民事、刑事或监管调查人员和检察官。但是，除非法律允许或要求，否则这些信息不会在 HUD 之外以其他方式披露或发布。

处罚：您必须提供业主要求的所有信息，包括您和所有其他家庭成员拥有和使用的所有社会保障号码或纳税人识别号（“ITIN”）。提供所有家庭成员的社会保障号码或 ITIN 是强制性要求，不提供社会保障号码或 ITIN 可能会影响您的资格。需要使用社会保障号码和 ITIN 来核查信用记录和其他重要的计划资格要求。未能提供任何要求的信息可能会导致您的资格审批延迟或被拒绝。

社区隐私政策

社区致力于保护申请人/居民的隐私以及社区所持有的个人信息/文件/记录。社区会收集并保存与申请人/居民有关的个人信息/文件/记录，包括但不限于个人、财务、背景、犯罪、居住历史、租赁合规性信息。社区可能会以实物和/或电子形式收集和/或保存这些个人信息/文件/记录。社区可能会将这些个人信息/文件/记录用于运营目的，包括但不限于收入核实、住房资格、确定租金、房东/房客关系和纠纷、履行监管义务以及向监管机构、执法部门、贷款机构和投资者报告。社区可能会在法律要求或允许的情况下与第三方共享与申请人/居民有关的个人信息/文件/记录，包括但不限于联邦、州和地方监管机构；执法机构；贷款机构、投资者。

社区在使用或披露与申请人/居民有关的个人信息/文件/记录时不得违反适用的联邦、州和地方法律。

居住资格

一般要求

- 申请人必须能够证明，其在目前或以前的住房中的行为不会导致其进入社区后对其他居民的健康、安全或福利，或社区的实体环境或财务稳定产生负面影响。
- 所有成年申请人均需提供附有照片的身份证明（复印件可能存档）。申请必须包括所有申请人的出生日期才被视为完整。
- 每个申请家庭的户主、配偶和/或联合户主以及所有其他成年人（18 岁及以上）都必须在获准申请之前以及此后每年签署一份信息发布授权书。
- 需要提供完整、准确的住房申请表，其中列出当前和至少一个以前的租赁介绍人以及电话号码（不完整的申请表将会退还给申请人）。申请人必须提供至少 2 年的居住历史。
- 申请人必须有良好的家务习惯。
- 申请人必须有与物业管理部门在房屋规则和条例、遵守租赁条款和物业管理方面合作的记录。
- 每位申请人必须同意支付其符合资格的计划所要求的地块租金。
- 申请人必须有填写或提供确定经济适用住房资格所需适当信息方面的合作记录。
- 任何申请人的行为如果干扰、妨碍、延误、阻碍或以其他方式阻止申请流程完成，可能会被取消资格。
- 申请人必须同意其预制房屋将作为其唯一的住所。在申请人接受收入限额测试时，他们必须披露其获得的所有收入和拥有的资产，包括房产。

社区资格要求：

除了上面列出的一般要求外，所有申请人还必须满足附件 A 中列出的其他社区资格要求。

优选规则：

符合资格要求的申请人将根据附件 B 所列的县优先级和优选规则进行分类。

收入资格：

申请人的年收入不得超过入住时社区适用的最高收入限额。当前收入限额见附件 C。

此外，申请人必须满足所申请社区单元的最低收入要求。最低月收入设定为房屋地块租金的两 (2) 倍。管理方可自行决定并根据适用的计划限制和约束，适当地审查和修改这些要求。

居住标准:

每栋预制房屋都要遵守居住标准，该标准规定了特定大小的房屋内可居住的家庭成员的最少数量和最多数量。申请表上列出的每个成员都将计入家庭人数，包括所有全时成员、暂时不在家的人员、预计与家庭同住的儿童、外出求学的子女、住家保姆、寄养儿童和寄养成年人。家庭规模必须与房屋大小相适应，并考虑任何经证实的特殊需求。一般而言，每间卧室的最大入住人数为 2 人，外加 1 人。

