州眾議院西頓·蕭華

爲紐約工薪家庭保持住可負擔得起的住房

有兩百多萬紐約人住在穩定性房租和控制性房租的住房里，而每年有好幾千套規定性房租的公寓單元變成非規定性的，從而房租上漲，迫使工薪家庭搬離紐約市。

1997年，原州長柏德基和原參議院多數党宣布要結束對房租的規定。州衆議院極力抵制，從而贏得了重新規定房租的項目。然而，原州長柏德基和原參議院多數党強制通過了一系列的修改案，減弱了對房租的規定，致使在住房市場面臨短缺的情況下，失去了30多萬套規定性房租的公寓單元。

昂貴的房租迫使紐約工薪家庭和耆老們離開了中產階級居住了好幾代的社區。房租的急劇上漲導致對房客騷擾的曼延，並使許多擁有多單元樓房的投資者們開始算計如何趕走其房租規定性的房客。

十多年來，州衆議院一直在抗爭，努力終止這種惡性循環，並加強紐約的房租法。現在，更多的紐約人既要負擔昂貴的房租，又失去了工作，我們應該行動起來，爲中產階級和耆老房客提供足夠的可負擔得起的公寓單元。

僅2006年一年，由空房解除控制而失去的公寓就高達近一萬套，由高房租和奢侈房的解除控制而失去的公寓是

有兩百多萬紐約人居住在穩定性房租和控制性房租的住房里。

自從1997年對規定性房租法修改之後，紐約市失去了30多萬套規定性房租的公寓單元。

263套。中等收入家庭負擔不起住房的問題隨著稅收優惠項目的過期而越來越嚴重，比如421-a條款優惠項目要求獲得這項稅收優惠的房主在一段時期內保持低廉的房租，這一項目將馬上失效。

僅2006年一件，由于空房解除控制，就失去了將近一萬套公寓單元。

對低收入家庭來說，這些變化是災難性的。根據社區服務協會的統計，紐約市59%低收入房客每月在房租上要花去一半以上的收入。對中等收入家庭來說，紐約市失去規定性房租的公寓單元意味著迫使成千上萬個警察、教師、消防隊員、以及其他城市所需的職工在昂貴的房租下艱難地掙扎，或者遠離他們工作的社區，到更遠的地方尋找住房，他們常常是搬到郊區去，從而花更長的時間在上下班的路上。紐約州審計長辦公室指出，職工找不到可負擔得起的住房是雇主不願意把他們的公司設立在紐約的最主要的原因之一，從而導致降低紐約居民的就業機會。

州衆議院多數党的計劃就是保住更多的穩定性房租的公寓，並且提高對騷擾房客或違反房租規定命令的房主的懲罰、撤銷所謂的“空房控制”規定來限制房主在出租房空下來之後上漲房租的能力、防止房主在更新租約的時候鑽空子增加房租、以及阻止房主在所謂的“投資改善”之後收更高的房租。該議案還將提高房租和收入的上下限，致使更多的中等收入家庭能夠保持住他們的住房。最後，該計劃將修改法律，給予紐約市政府（不是奧本尼）控制其房租法的權力。紐約市房客不應該爲更好的房租法而求助于上州的立法者們。

根據社區服務協會的統計，紐約市59%低收入房客每月在房租上要花去一半以上的收入。

歷史背景：什麼是規定性房租？

大部分規定性房租的房客住在紐約市。（2005年最新出版的有關紐約市住房和空房調查報告發現有1,087,000規定性房租的公寓單元是在紐約市）。現有關于建立規定性房租系統的法律是1968年的紐約市穩定性房租法（“穩定性房租法”）、地方緊急控制房租法（“控制房租法”）、以

