

我们的家园，我们的未来

建立力量，赢得租金管制，实现社区稳定

执行摘要

Tram Hoang and Ameer Chew | July 2025



执行摘要

近几个月以来，对民主制度的蓄意攻击削弱了联邦机构对住房和人权的执法能力。对来之不易的消费者保护措施的废除，使所有人在面对掠夺性和逐利性企业时更加脆弱。然而，在全国乡村和城市的各个角落中，组织者正在呼吁实行租金管制，以保护租客免受租金飞涨的影响，并打击正在侵占社区，且不被监管的谋取暴利的行为。

这一强大但尚未充分利用的工具可以有巨大的影响力：如果租金管制可以在目前尚未实施相关政策的45个州执行的话，将有额外3150万个租房家庭获得住房稳定的保障。在这些可能受益于扩大租金管制政策的家庭中，1970万户（约占60%）属于低收入家庭，1470万户（约占47%）为有色人种家庭。扩大租金管制不仅能赋予租户更多权力，还能振兴社区，推动种族和经济正义的发展。

这篇报告由租户组织者，政策倡导者，律师和研究人员组成的团队所撰写。这篇报告是所有发起或持续租金管制运动的组织者或提倡者的实用工具包。它重申了住房正义运动几十年来主张：依赖私人市场——尤其是去除监管——既无法解决日益增长的可负担住房需求，也无法弥补低租住房的快速流失。此外，报告还提供了详实的数据，政策指导，战略思维以及实地学习，来支持那些正在寻求途径以建立力量获得租金管制以及其他的活动。报告共分为五个部分：

第一节：

什么是租金管制？

在以营利为主导的住房市场中，租金管制是住房政策的基石，保护和稳定每个家庭以及整个社区。本节概述了如何制定最强有力的可能性的政策，并简要回顾租金管制的历史，且将当下的运动置于美国住房政策和房地产发展历史的背景之中。要点如下：

- 倡导者应致力于推动：空缺管制；实行范围最大化；减少漏洞和豁免条款；以租户为中心，并结合强有力的执行与落实机制的项目设计
- 美国的租金管制历史长达一个世纪。但是，维护美国财产权利的种族资本主义，否认租户应参与国家政治和社会体系的权的历史更长。

第二节：

了解抗争的背景

当组织者和倡导者筹划和推进各类运动时，我们有必要去了解租户和工人的生存环境，加剧不平等的力量，以及那些试图削弱住房正义运动的各方势力。本小节旨在通过数据和对方的研究，来补充租户已在亲身经历中获得的知识。要点如下：

- 在收入低于联邦贫困线200%以下的租户家庭中，有1500万（占82%）的住户被迫将收入的30%以上用于支付租金；其中有55%的低收入租户被迫将一半以上的收入用来支付租金¹。
- 自2013年以来，美国已经失去了多于250万套低价出租房（租金低于每月600美元）。这在很大程度上是由于房东不断提高租金所致²。
- 美国大多数出租房屋由投资机构所有，而且这种趋势并没有任何放缓的迹象³。这些私募股权公司不仅影响着其名下房屋的租客，也对整个住房格局产生了广泛影响，使得中小房东也有了随意涨租的“掩护”。
- 本报告中所分析的六大企业房东协会在2020至2023财年间共计花费了惊人的3.26亿美元⁴用于联邦游说活动，同时他们的总收入达到了18.6亿美元⁵。

第三节：

为什么需要租金管制

租金管制是行之有效的政策：它能够立即改善当前租户的住房稳定性与可负担性，其效果远超其他政策。住房稳定会为整个社区带来一连串的经济，健康，教育，公民参与和气候方面的益处。同时，租金管制在选民中也获得广泛支持——无论是房东还是租户。本节为组织者和倡导者提供有力的论据，详实的数据和有说服力的证据，来帮助他们动员群众，推动政策制定者来支持租金管制。要点如下：

- 租金管制对低收入租户，有色人种和其他边缘化群体带来尤为显著的益处。由于其覆盖面广，见效迅速，租金管制是防止被驱逐，保留现有可负担住房和低租住房的关键保障措施。
- 当租金管制包括空置管制时，往往会更有效的保护房屋的可负担性和稳定性——这意味着即使在住客搬走后，租金依然被限制增长。
- 当住房变得可负担时，人人受益。2020年，如果全美所有的租户没有承担租金的负担，他们就可以拥有1410亿美元额外的可支配收入⁶。这一机会的错失意味着流失的数千亿美，原本可以被重新投资到当地社区和经济中。
- 从亚利桑那州到宾夕法尼亚州，从纽约到华盛顿，绝大多数租房者和房主都支持租金管制。在摇摆州登记投票的租户中，有78%表示他们更有可能投票给支持租金管制的政治家。在地方和州一级，支持租金管制的候选人正在赢得选举。

第四节：

免疫工具包——回应反对租金管制的常见论点

房地产行业投入了大量时间与资源，开展误导性宣传和制造恐慌情绪。本部分旨在为组织者提供回应与分析工具，以帮助反击常见的谣言和误解，同时聚焦受影响最深人群的叙述。要点如下：

