

房东

阿拉米达租金计划口袋指南



2021 年 10 月更新

阿拉米达市

关于本指南

阿拉米达租金计划旨在通过教育、社区参与和合作来实施城市租金条例，以促进租赁市场的公平和稳定。

除了市政府的政策外，租户还享有州法律规定的某些权利。本口袋指南并未涉及您在州法律下的权利和责任。

有关州法律的信息和资源，请访问
www.alamedarentprogram.org/state-law。

免责声明：本口袋指南仅供参考，并非旨在提供法律建议。

如需更多信息，请访问 www.alamedarentprogram.org 或致电 (510) 747-4346 联系租金计划。工作人员可以提供有关纽约市政策和程序的信息。我们不是律师，不提供法律建议，但可以根据需要进行转介。

目录

A	基础知识	1
	阿拉米达如何监管出租房间?	2
	您是否拥有受租金管制的房间?	3
	年度课程费用	4
B	您的权利 & 责任	5
	新租户	6
	登记	7
	租金上涨	9
	请愿书和工作人员审查	12
	终止租约	14
	买断协议	19
	临时搬迁费	20
	禁止报复	20
	公平住房	21
	买卖出租物业	22
C	资源	23
	表格概览	24
	信息与服务	26



基础知识

阿拉米达如何监管出租房间？

第 3250 号租金条例是阿拉米达市制定的立法，于 2019 年 9 月生效。它适用于大约 15,000 个出租单元。自 2016 年以来，也有一些以前的条例对出租房间进行了监管。

租金条例禁止房东除某些允许的理由外终止租赁，并要求在不是租户的过错的情况下终止时支付搬迁费。

租金条例还对本市大多数出租房间的年租金增长施加了限制。该上限被称为年度一般调整 (AGA)，按消费者价格指数百分比变化的 70% 计算。房东还必须在租金计划中注册所有出租单元，并且受 AGA 约束的单元中的租户每年都会收到一份关于房东可能收取的最高租金的通知。

您是否拥有受租金 管制的房间？



州法律免除某些房间的租金管制。这些“部分监管”的房间不受租金上涨的年度上限 (AGA) 的约束，但它们受其他法规的约束，包括对终止租赁的限制。

受租金管制的完全监管房间：

- 1995 年 2 月之前建造的多单元物业（一个地块上有 2 个以上的单元）

部分管制房间：

- 单户住宅（以及同一地段上任何允许的附属住宅单元）
- 公寓和联排别墅
- 1995 年 2 月后建造的多单元物业
- 住房选择券（第 8 部分）计划中的私有房间

其他物业完全免于租金条例的约束，包括租期不超过 30 天的短期住宿、商业房间、船屋、移动房屋、护理设施等

年度课程 费用



拥有租金条例涵盖的房间的房东需缴纳年度计划费。支付这笔费用是房东的责任。

有关当前费用金额，请访问

www.alamedarentprogram.org/FAQs#Fee。

房东可以将项目费用的一半转嫁给租户。这必须分 12 个月分期完成。费用转嫁与租金分开，不包括在最大允许租金的计算中。

您将在年费到期时收到通知。可以通过

registry.alamedarentprogram.org 在线支付。



您的权

利&

责任

新租户



房东必须:

1) 向潜在租户提供这些文件:

- 出租房间受租金条例约束的书面通知
- 租金条例副本
- 与租金条例有关的现行城市法规的副本
- 解释租金条例的资料手册副本

房东可以通过向租户提供表格 **RP-208** 来满足这一要求，该表格解释了如何在线访问文件。但是，如果租户无法访问互联网或要求硬拷贝，房东必须提供硬拷贝。

在 www.alamedarentprogram.org 上在线查找所有文件。

2) 通过租赁计划注册新的租户

租金登记处



房东必须在租赁计划中注册所有出租房间。

阿拉米达租金登记处于 2020 年 1 月启动。到目前为止，所有出租房间都应该已经注册。如果您有未注册的财产，请立即联系租赁计划。

每年春天，房东都会收到通知，提醒他们确认租金登记处保存的信息仍然正确，申请任何新的豁免，和/或证明任何空置房间在整个财政年度都将保持空置。完成后，他们可以通过他们的出租注册帐户用信用卡支付年费。

