

## 常见问题

### 社区稳定和公平租金法案

#### A 章节：什么是 CSFRA？

##### 1. 什么是《社区稳定和公平租金法案》？

2016 年 11 月 8 日，山景城居民投票通过了措施 V (Measure V)，也称为《社区稳定和公平租金法案》(CSFRA)，旨在通过规范某些出租单元的租金涨幅来稳定租金，并要求房东必须有正当理由才能终止租约。CSFRA 于 2016 年 12 月 23 日生效。有关 CSFRA 的全文，请在此处下载 PDF 文件：  
[Mountainview.gov/rentstabilization](http://Mountainview.gov/rentstabilization).

##### 2. CSFRA 涵盖哪些类型的出租物业？

山景城的大多数多户出租物业都受 CSFRA 保护。1995 年之前建成的完全涵盖公寓受到租金涨幅限制和驱逐保护的保护。部分涵盖公寓（建于 1995 年至 2017 年之间）只有驱逐保护。

	加租限制	驱逐保护	租金回滚
<b>全涵盖:</b> 1995 年 2 月 1 日之前建造的 3 个或 3 个以上单元的出租单元	✓	✓	✓
<b>部分涵盖:</b> 1995 年 2 月 1 日至 2016 年 12 月 23 日之间建造的 3 个或更多单元的出租单元 1995 年 2 月 1 日至 2016 年 12 月 23 日	NA	✓	NA

##### 3. 哪些类型的物业可以豁免 CSFRA

下列单元完全豁免:

*免责声明：无论是出租房屋委员会还是山景城，均不对本文件在州或联邦法律下的充分性、有效性或合法性做出任何声明。本文件无意提供法律建议。如需了解更多信息，请访问 [mountainview.gov/rentstabilization](http://mountainview.gov/rentstabilization) 或致电 650-903-6136。*

- 2016 年 12 月 23 日之后获得“首次入住证书”的出租单元
- 独户别墅（如果地块上没有其他住宅单元）
- 共管公寓
- 附属单元
- 双拼别墅
- 出租时间少于 30 天的酒店、汽车旅馆等单元
- 医院、医疗机构、宿舍等单元。
- 政府或有补贴的租赁单元

#### 4. CSFRA 的要点是什么？

以下是 CSFRA 的一些要点。本文件中的“常见问题”按这些主题进行了分类。

- 租金有明确的定义。
- 租金涨幅有限制。
- 驱逐仅限于 9 个原因（正当理由）。
- 某些类型的驱逐必须提供租户搬迁援助。
- 物业必须宜居、健康和安全。
- 必须维持住房服务。
- 业主有权获得合理的投资回报率。

## B 章节：租金定义

### 1. 什么是租金？

法律对房租做出了明确规定，包括公寓物理空间的租金以及住房服务费，其中包括直接支付给房东或为了房东利益通过第三方（如 RUBS）支付给房东的公用事业费。2023 年 12 月 18 日，住房租赁委员会（RHC）通过了相关法规，明确规定公用事业费是完全由 CSFRA 涵盖的单元的租金的一部分，这意味着 RUBS 和类似方法将被逐步淘汰（详情见下文）。

- 租户直接向公用事业服务提供商（如 PG&E）支付的公用事业费或分表公用事业费不属于租金的一部分。

### 2. 什么是基本租金？

**基本租金**用于计算初始租期后允许的租金涨幅。"初始租金"仅指租户在初始租期内实际支付的租金金额。对于月租协议和超过十二(12)个月的租约，初始租期指十二(12)个月。

**基本租金**需要设定在以下水平：

- 如果租约在 2015 年 10 月 19 日或之前已存在，则基本租金为 2015 年 10 月 19 日有效的租金金额；
- 如果租约始于 2015 年 10 月 19 日之后，则基本租金为租约开始时收取的初始租金。

**基本租金和租金回滚**：自 2016 年 12 月 23 日起，如果在 2015 年 10 月 19 日至 2016 年 12 月 23 日期间进行了租金上调，则租金总额必须回滚至 2015 年 10 月 19 日收取的金额，如果租期在 2015 年 10 月 19 日之后开始，则租金总额必须回滚至初始租金。此外，如果在 2016 年 12 月 23 日至 2017 年 8 月 31 日期间进行了租金上调，则租金必须回滚至 2015 年 10 月 19 日收取的金额，如果租约在 2015 年 10 月 19 日之后开始，则租金必须回滚至初始租金标准。

**法律规定**，收到的租金高于基本租金的物业必须退还租户多付的金额，并将租金重设为合法的基本租金。如果没有这样做，该物业就不符合 CSFRA 的规定，租户可向租金稳定处提出非法租金申请，要求将租金重新调整为适用的基本租金，并有可能收回多付的租金。

