

加州住房法——重点摘要

- 1 全州范围内，大多数住房单元都实行租金管制。** 房东在 12 个月内的租金上调总额不得超过 10%，或不得超过 5% 加上生活成本变动百分比，以较低者为准。对于建成时间 15 年及以上的多单元建筑，其大多数住房单元都适用这项租金管制法律，而地方性的租金管控保护条例可能会对租金上涨施加更严格的限制。
- 2 押金上限有新规。** 自 2024 年 7 月 1 日起，住宅单元（无论是否配备家具）的押金上限为一个月租金（或在某些特殊情况下，最多为 2 个月租金）。为防止房东扣留押金，最佳做法是在入住和搬离时拍照记录，并与房东一起进行房屋检查。
- 3 低信用评分不能成为房东拒绝潜在租户申请补贴住房的唯一决定因素。** 房东必须给予申请人机会，让他们提供其他证明，来表明其有能力支付其应付的部分租金（例如：公共福利收据、银行对账单、工资单）。如果申请人提交了其他证明，房东必须予以考虑，而不是仅依赖信用报告。
- 4 歧视租房券是非法行为。** 加州出台了《公平就业及住房法》(Fair Employment and Housing Act)，保护人们免受基于受保护特征的住房歧视，包括住房申请人或租户的收入来源。这包括使用联邦、州或地方住房补贴/租房券。认为自己遭受过此类歧视（即“收入来源歧视”）的租户可以对房东提起诉讼，也可以向民权部提出投诉（访问 calcivilrights.ca.gov/complaintprocess 或致电 1-800-884-1684）。
- 5 驱逐租户必须走司法程序。** 房东不得直接将租户锁在住宅单元外，亦不得告诉他们必须搬出去，而应当提供书面通知，表明其可能会提起驱逐诉讼，并在法院提交正式的驱逐申请表，以启动驱逐程序。租户必须做出回应。只有在法院判决房东胜诉后，警长才能强制让租户搬离。
如果驱逐诉讼已提交法院，租户应迅速行使自己的权利尽快进行回应。 如果房东提出驱逐申请（法院文书），租户应在 10 天内迅速做出回应。房东提起诉讼并不意味着他们一定会胜诉——如果租户做出回应，他们可能会获得保护、争取更多时间、减少支付金额，并避免在个人信用记录上留下不良记录！
任何未付的租金都可能导致被驱逐。 在未事先与律师沟通的情况下，切勿以任何理由扣留租金。

- 6** 无论租户搬入时房屋状况如何，租户都有权获得安全和宜居的住房条件。房东必须提供以下设施：运作正常的管道（包括冷热水）、安全可用的电气设备、供暖、未损坏且锁具完好的门窗、有效的鼠虫害防治、清洁的公共区域，以及修复和预防可见霉菌或潮湿等健康隐患。租户应当拍照记录问题并书面提出维修要求，但在未事先与律师沟通的情况下，不应自行修理并从租金中扣除费用。
- 7** 所有租户（无论是否是移民）都受到住房法的保护。房东不得通过威胁或向美国移民和海关执法局(ICE)、执法部门或政府机构透露租户移民身份信息来骚扰或恐吓租户。房东不得以租户的移民身份为由，拒绝其租房申请、看房申请、收取高于广告价格的租金，或要求租户搬出。对于提供市场价住宅的房东来说，询问租户移民身份是非法行为。租户有权使用非英语语言与房东沟通。如果租户有译员陪同，房东必须与译员沟通。如果用非英语协商租赁合同，则必须提供该语言版本的合同。
- 8** 残障租户享有额外的法律保护。法律规定，房东不得因为租户的残障状况而拒绝出租房屋，也不得要求租户支付更高的押金。租户随时可以根据自身残障情况向房东要求提供“合理便利”。如有必要，房东必须允许身体或心理患有残障状况的租户携带辅助动物，以此作为合理便利，且不得收取宠物押金或额外的租金/宠物租金。常见的合理便利包括：能够获得护理服务、出于安全考虑进行合理改造（如安装扶手）、在提供停车位的情况下尽可能安排靠近住处的车位，或者如果残障状况是导致低收入或低信用评分的唯一原因，则提供财务便利（如允许共同签署人，或考虑其他收入来源）。
- 9** 遭受家庭暴力的租户享有额外的法律保护。在补贴房和市场价住房中，如果租户是家庭暴力、性侵犯、跟踪骚扰、人口贩运的受害者，或者是被虐待的老年人/受抚养成年人，则他们可以提前终止租约并搬离，且无需支付额外的租金。房东不得无理扣留受害者的押金。
- 10** 所有租户都有权在住宅单元内享有宁静的生活环境。这意味着，房东只能在事先书面通知的情况下进入该住宅单元，并且只能出于少数特定原因。
- 11** 加利福尼亚州租户有权组建集体组织。租户可以组建协会、工会，发起全楼性质的请愿，并与邻居一同维护租户权利。组织或参与租户工会或协会是受州法保护的权利。房东不能仅仅因为租户与其他租户行使了组织权，就试图驱逐租户、发通知或提高租金。

在哪里寻求帮助

大多数免费住房律师的工作主要集中在驱逐程序上，但仍有许多免费住房顾问和其他机构（如租赁委员会、州和联邦机构）能够很好地帮助非司法问题。在此查找推荐：legallink.org/resources/#first