

流動房屋居民及房東的資料指南

2019



Rent Stabilization Program • Department of Housing
200 East Santa Clara St, 12th Floor, San José, CA 95113
408-975-4480 • www.sanjoseca.gov/rent
RSP@sanjoseca.gov

租金穩定部的簡介

租金穩定部門的使命是通過教育，參與和合作的渠道來監督聖何西市的公寓和流動房屋條例，藉此可持續地建立和保障社區健康及安全的狀況。

本指南提供資料給那些被流動房屋租賃條例（MHRO）所管制的聖何西市的流動房屋居民及業主。

「流動房屋租賃條例」是對加州民法典第798至799.6條的補充，而流動房屋居住法（MRL）是管理流動房屋社區。

居民可以向其流動房屋社區經理索取該文件的副本，或上此網站：www.leginfo.ca.gov/calaw.html，選擇 Civil Code，然後查看第798條。流動房屋居住法在每年的2月1日更新，請到時留意。

免責聲明：本指南不提供任何法律建議或替代「流動房屋條例」。而聖何西市並不能保證非本市所屬機構的服務質量。

目錄

基本的資料	4
什麼是流動房屋租金管制條例？	5
什麼是每年最高租金增幅的百分比？	6
什麼是房屋和社區發展委員會？	7
流動房屋社區業主的公平回報率	8
請願程序簡介	9
聽證會流程簡介	10
流動房屋的費用	12
無需審查的允許加租簡介	13
常問的問題	14
流動房屋社區名冊	18

基本的資料



什麼是流動房屋租金管制條例？

聖何西市流動房屋租賃條例管制59個流動房屋社區，而聖何西市約有10,838間流動房屋。

流動房屋租賃條例:

- 當租金增長不超過最高年租金增幅，那就不需經過行政聽證會的同意而可增加租金。
- 統一每個流動房屋社區加租的日期。

最高年租金增幅說明如下:

- 是4月份舊金山 - 屋崙 - 聖何西「所有項目消費物價指數」（CPI）的增幅的75%，最低增幅為3%，最高為7%。
- 這最高年租金增幅有效於所有的租金加幅，生效日期為10月1日至下一年9月30日

請參閱“流動房屋租賃條例”第4部分“Allowable Rent Increases允許租金增加”。

了解基础知识

什麼是每年最高租金增幅的百分比？



流動房屋租賃條例禁止業主對同一租客在十二個月內加租金多過一次。根據加州流動房屋居留法以及聖何西流動房屋租賃條例，流動房屋社區業主必須在租金增加前90天通知其租客。

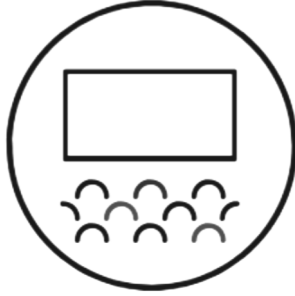
每年最高租金增幅的百分比是按消費物價指數的四分之三計算，然而，該條例允許最低增長率3%，而最高為7%。每年租金的增幅是由聖何西市決定的。

每年的六月聖何西市會向所有的流動房屋社區業主公報最高租金增幅的百分比。

最高租金增幅百分比的計算公式：

由勞工統計局製定的2018年4月舊金山地區消費物價指數反映年增長率為3.21%。CPI增長的四分之三為2.41%，低於最低為最高租金增幅百分比的3%。因此，根據市政法第17.22章的要求，2018年10月1日至2019年9月30日的最高年度百分比設定為3%。

房屋及社區發展委員



房屋及社區發展委員會為流動房屋社區業主和居民提供一個論壇，就租金穩定計劃的條例提供意見，包括流動房屋租金管制條例。

委員會還保留一個席位給以下的人仕：

- 一名流動房屋居民代表，以及
- 一名流動房屋業主代表

十三名房屋及社區發展委員會成員的一些職責是就以下的方面提出建議：

- 必要的規則，規定，修訂和/或變更，以確保條例的持續運作和管理
- 員工配備和費用是否足夠來運作和維持調解及行政聽證程序。

請到<http://www.sanjoseca.gov/index.aspx?nid=1262> 這網站查詢有關委員會和如何參與的更多資料。

了解基础知识

流動房屋社區業主的公平回報率

根據“流動房屋條例”，流動房屋社區業主可提交請願書，以



租金穩定部設定每年最高租金增幅為3%，但流動房屋社區業主可提交公平回報的請願書，要求每年最高租金增幅的超過3%。



例如，如果在支付費用之後，流動房屋社區業主現在的租金收入不及當前1985年的水平（根據通貨膨脹進行調整），那業主就可以要求增加租金。

參閱“房屋租賃條例”第4部分“允許租金增加”。

請願申請程序簡介

流動房屋社區業主的責任:

