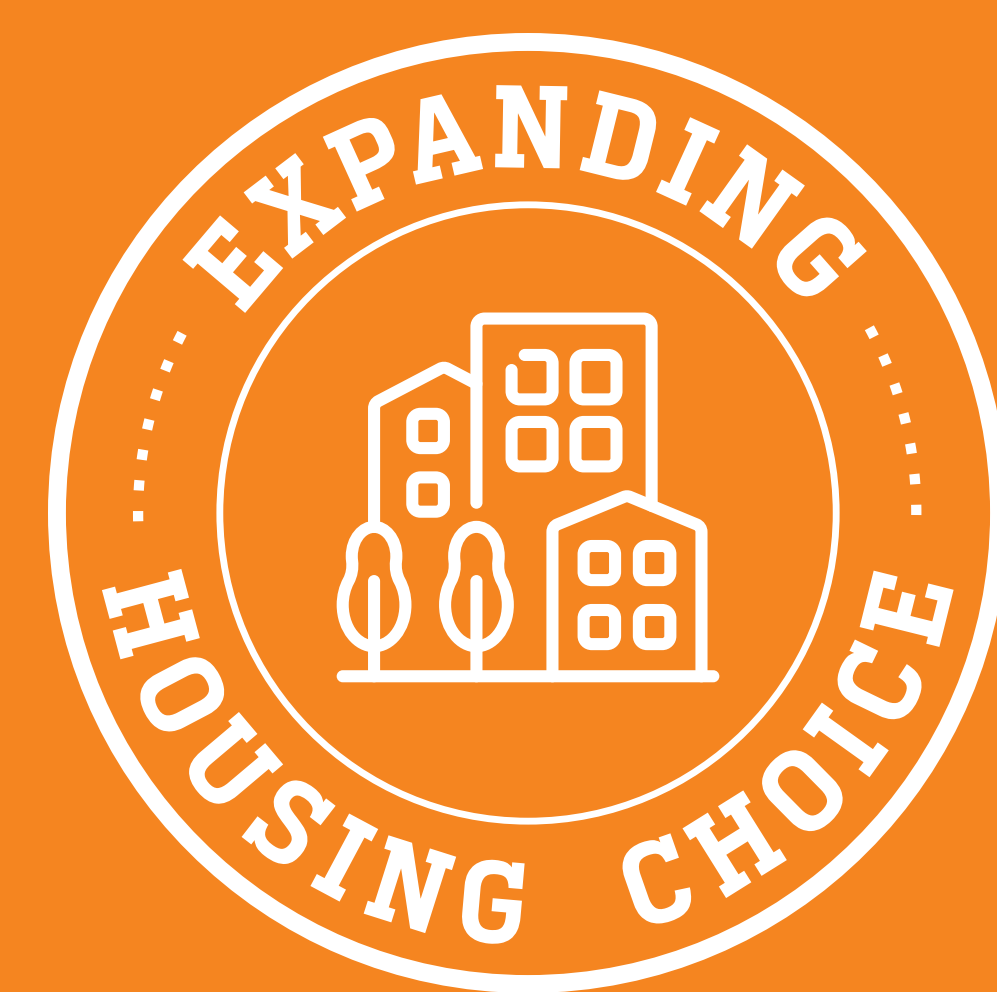


第一站

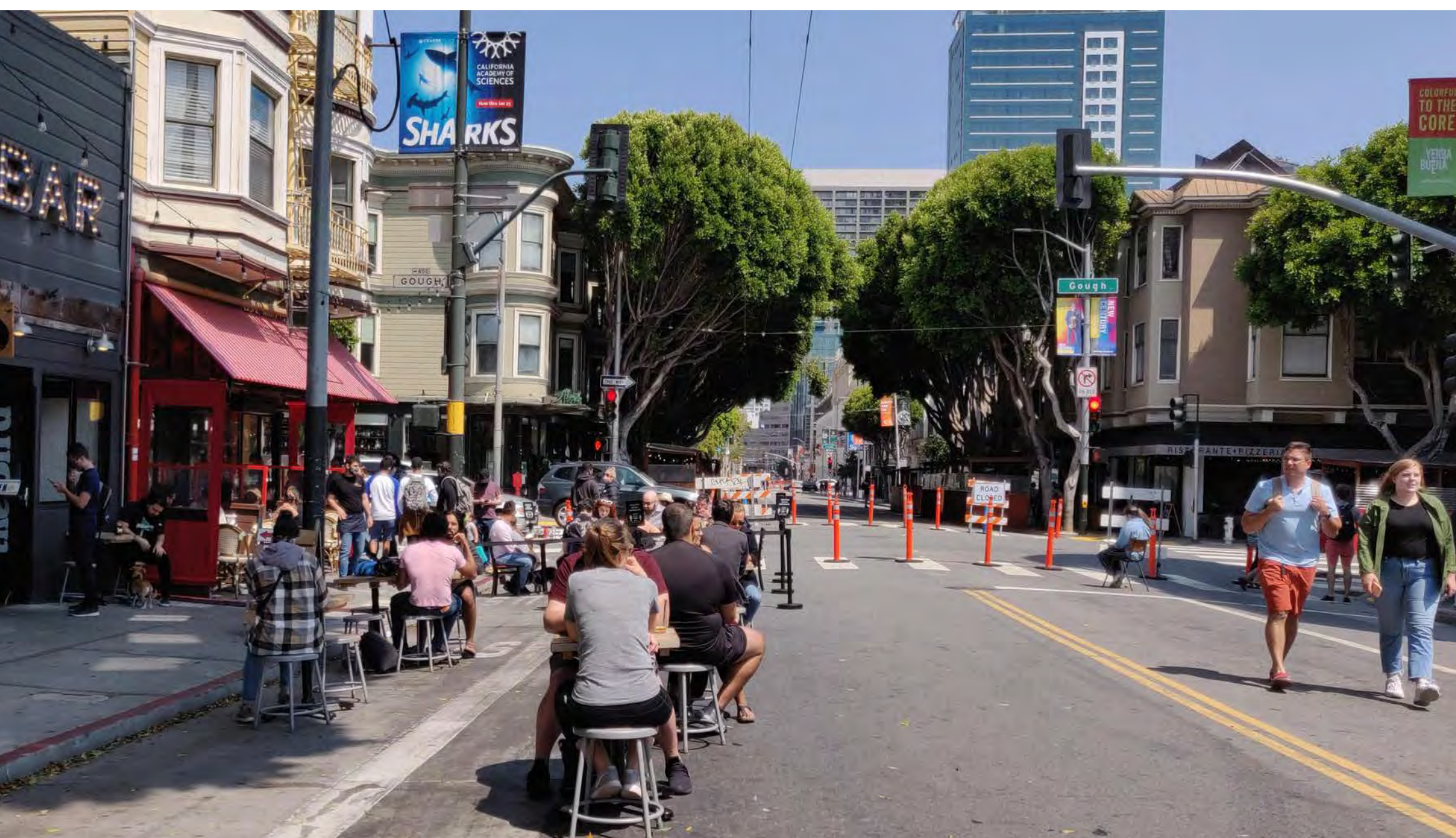
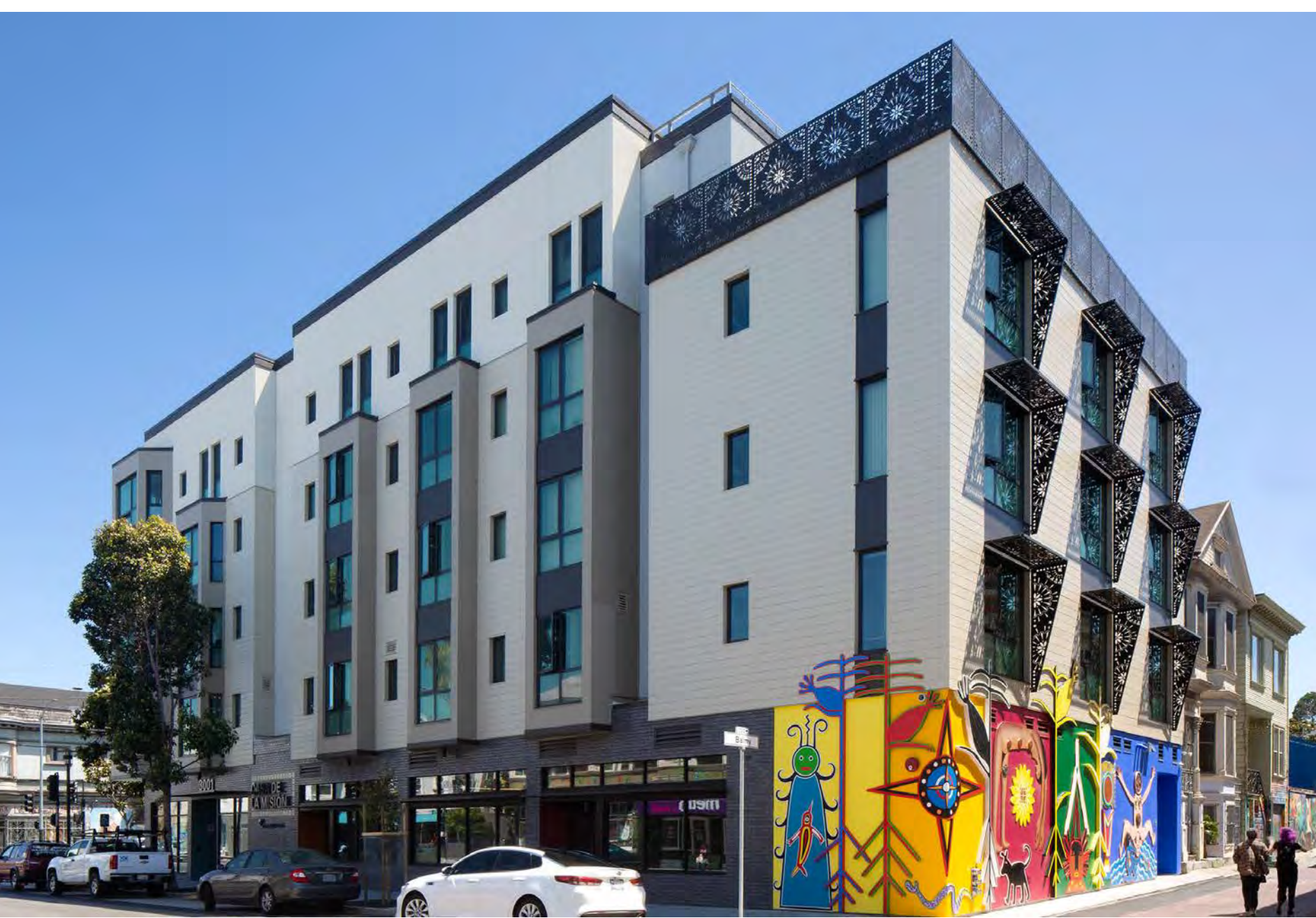


住房如何造福社區

新住房提供了更好地滿足我們多元化社區需求的機會。住房對於各個生活階段和收入水平的人都是基本的需求

在通過的《住房要素》(Housing Element) 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。

- 這一站主要介紹：
- 我們的住房需求與背景
- 解決住房需求的行動
- 深化社區聲音：聆聽遇到住房挑戰的人士的第一手敘述，並分享您自己的故事



Photos: Mercy Housing, SFMTA, SF Planning, Self-Help for the Elderly



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

經過數十年來興建的住房數量少於我們的需求，三藩市社區目前正在苦苦掙扎於：

這些壓力不成比例地影響：



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)



維持城市運轉的人士，例如教師、先遣急救人員和服務工作者



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。沒有經過州政府認證住房要素的城市可能會失去重要的資助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82,000個住房的計劃，並強調提供可負擔的住房。



計劃以種族和社會平等為中心，以解決非裔和美洲原住民以及其他有色人種所經歷的住房不平等問題。

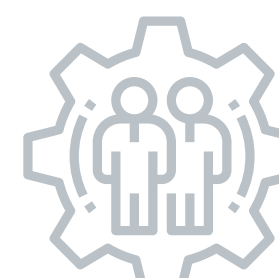
住房供應挑戰

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。住房建設並未跟上這種增長的步伐。



10% ↑

2010年至2020年之間人口增長



38% ↑

2010年至2019年間勞工增長



Only 7% ↑

2010-2020年住宅單位總數僅增長

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。

Home prices have doubled in a span of 10 years and tripled over the last 20 years



\$140 萬元

獨立屋中位價格



\$100 萬元

共渡房屋中位價格



\$3,800 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...



