

我可以聯繫誰？

LAHD 網站

housing.lacity.gov

REAP 部門郵寄地址 + 熱線電話

PO Box 17460

Los Angeles, CA 90017-0460

(844) 864 - REAP (7327) 或 (213) 275-3492

(週一至週五，上午 9 時至下午 4 時)

電子郵件: lahd.reap@lacity.org

如有關於以下方面的問題：參與 REAP 計劃的物業狀況、向託管賬戶支付租金、申請釋放託管資金、REAP 計劃移除狀況。

如欲查詢餘額對賬單或有關向託管賬戶付款的事宜，請聯繫

lahd.reap.accounting@lacity.org

REAP 決算部門 (REAP FINAL ACCOUNTING SECTION)

(213) 808-8884 (週一至週五，上午 9 時至下午 4 時)

電子郵件: lahd.demandrequest@lacity.org

若有關於決算狀況、欠 LAHD 的費用、提交付款 / 清償請求表等方面的問題。

聽證部門 (HEARINGS SECTION)

(213) 808-8600 (週一至週五，上午 9 時至下午 4 時)

電子郵件: lahd.gmhearings@lacity.org

若有關於總經理聽證會，或就總經理的決定向上訴委員會提出上訴等方面的問題。

租戶外展服務供應商

經濟生存聯盟 (Coalition for Economic Survival)

(213) 252-4411

https://www.cesinaction.org/

info@cesinaction.org

市中心法律中心 (Inner City Law Center)

(213) 891-2880

https://innercitylaw.org/

fsoto@innercitylaw.org

聯合租戶 (Inquilinos Unidos)

(213) 483-7497

https://www.inquilinosunidos.org/ info@inquilinosunidos.org

促進公平經濟的戰略行動組織 (Strategic Actions for Just Economy)

(213) 745-9961

https://www.saje.net/

info@saje.net

業主外展服務供應商

Eberly 公司 (The Eberly Company)

(323) 937-6468

https://eberlyco.com/

deena@eberlyco.com

我要如何取得一般性的資訊呢？

LAHD 客戶服務部門

若要獲取有關以下法規下租客 / 物業業主權利的一般資訊：

(1) 《洛杉磯住房法規》(Los Angeles Housing Code)，(2) 《REAP 條例》(the REAP Ordinance)，(3) 《租金穩定條例》(Rent Stabilization Ordinance [RSO])，(4) 《租客反騷擾條例》(Tenant Anti-Harassment Ordinance [TAHO])，或要取得《遵從通知書》(Notice to Comply)、舉報違規行為或提交租客騷擾投訴，你可聯絡 LAHD，聯絡方式如下

- 熱線電話：1-866-557-7368 (免費撥打)
- 請於 housing.lacity.gov/ask-housing 提交問題
- 請於 housing.lacity.gov 網上提交投訴
- 如需更多資訊或法律協助，請訪問：stayhousedla.org

若您有使用文字電話 (TTY) 的需求，敬請使用電信中繼服務 (TRS)，或撥打 711。

您也可以在週一至週五上午 9 點至下午 4 點期間前往 LAHD 的公共服務櫃檯。預約可以親自辦理，也可以通過線上 (網上) 的方式進行。未預約而直接前來 (即臨時到訪) 的服務將會有一定限制。請預約時間，以確保你能獲得服務

LAHD 的公共服務櫃檯



中城/Sunset 區域辦事處 (Central/Sunset Regional Office)

1910 Sunset Boulevard, Suite 300 Los Angeles, CA 90026



東部區域辦事處 (East Regional Office)

2130 E. 1st Street, Suite 2600 Los Angeles, CA 90033



北部 / Valley 區域辦事處 (North/Valley Regional Office)

6400 Laurel Canyon Boulevard, Suite 610 North Hollywood, CA 91606



南部區域辦事處選民服務中心 (South Regional Office Constituent Service Center)

8475 S. Vermont Avenue, 2nd Floor Los Angeles, CA 90044



LAHD

LOS ANGELES HOUSING DEPARTMENT

租賃代管帳戶 計劃 (Rent Escrow Account Program)

這會對你產生怎樣的影響 呢？



什麼是 REAP？

租賃代管帳戶計劃（REAP），依據《洛杉磯市政法典》（LAMC）第 162.00 條及後續相關條款，是由洛杉磯市設立的一項執法計劃，以確保：

- 住宅樓宇得到妥善的維護和修理
- 出租房屋是安全的、適宜人居住的，且不存在破損失修等不良狀況

物業如何被納入 REAP？

當出現以下情況時，洛杉磯住房局（LAHD）會將一處物業納入 REAP：

- 該物業因存在健康、安全、宜居性或其他違反法規的情況而被開具了整改通知。
- 物業業主未能在合規命令所允許的期限內解決這些違規問題。
- 在收到被納入 REAP 的受理通知（Notice of Acceptance, NOA）後，業主可在總經理聽證會上（依據《洛杉磯市政法典》LAMC第 162.06 條）對 LAHD 的這一決定提出異議。在聽證會上考量了所有證據和證詞後，總經理可能會確認、修改或推翻 LAHD 將該物業納入 REAP 的決定。任何受屈一方可在15個日曆日內，就總經理的決定向租金調整委員會（Rent Adjustment Commission, RAC）上訴委員會提出上訴。若提出上訴，將會舉行上訴委員會聽證會，並會發出上訴委員會的最終裁決。如果沒有向 RAC 提出上訴，那麼總經理的決定將成為最終決定。

