

执行概要

过去的十年里，纽约市的经济适用房市场受到了严重的动摇。既 2008 年的经济危机之后，城里的许多楼房都被取消抵押赎回权，或者有的被多年的房东出手卖掉。同时，许多住房组织发现很多新兴基金购买一系列的租金管制楼房。这些新的购房者往往借出巨额的债务和利用银行贷款来完成这些交易。

为了抓住一个获利的机会，这些新的房东开始用各种各样的骚扰手段，强势地迫使租金稳定地租客搬走，以便增加租金的收入。住房组织认定这种行为是“掠夺性资产”，也可以被描述为投机的、高风险的住房投资，以租客的生活质量和房屋的状况为代价，期待快速的高额盈利。

“稳定纽约联盟”是 2014 年成立的组织对抗掠夺性资产对经济适用房的威胁。在联合会开始工作之后，我们了解到虽然掠夺性资产的房东所用的手段在各个街道有所不同，他们都是迫使租金稳定的长期住户离开的总体目标的一部分。

为了记录掠夺性资产的房东的做法，创造一个以租客经历为根据的对掠夺性资产的定义，稳定纽约城联盟和隶属于都市正义中心的社区发展计划联手进行一个参与性的调查项目。我们收集了地处曼哈顿、皇后区、布朗克斯和布鲁克林的 162 处被认定为掠夺性资产的房屋里租金稳定的居民的居住经历的数据（房屋选择标准参考报告全文）。下文的发现基于 10 个焦点小组，877 份调查，一份房屋局分析和住房法庭的数据。

基于掠夺性资产的房东所使用的迫使租客离开租金稳定房屋的各种各样的策略，我们认为市政委员会应该应该支持和通过立法来保护租客不收到骚扰以及强制房东优先确保租客的安全。

精选研究成果（更全面的研究成果请参见报告全文）

掠夺性资产的房东以骚扰为手段驱逐房客

根据纽约城市法 7（2008），骚扰包括中断和终止基本服务，反复、无理由、轻易的诉讼程序，以及其他实质性的影响租客的舒适或迫使他们离开的反复行为。

5 个受访者中就有 1 个反应受到了房东、中介或房东的其他雇员语言上或其他方式的骚扰。

受访者反应了以下类型的骚扰手段

骚扰手段 反映这个手段的受访者百分比

有困难寻求维修（58%）

被房东送上法庭（20%）

在没有基本服务（煤气、热水、供热等）的情况下生活（53%）

收到了不理解语言的通知（17%）

受到了房东、中介或房东的其他雇员语言上或其他方式的骚扰（19%）

楼房的维护服务减少或变差（35%）

一位焦点小组的参与者这样形容他被房东威胁和骚扰的经历：

在 [新房东] 把楼给买下来之后，我都数不清他们把我告上法庭多少次了。就算我只是迟了一个星期交房租，他们会在我的门上贴书面通知来威胁我五天之内不交房租就会被驱逐出户。然后他们就开始骚扰我，一直给我打电话，给我发书面通知要求我交房租。在 [新房东] 买了楼之后，发生了很大的变化；我为了这些都不能安心睡觉。——一位皇后区的焦点小组参与者说

掠夺性资产的房东忽视他们的楼房，导致楼房失修以及住户经历不安全和不干净的状况。

受访者反映他的住楼有以下的情况：

楼房物质条件 反应这个情况的受访者百分比

泄漏 (41%)

墙漆脱落，墙面有缝 (46%)

楼的大门敞开或没有上锁 (58%)

建筑垃圾留在走廊 (39%)

长霉 (24%)

老鼠/蟑螂/床虱 (68%)

楼没有被清洁 (47%)

一个焦点小组的受访者形容在这样不安全的居住环境造成的情感创伤：

可怕的是晚上睡觉因为你不知道大楼会不会因为常年的煤气泄漏而爆炸。我总是担心火灾，因为2004年的时候，我们隔壁的楼发生过一场可怕的大火，新装修的公寓，他们用了不合标准的工程，不合标准的劳工，然后起火了，一个年轻的女孩全身80%烧伤。那太恐怖了。——曼哈顿焦点小组的一个参与者。