\$29萬元/年

照片：iStock、DCYF、MOHCD、三藩市規劃署



San Francisco
Planning



Housing Element
ZONING PROGRAM



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



社區如何經歷可負擔住房短缺

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，非裔人口從佔全市總人口的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
承受房租負擔



53%
的非裔家庭
承受租金負擔



48%
的拉丁裔家庭
承受租金負擔



48%
的長者承受租
金負擔



48%
的殘障成人家
庭承受租金負擔



維持城市運轉的工作者被迫從比較便宜、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。



過往的政策促成形成這些狀況。

我們有能力改變區域劃分和其他政策，以開始扭轉這些趨勢。

住房可負擔性與區域劃分有何關係？

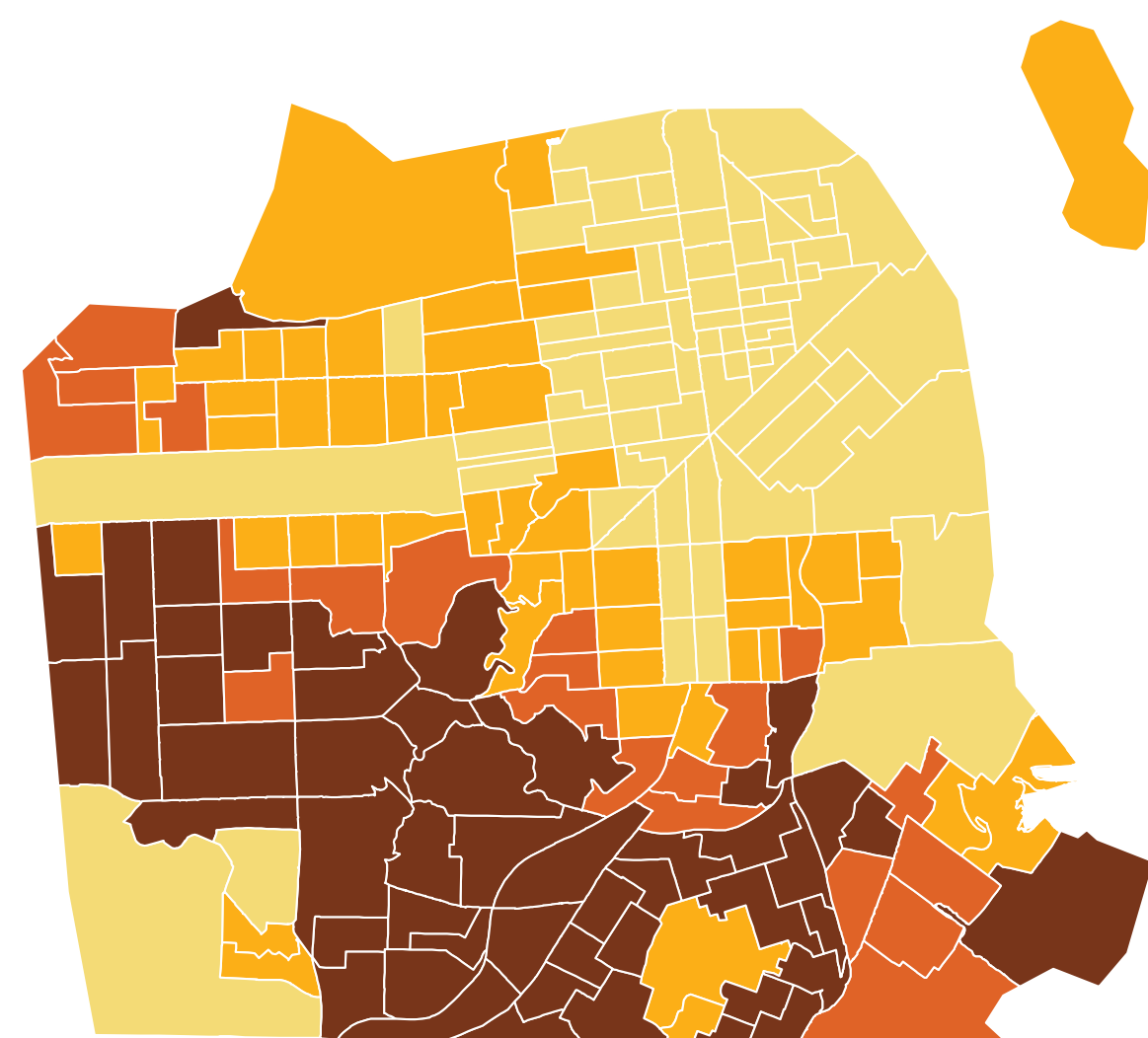
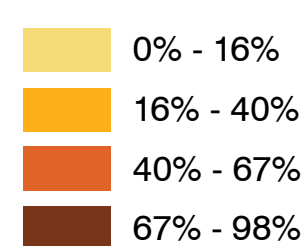
研究人員發現，限制性的規劃法規，例如單一住宅區劃分和冗長的審批過程，與高昂的房屋成本直接相關。這些地區的住房對低收入和中等收入居民來說較為不可負擔，從而加劇了經濟和種族隔離。

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發展專案。而本市北部和西部地區有更嚴格的區域劃分法規，而且幾乎沒有發展。

Share of
Single Family Homes



誰經歷無家可歸？

- 三藩市高昂的住房成本和有限的可負擔住房選擇導致許多居民面臨無家可歸的風險。
- 1/3 的家庭被認為是「租金負擔」（即超過30%的收入用於住房開支）。
- 當生活發生不幸的重大改變時（例如，失業、健康危機或照顧家人）時，太多居民容易受到住房不安全的影響，甚至可能無家可歸。
- 根據三藩市無家可歸與支援性住房署的數據，在全市的無家可歸者人數中：
- 42% 為非裔、40% 為白人、6% 為亞裔、6% 為多種族，以及24% 為拉丁裔。
- 20% 為過渡性年齡青少年 (TAY) (18-24歲)
- 17% 的人以某種身份受僱（全職、兼職或偶爾）
- 8% 為長者（60歲以上）
- 任何人都可能無家可歸。

照片：iStock、DCYF-MOHC、三藩市規劃署





我們將如何讓住房更可負擔

2022 年住房要素規劃前進道路

建造我們所需的住房需要政府、非牟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政府機構的350多項實施行動，旨在通過在三藩市保護、維護和建造更多住房來滿足關鍵的住房需求，重點是提供可負擔住房。



全民住房計劃 (Housing for All): 滿足我們住房需求的市長行政指令

在2023年初住房要素 (Housing Element) 獲得一致批准後，London Breed市長推出了全民住房計劃 (Housing for All)，這是對所有市政府機構頒佈的行政命令，要求改善住房審批流程，並制定其他行動來實施住房要素。

規劃署正與政府機構、社區組織和居民合作，專注於以下關鍵活動：

You are here!

