



**Samson Properties**

**维州全职房地产经纪人**

**沈黎晨**

**Kevin Shen**

我们的宗旨：  
客户受益是我们最欣慰的  
客户满意是我们最骄傲的

电话：571-267-0327  
14526 Lee Road, Suite 100 Chantilly, Virginia 20151

邮箱：sLszj@hotmail.com

# 西雅图的住宅房地产行业 谈论种族与历史的搏斗

首席执行官迈克·格雷迪(Mike Grady)在全公司范围内发来的电子邮件引起了贝尔维尤(Bellevue)住宅房地产经纪人Coldwell Banker Bain的许多人的关注。

贝恩公司高管们“全力支持和平示威(并)……使所有人享有平等的正义,以便所有人受到平等对待,”他在6月1日写道,抗议明尼阿波利斯警察杀害乔治·弗洛伊德的抗议活动在西雅图和该地区日益加剧。“令我们感到遗憾的是,无政府主义者对目的是正义的和平抗议活动产生了负面影响。”

该电子邮件引起了数十位经纪人的愤怒回应,他们感到贝恩全都是白人的管理层的信息忽略了美国黑人在司法系统中面临的有损可查的不平等现象。

“作为黑人领导人,您有责任向黑人雇员和经纪人公开大声地确认他们在工作不受种族主义和歧视的影响,”贝恩公司在南湖联盟办公室的经纪人致函。现在是采取实际行动的时候了。老话毫无意义。”

这封信是当地房地产业最近动荡的一部分,长期以来一直避免与种族主义作斗争,并且避免了其在保持西雅图与周围社区隔离方面的历史作用。

在塔科马,特工们质疑一个房地产游说团体对白人参议院在支持挑战者T'wina Nobles(黑人)方面的支持。全州房地产经纪人协会已就房地产和种族问题采取行动,由温德米尔办事处的唯一黑人所有者提出。该地区的经纪人已经表明了他们打算增加员工多样性的意图。

到目前为止,改变的希望导致了许多工作组,多样性委员会和文化敏感性培训的涌现,但是很少有具体的改变,导致一些人怀疑惯性是否会克服理想主义。

塔科马温德米尔办事处的黑人所有者戴夫·琼斯(Dave Jones)在6月初呼吁该行业“拉开种族主义对房地产业的帷幕”。他说,他称赞那些正在努力解决组织中种族主义问题的公司,即使这意味着它们正在缓慢发展。

当前的重点主要是提高白人经纪人对其隐性偏见的认识,其目标是为客户和色彩代理创建一个更受欢迎的办公室。

琼斯说,这是迈出的良好第一步,但仅靠这一点,还不足以解决不平等现象,例如日益扩大的种族房屋所有权差距,这种差距已将财富集中在白人居民和经纪人手中,而黑人的利益则受到了损害。

根据学术和新闻研究,白人主导的房地产行业参与歧视性做法,如重新编排,种族主义盟约和指导等,已经在造成这种差距并保持这

种差距上发挥了作用。

琼斯说:“我们不是在争取白人特权。”“我们正在争取白人至上。”

## 缺乏多样性

在痴迷于数据的住宅房地产世界中,经纪人和行业团体发布了房地产经纪人的年龄,性别,受教育程度以及他们使用社交媒体推广房屋的频率的细目分类。

很少收集的一个数据点:种族。

温德米尔总裁OB雅各比(OB Jacobi)说:“我今天不能告诉您我们公司有多少有色人种,”他此前曾认为收集此类数据可能违反了1968年《公平住房法》。

业内人士承认,然而,很少有经纪人是有色人种,更少的是黑人。全国房地产经纪人协会估计其会员中大约有5%是黑人。黑人约占该国人口的13%。

黑人经纪人说,缺乏多样性使白人经纪公司的高管们很容易忽略该行业的种族主义。琼斯在信中主张,经纪公司应招募更多种类的经纪人,并通过收集有关出售给有色人种房屋数量的更多数据来使自己承担责任。

“在成为经纪人之前,我已经意识到行业中存在种族主义和歧视。我知道这主要是空白,”琼斯说。“但是我看到有很多财富正在建立,我认为更多的人需要知道如何建立平等。”

琼斯曾是一名高中校长,他说,如果不是他的妻子,他不是白人,他的妻子是白人,在房地产领域拥有更多经验,他可能永远不会成为经纪人。他们在一起拥有温德米尔居留权。

黑人的妮可·巴斯科姆(Nicole Bascomb)说,房地产的本质是一种基于关系的业务,在这种业务中,相对较小的市场波动会给经纪人带来一场盛宴或饥荒,这意味着对进入该行业感兴趣的白人面临着白人同行设置的障碍。一代房地产经纪人,西雅图Bascomb房地产集团的所有者。

