

# 三藩市反逼遷聯盟

## 住客權益知多啲-收購

收購指業主希望私下與租客洽談賠償，讓租客搬出之餘，業主又可以避免合法逼遷程序上的限制及日後對租賃單位的潛在限制。

收購對租客來說不是一個好主意，尤其是三藩市的租金一直居高不下。以下的例子說明了收購的賠償在現今的租務市場有多快花光：

**1** 阿欣在2003年以月租2000元搬進兩房柏文單位居住。業主每年根據租務委員會的指引加租，所以她現在的租金是2532.07元。

**2** 阿欣的業主想以10,000元收購她的單位，要求她搬出。阿欣與業主洽談賠償至20,000元，雙方都同意了。阿欣要搬了。

**3** 她不停找出租單位，奈何兩房單位的平均租金達至4,500元！

**4** 她負擔不起，因此決定租一房單位，租金3,500元。

**5** 在簽租約前，她計一計數.....阿欣的新業主要求她先付第一個月租金、最後一個月租金和按金，總共是10,500元。

**6** 阿欣決定賣了一些放不進新單位的傢俱，並用這筆錢聘請搬家工人。如是者，阿欣的賠償只用剩\$9,500。

**7** 但新單位的租金比以前高968元。換言之，這筆賠償會在10個月內花光。

**8** 阿欣驚覺原來20,000元並不是一個足夠的賠償。幸好，法律上容許她有45天的冷靜期去取消她與業主的收購協議。因此，阿欣告訴業主她不想接受賠償並計劃繼續住在這裡。

業主賠償:	\$20,000
第一個月租金	-\$3,500
最後一個月租金	-\$3,500
按金	-\$3,500
業主賠償剩下	\$9,500
每月額外租金	新租金-舊租金= \$968

不少租客遇上收購時其實都想選擇留下，不過很多時受業主的騷擾、恐嚇或逼遷威脅，他們便接受了收購。現在，收購受市府規管，租客有 45 天冷靜期去改變主意及取消與業主的收購協議。以下是你在考慮收購協議時需注意的事：

- 現在三藩市的平均租金是多少？
- 你打算居住在你的單位或這個城市多久？
- 你會在三藩市另找單位住嗎？
- 業主想你搬走事必有因。對你來說，你的單位還是賠償較為重要？

#### **有關收購的新法例：**

業主與租客洽談收購前必須透過「收購前協商披露表」向租務委員會登記，而且要給予租客一份房屋機構名單，讓租客知道可以到哪裡諮詢意見。

與業主洽談不是必須的，但如果你想洽談，你應該先諮詢律師或房屋輔導員意見及謹記在簽約 45 天內你仍有退出的權利。業主應把最後確實的協議在 46-59 天內交給租務委員會。

如發現業主有任何違法行為，租客可透過民事訴訟他。如收購涉及長者、傷殘人士或長期病患者，又或者在過去十年業主曾收購兩個或以上的單位，就會影響業主把樓宇轉型為康度。

**如果業主想跟你洽談收購，  
請立刻聯絡房屋輔導員或瀏覽  
WWW.SFADC.ORG 查閱  
有關三藩市保護租客權利機構的資料。**