

加拿大新移民租房平等 衡量多倫多房屋租賃市場的歧視情況

房屋提供機構是否對加拿大的新移民提出過高的租房要求? 有孩子的新移民是否更難找到出租房屋? 房屋提供機構是否傾向於將房屋出租給有工作 - 即使是低工資的工作 - 的新移民, 而不是擁有相同金額存款的新移民家庭? 是否操明顯南亞口音的人士比操英國口音的人士更難找到住處? 倘若一對夫婦操中東口音會怎樣? 2012年, 居所平等權利中心 (CERA) 通過電話進行了一項房屋出租歧視研究, 以嘗試找到這些問題的答案。

《加拿大新移民租房平等》以 CERA 在 2009 年做出的《對不起、已出租》項目為基礎, 顯示多倫多出租房市場上普遍存在的公然與隱蔽性歧視情況。這項跟進研究針對多倫多全市 1000 多間閒置公寓房調查房東對新移民的電話詢問所作出的回應, 以便更好地明白尋找出租房的新移民所面臨的各種歧視。

我們如何開展該研究?

CERA 創建四個形象, 以根據新移民在加拿大的時間長短、收入來源 (工作收入及存款、或只是存款)、及其家庭狀況 (是否有孩子) 來測試其所遭遇的歧視。具有明顯口音 (非洲、中東、東亞、南亞、英國以及澳大利亞) 的志願者以這些形象通過電話與房東交談, 而房東對這些人的租房詢問所作出的反應將被記錄下來做成文件。

CERA 選擇以電話方式進行研究有若干原因。對於多數租房人士, 打電話是聯系房屋提供機構的第一步, 並且是有效的初次篩選。實際上, CERA 的大部分客戶反映他們在該初期階段即遭遇歧視, 意味著他們根本無法實際看到打算租賃的公寓房。此外, CERA 打算設計一個方法, 以供加拿大不同地區的社區機構進行複制。以電話方式進行的研究節省成本, 是研究人士可選用的方式。

我們的研究結論是什麼?

每年, 在多倫多受到房屋歧視影響的新移民數以萬計。

我們的研究顯示, 根據《人權法》有關的標準例如種族/族裔、出生地、國籍、以及家庭狀況而界定的歧視現象普遍存在。我們估計最近來加的新移民有 **85-92%** 的人在租賃房屋過程中由于遭受歧視而面臨嚴重障礙。

- 我們發現, **幾乎全部** 的新移民預期租客被要求具備至少一個額外租房條件或在租房時被直接拒絕。
- 我們發現新移民群體在尋找出租房方面**面臨相同劣勢**。雖然我們發現打電話詢問租房的人士被告知的具體租房條件不同, 該人群整體面臨的劣勢效果相同。換而言之, 受到歧視是所有新移民面臨的問題而並無具體針對性。
 - 我們發現許多沒有孩子且僅靠存款生活的夫妻更可能被要求提供高額保證金、提前支付額外租金、並且被要求提供擔保人 (並無明確的業務原因)。
 - 我們發現操東亞或南亞口音的申請人更可能在租賃公寓時被直接拒絕。
 - 我們發現操非洲或中東口音的申請人更可能被要求提供擔保人 (並無明確的業務原因)。
 - 我們發現操非洲、東亞、中東或南亞口音的申請人更可能被要求提供工作證明, 被要求提供擔保人, 並且與操英國或澳大利亞口音的申請人相比, 更可能被視為不具備租賃資格。

冰山一角?

這些數據本身已足以令人擔憂。然而，如我們的 2009 年報告《對不起，已出租》顯示，這些數據可能僅代表冰山之一角。由於此為電話調查，只調查尋找出租房過程中的第一步，而由於並不反映租房後來階段可能發生的歧視做法，因此有可能低估整體的歧視情況。

該項研究的結果與我們每天在 CERA 從客戶聽到的反映情況相符。根據我們的經驗，房屋提供機構很少直接對種族、膚色、族裔、出生地或國籍發表意見。因此，倘若沒有這項研究，則難以清楚地辨別許多新移民在租房市場遭遇的許多歧視情況。

歧視情況經常具有隱蔽性

安大略省的《人權法》像其他省份和地區的人權立法一樣，保護人們在申請以及保持出租房方面不受歧視。具體而言，該法保護安大略省居民不因以下十六項個人特點或原因而受到歧視：

- 種族
- 膚色
- 族裔
- 祖籍
- 出生地
- 國籍
- 家庭狀況(有孩子)
- 婚姻狀況
- 教派(宗教)
- 殘疾，包括暫時性、永久性、外在殘疾、非外在殘疾以及被理解為殘疾
- 性別，包括懷孕或哺乳
- 性別身份
- 性別表達
- 性取向
- 年齡(包括 16 或 17 歲)
- 正在領取公共援助，包括任何政府資助的收入計劃