掠夺性资产的房东忽视楼房的修理和安全问题，他们提供的修理也常常不合标准。

58%的受访者寻求修理遇到困难

在寻求困难后房东派人维修的受访者中，60%的人对维修的质量不满意。

房东和管理公司还通过操控房租或提供其他激励措施来迫使租金管制的租客离开。

掠夺性资产的房东通过涨租金来逼迫房客离开：

超过半数(57%)的受访者在过去的两年中被涨租金(尽管租金指导方针委员会要求在这期间两年不变租金)

27%的受访者表示他们不是很清楚到底要付多少房租

增加租金以外的其他收费：

费用类型 被收这种费用的受访者百分比

空调 (17%)

重大改进 * 定义参照第 xx 页 (23%)

迟交 (38%)

提供一个“优惠租金”然后突然撤销，使租客遇到房租陡增：

大约五分之一(21%)的受访者付过优惠租金，14%不确定他们是不是付优惠租金。

一个焦点小组的参与者形容他们的优惠租金被撤销的经历：

在我住的楼里，经济上发生了变化。他们想要把老房客赶走，维修公寓然后涨房租。以前，我有优惠租金。突然他们给我发了一封信说，“你失去了……你不再有优惠了。”然后他们随意给你涨租金。——布鲁克林焦点小组参与者

房东和物业公司还尝试打断或恐吓房客们结社的努力

41%的房客表示他们因为参加了他们楼的房客联盟，对房东采取法律行动或向房东反应问题等原因而感到不安全。

一位焦点小组参与者形容管理员作为房东的代理人试图打断在楼内举行的房客集会。

在一次会议中，我们一位自己没有监控或被摄影，但是很显然，他们在我们开会的地方放了一个摄影机。我们开会的时候，管理员突然像疯子一样跑进来大声嚷嚷道：“你们干嘛呢？”我们回答道：“不关你的事。”然后他在楼里贴宣传单说他要在我们开会的地方安排一场会议，时间也跟我们说好的一样。所以我们只好把我们的会议取消了。——皇后区焦点小组的参与者

掠夺性资产的房东给房客造成感情代价

一个焦点小组的参与者形容他感到自己被贬低：

都是他们做的一些小的冒犯的行为，都是一些细节，就像被纸刮伤一样。感觉自己受到千疮百孔，在这里不受欢迎，作为一个租客不被接纳，虽然按时交了房租，没有大惊小怪。

但是，和其他人组织起来使得租客得以对他们的住楼和生活质量带来实质性的改变。

60%的受访者反映他们是大楼的租客委员会的成员

以为焦点小组的参与者形容组织结社的积极作用：

【社区组织的组织者】来到我住的楼问大家：“谁是希望这个楼里开工把该做的事情做了的领导人？”“是我。我是领导的，”我说。这个人来的时候，我想，这个人一定是我的守护天使，我们工作可以进行了。然后我们就开始工作了，兄弟。然后你就看到他们开始维修所有的东西。--皇后区焦点小组参与者

解决方案：稳定纽约立法提案

我们的调查表明，纽约全市的掠夺性房东用各种各样的骚扰手段，增加租金负担，提供买断还有压制组织结社来试图迫使租金稳定的租客离开。为了解决这个问题，稳定纽约已经和反对掠夺性资产联盟，一个当选官员的组织，进行合作起草一份旨在加强对掠夺性资产房东和给掠夺性资产购买融资的债主的督察，市政府应该支持并且通过以下法案，并且继续为稳定纽约继续致力于扫除掠夺性资产和保护租客的工作提供经费。

1. **市政府应该支持并通过 Intro 1210 -- 所有者监督名单。** 这个法案要求房屋维护及发展局在他们的网站上开启一个有掠夺性资产行为的多户居民楼（六户或以上）的所有者监督名单。所有者应该由几个因素被归为“轻度威胁”或者“高度威胁”的名单。
2. **市政府应该支持并通过 Intro 1212 -- 借贷者监督名单。** 这个法案要求房屋维护及发展局在他们的网站上开始并维护一个向有掠夺性资产行为的所有者提供资金支持的借贷者的监督名单。借贷者监督名单讲包含借贷者提供资金支持的房东以及楼房的信息，这些信息也将分享给联邦和州属的银行业规则和管理机构。
3. **市政府应该支持并通过 Intro 1211 -- 企图骚扰。** 这个法案将创造一个针对符合 Intro 1210 中定义的大楼里骚扰租客的可驳回假设（在可以证明骚扰不成立之前认定骚扰属实）。