要创建或访问出租注册 帐户，请访问 registry.alamedarentprogram.org。

正在进行的注册要求

对于完全监管的房间：

房东必须在租约变更或所有权变更后的 **30** 天内通知租金计划。

为了处理所有权变更，房东必须至少提供：

- 新所有者的邮寄地址
- 对于每个租户居住的房间：
 - 托管结束时的租金
 - 上次加租日期

对于部分受管制的房间：

房东必须在 **30** 天内通知租赁计划，在之前没有出现在租赁市场上的单元中进行新的租赁。

可在 registry.alamedarentprogram.org 报告租赁或所有权的变化

租金上涨的限制

对于完全监管的房间：



年度综合调整 (AGA) 将租金限制在每年一定的百分比增长。

对于所有出租房间：



在任何 12 个月内只能加租一次。



在租金上涨超过 10% 的 90 天内搬出的租户有权获得搬迁费。

对于完全受管制的房间，租金只能按以下方式增加：

1. 年度一般调整 (AGA)

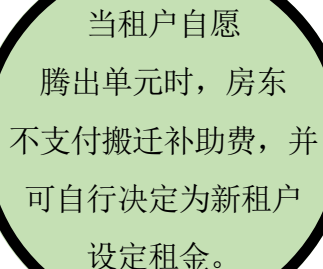
- 按消费物价指数变动的 70% 计算；始终至少为 1%，从不超过 5%。租户的年租金涨幅不得超过此上限。
- 新的 AGA 限制于每年 9 月 1 日生效。
- 房东和租户将在每年秋季收到来自租金计划的通知，其中提供了他们房间的最高允许租金 (MAR) 以及提出上诉的截止日期。

2. 资本改善计划

- 房东可以通过将某些长期改善的成本长期转嫁给租户来收回成本。
- 符合条件的项目包括屋顶更换；基础升级；和新的管道、电气、加热、冷却或通风系统。
- 因工作而暂时或永久流离失所的租户有权获得搬迁援助。见第 15-17 页了解详情。

3. 房东请愿书

- 房东可以申请上调租金。见第 12 页 详情。



当租户自愿腾出单元时，房东不支付搬迁补助费，并可自行决定为新租户设定租金。

银行租金上涨

如果房东决定以低于年度一般调整 (AGA) 的幅度增加租金，或根本不增加租金，租户的租金将低于最高允许租金 (MAR)。房东可能会在以后几年征收这些“银行”租金上涨，使月租金更符合 MAR，但有以下限制：

- 任何时候都不能存入超过 8% 的资金
- 该年度的增幅不得超过 3% 加上 AGA
- 不得连续几年实行银行加息
- 每个租户的银行加息不得超过 3 次
- 如果房产被出售，银行增加息不能转让给新的所有者
- 银行加息在租期结束时到期
- 强加银行加息的加租通知：
 - 必须包括表格 RP-203
 - 必须向租赁计划提交

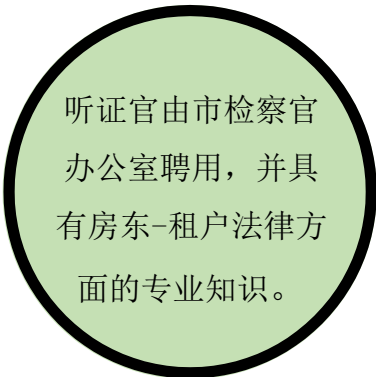
获得公平回报的权利

房东请愿书

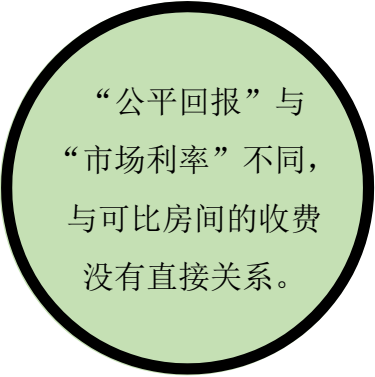
房东可以要求举行听证会以提高租金，如果他们能证明有必要为他们的财产获得公平的回报。请愿由听证官听取，他们发布具有约束力的决定。

在提交请愿书时，房东被要求根据确定公平回报的最常见标准之一提交文件：维持净营业收入。这使得听证官可以在阿拉米达实施租金规定之前和之后检查房东的收入和支出，以及净收入是否跟上通货膨胀的步伐。

房东可以在 registry.alamedarentprogram.org 在线提交请愿书。



听证官由市检察官办公室聘用，并具有房东-租户法律方面的专业知识。



“公平回报”与“市场利率”不同，与可比房间的收费没有直接关系。

要求复审的权利

员工检讨

房东或租户可以要求租金计划工作人员对最高允许租金的计算进行审查。可以在 registry.alamedarentprogram.org 在线提交请求。

此外，租户还可以要求审查房东在登记时报告的基本租金和/或住房服务，以及任何以前或未决的租金上涨通知。

租户请愿书

如果租户能够证明住房服务、居住空间或便利设施有所减少；出租防滑板的严重恶化；或房东未能遵守住房、健康和法规或纽约市的租金规定，他们也有权要求举行听证会以降低租金。请愿由听证官听取，他们发布具有约束力的决定。



