



洛杉矶县租赁住房宜居性和租金托管账户计划

主讲人：Scott Abbott
环境卫生处助理主任
2024 年 4 月 3 日
健康与心理健康分组会议



概述

- 2022年4月5日，监事会指示公共卫生局（Department of Public Health，简称 Public Health）与县法律顾问和其他部门合作，制定租赁住房宜居性计划 (Rental Housing Habitability Program, RHHP) 和租金托管账户计划 (Rent Escrow Account Program, REAP)。
- 如果这两项条例被采纳，将仅适用于洛杉矶县的非建制地区。
- RHHP 和 REAP 条例以洛杉矶市住房法规为蓝本，但根据县居民的需求而量身定制。
- 这两项**条例都包括一个行政正当程序系统**，该系统可以确认未纠正的宜居性问题，**并发布命令以纠正未解决的违规行为**，以及罚款、补救措施和重新检查费用。

现行计划

公共卫生局现行的住房检查计划覆盖整个洛杉矶县：

- 包括对每栋拥有 5 个或更多住房单元的公寓楼进行年度检查。
- 检查包括与多住房单元住宅中 10% 的住房单元（至少 5 个住房单元）租户进行交谈，以确定他们是否存在害虫或维护问题。
- 如果发现违规行为，则会对其他住房单元进行检查，包括与受害虫侵害住房单元相邻的住房。
- 如果收到非紧急投诉，我们会向房主发出一封信函，为其提供 21 天的时间进行整改。如果投诉人在 21 天后提出第二次投诉，则会对房屋进行检查。
- 针对污水排放、厕所不能正常使用、自来水不足、屋顶漏水、冬季供暖不足等紧急投诉，我们会立即进行调查，并提供 24 小时纠正违规行为。
- 执法手段有限；需要提起轻罪指控处以罚款或处罚。

利益相关者会议

- 在 2023 年 3 月至 2024 年 1 月期间，公共卫生局和消费者与商业事务局 (Department of Consumer and Business Affairs, DCBA) 举办了 6 次虚拟利益相关者和社区参与会议，以征求并收集租户、房主、住房利益相关者和其他利益相关方的公众意见。
- 6 次会议中，有 5 次会议采用同声传译以英语和西班牙语进行直播。

出席利益相关者会议的组织

- 房主团体 - Shores MDR、Marina Del Rey 承租人协会 (Marina Del Rey Lessee Association)、洛杉矶物业管理集团 (Los Angeles Property Management Group)、Solarentals、Windrich Group、加州公寓协会 (The California Apartment Association)、大洛杉矶公寓协会 (Apartment Association of Greater Los Angeles) 和房地产协会联盟 (Coalition of Real Estate Associations)
- 社区团体 - Eastside LEADS、SAJE、治疗与正义中心 (Healing and Justice Center)、Inquilinos Unidos、波莫纳经济机会中心 (Pomona Economic Opportunity Center)、洛杉矶县邻里法律服务中心 (Neighborhood Legal Services of Los Angeles County)、Keep LA Housed、洛杉矶法律援助基金会 (Legal Aid Foundation of Los Angeles)、加州社区赋权联盟 (Alliance of Californians for Community Empowerment)、住房权利中心 (Housing Rights Center)、Ground Game Los Angeles、Communities for a Better Environment、SELA Collaborative、经济生存联盟 (Coalition for Economic Survival) 和 Community Power Collective

GovDelivery 邮件（2023 年 6 月 29 日、2023 年 7 月 10 日和 2024 年 1 月 24 日，MTG 日期）

- 电子邮件已发送给 2,287 名租户、2,221 名房主、63 个 RSU 合作伙伴组织和 SAJE。
- 通知监事会办公室进行额外分发。

公共卫生局发出的电子邮件

- 发送给租户、租户组织和房主（包括租赁登记处登记的房主）和合作伙伴组织的 6,000 余封电子邮件。
- 电子邮件中附有英语和西班牙语的传单。

其他推广活动

- 在公共卫生局、DCBA、DRP 和 B & H Instagram（社交媒体平台）上发布了传单。
- 为 EH 网页创建了一个横幅标语。
- RHH 工作人员为 2023 年 6 月 29 日的会议在整个 SPA 7 分发了 200 张传单。
- 创建了 RHH 网页，其中包含更新的信息、常见问题解答、PowerPoint 演示文稿以及 2024 年 1 月 RHHP 和 REAP 虚拟利益相关者会议的录制记录
 - 自 2023 年 6 月 1 日以来，RHH 网页点击量达到 2,233

