



PO BOX 70243 • OAKLAND, CALIFORNIA 94612-2043

房屋與社區發展部 (Housing & Community Development Department)  
租金調整計劃 (Rent Adjustment Program)

(510) 238-3721  
傳真 (510) 238-6181  
聽力及語言障礙 (TDD) 專線：(510) 238-3254

## 租金調整條例變更通知

致住宅物業業主和房客：

屋崙 (奧克蘭) 市持續面臨民眾無力負擔房價的重大危機，並對市民健康福利造成威脅。為了解決這個問題，市議會近期採納多項修訂租金調整條例 (Rent Adjustment Ordinance) 的條例，同時，租金委員會 (Rent Board) 修改了租金調整法規 (Rent Adjustment Regulations)。除此之外，選民更在 2016 年 11 月 8 日通過了 JJ 議案 (Measure JJ)，將進一步修訂租金調整與正當理由驅逐條例 (Rent Adjustment and Just Cause for Eviction Ordinances)。

重大變動摘要如下：

### 業主租金調漲陳情

從 2017 年 2 月 1 日起，如果租金調漲超出消費者物價指數 (CPI) 允許的租金調漲金額，或者超出先前「累積」的租金調漲金額，物業業主就必須向租金調整計劃 (RAP) 主管機關陳情。屋崙 (奧克蘭) 市政法規第 8.22.065 (A) 條。這表示物業業主為進行重大改善工程而調漲租金時，他們必須先提出陳情並取得陳情結果，才能以重大改善工程為由通知租金調漲。

註：選民也在 2016 年 11 月 8 日投票通過，規定業主必須陳情才能調漲租金 (Measure JJ)。

### 業主陳情後的租金調漲通知：

1. 當業主陳情租金調漲時，該業主可在聽證官所決定的服務日期當天，或在房客租金調漲周年日當天 (取較晚者)，根據聽證官對業主陳情的決定所授權金額來通知租金即將調漲。屋崙 (奧克蘭) 市政法規第 8.22.070 (D)(2)(a) 條。
2. 業主根據陳情提出任何租金調漲通知時，必須提供租金計劃 (Rent Program) 決定摘要。租金計劃將向業主提供這項決定摘要。屋崙 (奧克蘭) 市政法規第 8.22.070 (H)(3) 條。
3. 如果房客上訴且租金調漲金額減少，則房客積欠的金額可回溯至通知日期當時，並是以上訴結果的較低金額為準。屋崙 (奧克蘭) 市政法規第 8.22.070 (D)(2)(e) 條。如果業主上訴且房租調漲金額增加，房東必須發出增補租金調漲通知；然而，增補租金調漲通知不受每年一次租金調漲的限制。屋崙 (奧克蘭) 市政法規第 8.22.070 (D)(2)(d) 條。

## 租賃生效時的通知要求

租賃生效時的通知。從 2016 年 9 月 20 日起，房東必須在租期開始時就向所有房客提供英文、西班牙文和中文的「住宅租金調整計劃租客權利通知書 (RAP 通知)」。(租金調漲同時提供的 RAP 通知不在此限；該通知必須以業主協議租賃合約條款所用的語言為準)。屋崙 (奧克蘭) 市政法規第 8.22.060 (A)(2) 條。可在租金計劃的網站或計劃辦公室取得不同語言的表格。

此外，對於無法依市場價格訂定新房客租金的情形，目前有新規定。若業主未獲准訂定出租單位的初始租金 (前房客在沒有過失下被迫遷)，業主必須通知新房客有關前房客被迫搬出時的有效租金。租金只能為三種原因調漲高於先前的金額：CPI 租金調整、累積調整 (Banking) 及/或業主陳情的最終決定。這些「加強」通知的規定適用於業主在前房客「無過失」搬遷 (業主搬入、修建、埃利斯法案 (Ellis Act)) 以後的租賃。屋崙 (奧克蘭) 市政法規第 8.22.060 (A)(1)(d) 條。

## 房客提出陳情

1. 從 2016 年 9 月 20 日起，房客如果收到 RAP 通知以及租金調漲通知，可在 90 天內提出陳情；如果沒有收到 RAP 通知以及租金調漲通知，可在 120 天內提出陳情。不過如果房客沒有在租期一開始時收到 RAP 通知，那麼從第一次收到 RAP 通知當天起，可以有 90 天提出陳情以反對租金調漲。屋崙 (奧克蘭) 市政法規第 8.22.090 (A)(2) 條。