### 3. 如果租户获得了入住租金优惠，基本租金是多少？

优惠是房东为吸引租户和减轻搬家成本而提供的入住特惠，如折扣或免月租。第一个月的免租或租金折扣优惠不影响基本租金；但第一个月以后的优惠会计入基本租金的计算，并导致基本租金减少。基本租金水平用于计算初始租期后允许的租金涨幅。

根据规定，基本租金的计算不包括以下内容"第一个月的免费或折扣租金，其中'第一个月'是指租赁协议开始日期后的第一个整月"。例如，如果租户于 9 月 15 日搬入，那么"第一个月"指的就是 10 月 1 日至 10 月 31 日这段时间。这也意味着，在计算基本租金时，不排除在最初租期的后续月份中给予的优惠。

### 4. 获得入住租金优惠后重新计算基本租金的例子有哪些？

以下是计算不同类型优惠的基本租金的一些例子：

**例 1**：月租金 1,000 美元；租期 12 个月；获得优惠：第一个月免费。

第一个月的优惠不计算在内

租户支付 11 个月的 1,000 美元 = 11,000 美元

基本租金的计算方法是：11,000 美元除以 11 个月 = 1,000 美元

例 2：月租金 1,000 美元；租期 12 个月；获得优惠：前 2 个月免费。

第一个月的优惠不计算在内

租户支付 10 个月的 1,000 美元 = 10,000 美元。

基本租金的计算方法是：10,000 美元除以 11 个月 = 909.09 美元

例 3：月租金 1,000；租期 18 个月；获得优惠前 3 个月免费。

计算时不包括第一个月的优惠。基本租金按最初的 12 个月计算。

在头 12 个月中，租户支付了 9 个月的 1,000 美元=9,000 美元。

基本租金的计算方法是 9 000 美元除以 11 个月 = 818.18 美元

例 4：月租金 1,000 美元；租期 12 个月；获得优惠：在租期的第三个月免租 1 个月。

只有第一个月的优惠不计算在内。

在本案中，初始租约的第一个月没有提供任何优惠，因此不能免租。

租户支付了 11 个月的 1,000 美元=11,000 美元。

基本租金为 11 000 美元除以 12 = 916.66 美元

例 5：月租金 1,000 美元；租期 12 个月；获得优惠：前 3 个月七五折。

只有第一个月的优惠不计算在内。

租户支付了 3 个月的 750 美元和 9 个月的 1,000 美元=11,250 美元。基本租金为 1x1,000 美元， 2x750 美元、

9x1,000 美元=11,500 美元除以 12=958.33 美元

例 6：月租金 1,000 美元；租期 12 个月；前 12 个月享受七五折优惠。

只有第一个月的优惠不计算在内。

租户支付了 12 个月的 750 美元=9,000 美元。基本租金为 1x1,000 美元， 11x750 美元=9,250 美元除以 12=770.83 美元

## 5. 如何向租户收取公用事业费？

2023 年 12 月 18 日，RHC 通过法规，明确规定公用事业费是 CSFRA 完全覆盖单元租金的一部分。完全受保单元的公用事业费受 CSFRA 的租金涨幅限制。对于现有租约，将通过房东申请程序逐步淘汰 RUBS 和类似公用事业费计费系统的使用。

### 新租约 (截至 2024 年 3 月 1 日)

- 不允许使用 RUBS。
- 租金总额必须包括公用事业费。
- 租房协议必须写明租金总额，并注明公用事业费和住房服务费的种类（如水费、垃圾费、下水道费、停车费、宠物费）。
- 租户直接向公用事业服务提供商（如 PG&E）支付的公用事业费或分户计量的公用事业费可获豁免。

房东必须在租房协议中提供一个月租金总额（一个包含所有固定公用事业费的数字）。租金中包含的服务费和公用事业费的具体金额不必说明，但租房协议必须说明租金中包含哪些住房服务和公用事业费（例如，必须提及租金中包含以下公用事业费：水、垃圾、垃圾处理费、电费等）。

### 现有租约 (始于 2024 年 3 月 1 日之前)

- 在有限的时间内，可继续对现有租约收取 RUBS。
- 在向市府提交公用事业费调整申请并获得批准之前，RUBS 仍可继续使用。
- 空置或新出租单元的公用事业费不得通过 RUBS 或类似系统分配给现有出租单元。
- 租户直接向公用事业服务提供商（如 PG&E）支付的公用事业费或分户计量的公用事业费可获豁免。

2024 年夏季，将发布一次性公用事业费调整申请程序，允许房东将目前与房租分开收取或通过 RUBS 收取的公用事业费纳入租户房租的固定金额中。房东需要填写并提交申请，以获得调整资格并进行调整。

请访问 [mountainview.gov/rentstabilization](http://mountainview.gov/rentstabilization)，了解更多有关公用事业和公用事业调整申请程序的信息，以及随附的 CSFRA 条例第 13 章。