终止租赁 的限制



租约的终止仅限于租金条例所界定的九种允许理由。

租户在终止租赁没有过错的情况下，应支付搬迁费。

无过错终止程序

无过错终止租赁遵循五个步骤：

1. 确定允许的理由
2. 通知租户
3. 向租赁计划提交通知和其他文件
4. 向租户支付所需的搬迁费用
5. 遵守有关租金或入住的房间限制

1. 确定允许的理由


正当理由

1. 拖欠租金
2. 违反租约
3. 未授予访问权限
4. 制造滋扰，
由州法律定义

基于正当理由终止租赁必须遵守州法律，但房东无需提交租金计划或支付搬迁费。

无过错理由

5. 业主入住
6. 出租房间退出出租市场
7. 拆除出租房间
8. 资本改善计划
9. 遵守政府命令




租约到期不是终止租约的理由。

对于业主入住，该物业不能有可比的空置房间。业主入住不得每 **24** 个月用作场地超过一次。对于资本改善计划，房东必须在向租户发出通知之前获得该计划的批准。

2. 服务租户通知

向租户送达的终止租赁的书面通知必须包括：

1. 终止租约的理由（必须是允许的理由之一）
2. 欠租户的搬迁费的确切金额
3. 对于业主搬入，通知必须说明将搬入的人的姓名，如果是符合条件的亲属，则说明该人与业主的关系。



通知还必须符合州法律

3. 包含租赁计划的文件

房东必须在向租户提供服务后的三个日历日内将通知连同表格 **RP-201** 一起提交给租金计划。信息也可以在 registry.alamedarentprogram.org 在线提交。

对于业主搬入，业主还必须提交文件证明业主至少拥有该物业 **50%** 的所有权，并且是“自然人”（例如，与公司或房地产投资信托相反）。

4. 支付搬迁费

永久搬迁付款金额基于出租单元中的卧室数量，并每年进行调整。包括 62 岁或以上人士、残障人士或有 18 岁以下孩子的租客家庭将获得更高的付款。有关当前金额，请参阅

alamedarentprogram.org/FAQs/Permanent-Relocation-Schedule。

一旦租户以书面形式通知房东租户打算搬出该单元的日子，则应支付前半部分。一旦租户腾出房间，就应支付下半部分。

5. 遵守房间限制

业主入住 - 业主或符合条件的亲属必须在租户搬出后 60 天内搬入并在该单元居住至少三年。

遵守政府命令 - 遵守命令后，必须以相同的租金向租户提供相同的单元。

拆除 - 必须拆除该物业。

出租房间退出出租市场 - 无论所有权是否发生变化，该单元都将永久退出租赁市场。纽约市的埃利斯法案政策规定了如果房间在退出后五年内出租的要求和处罚。

资本改善计划

房东必须完成资本改善。

退出租赁市场

根据纽约市埃利斯法案政策，基于租赁房间从租赁市场撤出而终止租赁遵循一套不同的程序和要求。它对房东和任何后来的所有者在未来出租该单元的权利施加了重大限制和限制。有关更多信息，请参阅表格 **RP-202** 说明。

对于具有多个出租房间的物理结构，或位于同一块土地上的多个独立结构，通常所有出租房间必须退出租赁市场。

房东必须在租赁房间从租赁市场撤出之日前至少 **120** 天向租户提供一套特定的表格。



某些租户可以选择在该房间内居住长达一年。此选项适用于以下租户：

- 在出租房间居住至少一年，并且
- 年龄在 **62** 岁或以上或有残疾

买断协议



买断协议（有时称为“现金换钥匙”）是房东和租户之间的书面协议，租户同意搬出，通常以换取金钱。房东和租户有责任就付款金额、搬迁日期和其他细节达成协议。

收到买断协议要约的租户有权：

- 拒绝报价
- 签署前修改协议
- 咨询律师以获取法律建议
- 向租赁计划询问更多信息
- 签订后30天内解除买断协议

房东必须在三个日历日内向租赁计划提交一份签署的买断协议。

临时搬迁费

如果政府机构发布命令要求租户搬出或核实租户因健康和安全条件而搬出，则房东必须提供临时搬迁费。当房东采取行动暂时终止租赁时，也需要付款。如果因自然灾害或租户或租户的客人的过错而导致搬迁，则通常不需要付款。有关详细信息，请参阅表格 RP-207。

