



稳定 租金 项目

2020 年 1 月

本期包括

- 1 | • 欢迎
• 州法律 AB 1482
- 2 | • 租金稳定项目
2018-19 财年年度
报告摘要
- 3 | • 租金稳定项目
2018-19 财年年度
报告摘要
- 4 | • 即将到来的 2020
年研讨会
• 山景城
• 租金稳定项目更新

请联系我们

步入咨询时间
每周四
中午 12 点至下午 2 点
市政厅一楼
公共事务前会议室

—
申述讲座时间
每月第 1 和第 3 个周五
下午 1 点至 3 点
298 Escuela Ave,
Mountain View, CA

—
电话: (650) 282-2514
电邮: csfra@housing.org
mountainview.gov/rentstabilization

我们可以提供帮助!

CSFRA 通讯

我为何收到这封信?

此简报出现在您的邮箱中，是因为您所居住或拥有的公寓住房受社区稳定和公平租金法案(CSFRA)所涵盖。

CSFRA 涵盖哪些单元?

CSFRA 为 2016 年 12 月 23 日之前建造的，位于山景城市中的 3 个或更多单元的大多数多户住宅物业提供租金稳定和驱逐保护。您可以登陆网站 mountainview.gov/rentstabilization 或致电 (650) 903-6125 获取有关您物业的最新信息。

完全涵盖

租金稳定和租客驱逐保护均适用

- 建于 1995 年前

部分涵盖

驱逐保护适用于

- 建于 1995 年至 2017 年间

州法律 AB 1482

全州租金上限和正当驱逐保护

什么是 AB 1482?

AB 1482 是一项全州法律，旨在通过以下方式保护租户

1. 限制房东可以增加租金的金额
2. 如果房东想驱逐租户，需要有一个正当理由

该法律是否适用于山景城 CSFRA 本地租金稳定法案已涵盖的租户单元？不，CSFRA 更具保护性，并且优先于 AB 1482。

如果您的出租单元已被山景城的租金稳定覆盖，则 AB 1482 不适用

AB 1482 覆盖哪些?

- 1995 年至 2004 年之间建造的出租物业
- 建于 2004 年之前的且业主不住在其中的双拼别墅
- 建于 2004 年之前，且由公司拥有的独立屋

AB1482 所涵盖的租赁单元所允许的租金增长是多少?

租金涨幅每年限制在 5%加上 CPI。在圣克拉拉县，今年（2020 年）将会等于 8.3%。

对于 AB1482 所涵盖的租赁单元，有哪些驱逐规则适用?

如果房客居住在 AB 1482 涵盖的出租单元中，则房东需要在驱逐房客之前提供具体原因。

欲了解更多信息，请致电山景城房屋租赁热线 (650) 282-2514 或通过电子邮件联系：csfra@housing.org

山景城

租金稳定项目

2018-19 财年年度报告摘要

山景城的租金稳定项目实施《社区稳定和公平租金法案》(CSFRA)，这是一项经选民批准的法案(2016年, Measure V)，旨在通过减少某些出租单元的房屋交易量来稳定社区。

该项目工作人员向山景城社区提供以下服务:

1. 回答与 CSFRA 以及租户/房东的权利和责任有关的问题
2. 进行社区教育和宣传外展工作, 包括协助研讨会和援助会, 以及创建和分发各种宣传外展材料
3. 管理和监督申述和听证程序以进行租金调整
4. 监控“正当理由”驱逐通知和其它强制性通知
5. 实施《房客搬迁援助条例》(TRAO)
6. 进行政策研究, 以供出租房屋委员会 (RHC) 和市议会参考
7. 协调并准备房屋租赁委员会的议程, 会议记录和报告



CSFRA 涵盖哪些房屋?

