



租金水平和租金規範

在屋崙 (奧克蘭) 市，所有不能豁免「屋崙 (奧克蘭) 市租金調整條例」(Oakland Rent Adjustment Ordinance) 的出租住宅單位，都有一個「**合法租金上限**」(lawful rent ceiling)，即物業業主可以對使用或居住在單位及任何相關房屋服務 (如家具、停車和洗衣設施) 合法收取的最高租金金額。租金不僅限於金錢，還包括向房東提供任何貨品或服務的公平市場價值 (用以替代金錢)。

根據《哥斯達-賀堅斯租屋法案》(Costa-Hawkins Rental Housing Act)，對於從 1996 年 1 月 1 日或以後開始的新租期，物業業主可以訂定起始租金和相關房屋服務。起始租金成為新的租金上限，只能以《租金條例》允許的幅度調漲。如果租期開始以後房屋服務有任何變更，這便可以成為調整合法租金上限的理由。

如果一個單位因嚴重違反衛生、安全、消防或建築法規，而被政府單位開罰 (因災難造成的情形除外)，且在單位空置前持續超過 60 天未糾正違法情形，則物業業主沒有資格實施空屋調漲。

租金上限調漲

租金上限可隨年度消費者物價指數 (CPI) 的租金上漲幅度調漲，而無需徵求租金調整計劃 (Rent Adjustment Program, RAP) 同意。每年三月，RAP 會發佈下一個財政年度的 CPI (從 7 月 1 日到隔年 6 月 30 日實施)。

在 12 個月期間內，對本條例涵蓋的單位，業主只能調漲一次租金。第一次租金調漲的生效日期，不得早於租戶搬進該單位後 12 個月。任何租金調漲必須在租戶第一次收到 RAP 通知後，至少經過六個月才能實施。

如果業主不調漲租金，或調漲幅度低於 CPI 允許調漲幅度，則業主有權「累積」未使用的租金漲幅，且可留到以後再漲。然而，任何一次租金調漲的總漲幅，不得超過當時 CPI 允許漲幅的三倍，亦不得超過 10%。任何租金漲幅均不得累積超過十 (10) 年。

250 Frank H. Ogawa Plaza, Suite 5313
Oakland, CA 94612
(510) 238-3721



房東必須至少提早 30 天向租戶發出書面調漲通知。如果租戶的租約為固定租期，除非租約中允許調漲，否則房東必須等到租約期滿，才能實施 CPI 調漲。

房東請求調整租金

物業業主可以向 RAP 請求調漲租金上限；但是由於空屋租金管制解除生效，已較不需要提出這類請求。房東可提出請求的理由如下：

- **重大改善項目：**為了實質增加物業價值、明顯延長使用壽命以及主要惠及租戶等目的，房東進行單位或建築改善所支付的費用。物業業主有權將提出請求後 24 個月內支出的允許費用，以 70% 的比例轉嫁給租戶。
- **未保險的修繕費用：**為了修繕火災、地震或天災損害所支出的費用；僅限於保險不給付的修繕。
- **上漲的房屋服務費用：**業主也能以房屋服務費用上漲為由而提出租金調漲請求，以用來支付業主針對使用或居住在單位所提供的保險、水電、暖氣和其他服務等的上漲費用。
- **公平報酬：**業主還能以公平報酬為由，提出租金調漲請求。公平報酬是透過計算方式來衡量業主在一個基準年中，是否能維持該物業產生的經營淨利 (會受 CPI 相關調整影響)。

租戶請求調整租金

租戶可以向 RAP 請求調降租金上限；此類情況最常發生在出現違反房屋法規情形、居住合宜問題、居住空間縮減或房屋服務縮減的時候。租戶可使用此請求程序來達到調降租金，以便抵消這類問題的費用，以及促使房東糾正重大缺陷或恢復空間或服務。租戶可提出請求的其他理由如下：

- **非法高租金：**一年的租金漲幅超過 CPI 租金漲幅或 10%，或 5 年期間的租金漲幅超過 30% (公平報酬除外)。

250 Frank H. Ogawa Plaza, Suite 5313
Oakland, CA 94612
(510) 238-3721



- **未提供 RAP 通知：**未提供 RAP 通知即送交租金調漲通知。
- **重大改善項目的攤還期限已過期。**
- **未正確送交租金調漲通知。**

聽證會

當租戶或房東提出請求後，對方有權利反對這項請求。若未提出反對，或請求人未要求召開聽證會，且聽證官決定無需證詞即可裁決，則將按行政程序決定請求結果，不召開聽證會。否則，將召開聽證會。在聽證會中，一名公正聽證官將聽取證詞，並且收到有關請求事項的書面證據。無論聽證會是否召開，除非雙方達成和解協議，否則聽證官將簽發書面裁決，同意或駁回這項租金上限調漲或調降請求。如不同意聽證官的裁決，可向「租金委員會」(Rent Board) 七人小組提出上訴。