## 6. 既然费用（包括宠物费）和公用事业费都包含在基本租金中，那么每年的涨幅是否有限制？

根据 CSFRA 的规定，在计算每年房租涨幅时，宠物费、停车费、公用事业费等住房服务费仍被视为包含在可收取的房租涨幅中。房东向租户收取的任何新费用，如果在租约开始时并未收取，都将被视为租金涨幅，且不得超过任何一年的租金年度总调整额。

## 7. 房东何时可以收取房租支付手续费？

如果符合国家和地方法律规定，可允许收取租金支付手续费。

州法律规定，所有房东都必须允许租户至少使用一种既非现金支付也非电子转账的付款方式支付房租和押金。对其中一种支付方式收取额外费用可能违反州法律（《加州民法典》第 1947.3 条）。

CSFRA 将租金定义为与使用和占用出租单元及附带住房服务有关的定期付款和所有非货币对价。住房服务包括与使用和占用任何出租单元有关的任何福利、特权或设施。为使用某些租金支付方式而支付一定费用的要求，是与使用和占用出租单元有关的付款，也是与使用和占用出租单元有关的福利。因此，这些费用被视为租金。

- 对于最初协议未要求支付这些额外费用，但现在要求租户支付费用的租约：

收取未包含在出租单元基本租金中的费用构成加租。租金上调受 CSFRA 监管，每年的租金上调总额不得超过年度总调整额。此外，CSFRA 禁止在任何 12 个月内加租超过一次，并要求租户在加租时收到适当的通知。要求租户支付一定费用，以便根据州法律规定的房东必须提供的租金支付方式支付房租，将构成租金上涨。根据 CSFRA 的规定，如果与其他任何房租涨幅相加，总涨幅超过年度总调整额，或者如果租户在过去 12 个月内获得过一次房租涨幅，则此类房租涨幅为非法。此外，还必须遵守州法律。

- 对于租约，如果最初的协议规定这些费用包含在租金中，并且租户自入住之日起就一直在支付这些额外费用：

如果租户在入住后因支付房租而被收取额外费用，且这些费用已在原始租房协议和/或租约中注明，则必须遵守州法律。

## C 部分：允许的租金增长

### 1. 租金可以增加多少？

法律规定，租期内的所有租金涨幅每年不得超过一定的百分比。每年，租房委员会（RHC）都会设定租金上调的最高百分比，即年度总调整（AGA）。年度总调整额是根据劳工部统计局确定的湾区地区每年 2 月至次年 2 月消费物价指数涨幅的 100% 确定的。年度总调整不得低于百分之二 (2%) 或高于百分之五 (5%)。

租赁房屋委员会批准了以下《协定》：

**AGA 2023:** 5.0% (2023 年 9 月 1 日至 2024 年 8 月 31 日期间)

**AGA 2022:** 5.0% (2022 年 9 月 1 日至 2023 年 8 月 31 日期间)

**AGA 2021:** 2.0% (2021 年 9 月 1 日至 2022 年 8 月 31 日期间)  
**AGA 2020:** 2.9% (2020 年 9 月 1 日至 2021 年 8 月 31 日期间)  
**AGA 2019:** 3.5% (2019 年 9 月 1 日至 2020 年 8 月 31 日期间)  
**AGA 2018:** 3.6% (2018 年 9 月 1 日至 2019 年 8 月 31 日期间)  
**AGA 2017:** 3.4% (2017 年 9 月 1 日至 2018 年 8 月 31 日期间)

在以下情况下，房东可在租约中适用 "AGA" 条款

- 距上次加租至少 12 个月
- 已缴纳年度租赁房屋费
- 物业已在市府登记
- 业主在其他方面符合 CSFRA 的规定 ( 包括该物业没有未解决的违反法规问题 )
- 根据州法律规定，已向租户送达 30 天书面通知

除 AGA 外，房东也可通过提交个人申请要求上调租金，或通过租户/房东联名申请要求增加新的或额外的住房服务或增加居住人数来要求上调租金。

## 2. 租金多久可以提高一次？

租金每 12 个月可上调一 ( 1 ) 次，不论是年度租金总调整、之前的储备租金上调，还是根据听证官对个人申请的裁决进行的租金上调。

## 3. 什么是租金上调的 "储备"？

房东可以选择在某一年不增加租金，而是将增加的租金储备起来，在下一年连同当年的 AGA 一并增加，总增幅不超过 10%。储备的租金上调增加有额外的通知要求。

如果房东决定收取任何之前的储备租金上调，且房租涨幅总额超过了任何一年的年度总调整额 ( AGA )，则房东必须在其书面房租涨幅通知中包含条例第 7 章中规定的强制性文字。“年度总调整和/或储备租金上调通知附件”模板中包含了强制性文字，可在市府网站 [mountainview.gov/rentstabilization](http://mountainview.gov/rentstabilization) 上查阅。房东必须在将储备租金上调通知送达租户后 7 天内向市府提交一份副本。