RHHP 和 REAP 条例

- 公共卫生局与各部门定期召开会议，并举行了多次利益相关者会议，以共享这两项条例的主要组成部分。
- 这两项条例将于 2024 年 4 月 16 日在公听会委员会会议上提交。
- 如果获得批准，RHHP 将于 2024 年 7 月 1 日起生效。

实施和执行

- DCBA 负责领导 REAP 条例的实施工作。
- 公共卫生局负责领导 RHHP，正在更新《住房检查指南》(Housing Inspection Guide) 并确定针对 RHHP 的检查员培训需求。

基于网络的案例管理

- 公共卫生局将与 DCBA、LACDA、DRP 和 DPW 合作，为 RHHP 开发基于网络的案例管理系统。这将纳入 Accela 增强版的实施中，即更新 EH 的许可数据库和检查系统。
- 将针对 RHHP 建立专门的客户呼叫中心。

租赁住房宜居性计划 (RHHP)

- 涵盖以租金换取的任何居住区，无论住宅用途是否受到法律允许。这 *包括出租的单户住宅*。
- 要求对每处物业至少每 4 年进行一次预先通知的检查，并且可能每 2 年对特定物业进行一次检查。
- 提供基于投诉的检查，以解决定期检查之间出现的问题。
- 包括鼓励维修和适当维护的有效执行机制。
- 包括通知、罚款、违规处罚、租金减免以及转介至租金托管账户计划。
- 包括举办行政听证会，以验证所建议执法行动的有效性，并提供向上诉委员会提出上诉的机会。
- 基于成本回收模型，其中年度注册费涵盖年度计划费用。房主可以转嫁 50% 的注册费成本。

租金托管账户计划 (REAP)

- REAP 将允许租户将经减免的租金支付到由本县 (DCBA) 管理的租金托管账户中。
- REAP 是针对那些不遵守健康和建筑规范的房主的一项重要计划。
- 业主或租户可以提交维修费用证明以获得报销。
- 租户可以使用租金托管账户资金来支付搬迁费用。
- 该条例为租户提供保障，以防受到驱逐、租金上涨和报复。

转介至 REAP

- 如果满足某些条件（例如，未经许可进行施工），县机构可以将本条例范围内的任何出租房产或住宅单元纳入 REAP。

租金减免金额

- 县住房计划负责人应按规定制定一份计划表，根据违规性质、情况严重程度和房产的历史情况确定租金减免金额。

租赁住房宜居性计划费用

- 每住房单元 \$86，每年费用。
- 作为房产税的一部分直接评估进行征收。
- 该费用涵盖以下开支：
 - 涵盖检查费用 – 7 名检查员、监督和办公室支持
 - 张贴检查通知 – 2 名张贴检查通知的技术人员
 - 投诉中心 – 3 名社区工作人员
 - 其他县部门的听证官
 - 租户外展服务和房主教育 - 外部承包商
 - 公共卫生局、DCBA、DRP 和 DPW 之间的软件集成
 - DCBA 的人员开支 - 3.5 名员工

REAP 管理费

- 对于纳入 REAP 的住房单元，管理费为每个月每个住房单元 \$137。
- 管理费将用于为 REAP 的运营提供资金：
 - 收取租金和维护托管账户。
 - REAP 计费 and 付款处理。
 - 审查托管账户提款申请以及与 DPH RHH 听证会团队的协调。
- 每个月直接向房主收取费用。
- 一旦从 REAP 中移除，任何未付/未结清费用将从支付到该房产托管账户的租金中收取。