- 在租金穩定部提議的租金增加日期之前至少 (95) 九十五個日曆日，但不超過 (120) 一百二十個日曆日提交請願書;
- 提交所有支持的證據;
- 在提交申請日期後的5個工作日內通知流動房屋居民;
- 在流動房屋社區辦公室提供請願書的副本以及所有支持文件;
- 包括所有受加租影響的流動房屋居民的名稱和地址。



租金穩定部的責任:

在本部門收到流動房屋社區業主的請願書後的10個工作日內，工作人員將通知業主和居民以下的資料：

- 日期，時間，地點
- 聽證會前和聽證會日期
- 行政聽證官的姓名

參閱“房屋租賃條例”，第6部分，業主租金申請，以及第17.22.700至17.22.720章

了解基础知识

聽證會流程簡介

舉行聽證會前會議, 會內將會:

- 審口將在聽證會上提交的提交文件
- 以及確定聽證會的議程。

在聽證會前作出的任何決定對聽證會內各方都有約束力。

舉行行政聽證會, 會內將會:

- 審查有關各方提供的所有證據和證詞;
- 並作出最終和具有法律約束力的書面決定

一旦作出最終決定後, 本部門工作人員將把決定的副本郵寄給流動房屋社區業主, 居民及其代表。

請參閱第17.22.750至17.22.850節的“流動房屋租賃條例”第7部分“行政標題”

關於聽證會的安排



聽證會參加者包括：

- 聽證官, 流動房屋社區業主,居民及其代表
- 租金穩定部的工作人員



請願和支持文件：

- 聽證會的錄音,其他案件材料和決定的副本均為官方公開記錄



如流動房屋社區業主沒對屋社區作出需要的修理:

- 在這情況下,流動房屋居民可在業主提出加租而金額超過年度增長限制時提出反對意見*
- 居民可提交書面聲明來說明業主沒對屋社區作出需要的修理。



租金漲幅超過最大允許百分比增幅：

- 如果流動房屋社區業主的加租請願申請已被本部門批准,並已通知了居民,那業主就可以加租。
- 另一種情況就是聽證官已授權。

*移动房屋居民可以通过管理法院寻求民事处罚，减少服务而无需提交行政听证申请。

了解基础知识

流動房屋的費用

法令所涵盖的移动房屋



根據流動房屋條例,流動房屋社區業主有責任在每年1月31日或之前繳交所有的“流動房屋費”。

業主可將一半的費用轉嫁給居民。

詳情請參閱“房屋租賃條例”，第8部分，Fees費用。

豁免的流動房屋



不受條例管制的流動房屋地段是不需要支付流動房屋的年費。

申請豁免費的業主必須在表格上說明的截止日期前,向本部門提交一份完整的免除流動房屋費的申請表,並要提供所需的文件。

詳情請參閱“流動房屋租賃條例”,第17.22.900至17.22.950章。

無需審查的允許租金加幅-簡介



流動房屋租賃條例下的理由：

- 不超過年度最大百分比增幅;
- 上次租金上漲是超過24個月前
- 如果流動房屋居民沒支付租金，延遲付款或違反租賃協議而導致要空置單位的情況下，
那租金加幅便無需受審查的允許。

流動房屋居民法下的理由：

- 如流動房屋業主按照流動房屋居住法第798.55-798.60條終止租約後，便可作出租金加幅
- 如流動房居民自願性搬出單位後，業主可立即作出租金加幅。

參閱“房屋租賃條例”，第17.22.450章，第（A-E）節



常問的問題

常問的問題

流動房屋租賃條例

問: 在哪裡可以找到聖荷西市流動房屋租賃條例?

