

洛杉磯市租戶保護通知

本通知是根據第 187737 號法令提供的，該法令要求住宅物業的房東為 2023 年 1 月 27 日或之後簽約或續簽的租戶提供一份租戶權利摘要。該通知還須張貼在物業的無障礙公共區域。如需瞭解更多信息，請訪問 housing.lacity.org 或致電 (866) 557-7368 (RENT)。

租戶保護措施適用於洛杉磯市的所有住宅出租單元

過失驅逐

- 2023 年 1 月 27 日起，洛杉磯市的所有租戶受驅逐保護措施保護，即房東須提供驅逐的合法理由。根據《正當理由條例 (Just Cause Ordinance, JCO)》，租住不受本市《租金穩定條例 (Rent Stabilization Ordinance, RSO)》約束的出租單元的租戶，在其第一份租約結束時，或在其首次租約開始後的 6 個月內（以先到者為準）受到保護。
- 允許的過失驅逐理由包括：不支付租金；違反租約/租賃合同；造成或允許滋擾；將單位用於非法目的，如毒品和幫派；未續簽類似租約；拒絕進入租賃單位；在租期結束時成為未經批准的轉租人；以及未遵守經批准的租戶居住計畫 [Tenant Habitability Plan, THP]（仅适用于 RSO 单元）。

無過失驅逐

- 無過失驅逐的原因包括：房主、家庭成員或住戶管理員居住出租單元；遵守政府命令；拆除或永久退出出租房屋市場；或將物業轉為經濟適用房。
- 對於所有出租單元的無過失驅逐，房東須向 LAHD 提交驅逐意向聲明，提交所需費用，並支付租戶再安置補助。

再安置補助

- 房東必須為被無過失驅逐的所有住宅單元的租戶提供重新安置補助。
- 如果房東是擁有不超過 4 個住宅單元和位於獨立地段的獨棟住宅 (SFD) 的自然人，其應向租用獨棟住宅的租戶提供一個月租金的再安置補助。
- 房東可以從再安置補助中扣除租戶的未付租金債務。

2024 年 7 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日期間的再安置補助					
租戶類型	租期 3 年以下的租戶	租期 3 年或 3 年以上的租戶	收入低於地區收入中位數的 80% (不論租期長短)	家庭補助金額 (僅適用於業主、家人、駐地經理自住的補助)	自然人擁有的獨棟住宅
符合條件的租戶	\$10,300	\$13,500	\$13,500	\$9,900	一個月租金
有資格的租戶	\$21,750	\$25,700	\$25,700	\$19,950	

根據 RSO 上漲租金

- 2020 年 3 月至 2024 年 1 月期間禁止提高 RSO 租金。不允許堆積性或追溯性的租金上漲。
- 允許 RSO 租金每 12 個月上調一次。
- 允許的 RSO 租金上調：

生效時段	允許上調百分比
2020 年 3 月 30 日-2024 年 1 月 31 日	0%
2024 年 2 月 1 日-2024 年 6 月 30 日	4%
2024 年 7 月 1 日-2025 年 6 月 30 日	4%

- 如果房東為租戶提供煤氣和電力服務，則可額外上調 1% 的煤氣費和 1% 的電力費。
- 房東必須提前 30 天以書面形式通知所有低於 10% 的租金漲幅。

根據州法律規定上漲租金

部分非 RSO 出租單元受州法律 AB1482 的約束，該法適用於 15 年前（2009 年前）建造的物業。

- 自 2023 年 8 月 1 日起至 2024 年 7 月 31 日止，允許的最高漲幅為 8.8%
- 自 2024 年 8 月 1 日起至 2025 年 7 月 31 日止，允許的最高漲幅為 8.9%