及1974年的緊急房客保護法（“ETPA”）（統稱規定性房租法）。

該系統最早建立于1946年，當時主要是爲了解決第二次世界大戰之後紐約市以及其他地方的住房嚴重短缺問題，然而住房短缺在後來的幾十年中卻越來越嚴重。由于紐約市尤其是曼哈頓對住房的需求越來越高，再加上對建築可負擔得起的單元的障礙，如土地的短缺和建築成本的昂貴，若對房租不加以規定，市場上的房租就會上漲到超過工薪家庭、甚至中等收入居民力所能及的價格。規定房租的目的是保持住社區的多樣化，包括各種不同收入的家庭。

規定性房租法授權予地方政府，包括紐約市政府，在他們管轄範圍內的公寓空房率下降到5%以下的時候，可以通過宣布住房緊急狀況而選擇房租控制。自從該法律實行以來，紐約市的空房率一直是低于這個水平的，因此，紐約市選擇了並保持著規定性房租的系統。穩定性房租法和緊急房客保護法（ETPA）建立了房租指導委員會，該委員會每年要檢查公寓樓中管理開支的變化，允許樓主增加一定的房租來彌補其開支，並保證房租是在紐約工薪居民所能負擔的範圍之內。

Urstadt – 1997年：對紐約房客嚴峻的打擊

幾十年來，穩定性房租系統一直受到房地產業以及其在原州參議院中同盟的強烈抨擊。而且，原州長柏德基也極盡其權力範圍之所能來減弱房客保護法。控制性房租法中的一條款項（即人們常說的Urstadt法）禁止紐約市超出州法，實行地方法來更全面地保護房客。

1997年，規定性房租法到期了，原州長柏德基和原州參議院多數党領袖布魯諾宣布他們要取消對房租的規定。州衆議院領導了抗爭，保住了對房租的規定，（州衆議院拒絕通過州的預算案，直至對保住房租法達成協議）。

規定房租的目的是要保持住足夠的可負擔得起的住房，保護和保持多樣化的社區，包括各種不同收入的家庭。

紐約州審計長辦公室發現，職工找不到可負擔得起的住房是雇主不願意把公司設立在紐約的主要原因之一。

當州衆議院終于保住了差一點被取消的房租法的時候，原州長柏德基和原州參議院卻成功地在該法律中塞進了一些條款，使房東能夠輕而易舉地把其單元從規定性房租變成非規定性房租。有了這些條文，再加上近十年來紐約市各社區的房價普遍上漲，導致成千上萬套過去受房租規定的單元失去了，使原來就有限的供中產階級家庭選擇的住房就更短缺了。

州眾議院多數党決心解除由原州長柏德基以及原州參議院在1997年通過的損害房客保護的各項法律。

空房和奢侈房脱離控制

在1997年原州長柏德基和原州參議院修改的條款中，允許房主把他們的單元從規定性房租變成非規定性房租。目前的法律允許房東在其單元的月房租合法超過2,000美元而變成空房的時候可以不再受房租規定。該法律還允許房主把被居住著的單元變成非規定性房租的單元，只要該單元的月房租合法地超過了2,000美元，以及房客的收入連續兩年超過175,000美元。這些法律還正式規定了那些仍留在穩定性房租系統中的受穩定性房租法規定的公寓以及受緊急房客保護法規定的空房公寓的法定空房率。例如，兩年的空房契約，法定的空房率爲20%，一年的空房契約，法定空房率爲20%再減去一年與兩年房屋更新指導線之内的差。

控制性房租法中的一條款項（即人們常說的Urstadt法）禁止紐約市超出州法，實行地方法來更全面地保護房客。

重大投資改善 (MCIs)

紐約市穩定性房租法在房主對樓房進行重大投資改善的時候提供不斷的、慷慨的房租增長。時間長了，房租會漲到現有房客負擔不起的水平。在許多情況下，房主故意不恰當地提高樓房維修費用，以便達到紐約市住房規定的重大投資改善的標準，從而要求房客若要優先居住下去必須支付更高的房租。