社区内各单元的居住标准列于附件 A 中。居住限制将由管理方强制执行，作为县政府与选定居民签订的贷款协议的持续条件，并包括在社区的规章制度中。

背景审查要求

在最终接受任何申请之前，本社区将通过独立的消费者报告机构对每个年满十八 (18) 周岁的家庭成员（包括已解除监护权的未成年人）进行犯罪背景调查。犯罪背景调查将包括州和国家性犯罪者登记册。如果犯罪背景报告表明已发现一项或多项此类重罪记录，则会将这些记录与既定的接受政策进行比较，以确定是否可以接受申请人。HUD 规定，如果存在以下情况，我们将会拒绝申请家庭入住：

- 任何家庭成员在过去三年内因为与毒品有关的犯罪活动而被驱逐出联邦政府援助的住房；
- 任何家庭成员目前正在非法使用毒品，或业主有合理理由相信某个成员非法使用毒品或非法使用毒品的方式可能会干扰其他居民的健康、安全和安宁享用财产的权利；
- 任何家庭成员受到州性犯罪者终身登记要求的约束；或
- 如果有合理理由相信任何家庭成员的酗酒行为或酗酒方式可能会干扰其他居民的健康、安全和安宁享受的权利。

除了 HUD 的规定外，社区还会因以下情况拒绝申请家庭入住：

- 过去 7 年内因非法制造或分销管制物质而被判重罪
- 过去 7 年内因造成人身伤害、蓄意损坏或毁坏财产而被判重罪
- 过去 7 年内因性犯罪而被判重罪

如果申请因上述犯罪背景调查而遭到拒绝，申请人将被告知提供犯罪背景报告的消费者报告机构的名称、地址和电话号码。因犯罪背景调查而遭拒绝的申请人可以获得报告的副本，并可以启动调查以纠正报告中包含的任何错误信息。消费者报告机构将会就申请人可以采取的纠正措施提供建议。在申请人进行任何此类调查期间，可用单元将不会为其保留。

社会保障号码

所有家庭成员必须披露分配给他们的完整、准确的社会保障号码或税务识别号码（“ITIN”）并提供验证。这些文件的复印件可能会被存档。该信息将专门用于核查信用记录和其他计划资格要求。

申请人在申请时无需披露社会保障号码或提供验证，但在入住之前，他们必须披露所有非豁免家庭成员的社会保障号码并提供验证。如果未在房屋可供入住时披露所有非豁免家庭成员的社会保障号码或 ITIN 和/或提供验证，则该可用单元将提供给下一位符合条件的申请人。

如果在家庭入住日期之前的 6 个月内将 6 岁以下的儿童添加到家庭中，并且未提供该儿童的社会保障号码和验证，则该家庭必须在入住日期后的 90 天内提供号码和证明文件。在某些情况下，可允许延长 90 天的期限。

申请程序

完成住房预申请

要申请入住本社区，申请人必须首先完成预申请并证明所提供的信息完整、准确。根据家庭规模，申请人必须指定所需的卧室数量。申请包含几个部分；每个部分都必须妥善填写。预申请若不完整，则不予接受。

在申请期内提交预申请

如宣传材料中所述，预申请可以通过 Doorway 住房门户网站以电子方式提交，也可以通过美国邮政提交。预申请必须由申请人签名并注明日期（如果以电子方式提交，则需提供数字签名；如果通过邮寄提交，则需提供实体签名）。预申请文件可在 Doorway 住房门户网站下载，且必须在截止日期前送达以下地址：

Doorway Housing Portal
P.O.BOX 194404
San Francisco, CA 94119

社区居民初步甄选预申请的受理期为 2025 年 3 月 17 日至 2025 年 4 月 18 日（“申请期”）。预申请中的问题将决定申请人是否有资格加入社区以及是否符合社区优选规则。申请人在首次预申请时可以申请多种单元类型，只要其家庭符合相应的居住标准即可。

抽签甄选流程

在首次租赁时，申请期结束后将进行抽签，为每位符合条件的申请人分配一个随机抽签号码。申请者将按照抽签号码（从最小号码到最大号码）进行排序，获得排行榜上的位置。符合优选规则标准的申请人将按照分配的抽签号码顺序，在不符合优选规则标准的申请人之前获得优先考虑。

抽签完成后，所有在申请截止日期前完成申请的合格申请人都将通过电子邮件或一类邮件获知其抽签号码和在候选名单上的位置。候选名单上最靠前的申请者将收到入选/入住面试的预约日期。

