

STATION 1



住房如何造福社區



新住房提供機會來滿足我們多樣化社區的需求。住房對於各個生活階段和收入水平的人都是基本的需求。

在採納的住房要素中，三藩市承諾扭轉數十年來不公平的住房政策，這些政策限制了住房建設並限制了許多居民的住房選擇。

本站點主要介紹：

- 我們的住房需求和背景資料
- 現狀的成因
- 針對住房需求的行動

學習更多和分享你個人在三藩市的住房經歷

Photos: Mercy Housing; SFMTA;



San Francisco
Planning



Housing Element
ZONING PROGRAM



Learn more about Expanding Housing Choice:
<https://sfplanning.org/housing>



為何我們需要更多住房

經過數十年的住房短缺，三藩市社區正面臨：



居高不下的房價



高昂的租金



紳士化和流離失所



沒有滿足居民需求的住房

(例如長者、家庭、殘障人士等)

這些壓力不成比例地影響到：



維持城市運作的人員，

例如教師、應急人員和服務人員



有色人種，

他們經歷更多的流離失所和無法獲取有質量的可負擔住房

我們如何為我們所需的住房作出規劃？



所有加州的社區都需要採納住房要素 (Housing Element)，該要素確定了滿足當地住房需求的目標、政策和計劃。沒有經過州認證住房要素的城市，可能會失去重要的資金支持和建設的地方控制權。