答: 請參考這租金穩定部網頁www.sanjoseca.gov/rent, 或致
408-975-4480向租金穩定部以獲取更多流動房屋租賃
條例的資料。

問: “流動房屋租賃條例” 是如何定義“流動房屋”?

答: 一個或多個部分合併起來而可移動的結構, 其設計和裝備不超
過一個居住單元, 可建在地基上或不需要使用地基。

請參閱“流動房屋租賃條例”第17.22.160章。

問: “流動房屋租賃條例” 是如何定義“居民”?

答: 一個佔據流動房屋的人, 包括流動房屋業主或移動房屋租戶
請參閱“流動房屋租賃條例”第17.22.200章。

問: “流動房屋租賃條例” 是如何定義“租戶”?

答: 一個向流動房屋業主租賃流動房屋的人。

請參閱“移動房屋租賃條例”第17.22.210章。

常問的問題

移动房屋条例

問：我如何知道“流動房屋租金條例”是否保護我的流動房屋？

答：聖荷西市條例會涵蓋在1979年9月7日之前批准的流動房屋空間，而又有一個月租賃協議。

問：哪些流動房屋空間不受條例管制？

答：流動房屋空間在以下的情況是永久不受條例管制的：

- 1979年9月7日之後獲批准的管道，電氣和下水道。
- 流動房屋的空間被流動房屋社區的業主佔用
- 那些由政府擁有或管理的單位，或由房屋援助支助計劃提供補貼的單位
- 居民自願與社區業主簽訂租賃協議，而租賃協議符合以下所有條件：
 1. 租賃協議是在1986年1月1日或之後生效的；
 2. 租賃協議的期限超過十二（12）個月的期限；
 3. 租賃協議說明流動房屋的空間是流動房屋居民真正的居所；
 4. 租賃協議的第一段載有一項條文，通知居民該房屋空間將獲豁免遵守“房屋租賃條例”。