歧視是難以衡量的，並且我們知道它一般並不會被明確表達。在《對不起，已出租》中，我們發現，與種族、膚色、族裔及/或出生地有關的歧視很少被公然表達，而是通過間接的說法和借口體現出來。

這項跟進研究確認，公然歧視的情況是少見的。相反，預期租客受到隱蔽性的歧視 - 房東隨意施加非法條件，例如過高的保證金、強制性加拿大信用記錄、以及必須提供擔保人，而這些都是不被法律所允許的條件。

你需要 “2 個月保證金以及預付 5,000 加元 - 該金額在租期結束時將返還給你 - 並且租期一年、另需提供銀行存款證明以及共同簽名人。” - 一個房屋提供機構的說法

《人權法》規定，房屋提供機構 - 像任何其他商業機構一樣 - 應在新移民到達加拿大之後照顧新移民的特定需要。即使最近來到加拿大只是拒絕出租的部分原因，房東仍不得拒絕向最近登陸的新移民出租房屋。儘管新移民身份並不是拒絕出租的唯一原因，拒絕出租仍構成歧視。此外，按照法律，房屋提供機構不得僅因申請人是新移民而可能沒有加拿大信用或證明或者因為他們靠存款而非工作收入生活而對其施加額外的申請條件(否則，這些額外條件是合法的)。

這項研究對您有何意義？

在這項研究中，房屋提供機構對租房人士施加的許多額外條件不只是不公平 - 這些條件是非法的。房東只可根據非歧視性標準來作出出租決定。他們在作決定時不能只對特定的申請人施加額外的要求。他們並且不可將其決定建立在非法的條件之上。譬如：

- 根據安大略省《住宅租賃法》，房東只能要求最多一個月的租金作為保證金：他們若要求更高金額的保證金則屬非法。
- 根據安大略省《人權法》，房東可要求申請人提供租房經歷以及信用證明。然而，缺少在加拿大的租

房經曆或信用證明不應被視為不利條件。

- 房東不得向申請人施加最低收入規定: 任何關於收入的詢問應僅為確保預期租客擁有足夠的收入支付租金。房東不得要求租客要擁有一定的余款支付其他費用。
- 雖然房東可以要求申請人提供擔保人或共同簽字人, 這項條件必須適用於全部租客或非出于歧視性原因而施加的條件。倘若房東只對《人權法》所保護的群體中的人士(例如新移民)施加額外條件, 這將構成歧視。

這項研究顯示, 在整個多倫多市, 每年多達 500,000 的新移民在尋找公寓房時面臨某種歧視。歧視阻礙了他們試圖接觸到出租房, 造成他們在找房過程中承受更大壓力並須付出更多精力- 並且減少了可供新移民申請的出租房數量。

今後...

通過這項研究, 我們對多倫多房屋出租歧視的性質與程度已有更進一步了解。此次研究顯示, 政策制定者顯然需要對歧視現象展開討論並制定策略以解決多倫多的租房危機。將來在處理無家可歸以及缺乏住房保障的策略中必須考慮這一現實 - 即使存在閒置房屋 - 數以萬計的弱勢人士與家庭卻無法邁進那個門檻。

建議

1. 安大略省政府應當在全省各社區資助關於房屋出租歧視的研究。這些研究可以由安大略省人權委員會聯合社區機構例如 CERA 共同進行。
2. 安大略省政府應建立一個制度並提供資助, 以監測房屋出租歧視現象。該制度應獨立于正式的人權程序但對其構成補充, 並且應包括:
 - a. 持續地隨機檢查房屋提供機構的出租政策和做法, 以確保他們遵守《人權法》(可使用比較測試法))
 - b. 根據關於歧視的具體投訴而對特定目標展開檢查
 - c. 在全省分發每年房屋出租歧視報告, 該報告還用于向聯合國人權監測機構提交的報告
3. 安大略省政府應當提供足夠的資金, 以確保加拿大的新移民能夠求助于特定的維權支持機構來反對與房屋出租有關的歧視。
4. 安大略省政府應當向安省人權委員會以及社區機構提供足夠的資金, 以便向尋找出租房屋的人士、租客、以及房屋提供機構進行人權教育。這種教育應當注重探討本項研究中所顯示的針對新移民的歧視情況。

關於 CERA

CERA 是一個慈善非政府組織, 成立于 1987 年, 宗旨是在房屋出租領域促進人權。

340 College Street, Unit 215

Toronto, ON M5T3A9

電話: 416-944-0087

免費電話: 1-800-263-1139

傳真: 416-944-1803

電子郵箱: cera@equalityrights.org

CERA 真誠感謝對進行本次研究提供幫助的各位人士, 包括所有志願者、本機構的顧問委員會、約克大學社會研究院、以及瑞爾森大學的國際受訓社工過渡計劃。

如想了解關於 CERA 或本次研究的更多信息，請上網瀏覽 equalityrights.org/cera。