三藩市經過認證的2022年住房要素確立了**在未來十年內增加8萬2000個住房的計劃**，並強調提供可負擔的住房。



該計劃以**種族和社會公平**為中心，解決非裔、美洲原住民和其他有色人種居民在住房方面所面臨的不公平問題。

住房供應挑戰

在2010年代，三藩市的人口和經濟增長速度是幾十年來最快的。然而，住房建設的速度並未跟上這種增長的步伐。

住房建設沒有跟上就業和人口的增長



10% ↑

2010年至2020年人口增長



38% ↑

2010年至2019年工人數量增加了



7% ↑

2010年至2020年的住房數量僅僅增加了

住房支出節節上升

三藩市在最近數十年沒有興建足夠的住房。因此住房價格和租金以驚人的速度增長。

房屋價格10年上漲了兩倍並在過去20年上漲了三倍



\$140萬元

獨立屋中位價格



\$100萬元

共渡房屋中位價格



每月\$3800元

兩睡房公寓中位租金



要負擔中位房屋價格，一個家庭的收入需要達到每年29萬元。



每年\$29萬元

Photos: iStock; DCYF; MOHCD; SF Planning Department



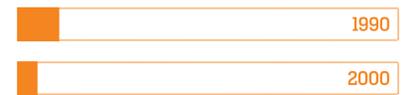
社區如何經歷住房短缺

三藩市最弱勢的社群苦苦掙扎才能負擔三藩市的住房——迫使他們負債累累、在擁擠的住房內居住以及有機會成內無家可歸者。



40% ↓

在1990年至2020年間非裔人口下降了40%，非裔總人口從佔全市的11%下降至5.3%。



租金負擔家庭需支出超過收入的30%用於房租



40%

的三藩市家庭屬於租金負擔



53%

的非裔家庭屬於租金負擔



48%

的拉美裔家庭屬於租金負擔



48%

的長者屬於租金負擔



48%

的殘障人士屬於租金負擔



維持城市運作的工人被迫從比較便宜、更遠的灣區地區通勤，這對氣候危機起到了推波助瀾的作用。



過去的政策有助於造成這些狀況。我們有能力改變區域劃分和其他政策，以開始扭轉這個趨勢。

住房可負擔性與區域劃分有何關係？

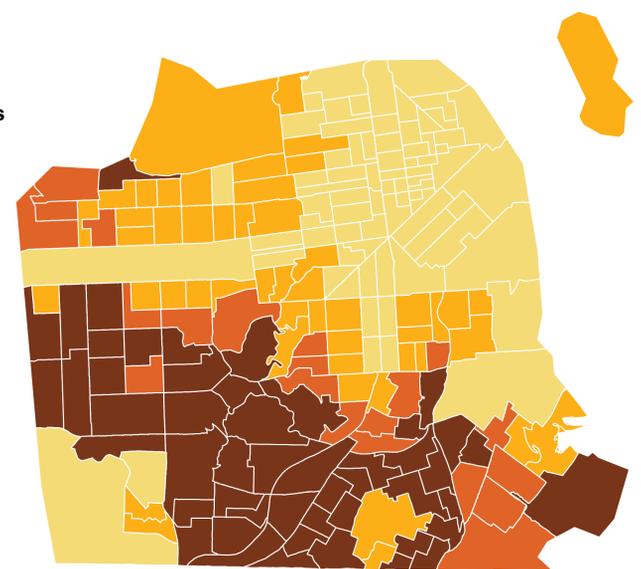
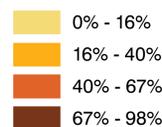
研究人員發現，限制性的規劃法規，例如單一住宅區劃分和冗長的審批過程，與高昂的房屋成本直接相關。這些地區的住房對低收入和中等收入居民來說較為不可負擔，從而加劇了經濟和種族隔離。

三藩市的區域劃分規則：

- 限制了可以興建的住房類型
- 阻止我們興建足夠的新建住房來滿足人們的需求

在近幾十年裡，興建的大部分住房集中在三藩市的東部社區，因為該地區的規劃法規允許中型和大型開發項目。而本市的北部和西部地區採取更為限制性的規劃法規，因此發展較少。

Share of Single Family Homes



Photos: iStock; DCYF; MOHCD; SF Planning Department



我們如何可以令到住房更加可負擔

2022年住房要素指明了前進的道路

建造我們所需的住房需要政府、非營利組織和私營機構之間的協同努力，以及與社區的合作。

三藩市的住房要素包括市府各部門350多項的實施措施，旨在通過保護、維護和增加三藩市的住房供應來應對主要的住房需求，重點是提供可負擔住房。



全民住房：市長用行政命令滿足我們的住房需求

在2023年初住房要素經過一致通過後，市長布里德啟動了「全民住房」，這是對所有市府部門頒佈的行政命令，要求市府部門改善住房審批流程，並制定其他政策和計劃來實施住房要素。

三藩市規劃局已經和其他政府部門、社區機構和居民一起專注於這些關鍵行動：

擴大住房選擇（住房要素區域劃分計劃）

修改我們的區域劃分法律以及相關的政策來容納更多的住房單位，並專注於交通方便和服務眾多的城西區。

主要承諾

- 在州指定的住房機會區域*內修改區域劃分，以擴充容量至最少可以容納3萬6200個額外住房單位。

主要里程碑

- 2024年冬季 – 最終落實的區域劃分建議書會提交至決策層以作考慮及採納。



你在這裡！

啟動社區優先

與平等社區和文化區域合作，運用以人為本和按能力建設的方法來強調住房需求。

主要承諾：

- 在實施住房要素時擴寬知情並讓社區機構參與。
- 透過住房政策、計劃和項目以加強社區的自主權。

主要里程碑：

- 2023年春季至夏季——參與並提高對住房要素及其社區確定的住房優先事項的認識；制訂按能力建設的材料和資源。
- 2023年秋季——與三藩市市府部門合作和溝通以評估所需的資源和可行性。



可負擔住房撥款 + 策略

一個協調和籌集資金的策略，來自政府、私人機構和慈善機構的承諾，為低收入、中低收入和中等收入家庭提供或保留最少4萬6000個可負擔住房。

主要承諾

- 召集可負擔住房領袖議會以提出建議如何擴展可負擔住房的資金和金融工具
- 促進計劃中興建可負擔住房的選址並尋找新的場地
- 實施現有和新的工具來保留出租住房，並擴展低收入和中等收入家庭成業主的機會。

