

加拿大新移民租房平等 衡量多伦多房屋租赁市场的歧视情况

房屋提供机构是否对加拿大的新移民提出过高的租房要求？有孩子的新移民是否更难找到出租房屋？房屋提供机构是否倾向于将房屋出租给有工作—即使是低工资的工作—的新移民，而不是拥有相同金额存款的新移民家庭？是否操明显南亚口音的人士比操英国口音的人士更难找到住处？如果一对夫妇操中东口音会怎样？2012年，居所平等权利中心 (CERA) 通过电话进行了一项房屋出租歧视研究，以尝试找到这些问题的答案。

《加拿大新移民租房平等》以 CERA 在 2009 年做出的《对不起、已出租》项目为基础，显示多伦多出租市场上普遍存在的公然与隐蔽性歧视情况。这项跟进研究针对多伦多全市 1000 多间闲置公寓房调查房东对新移民的电话询问所作出的回应，以便更好地明白寻找出租房的新移民所面临的各种歧视。

我们如何开展该研究？

CERA 创建四个形象，以根据新移民在加拿大的时间长短、收入来源 (工作收入及存款、或者只是存款)、及其家庭状况 (是否有孩子) 来测试其所遭遇的歧视。具有明显口音 (非洲、中东、东亚、南亚、英国以及澳大利亚) 的志愿者以这些形象通过电话与房东交谈，而房东对这些人的租房询问所作出的反应将被记录下来做成文件。

CERA 选择以电话方式进行研究有若干原因。对于多数租房人士，打电话是联系房屋提供机构的第一步，并且是有效的初次筛选。实际上，CERA 的大部分客户反映他们在该初期阶段即遭遇歧视，意味着他们从来没有能够实际看到想租赁的公寓房。另外，CERA 想设计一个方法，以便加拿大不同地区的社区机构能够进行复制。以电话方式进行的研究节省成本，是研究人士可以选用的方式。

我们的研究结论是什么？

每年，在多伦多受到房屋歧视影响的新移民数以万计。

我们的研究显示，根据《人权法》有关的标准例如种族/族裔、出生地、国籍、以及家庭状况而界定的歧视现象普遍存在。我们估计最近来加的新移民中有 **85-92%** 的人在租赁房屋过程中由于遭受歧视而面临**严重障碍**。

- 我们发现，**几乎全部** 的新移民预期租客被要求具备至少一个额外租房条件或者在租房时被直接拒绝。
- 我们发现新移民群体在寻找出租房方面**面临相同劣势**。虽然我们发现打电话询问租房的人士被告知具体租房条件不同，该人群整体面临的劣势效果相同。换句话说，受到歧视是所有新移民面临的问题而没有具体针对性。
 - 我们发现很多没有孩子并且只靠存款生活的夫妻更可能被要求提供高额保证金、提前支付额外租金、并且被要求提供担保人 (并无明确的业务原因)。
 - 我们发现操东亚或南亚口音的申请人更可能在租赁公寓时被直接拒绝。
 - 我们发现操非洲或中东口音的申请人更可能被要求提供担保人 (并无明确的业务原因)。
 - 我们发现操非洲、东亚、中东或南亚口音的申请人更可能被要求提供工作证明，被要求提供担保人，并且与操英国或澳大利亚口音的申请人相比，更可能被视为不具备租赁资格。

冰山一角？

这些数据本身已足以令人担忧。然而，如我们的 2009 年报告《对不起，已出租》显示，这些数据可能仅代表冰山之一角。由于这是电话调查，只调查寻找租房过程中的第一步，而由于并不反映租房后来阶段可能发生的歧视做法，所以有可能低估整体的歧视情况。

该项研究的结果与我们每天在 CERA 从客户听到的反映情况相符。根据我们的经验，房屋提供机构很少直接对种族、肤色、族裔、出生地或国籍发表意见。所以，如果没有这项研究，则难以清楚地辨别许多新移民在租房市场遭遇的许多歧视情况。

歧视情况经常具有隐蔽性

安大略省的《人权法》像其他省份和地区的人权立法一样，保护人们在申请以及保持出租房方面不受歧视。具体而言，该法保护安大略省居民不因以下十六项个人特点或原因而受到歧视：

- 种族
- 肤色
- 族裔
- 祖籍
- 出生地
- 国籍
- 家庭状况(有孩子)
- 婚姻状况
- 教派 (宗教)
- 残疾，包括暂时性、永久性、外在残疾、非外在残疾以及被理解为残疾
- 性别，包括怀孕或哺乳
- 性别身份
- 性别表达
- 性取向
- 年龄 (包括 16 或 17 岁)
- 正在领取公共援助，包括任何政府资助的收入计划