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和相關政策，以建造更多單位，側重於本市公共交通和其他服務便利的西半部。

最新更新：

- 修訂區域劃分提案草案，以根據州政府法律增加我們的住房容量
- 草擬客觀設計標準，以確保高品質的建築設計



啟動社區優先事項

與平等社區和文化區合作，運用以人為本和按能力建設的方法來強調住房需求。

最新更新：

- 與平等優先照顧社區 (Priority Equity Communities) 合作，確定住房優先事項，為可負擔住房領導委員會 (Affordable Housing Leadership Council) 的工作和住房要素的其他實施行動提供資訊



可負擔住房資助 + 策略

確定、實施和改善來自政府、私人 and 慈善機構的現有和潛在資助和融資，為低收入、低收入和中等收入家庭建造或保留46,000套可負擔住房。

最新更新：

- 可負擔住房領導委員會 (Affordable Housing Leadership Council) 作為一個完整的小組在整個夏季和秋季舉行會議，並在特定主題和部門的工作小組中舉行會議。委員會將在2024年初發布其最終調查結果和建議。



住房建造 + 流程改進

簡化全市政府機構的住房專案許可和審批程序，以降低住房成本、加快住房建設速度並遵守州政府法律

最新更新：

- 市政府於2023年9月通過條例，暫時降低影響費用和包容性住房要求 (市長布里德、參事佩斯金、參事孟達文、參事安世輝)
- 2023年8月通過了場所許可程序改革條例 (市長布里德、參事安世輝和參事梅義嘉)
- 參事會正在審查一項條例，以減少其他流程限制 (市長布里德、參事殷嘉立和參事麥德誠)



影響住房的其他立法措施有哪些

實現住房要素的願景需要政策制定者和市政府機構與社區利益相關者密切協調。

以下是實施住房要素行動的擬議立法的其他示例：

擴大住房容量的變更：

商業住宅混合區 (Residential Commercial, RC)、以公共交通為導向的住宅區 (Residential Transit Oriented, RTO)、街區商業區 (Neighborhood Commercial, NC) 和某些指定的街區商業區 (Neighborhood Commercial District, NCD) 的密度計算 (市長，參事梅義嘉)

取消 NCD 的住宅數字密度限制 (Safai)

家庭住房機會特別用途區 (SUD) (參事梅義嘉，參事殷嘉立)

辦公室轉住宅改建和市中心經濟振興 (市長，參事佩斯金)

住宅混合區 (Residential Mixed, RM)、RC 和 RTO 區的住宅專案有條件使用

更改可負擔住房要求，以快速啟動建設：

包容性可負擔住房 (市長和參事佩斯金；介紹待定)

市政府機構正在與政策制定者合作，制定這些提案。對於與「擴大住房選擇」重疊的計劃，規劃署將評估區域重新劃分如何採納和完善這些計劃。

Photos: Bruce Damonte



San Francisco
Planning



Housing Element
ZONING PROGRAM



Learn more about Expanding Housing Choice:

<https://sfplanning.org/housing>



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」。
- 補貼的可負擔住房單位為中低收入家庭提供服務，其租金上限為這些家庭收入的30%。機構根據家庭區域收入中位數（「AMI」）分配這些單位。

什麼是區域收入中位數（「AMI」）？

如果您將三藩市的所有家庭按收入從低到高排列，位於中間的家庭的收入將是區域收入中位數。



區域收入中位數用於確定可負擔住房的資格。例如，如果一個單位被指定為AMI的55%，而目前的AMI為每年10萬美元，則租戶必須每年賺約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，每年約1.65萬美元或每月1375美元）。

三藩市補貼可負擔住房的常見類型：

- 100%可負擔住房：**由非牟利發展商發展的所有單位都專門用於低收入家庭（AMI的0-80%）的發展專案。有些專案為特定的弱勢人群體提供服務，如長者、過渡年齡青少年（18-24歲）和支援性住房（為曾經無家可歸或無家可歸風險最高的群體提供服務）。
- 包容性住房：**由市場價格發展商補貼的可負擔住宅單位。發展商可以選擇在專案中「現址」增加這些單位（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。

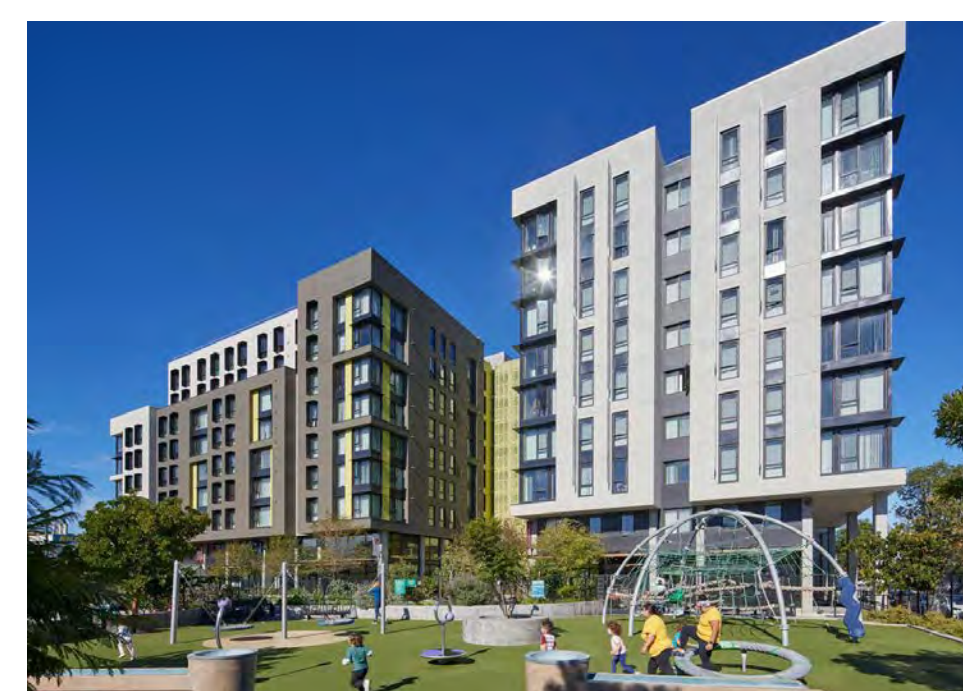
保護租客和弱勢群體

- 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
- 增加營運補貼和租金援助
- 支援執法行動
- 增加租客諮詢和教育資料

如何分辨可負擔住房以及誰能從中受益？



- Dr. George W. Davis 長者住宅和長者中心 (1751 Carroll Ave)**
- 街區：Bayview Hunters Point
- 服務人群：低收入長者
- 單位數量：120個一睡房和二睡房單位
- 便利設施：社區活動室、健身中心、住戶休息室
- 社區福利：長者中心