CSFRA 涵盖大多数有 3 个或 3 个以上单元的公寓楼



全部涵盖

建于 1995 年前

- 租金稳定和搬迁保护均适用



部分覆盖

建于 1995 年至 2017 年间

- 仅驱逐保护适用



13

举行了 13 次 RHC 会议



50

撰写了 50 份职员报告



854

854 个公众查询



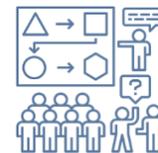
143

143 户家庭获得了 TRAO 援助



51

处理了 143 份申述



44

参与了 44 个研讨会和活动

在 mountainview.gov/rentstabilization 网上查看完整的《2018-19 财年租金稳定项目年度报告》。

租金稳定项目

2018-19 财年年度报告摘要 山景城住房



36,486
个住房单元¹



16,438
个独立屋和双拼
别墅¹



18,918
个公寓¹



1,130
个移动住房²



606
个居民无家可归³

业主自住单元与出租单元⁴

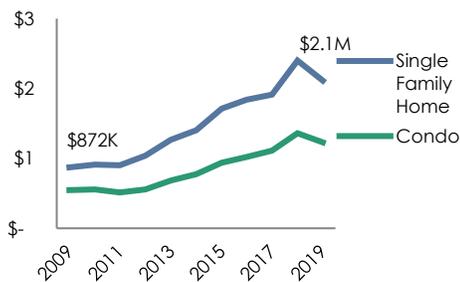


42%
的业主居住



58%
出租单元

房屋价值中位数 (百万)⁵



CSFRA 覆盖范围

16,163
个公寓*

13,497
完全涵盖

1,469
部分涵盖

71%
CSFRA 完全涵盖了
Mountain View
中 71% 的公寓

*1,197 个单元属补贴和豁免

¹ State of California, Department of Finance, *E-5 Population and Housing Estimates for Cities, Counties and the State — January 1, 2011-2019*. Sacramento, California, December 2019; United States Census Bureau, American Community Survey, 2018: *ACS 1-Year Estimates Data Profiles* retrieved from <https://data.census.gov/>, December 2019; ² City of Mountain View, *Mobile Home Park Survey, 2019*; ³ Applied Survey Research (ASR), *Santa Clara County, Homeless Count and Survey Comprehensive Report, 2019*; ^{4,7} United States Census Bureau, American Community Survey, 2018: *ACS 1-Year Estimates Data Profiles* retrieved from <https://data.census.gov/>, December 2019; ⁵ Zillow Market Research, *Median Home Values* retrieved from <https://www.zillow.com/mountain-view-ca/home-values/>, June 2019.

Rent Stabilization Program
City of Mountain View
Post Office Box 7540
Mountain View, CA
94039-7540
ADDRESS CORRECTION REQUESTED

PRSR STD
US POSTAGE
PAID
SAN JOSE, CA
PERMIT 1206

即将到来的2020 年研讨会

CSFRA 投票倡议之解释
(对所有人开放)
2020年2月20日

合理的住宿和 ADA 合规性
(对所有人开放)
2020年3月19日

山景城针对老年人的出租保护
(针对老年人)
2020年4月2日；下午1:00
山景城老年中心；社交大厅

保持宜居性
(针对房东)
2020年4月16日

保持宜居性
(针对租客)
2020年5月21日

**CSFRA 更新, AGA 2020 和 AB 1482 法案
要求研讨会 (交互式)**
(针对房东)
2020年6月18日

地址: 社区中心, Maple Room,
201 S. Rengstorff Ave, Mountain View

时间: 晚上 6:30p.m.. (除非另行通知)

山景城 租金稳定项目更新

- **2019-20 财年租赁住房费发票**-年度租赁住房费是对所涵盖的出租物业向房东收取的每个单元的费用。对于 2019-20 财年，租赁住房费为每单元 101 美元。该费用不能转嫁给房客。费用发票已于 2020 年 1 月上旬发送给业主/物业经理，应于 2020 年 2 月之前缴纳费用。
- **Measure D 年**- 山景城选民批准了租金稳定化法案，以解决住房可负担问题 (法案 V, CSFRA)。市议会在 2020 年 3 月的投票中采用了法案(Measure D)，以对 CSFRA 进行如下修订：
 - 限制年租金增长为 4% [当前限制为 100% CPI, (2019 年为 3.5%) 最低为 2%, 最高为 5%]
 - 延长某些投资改造工程的期限,例如抗震改造
 - 如果没有合格的山景城居民申请,则允许市议会任命非山景城居民进入房屋租赁委员会
 - 移动房屋不受 CSFRA 租金稳定控制
 - 允许市议会赋予 RHC 其它职责