請參閱“流動房屋租賃條例”第17.22.350至17.22.390條

租金增幅

問：我的租金會多久加一次？

答：租金在12個月內會增加一次。如果在（24）二十四個月或更長時間內也沒有增加，社區業主可把現年和去年加租的百分比合起來作出一次加幅。

問題：業主提出加租時，加幅可否超過最大允許租金增幅的百分比？

答：當法律判決後或單位被棄置情況下，又或者有經銷商將一所流動房屋搬出社區時，租金增幅的百分比便可能會增加。

請參閱“流動房屋租賃條例”第17.22.135章和第17.22章第4部分“允許的租金增幅”。

問：如果我認為我的租金漲幅超過最大允許的百分比，我應該跟誰聯繫？

答：居民可以考慮與其經理交談，致電租金穩定部，或聯繫法律援助的機構（可參閱以下的資源和轉介）。

移动房屋公园 名册



移动房屋公园名册

注意:高级公园是年龄限制的社区, 55岁及以上。联系公园以询问年龄限制。

A

Ace Trailer Inn Village

2800 Monterey Rd.
San Jose, CA 95111
(408) 225-3204
District 7

Arbor Point

540 Bonita Ave.
San Jose, CA 95116
408-292-9684
District 3

B

Bella Rosa Mobilodge

1500 Virginia Place
San Jose, CA 95116
408-923-3066
District 5

C

California Hawaiian Mobile Estates

3637 Snell Ave.
San Jose, CA 95136
408-227-0330
District 10

Caribees Mobilehome Park

411 Lewis Rd.
San Jose, CA 95111
408-629-0624
District 7

Casa Alondra

5450 Monterey Hwy.
San Jose, CA 95111
408-578-5050
District 2

Casa Del Lago Mobilehome

2151 Old Oakland Rd.
San Jose, CA 95131
408-432-1320
District 4

Chateau La Salle

2681 Monterey Hwy.
San Jose, CA 95111
408-298-3230
District 7

Colonial Manor Mobilehome

Senior Park
3300 Narvaez Ave.
San Jose, CA 95136
408-269-4404
District 9

Cottage Trailer Grove

111 Barnard Ave.
San Jose CA, 95112
408-294-3811
District 7

County Fair Mobile Estates

270 Umbarger Rd.
San Jose, CA 95111
408-225-4333

移口房屋公园名册

Coyote Creek Mobilehome Park

2580 Senter Rd.
San Jose, CA 95111
408-279-0925
District 7

F

Foothills Mobilodge

655 S. 34th St.
San Jose, CA 95116
408-251-3655
District 5

G

Garden City Trailer Park

1309 Oakland Rd.
San Jose, CA 95112
408-288-9481
District 3

Golden Wheel Park

900 Golden Wheel Park Dr.
San Jose, CA 95112
408-453-3575
District 3

H

Hillview Mobilehome Park

241 S. Jackson St.
San Jose, CA 95116
408-288-9481
District 5

Hilton Mobile Park

661 Bonita Ave.
San Jose, CA 95116
408-297-2363
District 3

Hometown Eastridge Mobile Estates

1955 Quimby Rd.
San Jose, CA 95122
408-251-1401
District 8

Hometown Monterey Oaks

6130 Monterey Rd.
San Jose, CA 95138
408-225-1475
District 2

I

Imperial San Jose Mobile Estates

5770 Winfiled Blvd.
San Jose, CA 95123
408-227-1390
District 10

L

La Buona Vita Mobile Park

Senior Park
445 N. Capitol Ave.
San Jose, CA 95133
408-923-3119
District 5

Lamplighter San Jose

4201 N. 1st St.
San Jose, CA 95134
408-321-9331
District 4

M

Magic Sands Mobile Community

165 Blossom Hill Rd.
San Jose CA, 95123
408-225-1010
District 2

Mayfair Trailer Park

1840 S. 7th St.
San Jose, CA 95112
408-294-1707
District 7

Mill Pond I Mobilehome Park

Senior Park
2320 Canoas Garden Ave.
San Jose, CA 95125
408-267-9790
District 7

Mill Pond II Mobilehome Park

Senior Park
2320 Canoas Garden Ave.
San Jose, CA 95125
408-267-9790
District 6

Mobilehome Manor

1300 E. San Antonio St.
San Jose, CA 96116
408-294-6789
District 3

Moss Creek Mobilehome Park

Senior Park
2929 Aborn Square
San Jose, CA 95121
408-274-5600
District 8

Mountain Shadows Mobilehome Park

633 Shadow Creek Dr.
San Jose, CA 95136
408-269-9090
District 9

Mountain Springs Mobilehome Park

Senior Park
625 Hillside Ave.
San Jose, CA 95136
408-266-7611
District 7

O

Oak Crest Estates

4271 N. First St.
San Jose, CA 95134
408-321-9499
District 4

Old Orchard Mobile Park

2135 Little Orchard St.
San Jose, CA 95125
408-244-9220
District 7

P

Pepper Tree Estates

Senior Park
2150 Monterey Rd.
San Jose CA, 95112
408-275-0588
District 7

Q

Quail Hollow Mobilehome Park

Senior Park
1445 S. Bascom Ave.
San Jose, CA 95128