- 租金管制并不会减少住房建设，也不必然导致房屋维护水平下降。它允许房东在合理范围内获得投资回报。
- 单靠住房供给无法解决我们的可负担住房危机。而以营利为目的的市场既不愿意，也不会根据我们社区所需的规模建造可负担住房。
- 所有房东，无论其规模大小，都是在受监管的市场下运营。租金管制的目的是防止掠夺性逐利行为。任何企业，无论规模如何，都不应无视合理的监管。
- 当我们审视当前不公平的住房体系时，租金管制成为对抗房东掌握的过度权力的一种合理应对。通过限制房东的市场支配力，租金管制能够减少房东从租户身上榨取的“经济租金”。

第五节：

赢得租金管制的行动指南

所有租金管制运动都有各自不同的发展路径。本节为处于所有阶段的组织者和倡导者提供了战术指南。内容涵盖了如何设计租金管制政策的具体指南，该指南是对联邦与州层面制定租金管制的法律依据的介绍，以及对州级预先取代权的复杂性概述。此外，还包含了来自全美各地运动的案例研究，探讨这些运动如何推进奠定租金管制基础的政策，赢得租金管制，保护并强化现有租金管制制度，以及争取强有力的落实与执行。要点如下：

- 制定有效的租金管制政策，需要以有色人种租户和低收入租户为核心，深入分析政治与法律环境，并制定计划来建立赢得胜利所需要的力量。
- 目前已明确：租金管制不违反联邦法律。美国联邦最高法院在2024年多次维护租金管制法律，并拒绝重新审理已有裁决的请求。
- 各州政府可能滥用“预先取代权”——即上级政府剥夺或限制下级政府权力的行为——来加强压迫性制度，削弱地方的民主自治。由企业推动的租金管制预先取代立法正在30多个州阻碍或干预地方对租金价格的调控权力。

FIGURE 1

本节案例研究指南

运动阶段	组织名称	政策内容	推进路径	核心策略
赢得奠定租金管制基础的政策	罗拉多全民住房计划 (COHFA)	全州范围内的正当理由驱逐保护	通过州议会立法	坚持统一的叙述框架；避免影响未来胜利的妥协
赢得租金管制政策	加州社区赋权联盟 (ACCE)	全州范围内的正当理由驱逐与租金管制	通过州议会立法	与工会建立联盟；利用有影响力的公众人物
	康涅狄格前进组织 (Make the Road Connecticut)	全州范围内的租金管制	通过州议会立法	注重语言正义的重要性；有策略地走访各选区
保护与加强租金管制	纽约全民住房正义组织 (Housing Justice for All, HJ4A)	全州范围内的正当理由驱逐与租金管制	通过州议会立法	持续扩大宣传；从立法通过过渡到政策落实
	CASA	马里兰州普林斯乔治郡与蒙哥马利郡的县级租金管制	通过县议会立法	以临时设施打基础；将租金管制纳入选举议题
实施与执行租金管制	帕萨迪纳租户联盟 (PTU)	全市范围的正当理由驱逐与租金稳定政策	加州帕萨迪纳市的全民公投	协商租金管理委员会结构；建立并配备新市政部门
	住房正义中心 (HJC)	全市范围的租金管制	明尼苏达州圣保罗市的全民公投	运用私人诉讼权；推动行政执法工具的倡导

防止无家可归，保护租户并确保社区繁荣的行动比以往任何时候都更加紧迫。全国各地的组织者和倡导者正在讨论联邦层面的不稳定对州和地方权力意味着什么。成功经验的分析与总结为组织者提供了必要的工具，来凝聚力量，推动有策略的租金管制运动。

下载全篇报告: <https://www.policylink.org/resources/publications/our-homes-our-future>

NOTES

- 1 National Equity Atlas analysis of 2022 5-year American Community Survey microdata from IPUMS USA.
- 2 Whitney Airgood-Obrycki, Alexander Hermann, and Sophia Wedeen, “Deteriorating Rental Affordability: An Update on America’s Rental Housing 2024,” Research Brief. Harvard Joint Center for Housing Studies, December 2024, p. 9, https://www.jchs.harvard.edu/sites/default/files/research/files/harvard_jchs_rental_affordability_airgood-obrycki_2024.pdf; Wedeen, “Low-Cost Rentals Have Decreased in Every State | Joint Center for Housing Studies,” Housing Perspectives, July 6, 2023, <https://www.jchs.harvard.edu/blog/low-cost-rentals-have-decreased-every-state>.
- 3 Lee, Hyojung. “Who Owns Rental Properties, and Is It Changing? | Joint Center for Housing Studies.” *Joint Center for Housing Studies*, August 18, 2017. <https://www.jchs.harvard.edu/blog/who-owns-rental-properties-and-is-it-changing>.
- 4 Lobbying data from Propublica’s Nonprofit Explorer tool.
- 5 Revenue data from Propublica’s Nonprofit Explorer tool.
- 6 National Equity Atlas analysis of 2020 5-year American Community Survey microdata from IPUMS USA.

PolicyLink

Headquarters

1438 Webster Street
Suite 303
Oakland, CA 94612
t (510) 663-2333

www.policylink.org

LinkedIn: /PolicyLink

Instagram: @policylink



Headquarters

449 Troutman Street
Suite A
Brooklyn, NY 11237
t (347) 985-2220

populardemocracyinaction.org

Facebook: /CPDAction

X: @popdemocaction

Instagram: @popdemocaction



Headquarters

388 Atlantic Ave
3rd Floor
Brooklyn, NY 11217
t (844) 788-2489

www.righttothecity.org

Facebook: /ourcityrttc

X: @ourcityRTTC

Instagram: @ourcityrttc