付款计算每年都会调整。有关当前金额，请参阅 alamedarentprogram.org/FAQs/Temporary-Relocation-Schedule。

禁止报复

租金条例明确禁止房东因租户根据纽约市法律或州法律维护其权利而对租户进行报复，例如：

- 终止租约
- 增加租金
- 减少租户的住房服务
- 忽视维修和保养要求

公平住房

阿拉米达市法令编号**3251** 禁止非法租户骚扰、住房服务中断和住房歧视。房东不得基于以下原因歧视准租户：

- 收入来源，包括住房选择券（第 8 部分）计划
- 移民身份
- 国籍
- 民族血统
- 种族
- 颜色
- 宗教
- 性别
- 性取向
- 性别认同
- 身体/精神残疾
- 婚姻状况
- 其他受法律保护的特征

买卖出 租物业



披露

业主必须向任何买方和/或买方代理披露房间受租金条例约束，包括因无故或无过错终止租赁而导致的任何房间限制，例如从租赁市场撤出房间。

财务责任

新业主可能要为前业主违反条例承担经济责任。潜在购买者应获取该房间的租赁历史，并应联系租赁计划以了解租赁该物业的限制。



资源

表格概览

租金表格

表格 RP-200

房东可以提交此表格来对单元的最高允许租金的决定提出异议，或申请调高租金。对于后者，房东还必须提交 **RP-200 附件 A**。

表格 RP-203

如果房东要实施“银行”加租，则必须将此附录附加到加租通知中。

表格 RP-209

房东必须将此附录附加到租金上涨 10% 以上的通知中

其他形式

表格 RP-208

房东可以使用此表格向准租户提供在线资源的链接，而不是租金条例要求的纸质材料；但是，租户必须通过签署表格以书面形式同意这一点。

表格 RP-214

房东可以提交此表格来申请资本改善计划，并且必须在租户因与资本改善相关的工作而暂时或永久迁移时提交此表格。

所有表格均可从房屋委员会获得，也可在 www.alamedarentprogram.org 在线获取

终止表格

表格 RP-201

房东必须在为租户提供服务并根据业主搬入和大多数其他“无过错”理由终止租赁后提交此表格。

表格 RP-202(A)、(B)、(C) 和 (D)

房东必须向租户提供这些表格，并在因租赁单元从租赁市场撤回而终止租赁时向租赁计划提交一份副本。

RP-202(E)

房东在根据租赁单元从租赁市场撤出而终止租赁时，必须提交一份经过签名和公证的本备忘录副本。

表格 RP-205

房东必须在提供买断协议之前向租户提供此披露，并向租金计划提交一份副本。

表格 RP-206

房东可以向拖欠永久搬迁费的租户提供此通知。

表格 RP-207

房东必须向拖欠临时搬迁费的租户提供此通知。

表格 RP-210 / RP-211

在业主搬入或退出租赁市场而终止租赁后，房东必须使用这些表格来验证是否遵守了单元限制。

所有表格均可从房屋委员会获得，也可在 www.alamedarentprogram.org 在线获取

信息与服务

地方法规

租赁计划

510-747-4346

www.alamedarentprogram.org

实施本市的租金条例。

房东可以就有关法律及其权利的任何问题联系工作人员。

国家法律

有关管理房东-租户关系的加州法律的资源，包括州房地产部的加州租户：*住宅租户和房东权利和责任指南*，请访问

www.alamedarentprogram.org/state-law。

调解

ECHO (Eden希望与机会委员会)

510-581-9380

www.echofairhousing.org

ECHO 的租户/房东咨询计划提供有关出租房屋问题的

信息，并已培训调解员以协助解决纠纷。

法律服务

阿拉米达县律师协会律师转介服务

510-302-222, 选项 4

www.acbanet.org/need-a-lawyer

提供律师推荐，并由加州律师协会监管和认证。

法律获取阿拉米达

510-302-222, 选项 4

legalaccessalameda.org

阿拉米达县律师协会志愿律师为低收入个人提供无偿服务。

图书馆里的律师

www.alamedafree.org/Adult-Services/Lawyers-in-the-Library

法律访问阿拉米达计划，志愿律师提供免费咨询和推荐。填写在线表格以请求预约。

感谢您成为知
情的房东

阿拉米达市 • 租金稳定计划

701 Atlantic Avenue, Alameda, California 94501

510 - 747 - 4346 • www.alamedarentprogram.org