



租金水平和租金規範

(O.M.C. 8.22.070 及其後條款)

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)》《“條例 (Ordinance)”》的出租住宅單位，都有一個「**合法租金上限**」(lawful rent ceiling)，即物業業主可以對租戶使用或居住在出租單位及使用任何相關房屋服務 (如家具、停車和洗衣設施) 所合法收取的最高租金金額。租金不僅限於金錢，還包括向物業業主提供任何貨品或服務的公平市場價值 (用以替代金錢)。

根據《**科斯塔-霍金斯出租房屋法案**》(Costa-Hawkins Rental Housing Act)，若是從 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《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，這可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，被政府單位開罰 (因災難造成的情形除外)，且在單位空出前持續超過 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**年度許可一般消費者物價指數 (CPI 漲幅)**，無需徵求租金調整分部 (Rent Adjustment Program, “RAP”) 的同意。每年春天，RAP 會發佈下一個財政年度的 CPI 漲幅 (從 8 月 1 日到隔年 7 月 31 日實施)。

在 12 個月期間內，業主只能對受規範單位調漲一次租金。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 住宅租金調整分部的租客通知書 (“RAP 通知”) 至少經過六 (6) 個月之後才能實施 (O.M.C. 8.22.060)。

如果業主不調漲租金，或調漲幅度低於 CPI 漲幅允許調漲幅度，則業主有權「存放」未使用的租金漲幅，留到以後再漲。然而，任何受到《租金調整條例》所涵蓋的單位一次租金調漲的總漲幅不得超過當時 CPI 允許漲幅的三倍。¹ 任何租金漲幅均不得累積超過十 (10) 年。

要調漲租金，業主必須至少提前 30 天向租戶發出調漲租金的書面通知。如果租戶的租約為固定租期，除非租約中允許調漲，否則物業業主必須等到租約期滿，才能實施 CPI 調漲。



物業業主請求調整租金

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已經解除，現在較不需要提出這類請求。物業業主可提出請求的理由包括：

- **重大改善工程**：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，物業業主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**：業主能以房屋服務費用上漲為由，提出租金調漲請求，以用來支付業主為了讓租戶使用或居住在出租單位所提供之保險、水電、暖氣和其他服務的上漲費用。
- **公平報酬**：業主能以公平報酬為由，提出租金調漲請求。業主有權獲得公平報酬的機會。通常，公平報酬將透過維持基準年房地產產生的淨營業收入（Net Operating Income 「NOI」）來衡量，並根據 CPI 相關調整進行調整。
- **額外居住人數**：每次增加一位住戶超越基準居住率，業主能以額外居住人數為由要求增加最多 5% 租金。基準居住率是租約或租約協議允許的租戶數量。

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以下情況時：違反房屋法規、有居住合宜問題、居住空間縮減或房屋服務縮減。租戶可使用此請求程序來達到調降租金的目的，作為這類問題的補償，並且促使物業業主糾正重大缺陷或恢復原有空間或服務。租戶可提出請求的其他理由包括：

- **不合法的租金調漲**：受《條例》管制的出租單位租金上漲幅度超過租金上漲 5% 加上生活成本變動百分比所允許的 CPI 上漲幅度。以 2023 年 8 月至 2024 年 7 月而言，百分比為 8.8%，或 5 年的租金漲幅超過 30% (除非是為了公平報酬而調漲)。
- **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**。

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



聽證會

當租戶或物業業主提出請求後，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，將會召開聽證會。在聽證會中，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。

¹從 2024 年 8 月 1 日至 2024 年 7 月 31 日而言，最高存放數字為 6.9%。