社区有一定数量专为残障人士设计的住宅类型。在任何合理可能的情况下，这些房屋将根据申请人抽签号码的顺序及其在候选名单上的位置，提供给符合附件 B 中所列优选规则标准之一的申请人（这些优选规则标准将根据特定住宅类型适当调整）。社区将开展外联活动，以确保根据其宣传计划向符合条件的残疾申请人宣传社区。

入选面试通知

社区将通过一类邮件或电子邮件通知被选中参加面试的申请人。**请注意，入选面试通知并不代表被允许入住社区。**申请人必须在通知之日起 5 天内以书面形式回复通知，确认参加面试。如果申请人在通知之日起 5 天内未回复入选通知函，申请人将从候选名单中除名，其记录地址将收到一则拒绝通知。

参加入选/入住面试

申请人家庭的所有成员均须参加入选面试并提供所有必需的申请文件。两次安排面试失败和/或未能按约定的时间参加面试将成为申请被拒的理由。英语水平有限的申请人可以申请语言协助，并且应在面试前至少三个工作日提出该请求。

面试期间，申请人将被要求确认并提供申请表中所提供信息的任何更新内容。必须披露所有收入和资产来源。在面试期间，将根据 HUD 和 IRS 的规定和程序讨论并确认申请表上的所有项目，并尝试对每个因素进行第三方验证。在申请表的所有项目得到验证之前，无法最终确定资格，也无法提供任何住房。第三方验证包括由第三方来源生成的原始或真实文件（这些文件的日期须在管理方收到之日起 120 天内）；由管理方直接发送给第三方来源并由其通过邮件、电子邮件或传真返回给管理方的验证表格；以及口头验证。

申请决定

如果申请获得批准并被暂时选为社区居民，申请人将收到书面通知，但是申请人必须前往管理方办公室并签署租赁预制房屋单元占用地块的租约，同时还要签署社区的规章制度和其他可能需要的入住文件；此外，申请人最终能否入住仍取决于其是否满足贷款要求，以及在本社区购买预制房屋的托管交易是否完成。建议申请人在进行此预约之前查看所有地块租赁文件，这些文件可应要求邮寄给申请人。

如果申请被拒绝，申请人将收到书面通知。该书面声明将包括拒绝的原因，并说明申请人有权对拒绝决定提出上诉，并有权陈述任何希望被考虑的特殊情况。

不符合资格要求的申请人将被拒绝。申请可能会因以下任何原因而被拒绝，包括但不限于：

- 申请人（包括家庭）不符合本计划中列出的计划/社区资格要求以及附件 A 中列出的更多其他要求。
- 家庭总收入（依据 HUD 的收入定义）超过了 HUD 公布的适用收入限额（参见附件 A）。
- 申请过程中提交了虚假或不真实的信息。
- 未能配合验证流程，包括未能提供所要求的信息。
- 未能安排和/或参加面试。
- 申请人拒绝接受可用的预制房屋。
- 根据《圣马特奥县公平机会条例》，消费者报告机构报告申请人/家庭有不可接受的犯罪背景。
- 申请人的家庭规模不符合附件 A 中包含的居住标准。
- 未能按要求签署指定或要求的表格和/或文件。
- 加上社区内的单元，申请人将拥有不止一处住所。
- 在参加管理方面时，申请人/家庭成员未全部到场。
- 申请人、家庭成员或朋友在搬入前的任何时候对管理方、物业或其他居民表现出不尊重或破坏性行为，或有可证实的此类行为记录。
- 在申请或面试过程中，针对申请资格、收入、家庭构成、租金或任何其他重要信息做出了虚假陈述。
- 未能满足本文件中的任何甄选标准。
- 未能完成购买预制房屋的托管交易。

上诉程序

要对拒绝决定提出上诉，申请人必须在收到拒绝函起七 (7) 日内以书面形式通知管理方。上诉通知必须说明上诉的理由并附上支持上诉的任何文件。申请人的上诉通知还可包括与管理方会面讨论上诉的请求。如果申请人在收到拒绝函起七 (7) 日内没有提出上诉，其档案将被永久封存，此后任何上诉均不予受理。

上诉将由未参与做出拒绝申请决定的管理方或县代表进行审查。该代表将审查上诉通知、申请材料，以及申请人为支持上诉而提交的任何先前未被考虑过的新事实或新信息。管理方将在收到申请人的书面上诉或上诉会议召开之日起五 (5) 个工作日内通知上诉申请人最终决定。残障人士在参与上诉流程时有权要求合理的便利。

