本期导读
B2 美大选“圈外人”为何风生水起
B3 好莱坞“离婚皇后”瓦瑟律师
B4 美大学课堂尝试静观静思

新民环球

本报国际新闻部主编 | 第 652 期 | 2016 年 5 月 12 日 星期四 责任编辑:张 颖 编辑邮箱:xmhwb@xmwb.com.cn

热点锁定

菲律宾选举委员会 10 日宣布,达沃市长杜特尔特在菲总统选举中已经获得 1450 万张选票,获胜成定局。

普通家庭半数收入交房租 “夹心层”人群陷入生活困境

房价涨得猛 美中产阶级逃离大城市

文 / 王鑫方

黛安娜·布伦南在加利福尼亚州旧金山联合学区教自闭症儿童,原本在市中心租房,上下班很方便。但近来由于房租涨得猛,她觉得吃不消,百般无奈下决定跨过圣弗朗西斯科湾,在对岸的奥克兰市找个价钱合适的公寓。

没过多久,布伦南后悔了。原先看上的房子离单位太远,乘坐公共交通每天通勤时间长达 3 个小时,即使买车也省不了多少时间。她在犹豫要不要换个城市工作。

流动出现阶层性

如今在美国,像布伦南这样的人不在少数。由于住房成本节节上涨,越来越多的民众已经、正在或考虑逃离大都市。

以旧金山为例,人口普查数字显示,房屋价格中位数眼下涨到 76.57 万美元,十倍于当地家庭收入中位数。截至 3 月,一居室月租中位数为 3590 美元,这对普通家庭来说意味着每年半数收入要贡献给房租。

与之对应,2006 年至 2012 年,美国十大最富裕都市中半数城市中产阶层家庭扣除住房成本后实际收入低于全国平均水平。

如此看来,中产阶层选择逃离大都市在情理之中。根据美国人口普查局数字,在旧金山、纽约州的纽约市、马萨诸塞州的波士顿、华盛顿州的西雅图等大城市,低收入家庭和高收入家庭数量近两年均在上升,而中等收入人群却不断下降。

非营利组织、住房开发商联盟“社区住房组织委员会”负责人彼得·科恩说:“我们现在看到大批家庭和单身族们仅仅是因为应付不了越来越高的住房成本而离开大城市,这样的迁移具有明显的阶层特征。”

“上班族”进退两难

美国社会对于阶层的划分从来没有统一标准。《基督教科学箴言报》根据人口普查数字,将年收入 4.5 万美元至 10 万美元的家庭划分为中产阶层,结果发现,都市高涨的房价压力下,这部分“夹心层”人群受到的影响最大。

一般而言,贫困家庭有条件享受相关政府福利和住房补助,虽然申请程序有时繁琐、拿到住房钥匙可能要等上个把年头,但总归有个盼头。而对于不差钱的富人,房价多少不会严重影响到生活品质。可夹在中间的中产者,如公务员、教师、警察等,就比较纠结了:房价这么高,撤离的话,生活成本是降下来了,但工作发展和子女受教育机会可能会打折扣;坚守的话,就得换个小房子或搬得远些,生活质量连带会下降。

波士顿市急救中心工资管理部门一名员工诉苦:她甚至没办法换个便宜点的房子住,因为按照当地规定,市政工作人员住所不得超出波士顿边界,可在市内房租高企的情况下押一付二的方式确实难以承担,而自己收入水平又不符合政府补助条件,“我真不知道该怎么办”。

服务行业雇员国际工会新英格兰地区分会法律总顾问主管珍妮弗·斯普林格说:“在学校、市政厅、社区、街道和社会福利行业,我们都能发现类似的工作人员,这些人处境肯定不容易。”

专家指出,高居不下的住房成本对中产者的影响可能超乎想象。研究显示,频繁搬家或居住空间拥挤会拖累子女在校表现,而找房子、还房贷、交房租和通勤时间过长等现实造成的压力甚至会导致身体健康出现问题。

北加利福尼亚州非营利住房协会主管埃米·菲什曼说:“去哪儿住?怎么解决温饱?种种问题让人们不得不做出艰难决定,同时衍生出一系列不确定因素和压力。一旦被赶出去,你缺失的不仅仅是住房,还有你的社会网络、得以获取资助的体系乃至生活前景。”

> 美国大城市多年来以特有的魅力吸引了不少人安家置业,但近年不断攀升的房价搞得人精神越来越紧张。特别是中产阶层,既没有富人的雄厚财力,也缺乏穷人享受的优惠政策,被逼得要么改住小房子,要么越搬越远,直至彻底逃离。

