



房东附表 A：资本改进和重大长期维修

此表格必须用英文填写，Berkeley 租务委员会 (Berkeley Rent Board) 才会处理
如果获取或填写此表格时遇到困难，请联系我们寻求帮助。

电话：(510) 981-7368 • 电子邮件：rent@berkeleyca.gov • 办公室：2000 Center St., Suite 400, Berkeley, CA 94704
• TTD：(510) 981-6903 • 传真：(510) 809-3921 • 网站：rentboard.berkeleyca.gov

房东附表 A 的目的

如果您要提交房东租金调整申请，要求上涨因某些类型的资本改进和/或重大长期维修而受益的单元的租金，请填写此表格。（《[规章](#)》(Regulation) 第 1267 条。）许多因素会影响此类租金上涨申请。请在填写此表格之前，先仔细阅读所有说明和指示。

关于资本改进

改进必须提升房产价值、显著延长其使用寿命，或使其适应新的用途，并且必须持续一年以上。此外，每个受益单元的改进费用必须至少为 \$200，或总计至少为 \$1,500。只有以下几项改进符合租金上涨的条件：

- 为遵守新的规范要求而需要开展的工程
- 为大幅提升安全性而开展的工程
- 主要目的是大幅提高抗震安全性而展开的工程
- 主要目的是提高能源效率而展开的工程
- 主要为租户利益而善意开展的工程

资本改进导致的租金上涨按以下方式计算：总成本的 **1.042%** 除以受益单元数量。

关于重大长期维修

日常维修、更换或保养不符合租金上涨的条件。但某些类型的大型长期维修工程除外。要符合租金上涨的条件，重大长期维修必须覆盖建筑的大部分区域，并且只能涉及以下类型的工程：

- 屋顶翻新
- 地基重大升级
- 新建或基本新建管道、电气或供暖系统
- 外墙粉刷或壁板更换
- 为解决木材害虫和生物检查报告中的问题而开展的工程

重大长期维修导致的租金上涨按以下方式计算：总成本的 **0.927%** 除以受益单元数量，外墙粉刷和壁板工程则为总成本的 **1.187%** 除以受益单元数量。

抵扣规则：1999 年或之后开始的租约的空置租金上涨

自 1999 年 1 月 1 日起，房东可以按照市场价格设定新租约的租金（“空置租金上涨”）。由于房东在设定新租金时可以考虑维修和改进工程的预期成本，因此您在申请书中要求的租金上涨将可以被自 1999 年以来该房产空置租金上涨的总额抵扣（“抵扣规则”）。空置租金上涨可能会完全抵消资本改进或重大长期维修导致的租金上涨，在这种情况下，将不会批准任何租金上涨。您需要在附表 C 部分提供与抵扣规则相关的信息。

对于符合特定条件的抗震加固工程，抵扣规则有例外。相关条件在 B 部分中进行了说明。

租约开始之前或前后进行的工程不会导致租金上涨

设定新租约的租金时，房东可以将已完成工程成本考虑在内。此外，设定新租约的租金时，房东还可以将其合理预知在租约开始后不久需要进行的任何工程的成本考虑在内。因此，对于有 1999 年或之后开始的租约的单元，如果符合以下条件，则不会批准租金上涨：

1. 工程在租约开始前已经完工，或者
2. 工程在租赁开始后一年内开工或完成，除非该工程在租约开始时无法合理预见。

如果您的情况属于第二种，但您认为相关工程并不可以合理预见，则请使用此附表的 C 部分来说明相关原因。

填写此附表及提供证明文件的说明

您必须随申请书提交填妥的附表 A 和相关证明文件。

1. 填写 A 部分和 B 部分。
2. 仅当您的情况适用时才填写 C 部分。
3. 收集并整理所有能够证明您在 A 部分和/或 B 部分中描述的工程和成本的文件副本。文件必须按页编号并按工程类型分类，可以包括：
 - a. 发票
 - b. 材料和人工收据
 - c. 签署的合同
 - d. 自行施工记录
 - e. 已付讫支票
 - f. 计划工程的报价或估价
 - g. 正常业务过程中使用的其他文件

联系住房顾问

虽然并非强制要求，但我们强烈建议您与住房顾问沟通，讨论您的主张，以及抵扣规则对您的租金上涨申请有何影响。住房顾问可以答疑解惑，协助办理申请手续，并审核申请书和附表是否完整，但无法提供法律建议，也不能保证您的案件结果。请使用我们的在线预约表格，访问 rentboard.berkeleyca.gov，点击“住房顾问预约” (Housing Counselor Appointments) 按钮；致电 (510) 981-7368 (RENT)；或发送电子邮件至 rent@berkeleyca.gov。

(附表从下一页开始。)

A 部分 - 已完成的工程

只提供已完成工程的信息。列出了符合租金上涨条件的常见改进/重大长期维修项目，并为尚未列出的项目留出了空间。有关符合条件的资本改进/重大长期维修项目的清单，请参阅第 1 页，如有必要，请附上更多纸张。

