

## 迫遷租戶住房優先權利

### 常見問題集

#### 什麼是迫遷租戶住房優先權利 (DTHP) 計畫？

2013 年，《埃利斯迫遷緊急援助條例法案》(Ellis Act Displacement Emergency Assistance Ordinance) 針對因《埃利斯驅離法案》(Ellis Act Eviction) 被迫遷出的租戶，在所有市政府出資的平價住房計畫中制定新的優先權利。2015 年，市議會將計畫適用範圍擴大到因「屋主遷入」(Owner Move In, OMI) 被迫遷出的租戶。2016 年，該計畫進一步擴大到因火災而被迫遷出的租戶。該計畫在大部分新的市政府出資的平價住房開發案中 20% 的平價公寓，將迫遷的租戶列為優先考慮對象。

如果需更多資訊，請參閱 *平價住房優先程序手冊*。

#### 什麼是埃利斯法案迫遷？

《埃利斯法案》於 1986 年由加州頒布，要求市政當局允許屋主退出公寓租屋業務並強制現有租戶遷出。如果需更多資訊，請前往舊金山租賃委員會 (San Francisco Rent Board) 網站：<http://sfrb.org/topic-no-205-evictions-pursuant-ellis-act>。

## 什麼是屋主遷入 (OMI) 迫遷？

在 OMI 迫遷中，屋主將出租公寓退出出租市場，以便自己或家人遷入該公寓。如果需更多資訊，請前往舊金山租賃委員會網站：<http://sfrb.org/topic-no-204-evictions-based-owner-or-relative-move>。

## DTHP 憑證如何幫助我有房可住？

在申請市政府出資或包容性住房開發案的公寓時，DTHP 憑證能讓您被列為優先考慮對象。對於任何特定的公寓，憑證持有人仍然必須符合計畫資格規定，包括最高與最低的收入條件。

目前，某些由州和/或聯邦出資的大樓可以選擇不承認 DTHP 憑證。申請空屋時，DTHP 憑證持有人可聯絡 MOHCD，查詢持有憑證在特定大樓的狀態。

## 誰有 DTHP 資格？

### 埃利斯法案迫遷租戶

為了符合 DTHP 資格，埃利斯法案迫遷租戶必須符合下列條件：

- 租戶必須是住在租屋委員會已接獲撤回意願通知 (Notice of Intent to Withdraw, NOI) 的舊金山租屋。
- NOI 必須是 2010 年 1 月 1 日當天或其後提交。
- 如果房東撤回 NOI，租戶必須證明已在撤回日期前遷出。
- 租戶申請 DTHP 憑證時必須年滿 18 歲。

## 屋主遷入迫遷租戶

為了符合 DTHP 資格，屋主遷入迫遷租戶必須符合下列條件：

- 租戶必須是住在舊金山租屋公寓，同時租戶於 2010 年 1 月 1 日當天或其後接獲強制遷出該公寓的通知。
- 強制遷出通知必須聲明終止租屋的原因是讓屋主或親戚遷入，及/或提及租屋條例第 37.9(a)(8) 節。
- 如果房東撤回強制遷出通知，租戶必須證明已在撤回日期前搬出。
- 租戶申請 DTHP 憑證時必須年滿 18 歲。

## 火災迫遷租戶

為了符合 DTHP 資格，火災迫遷租戶必須符合下列條件：

- 租戶必須是住在 2020 年 12 月 31 日之前發生火災的舊金山出租公寓。
- 租戶必須是因出租公寓發生火災，並在公共安全官員要求下撤離。
- 租戶必須向 MOHCD 提供足夠的證據，證明在撤離命令日起或提供火災迫遷確認書後六個月內無法返回出租公寓。
- 租戶申請 DTHP 憑證時必須年滿 18 歲。

每位合格的租戶都有資格申請憑證。憑證將針對申請個人，而非家庭或個人團體核發。只要至少一名家庭成員持有 DTHP 憑證，整個家庭就有資格接受優先安置。

## 如果因火災而強制遷出或無家可歸，但不是租約當事人，是否有資格申請憑證？

有。申請人姓名不必列在租約上，租戶即有資格申請 DTHP 憑證。只要有足夠的居住證明，沒有租約的轉租戶和租戶也有資格申請 DTHP 憑證。

## 我需要哪些文件證明我被強制遷出？

租賃委員會提供 MOHCD 定期更新的完整租戶名單，這些租戶的公寓為《埃利斯法案》或「屋主遷入迫遷」的對象。如果 DTHP 申請人是撤回意願通知 (NOI) 或強制遷出通知的當事人，則不需要提供更多文件來確定迫遷當時的居住事實。如果申請人並非 NOI 或強制遷出通知的當事人，《住房優先權利與抽籤程序手冊》列出了可以證明申請人因《埃利斯法案》或 OMI 被迫遷出的其他文件。