- Casa Adelante (2060 Folsom St)**
- 街區：米慎區
- 服務人群：低收入過渡年齡青少年和家庭
- 單位數量：126個，包括連房、一睡房、二睡房和三睡房單位
- 便利設施：樓頂平臺、住戶休息室、住宅庭院
- 社區福利：為住戶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。



- 4200 Geary Boulevard**
- 街區：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、社區活動室
- 社區福利：為社區服務的零售空間



- Shirley Chisholm Village (1360 43rd Ave)**
- 街區：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、學區員工以及他們的家庭
- 單位數量：135個，包括連房、一睡房、二睡房和三睡房單位
- 社區福利：戶外公眾游樂區和集會區

如何獲得可負擔住房？

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。您必須在每個單位開放時申請。



DAHLIA
SAN FRANCISCO HOUSING PORTAL

欲瞭解更多資訊，獲得MOHCD住房顧問的支援，及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。

照片（從上到下）：David Baker Architects; MITHUM; YA Studio; BAR Architects



深化社區聲音

與社區合作以滿足我們住房需求的策略

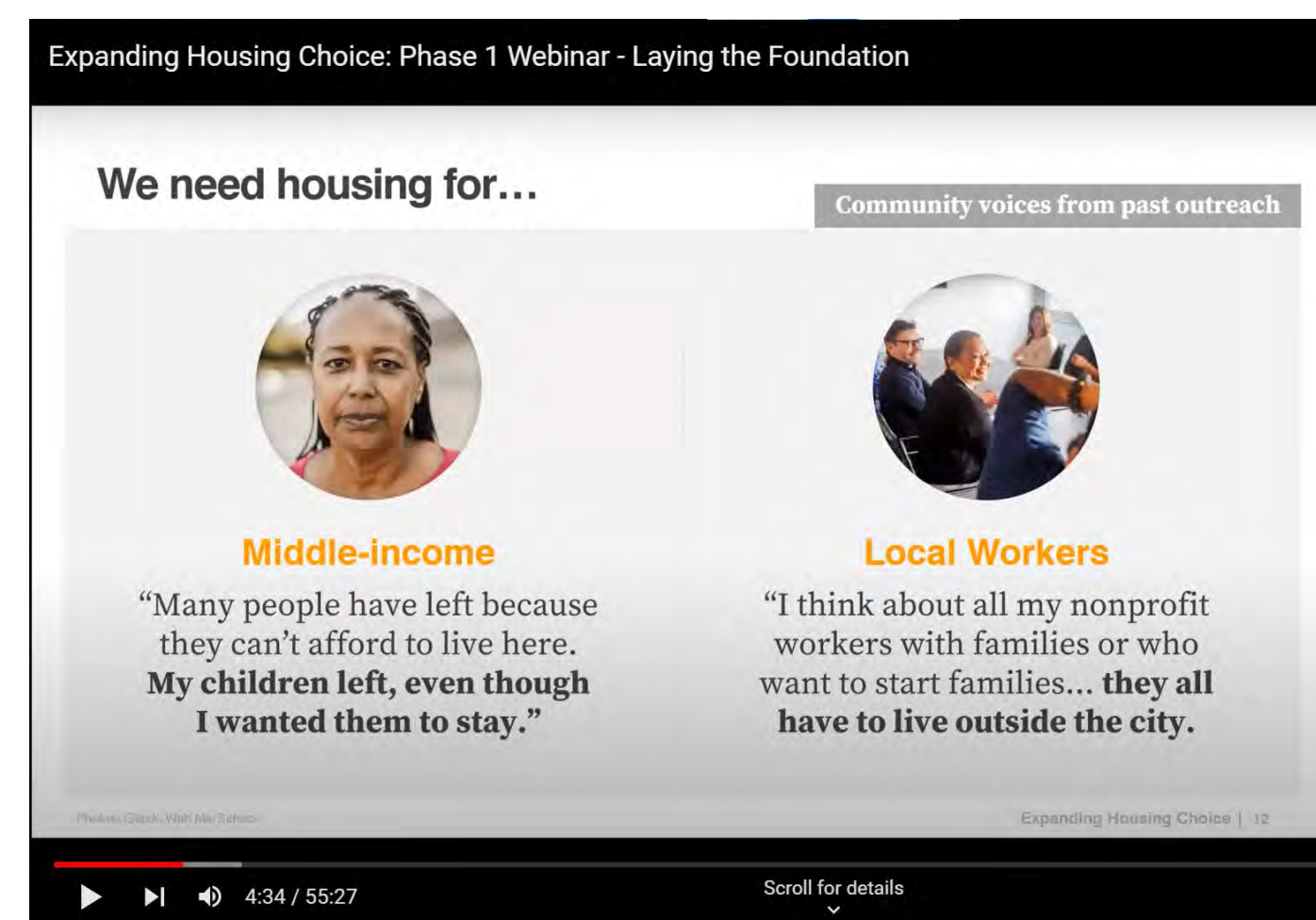
為了確保區域重新劃分考慮到觀點和聲音的多樣性，本專案包括以不同方式讓社區參與的策略，側重於積極主動地接觸在尋找住房方面面臨最大挑戰的平等優先照顧社區（如租房者、長者、家庭、移民等）。

我們的第1階段外展活動包括：



開放日 -

為公眾舉辦的活動，讓公眾可以了解更多資訊並分享他們的想法



網絡研討會系列 -

為社區成員舉辦網上直播活動，以便進一步了解我們的住房環境和區域重新劃分的目標，然後進行問答



與社區合作夥伴的焦點小組 -

與社區服務組織共同舉辦的圓桌討論會，旨在收集多元化社區成員的意見，以確定社區優先事項



網上調查 -

針對兩個區域劃分概念進行的調查，以收集公眾意見，並確保建議的區域劃分概念符合州政府法規，同時滿足社區需求



與當地合作夥伴進行社區對話 -

與當地組織進行簡報，專注於聽取社區與區域重新劃分相關的希望、擔憂和優先事項，並確定合作機會



住房教育單元 -

能力建設工作坊，提供有關我們的住房需求和增加可負擔住房的策略的資訊（與Self-Help for the Elderly、日落區華人文化區、華美學校和MOHCD合作）