2. 從 2016 年 9 月 20 日起，房客在任何時候收到 RAP 通知後，可從第一次收到租房服務縮減通知 (或第一次得知) 開始，在 90 天內針對租房服務縮減的個別變動提出陳情 (例如取消停車位)。如果是長期問題，房客可隨時提出陳情，但賠償計算限於提出陳情以前的 90 天。屋崙 (奧克蘭) 市政法規第 8.22.090 (A)(3) 條。

## 重大改善工程

**重大改善工程租金調漲加強通知：**2017 年 2 月 1 日起，當業主通知重大改善工程所需的租金調漲時，不再需要為重大改善工程向租客提供加強通知 (因為業主必須提出陳情才可為重大改善工程而調漲租金)。然而，業主提出租金調漲通知的同時，仍必須提供租金調漲摘要以及陳情後獲准的任何租金調漲摘要。租金計劃將向物業業主提供陳情決定的摘要，以便附加在租金調漲通知中。

**估算融資：**從 2016 年 9 月 20 日起，業主可申報用於重大改善工程貸款的估算成本。屋崙 (奧克蘭) 市政法規第 8.22.020 條。這項估算利息是根據租金計劃每季在網站公布的公式來計算。

**鍍金條款：**從 2016 年 9 月 20 日起，業主如果進行不必要的昂貴改善工程來取代原有較低成本工程，則為這類全部或部份工程提出調漲租金的要求可能會遭拒絕 (例如非常昂貴的冰箱)。在這種情況下，重大改善工程的成本將是等值替代方案的成本。屋崙 (奧克蘭) 市政法規第 8.22.020 條。

**攤還期：**凡是重大改善工程的首次許可是在 2017 年 2 月 1 日或以後獲發，其攤還期是以攤還時間表所訂的改善工程使用年限為準。屋崙 (奧克蘭) 市政法規第 8.22.020 條；法規附錄附表 1；13391 號條例第 4 條。凡是重大改善工程的許可是在 2017 年 2 月 1 日以前獲發，攤還期將使用舊公式來計算 (五年攤還)。請參考租金調整計劃網站，查看攤還時間表。

## 豁免

**業主自住豁免：**從 2016 年 9 月 20 日起，業主如要享有自住大樓 3 間租屋以下的豁免權益，必須在豁免以前自住 2 年。(不適用於在 2016 年 8 月 1 日或以前搬入的業主)屋崙 (奧克蘭) 市政法規第 8.22.030 (D)(1) 條。

**大規模修建：**從 2016 年 9 月 20 日起，所有大規模修建工程的豁免必須在物業豁免前取得豁免證明 (Certificate of Exemption)。若出租單位在 2016 年 9 月 20 日以前完成工程，且要為此提出大規模修建的豁免申請，業主必須在 2017 年 6 月 30 日以前提出豁免證明的陳情，否則業主會失去豁免權益。屋崙 (奧克蘭) 市政法規第 8.22.030 (B)(2)(c) 條。

## JJ 投票議案

投票通過 JJ 議案後生效的變動如下：

1. 從 2016 年 12 月 23 日起，根據屋崙 (奧克蘭) 的《**正當理由驅逐條例**》(Just Cause for Eviction Ordinance)，本條例的新建工程豁免權僅限適用於 1995 年 12 月 31 日以後獲發居住證明的大樓。

註：這項變更不適用於《租金調整條例》(Rent Adjustment Ordinance) 的規定範圍。

## 符合租金調整條例修訂的摘要

### A. 當業主可以通知租金調漲 (屋崙 (奧克蘭) 市政法規第 8.22.070 (D)(2)(a-e) 條)

1. 當業主陳情租金調漲時，該業主可在聽證官所決定的服務日期當天，或在房客租金調漲周年日當天 (取較晚者)，根據聽證官對業主陳情的決定所授權金額來通知租金即將調漲；
2. 如果房客上訴且租金調漲金額減少，則房客積欠的金額可回溯至通知日期當時，並是以上訴結果的較低金額為準；  
如果業主上訴且房租調漲金額增加，房東必須發出增補租金調漲通知；
3. 增補租金調漲通知不受每年一次租金調漲的限制。