- **受益单元：**列出所有受益于该工程的单元，即使它们不符合涨租条件。
- **总成本：**如果您有自行施工成本，请提供自行施工记录，和工时和费率计算。
[《规章》第 1266 条](#)列出了熟练工和非熟练工的自行施工时薪标准。
- **每单元上涨金额计算：**（总成本 x 计算费率）÷ 受益单元数量

1. 抗震加固

受益单元：_____

工程完成日期：_____

总成本：\$_____

计算费率 = 0.01042

每单元上涨金额：\$_____

2. 大幅提升安全性

受益单元：_____

工程完成日期：_____

总成本：\$_____

计算费率 = 0.01042

每单元上涨金额：\$_____

3. 新建屋顶

受益单元：_____

工程完成日期：_____

总成本：\$_____

计算费率 = 0.00927

每单元上涨金额：\$_____

4. 新建管道系统

受益单元：_____

工程完成日期：_____

总成本：\$_____

计算费率 = 0.00927

每单元上涨金额：\$_____

5. 新建供暖系统

受益单元： _____

工程完成日期： _____

总成本： \$ _____

计算费率 = 0.00927

每单元上涨金额： \$ _____

6. 新建电气系统

受益单元： _____

工程完成日期： _____

总成本： \$ _____

计算费率 = 0.00927

每单元上涨金额： \$ _____

7. 地基重大升级

受益单元： _____

工程完成日期： _____

总成本： \$ _____

计算费率 = 0.00927

每单元上涨金额： \$ _____

8. 外墙粉刷/壁板

受益单元： _____

工程完成日期： _____

总成本： \$ _____

计算费率 = 0.01187

每单元上涨金额： \$ _____

9. 白蚁报告维修

受益单元： _____

工程完成日期： _____

总成本： \$ _____

计算费率 = 0.00927

每单元上涨金额： \$ _____

10.其他

受益单元: _____

工程完成日期: _____

总费用: \$_____

计算费率: _____

每单元上涨金额: \$_____

11.其他

受益单元: _____

工程完成日期: _____

总费用: \$_____

计算费率: _____

每单元上涨金额: \$_____

12.其他

受益单元: _____

工程完成日期: _____

总费用: \$_____

计算费率: _____

每单元上涨金额: \$_____

B 部分 – 抵扣规则

您申请的租金上涨金额将被自 1999 年以来新租约空置租金上涨的总额抵扣。请填写此表格，计算该房产自 1999 年 1 月 1 日以来的所有空置租金调整 (Vacancy Rent Adjustment, VRA) 的总额。VRA 包括租金上涨和下降（下降是指新租约的起始租金 *低于*原先租约的法定租金上限）。租务委员会可以提供历史数据，住房顾问可以帮助您进行这些计算。如果 VRA 的总额超过该房产申请的租金上涨总额，则不会批准涨租。

单元号: ____ 列出所有 VRA: _____ 合计: \$_____

单元号: ____ 列出所有 VRA: _____ 合计: \$_____

单元号: ____ 列出所有 VRA: _____ 合计: \$_____

单元号: ____ 列出所有 VRA: _____ 合计: \$_____

单元号: ____ 列出所有 VRA: _____ 合计: \$_____

单元号: ____ 列出所有 VRA: _____ 合计: \$_____

单元号: ____ 列出所有 VRA: _____ 合计: \$_____

单元号：____ 列出所有 VRA：_____ 合计：\$_____

总计（所有合计之和）：\$_____

抗震工程例外

抵扣规则通常不适用于根据《Berkeley 市政法典》(Berkeley Municipal Code, B.M.C.) 第 19.38 章或 19.39 章进行的抗震加固工程。要符合此项例外情况，您需要勾选以下所有方框，确认满足以下各项要求：

- 工程按时完成，即在市政府发出第二次违规通知之前完成。
- 对于 B.M.C. 第 19.38 章要求的工程，您必须在 2000 年 12 月 12 日之前拥有该房产，对于 B.M.C. 第 19.39 章要求的工程，您必须在 2013 年 12 月 5 日之前拥有该房产。
- 对于 Berkeley 的所有业主，持有超过 12 套住宅单元的权益不超过 10%。

如果某项附带工程是市政府为抗震改造工程而强制要求的，而且并非因为存在未解决的违规问题，则该工程也可能符合例外情况。附带工程包括：a) 由具有相应执照的专业人员认证的工程；b) 定价合理的商业工程；以及 c) 进行抗震改造工程所必需的工程，或修复或更换因抗震改造工程而损坏或拆除的区域所必需的工程。

C 部分：租约开始前或开始后一年内完成的工程

如果工程在租赁开始后一年内开工或完成，并且您认为该工程在租约开始时无法合理预见，请说明原因。