一對一訪談 -

訪談多元化的利益相關者，代表經歷過住房歧視和排斥的中等收入勞工、先遣急救人員、小企業主、家庭和有色人種的聲音



實地考察 -

在主要走廊上與主管和社區組織會面，以評估現有狀況並了解社區優先事項

Photos: SF Planning, Self-Help for the Elderly



我們聽到什麼意見 可負擔住房的影響

這塊佈告板重點介紹社區成員的言論，他們分享了對三藩市住房危機及其對社區影響的看法。

與其他灣區城市一樣，尋找可負擔且適當的住房是三藩市居民面臨的普遍挑戰。透過社區參與、活動和訪談，居民確定了三藩市住房負擔能力危機影響的共同主題，包括：

可負擔住房供應不足以及獲得現有單位的障礙（例如，透過DAHLIA抽籤系統）。

尋找能滿足人們一生需求的住房類型（例如，家庭、年輕成人、長者、身心障礙者等）面臨的挑戰。

需要為租房者提供更強有力的保護，例如房租管制和逼遷保護。

對區域重新劃分對小企業的潛在影響的擔憂。



我們的社區聲音：一對一訪談

為了更深入了解我們的住房危機對社區成員的影響，規劃署與一系列利益相關者進行了一對一訪談，例如維持城市運轉的工作者和經歷過住房歧視的人士。這些訪談提供了有關社區住房需求和優先事項的豐富而細微的觀點。

以下是這些對話的一些摘錄。在三藩市規劃署 YouTube 頻道上觀賞這些 1 小時訪談的完整錄像。

先遣急救人員

「許多消防員無法負擔在這裡居住的費用。他們必須搬到沙加緬度或東灣或北灣，才能過上舒適的生活。當這種情況發生時，當需要資源時，我們最終沒有那麼多人。」

- Ariana Wilson, 消防員



「當我們談到100%可負擔住房時，誰能負擔得起？因為從技術上講，我賺的錢高於可獲得可負擔住房的門檻，但另一方面，我無法負擔其他任何住房，因為我賺不夠錢。」

- Patrick Yalon, 副感化官



Photos: SF Planning



我們聽到什麼意見

我們的社區聲音：一對一訪談

小企業主



「[當]住房更可負擔時，[日落區]會搬進更多家庭。」

- Stephanie Jee, 牙醫



「一些長期居民被迫離開的想法，消磨了Haight的光輝。我們在這裡是一個社區。我們是這個緊密結合的社區，我們互相照顧。」

- Sunshine Powers, 企業主, Love on Haight



「在三藩市建造更多住房是最好的解決方案，因為所有中產階級家庭都能負擔得起住在城裡。」

Ming Tjong, 小企業主, Lime Tree Southeast Asian Kitchen



Educators



「我知道，我的一位同事已經15年沒有搬家了，因為他們不想失去遵循祖父 (grandfathered) 條款的房租，他們確實需要一個更大的新住所，但他們住不起。」

- Shayla Putnam, 喬治華盛頓高中 (George Washington High School) 教師



「顯然，我認識的大多數年輕人都無法負擔住在三藩市的費用。因此，絕大多數30多歲和40多歲的人都住在三藩市以外的地方。」

- Ben Wong, 華美學校主任



「感覺中產階級沒有太多機會。他們只是被困在這個工作和租房的循環中。」

- Megan Magdangal, 教育工作者



「與我打交道的許多家庭都是邊緣化社區和低收入家庭，我看到多個家庭擠在一間和兩間臥室的房屋裡。」

- Rocio Perez, 教育工作者/藝術家



Trade Workers



「大多數技工，不僅僅是電工--水管工、管道工，每個人--他們都在通勤。每個人都在通勤。」

- Marcella Ortiz, 灣景區居民, 電工, Local 6



「我認為低密度區域的人們必須相信，來這裡找工作的人、想養育孩子的人，他們也想要一個體面的社區...」

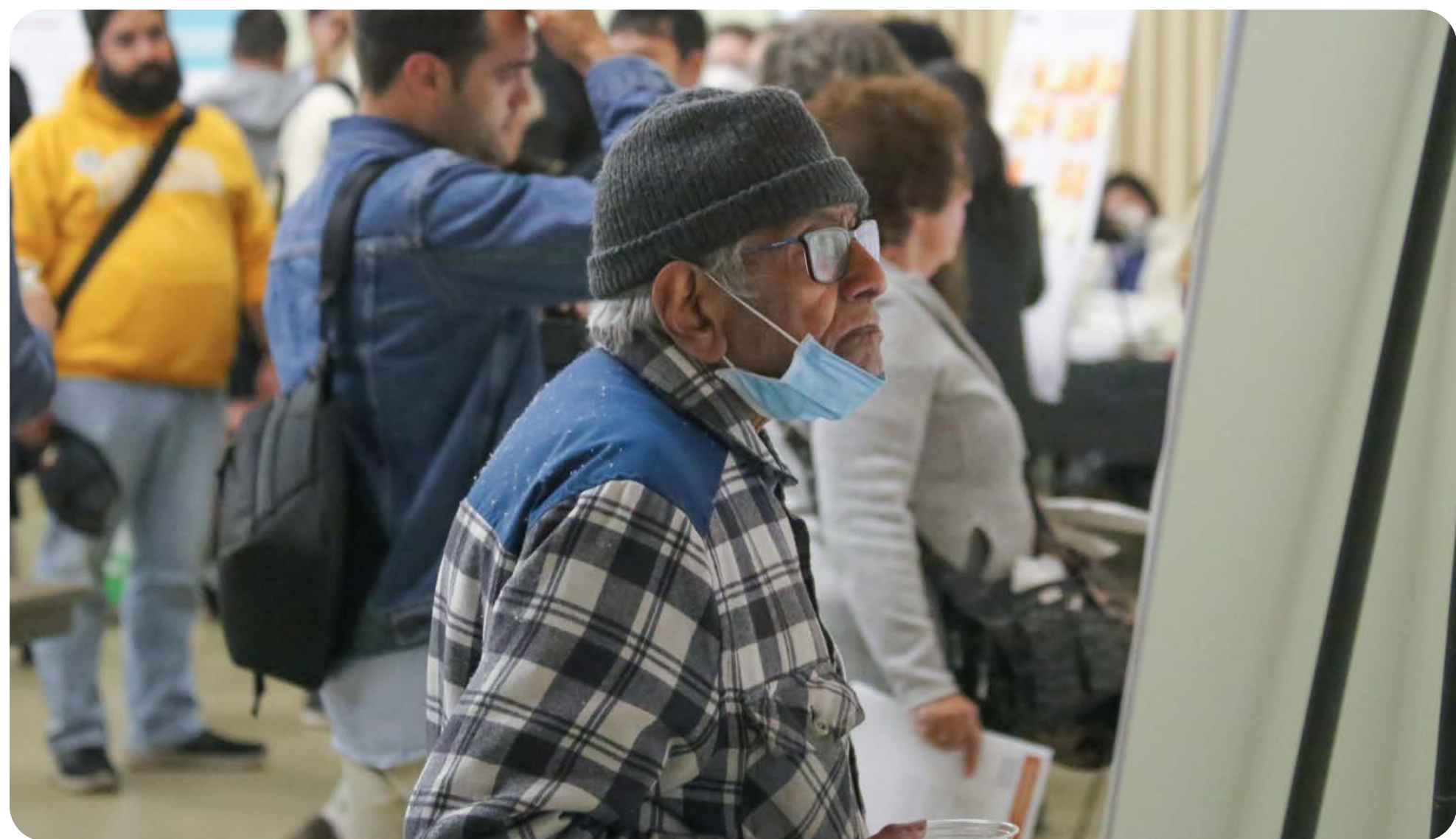
- Angelo Wilson, Western Addition住戶, 長者, 退休工務局水管工