符合条件的租户可提交 "租户困难申请"，要求豁免储备租金上调 ( 更多信息请参见问题 5 )。

## 4. 什么是申请书，如何提交？

CSFRA 允许房东和租户通过申请程序要求上调或下调租金。要求调整租金的房东和租户需向市府提交申请，并进入正式程序。该程序包括提交表格和文件、听证前会议、听证前和解会议（如有要求）、由听证官监督和裁决的听证会以及由同一听证官发布的正式裁决。申请有几种类型：

#### 业主发起的申请

- 维持净经营收入（MNOI）申请
- 指定基本建设改造申请
- 豁免状况申请

#### 租户主动申请

- 非法租金申诉书
- 未能维持适宜居住的房舍和/或减少住房服务申请
- 租户困难申请
- 新的或额外的住房服务申请
- 豁免状况申请

#### 与租金优惠有关的非法租金申诉

寻求与租金优惠有关的非法租金申诉的住户，如果其入住日期在 2022 年 9 月 1 日之前，则只能获得在其提交申请日期前一（1）年内多付租金的退款。否则，如果住户的入住日期是在 2022 年 9 月 1 日或之后，则可按照州法律规定的适用诉讼时效法规处理。如果前租户在搬出单元后六（6）个月内提出与租金优惠有关的非法租金申诉，听证官仍可对其申诉进行审议。

申请表可在 [mountainview.gov/rentstabilization](http://mountainview.gov/rentstabilization) 网站上获取。如需帮助，请发送电子邮件至 [mvrent@mountainview.gov](mailto:mvrent@mountainview.gov) 或致电 650-903-6136，与租金稳定处联系。我们提供双语帮助（se habla español）。每周办公时间（周二上午 10:00 - 下午 12:00）也可通过 Zoom（网址：[mountainview.gov/rspofficehours](http://mountainview.gov/rspofficehours)）提供服务。

#### 5. 租户何时可以提交租户困难申请？

当遭遇储备租金上调或房东根据以下条件提出“房租上调申请”时，居住在 CSFRA 所涵盖单元的租户有权提出过度困难申请。针对储备房租上调通知而提交的租户困难申请必须在房租上调生效日十（10）个日历日内提交至租赁房屋委员会，并送达房东。如果在房租上调生效日期之后才收到困难申请，则第一个月的要求房租上调仍然有效。针对业主申请（如基本建设改造或维持净营业收入（MNOI）申请）而提交的租户困难申请必须在预定听证会召开前至少十（10）个日历日提交。

困难条件	家庭收入上限 或租金负担状况*	附加标准
a. 家庭收入不足	AMI 的 100% 或严重租金负担	不适用
b. 有孩子的家庭	AMI 的 120% 或严重租金负担	一人或多人未满 18 岁的主要住所
c. 老年家庭	AMI 的 120% 或严重租金负担	62 岁或以上者的主要住所
d. 身障人士	AMI 的 120% 或严重租金负担	身障人士的主要住所
e. 临终病人	AMI 的 120% 或严重租金负担	证明为临终病人的主要住所
f. 其他		其他情有可原的情况

\*如果家庭总收入不超过根据家庭人口调整后的地区收入中位数 (AMI) 所列百分比, 或者如果家庭的租金支出超过家庭收入的 50% (严重租金负担), 则租户可能符合条件。

### 2023 年圣塔克拉拉县的州年平均收入中位数 (AMI) (根据家庭人口进行调整)

家庭规模	1	2	3	4	5	6	7	8
100% AMI	\$126,900	\$145,050	\$163,150	\$181,300	\$195,800	\$210,300	\$224,800	\$239,300
120% AMI	\$152,300	\$174,050	\$195,800	\$217,550	\$234,950	\$252,350	\$269,750	\$287,150

建议正在考虑提出过度困难条件申请的租户在提出申请之前, 仔细阅读 CSFRA 和相关条例中的适用条款。

所有申请表格以及 CSFRA 和条例均公布在 [mountainview.gov/rentstabilization](http://mountainview.gov/rentstabilization) 网站上。

#### 6. 在租期内可以增加押金金额吗?

CSFRA 一般不允许房东在租赁期间增加押金金额 (CSFRA 第 1706 (c) 条)。CSFRA 不要求房东支付押金利息。

此外, 州法律还对押金金额做出了限制 (《加州民法典》第 1950.5 条)。

- 在 2024 年 7 月 1 日之前, 该限额为月租金的两倍 (对于带家具的单元, 则为租金的三倍)。

- 2024 年 7 月 1 日之后，限额为一个月的租金。对于拥有不超过两处住宅出租物业且合计包含不超过四个出租单元的房东，限额为月租金的两倍，但前提是房东为自然人或所有成员均为自然人的有限责任公司。