## 我需要哪些文件證明我是因火災而迫遷？

申請人必須提供公共安全官員出具的撤離公寓命令文件，或簽署的火災迫遷確認書。為了證明迫遷當時的居住事實，申請人必須提交《住房優先權利與抽籤程序手冊》中所註明文件。

## DTHP 憑證何時到期？

DTHP 憑證持有人可在屋主向租賃委員會提交撤回意願通知 (NOI) 或強制遷出通知起六 (6) 年內申請優先權利。如果是 2016 年 1 月 2 日之前提交的 NOI 或強制遷通知，迫遷租戶的憑證截止日期為 2022 年 1 月 2 日。截止日會清楚標明在憑證上。

火災迫遷租戶可自撤離命令發出日期或火災迫遷確認書的強制遷出日期起三 (3) 年內申請優先權利。

### **如果我已經搬離公寓，還有資格申請 DTHP 憑證嗎？萬一我還沒遷出呢？**

有。埃利斯法案迫遷租戶在租賃委員接獲撤回意願通知後，可以隨時申請 DTHP 憑證。OMI 迫遷租戶可在強制遷出通知提出後隨時申請。火災迫遷租戶可在收到撤離命令或完成火災迫遷確認書後申請。

### **房東說，根據《埃利斯法案》，我必須遷出，但他沒有向租賃委員會提出撤回意願通知。我是否有資格申請 DTHP 憑證？**

沒有，如果是《埃利斯法案》，房東必須已經向租賃委員會提交 NOI。如果房東撤銷了意願通知，您的 DTHP 憑證也會被撤銷。

### **我可以使用多少次 DTHP 憑證？**

DTHP 憑證只能有一次的租屋或購屋機會。

### **DTHP 憑證是否附有補助金？**

沒有，DTHP 憑證只能讓持有人被列為住房優先考慮對象。憑證與貨幣價值無關。DTHP 憑證與第 8 節憑證不同。第 8 節計畫由舊金山住房管理局 (San Francisco Housing

Authority) (415-715-5200) 管理。如果您符合資格，MOHCD 目前有一個獨立的貸款計畫可協助第一次購屋的人。<http://www.sf-moh.org/index.aspx?page=181>。

舊金山還有其他社區組織不時會提供房租補助金和押金補助款，但不保證可以申請成功。如果您持有 DTHP 憑證，且對房租補助金有興趣，請聯絡 415-701-5613 來瞭解更多資訊和資格要求。

### **DTHP 和優先權利憑證有什麼區別？**

MOHCD 管理的[優先權利憑證 \(COP\)](#) 計畫可提供 1960 年和 1970 年間被前舊金山再開發局強制遷出的租戶優先權利。COP 憑證持有人享有所有市政府出資的平價住房機會第一優先權利。DTHP 憑證持有人通常享有市政府出資的平價住房機會第二優先權利；但有些專案具有可超越 DTHP 的特殊優先權利。

### **我會不會享有城市中所有新建平價公寓的優先權利？**

不會，在包含 5 個或更多個市政府出資的新平價公寓開發案中，DTHP 憑證持有人將對 20% 的平價公寓中享有優先權利。開發商針對憑證持有人釋出的 20% 平價公寓額滿後，其他剩餘的 DTHP 憑證持有人將與其他有意申請的家庭一起列為剩餘 80% 公寓的考慮對象。

## 取得憑證要經過什麼樣的程序？

完成並提交 DTHP 申請書。申請書和所要求的文件可以透過電子郵件 (建議)、傳真 (415) 701-5501 或郵寄給住房與社區發展市長辦公室 DTHP ( 地址：1 South Van Ness, 5<sup>th</sup> Floor, San Francisco, CA 94103 ) 等方式提交。如果對於完成 DTHP 申請有任何疑問，請致電 (415) 701-5613 或發送電子郵件至 [dthpcertificate@sfgov.org](mailto:dthpcertificate@sfgov.org)。

## 如果已經有埃利斯法案住房優先權利憑證呢？

如果之前曾取得埃利斯法案住房優先權利憑證，但您尚未使用它來取得住房，則會發給您 DTHP 憑證。您應該會從 MOHCD 收到新的憑證，如果尚未收到，請聯絡 415-701-5613。

## 如何取得更多有關 DTHP 計畫的資訊？

MOHCD 不接受預約現場討論 DTHP 計畫。工作人員隨時可在電話上或透過電子郵件為您服務。請致電 (415) 701-5613 或傳送電子郵件至 [dthpcertificate@sfgov.org](mailto:dthpcertificate@sfgov.org)。