州法律規定的驅逐保護措施（消費者債務）

- 如果租戶採取了以下措施，則不得因未支付房租而將其驅逐：
針對 2020 年 3 月 1 日至 2020 年 8 月 31 日期間所欠的房租，在房租到期前 15 天內向房東提供一份 COVID-19 相關的財務困難聲明。該租金屬於消費者債務，租戶不能被驅逐。
- 針對 2020 年 9 月 1 日至 2021 年 9 月 30 日期間所欠的房租，在房租到期前 15 天內向房東提供一份 COVID-19 相關的財務困難聲明。該租金屬於消費者債務，租戶不能被驅逐。
- 遵循上述規定的租戶不能被驅逐；但房東可以通過小額索賠法庭追討租金債務。

租戶反騷擾條例

- 保護所有住宅租戶免受房東騷擾。當房東製造出令人難以忍受的狀況，以至於租戶在該單元內感到不舒適或不安全時，此即為騷擾行為。如需瞭解更多信息或提出投訴，請訪問 housing.lacity.org/residents/tenant-anti-harassment/

洛杉磯防止驅逐計畫

如果您有被驅逐的風險，您可以獲得幫助。如果您收到洛杉磯高等法院文件（**SUMMONS & COMPLAINT - UNLAWFUL DETAINER [UD]**），您必須在 5 天內對法院做出答復。

請聯繫 stayhousedla.org 或致電 888-694-0040

終止租約通知（驅逐申請）

- 2023 年 1 月 27 日起，任何終止租約的書面通知都須根據《洛杉磯洛杉磯市政法規》第 151.09.G.9 和 165.05.B.5 條的規定，在向租戶送達後的三 (3) 個工作日內提交給 LAHD。可訪問 <https://housing.lacity.org/eviction-notices> 提交所有無過失驅逐申請
- 租戶可在驅逐案件中，以未向 LAHD 提供驅逐通知副本為由，提出抗辯。
- 若要查詢物業記錄，請訪問 lahd.service-now.com/plu

經濟性遷移（租金上漲超過 8.9%）

12 個月內租金漲幅超過 8.9%（2024 年 8 月 1 日至 2025 年 7 月 31 日）且無力負擔租金漲幅的租戶可以選擇獲得再安置補助，搬離其當前租賃的單元。搬遷金額根據出租單元的臥室大小而定。如果房東是擁有不超過 4 個住宅單元和位於獨立地段的獨棟住宅（SFD）的自然人，其應向租用獨棟住宅的租戶提供一個月租金的再安置補助。

- 房東可以從再安置補助中扣除租戶的未付租金債務。

按臥室面積計算的 經濟性遷移再安置補助						
	一廳套房	1 居室	2 居室	3 居室	4 居室	自然人擁有的獨棟住宅
FY 2024	\$1,777	\$2,006	\$2,544	\$3,263	\$3,600	一個月租金
再安置金額	\$5,331	\$6,018	\$7,632	\$9,789	\$10,800	
搬遷費用	\$1,411	\$1,411	\$1,411	\$1,411	\$1,411	
再安置總費用 \$	\$6,742	\$7,429	\$9,043	\$11,200	\$12,211	
生效時段：2023 年 10 月至 2024 年 9 月						

因未付租金而驅逐

2023 年 3 月 27 日起，房東不得驅逐未付租金的租戶，除非租戶所欠的租金高於公平市值租金（FMR）。FMR 根據出租單元的臥室大小而定。例如，如果租戶租住的是一居室單位，租金為 1,500 美元，房東不能驅逐該租戶，因為所欠租金低於一居室單位的最低租金標準。

經濟界限公平市值租金（根據臥室大小而定）					
年份	一廳套房	一居室	二居室	三居室	四居室
FY 2024	\$1,777	\$2,006	\$2,544	\$3,263	\$3,600
生效時段：2023 年 10 月至 2024 年 9 月					



這是洛杉磯市租戶保護措施的概要。請訪問我們的網站 housing.lacity.org 以獲取最新資訊和租戶保護措施的完整細節。

如需幫助，請致電 LAHD (866) 557-RENT [7368]

工作時間：週一至週五，上午 9:00 - 下午 4:00

在線投訴：housing.lacity.org/File-a-Complaint

有問題？詢問 LAHD @ housing.lacity.org/ask-housing