■ 美国近年来住房成本节节上涨

本版图片 GJ

■ 随着房价上涨,中产阶层想要维持体面的生活越来越难

过高房价害了谁

不少专家认为,都市房价的不断上涨,不仅将工薪阶层和中产阶层挤出大城市、甚至拉进贫困人群,同时还加剧城市贫富差距,长此以往将从经济、人才、文化等方面削弱城市的魅力所在。

东北大学公共政策和城市事务专业教授巴里·布卢斯通说,在贫富分化严重的背景下,富人有的是钱买房置业,穷人则有条件等待政府补贴。“苦的是那些夹在中间的人,而只剩下富人和穷人的城市不是我想住的城市。”

科恩则担心,旧金山正走向这样的道路。他眼中的旧金山原是座包容的城市,没有工作的诗人、寻求认同的怪咖、放荡不羁的艺人……都可以在这里立足。“他们和我们一同搭建庞大的社会结构,但现在他们都被赶走了”。

住房难题怎么解

要想破解中产阶层的住房难题,并非易事。但布卢斯通认为,困难并不意味着不可能。只要动员包括政府、工会、非营利组织、开发商和居民在内的各种群体,“从解决一个个小问题开始”,总体将有助于缓解当下困局。

在纽约市,市长比尔·德布拉西奥在推动政府通过规划,计划在未来十年建筑 20 万套能让中产者住得起的家庭住房,其中涉及修改城市区域规划,委托企业为中低收入家庭盖楼,放宽对住宅建设密度和高度要求等。虽然《纽约杂志》周刊对这一计划持怀疑态度,称其“不完美”,但不少工会组织和商贸团体支持市长。

旧金山则计划向首次买房者提供贷款和抵押补助,为教师提供专门保障。为解决高房价逼走大量教师、造成师资短缺的现状,市政府定于 5 月重启“邻家有教师”项目,保证当地教师首次置业能获得最多 2 万美元资助。

部分组织则跨越市县界限,共同解决住房难题。西雅图地区部分政府、非营利组织和社会投资企业着手推动“地区公平发展启动基金”,致力于向在西雅图市内工作、读书但跨市居住的低收入人群和工薪阶层提供早期购房融资,帮助他们在通勤线路沿线购买价格合适的住房。

部分私人企业也开始行动。房地产投资企业“特纳冲击资本”去年联手花旗集团旗下负责社区开发的借贷机构“花旗社区资本”、密歇根大学捐赠基金会和洛克菲勒兄弟基金会,共同创建投资基金购置、管理价值 10 亿美元的普通公寓房,以较低价格出租给中低收入家庭。他们不打算靠租金获取财务收益,而是计划投资其他社会事务盈利。

城市研究所都市住房和社区政策中心主任罗尔·彭达利说:“眼下是时候(在居民住房问题上)共同投资了,“我们需要围绕如何重获城市价值再多一点创造力。”

相关链接

大城市受青睐 住房供不应求

美国大都市房价为何涨得这么厉害?原因似乎很简单:供不应求。

最近十年,随着信息技术、高科技技术、医疗技术等行业的发展,美国大城市再次成为民众眼中的香饽饽。

大城市意味着前途光明的职业、多元开放的文化、富有情调的餐厅酒店、更高品质的生活。年轻人渴望在大城市谋求更好发展,“空巢”老人则喜欢都市内形形色色的博物馆和别具风味的餐饮。

但城市用地有限推升地块市价,各级政府又对开放房地产设置种种限制,住房装修水平的普遍提升也在推着成本蹭蹭蹭地往上涨……如此种种因素,让开发商很难盖出足够多的楼房满足市场需求。

以波士顿为例。根据东北大学公共政策和城市事务专业教授巴里·布卢斯通的调查报告,普通家庭住房面积按 1600 平方英尺(约 148 平方米)计算,当地建筑成本约为 43.8 万美元。2010 年至 2014 年间,整个大波士顿地区虽然增加了 6.7 万户家庭,但新增住房仅有 1.5 万套。

旧金山的情况也与波士顿类似。帕拉冈房地产集团估算,旧金山地区 5 年内增加了 4.7 万户家庭,但住房仅增加 1.2 万套。

布卢斯通说:“人口变化助涨了房产需求,但我们满足不了这样的需求,因为生产成本实在太高了。”

知名政策研究机构布鲁金斯学会研究发现,2014 年波士顿最富裕人群收入是最低收入人群的将近 18 倍,差距之大居全国之首。

旧金山贫富差距也很明显,富人群体收入是最贫困人口的 14.5 倍,导致当地贫富差距之大,堪比卢旺达等较落后的发展中国家。

布卢斯通说,眼下不断攀升的房价会进一步加剧贫富分化,结果会损伤城市的多元化。

波士顿市长马蒂·沃尔什把为工薪阶层增加住宅列为本届政府要务。按照设想,到 2030 年,全市将为中低收入人群增加 5.3 万套住房。