408-371-0116
District 6

R

Rancho Santa Teresa Mobile Estates

510 Saddle Brook Dr.
San Jose CA, 95136
408-227-9033
District 2

River Glen Mobilehome Park

Senior Park
2150 Almaden Rd.
San Jose CA, 95125
408-269-2367

Riverbend Family Park

1358 Oakland Rd.
San Jose, CA 95112
408-453-5656
District 3

S

San Jose Trailer Park

527 McLaughlin Ave.
San Jose CA, 95116
408-292-8942
District 3

San Jose Verde Mobilehome Park

555 Umbarger Rd.
San Jose, CA 95111
408-295-3342
District 7

Silver Creek Mobile Estates

1520 E. Capitol Exwy.
San Jose, CA 95121
408-274-5455
District 7

Sleepy Hollow Trailer Court

4210 Monterey Rd.
San Jose, CA 95111
408-227-8873
District 2

South Bay Mobilehome Park

1350 Oakland Rd.
San Jose, CA 95112
408-453-8131
District 3

Spanish Cove Mobilehome Park

2600 Senter Rd.
San Jose, CA 95111
408-275-9360
District 7

Summerset Mobile Estates

P.O. Box 878 Alviso
San Jose CA, 95002
408-946-1990
District 4

Sunset Mobile Manor

555 McLaughlin Ave.
San Jose CA, 95116
408-297-0360
District 3

Sunshadow Mobilehome Park

1350 Panoche Ave.
San Jose, CA 95122
855-569-2736
District 7

T

Town & Country Mobile Village

Senior Park
195 Blossom Hill Rd.
San Jose, CA 95123
408-225-3165
District 2

Trailer Tel RV Park

1212 Oakland Rd.
San Jose, CA 95112
408-453-3535
District 3

Trailer Terrace Park

3010 Monterey Hwy.
San Jose, CA 95111
408-225-3165
District 7

Triangle Trailer Park

1410 N. Tenth St.
San Jose, CA 95112
408-453-3535
District 3

V

Villa Teresa Mobile Community

Senior Park
5680 Santa Teresa Blvd.
San Jose, CA 95123
408-629-2424
District 2

Village of the Four Seasons Mobilehome Park

200 Ford Rd.
San Jose, CA 95138
408-275-6771
District 2

W

Walnut Mobilehome Park

4320 Monterey Rd.
San Jose, CA 95111
408-226-1900
District 2

Western Trailer Park

2784 Monterey Rd.
San Jose, CA 95111
408-225-7255
District 7

Westwinds Mobilehome Park

500 Nicholson Ln.
San Jose, CA 95134
408-225-2441
District 4

Whispering Hills Mobilehome Park

2780 E. Capitol Expy.
San Jose, CA 95148
408-227-8473
District 8

Willow Glen Mobile Estates

1850 Evans Ln.
San Jose, CA 95125
408-432-7440
District 6

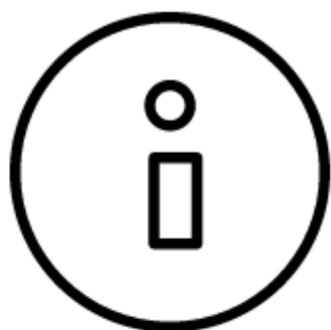
Winchester Ranch Mobilehome Community

Senior Park
500 Charles Cali Dr.
San Jose, CA 95117
408-274-4233
District 1

Woodbridge Mobilehome Park

3051 Towers Ln.
San Jose, CA 95121
408-264-5020
District 7

流動房屋的 資源和轉介



在聖荷西市的資源

市議會辦公室

200 E. Santa Clara St. 18th Floor, San José, CA 95113

(408) 535-4900

www.sanjose.gov

請聯繫您的市議會成員，就您所在市議會區的問題發表意見。可參閱流動房屋名冊以確定您所住的地區。

房屋部門租金穩定計劃部

200 E. Santa Clara St. 12th Floor, San José, CA 95113

408-975-4480 (Main Line)

408-975-2645 (Mobilehome Analyst)

www.sanjoseca.gov/rent

提供有關房屋租賃條例及規例的轉介及有關資料。

回收和垃圾收集

200 E. Santa Clara St. 10th Floor San José, CA 95113

(408) 535-3500

<http://www.sanjoseca.gov>

協助處理垃圾和污水費的問題。

在聖塔克拉拉縣的資源

環境衛生部

1553 Berger Dr., Bld. 2, San José, CA 95112

(408) 918-3400

www.sccgov.org

協助提交有關游泳池，污水溢出和垃圾的投訴。

Weights and Measures

1553 Berger Dr., Bld. 1, San José, CA 95112

(408) 918-4601

www.sccgov.org

協助提交有關水電表讀數的投訴。在使用權重，計量或計數的貨幣交易中保護買方和賣方。

小額索償法庭

191 N. First St., San José, CA 95113

(408) 882-2100 (Option # 2, then Option # 6)

www.scselfservice.org

提供有關如何提出索賠，法院的要求以及有關法院判決決定問題的資料。

在加州的資源

房屋及社區發展部

2020 W. El Camino Ave. Sacramento, CA 95833

(800) 952-5275

www.hcd.ca.gov

協助流動房屋登記，規劃和社區發展，建立標準，資金和撥款補助，以及有關房屋及社區的政策和研究。

流動房屋監管辦公室

P.O. Box 31, Sacramento, CA 95812

(916) 263-4742 (Sacramento Area),

(800) 735-2929 (TTD Number)