主要里程碑：

- 2023年5月到2024年1月——可負擔住房領袖議會
- 2024年冬季——發佈相關建議和分析報告



住房建設和流程優化

簡化跨市府部門的住房項目許可和批准流程，以降低住房成本，加快住房建設速度，並符合州法規。

主要承諾：

- 通過消除根據本地和州標準對項目重複進行的聽證會，來確保批准時間與其他社區更一致。
- 改變限制新住房類型和位置的城市整體區域劃分要求。
- 通過本地主要計劃和對可負擔房屋項目的費用減免，擴大激勵措施，增加城市的可負擔住房供應。

主要里程碑：

- 2023年夏季 - 公聽會並交由決策者考慮採納。



*指定區域是指在由加州住房和社區發展局所印刷的機會區域地圖上標注為「最多資源」和「多資源」的地區。



滿足我們社區需求的 可負擔住房

建設可負擔住房是我們確保低收入和中等收入居民能夠在三藩市安居樂業的主要策略。以下是關於可負擔住房的更多資訊，包括其定義、資金來源以及受益人群。

什麼是可負擔住房？

- 當住房相關開支（包括租金、按揭、水電費等）占家庭收入的30%或以下時，住房被視為「可負擔」。
- 補貼的可負擔住房**是指專門為低至中等收入家庭服務的住房單位，租金價格維持在收入的30%。機構根據家庭的地區中位收入（AMI）來分配這些住房單位。

什麼是地區中位收入(AMI)？

如果按照灣區所有家庭的收入從最低到最高排列，位於中間的家庭的收入就是地區中位收入（AMI）。地區中位收入用於確定可負擔住房單位的資格。例如，如果一個單位的設定是AMI的55%，而當前的AMI是每年10萬美元，那麼租戶必須每年賺取大約5.5萬美元才能符合資格。租金將按照收入的30%設定（在這個例子中，大約是每年1.65萬美元，每月1375美元）。

三藩市補貼可負擔住房的常見類型：

- 100%可負擔住房**：這些開發項目的所有住房單位均專門為低收入家庭（0-80%的AMI）提供，由非營利開發商利用稅收抵免、私人公共貸款以及補助金來進行開發。一些項目專門為特定的弱勢群體提供服務，例如長者住房、過渡性年輕人住房（年齡在18至24歲之間）和支援性住房（為曾經無家可歸或此風險最高群體提供服務）。
- 包容性住房**：由市場價格開發商提供補貼的可負擔住房單位。開發商可以選擇在項目本身「現址」添加這些單位（服務收入範圍從30%到120%的AMI），或者他們可以向市府支付費用，以資助相應數量的100%可負擔住房單位。

保護租客和弱勢群體

在我們的社區增加住房容量的同時，我們必須努力保護弱勢租客。市政府正在努力實施住房要素中的相應行動，包括：

- 擴大租客保護範圍
- 充分資助租客的法律代表權
- 增加運營補貼和租金援助
- 支持執法行動
- 增加住房顧問和教育資料的獲取途徑

如何分辨可負擔住房以及誰能從中受益？



Dr. George W. Davis 長者房屋和長者中心
(1751 Carroll Ave)

- 社區：灣景獵人角區
- 服務人群：低收入長者
- 單位數量：120個一睡房和兩睡房單位
- 便利設施：社區活動室、健身中心、居民休息室
- 社區受惠：長者中心



Casa Adelante (2060 Folsom St)

- 社區：米慎區
- 服務人群：低收入過渡性青少年 (TAY) 和家庭
- 單位數量：126個連房、一睡房、二和三睡房單位
- 便利設施：樓頂平臺、居民休息室、居民庭院
- 社區受惠：長者中心



4200 Geary Boulevard

- 社區：列治文區
- 服務人群：低收入長者
- 單位數量：41個連房和51個一睡房單位
- 便利設施：樓頂城市農莊、戶外綠化空間、社區動室
- 社區受惠：為居民和公眾提供從出生到工作的資源，包括嬰兒/幼兒護理、學前教育、課後活動和青少年活動。



Shirley Chisholm Village (1360 43rd Ave)

- 社區：日落區
- 服務人群：三藩市聯合校區低和中等收入的教師、教師助理、校區職員以及他們的家庭
- 單位數量：135個連房、一睡房、二睡房和三睡房單位
- 社區受惠：戶外公眾游樂區和集會區

