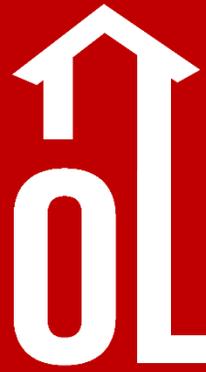


# SEATTLE NEEDS RENT CONTROL



## FAQ

租房成本是工薪阶层生活水平的重要决定因素。随着自己拥有住房对工薪阶层，尤其是年轻人来说变得越来越难以负担，西雅图有一半的人都在租房住。西雅图不是唯一面临这样状况的地区，美国的每个都市圈的租房比例都在急剧上升。俄勒冈刚刚通过一项房租管制法案，在这份常见问题付印的时候，科罗拉多的租房者们正为解除全州范围的房租管制禁令而斗争。

自 2016 年以来，西雅图已经连续四年成为全国建设起重机之都。但是由于几乎全部现有的和新建的租赁房屋都在利润导向的市场手中，建设的热潮却没有带来更大的甚至仅仅是稳定的租房负担能力。

事实上，大西雅图地区的房租在 2010 到 2018 年间暴涨了 69%。自 1998 年以来，房租在二十年间总共上涨了 155%。2017 年的数据显示几乎 23,000 个西雅图的低收入家庭将超过一半收入都花在了房租上！

西雅图天价房租的一个明显的后果就是工薪阶层迅速受到经济驱逐和流离失所。在无家可归的危机之中也牵连有难以负担的房租。

全市的工薪阶层已经达成共识，政治体制没能解决前所未有的住房负担危机和无家可归危机。我们需要一个与问题规模相符合的大胆而全面的方法，一个将人民放在利润之上的政策纲领。由房地产投机者、地产开发企业和大地主支配的利润导向的市场已经失败了。

除了房租管制之外，我们还需要向富人和像亚马逊那样的大公司收税，为社会保障房（公共所有，永久可负担住房）的大规模扩建筹集资金，并全额资助无家可归者服务。我们的运动还需要我们继续我们正在进行的成功的斗争，争取全面的租户权利法案。

这里是一些关于房租管制的常见问题的回答，我们为什么要为之而斗争，以及为了让西雅图所有人都能负担得起住房还需要哪些其他政策。

2019 年 4 月



Councilmember

**Kshama Sawant**

@cmkshama kshama.sawant@seattle.gov 206-684-8016

**问：难道一切不是简单的供给和需求吗？难道建更多房子不能降低房租吗？**

我们被告知，我们只需要依靠所谓的“自由市场”，或者说，利润导向的市场。让金融投机者和开发商企业决定新的楼房建设，增加市场价格的租赁公寓。然后在某一刻房租会奇迹般地下降满足人们的住房需求。

然而，这种涓滴理论的支持者中没有一个人能够给出一个粗略的估计，即利润导向的市场需要建设多少住房才能让大多数人能够负担得起。他们只是要求我们坚持信念。

为什么在建设热潮之中，新房屋的房租却如此之高，现有房屋的房租也失控性增长？

利润导向的建设热潮造成了一个反常现象，即想居住在西雅图的工薪家庭由于无力负担房租而被迫搬出，但城市里的住房却有着 **10%** 的空置率。利润导向市场的逻辑意味着，对资本家阶级来说，让租赁公寓长期空置比起降低房租让工薪阶层负担得起要更加有利可图。

随着住房危机的恶化，西雅图的政治体制也因此受到越来越多的呼吁，甚至是企业的媒体也不得不公开承认，在一个利润导向的体制下，[“房租永远也不会再回到往日一个月只需几千美元就可以在国会山拥有一个甜蜜住房的时代了。希望房租能多降一点可能是一厢情愿的想法，因为那实际上从未发生过。”](#)

**问：我听说政客们讨论了很多强制性住房负担能力 (Mandatory Housing Affordability, MHA) 计划。他们说我们只需要向上扩建房屋就能让人们负担得起住房。MHA 还不够吗？**

MHA 计划通过允许利润导向的开发商增加建筑高度，以提供一定的负担能力，从而产生了少量能够负担得起的住房。每一处能够负担得起的住房都是重要的。但是因为 **MHA** 依赖于大公司所能接受的条件，它所弥补的可负担住房的数量是很少的。到目前为止还没有现有的可负担住房由于拆除和翻新而失去的纪录（无论有没有 MHA）。