對房客的騷擾

這些法律按其現在的結構還會造成房主加速提高房租，使房租超過限額，從而使其成爲空房。他們有時會通過法律手段來進行，但更多的時候是用騷擾的手段來達到此目的。從1997年這些法律修正補充之後，對房客的騷擾劇增，從而使紐約市通過了房客騷擾法，允許房客在住房法庭上告房主的騷擾。

州眾議院多數党率先抗爭，以確保規定性房租法。

恢復房主個人使用

穩定性房租法同時還允許房主恢復“一套或多套住房”爲其“個人使用”。這項條款被解釋成爲房主可以收回一套或幾套住房，並把它們合併成爲一套住房用于房主自己的住宅。

在最近的一個法庭判決中，該項條款被解釋成允許一個有15套公寓的房主把其所有的房客全部趕走，並把這幢公寓樓改成六層樓的豪宅，僅供其家庭成員以及兩個子女享用。

目前的法律允許房主在其單元的月房租合法超過2,000美元而變成空房的時候可以不再受房租規定。

房租規定與其他包括公立合作公寓（米契-拉瑪）及房租補貼法第8條款在內的住房維護項目之間的交錯關係

住在由米契-拉瑪法案規定建造的房屋的房客，即住在使用紐約州財政補助爲中產階級房客建造他們負擔得起的房屋的房客，或者住在受聯邦HUD房租補貼法資助的房客（使用聯邦政府的津貼爲低收入的房客建造的住房，使這些房客能夠租住市場房租率的公寓，並且房租不超過其收入的三分之一），都受到保護，不會由于付不起增加的房租而被赶出去。但是，房主們被允許在法規期結束的時候退出這些項目。到了那個時候，房客們很有可能面臨負擔不起房租上漲、或被赶出公寓的結果。在1974年以前建造的、並且座

落在房租規定地段的住房仍然會受規定性房租法的限制，但是，那些在1974年以後建造的住房則不受期保護，並且可以直接轉成市場房租。

3萬多套公立合作公寓以及6千套房租補貼法第8條款合同下的單元已經被轉成了市場房租房了。這些受影響的房客中的大部分人現在是依靠紐約州房租法來防止房租的大幅度上漲。那些住在1974年後公立合作公寓樓的房客面臨的挑戰可以用最近在布碌侖的Starrett市的樓房出售例子來說明：那里有1萬1千多房客，在一夜之間，由負擔不重房租的房客變成市場房租率的房客。

優惠房租

如果房客付的房租低于該房屋法定的租金，在更新租約或空房時，房租可以按先前法定租金來設定，而不是按房客所付的低房租來確定。這就導致房客被剝奪了與房主協商低房租好處的結果。

我們的計劃：增強紐約房租法，從而保護工薪家庭

二十五年來，州衆議院成功地捍衛了上述絕大部分成果，並且持續地推動立法議案來增強保護房客的利益。規定性房租法在1997年以及2003年需要延長，然而原州長柏德基以及原州參議院多數党卻利用了房租法延長議案之際，增加了許多削弱保護房客的修改條款。州衆議院多數党一定會收復已失去的陣地，確保受不穩定經濟影響很大的工薪家庭的利益。

爲了這一目的，州衆議院已經開始了下述一系列的立法議案：

這些增添的法律從1997年實行以來，對房客的騷擾日益劇增，致使紐約市政府通過了房客騷擾法。

優惠房租

A.465　(Jeffries)：該議案將終止在租約更新時增加以前優惠房租的行爲。

空房解除控制

A.2005　(Rosenthal)：該議案將終止把每月房租在2,000美元以上的空房單元脫離控制，並收復紐約市所有從前每月房租少于5,000美元的規定性房租的單元。

