



房租漲價與迫遷緊急暫停法令

2020年3月27日，由於Covid-19大流行，屋崙市議會通過了一項條例，在暫停令期間暫停迫遷住戶並禁止收取滯納金。還禁止一定租金漲幅。暫停令從2020年3月9日開始，將於2023年7月14日結束。

該條例還禁止在租戶因Covid-19導致收入大幅減少或開支大幅增加時，由於未支付在暫停令期間內到期租金而被驅逐。即使在暫停令結束後，該抗辯理由仍然可用於暫停令期間內租金事宜。

暫停法令禁止：

大多數的驅離行為

在2023年7月15日暫停令結束之前，禁止進行大多數類型迫遷。租戶對其他住戶的健康或安全構成迫在眉睫的威脅以及《艾利斯法案》驅逐（將物業從租賃市場去除而進行的驅逐）屬於例外情況。

因在暫停令期間未支付到期租金而被驅逐

暫停令結束後，如果租戶因Covid-19大流行導致收入大幅減少或開支增加而無法支付租金，則業主不得驅逐因未支付2020年3月9日至2023年7月14日到期租金的租戶。這包括但不限於以下情況：

- 租戶失業或工作時間減少；
- 租戶因自己孩子不上學而無法工作；
- 租戶因感染Covid-19或者照顧家庭或感染Covid-19的家庭成員而無法工作；或
- 租戶產生了大筆自付醫療開支。

這種抗辯理由並不表明租戶不需要回應訴訟。被驅逐訴訟的租戶（非法滯留者）通常需要在5日內作出回應，並應立即聯絡法律服務機構。

租戶仍然需要支付所欠租金。緊急暫停驅逐並不免除租戶對未付租金所承擔的責任。

住宅滯納金

對於住宅租賃，如果租戶因Covid-19大流行而導致遲付租金，則房東不得對2020年3月9日至2023年7月14日到期未付租金收取滯納金。

租金上漲

對於租賃屋崙市租金調整條例（屋崙市租金管制）涵蓋單位的租戶，除非需要提供公平回報（租金調整分部審批後），否則暫停令禁止租金漲幅超過年度租金調漲限制數字（CPI）金額。2024年6月30日前，該條款一直有效。2023年8月1日至2024年7月31日消費者物價指



數 (CPI) 為 2.5%。2022 年 8 月 1 日至 2023 年 7 月 31 日年度租金調漲限制數字 (CPI) 為 3%。考慮在當地緊急情況期間上漲租金的業主應聯絡租金調整分部並諮詢住房顧問。

附加條款

善意臨時減租

業主和租戶可以書面同意臨時減租，而業主不失去將租金提高到臨時減租前已確定租金的權利。除非協議明確規定租金何時恢復到原租金金額，否則業主仍必須遵守各項租金上漲通知要求。

通知要求

緊急條例包含非常具體通知要求。不符合這些要求的通知均無效。有關暫停令期間驅逐和上漲租金所需通知，請參閱特定語言的[條例](#)。

緊急暫停驅逐令僅適用於屋崙市《正當理由驅逐條例》所涵蓋的租賃。緊急暫停租金上漲令僅適用於屋崙市租租金調整條所涵蓋的租賃。以上為概述。有如需完整資訊，請在 <https://bit.ly/2UQl52b> 閱讀該條例全文。對暫停驅逐令有疑問的商業租戶應發送電子郵件至 busdev@oaklandca.gov。

租戶和業主可致電(510)238-3721 或發送電子郵件至 RAP@oaklandca.gov 聯絡租金調整分部進行諮詢。也可於 <https://www.oaklandca.gov/rap> 在線查閱租金調整分部資訊。