www.hcd.ca.gov

協助處理投訴和/或獲取有關衛生和安全問題，欺詐性流動房屋銷售，屋動房屋居留法和當地的資源。

加州公用事業委員會

505 Van Ness Ave., San Francisco, CA 94102

(415) 703-2782

www.cpuc.ca.gov

規範私營的電力，天然氣，水及電信等的服務。協助公用事業計費或服務問題,並接受有關的投訴。

公平就業和房屋部

2218 Kausen Dr., Suite 100, Elk Grove, CA 95758

(800) 884-1684

(800) 700-2320 (TTY)

www.dfeh.ca.gov

保護加州居民免受就業、住屋等方面的非法歧視。

加州高等法院

Self Service Center

191 N. First St., San José, CA 95113

(408) 882-2926

www.scscourt.org/self_help

有關法律上的問題

灣區法律援助

Legal Advice Line

(800) 551-5554

www.baylegal.org

為低收入租戶提供免費的有關住屋問題的法律諮詢和代理服務。

矽谷法律基金會

公平住屋法機構

(408) 280-2452

迫遷援取診所

(408) 280-2424

www.lawfoundation.org

為租戶和房東提供有關住屋和其他民事法律諮詢服務，也可以為合資格的客戶提供法律代理。

Project Sentinel

(408) 720-9888

www.housing.org

提供有關房東租戶問題的調解服務和法律建議, 以及調查住屋歧視索賠。

Santa Clara County Bar Association Lawyer Referral Service

(408) 971-6822

www.sccba.org

為San José 聖何西市, Milpitas 苗比特市, Los Gatos, Campbell, Willow Glen, Cupertino和Sunnyvale等城市的居民提供服務。

長者法律援助

Central County Office

(408) 295-5991

www.sala.org

160 E. Virginia St., Ste. 260, San José, CA 95112

為聖塔克拉拉縣60歲或以上的長者提供法律服務。

亞裔法律聯盟

991 W. Hedding St., Ste. 202, San José, CA 95126

(408) 287-9710

www.asianlawalliance.org

提供住房和其他資源的法律諮詢和服務。

流動房屋協會

流動房屋社區居民組織

Golden State Manufactured-Home Owners League (GSMOL)

14802 Beach Blvd., La Mirada, CA 90638

(714) 994-9528

(800) 888-1727

www.gsmol.org

为州和地方各级成员提供立法宣传和教育，以保护和促进居民权利以及成员的健康，安全，福利和投资。当地GSMOL代表通过与管理层举行会议，代表居民写信以及向GSMOL的公司法律顾问提供推荐，为其会员提供逐案协助。

流動房屋社區主業組織

Manufactured Housing Educational Trust (MHET)

25241 Paseo de Alicia, Ste. 120, Laguna Hills, CA 92653

(949) 380-3303

www.mhet.com

為流動房屋社區業主和管理者提供關於其社區的運營及有關資料。

Western Manufactured Housing Communities Association (WMA)

455 Capitol Mall, Ste. 800, Sacramento, CA 95814

(916) 448-7002

www.wma.org

促進並保護加州流動房屋社區業主，運營商和發展商的利益。

社區服務

社區住房合作社

20 Jones St., Ste. 200, San Francisco, CA 94102

(415) 852-5300

www.chp-sf.org

提供案例管理，健康服務以及青少年和家庭計劃

塗鴉熱線

1661 Senter Rd., Building G., San José, CA 95112

(408) 277-4444

www.sanjoseca.gov/prns/antigraffiti/

通過公眾的報告減少及排除塗鴉。

送餐上門計劃

Meals on Wheels

3180 Newberry Dr., Ste. 200, San José, CA 95118

(408) 961-9870

www.healthtrust.org

為行動不便的人仕提供每週五天送上門的熱食營養餐。

Sacred Heart Community Services

1381 S. First St., San José, CA 95110

(408) 885-9071

www.sacredheartcs.org

為聖塔克拉拉縣的居民提供各種資源，包括食品，衣服和住房等的援助。

流動房屋的修理

家居維修和康復計劃

2619 Broadway, Oakland, CA 946112

(510) 803-3388

www.habitatbsv.org

為合資格的流動房屋居民的提供維修服務補助金,其申請表可在網址上找到。

請隨時查詢及了解有關流動房屋
的資料！



Rent Stabilization Program • Department of Housing
200 East Santa Clara St, 12th Floor, San José, CA 95113
408-975-4480 • www.sanjoseca.gov/rent
RSP@sanjoseca.gov