豪華房解除控制

A.860　(Bing)：該議案以通貨膨脹率來調整房租和豪華房解除控制的標準，並在將來提供階段性年度調整。

空房階額

A.1686　(Lopez)：該議案將降低空房後所允許的房租上漲額，即從現在的百分之二十下降至百分之十，並只允許每年上調一次。

房主收回單元個人自用

A.1686 (Lopez)：該議案限制樓主收回規定性房租的公寓作爲自己使用的能力。

公立合作公寓及房租補貼法第8條款的產權轉化

A.1687 (Lopez)：房租補貼法第8條款。該議案允許按1937年美國房租補貼法第8條款接受援助項目合同建造的房屋宣布住房緊急狀況。

A.857　(Bing)：公立合作公寓的轉換。該議案將保護公立合作公寓發展項目中受穩定性房租法或緊急房客保護法保護

州眾議院多數党一定會收復已失去的陣地，確保受不穩定經濟影響很大的工薪家庭的利益。

的房客，禁止房主在申請其房屋脫離規定的時候以這個理由或非同尋常的理由來上漲房租。

Urstadt 法

A.1688 (Lopez)：該議案將增補地方緊急房屋控制性房租法。它將取消其中禁止一百萬人口以上的城市建立比州法更強更全面的房租法這一條款。

重大投資改善

A.1928 (O'Donnell)：該議案將延長重大投資改善（MCI）開支的收回期，並且規定當重大投資改善開支全部收回後，停止爲此目的收取的附加房租。

對房客的騷擾及違反房管局的命令

A.2002 (Silver)：該議案將增加房管局對騷擾房客或違反房管局有關規定性房租法命令的房主的罰款。

統層樓法

在1982年通過的統層樓法爲把商業統層樓轉化爲商業及居民合用樓的合法性提供了一種機制。該法律在2008年更新過，有效期的截止日是2010年5月31日。它在1980年代初期保護了當時變成了統層樓的房客不被赶出統層樓，也不會被大幅度上漲房租。

目前，據估計，僅在布碌侖一個郡里，就有上萬個居住在商業或制造業區中的房客不能受到統層樓法的保護。當州衆議院開始意識到大量的房客受到被逐出的威脅時，就考慮了一系列的議案來對付這一現狀。通過增強統層樓法，州衆議院力圖增加受現有法律保護的居民的數目，並提供一些重要的保護措施來保護那些目前不包括在內的居住在統層樓中的居民。

統層樓法爲把商業統層樓轉化爲商業及居民合用樓的合法性提供了一種機制。該法律在1980年代初期保護了當時變成了統層樓的房客不被赶出統層樓，也不會被大幅度上漲房租。

A.2816-A (Glick)– 2008年議案。該議案將：

- 類似于法庭對金額的判斷，允許統層樓委員會判定罰款並得以實施；
- 允許多單元中單個居民提出某個特殊履行行爲來反對樓主，而不需要事先通過統層樓委員會；
- 在任何一幢統層樓中，如果樓主没能在規定的時間內完成所需要作的事情，該樓中的任何一個居住房客都可以按照實業法第7-A條款來起訴樓主；
- 允許紐約州按揭局(SONYMA)和紐約市居民按揭保險局(REMIC)按照多單元法第7-C條款對按揭進行保險；
- 要求多單元樓的房主提供由統層樓委員會批准的租約，這些租約必須反映住戶的現有權利，包括以前就存在的使用和服務，並且不違反任何其他法律條款；
- 禁止規定性房租單元的樓主把住滿二十年或以上的單元轉化爲歸其個人使用或家庭使用的單元。

A.4726-A (Lopez)： 該議案將擴大現有統層樓法，包括那些目前居住在非法統層樓一年以上（從2001年1月1日至2007年12月31日）的居民。

A.2875-A (Lopez)： 該議案將禁止不在統層樓法律範圍之內、但居民的使用是得到樓主同意或了解的統層樓主中斷其主要的服務設施。

當州眾議院開始意識到大量的房客受到被逐出的威脅時，就考慮了一系列的議案來對付這一現狀。