## **D 章节：驱逐**

### **1. 什么是 "正当理由" 驱逐？**

房东不得随意终止租约，即使是在定期租约到期时也不行。

只有出于以下九种特定原因 ("正当理由")，才能发出终止通知：

- 未付租金
- 违反租约
- 滋扰
- 犯罪活动
- 未提供访问准入
- 因必要/重大维修造成的临时空置
- 业主入住
- 退出市场的单元
- 拆除

### **2. 房东能否在租约期满后驱逐房客？**

CSFRA 将驱逐的理由限定为 9 个 "正当理由"。未续租或未签署续租合同不属于这 9 个原因之一。这意味着租户在租约期满后不必签署新的租约。如果租户不签署新租约，之前租约的条款仍然有效。租期将按月计算。如果距离上次加租已过去 12 个月或更长时间，房东可适用新的 AGA。

### **3. 如何知道终止通知是否符合 CSFRA？**

如果您想了解终止通知是否符合 CSFRA 的规定，请拨打 650-903-6136 或 [mvrent@mountainview.gov](mailto:mvrent@mountainview.gov) 联系租金稳定处。每周办公时间也可在 Zoom 上查看：[mountainview.gov/rspofficehours](https://mountainview.gov/rspofficehours)，每周二上午 10:00 - 下午 12:00，或向律师咨询法律意见。

## **E 章节：租户搬迁援助**

## 1. 搬迁援助的资格标准是什么？

房东寻求通过 CSFRA 中规定的某些正当终止理由收回出租单元的占有权：

- 必要的维修、
- 业主入住、
- 物业退出租赁市场、或
- 拆除

可能需要为符合条件的租户（家庭收入不超过家庭收入中位数的 120% + 5000 美元）提供搬迁补助。

房东必须在送达终止通知时通知租户他们有权申请搬迁补助。请拨打 650-903-6136 或

mvrent@mountainview.gov 联系租金稳定处，或咨询律师以获得法律建议。

### 2023 年 HCD 每家庭人口平均收入中位数 + 5,000 美元

家庭规模	1	2	3	4	5	6	7	8
120% AMI + \$5,000	\$157,300	\$179,050	\$200,800	\$222,550	\$239,950	\$257,350	\$274,750	\$292,150

## 2. 符合收入条件的租户可获得哪种类型的搬迁援助？

每个符合条件的住户都有权获得以下搬迁补助：

- 全额退还租户的保证金，但因租户对拆除前将重新启用的单元造成的损坏进行维修所需的资金除外。
- 无限制订购租赁代表机构
- 根据家庭偏好、预算、地点和其他要求，提供个性化的一对一帮助，以寻找替代住房。
- 搬迁费相当于三个月的房租，以卧室和卫生间数量相同的类似大小单元的月租金中位数为依据。
- 特殊情况家庭，即至少具有以下特征之一的家庭，每个租房单元额外增加 8,000 美元（每年根据旧金山湾区的消费物价指数进行调整）：
  - 至少一名家庭成员为 62 岁或以上；
  - 至少有一名家庭成员符合残疾条件；或
  - 该家庭至少有一名 19 岁或 19 岁以下的合法受抚养子女。

## 3. 租户何时享有 "优先返还权"？

当房东因 CSFRA 规定的下列正当理由之一而终止租约时，租户可选择 "优先返还权"：

- 必要的维修、
- 业主入住、
- 物业退出租赁市场，或
- 拆除

如《租户搬迁援助条例》( TRAO) 所示，在终止租约后，房东应将该出租单元归还给市场：

#### 第一返还权条例:

- 如果退出市场的租赁单元在两年内重返租赁市场，则前租户有优先权按照房东发出终止通知时的合法租金标准，加上任何允许的租金一般调整，续签被终止的租赁合同。租户还有资格获得实际和惩罚性赔偿。
- 如果退出市场的租赁单元在 5 年内重返市场，则前租户有优先权按照房东发出终止通知时的合法租金标准，加上任何允许的租金一般调整，续签被终止的租赁合同。如果房东未通知租户，租户还有资格获得惩罚性赔偿，金额不超过 6 个月的房租。
- 如果退出市场的租赁单元在 10 年内重返市场，原租户有优先权按市场价格续签已终止的租约。

