



HAYWARD

摘要

租户搬迁援助条例

2025 年 1 月 17 日生效

海沃德市 | 租金审查办公室

HAYWARD-CA.GOV/HOUSING | (510) 583-4454 | HOUSING@HAYWARD-CA.GOV

Este formulario está disponible en español en nuestra oficina y en nuestro sitio web: www.hayward-ca.gov/housing
可以在我們的辦公室和網站上以西班牙語獲取此表格：www.hayward-ca.gov/housing

I. 概述

本指南是《租户搬迁援助条例 (TRAO) 》的摘要。它并非旨在成为该条例的完整描述或替代品。可以将此摘要提供给租户以满足 TRA0 的通知要求。如果此摘要与 TRA0 不同, 则适用 TRA0 中的语言。鼓励查看完整的 TRA0。它位于租户搬迁援助网页上 :<https://www.hayward-ca.gov/content/tenant-relocation-assistance>。本市的租金审查办公室可以回答有关 TRA0 的一般问题, 但不能提供法律建议。该条例的副本编纂在海沃德《市政法典》第 12-2.01 节等条款, 可通过以下链接找到 :

[https://library.municode.com/ca/hayward/codes/municipal_code?nodeId=HAYWARD MUNICIPAL CODE CH12HO ART2TEREAS](https://library.municode.com/ca/hayward/codes/municipal_code?nodeId=HAYWARD_MUNICIPAL_CODE_CH12HO_ART2TEREAS)

TRA0 创建了三种类型的搬迁援助 :

1. **永久搬迁援助**帮助面临无过错驱逐的租户支付搬迁费用。
2. **由于大修而导致的临时搬迁援助**为因房东必须对单元进行大量维修而临时无法在出租单元居住的租户提供经济帮助。
3. **由于政府机构的搬离令而导致的搬迁援助**为因违反健康和安全规定而无法在出租单元居住的租户提供经济帮助。

本摘要介绍了每种类型的援助, 提供了关于新 TRA0 规定对租户和房东的要求的信息。以下部分介绍永久搬迁援助要求、临时搬迁援助要求、基于政府搬离令的搬迁援助以及通知要求。

除了本摘要之外, 还鼓励房东和租户查看 TRA0 法规, 其中为 TRA0 提供了实施指南。法规可在住房部网站上获得, 或联系住房部索取副本。

II. 永久搬迁援助

永久搬迁援助帮助租户支付搬迁费用。永久搬迁援助仅适用于无过错驱逐。下文阐述了无过错驱逐。

适用性

永久搬迁援助适用于海沃德市的所有出租单元, 但以下情况除外 :

- 酒店或汽车旅馆, 除非租户在那里居住超过 30 天
- 非营利性医院、宗教设施、长期护理院或持牌养老院
- 宿舍
- 租户与业主共用浴室或厨房的住房

- 业主自住的单户住宅，业主在房产上出租房间或附属住宅单元
- 业主住在一个单元中的复式公寓
- 业主不是房地产信托、有限责任公司或公司的单元房产。
- 过去 15 年内建造的新住房

无过错驱逐

房东有权终止租赁，但仅限于某些原因。这些原因的描述见本市的正当理由驱逐条款。有一些终止租赁的原因不是由租户引起的。这些被称为无过错驱逐。当发生无过错驱逐时，租户有资格获得房东的经济援助。无过错驱逐包括：

- 在获得许可后拆除出租单元，且不重建
- 业主或业主的家庭搬入
- 业主根据租约条款搬入
- 州或联邦法律允许的任何无过错驱逐

永久搬迁援助金

房东必须为无过错驱逐提供永久搬迁援助。房东可以选择执行以下项目之一：

- 向租户支付相当于一个月租金的金额，或
- 免除上个月的租金。

房东必须向租户送达终止通知以告知租户他们必须离开该单元。在通知上，房东必须解释不再向他们出租该单元的原因。

当发生无过错驱逐时，房东必须告知租户他们有权获得搬迁援助。房东还必须告知租户将如何提供援助。当房东选择支付搬迁援助时，他们必须在向租户提供终止通知后的 14 个日历日内向租户付款。

不合规

当房东没有为无过错驱逐提供搬迁援助时，终止通知将失效。接受搬迁援助但不搬走的租户可能会被起诉。

III. 临时搬迁援助

临时搬迁援助可以帮助因单元需要大修而必须离开单元的租户。临时搬迁援助为租户提供资金，以支付部分生活费用或通过类似单元提供替代住房。临时搬迁援助确保租户在施工期间有一个安全的住所。向租户提供临时搬迁援助的房东没有义务向租户提供永久搬迁援助。

租户在维修完成后保留重新入住该单元的优先购买权。

适用性

临时搬迁援助适用于所有单元，但以下情况除外：

- 移动房屋或移动空间
- 提供房间以及膳食、清洁服务或社交计划等服务的医院、扩展护理机构、康复之家、非营利性养老院或宿舍
- 连续超过 30 天未由同一租户入住的汽车旅馆、酒店、旅馆、旅游房屋、分租房和寄宿住房

临时搬迁援助金

临时搬迁援助金是根据租户从单元中迁徙的天数和单元大小向租户一次性支付的款项，根据美国住房和城市发展部的阿拉米达县公平市场租金（FMR）计算：

- 对于持续 30 个日历日或更长时间的迁徙，援助金应为三倍（3x）当前 FMR
- 对于少于 30 个日历日的迁徙，援助金应为：根据租户迁徙天数按比例分配三倍（3x）当前 FMR

