

城市寸土寸金住房僧多粥少 公宅管理不善社区治安混乱

纽约低租金公宅：“大伞”不再遮风挡雨

文 / 欧飒

占据“城中城”

纽约市房屋局成立于1934年，如今管理5个区内共334个公宅项目，为40多万人提供住宅，是美国现存最古老、规模最大的公宅管理机构。房屋局还为大约23.2万人租住私房提供补贴。如果把纽约市房屋局下辖公宅看作一个城市，把40万居民算作这个城市的人口，那么纽约市房屋局堪称美国第21大城市，比波士顿或西雅图还大，相当于两个辛辛那提。

公宅项目和私房租金补贴项目的服务对象是中低收入家庭。受助者可以用不到家庭收入30%的钱租房。纽约市房屋局拟定的中低收入标准为：1个人的家庭年收入不超过46500美元，2个人的家庭不超过53150美元……10个人的家庭不超过98250美元。收入相同的家庭，有特殊情况者，如家庭成员有残疾，或遭家庭暴力，可以优先考虑。

但鉴于公宅项目僧多粥少，公宅周转率和空房率低，房屋局通常难以确定求助者需要多长时间才能申请成功，“短则几月，长则几年”。2011年公房周转比例为3.29%。截至今年2月1日，空房比例0.7%，而排队等候的家庭将近16.4万个，等候租房补贴的大约12.3万个。

《纽约杂志》记者马克·雅各布森一个住公宅的朋友说，她理解申请不到公宅的心情，但是“我从1977年一搬进公宅，我就知道我不会再搬走。我是一个单身母亲，带着一个残疾孩子，能去哪儿？”

这个朋友住在“哈勒姆楼”16层一套含三个卧室的公寓，可俯瞰哈得孙河，每月只需付500美元租金。与这幢楼一街之隔的同类公寓月租金要3200美元。房屋局多次想把她换到含一个卧室的公寓，都被她设法拒绝。

非洲裔美国老人卡罗琳·桑德在“平克楼”里租住40年，早就把这

在寸土寸金的美国大都会纽约市，低收入者能低价租住房屋局提供的公共住宅。上世纪30年代至今，公共住宅为无数买不起房的人撑起一把遮风挡雨的大伞。

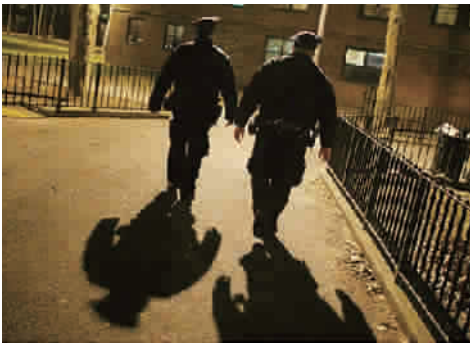
但在联邦政府和纽约州政府赤字高企的背景下，严重依赖政府开支维持的公宅项目面临严峻考验。



可以俯瞰哈得孙河的公宅“哈勒姆楼”



在街上闲晃的公宅的居民中大部分人没有工作，本版图片均



两名警察正在平克楼附近巡查

里当作家，明知平克楼如今大不如前，也不愿离开。

对于“钉子户”现象，曼哈顿研究所专家霍华德·胡佐克说：“不应该在公共房屋里一住40年。公共房屋可解你一时之急，但不是让你永久住在里面。”

他认为当局应该规定一个租住年限，以增加公宅周转，5年比较合理。他还建议用“胡萝卜”而不是“大棒”让那些“钉子户”搬走，比如给他们一笔钱，让他们去别的地方安家。

新式贫民区

更令当局和居民头疼的还是治安问题。建造公宅的初衷是为有工作但收入不高的家庭提供物美价廉的住所，久而久之却演变成新式贫民区：许多公宅住户失业，黑帮渗透，治安恶化。

位于南布朗克斯区的莫特·黑文公宅从上世纪八九十年代起吸毒成风。一些人全家沾毒。年轻人组成犯罪团伙，像“40匹狼”、“大白天枪手”等，为争夺地盘大打出手。26%

的劳动力人口没工作，失业率是2008年的近4倍。

平克楼所在地曾是黑手党弃置尸体的地方。时隔多年，这里又成犯罪分子出没之地。2005年，住平克楼的3个犯罪团伙共20名成员因涉嫌抢劫珠宝店和杀人遭起诉。两名嫌疑人枪杀另一个黑帮团伙成员，并把尸体弃之路边。曾在平克楼居住的一名居民说，夜里听见枪响是家常便饭，曾有“一个周六晚上，一枚子弹射穿窗户击中天花板”。小有名气的说唱歌手（下转第42版）

相关链接

消失的公共住宅项目

美国不少城市都有旨在服务中低收入者的公共住宅项目，不过不少项目因维持费用高、管理不善等原因最终遭拆除或改造。

芝加哥卡布里尼-格林公宅项目从1942年开始建设，历时20年完工，顶峰时期为1.5万人提供居所。最初住在这里的居民大部分有工作，第二次世界大战后，附近不少工厂倒闭，大批居民失业。与此同时，资金短缺的政府压缩了警察巡逻、公共交通、例行维修等基本服务，致使这里犯罪滋生。“卡布里尼-格林”这个词成为美国公宅问题的同义词。2011年3月，项目最后几幢高楼被拆除，如今仅剩少量平房。

密苏里州圣路易斯的普鲁伊特-艾戈项目从1956年竣工后就问题不断。到上世纪60年代，这里因贫困、犯罪和种族隔离臭名远扬。20世纪70年代中，项目的33座楼遭拆除。

位于新奥尔良市中心的拉菲特公宅项目2005年在卡特里娜飓风中遭严重损毁，随后被夷为平地。

巴尔的摩的“山顶”公宅项目1969年建成，为众多穷人提供栖身之所。但多年后，由于缺乏管理和维修，高楼变成新的贫民聚居地，被称为“垂直的贫民窟”。巴尔的摩政府如今开始改造包括“山顶”在内的公宅项目，建立不同收入阶层混居模式，对高收入者按市价收取租金，对低收入者给予租金补贴，减少对政府拨款的依赖。

热点锁定：

25日，第67届联合国大会一般性辩论拉开帷幕，来自世界120多个国家的国家元首、政府首脑、副总理、外长等就当前国际社会面临的重大问题阐述立场。

导读

A42

美国大选冲刺
盘点两党主张

A44-45

新加坡政府
多角色引导创新

A46

法国重税减赤
首富“移民”避税

本刊主编 汪一新
卫蔚

（本刊除“论坛”及本报记者署名文章外，均由新华社供稿）



中银新易贷 信用起航

【申请简便、无需担保】

通过“卡贷结合”的方式，免去了一般贷款需要提供抵押物担保的准入条件。

【一次申请、自动循环】

办卡后可享受循环消费透支和循环消费金融贷款两大功能，免去了一般消费贷款需要提供证明材料的繁琐手续。

【卡贷合一、解决融资】

信用卡的透支消费在免息期满后自动转换成新易贷消费金融贷款，减轻还款压力，解决短期资金周转问题。

【低息贷款、有效减压】

新易贷信用卡贷款利率相比普通信用卡0.5%/天的透支利率更降低至0.4%/天。

【短信还款、灵活便捷】

新易贷具备多种“随借随还”的还款方式，更可直接发送短信还款，随心享受灵活便捷的“e卡支付”。

【还贷入账、额度释放】

信用卡可用额度将随客户对新易贷的还款而相应恢复，并可循环使用。