

## 关于《移动房屋租金稳定条例》的常见问题

### 移动房屋租金稳定条例

#### 1. 什么是《移动房屋租金稳定条例》？

2021年9月28日，山景城市议会通过了《移动房屋租金稳定条例》("MHRSO")，以保护移动房屋居民免受不合理的租金上涨，同时保护公园业主和移动房屋业主的权利，使他们的财产和租金收入得到公平回报，足以支付公园运营成本的增加。MHRSO还为移动房屋租赁者提供了正当理由的驱逐保护。

MHRSO 自 2021 年 10 月 28 日起生效。有关《MHRSO》的完整文本，请点击此链接：  
[mountainview.gov/mobilehomes](https://mountainview.gov/mobilehomes)

#### 2. 谁受保？

MHRSO 涵盖了山景城内移动房屋空间的租赁和移动房屋公园内的移动房屋租赁。

以下的移动房屋空间是豁免的：

1. 2020 年 2 月 13 日之前签订的租约有效期超过 12 个月，直到 (i) 租约到期或 (ii) 2025 年 1 月 1 日 (以较早者为准) (798.17(b) MRL)。
2. 移动房屋不作为主要住所使用 (798.21MRL)。

#### 3. MHRSO 的主要条款是什么？

- a. MHRSO 确定了一个“基本租金”，即 2021 年 3 月 16 日生效的租金标准。对于 2021 年 3 月 16 日之后开始的租约，“基本租金”是租约开始时有效的初始租金。
- b. MHRSO 规定，从 2022 年 9 月 1 日起，每 12 个月只能增加一 (1) 次租金。租金调整可以通过以下三种方式之一进行：
  - 每年将采取**年度租金总调整 ("AGA")**，相当于 CPI (针对所有城市消费者，旧金山，奥克兰，海沃德地区 ("CPI")) 的 100%。根据这一年度总调整，租金的增长应不低于 2%或不高于 5%。
  - **储存的增加额**，即以前没有收取的允许的 AGA 增加额，可以在以后的几年里加入到当前的 AGA 中，任何一年最多为 10%。
  - 移动房屋园主和移动房屋园居民可**提交个人申请**，要求对租金进行单独的上调和下调。
- c. MHRSO 限制了移动房屋房东向移动房屋租户发出终止通知的原因 ("正当理由"驱逐)，包括：未支付租金，违反租约，扰民，犯罪活动或未给房东访问权。必要的维修、业主入住、移动房屋退出租赁市场和拆除也是驱逐的正当理由，在这些情况下，一旦《租户搬迁援助条例》被修订以包括移动房屋租户，移动房屋业主可能被要求提供租户搬迁援助，或在适用情况下，向被终止租约的移动房屋租户提供优先返回权。移动房屋业主受《加州移动房屋居住法》(MRL) 的保护。

d. MHRSO 授予出租房屋委员会 (RHC) 实施和执行 MHRSO 的职责和任务。RHC 的成员是山景城的居民，由市议会任命。

#### 4. 什么是基本租金，什么是允许的租金水平？

移动房屋园主或移动房屋房东的收费不能超过基本租金和 MHRSO 生效之日允许的任何增长。从 2022 年 9 月 1 日起，每 12 个月只能加租一次。

**基本租金**需要设定在以下水平：

- 如果空间或移动房屋租赁在 2021 年 3 月 16 日或之前存在，则基本租金为 2021 年 3 月 16 日的有效租金数额；
- 如果空间或移动房屋租赁在 2021 年 3 月 16 日之后开始，基本租金是租赁开始时有效的初始租金。

#### 5. 什么是租金回滚？

自该条例生效之日起，租金不能超过基本租金。如果现有租金在 2021 年 10 月 28 日高于基本租金，则租金必须回调至基本租金，并且承租人在 2021 年 3 月 16 日和租金回调日之间支付的任何高于基本租金的金额必须偿还给承租人，

#### 6. 什么是合法的租金上涨？

##### 年度租金总调整 ("AGA")

租金每 12 个月只能增加一次。租赁房屋委员会每年制定的年度总体调整 ("AGA") 可以增加租金。AGA 是根据劳工部统计局确定的旧金山-奥克兰-海沃德地区消费者价格指数增长的 100%来确定的，

移动房屋园主或移动房屋房东可在以下情况下对租约适用 AGA

- i. 自上次租金上涨以来，至少已过去 12 个月
- ii. 已支付年度住房租赁费
- iii. 该物业已在本市登记
- iv. 业主在其他方面符合《MHRSO》的规定
- v. 根据州法律规定，租户已收到 30 天或 60 天的书面通知。

##### 个人租金上调请愿书

除了 AGA 之外，移动房屋园主或移动房屋房东也可以通过提交个人申请，要求根据公平投资回报方法上调租金，或要求通过资本改进来提高租金。

#### 7. 什么是租金上涨的 "储存"？

如果移动房屋公园业主或移动房屋业主没有使用所有允许的租金增长 (AGAs)，剩余的金额可以 "储存"起来供将来使用。如果移动房屋公园业主或移动房屋房东决定收取任何先前储存的租金增长，并因此导致总的租金增长超过任何一年的年度总调整 (AGA)，则任何一年的总租金增长，包括储存的增长，不能超过 10%。移动房屋公园业主/房东必须向 RHC 提交储存增幅报表，其表格可在网上或向工作人员索取。