在上诉程序进行期间，可用房屋不会被预留。如果在上诉程序结束时没有可入住的房屋，且上诉获得批准，申请人将被重新列入候选名单，其原有的排队顺位保持不变。

意向者名单

物业管理方将保留一份该房产的意向者名单，以便在社区内未来出现房源空缺时通知相关意向人员。如果有空缺房源，将按照先到先得的原则进行分配，但需满足计划的资格要求。

合理便利政策

本社区致力于让残障人士能够轻松进出和使用社区设施。管理方将根据适用法律考虑残障居民或申请人或代表残障居民或申请人提出的合理便利请求。这些合理便利请求可能包括：

- 改变社区规则和/或政策的合理便利请求；或
- 与公共区域改造相关的合理修改。

任何此类请求都应根据合理便利政策（附件 D）以书面形式向管理方提出。如果无法以书面形式提出请求，管理方将向提出请求的个人提供合理的协助并提供必要的信息。

宠物政策

携带宠物入住须遵守宠物政策（附件 F）。服务性动物依据合理便利政策（附件 D）进行管理。

居民甄选标准修订

社区保留在必要且合理的情况下，根据自身判断并在适用法律允许的范围内，对本计划进行修改的权利。计划修订后，新计划的生效日期将会在封面上注明。此外，每当有新计划实施时，候选名单上的所有申请人以及当前的居民都会收到通知，告知他们正在实施一项修订后的计划，并且他们可以向管理方办公室索取该计划的副本。

附件 A - 社区资格: Stone Pine Cove

本社区由以下项目资助，并遵守所有监管要求、收入和租金限额规定（如适用）：

- HUD 经济发展计划 (EDI) 社区项目资金 (CPF)，由美国众议员 Anna Eshoo 办公室赞助
- 加州住房和社区发展部 (HCD) Joe Serna, Jr. 农民工住房补助项目
- 来自参议员 Josh Becker 和众议员 Marc Berman 办公室的州普通基金
- 圣马特奥县 Measure K 基金
- 半月湾城
- Chan Zuckerberg 倡议
- Sobrato 基金会

要成为在 Stone Pine Cove 居住的合格家庭，申请人在入住时必须满足以下所有要求：

- 在圣马特奥县生活和工作：¹
 - a. 在圣马特奥县连续居住/工作至少一年。
 - b. 在圣马特奥县工作是指，在过去两年内至少工作一年，且在符合条件的年份内平均每周的工作时间不低于 20 小时。
- 18 岁或以上（户主）。
- 家庭包括一名工人且其当前或在退休或残疾之前的大部分收入来自农业工作*。
- 新房是申请人的主要居所并由业主自住。
- 所有 18 岁或以上家庭住户的年度总收入在购买住房时不得超过：
 - **AMI 的 30%；或**
 - **AMI 的 50%；或**
 - **AMI 的 60%。**

收入限额图表包含在附件 C 中。

- 必须能够证明有足够的收入来支付地块租金、登记费、财产税、保险、水电费和其他家庭开支。这将体现为将最低月收入设定为单元租金的两 (2) 倍。如果认为有必要，社区可以审查和修改此要求，并可根据具体情况逐案考量。
- 首次购房者，且不得拥有任何不动产的部分或全部权益和/或保留产权。家庭中的任何成员在过去三年内不得拥有任何住宅物业的所有权。
- 家庭符合下表所列房屋大小的居住标准。每栋预制房屋都要遵守居住标准，该标准规定了特定大小的房屋内可居住的家庭成员的最少数量和最多数量。申请表上列出的每个成员都将计入家庭人数，包括所有全时成员、暂时不在家的人员、预计与家庭同住的儿童、外出求学的子女、住家保姆、寄养儿童和寄养成年人。家庭规模必须与房屋大小相适应，并考虑任何经证实的特殊需求。居住标准将由管理方强制执行，并将成为租赁协议期限内持续执行的一项要求。

¹社区将考虑在过去三年中曾搬离该县的家庭。

居住标准

房屋户型	最小家庭规模	最大家庭规模
一居室	一口之家	三口之家
两居室	两口之家	五口之家
三居室	三口之家	七口之家

* 农业工作是指从事土地耕作和开垦；农业或园艺产品的生产、栽培、种植和收获；牲畜、蜜蜂、毛皮动物或家禽的饲养；乳业、林业和伐木业；以及在农场上进行的任何与农业生产有关的工作，包括运输和准备农产品以投放市场或储存。农业工作还包括任何在农场内外从事农产品加工直至装运分销的人员所做的工作，无论该人员是否在相关定义范围内。