首先,住宅经纪人经常依靠其个人网络来寻找客户。根据全国房地产经纪人协会的说法,这可能是原因之一,黑人经纪人的收入通常约为其他经纪人的一半。在金县,只有28%的黑人家庭拥有住房,而白人居民中只有63%拥有住房,这使那些以黑人为主的网络的潜在客户数量减少了。

华盛顿大学的西雅图民权与劳工历史项目强调了房地产经纪人和抵押贷款人如何运用种族歧视性做法,将黑人购房者拒之门外,并从黑人房主身上汲取财富。

从1920年代开始,西雅图的一些白人社区开始在他们的行为中加入种族盟约,这些盟约将房主的

所有权仅限于白人购买者。该语言通常由开发人员编写,受到房主和住宅经纪人的社会压力的影响。

这种做法在1930年代开始流行,部分是由于联邦大萧条时代的计划稳定了不断攀升的房地产市场。为了促使贷方再次开始贷款,联邦政府与贷方和房地产经纪人合作,划定了最安全的借贷社区。其中一个标准是种族:仅白人居民区被标记为“最佳”,并获得了最优惠的抵押贷款待遇。更加多样化的社区被认为是“危险的”或“绝对下降的”,从而限制了房主动用其资产并将其困在原地的能力。

1968年的《公平住房法》(Fair Housing Act)正式废除了这种称为“重新整理”的做法。但是今天它的影响依然存在。数字经纪人雷德芬(Redfin)发现,历史上黑人房主集中度最高的西雅图地区的房屋价值,比如如布罗德摩尔,桑德波因特和温德米尔等具有种族排斥盟约的地区的房屋价值高一半。

雅各比说,直到几周前,他才意识到种族主义盟约的存在,尽管他的经纪人是在一个以前仅白人居住的社区中成立的。

他说:“我每天都在学习可能很久以前应该知道的事情。”他说,他希望自己的公司能够与购房者合作,摆脱那种种族主义的语言。

巴斯科姆说,雅各比对种族主义盟约一无所知并不感到惊讶。巴斯科姆说:“我们生活在两个美洲。”“有一个黑人必须知道的历史,而一个白人则不必知道的历史。”

住房所有权的限制加剧了白人和黑人西雅图人之间的整体财富差距,这使黑人居民甚至在以前曾被红线划出的街区(如中央区)中都更难留在城市,直到1980年代,该地区是黑人住房拥有率最高的州之一。威斯康星大学名誉教授昆塔德·泰勒的研究表明,这个国家。

Redfin研究表明,在今天的西雅图,曾经有红线的居民区的黑人居民拥有房屋的可能性是相同街区的白人居民的一半。

一家大型当地住宅经纪公司的一位黑人经纪人在与同事讨论时不愿透露姓名,他说,对住房和种族之间的交集缺乏了解,这显然是某些白人经纪人使用“绅士化”一词的方式。

经纪人说:“当我使用它时,这意味着黑人和棕色人将房屋出售给白人开发商和房主的价格可能比他们的身份还低……并被从房地产价格的大幅上涨中挤出来。”“这是一个剥削的词。但是一些白人经纪人说,这是‘好事’。”

## 态度改变

这是一封带有种族主义色彩的政治邮件,激起了贾斯敏·杰斐逊(Jasmyne Jefferson)来推动变革,他

是塔科马温德米尔的经纪人,也是华盛顿房地产经纪人协会24人立法指导委员会中唯一的黑人成员。

在2020年竞选周期的初期,房地产经纪人批准了共和党现任议员史蒂夫·奥班(Steve O'Ban)在包括Fircrest和塔科马在内的部分地区的州参议院,并向独立的政治行动委员会捐赠了25,000美元。

房地产经纪人没有采访奥班的民主党对手布莱克(T'wina Nobles)。这并不罕见,杰斐逊和房地产经纪人公司政府事务主管内森·戈顿均表示,奥班一直是该组织利益的坚定支持者。

但是杰斐逊想知道该小组是否错过了机会。贵族知道房地产;她的丈夫是经纪人。杰斐逊说,经历了无家可归的诺布尔人“理解了房屋所有权的差异,以及黑人社区在财富积累方面的需求。”作为塔科马城市联盟的主席,贵族组织了由房地产经纪人作为黑人居民开设的购房教育课程。