我如何能夠獲得可負擔住房？

100%可負擔住房和包容性住房是通過名為DAHLIA的網上抽籤系統作出分配。你必須在每個單位開放時作出申請。為了符合資格，住房單位必須適合您的家庭類型（家庭、長者、殘障人士等）。您的家庭總收入必須在該住房單位所要去的AMI範圍之內，並且家庭人數必須符合單位的睡房數量。欲瞭解更多資訊，獲得MOHCD住房顧問的支援，並申請可負擔住房單位，請訪問DAHLIA住房門戶網站 (housing.sfgov.org/) 或通過電子郵件 (sfhousinginfo@sfgov.org) 或電話 (415-701-5500) 聯繫。

Photos (from top): David Baker Architects; MITHUM; YA Studio; BAR Architects



社區聲音

我們從社區中瞭解到有哪些問題和需求？

可負擔住房危機影響著三藩市每個人，即使是那些有穩定住房的人。以下是社區成員在住房要素和日落區前進戰略制定過程中分享的主題和引用。請閱讀並分享您自己的經歷。

有限的住房選擇：

“唯一讓我們一家四口能夠繼續住在這個公寓的是租金管制。”

— 三藩市的一個家庭



滿足殘障人士需求的住房：

“我還希望為有特殊需求、殘障人士、精神殘障/疾人士提供特殊住房選擇。這些服務雖然可以在三藩市以外地區找到，但距離很遠，而且它們通常不提供中文服務。”

— 一位居住在列治文區的殘障人士



年輕人能夠得到住房：

“我們所處的年齡，已經不再適合自己原來的住房，或者由於我們是家庭的額外負擔而需要離開。但沒有穩定的收入或好的工作，年輕人在上大學期間或剛剛畢業後，在三藩市找到住所幾乎不可能。即使找到一個住所，可能是一個有其他10個人的房子。”

— 三藩市的年輕成年人



更多便利設施和服務：

“僅僅提供住房是不足夠的。還需要其他資源，讓家庭能夠茁壯成長。”

— 落區居民



為更多的鄰居提供更多的住房：

“我們需要更高的住房密度.....這樣現在居民可以在開始職業生涯和組建家庭的同時留在這裡。”

— 列治文區居民



為維持城市運作的人提供住房：

“我非常支持教育工作者。我們的組織在學校工作，我想到在這個非牟利機構工作有家庭或想要組建家庭的員工——他們都不得不居住在其他城市。我希望他們能夠在這裡發展事業、組建家庭、並在這裡退休。”

— 一位列治文區非牟利機構的主任



逼遷風險：

“我擔心我的房東可能會出售我租住的房屋，我對自己的處境感到不確定。”

— 三藩市面臨被逼遷的居民



現有和未來的長者住房需求：

“我今年54歲，當我成為一名長者時，我希望能夠繼續留在三藩市居住。”

— 即將成為長者的三藩市居民



Photos: iStock; MOHCD; Getty Images; SFMTA; DCYF



你的住房經歷

請提供反饋信息來幫助我們瞭解你的住房經歷和你看到社內存在的問題。你可以使用貼紙貼在這塊板上提供反饋信息或者寫在你的活動指南上。

你是否面對住房挑戰並希望分享你的故事？我們願意傾聽。請在活動指南上留下你的聯絡方式讓我們可以傾聽你的聲音。



你如何獲得現在的住房？



缺乏可負擔住房如何影響到你和或你的摯愛？



是否有其他問題或者反饋信息？



住房願望

請提供對於三藩市未來住房問題的願望和願景。你可以使用貼紙貼在這塊板上來提供反饋信息或者寫在你的活動指南上。

你是否面對住房挑戰並希望分享你的故事？我們願意傾聽。請在活動指南上留下你的聯絡方式讓我們可以傾聽你的聲音。



你對三藩市未來的住房有哪些願望？



更多的住房選擇如何影響你和你的社區？



是否有其他問題或者反饋信息？