歧视是难以衡量的，而且我们知道它一般并不会被明确地表达。在《对不起，已出租》中，我们发现，与种族、肤色、族裔及/或出生地有关的歧视很少被公然表达，而是通过间接的说法和借口体现出来。

这项跟进研究确认，公然歧视的情况是少见的。相反，预期租客受到隐蔽性的歧视 – 房东随意施加非法条件，例如过高的保证金、强制性加拿大信用记录、以及必须提供担保人，而这些都是不被法律所允许的条件。

《人权法》规定，房屋提供机构 – 像任何其他商业机构一样 – 应在新移民到达加拿大之后照顾新移民的特定需要。即使最近来到加拿大只是拒绝出租的部分原因，房东仍不得拒绝向最近登陆的新移民出租房屋。尽管新移民身份并不是拒绝出租的唯一原因，拒绝出租仍然构成歧视。此外，按照法律，房屋提供机构不得仅仅因为申请人是新移民而可能没有加拿大信用或证明，或者因为他们靠存款而非工作收入生活而对其施加额外的申请条件 (否则这些额外条件是合法的)。

你需要“2 个月保证金以及预付 5,000 加元 – 该金额在租期结束时将返还给你 – 并且租期一年、另需提供银行存款证明以及共同签名人。” – 一个房屋提供机构的说法

这项研究对您有何意义？

在这项研究中，房屋提供机构对租房人士施加的许多额外条件不仅不公平 – 这些条件是非法的。房东只能根据非歧视性标准来作出出租决定。他们在作决定时不能只对特定的申请人施加额外的要求。他们也不能将其决定建立在非法的条件之上。例如：

- 根据安大略省《住宅租赁法》，房东只能要求最多一个月的租金作为保证金：他们要求更高金额的保证金是非法的。

- 根据安大略省《人权法》，房东可以要求申请人提供租房经历以及信用证明。然而，缺少在加拿大的租房经历或信用证明不应被视为是不利条件。
- 房东不得向申请人施加最低收入规定：任何关于收入的询问应只是确保预期租客有足够的收入支付租金。房东不得要求租客要拥有一定的余款支付其他费用。
- 虽然房东可以要求申请人提供担保人或共同签字人，这项条件必须适用于全部租客，或者不是出于歧视性原因而施加的条件。如果房东只对《人权法》所保护的群体中的人士（例如新移民）施加额外条件，这将构成歧视。

这项研究显示，在整个多伦多市，每年多达 500,000 的新移民在寻找公寓房时面临某种歧视。歧视阻碍了他们试图接触到出租房，造成他们在找房过程中承受更大压力并须付出更多的精力- 并且减少了可供新移民申请的出租房数量。

今后...

通过这项研究，我们对多伦多房屋出租歧视的性质与程度有了更进一步的了解。此次研究显示，政策制定者显然需要对歧视现象展开讨论并制定策略以解决多伦多的租房危机。将来在处理无家可归以及缺乏住房保障的策略中必须考虑到这一现实 – 即使存在闲置房屋 – 数以万计的弱势人士与家庭无法迈进那个门槛。

建议

1. 安大略省政府应该在全省各社区资助关于房屋出租歧视的研究。这些研究可以由安大略省人权委员会联合社区机构例如 CERA 共同进行。
2. 安大略省政府应该建立一个制度并提供资助，以监测房屋出租歧视现象。该制度应该独立于正式的人权程序但对其构成补充，并且应该包括：
 - a. 持续地随机检查房屋提供机构的出租政策和做法，以确保他们遵守《人权法》(可使用比较测试法)
 - b. 根据关于歧视的具体投诉而对特定目标展开检查
 - c. 在全省分发每年房屋出租歧视报告，该报告还用于向联合国人权监测机构提交的报告
3. 安大略省政府应该提供足够的资金，以确保加拿大的新移民能够求助于特定的维权支持机构来反对与房屋出租有关的歧视。
4. 安大略省政府应该向安省人权委员会以及社区机构提供足够的资金，以便向寻找出租房屋的人士、租客、以及房屋提供机构进行人权教育。这种教育应该注重探讨本项研究中所显示的针对新移民的歧视情况。

关于 CERA

CERA 是一个慈善非政府组织，成立于 1987 年，宗旨是在房屋出租领域促进人权。

340 College Street, Unit 215

Toronto, ON M5T3A9

电话: 416-944-0087

免费电话: 1-800-263-1139

传真:416-944-1803

电子邮箱: cera@equalityrights.org

CERA 真诚感谢对进行本次研究提供帮助的各位人士，包括所有志愿者、本机构的顾问委员会、

约克大学社会研究院、以及瑞尔森大学的国际受训社工过渡计划。

如想了解关于 CERA 或本次研究的更多信息，请上网浏览 equalityrights.org/cera。