

租客保護法 有房東準備遷離加州

【看中國洛杉磯訊】過去一個月，加州有多項與租客保護相關的法律生效。而一些房東說，加州對房東的限制太苛刻了，他們打算把生意轉到別的地方去。

舊金山灣區民宅管理集團 Prodesse Property Group 的總裁兼聯合創始人邁克爾·皮爾斯（Michael D. Pierce）說：“加州的規則越來越難遵守，地產管理業的長期前景越來越差。這些規則導致更難用智慧管理方式來管理房產。”加州業主協會也抗議說，加州的法律會打擊住房開發，加州甚至增加基金來幫助租客與房東打官司。

1月1日生效的法律當中包括 AB1482，該法規定15年以上住房的租金每年增長不得超過5%外加通脹，同時限制房東驅趕房客的理由，並要求房東在特定狀況下為租客支付搬遷的費用。皮爾斯說，他打算在科羅拉多和佛羅里達州進行投資。他說，和很多同行一樣，他們正在考慮其它州。加州公寓業主協會的主席丹·法勒（Dan Faller）也表示，他正在愛達荷等沒有租金、押金和房東收費管控的州進行房地產開發。他說，他過去一直為加州人開發住房，現在他不想再做下去了。去年，他在其它州參與建設了40-50套住房。今年開始生效的法規還有 SB329，該法禁止房東歧視使用第8款房屋補貼券的租客。但業主們說，如果接受了第8款補貼的租客，會增加許多行政負擔。比如，參與第8款補貼項目的房屋要進行特殊檢查，他們的保險費也會增加。另外合規方面也更複雜，需要雇用昂貴的法律顧問。

新法讓房東補貼租戶？

去年12月23日，州長紐森同意將租金封頂法擴大到許多 AB1482 沒有覆蓋的房產，規定房租增長不能高於2017年野火災害前價格的10%。這不僅會影響過火區各縣的房子，還會影響其周邊縣的房子。皮爾斯說：“一些人需要房租補貼，我完全同意，但為何要讓業主來負擔成本？”他認為，租金控制實質就是讓房產業主承擔大部分責任，



過去一個月，加州有多項與租客保護相關的法律生效。圖為2019年感恩節期間遊民在洛杉磯市中心搭建的帳篷。（Apu Gomes/AFP via Getty Images）

這是強制房地產業主補貼租戶。他以食品券為例說，賣牛奶的雜貨商不會用降低賣價來補貼客戶，客戶用食品券買牛奶。如果牛奶賣5美元一加侖，雜貨店主就收5美元食品券，和收取其他客戶的價格一樣。法勒說：“我們把它叫做租戶福利，不叫租金控制。”他說，“我們告訴了立法者租金控制會引起房屋短缺，這是經濟學基本常識”，但立法者還是通過了引發危機的法規。他們通過租金控制在大城市製造了危機，然後他們又嘗試解決問題，卻弄的更糟，擴大到了全州範圍。斯坦福大學2018年就租金控制對舊金山的影響調查發現，受租金控制影響的房東減少了15%的出租房供應。

報告還發現，受益於租金控制住房的租戶，留在出租屋的可能性增加了20%，但是因為房東撤出了生意，舊金山的房租反而整體提高了5%。研究者建議政府負起保護脆弱租戶的責任，而不是讓房東負

擔該責任。

但另外一方面，租金控制的支持者說，即使不是市場價格，房東仍能獲得合理的租金，此外，他們還譴責“掠奪性驅逐”房客。

加州可負擔住房危機難解

去年9月通過的整套租客保護法涵蓋逾20條法律，其中許多法案也致力推動住房開發。比如，簡化了新開發項目的審批手續，允許更高密度開發住房，並鼓勵附加房的建設。這些租客保護法旨在解決可負擔住房的短缺。加州城市遊民任務小組聯盟在2018年的報告說，全美30個最貴的租房市場中，加州佔了21個。加州的可負擔住房危機十分嚴重，220萬超低收入和非常低收入的租客在競爭66.4萬套可負擔出租房。

幫助過許多面臨驅逐房客的組織“社區倡導中心”的執行董事崗薩雷斯（Daniel Gonzalez）說，他發現很多房東都很開放，願意商量並打消驅逐意念。一名與該組織合作的

房東去年12月說，媒體將我們形容成有錢黑心的大房東，這很離譜。房東並不都是財大氣粗的大公司，很多都只是個人而已。

法律界：新法太複雜

崗薩雷斯很高興看到新的租客保護法實施，但他說，新法太複雜。基本都得靠法官詮釋，普通人都弄不明白。Tobener Ravenscroft 律所的租賃法律師 Joseph Tobener 說：“大概得請律師，才能搞清楚自己的房子是否在法律覆蓋範圍。這些法律有很多小的漏洞，需要大量工作補上漏洞。”

加州公寓協會的公關主任說，現在，對加州租房業主最大的衝擊來自於對新法的認知，有許多工作要做，該協會將會幫助。該協會設立了一個幫助業主了解 AB1482 法規適用性的網頁。

今年11月，加州人還可通過公投再進一步擴大租金控制，這項新提案是由艾滋病保健基金會下屬的“住房是人權”部門所推動的。✖

舊金山公共工程總監被捕

【看中國舊金山訊】聯邦調查人員周二（1月28號）宣布，對舊金山公共工程總監穆罕默德·努魯（Mohammed Nuru），和 Lefty O'Doul 餐廳老闆 Nick Bovis 老闆提出腐敗指控。努魯（Nuru）於1月21號首次被捕，被聯邦調查局（FBI）拘留，其條件是他將配合調查。調查人員說，法院和聯邦調查局建議努魯不要透露他的合作，他答應服從那些勸告。有關部門表示，他違反了這些條款，並於週一第二次被捕。Bovis 週一也被捕。兩名被告週二出庭，各自以200萬美元的保釋金獲釋。自2011年以來，Nuru 一直擔任舊金山公共工程總監，負責管理城市公共工程運營，工程建築和行政部門。他管理著1600名員工，每年運營預算3.12億美元。✖

