

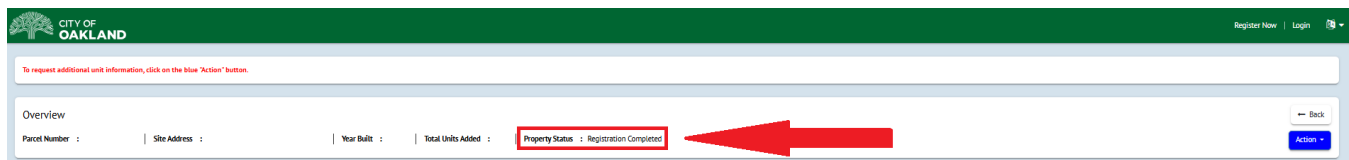


租務登記：租戶常見問題解答

為什麼我會收到租務登記的通知？

奧克蘭(屋崙)市的租務登記規定於 **2023 年 7 月 3 日** 開始實施。從那天起，所有需要登記的出租居住單位的業主必須在 www.rentregistry.oaklandca.gov 登記單位的租務資料或申請豁免。每年業主都必須在 3 月 1 日前更新或確認已登記的租務資訊。

租金調整分部 (Rent Adjustment Program, 「RAP」) 已通知尚未登記的物業租戶，他們的單位可能不符合登記規定。您可於 <http://www.rentregistry.oaklandca.gov> 查詢您所居住的出租單位是否已登記或已申請豁免。若物業狀態顯示為「完成登記」(Registration Complete)，則表示該物業當年的登記已成功更新。



若我的單位未完成登記，將產生哪些法律後果？

受租金調整條例及／或正當迫遷理由條例規管的出租單位必須完成登記。關於哪些單位須登記或申請豁免，詳情請見：<https://www.oaklandca.gov/Community/Housing-Programs-Support/For-Landlords/Do-I-Need-To-Register-My-Unit>。

受租金調整條例規管的出租單位，未完成登記的業主不得：

- 發出加租通知；
- 向租金調整分部呈請加租；
- 回應租戶向租金調整分部提出的呈請。

受正當迫遷理由條例規管的出租單位，未完成登記通常可作為大多數驅逐案件（包括未繳租金案件）的抗辯理由。

什麼是《租金調整條例》？

屋崙市租金調整條例對受規管的出租單位之加租幅度設有限制。受《租金調整條例》規管的單位，其業主每 12 個月僅可加租一次，且不得超過每年公布的生活消費者物價指數 (CPI) 漲幅。從 **2025 年 8 月 1 日至 2026 年 7 月 31 日**，CPI 為 **0.8%**。若業主希望加租超過年度 CPI 漲幅，必須向租金調整分部提出呈請。

250 Frank H. Ogawa Plaza, Suite 5313
Oakland, CA 94612
(510) 238-3721 | RAP@oaklandca.gov



了解更多有關允許的加租幅度，請參閱：<https://www.oaklandca.gov/Community/Housing-Programs-Support/For-Landlords/Allowable-Rent-Increases/Learn-More-About-Allowable-Rent-Increases>。

哪些單位受《租金調整條例》規管？

《租金調整條例》規管大多數位於 1983 年 1 月 1 日之前建成的多戶住宅物業中的出租單位。該條例不適用於出租的獨立家庭房屋或分層單位、1983 年後建成的出租單位，或接受第 8 節房屋選擇補助券（Section 8 Housing Choice Voucher）或其他租金補助的租戶。

我認為我的出租單位受《租金調整條例》規管。我若得知租金加幅是否合法？

若屬 RAP 所規管的單位，租金加幅必須符合下列條件，方屬有效：

- 在加租通知書上附上《[住宅租金調整分部租戶通知書](#)》（即「RAP 通知」）副本；
- 在發出加租通知時，業主已符合租務登記的規定（可於 <http://www.rentregistry.oaklandca.gov> 查閱物業的登記狀況）；
- 加幅屬[法定幅度](#)之內；
- 自 2025 年 4 月 15 日起，加租通知須附上有效的商業營業執照。若業主拖欠商業稅項，自該日起不得加租。

若你所居住的單位屬租金調整分部規管，並懷疑所收到的加租通知無效，你可考慮申請租戶減租呈請，以質疑該次加租。關於呈請程序的更多資料，請參閱：<https://www.oaklandca.gov/Community/Housing-Programs-Support/Rent-Adjustment-Program-RAP/For-Tenants/File-a-Tenant-Petition>。

甚麼是《正當迫遷理由條例》？

《正當迫遷理由條例》規定，業主在驅逐租戶時，必須提出十項「正當理由」之一，方可依法進行迫遷。大部分「正當理由」與租戶未履行租約責任有關，例如拖欠租金或違反租約條款。物業買賣、出租單位用途的改變，或租約屆滿，均不屬於屋崙市認可的「正當迫遷理由」。

哪些單位受《正當迫遷理由條例》規管？

《正當迫遷理由條例》規管屋崙市內大部分樓齡超過十年的出租單位，包括出租的獨立家庭房屋及分層單位。租戶如其所居單位僅受《正當迫遷理由條例》規管，則**不得**向租金調整分部提出租金調整的呈請。

我如何進一步了解作為屋崙市租戶的權利？

您可瀏覽租金調整分部的主頁：www.oaklandca.gov，以獲取更多資訊。我們亦強烈建議您參加 Tenant Rights Workshop（「租戶權利講座」）。如您對個別租住房屋有任何疑問，[可電郵至 RAP@oaklandca.gov](mailto:RAP@oaklandca.gov) 或於正常辦公時間（星期一至星期四上午 9:30 至下午 4:30）致電 (510) 238-3721 聯絡租金調整分部的房屋顧問。您亦可透過以下連結預約與房屋顧問會面：<https://apps.oaklandca.gov/>。

250 Frank H. Ogawa Plaza, Suite 5313
Oakland, CA 94612
(510) 238-3721 | RAP@oaklandca.gov