

# 我居住的單位有租金 管制和迫遷保護嗎？

✓ = 有  
✗ = 沒有

屋崙 (奧克蘭)  
市有迫遷保護

屋崙 (奧克蘭)  
市租金管制

- 大多數公寓
- 大多數共管公寓
- 業主自住的雙拼屋或三拼屋
- 散房 (SRO)
- 《第 8 節》租屋券/受補助房屋
- 單戶住宅
- 業主和租戶共用廚房或浴室的  
單位
- 新建築\*

✓	✓
✓	✗
✓	✓
✓	✓
✓	✗
✓	✗
✗	✓
✗	✗

\*在過去十年內

\*建於 1983 年 1  
月 1 日或以後

V 議案 (Measure V) 將《迫遷正當理由條例》的保障範圍擴大至大部份建於 1995 年後的單位。在過去 10 年動土新建成且獲發《居住證明》的單位則除外。

如果一個單位有迫遷保護或租金管制，則物業業主必須支付年度 RAP 規費，金額為 \$101。業主可將一半規費轉嫁給租戶。

其他豁免對象：醫院和保健機構；汽車旅館；酒店；和分租屋 (連續居住不滿 30 天的租戶不享有迫遷保護或租金管制)。中途之家和遊民收容所不提供迫遷保護。

## 屋崙 (奧克蘭) 市租金調整分部

250 Frank H. Ogawa Plaza, Suite 5313, Oakland, CA 94612 510-238-3721 [www.oaklandca.gov/RAP](http://www.oaklandca.gov/RAP)

# 屋崙 (奧克蘭) 市租金調整分部

## 何謂迫遷保護？

O.M.C. 第 8.22.300 節

如果一個單位有迫遷保護，則物業業主只能因以下任何一項理由迫遷租戶 (物業出售或租約到期不屬於正當迫遷理由)：

1. 租戶未付租金。
2. 租戶持續違反租約，即使在發出書面通知後仍不停止。
3. 租戶造成單位重大損壞。
4. 租戶持續打擾其他租戶的平靜生活，即使在發出書面通知後仍不停止。
5. 租戶使用該物業從事非法行為。
6. 租戶持續拒絕讓物業業主進入居住單位，即使在發出書面通知後仍不配合。
7. 該單位是物業業主的主要住所，且物業業主與現任租戶在書面租約中聲明業主將搬回該單位居住。
8. 物業業主想使用該單位作為自己或配偶、同居伴侶、子女、父母或祖父母/外祖父母的主要住所。
9. 物業業主希望進行重大修繕；此修繕在單位內有人居住時無法施工，且需修繕的問題會影響租戶的健康和安全。
10. 物業業主根據加州《艾利斯法案》(Ellis Act) 將該單位從租屋市場上撤出。

## 何謂租金管制？

O.M.C. 第 8.22.000 節

如果一個單位受租金管制規範，則物業業主在 12 個月期間內，只能按消費者物價指數 (CPI) 調漲一次租金。2019 年 7 月 1 日至 2020 年 6 月 30 日的 CPI 是 1.9%。物業業主可以「累積」過去幾年未調漲的 CPI。如果物業業主按照 CPI 或累積調幅調漲租金，則不需向租金調整計劃提出請求。然而，其他所有調漲都需提出請求，包括基於固定資產改善、房屋服務增加、未保險的修繕費用和公平報酬等理由所做的調漲。一年租金調漲不得超過 10%，五年不得超過 30%。

**欲知詳情，請致電 (510) 238-3721 聯絡我們，  
或在對外開放時間造訪我們的辦公室。**

**我們有房屋顧問可提供協助！**

租金調整分部  
250 Frank H. Ogawa Plaza, Suite 5313  
Oakland, CA 94612  
510-238-3721  
[www.oaklandca.gov/RAP](http://www.oaklandca.gov/RAP)



對外開放時間  
星期一至四：  
上午 9:30 至 下午 4:30  
星期五：不開放  
Located on the 6th floor in the  
位於住宅資源中心六樓