向上扩建和增加住房密度在扩大城市住房数量和增加稳定性上是必须的，但是向上扩建本身，即

便是通过

MHA，显然在严重的危机之中无法造成大的影响。我们需要房租管制，以及大规模扩建社会保障房，通过向亚马逊和其他大公司收税筹集资金。

**问：为什么要为房租管制而斗争，既然我们知道地主游说集团和大公司将会反对？将房地产企业游说集团、开发商和大银行请到一张桌子进行友好的讨论并催促他们降低房租不是更有效吗？**

房租和房租上涨是由租房者和房地产统治阶级之间的政治力量的相对平衡决定的。这很像工资（例如15美元/小时的最低工资）和工作条件是工人拥有多少力量的反映，包括他们是否有一个工会，他们是否有勇气在必要时进行罢工。

在缺乏实质性租户保护的情况下，房租不仅在高需求市场中倾向于上涨，而且会急剧上涨。这就是租房者面临的哄抬物价。

**问：什么时候会出现这样的哄抬物价？**

当开发商企业和地主可以不受监管逍遥法外的时候。提高房租的机会意味着居住在可负担住房里的租户们将会面临房租的大幅上涨，这也意味着经济上的驱逐。在租户们被赶走之后，之前可负担得起的住房会进行翻新，有时是最小幅度的翻新，然后以之前两倍或三倍的价格重新出租。

Sightline

[从奸商们的立场进行了解释](#)：“规则很简单：房租需要支付所有费用（银行和出租方的利息、土地、建设、运营费用）。投资方和出租方不会出钱（除非他们获得可观的利润率，例如最低5.8%）。”于是房租（总共）增加了5.8%。

Sightline

继续指出如果房地产投资方愿意接受更低的利润率，例如 **2%**，房租可以减半！他们也被迫承认租房负担能力不会来自利润导向的投资方：“有数十亿美元进行投资的人或机构会愿意接受低得多的回报吗？看上去不可能。”

只要住房依然是资本家赚取惊人利润的商品，住房危机就永远不会得到解决，而且还会进一步加剧。

**问：为什么要房租管制，它意味着什么呢？**

哄抬物价不是不可避免的。只有在缺乏能够为租户赢得房租上涨监管形式的真正保护的情况下才

会出现，就像只有在缺乏法律强制最低工资、病假或工作场所保护的情况下才会出现工人被剥削情况一样。这就是房租管制的用武之地。

**问：通过房租管制，我们是指将房租上涨与通货膨胀连接起来。**

不像可负担住房计划的其他组成部分，当广泛应用的时候房租管制可以对房屋市场产生立竿见影的效果。德国柏林在 2015 年引入了自己版本的房租管制，在一个月之内[法案就降低了租房成本](#)。

**问：但是房租管制被华盛顿州议会禁止了。总之我们无法赢得房租管制，那么为什么要去讨论呢？**

在 1970 年代为了回应为房租管制而组织起来的草根阶级，拥有民主共和两党忠诚的房地产游说集团于 1981 年成功通过了一项全州范围内的禁令，禁止像西雅图这样的城市推出房租管制。

“任何级别的城市或城镇都不能颁布、维持，或执行监管房租数额的条例或规定”  
—— RCW 32.21.830

现在民主党在西雅图参众两院都有多数席位，在政府大厦里也是如此。然而，在本届立法会议上他们甚至没有提案解除房租管制禁令。今天没有什么能阻止州政府解除禁令，除了民主党建制派对房地产企业的利益负有义务之外。

我们不能等着奥林匹亚市的民主党政客们采取行动，一直给西雅图的民主党建制派那种长年不作为的借口。发起一次在西雅图赢得房租管制权的斗争运动——

从州禁令废除的那一刻开始生效——  
将给奥林匹亚以废除禁令的巨大压力。他们将无法再推卸责任。这也将阐明我们的运动中“房租管制”指的是什么。但是我们将需要发动一次认真的、斗争的运动。

最需要房租管制的地方是价格失控的区域，通常位于都市圈，例如城市和县。房地产游说集团一直在邪恶地对抗房租管制。我们从开始就知道这将是一次大的斗争！

**问：如果有房租管制，开发商不会停止建设新房屋吗？**

声称房租管制会减少住房供应的质量和数量是房地产游说集团维持的一个神话。只要西雅图作为一个都市圈还在发展，还是一个就业中心，开发商就有动机在西雅图建设房屋，因为他们可以盈利。