如需了解更多信息，请访问该市的租户搬迁援助网站：[mountainview.gov/trao](http://mountainview.gov/trao)。

#### 4. 什么是租户买断保护？

租户买断协议，即业主与租户之间达成自愿协议，以腾空单元来换取金钱，是可能规避 CSFRA 和/或《租户搬迁援助条例》的一种手段。

房东在与租户进行谈判之前，必须向租户提供一份强制性的租户买断披露表（该租户买断披露表的核准文本可在 [Mountainview.gov/rentstabilization](http://Mountainview.gov/rentstabilization) 的 Forms & Notices 下查阅）。房东必须向租金稳定处提交一份经房东和租户签字并注明日期的披露表副本，以及租户买断协议的执行通知。这项工作可在 [mvrent.mountainview.gov](http://mvrent.mountainview.gov) 上在线完成。

CSFRA 条例第 8 章进一步规定，租户买断协议必须

- 要以书面形式；
- 说明金额；
- 说明为租户腾空出租单元提供的任何其他交换条件；
- 确定租户必须收到对价的日期；
- 载明租户必须腾空才能获得对价的日期；以及

- 包括强制性披露语言。

## **F 章节：健康安全的住房**

### **1. 谁负责维护和修理物业和单元？**

一般来说，维护和修理是房东的责任。房东必须保持公寓和公共区域处于安全和适宜居住的状态。租户必须照看好自己的公寓，如果他们（或他们的访客）造成超出正常损耗的任何损坏，他们可能需要承担维修费用。以下是房东和租户的部分责任，但不是全部责任。

#### 房东责任

- 水/热水、暖气和电/煤气运行良好
- 冷热水等管道设施运行良好
- 屋顶、窗户、墙壁和/或门防水且不受天气影响
- 建筑物和财产干净整洁，无害虫和/或虫害

#### 租户责任

- 在房舍条件允许的情况下保持房舍清洁/卫生
- 正确使用和操作燃气、电气和管道装置
- 以清洁卫生的方式处理垃圾
- 不破坏、损坏或玷污馆舍

### **2. 租户如何解决维护和宜居问题？**

出现维修问题时，租户应立即通知房东，最好是书面或短信通知。除非情况紧急，否则州法律要求房东至少提前 24 小时书面通知租户，以便进入其公寓进行必要或商定的维修。此外，租户应书面通知房东需要维修，并保留一份通知副本。如果必要的维修工作未能在合理期限内完成，租户可向市府提出减租申请。

租户也可以通过市府的“多户家庭住房检查”计划要求进行物业检查。多户家庭住房检查计划确保多户家庭住房（一栋建筑内有 3 个或更多居住单元）得到妥善维护，包括 CSFRA 所涵盖的单元。该计划的检查员对所有多户住宅进行例行检查，并应租户或业主/经理的要求提供非例行检查。

## **G 章节：业主的公平回报率**

## 1. 房东如何保持合理的回报率？

CSFRA 法规允许拥有租金稳定物业的房东在符合法律规定的情况下，通过由市府管理的申请程序，要求将租金提高到年度总调整额 (AGA) 以上。加租申请可能会同时影响到物业内所有单元的租金，而且通常是基于异常高昂的开支，包括基本建设改造。虽然租金的增减受到管制，但业主有权按照法律规定保持公平的投资回报。

要求调整租金的房东需要向市府提交申请，并进入正式程序。该程序包括提交表格和文件、听证前会议、听证前和解会议（如有要求）、由听证官监督和裁决的听证会以及由同一听证官做出的正式裁决。如果申请方对听证官的裁决结果有异议，该程序还允许申请方向租房委员会（RHC）提出上诉。

房东可以向市府提交不同类型的申请，要求上调租金：

- 维持净经营收入 (MNOI) 申请
- 指定基本建设改造申请
- 房东也可以提出申请，对物业的豁免状况提出异议。

## 2. 什么是空置解控？

空置解控允许房东在完全涵盖的单元空置时将租金设定为市场价格；一旦开始新的租约，租金将再次受到 CSFRA 的租金稳定保护，包括租金年度总调整 (AGA)。空置解控是州法律（《加州民法典》第 1954.50 条）规定要求。

# H 章节：房东的注册、费用和通知

## 1. 房东是否必须进行物业登记？

是的，租赁房屋委员会通过了 CSFRA 所涵盖单元的强制登记规定。登记截止日期为每年的 1 月 31 日。请登录 [mvrent.mountainview.gov](http://mvrent.mountainview.gov) 在线填写登记表。如果未能完成每年的物业登记，将被视为不合规物业，无法合法提高租金。

在租金稳定门户网站上，业主/经理可以

- 登记出租物业
- 缴纳年度租房费
- 申请房屋租赁费用豁免

- **管理所需信息**
  - 业主/经理联系信息 (变更后 30 天内)
  - 新租房信息 (30 天内)
  - 租户流动信息 (30 天内)
- **提交所需的通知**
  - 终止通知 (3 天内)
  - 终止通知后续文件 (7 天内)
  - 储备租金上调通知 (向租户送达通知后 7 天内)
  - 租户自愿买断信息 (执行后 15 天内)