### B. 聽證決定摘要 (屋崙 (奧克蘭) 市政法規第 8.22.070 (H)(3) 條)

- 聽證官必須提供任何決定的摘要供，以便附加在租金調漲通知中，用來說明業主陳情後租金調漲的理由。

### C. 加強報告規定 (屋崙 (奧克蘭) 市政法規第 8.22.060 (A)(1) 條)

- 當業主未獲准在租賃開始時設定初始租金時，業主向房客發出的加強報告規定如下：
  - 業主在租賃開始時必須提供更多資訊，說明業主設定初始租金的權利並報告租金水準；
  - 被告知「無過失」驅逐通知 (業主搬入、修建、埃利斯法案) 的房客將會受到這些通知規定的影響。

## 遵守法規的摘要

A. **簡化上訴程序 (屋崙 (奧克蘭) 市政法規第 8.22.120 條)**

- 在上訴聽證會中修改程序；
- 更新核發上訴決定的過程；
- 確定上訴駁回的理由；
- 授予上訴小組權利，讓他們可與租金委員會一樣裁決上訴案。

B. **以多國語言提供 RAP 通知 (屋崙 (奧克蘭) 市政法規第 8.22.060 (A)(1-3) 條)**

- 在 RAP 提出本規定一般公告後的六十 (60) 天末期，或者 RAP 網站提供所有翻譯以前，業主不會因為未遵守該規定而受到處罰。
- 直至 2017 年 9 月 21 日前，業主不會因未以規定語言提出通知而被拒絕資金調漲；除非：
  - (a) 房客精通西班牙文或中文，但不精通英文；或
  - (b) 業主以西班牙文或中文協商租賃契約的條款，但未提供該語言的 RAP 通知。

C. **重大改善工程 (附錄 A 表 1 第 10.2 條；與屋崙 (奧克蘭) 市政法規第 8.22.110 (F)(6) 條)**

1. 重大改善工程攤還時間表

- 任何重大改善工程的攤還期是以改善工程使用年限為準；
- 根據聖塔莫尼卡 (Santa Monica) 市政府擬訂的分析資料，並且是管理該市租金計劃所用的攤還時間表；
- 改善工程將依改善工程類型分為 5、10、20 年攤還；
- 多項工程的攤還時間表可加以整合。
- 該時間表將適用於在 2017 年 2 月 1 日或以後獲得許可的重大改善工程。凡是重大改善工程的許可是在 2017 年 2 月 1 日以前獲發，攤還期將使用舊公式來計算 (五年攤還)。

2. 鍍金 / 過度改善 (附錄 A 的第 10.2.2 (c) 條)

- 鍍金改善工程並不符合以租金調漲為目的之重大改善資格；
- 業主僅能通過個別改善工程的實質等效替代成本；若為了抬高租金而過於改善出租單位，這類改善工程成本無法通過。

3. CPI 允許的租金調漲與重大改善工程

- CPI、累積調整與重大工程改善等，可合併在相同的租金調漲陳情中通過。

4. 估算利息 (第 8.22.020 條)

- 重大改善工程費用可以轉嫁給房客，包括實際費用 70%，再加上估算融資。
- 估算利息是指改善工程取得許可日期前當季的美國國庫債券 (United States Treasury) 年利率平均值，與 10 年期倫敦銀行同業拆放利率 (LIBOR) 的平均值，

另外加上百分之一點五的利率；以單利計算。RAP 將公布可允許的季度利息利率。

D. 合理收益 (附錄 A 第 10.6 條)

1. 維持淨營業收入 (Maintenance of Net Operating Income (MNOI) Calculations) 的計算方式

- 基準年為 2014 年 (曆年)；
- 物業的 NOI 應為總收入減去物業稅、住房服務成本，以及重大改善工程的攤還成本；

2. 其他方法

- 如果業主認為在他們的情形中，MNOI 分析不能充份符合合理收益的報酬，則他們可以提出 MNOI 的替代方法來估算其合理收益，但他們必須先提出 MNOI 計算結果

修訂條例及規則將公布於 RAP 網站：[www.oaklandnet.com](http://www.oaklandnet.com)。