附件 B - 社区优先规则： Stone Pine Cove

在适用州和联邦法律允许的范围内，社区在首次租赁时将按照以下优先顺序选择可用房屋的申请人。社区首次租赁后，后续入住者将不适用这一优先规则。

1. 符合条件且由于 2023 年 1 月加利福尼亚州半月湾两家沿海农场发生的枪击事件而流离失所的家庭将获得第一优先权。
2. 符合条件且由于农民工住房合规工作组发现的不安全生活条件而曾经或正在面临流离失所的风险的家庭将获得第二优先权。此类家庭必须提供文件，证明其住房已被圣马特奥县规划和建设部认定为不适合居住。圣马特奥县将对姓名进行额外验证。
3. 符合条件且面临从现有住所流离失所之重大风险的家庭，申请人需要自我证明其面临以下风险之一：
 - a. 住房费用占家庭收入的 50% 以上
 - b. 居住在过于拥挤的房屋中。DOH 将根据 HUD 第 8 条的住房质量标准来考量可接受的住房条件。
 - c. 正在等待驱逐。
 - d. 正在等待重建。
 - e. 居住在不合标准的住房中。
 - f. 其他流离失所包括但不限于因低收入或中等收入个人或家庭无力支付因重建而增加的租金而发生的搬迁，或此类个人或家庭非自愿的临时或永久流离失所。

附件 C - 收入限额和地块租金

每个家庭的最高年收入限额 (2024 年度 AMI)

入住时美国住房和城市发展部 (“HUD”) 公布的最高年收入限额将被用于确定符合条件的家庭的最终资格。家庭在入住之前以及之后每年都必须提交家庭收入的年度证明/宣誓书。以下是当前列出的 2024 年度 HUD 收入限额：

	一口之家	两口之家	三口之家	四口之家	五口之家	六口之家	七口之家
30% AMI	0 至 41,150 美元	0 至 47,000 美元	0 至 52,900 美元	0 至 58,750 美元	0 至 63,450 美元	0 至 68,150 美元	0 至 72,850 美元
50% AMI	41,151 美元至 68,550 美元	47,001 美元至 78,350 美元	52,901 美元至 88,150 美元	58,751 美元至 97,900 美元	63,451 美元至 105,750 美元	68,151 美元至 113,600 美元	72,851 美元至 121,400 美元
60% AMI	68,551 美元至 82,260 美元	78,351 美元至 94,020 美元	88,151 美元至 105,780 美元	97,901 美元至 117,480 美元	105,751 美元至 126,900 美元	113,601 美元至 136,320 美元	121,401 美元至 145,680 美元

地块租金水平

选定的合格申请人将需要签订租赁协议，以租赁预制房屋占用的地块。租用地块的费用称为“地块租金”，取决于家庭的初始收入水平。地块租金的年增长幅度不得超过消费者价格指数的年变化幅度。如果经重新认证，某个家庭不再符合低收入家庭标准，并且该家庭的家庭总收入高于圣马特奥县地区中位收入的百分之八十 (80%)，则该家庭的地块租金可增加至该家庭实际月收入的 30% 或同等大小房屋单元的市场租金（以较低者为准），但需提前六十 (60) 天以书面形式通知该家庭。

水电费、保险费和财产税均由房主承担，因此，已从地块租金中扣除合理的水电费、保险费和财产税，以确保租客负担得起。

	一居室	两居室	三居室
30%	657 美元	780 美元	885 美元
50%	1,370 美元	1,639 美元	1,881 美元
60%	1,726 美元	2,069 美元	2,379 美元

*所有租金均可能根据圣马特奥县的规定进行调整。

附件 D - 社区的合理便利政策

Stone Pine Cove 认识到其有义务在所有运营阶段合理地照顾残障人士，这包括社区雇员、住房申请人和居民。

合理便利要求在住房和城市发展部颁布的 1988 年《公平住房法案修正案》(《美国法典》第 24 编第 14 部分及以下) 和加州法规中均有表述。

根据这些规定，以及我们对于自身义务的认知，*Stone Pine Cove* 特此提出以下合理便利政策：

管理方将创造合理的便利，在必要时对规则、政策、惯例或服务做出变更、例外处理或调整，以便为残障人士提供平等的机会使用和享受住宅单元和公共及共同使用区域，或提供平等的机会获取、使用或享受住房机会。