房租管制导致建设停止的可能性并不比更高的最低工资导致失业的可能性大。纽约市的[“两次最大的建设热潮就是在两次严格的房租管制期间发生的：1920 年代以及战后的 1947 到 1965 年之间。”](#)更近些年，[UC Berkeley 的研究人员发现](#)“湾区六个有房租管制的城市其实制造了比没有房租管制的城市更多的人均住房单位。”这意味着不是房租管制导致了更多的开发，但是房租管制也没有阻止新的建设。

除了房租管制之外，我们的运动也要为社会保障房而斗争，这意味着每年都要建设新的公有的、负担得起的住房，以及创造公共部门、成立工会的、工资足够生活的建设和维护工作岗位。

**问：难道房租管制没有导致旧金山的房租暴涨吗？**

与流行的神话正好相反，旧金山的房租管制——或者任何其他进行了房租管制的城市——成为了许多租户真正名副其实的生命线，不然他们将被高昂的价格驱逐出城市。

加州进行房租管制的城市面临的问题不是房租管制，而是 1995 年由民主党议员吉姆·科斯塔和共和党大会成员菲尔·霍金斯提出的[破坏性的全州范围的《科斯塔-霍金斯法案》](#)，它引入了阴险的企业漏洞，阻止了加州的城市通过有力的房租管制法律。

《科斯塔-霍金斯法案》引入的一个企业漏洞就是所谓的“空置脱离管制(vacancy decontrol)”。空置脱离管制让地主可以在一个住房单位的当前住户搬走的时候脱离房租管制回到市场水平的房租。这意味着处于房租管制下的住房量稳定减少。当房租管制没有被广泛应用的时候，城市租户的大部分将无法获得房租管制的住房。

波士顿的例子非常好地说明了房租管制的角色。当 1997 年它的房租管制法案被取缔的时候，[公寓租金就](#)

[翻倍了。](#)

**问：房租管制不会导致供应住房的质量下降吗？**

当租户们必须为改变权力不平衡而斗争时，恶劣房东们就发展起来了。租户们消除恶劣房东和恶劣维护的住房单位的唯一方法是通过参加运动组织起来赋予自己力量，为房租管制、社会保障房、有力的租户权利法案和有力执行而斗争。

在空置脱离管制漏洞通行的地区，地主们可能会让房屋进入失修状态以鼓励租户搬走。因此我们需要发动足够强大的运动，赢得没有企业漏洞的房租管制。恶劣房东不是房租管制的产物，而是租户和工薪阶层与企业高管、房地产大企业和巨富人群相比低下的社会和政治力量的产物。

**问：房租管制难道不是过时的概念吗？**

远远不是。俄勒冈州刚刚通过了一项房租管制法案！当这份文件付印的时候，科罗拉多的租户权力运动正要求州议会废除对房租管制的禁令。2015

年八月，新的房租管制[在德国柏林开始生效](#)，加州里士满也通过了房租管制。

此外，加利福尼亚州立大学的一份 400 页的关于《洛杉矶房租稳定条例》的无党派研究也得出结论认为这项覆盖所有租赁房屋的三分之二的法案必须保留。

**问：我们怎样才能赢得房租管制？**

今年春天我们的议会办公室会讨论并从租户权力活动家、工薪阶层和工会获取关于这一房租管制政策的反馈，以便在七月份举行一次住房峰会。今年夏天我们的运动将一并介绍这份《房租管制条例》和《经济驱逐协助条例》（它将在房租管制禁令废除之前帮助租户）。我们已经受够了西雅图建制派民主党人的借口！

但是要赢得《经济驱逐协助条例》，更不用说《房租管制条例》，我们需要强有力的运动来战胜来自房地产企业游说集团的，受到很多市政厅政客支援的不可避免的恶毒的反攻。我们需要坚定的，大规模的行动来推动力量平衡向租户方向倾斜。

当我们的运动在西雅图成功赢得了这些政策之后，接下来的目标是为奥林匹亚的下一次立法会议发动大规模的抗议，清楚表明工薪阶层不

接受对严重的住房负担危机持续的不作为，要求认真的解决办法，而不仅仅是口头的空头支票。

让我们开始斗争吧！