舊金山一萬多人參加反墮胎遊行

【看中國舊金山訊】1月25號，來自美西各地的人士參加了舊金山第16屆“為生命奔走”反墮胎遊行。該遊行從 Civic Center 廣場出發，在 Embarcadero 廣場結束，大多參與者是家庭和學生。遊行組織者表示，有一萬多人參加了這次遊行。警方表示，活動很平和，沒有任何衝突發生。遊行者表示，川普總統在華盛頓 DC 的反墮胎遊行發言後，他們感到很受鼓舞。✖

伯克利考慮過夜房車臨時停車方案

【看中國伯克利訊】伯克利市官員星期二（1月28日）考慮為在城市停車場過夜的RV房車提供臨時解決方案。市議會將開放六個城市擁有的停車場，其中包括在伯克利動物收容所的很多停車位。如果市議會批准此舉，那麼該市將允許最多25輛RV車，在非營業時間在安全停車場過夜，長達三個月，這稱為寬限期。伯克利並不是灣區唯一處理過夜停車問題的城市。最近的人口普查數據顯示，有9000多人居住在自己的車輛中，其中許多人是在小街上或者企業門前非法過夜停車。✖

聖克拉拉縣將成立無家可歸者工作組

【看中國聖克拉拉訊】週二（1月28號），聖克拉拉縣在例行會議上討論成立無家可歸者的工作組，以解決該地區的住房和無家可歸問題。縣議員 Dave Cortese 提出創建工作組的報告和計劃。在未來12到18個月內，為全縣範圍內的無住房個人增加2,000張個人庇護床位。董事會還計劃增加員工，在縣支持住房辦公室處理過渡性住房的問題。並開始準備一份報告，其中包括該縣的緊急庇護所，庇護所床位，導航中心以及老年人更加嚴重的受到無家可歸危機的影響。✖

聖地亞哥也現患者已隔離待確認

【看中國聖地亞哥訊】從中國病毒爆發區旅遊返回的聖地亞哥縣居民，在接受了新型冠狀病毒（武漢肺炎）測試後，其中一人已被隔離在自己的家中。週日（1月26日），聖地亞哥縣衛生部門接到該潛在病例報告，在與一家醫院協商後，採集了樣本並送往疾控中心（CDC），CDC 是當前唯一能夠檢測新冠狀病毒的機構。聖地亞哥縣衛生官員估計，週二會取回該樣本的測試結果。官員表示，總的來說，普通大眾感染新冠狀病毒的風險還很低。冠狀病毒是會造成多種動物（如駱駝、牛、貓和蝙蝠）感染的一系列病毒族群。據 CDC 數據，2019年新冠狀病毒（或稱2019-nCoV），是一種全新的會讓人類呼吸系統發生病變的病毒，是在武漢首次出現的。加州公共衛生部周日已經證實，洛杉磯和橙縣各有一新冠狀病毒確診病人。✖

美聯航取消部分飛往中國的航班

【看中國舊金山訊】美國聯合航空（United Airlines）週二（1月28日）表示，由於日益增多的冠狀病毒病例，飛中國航班的服務需求“大幅下降”，下個月將取消數十飛往中國的航班。週二，美國疾病控制與預防中心（CDC）發佈建議：旅行者應避免所有不必要的赴華旅行。川普政府已宣布計劃，將對該病毒的篩檢範圍從5個美國機場擴大到20個。

亞馬遜推出掌紋支付技術

【看中國舊金山訊】近日，《華爾街日報》一篇報導揭示了關於亞馬遜傳聞已久新計劃，即讓顧客通過掃描手掌來支付購物費用的技術。這一報導稱，亞馬遜有可能向其它企業出售這項技術，並將在咖啡店、快餐店等擁有大量回頭客的

在美國航空公司中，美聯航對中國的服務最多。航班取消將於2月1日生效，持續到2月8日。目前尚不清楚該公司未來是否會取消更多航班。美聯航在一份聲明中說：“我們將繼續監看局勢發展，並根據需要調整航班。”美聯航每天從美國飛往中國大陸和香港約有12個航班，而這一變更將使每天的航班數量減少三到四次。這些變化減少了從舊金山和紐瓦克飛往香港的

航班；從華府杜勒斯、紐瓦克和芝加哥飛往北京；舊金山、紐瓦克和芝加哥飛往上海的航班。美國航空公司（American Airlines）與達美航空（Delta Airlines）表示，暫不縮減航班。而三家公司都表示，基於防疫，目前對於旅客取消或更改飛中國的班機均不收費。美國衛生官員表示，美國人感染這種威脅全球的病毒的風險較低，但它仍是“潛在的非常嚴重的公共衛生威脅”。✖

對著終端機搖一搖手掌便可完成。該項技術首次亮相是在去年9月份。亞馬遜率先在旗下的全食超市進行測試。隨後，在去年12月，亞馬遜為這個“生物識別系統”提交了專利申請。該系統包括一種可以讀取靜脈、骨骼或軟組織等特徵的手部掃描儀。《華爾街日報》還指出，這項技術將給亞馬遜帶來諸多好處。✖