杰斐逊说,她对房地产经纪人认可奥班并不感到难过。杰斐逊说:“但她认为,‘如果特维纳能够接受采访,无论我们是否会认可她,人们都会听说有另一种方式可以成为亲房地产经纪人。’”

当时,杰斐逊(Jefferson)没有提出她的担忧。相反,她与Nobles共同主办了一个虚拟派对,为其他经纪人为候选人筹集了将近5,000美元。

然后,在7月中旬,第28区的居民收到了由房地产经纪人提供的PAC制作的亲奥班海报,上面写有Nobles的黑白照片,如此黑暗,她的脸几乎完全被遮盖了。奥班的照片是彩色的。

这种策略散布着种族主义的恐惧感,使许多收到邮件的人感到恐惧。杰斐逊说:“看起来他们选择了一张来宝女士的来势汹汹的照片,这对我来说是个问题。”她联系了房地产经纪人的一名高管,批评了该组织的角色。

作为回应,房地产经纪人在发给会员的电子邮件中“明确谴责”该广告,称该广告与邮件发件人的创作无关。(O'Ban竞选活动也谴责了这封邮件。)房地产经纪人致力于改变其对候选人的认可以及对政治团体的捐赠方式。

虽然该州要等到8月21日才能证明最终的主要结果,但Nobles和O'Ban目前似乎陷入了僵局。两位候选人都将参加11月大选的投票。如果当选,贵族将是唯一的黑人州参议员。

房地产经纪人对邮件的反应使杰斐逊深信,在业内,围绕种族的对话正在缓慢而显著地变化。

她说:“两年前,如果我提起这个问题,我会听说,‘你正在夸大其词。’这次,行业似乎在听不同的话。人们正在努力不做出下意识

的反应。他们会误以为正确地做事,但我们正在努力。”

## 前进的步骤

对于许多人来说,该行业似乎是第一次认真地谈论种族主义。

去年的《新闻日》调查发现,长岛的房地产经纪人将黑人购物者带到了更加多元化的社区,避免在非白人社区开展业务,并为黑人客户提供了比黑人客户更多的选择余地。公平住房法,这是近几个月来的努力。

华盛顿房地产经纪人协会首席执行官史蒂夫·弗兰克说,华盛顿将成为这些努力的试验场。

在当地,房地产经纪人正在讨论如何让更多有色人种进入房地产行业,方法是首先调查有多少黑人经纪人是会员。雅各比说,温德米尔正在考虑为可能成为黑人的经纪人提供奖学金,并且正在考虑如何实施琼斯关于追踪出售给有色人种房屋的建议。高管寄给员工的一封信中说,贝恩“正在研究我们如何吸引所有人,包括黑人社区,对作为经纪人或雇员的房地产业产生兴趣。”

但是一些经纪人担心,这一刻会演变成过去几个月里无数的小组讨论,多元化委员会和市政厅的口号。

在贝恩,管理层将经纪人的信转发给其人力资源部,然后宣布将对经纪人进行调查,以“确保我们具有包容性和支持性……这是帮助我们启动多元化和包容性倡议的第一步。”

南湖联盟经纪人查维·霍姆(Chavi Hohm)说,对贝恩经纪人的歧视经历进行调查是毫无意义的,因为其中包括他在内的近98%是白人。

格雷迪在一封电子邮件中说,该公司定期进行的调查旨在表明“与CBBain相关的人士对公司的感觉……我们的公司在我们的行业中享有很高的声誉,但我们知道我们可以一直改进和/或增强我们人民的经验和我们的文化。”

该行业还有另一个问题:大多数代理商都是独立承包商,这意味着经纪人高管不能强迫他们接受包括隐性偏见或反歧视培训在内的培训。他说,他要求贝恩今年的全部167名直接雇员与管理层一起接受隐性偏见培训,但不能对经纪人提出相同的要求。弗兰克说,华盛顿房地产经纪人公司正在与该州合作,使这种培训成为年度许可要求的一部分。

弗兰克(Franck)说,他的组织向州许可部就经纪人的认证标准提供建议,并在《新闻日》的报道之后授权10万美元以加强对公平住房原则的认识。到目前为止,这笔钱还没有用完。培训经纪人的其他努力也起步缓慢。

他说:“坦率地说,我们正在为住房方面的系统种族主义做点事情,房地产经纪人组织是其中的一部分。”“然后打COVID。”

杰斐逊说,她对经纪人和贸易团体正在努力纠正盲点表示赞赏。

她说:“我同意他们花时间,保持真诚,而不是给我们口头服务。”她说:“解决历史上在我们行业中根深蒂固的事情”不会很快发生,即使他们应该早些做这些事情。