如果任何储存的租金增长造成了不适当的困难，收到库存增长的租户可以提出申诉。

## 8. 多久可以提高租金？

每 12 个月可以提高一次租金，不管是年度租金总调整，还是以前的储存租金上涨，或者是根据听证官对个人申请的决定而提高租金。

## 9. 租金中包括什么？

为使用移动房屋空间或占用移动房屋及任何公共设施和住房服务而定期付款。

不包括在内：

- 杂费（《民法典》§798.31 和 798.32）
- 单独开票的公用事业费（《民法典》第 798.41 条）。
- 地方政府费用/收费（《民法典》第 798.37 条）

## 10. 什么是申诉书？

MHRSO 允许移动房屋公园业主/房东和移动房屋业主/房客提出调整租金水平的申请。提交申诉书后，通常会安排听证会。有几种类型的申诉书：

### a. 移动房屋园主/房东提出的申诉书

1. 移动房屋园主或移动房屋房东可提出增加租金的申请，以保持公平的回报率，该申请将以保持净营业收入为基础。
2. 移动房屋公园的业主/房东也可以要求对某些资本改进进行转嫁。资本改进费用需要摊销，不能超过总费用的 50%。转移是暂时的（在摊销时间段内），不被视为租金，并限制在基本租金的 5%。

资本改进必须

- 主要有利于移动房屋业主
- 是一种功能上的改进
- 有 5 年或以上的预期寿命
- 永久性地固定在那里

### b. 移动房屋业主/租户提出的请愿书

出于以下四种原因之一，寻求降低空间或移动房屋的租金水平的申请：

1. 现有的租金超过了合法租金；
2. 未能按照卫生和安全或建筑法规维护财产；
3. 减少或取消住房服务或公共设施；
4. 如果收取储存的加价，则会造成不适当的困难。

请联系租金稳定计划，获得保密的咨询和信息服务。可根据要求提供双语协助。请通过

[MVrent@mountainview.gov](mailto:MVrent@mountainview.gov) 或 650-903-6136 联系我们。我们还在每周的办公时间内提供服务，或通过 Zoom 网站 [mountainview.gov/rspofficehours](https://mountainview.gov/rspofficehours) 提供服务，时间为每周二上午 10 点至下午 1 点。

## 11. 什么是 "正当理由" 的驱逐？

MHRSO 为移动房屋承租人提供了驱逐保护措施。移动房屋公园业主/房东不允许终止移动房屋租户的租约，除了以下原因，即使定期租约到期（过期租约自动转为按月租约）。终止通知只能因以下九个具体原因（正当理由）发出：

1. 未支付租金
2. 违反租约
3. 扰民
4. 犯罪活动
5. 未给予访问权
6. 由于必要的/重大的维修而出现的临时空置
7. 业主迁入
8. 从市场上撤走的单元
9. 拆除

支付空间租金的移动房屋业主受到《加州移动房屋居住法》（MRL）中“正当理由”条例的保护。

## 12. 根据《MHRSO》的通知要求

移动房屋园主/房东需要提供以下类型的通知：

- a. **"加租通知"**：根据 MHRSO 的规定，允许的租金上涨只有在房东根据州法律提供至少提前 30/60 天的书面涨租通知后才会生效。
- b. **"先前储备的租金增长大于 AGA 的通知"**：如果要求增加的租金包含超过年度总调整额的内容，通知书必须明确每月应缴租金的增加额，包括实际增加额，以及计算出增加的金额占实施租金增加前应缴租金的百分比。表格可在线获取。
- c. **"停止通知"**。一份书面通知，在送达终止通知之前，给移动房屋承租人一个机会来纠正所谓的违约或问题，包括违反租约、骚扰、犯罪活动或不允许进入。该通知需要提供出租房屋计划的电话号码：650-903-6136。
- d. **"终止通知"**。根据州法律发出的书面通知，详细说明终止的具体原因或“正当理由”。

## 13. 什么是空置控制/空置解控？

在移动房屋空间的新租约开始时（这通常发生在移动房屋被购买时），空间租金的增长被限制在 100% 的 CPI（空置控制），除非：

- 按照 MRL 的规定，发生了合法终止
- 该移动房屋被丢弃，或
- 一个商业购买者更换了一个移动房

在开始新的移动房屋租赁时，移动房屋园主/房东可以将初始租金设定为市场价格（空置解控）。

## 14. 每年的空间租赁费是多少？

MHRSO 授权租赁房屋委员会为该计划的合理和必要的开支提供资金，包括但不限于聘请任何必要的工作人员，以确保 MHRSO 的实施，向移动房屋公园业主和移动房屋业主收取年度空间租赁费，金额由委员会根据适

用法律认为合理。委员会还被授权在必要时从任何可用的来源，包括市府，为该计划的合理和必要的开支要求和接受资金。

**15. 我怎样才能了解更多关于 MHRSO 的信息？**

电话:	650-903-6136
电子邮件:	MVrent@mountainview.gov
在线:	mountainview.gov/mobilehomes
更新:	于此登记: <a href="http://www.mountainview.gov/rspnews">www.mountainview.gov/rspnews</a>
随到随办的办公时间:	La Casita, 298 Escuela Ave., Mountain View
网上办公时间:	每周二上午 10 点至下午 1 点。 <a href="http://mountainview.gov/rspofficehours">mountainview.gov/rspofficehours</a>