Photos: SF Planning



我們聽到什麼意見 可負擔住房的影響



我們社區的聲音：開放日

第一階段開放日提供了有關專案目標和要求的資訊，分享了區域劃分概念地圖，說明了增加新住房的不同意見，並在制定和實施區域重新劃分時，讓社區成員了解他們的希望、擔憂和優先事項。

以下是我們從6月22日在LGBT中心及7月11日在金門公園縣集市大樓舉行的這些活動中獲得的一些引言。

7月11日在三藩市縣集市大樓舉辦的開放日的居民

可負擔性



「我的社區成員再也住不起這裡，不得不從遙遠的地方通勤到市裡！」

「我考慮過從教書轉行更有利可圖的工作，這樣我才能在三藩市擁有自己的房子。」

房租管制



「確保遵守房租管制規定。讓長者/殘障人士搬出房租管制的住房是條死路。」

「我81歲的鄰居在房租管制房屋住了30年，由於業主出售房屋，並且在『安全』區域找不到他能負擔得起的住房，因此不得不離開三藩市。非常難過。」

對當地企業的影響



「更多元化的街區和充滿活力的當地企業。減輕財務負擔 = 為當地企業和組織帶來更多舒適感和花錢能力。」

「很難找到並留住員工，因為住在這裡太貴了！」

住房機會



「高密度發展將改善住房危機，鼓勵多元化的社區，並更好地利用公共土地和增加稅收來改善城市服務！」

「這將讓所有收入水平的人都能居住，並為我們了不起的內日落區社區做出貢獻！肯定會支持的！」



我們社區的聲音：焦點小組

我們與社區組織合作，在9月和10月舉辦了七個焦點小組，為居民創造空間，分享他們在三藩市區域重新劃分的需求、希望和想法。主辦組織支援招募和推廣工作，目標是接觸那些在社區外展和參與中經常被忽視的人士。

主辦組織包括：Gum Moon Asian Womens Resource Center、Self Help for the Elderly、華美學校、Richmond Neighborhood Center、Sunset Chinese Cultural District和District 4 Youth and Families Network

焦點：家庭分享他們對增建住房的希望和擔憂：

我希望我所在街區增建的住房能夠...



「讓企業留下來」
「降低住房成本」
「幫助像我這樣的租戶成為屋主」
「導致學校獲得更好的資助」
「改善公共交通、腳踏車適騎性和步行友好性」

我擔心我所在街區的住房增建會...