## 2. 每年的租赁房屋费是多少？

租赁房屋委员会必须通过收取租赁房屋费来支付实施 CSFRA 的合理和必要开支。房东必须在每年 1 月 31 日前为完全和部分受涵盖的出租单元缴纳年度租房费：

- 2023 年租房费：每单元 108 美元
- 2022 年租房费：每单元 96 美元
- 2021 年租房费：每单元 102 美元
- 2020 年租房费：每单元 85 美元
- 2019 年租房费：每单元 101 美元
- 2018 年租房费：每单元 124 美元
- 2017 年租房费：每单元 155 美元

根据 CSFRA 的规定，这些费用不能转嫁给租户。

## 3. 未登记或未缴纳房屋租赁费的物业会怎样？

未登记或未缴纳房屋租赁费的物业可能会导致以下后果

- 未完成年度注册要求的滞纳金为每单元每月 25 美元。
- 未缴纳年度租赁住房费的滞纳金为每月 4%。
- 邮寄违规信件，并将副本发送给受影响的租户。
- 在市府网站 [mvrent.mountainview.gov](http://mvrent.mountainview.gov) 上公布违规物业。
- 在未缴费或未完成登记期间，房东没有资格提高租金。

## 4. CSFRA 规定，房东需要向租户提供哪类通知？

房东需要向租户提供以下类型的通知：

- **"租金稳定计划信息表"**：在租约开始时和每次租金上涨通知时，房东必须向租户提供一份 CSFRA 信息表。CSFRA 信息表的批准文本可在 [mountainview.gov/rentstabilization](http://mountainview.gov/rentstabilization) 网站上查阅。
- **"涨租通知"**：只有在房东根据州法律至少提前 30 天发出书面 "涨租通知" 后，CSFRA 规定的允许租金涨幅才会生效。
- **"此前储备的租金涨幅大于 AGA 的通知"**：如果申请的租金涨幅超过年度一般调整额，则通知必须注明每月应缴租金的涨幅，包括实际涨幅以及涨幅占实施租金涨幅之前应缴租金百分比的计算结果；通知还必须包含以下内容，字体至少为 12 号：

"本通知所要求的租金涨幅超过了当年批准的年度一般性调整。房东可根据《社区稳定和公平租金法》第 1707 条和实施条例，保留 ("储备") 前几年未实施的年度一般性调整，并在本年度一般性调整中实施。

租金每十二个月只能上调一次，上调幅度不得超过上一年实际收取租金的百分之十 (10%)。如果房租上调会造成不必要的困难，租户有权向租房委员会 (RHC) 申请救济。租房委员会根据家庭收入或家庭房租支出占家庭收入 50% 或以上的情况对困难进行定义，并对有子女、老人、残疾人或身患绝症的家庭进行具体定义。

如果您认为本通知中要求的房租涨幅不正确、过高或造成了不必要的困难，您可以 (a) 联系房东讨论涨幅问题，和/或 (b) 向租房委员会提出申请。如需了解有关申请或艰苦条件程序的更多信息，请拨打山景城租房帮助热线 (650) 903-6136 或 [mvrent@mountainview.gov](mailto:mvrent@mountainview.gov)。

在将本通知书送达租户后 7 天内，需将通知书副本提交给租房委员会，网址是 [mvrent.mountainview.gov](http://mvrent.mountainview.gov)。

- **"停止通知"**。一份书面通知，让租户有机会在发出终止通知之前，纠正涉嫌违反租约、滋扰、犯罪活动或未提供通道等违规行为或问题。该通知需要提供租房委员会的电话号码：650-903-6125。在将此通知送达租户后 3 天内，需将此终止通知的副本提交给房屋租赁委员会，网址为 [mvrent.mountainview.gov](http://mvrent.mountainview.gov)。
- **"终止通知"**。一份符合州法律规定的书面通知，详细说明终止合同的具体原因。该通知必须包括活动房屋属于 CSFRA 涵盖范围，并提供租房委员会的电话号码：650-903-6125。在将此通知送达租户后 3 天内，需将此终止通知的副本提交至房屋出租委员会，网址为 [mvrent.mountainview.gov](http://mvrent.mountainview.gov)。

- **"非法占据"**。在向租户送达通知后 7 天内，必须将传票、非法占据投诉或非法占据判决的副本提交给租房委员会，网址是 [www.mvrent.mountainview.gov](http://www.mvrent.mountainview.gov)。
- **"腾空通知"**。如果租户因终止通知或随后的非法占据诉讼而搬出出租房，则必须在搬出后 7 天内通过 [mvrent.mountainview.gov](http://mvrent.mountainview.gov) 向租房委员会提交书面通知。
- **"租户买断披露表"**。一份书面通知，告知租户根据 CSFRA 享有的权利，即房东提出腾空出租单元以换取赔偿。该通知需要提供租金稳定处的联系信息，电话：650-903-6136, [mvrent@mountainview.gov](mailto:mvrent@mountainview.gov)。租户买断披露表的批准文本可在 [mountainview.gov/rentstabilization](http://mountainview.gov/rentstabilization) 上查阅。在将此通知送达租户后 7 天内，需将此表格的副本提交至租房委员会，网址为 [mvrent.mountainview.gov](http://mvrent.mountainview.gov)。

