

租金稳定顾问委员会 聚焦业主的公开听证会

2022年7月21日



会议日程

- | | |
|-------------|------------------|
| 1. 欢迎和现状查询 | 下午6:00 - 6:05 PM |
| 2. 背景信息 | 下午6:05 - 6:15 PM |
| 3. 聆听会 | 下午6:15 - 7:25 PM |
| 4. 体会和下一步措施 | 下午7:25 - 7:30 PM |

聆听会议现状查询

- ❖ 请根据您的经验分享对您来说重要的信息
- ❖ 请在发表评论时尊重他人,并不要偏离主题
- ❖ 可以发表不同的意见

背景信息

- ❖ 租金稳定顾问委员会是由市长办公室召集的、由25名成员组成的跨学科利益相关者团体
- ❖ 租金稳定顾问委员会的任务是向市长和市长住房办公室就稳定波士顿市租金和保护租户免于流离失所的策略提出建议, 包括租金稳定政策
- ❖ 本项活动的目的是听取您的反馈意见, 以便帮助制定波士顿市租金稳定政策提案。
 - 租金稳定是其中一项任务

租金稳定政策的五大支柱

见《[明尼阿波利斯大学租金稳定研究](#)》(2021年)中的说明

上限选择	上限例外情况	设定新的起始租金	豁免	施政
应当如何设定租金上涨上限?	<p>作为租金上涨上限的例外情况,哪些类型的费用应当能够转给租户?</p> <p>如果房东选择在特定年份不增长租金,政策是否应当允许房东“储蓄”租金增长额?</p>	当租约发生变化时,基本租金水平是否应当重设为市场价格(或其他金额)?	哪些类型的房产应获得租金稳定政策的豁免?	房租稳定政策如何实施?

个案研究举例

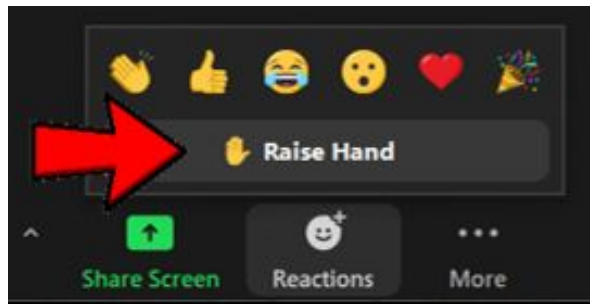
上限选择	上限例外情况	设定新的起始租金	豁免	施政
<p>加州全州租金稳定政策将年租金涨幅限制在消费者价格指数(通货膨胀)加上 5%,不得超过10%。</p> <p><u>例如:</u> 2017年租金:\$2,400</p> <p>2017-2018年通货膨胀:2% + 5% = 7%</p> <p>2018年新租金: \$2,568</p>	<p>在圣保罗,可根据以下因素调整租金上限(向上或向下):</p> <ul style="list-style-type: none"> - 财产税 - 维护和运营费用 - 影响健康和安全的资本改善 - 租户或提供的设施数量 - 出租单位的状况 	<p>在加州,当新租约开始时,业主可以设定新起始租金,而不考虑以前的租户支付的租金数额。</p> <p>在哥伦比亚特区华盛顿市,新起始租金金额限制为10%或20%增幅,具体取决于业主上次有机会设置新起始租金的时间。</p>	<p>俄勒冈州全州租金稳定政策豁免:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 新建筑(定义为过去15年内建造的物业) - 受资助的物业或租户(例如,公共住房单元或持有Section 8住房选择代币券的租户) 	<p>在俄勒冈州,州政府公布了年度租金增长限制。这些限制由租户和房东通过私人行动强制执行。</p> <p>在旧金山,如果租户认为收取的租金超过允许的最高租金,则可以向租金委员会提出申诉。</p>

指导问题

- ❖ 应当如何设定租金上涨上限？
- ❖ 作为租金上涨上限的例外情况,哪些类型的费用应当能够转给租户？
- ❖ 如果房东选择在特定年份不增长租金,政策是否应当允许房东“储蓄”租金增长额？
- ❖ 当租约发生变化时,基本租金水平是否应当重设为市场价格(或其他金额)？
- ❖ 哪些类型的房产应获得租金稳定政策的豁免？
- ❖ 租金稳定政策应包括哪些内容,以确保租户和业主了解并遵守该项政策？

指导问题

- ❖ 政策上可以包含哪些内容来 为小业主纾困解难？
- ❖ 在决定是否加租时，您会考虑哪些因素？
- ❖ 您如何定义“小业主”？



其他参加方法

访问租金稳定网页 (<https://www.boston.gov/rent-stabilization>),以便:

- ❖ 提交书面评论
- ❖ 登记参加即将开展的活动
 - 7月26日(以劳工为主)
 - 7月27日(以租户为主)
- ❖ 登记列入租金稳定电子邮件发送名单
- ❖ 查看以前的聆听会和顾问委员会会议资料