当前基于住房单元数量的年费

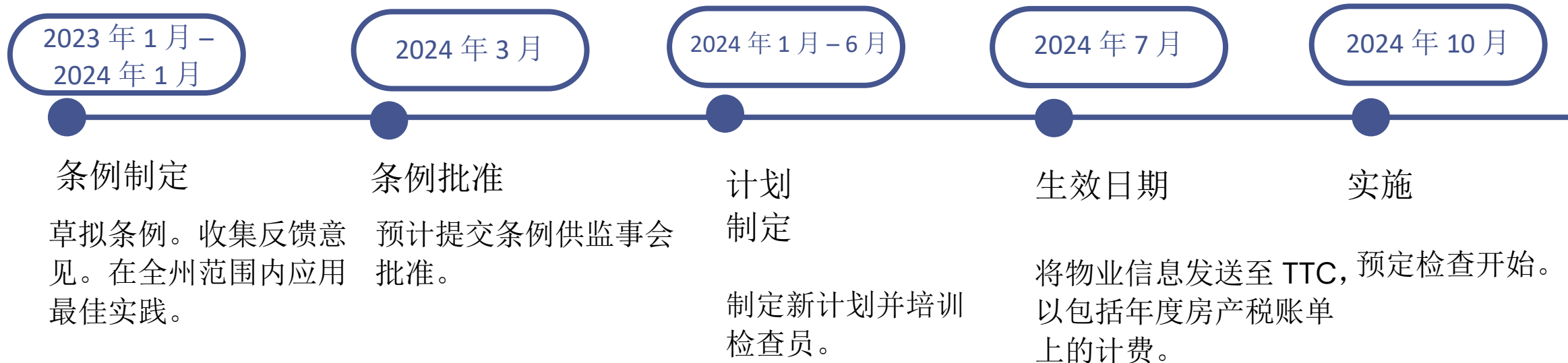
| 住房单元数 | 当前费用 | RHHP 费用 | 增长百分比 (%) |
|-------|-------|----------|-----------|
| 5 | \$344 | \$430 | 25% |
| 20 | \$355 | \$1,720 | 384% |
| 50 | \$453 | \$4,300 | 849% |
| 100 | \$453 | \$8,600 | 1798% |
| 620 | \$480 | \$53,320 | 11,008% |

- 由于在例行检查前在物业张贴通知、对每个住房单元进行强制检查、听证官工作实施、租户咨询承包商、DCBA 人员费用和客户礼宾服务，从而导致成本增加。
- 目前，拥有 4 个或以下住房单元的建筑物不接受检查或不向其收取费用。

非建制地区的多户住宅 (MFD) 和单户住宅租金估算

| 监管区 | MFD (评估员记录) | SFD (租赁登记处) |
|-----|----------------|----------------|
| 1 | 530 | 1698 |
| 2 | 924 | 765 |
| 3 | 5 | 90 |
| 4 | 246 | 395 |
| 5 | 382 | 1481 |
| 总计 | 2087 | 4429 |

实施步骤



- 检查将于条例采纳后 6 个月开始。
- 有不良合规历史记录的业务将先接受检查。
- 与其他部门合作，为检查员提供额外的培训。
- 编制必要的表格，例如《检查通知》(Notice of Inspection)、《听证会通知》(Notice of Hearing)、《听证会决定函》(Hearing Decision Letter)。
- 我们将为 RHHP 建立新的客户呼叫中心，处理所有住房投诉。
- 建立新的 Sharepoint 网站，供各部门沟通转介信息和案例状态。
- 确定在县部门内担任行政听证官和上诉委员会成员的职位。
- 已在 2024/2025 财年预算中申请职位。
- 首次收费将计入 2024-2025 年房产税。

如果被采纳：

- 对于非建制地区，现有的检查计划将终止；在拉丁美洲和加勒比海地区 (LAC) 的其余地区，现有计划将继续有效。
- 每 4 年对所有租赁物业进行一次预先安排的检查和复检。
- 基于投诉进行检查，并在 7 天内进行调查。
- 仅当纠正违规行为的工作正在进行时，才可以延长时间。
- 对于未在合规日期之前纠正违规行为的房东，将转介至 REAP。
- 在采取执法行动之前，可提供由听证官和住房宜居性上诉委员会进行审查的机会。
- 年费为每住房单元每年 \$86。对于 REAP 中的住房单元，每月需支付 \$137 的额外费用。
- RHH 费用将计入 2024-2025 年房产税。
- 如果房主的住房单元被纳入 REAP，则 REAP 费用将每月向房主收取。
- 我们将为 RHH 来电增加新的客户呼叫中心。



租赁住房宜居性计划

环境卫生处

洛杉矶县公共卫生局

ehconsultative@ph.lacounty.gov

是否有兴趣了解有关租赁住房宜居性计划的更多信息？

请访问 RHH 网页：

主页：<http://ph.lacounty.gov/eh/index.htm>

住房页面：<http://ph.lacounty.gov/eh/business/housing.htm>

RHH 页面：<http://ph.lacounty.gov/eh/about/rental-housing-habitability-program.htm>