合理改造是指对现有住房设施的实际场所进行变更、修改或增添，并且这种改造对于为残障人士提供平等的机会使用和享受住宅单元和公共及共同使用区域，或提供平等的机会获取、使用或享受住房机会而言可能是必要的。

管理方将创造合理且必要的便利，为残障人士提供平等的机会。为了证明某项请求是必要的，所请求的便利与个人残障之间必须存在可识别的关系或关联。

管理方将确定便利请求是否合理，并可能提出同样能够有效提供平等机会的替代方案。

要有资格获得合理的便利，个人必须被视为符合适用联邦或州法律定义的残障人士。

残障人士是指因身体或精神缺陷导致一项或多项主要生活活动受到限制或严重限制的个人；被视为具有此类缺陷的个人；或具有此类缺陷记录的个人。主要生活活动包括但不限于看、听、行走、呼吸、执行手动任务、照顾自己、学习、说话和工作。加州法律可能为残障人士（包括身体和精神残障）提供更广泛的定义和保护，这些定义和保护在适用的范围内予以适用。

通常情况下，合理便利的请求可以口头或书面形式提交，不过在可行的情况下，首选书面提交；但是，无论何时，只要居民、申请人或雇员因其残障而要求对某项规则、政策、惯例、服务或实际结构做出例外处理、变更或调整，管理方都将对该请求予以考虑。合理的便利请求可以由残障人士、其家庭成员或其他人代表其个人提出。如果残障人士在提供书面形式的合理便利请求时需要帮助，管理方将协助该残障人士提出此请求。

收到请求后，管理方将尝试验证申请人/居民/雇员是否符合上述残障人士的定义，并且需要该便利才能从本社区提供的项目或服务获益，除非残障是显而易见或管理方已经知晓的，并且需要该便利是显而易见或已经知晓的，这种情况下无需验证。

管理方将以书面形式，采用申请人/居民/雇员最容易理解的方式进行回复。如果管理方不能立即批准所请求的便利或修改，管理方将与残障人士或个人代表进行互动，以交换信息，确定、评估和实施合理的便利或修改，使残障人士有平等的机会使用和享受居住或住房机会。

根据法律规定，管理方无需履行会导致以下情况的合理便利请求：

社区性质发生根本改变。这意味着管理方不必提供目前尚未提供的服务，也不必以其他方式改变社区服务或运营的基本性质。在这种情况下，个人可以自行获取服务。

产生过度的经济负担。该决定将根据具体情况做出，其中涉及多种因素，如合理便利的费用、物业的财务资源、该便利将为申请人提供的福利，以及可充分满足申请人残障相关需求的替代便利的可获取性。

产生过度的行政负担。这意味着凭借现有雇员无法轻易实现该便利，需要雇用额外的雇员或导致为其他居民提供的服务减少。

对他人健康和安全性造成直接威胁或会对他人财产造成重大有形损害。这包括进行证据评估，考虑对他人健康和安全性造成直接威胁或会对他人财产造成重大有形损害的风险的性质、持续时间和严重程度；对他人健康或安全性造成直接威胁或会对他人财产造成重大有形损害的实际发生可能性；以及是否有任何额外或替代的合理便利可以消除对他人健康或安全性的直接威胁或会对他人财产造成重大有形损害。

如果便利请求属于上述类别之一，管理方将尽力找到同样有效的方式来满足个人需求。合理的便利是基于需求而不是优选规则。如果请求因法律允许的原因而被拒绝，管理方也可以允许个人自费做出合理修改。

管理方将允许携带辅助动物和伴侣动物入住。管理方将核实对辅助动物或伴侣动物的需求（除非这种需求显而易见或已经为人所知），并且居民应始终以符合租约的方式对动物的行为负责。如果请求将辅助动物（如第 12005(d)(1) 款所定义）作为合理的便利，且该辅助动物会对他人的健康或安全性构成直接威胁或会对他人的财产造成重大有形损害，则可能会拒绝该请求。