如果一處物業被納入 REAP，會發生甚麼事？

一旦將某一物業納入 REAP 的決定成為最終決定：

- 受影響單位的租客有權獲得租金減免。
- 會發出一則 REAP 代管通知，告知物業業主及租客，LAHD 已設立一個用於收取租金的代管帳戶。
- 鼓勵租客參與 REAP，將每月租金存入 LAHD 的代管帳戶。
- 在該物業仍處於 REAP 期間，每個月都會將繳款存根以及向代管帳戶繳納租金的指引郵寄給租客。
- 在物業處於 REAP 期間，將向業主收取每個單位每月 50 美元的 REAP 行政費用。
- 一份有關該物業已被納入 REAP 的通知將會在洛杉磯縣登記處（Los Angeles County Recorder）登記在物業所有權證上。
- 業主必須在物業被納入 REAP 後的六個月內參加一場 REAP 培訓研討會。
- 租客及物業業主外展服務供應商將獲委派，以協助及教育租客和業主，使其了解在 REAP 下他們所擁有的權利及承擔的責任。

甚麼是租金減免判定，以及它是如何運作的？

基於違規行為的性質及嚴重程度（低、中或高），以及過往任何的違規記錄，每個受影響的單位將會獲得 10% 至 50% 的租金減免判定。LAHD 會以郵件形式通知每位受影響單位的業主及租客租金減免生效的日期，以及租金減免的百分比。租金減免措施將一直有效，直至市議會批准將該物業從 REAP 中移除後的 30 天為止。

LAHD 鼓勵租客參與 REAP，將租金存入代管帳戶，這樣代管帳戶中的可用資金就能用於進行維修、支付拖欠的水電費用，或作為自願搬遷的費用。LAHD 會向租客提供其存入代管帳戶租金的收據。租金可以親自到 LAHD 的公眾服務櫃台繳納，也可以通過郵寄方式支付。租金支付可以採用個人支票、匯票或銀行本票的形式。在任何時候，物業業主均可書面要求獲得一份有關已存入 REAP 代管帳戶租金的報告。

誰可以取用代管帳戶中的資金？

- 物業業主、租客及有關的第三方可基於以下原因提交申請，要求從 REAP 的代管帳戶中提取資金：
- 為了防止公用設施被切斷 / 維持公用設施及基本服務
 - 用於未來的維修工作，或用以補償已完成的維修費用
 - 如果租客自願希望從該單元遷出
 - 用以償付一項判決或法庭命令所要求的款項

如欲進一步了解如何申請以及申請提取代管帳戶資金的相關事宜，請聯繫 REAP 部門，聯繫方式如下
請致電 (844) 864-REAP（7327），或訪問我們的網站：housing.lacity.gov/rental-property-owners/requesting-funds-from-reap，以了解更多信息。

REAP 的行政費用是甚麼？

當房產處於 REAP 期間，只要各居住單元有人居住，LAHD 將針對每個居住單元，無論該單元處於 REAP 計劃中的時間是整月還是部分月份，均收取 50 美元且不予退還的管理費。如果租客將租金支付到 REAP 的代管帳戶中，該單位 50 美元的行政費用將從當月的租金支付款項中扣除。

如果 LAHD 無法從租客支付的租金中扣除行政費用，則物業業主有責任承擔該行政費用。當物業從 REAP 中移除且代管帳戶關閉時，LAHD 可能會從代管帳戶的可用資金中收取尚未支付的行政費用。

如何将物业从 REAP 中移除？

要將物業從 REAP 中移除，物業業主必須：

- 糾正所有被舉報的違規行為。
- 安排由指定的外展服務供應商進行最終的現場勘查，並取得一份諮詢意見。
- 安排一次最終檢查，並從 LAHD 的法規執行檢查員 / 案件管理員處獲得所有未結指令的簽字確認，以證明已符合相關規定。

一旦完成這些步驟，LAHD 將核實是否不存在未決指令或未清欠款，核實對象包括：

- 洛杉磯建築與安全局（Los Angeles Department of Building & Safety, LADBS）
- 洛杉磯消防局（Los Angeles Fire Department, LAFD）
- 洛杉磯縣公共衛生局（Los Angeles County Department of Public Health, LACDPH）
- 洛杉磯水電局（Los Angeles Department of Water and Power, LADWP）

如果仍存在任何未解決的問題，LAHD 將通知物業業主需聯繫哪個機構以解決該問題。

一旦某一處物業滿足了所有要求，LAHD 將建議市議會把該物業從 REAP 中移除。在市議會將物業從 REAP 中移除後，LAHD 將會：

- 發布從租賃代管帳戶計劃（REAP）移除的通知以及租金恢復通知。（代管帳戶的關閉日期以及租金減免的終止日期將從市議會批准之日起 30 天後生效）
- 向洛杉磯縣登記處申請終止在物業產權證上有關 REAP 的記錄

從 REAP 中移除後，代管帳戶會發生什麼情況？

代管帳戶關閉後，LAHD 的 REAP 最終結算工作人員將對業主尚未支付的費用進行評估。這些費用將按以下順序從代管帳戶的可用資金中扣除：

- 任何尚未收取的應繳 REAP 行政費用。
- 根據《洛杉磯住房法規》（《LAMC第 161.101 條及後續條文》）所施加的任何未繳費用和罰款。
- 對於受《租金穩定條例》（Rent Stabilization Ordinance, RSO）管轄的物業，任何未繳的登記費用和罰款。
- 預付兩次年度檢查的費用。

在扣除所有未清費用後，剩餘的代管帳戶資金將會發放給在市議會批准將該物業從 REAP 中移除時物業產權證上登記的物業業主。