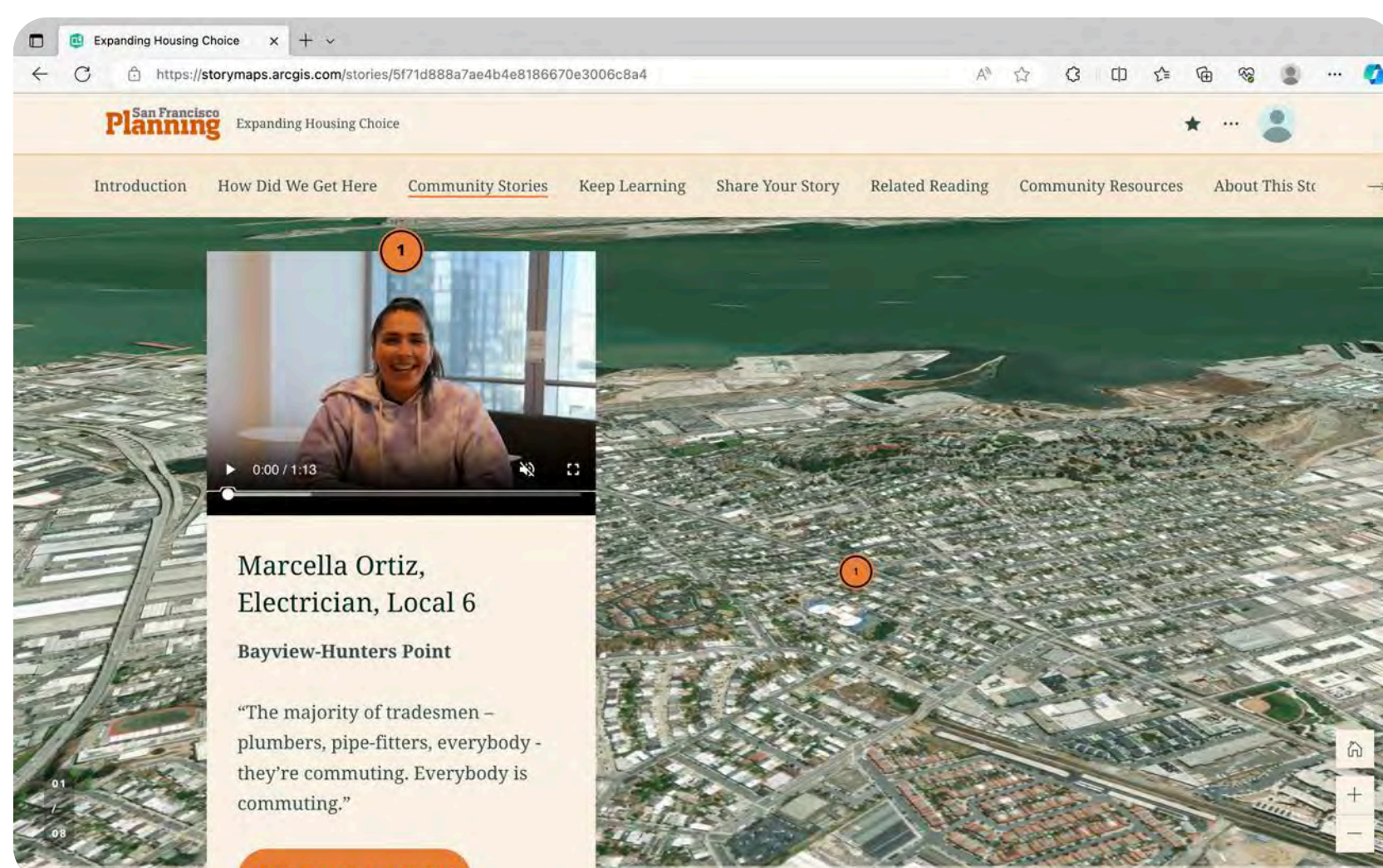
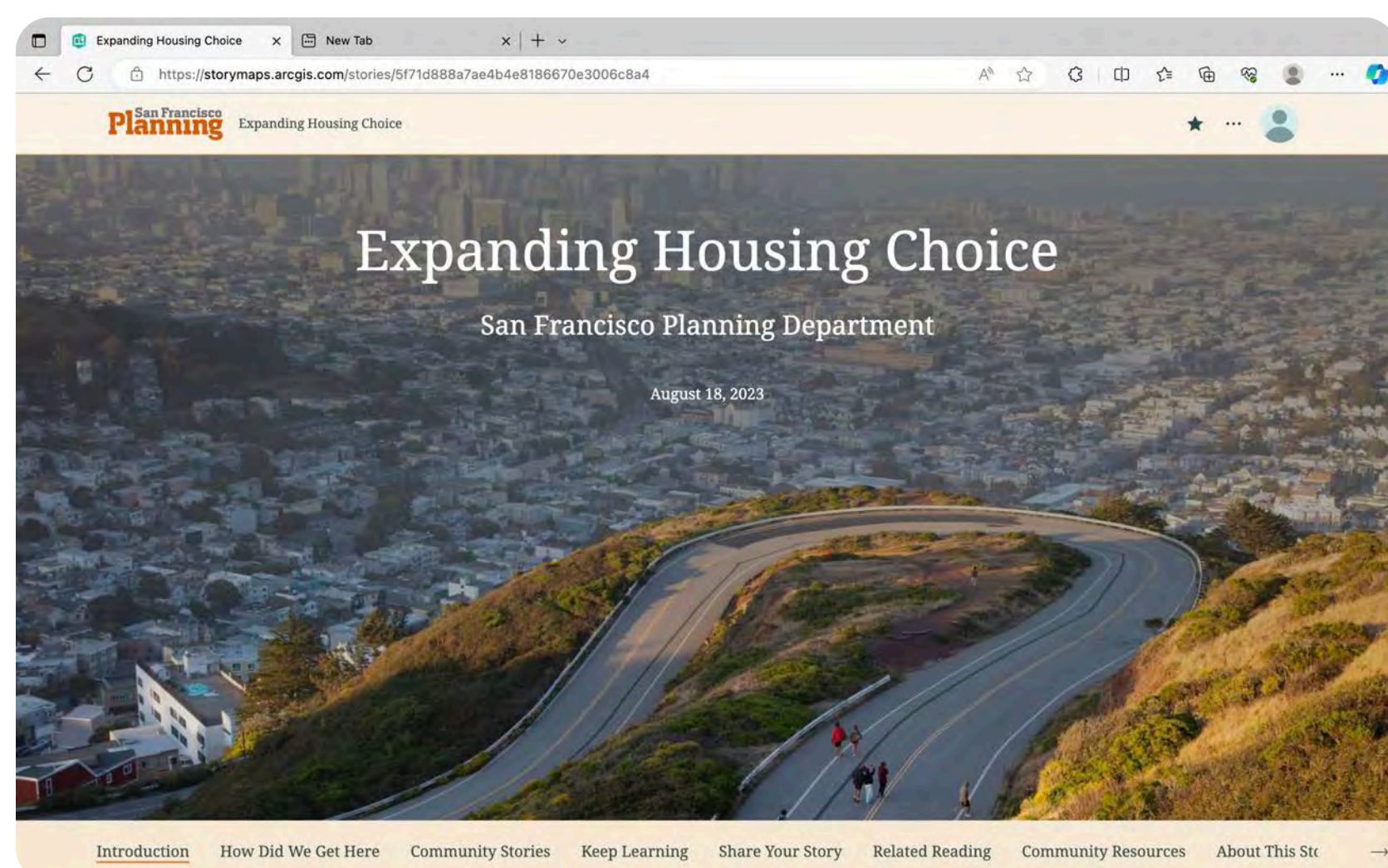
「事實上並不會發生」
「花太長時間」
「如果我們不改善公共交通、腳踏車適騎性和步行友好性，交通和停車狀況就會惡化」
「產生礙眼的建築物」



收集和分享社區故事

在我們的參與空間中，三藩市人打開心扉，分享他們的經驗、挑戰和希望，我們會繼續收集這些經驗、挑戰和希望，為我們的工作提供資訊，並向更廣大的社區擴大，以建立對人類故事的同理心和理解，這些故事是提供更多住房所需的緊急行動的依據。

社區故事地圖：提升社區聲音，了解我們的住房歷史



故事地圖螢幕快照

規劃署創建了一個「擴大住房選擇」故事地圖草案，這是一個互動式網站，將於2023年底供公眾瀏覽。其中包括：

- 介紹影片和時間表，將過往的規劃決策與當前指引住房要素 (Housing Element) 的州法律聯繫起來。
- 與社區利益相關者進行訪談，強調受到歧視性住房政策不成比例影響的人士的經歷。社區成員也可以分享自己的住房故事和優先事項。
- 各種社區資源，幫助居民應對住房挑戰。

分享您自己的故事



規劃署想聽聽您在三藩市的住房經歷。您的聲音是一個強大的工具，可以幫助我們制定未來的住房政策，並解決全市的流離失所、無法負擔和不平等問題。

完成住房故事調查

- 存取二維碼或表格連接：
[住房故事調查](#)

向規劃署提交您的住房故事以及任何其他資訊和反饋。請注意，您的個人資料不會被公開。

故事表單的二維碼



說明我們的住宿需求和希望

三藩市規劃署正在進行一項公共服務活動，透過藝術為三藩市人發聲。我們正在與三藩市人權委員會的設計師Michelle McNeil合作，製作插圖，強調人們分享的經歷，並為公眾提供一個切入點，進一步了解住房危機以及他們如何參與制定區域重新劃分。



Illustrations: Michelle McNeil (SF Human Rights Commission)