所有便利请求均应根据具体情况加以审议。

如果个人认为自己因该政策而受到歧视，应以书面形式联系县政府，联系地址：

Director of Housing
Department of Housing San Mateo County
264 Harbor Boulevard Bldg. A,
Belmont, CA 94002

附件 E - 例外和特殊情况政策: Stone Pine Cove

如果申请人未能满足一项或多项居民甄选计划标准，社区可以考虑通过特殊情况审议或应申请人的要求提供合理便利，来接纳申请人并批准其申请。申请人必须按照前述上诉程序提交上诉。申请人将与管理方组成的审议委员会见面，圣马特奥县代表（非作出拒绝申请决定的当事人）将会审查该上诉。在审议会议期间，申请人将有机会解释他们的历史或信用问题或其申请被拒绝的其他依据的发生原因，以及他们做出了哪些改变以确保类似事件不会再次发生。决定将基于住房可用性以及委员会对申请人遵守租赁条款和条件、贷款融资要求及社区规章制度的能力做出的评估。

例外和特殊情况是指某些可核实的事实，这些事实能够推翻或胜过在居民甄选过程中所收集到的信息。核查人员必须证实申请人就导致其不符合资格的情况所给出的理由，并表明其今后遵守租赁规定的可能性较大，原因是导致其不符合资格的情况已不再存在，或者已得到有效控制。

附件 F - 宠物政策: Stone Pine Cove

宠物是指“通常在居住环境中饲养的小型驯养动物”。根据加州《健康与安全法规》50466, 居民可以在其居住单元内拥有或以其他方式饲养一只或多只常见的家养宠物, 但须遵守与公共卫生、动物控制和反虐待动物相关的适用州法律和当地政府法令。以下宠物政策不适用于服务性动物, 即经过专门训练, 可执行特定任务以协助残障人士的动物。纳入租赁范围的动物依据单独的协议进行管理。

1. 疫苗接种。每只宠物都应根据州和地方法律接种疫苗。疫苗接种和预防接种应由居民自行负责。疫苗接种应始终保持最新状态, 并应向管理方提供最新疫苗接种的证据。居民有责任及时提供疫苗接种证明。任何情况下, 管理方未能通知居民需要接种疫苗都不能免除居民为其宠物接种疫苗并向管理方提供证据的责任。**加州法律规定, 所有四个月以上的狗和猫必须每三年接种一次狂犬病疫苗。**猫和狗需要接种以下疫苗:
 - 狗: 对于生活在有其他犬类的社区中的动物, 需要接种狂犬病、犬瘟热、肝炎、细小病毒和博德特氏菌感染疫苗。
 - 猫: 狂犬病、猫瘟、猫杯状病毒和猫疱疹疫苗
2. 宠物类型。宠物是指任何驯养的鸟类、猫、狗、饲养在鱼缸内的水生动物, 或管理方与居民约定的其他动物。
3. 绝育要求。猫和狗在入住本物业之前必须进行绝育。必须向管理方提供绝育证据方可接受/批准宠物入住。
4. 宠物约束。所有宠物处于居民单元外和/或社区公共区域内时都应拴上皮带, 并在负责的家庭成员的控制和监督下保持有效和适当的约束。宠物约束包括实施有效控制, 确保宠物不会抓、挠或撕咬物业内的任何人, 也不会抓、挠或撕咬家具、墙壁、门、植物和植物材料。
5. 卫生要求及标准。以下卫生标准规定了宠物粪便的处理。不遵守这些要求即构成违反地块租赁合同, 可能导致要求将宠物永久驱离居民设施或终止居民租赁。
 - a. 宠物主人应立即妥善处理散落在物业内任何地方的宠物粪便。适当的处理包括用纸或塑料包裹粪便并扔进适当的垃圾容器中。扔进垃圾桶时, 包装或袋子外面不得是湿的。
 - b. 任何情况下, 宠物都不得在草坪、种植区、花坛、建筑物侧面或任何其他非专门用于存放宠物粪便的区域排泄粪便。未能约束宠物的此项活动将违反宠物规则, 并可能导致宠物被驱离物业。
6. 宠物护理标准。应遵守以下宠物护理标准。
 - a. 居民应控制和限制宠物产生的噪音和气味。其他居民投诉将会导致收到宠物违规通知, 该通知必须得到圆满解决, 否则必须将宠物驱离物业。
 - b. 不得将宠物埋葬在社区内。