

市長住房及社區發展辦公室
三藩市市郡



倫敦·布裡德
(London N. Breed)
市長

Daniel Adams
代理主任

暫停對住戶實行驅逐

租戶及業主指引

更新日期: 2020 年 3 月 27 日

暫停驅逐: 2020 年 3 月 23 日, 市長發佈命令, 除因暴力、暴力威脅或健康及安全原因外, 業主不可收回住宅單位。暫禁驅逐期為市長令到期後 60 日。市長令定于 2020 年 4 月 22 日到期 (“到期日”), 則暫禁驅逐期將於 2020 年 6 月 21 日結束, 除非市長將到期日作出延後。若業主意欲發出驅逐通知並在暫禁驅逐期後實行驅逐, 業主必須使用三藩市租務委員會提供的表格。該表格可在租務委員會網站 (www.sfrb.org) 獲取。

有關欠租的新規定: 3 月 23 日令取代前次市長令 (2020 年 3 月 13 日發佈), 針對租戶因 COVID-19 危機受到財務影響而欠繳在 3 月 13 日或之後到期的租金的情況設立了新的詳盡程序。根據 3 月 23 日令, 若租戶欠繳在該令到期日之前到期的租金, 業主不可實行欠租驅逐, 直至到期日後至少六個月後, **惟業主及租戶須履行已由該令詳述、下述說明的程序**。本規定適用於《租務條例》(Rent Ordinance) 涵蓋之全部單元 (包括 1979 年後建設的單戶房屋和公寓單元), 以及租金受到市政府管控或管制的單元 (包括受市長住房及社區發展辦公室或無家可歸人士住房援助署管制的私有單元)。

步驟一: 通知

每次欠租時, 租戶必須在租金到期之日後 30 天內通知業主並說明租戶因 COVID-19 受到財務影響而無力繳租。

- 本程序適用於租戶向業主欠繳的任何租金款項, 包括既有的欠租契約/還款計劃, 亦包括租約明確規定業主因拖租或欠租而有權收取的任何逾期罰金、利息或類似金額。
- **即便**租戶未收到逾期通知或“繳租或退租”通知, 租戶也**必須**就行政令到期日之前拖欠的**每一筆**租金均作出通知。
- 雖非必要, 但建議租戶在發出通知時採取書面形式。
- 租戶必須將通知交予業主或通常代表業主收取租金之人士 (如: 物業經理)。通知應在租金到期日後 **30 天內**發出。租金到期日應視作雙方按慣例確定的每月日期。例

如，租約注明的租金到期日為每月第一天，但租金長期以來均在每月第七天繳付，則每月第七天將被視作租金到期日。業主可延長這一期限。

步驟二：證明

租戶應在通知業主後一個星期內，向業主提供書面文件說明租戶因 **COVID-19** 受到財務影響而欠租。

- 租戶所寫的說明租戶所受財務影響的信函、電子郵件或其他書面通訊即可滿足此項要求。說明的理由應可經過客觀確認。此步驟無需第三方證明，但建議租戶提供支持文件。
- “財務影響”的定義包括與 **COVID-19** 相關的因工作時數變化、臨時休業或業務下滑、裁員因而造成的收入減少及/或開支增加。
- 租戶在行政令到期日之前每次欠租均必須履行上述兩個步驟。
- 業主可延長這一期限。

步驟三：六個月還款計劃

- 若租戶履行上述兩個步驟，即可自動獲得提供欠租文件之日起的一個月租期。所欠租金不可包括任何逾期罰金、利息或類似金額，除非租約明確規定可收取該款。若住戶屆時仍未繳租，業主或其指定人士必須以書面通知租戶違約，且雙方應嘗試善意協商，為租戶制定欠租還款計劃。
- **注意：**雙方必須就行政令有效期內欠繳的每一筆租金履行六個月還款計劃程序。尤其是，業主必須就每一筆欠租均遵照上述要求提供書面違約通知。
- 租戶應在行政令到期日後六（6）個月內繳清欠租，之後業主將有權因欠租收回住宅單位。
- 業主可延長租戶的還款計劃期限。然而，若租戶在六個月限期前未遵守還款計劃規定，則不構成驅逐的正當理由。同樣地，業主可在六個月還款期內要求租戶補充無力繳租證明，但若租戶未及時對補充文件要求作出回應，也不可構成驅逐的正當理由。

資訊和資源

如需進一步租戶援助，請聯繫三藩市住房權利委員會（Housing Rights Committee of San Francisco）：415-703-8644，三藩市華協中心（Chinatown Community Development Center）：415-984-2728，或三藩市租戶協會（San Francisco Tenants Union）：415-282-6622，或訪問三藩市反逼遷聯盟（San Francisco Anti-Displacement Coalition）網站：www.sfadc.org。

如需進一步業主援助，請聯繫三藩市公寓協會（San Francisco Apartment Association）：415-255-2288。

如需調解服務，請聯繫三藩市律師公會援助熱線：415-782-8940 或 cis@sfbar.org。

如需更多關於本欠租指引的資訊，請聯繫市長住房及社區發展辦公室：
eviction.moratorium@sfgov.org。其他任何問詢均可聯繫三藩市租務委員會
(www.sfrb.org)。