表 1.2025 财年按单元卧室划分的阿拉米达县公平市场租金（FMR）

效率	1 卧室	2 卧室	3 卧室	4 卧室
\$1,937	\$2,201	\$2,682	\$3,432	\$4,077

房东也可以提供同等住房单元，而不是支付临时搬迁援助金。单元的大小和便利设施必须相似。房东必须支付实际的搬家费用。租户在确定单元是否具有可比性时保留自行决定权。

当单元需要大修，要求租户暂时腾出该单元以完成维修时，房东必须向租户提供临时搬迁援助。如果房东提供临时搬迁援助金，房东必须按以下任一方式支付：

- 如果租户同意搬离，则在租户同意搬离出租单元后立即支付；或
- 如果租户不同意搬离，则在租客搬离该单元后立即支付

IV. 基于搬离令的搬迁援助

搬迁援助（搬离令）可以帮助因政府机构（例如法规执行局）出于健康和安全条件颁发搬离令而必须离开其单元的租户。搬迁援助为租户提供资金，以支付部分生活费用或通过类似单元提供替代住房。如果租户选择永久搬离或单元无法重新入住，则向租户提供搬迁援助的房东没有义务向租客提供永久搬迁援助。租户在维修完成后保留重新入住该单元的优先购买

权。

适用性

搬迁援助适用于所有单元，但以下情况除外：

- 移动房屋或移动空间
- 提供房间以及膳食、清洁服务或社交计划等服务的医院、扩展护理机构、康复之家、非营利性养老院或宿舍
- 连续超过 30 天未由同一租户入住的汽车旅馆、酒店、旅馆、旅游房屋、分租房和寄宿住房

在某些情况下，租户可能需要离开单元进行维修，但房东不需要提供搬迁援助。这种情况发生的条件是，如果政府机构确定：

- 损坏是由自然灾害造成的。例子包括火灾、洪水或地震。
- 租户或其客人造成或在很大程度上促成了损坏。

搬迁援助金

房东必须根据本市和加利福尼亚州法律支付搬迁援助金。本市要求的搬迁援助金等于临时搬迁援助金。这是根据租户从单元中迁徙的天数和单元大小向租户一次性支付的款项，根据美国住房和城市发展部的阿拉米达县公平市场租金（FMR）计算：

- 对于持续 30 个日历日或更长时间的迁徙，援助金应为三倍（3x）当前 FMR
- 对于少于 30 个日历日的迁徙，援助金应为：根据租户迁徙天数按比例分配三倍（3x）当前 FMR

除了根据海沃德条例提供临时搬迁援助外，房东还必须根据加利福尼亚州的健康与安全法（HSC）第 17975 节等条款提供所要求的搬迁援助。对于 HSC 要求的搬迁援助，房东必须向租户支付一笔款项，其中包括：

1. 如表 2 所示，两倍（2x）基于单元大小的当前 FMR；
2. 875 美元的水电费押金；
3. 房东持有的任何保证金

HSC 要求的搬迁援助不会基于迁徙时间长度按比例分配。

表 2.2025 财年按单元卧室划分的阿拉米达县公平市场租金（FMR）

效率	1 卧室	2 卧室	3 卧室	4 卧室
----	------	------	------	------

\$1,937	\$2,201	\$2,682	\$3,432	\$4,077
---------	---------	---------	---------	---------

如果房东提供类似的住房并且租户接受，则提供的搬迁援助金额将减去临时搬迁援助金金额。单元的大小和便利设施必须相似。房东必须支付实际的搬家费用。租户在确定单元是否具有可比性时保留自行决定权。重要的是，如果房东选择为租户提供类似的住房单元，而不是根据海沃德条例支付临时搬迁援助金，房东仍有义务根据 HSC 提供搬迁援助。

当因政府机构出于健康和安全条件发出搬离令而需要搬离单元时，房东必须向租户提供临时搬迁援助。如果房东提供临时搬迁援助金，房东必须按以下任一方式支付：

- 搬离令邮寄给业主并在房产张贴 10 天后；或
- 在租户被要求搬离之日前至少 20 天，以较晚者为准

上诉程序

如果房东或租户不同意本市与搬迁援助相关的某些决定，他们可以向租金审查办公室提出上诉。上诉原因包括：

- 如果房东造成或促成了导致搬离令的情况
- 如果租户（或客人）导致或促成了导致搬离令的情况
- 如果自然灾害导致或促成了导致搬离令的情况
- 如果租户有正当理由搬离同等出租单元

V. 通知要求

房东有责任通知租户他们在 TRAO 下的权利。他们还必须告知租户何时会有资格获得援助。

初始通知。房东必须在 2025 年 2 月 17 日之前通知所有租户他们在 TRAO 下的权利。房东还必须在与新租户签订租约时向他们通知 TRAO。TRAO 描述了房东应如何提供通知。他们必须：

- 发出出租单元受 TRAO 约束的书面通知
- 将本摘要的副本或条例的副本交给他们的租户

收到终止通知后。每当房东向租户发出终止通知时，房东必须通知租户他们是否有资格获得搬迁援助。房东必须将该通知的副本发送给本市的租金审查办公室。

海沃德市的租金审查办公室创建了表格，以帮助房东遵循这些通知要求：

- 本摘要文档

- 告知租户是否居住在 TRAO 涵盖的单元中的通知模板
- 告知租户他们在 TRAO 下的权利的通知模板