## 5. 租金稳定物业的新业主应了解什么？

在购买山景城的多户物业之前，未来的业主应确定该物业是否在 CSFRA 以及其他适用的州和地方法律（包括 TRAO）的管辖范围之内。如果该物业受 CSFRA 保护，未来的业主应确定所有房屋租赁费用是否符合规定，以及该物业是否在租金稳定处进行了适当登记。他们可能还想了解当前的租金水平，并查看有关该的租物业户记录。新业主购买物业后，应与市府联系，以便

- 购买前：确定是否已缴纳年度房屋租赁费，以及该物业是否完全符合 CSFRA 规定（包括该物业没有未解决的违反法规问题）
- 在线提交 "所有权变更" 表格
- 查看物业允许的租金涨幅
- 了解正当理由驱逐保护措施

## 6. 物业不符合规定意味着什么？

CSFRA 和条例规定的一些要求被视为实质性要求。如果未能遵守其中一项或多项要求，则意味着房东没有实质性地遵守 CSFRA，因此不能提高租金和/或申请上调租金。

实质遵守要求是指

- 房东必须将租金回滚至 2015 年 10 月 19 日收取的租金，如果租约在 2015 年 10 月 19 日之后开始，则必须将租金回滚至入住日期收取的金额
- 房东已按照 CSFRA 的要求提高了租金。如果房东收取的房租曾经超过 CSFRA 允许的标准，房东已将非法收取的房租退还给受影响的租户。

- 房东已支付所有适用的房屋租赁年费。
- 房东已在租金稳定处登记该物业。
- 房东对物业的维护基本符合州和地方的所有健康和安全法律，以及任何租赁房屋委员会的命令或规定，且该物业没有任何悬而未决的传票或违规通知。

## 1 章节：补充问题

### 1. 什么是租赁房屋委员会？

CSFRA 成立了租赁房屋委员会，由 5 名委员会成员和 1 名候补成员组成，他们都是山景城居民，由市议会任命。

### 2. 租户需要做什么才能在其单元中增加一名家庭成员或室友？

如果受涵盖出租单元的承租人希望安置更多符合条件的家庭成员（承租人或承租人配偶或同居伴侣，或承租人配偶或同居伴侣的子女、父母、孙子女、祖父母、兄弟姐妹），请考虑以下情况：

- 容纳额外家庭成员不得超过州法律规定的最高居住人数
- 租户必须向房东发出强制性通知，并抄送市府，通知内容包括：
  - 通知日期和家庭成员入住该单元日期
  - 家庭成员的全名
  - 与租户或租户配偶/同居伴侣的合资格家庭关系
  - 应在拟议入住日期前 15 天发出通知
- 房东可要求提供符合条件的家庭关系的合理证明文件
- 房东不得收取额外租金或押金

如果受涵盖出租单元的租户希望替换离开的室友：

- 租户必须向房东发出强制性通知，并抄送市府，通知内容包括：
  - 通知日期和室友入住日期
  - 替换室友的全名
  - 室友将支付多少租金以及向谁支付（如向房东、租户等）。
  - 应在拟议入住日期前 15 天发出通知
- 房东可进行典型的租户筛选并收取费用
- 房东不得收取额外租金或押金

如果受涵盖出租单元的租户希望安置其他住户/室友：

- 租约条款和/或房东控制是否允许这样做
- 原租户不得收取超出合法租金的租金
- 房东和额外住户必须应要求各自披露租金条款

只有在所有原租户都搬走后，房东才能与新增租户重新谈判租金。房租上涨的通知要求必须考虑在内。

## J 章节：联系我们

### 1. 如何进一步了解 CSFRA？

电话: 650-903-6136  
电子邮件: [mvrent@mountainview.gov](mailto:mvrent@mountainview.gov)  
在线: [mountainview.gov/rentstabilization](http://mountainview.gov/rentstabilization)

虚拟办公时间: 每周二上午 10 时至中午 12 时  
Zoom 会议  
[mountainview.gov/rspofficehours](http://mountainview.gov/rspofficehours)

住房帮助中心: 每月第一和第三个星期四  
业主: 1 – 3 p.m.  
租户: 6 – 8 p.m.  
298 Escuela Ave. 及虚拟 Zoom 会议  
[mountainview.gov/housinghelpclinics](http://mountainview.gov/housinghelpclinics)

Este formulario está disponible en inglés y español. | 此表格有英文和中文版本