



奧斯汀市 戰略性住房藍圖

在 2017 年，奧斯汀市議會制定了戰略性住房藍圖，以解決當前的可負擔住房問題。作為美國發展最快的城市之一，奧斯汀在過去幾年裡已增長至近百萬居民。有人預測，到 2050 年，本地區的人口可能達到近 400 萬人。

許多人表示，如果不進行有效的戰略規劃，那些能夠體現城市特色、為社區提供重要服務的奧斯汀人將因負擔不起住房而不斷從這個城市被排擠出去。單單是提供住房津貼不能縮小可負擔住房不斷擴大的差距。儘管奧斯汀的可負擔住房問題十分複雜，但是規劃奧斯汀戰略性住房藍圖能夠幫助社區以更具成本效益、針對性更強的方式解決這些問題。透過實施多方位的協調戰略，奧斯汀市能夠與各方合作夥伴通力協作，更有效地解決這些挑戰並實現社區的可負擔住房目標。

規劃藍圖

社 區住房與發展部 (NHCD) 的任務是制定綜合、多方位的方案來解決可負擔住房問題。這項任務從一開始便博採眾議，面向社區居民廣泛徵集意見。NHCD 在 18 個月裡於多個長者中心、宗教社區和學校舉行了 30 多次公共會議，並開展了一次具有有效統計意義的雙語調查。



居民紛紛在論壇上強調在奧斯汀全市實施可負擔住房戰略，確保所有收入階層均衡獲得宜居住房的重要性。居民還敦促市政府在各種交通設施周邊建造可負擔住房，特別是對於長者和殘障居民。



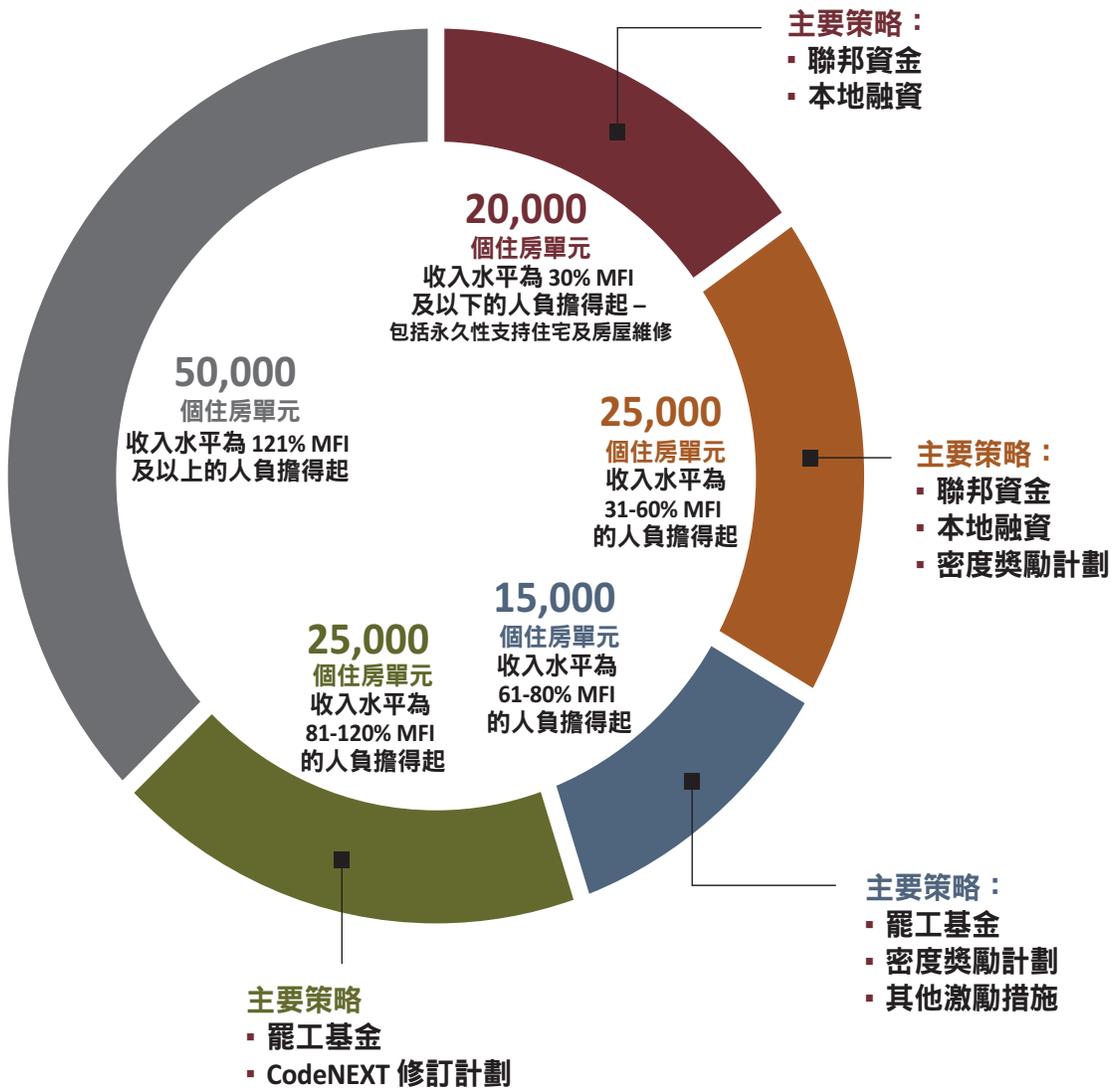
設定成功的目標

除 了來自社區居民的意見之外，NHCD 的工作人員還對全國規劃模型進行詳細的分析，追蹤長期的建築趨勢，並調查了在未來十年裡本地經濟可能出現的情況。他們盡了最大的努力來設定未來的住房目標，確保全市各收入階層的家庭都能夠持續找到可負擔住房，避免流離失所。

最終，戰略性住房藍圖發展成為一個整體計劃以保障成熟社區的可負擔住房，並增加住房供應以幫助減輕低收入家庭的負擔。最重要的是，戰略性住房藍圖中明確規定，無論是對於各行各業的居民，還是為奧斯汀做出了重要貢獻、使奧斯汀成為充滿活力、文化多樣化和宜居城市之人士，任何增加可負擔住房供應的方法都必須同時保證宜居標準和他們的利益。

奧斯汀社區 10 年可負擔住房目標

未來 10 年內供應 135,000 個住房單元



- 至少 75% 的新住房單元應位於 Imagine Austin 中心和走廊地區的 1/2 英里之內。
- 在 10 年裡保留 10,000 個可負擔住房單元。
- 每年建造 100 個永久性支持住宅 (PSH) 單元，這些單元中有一半 (50) 納入「住為先」(Housing First) 計劃。更多資訊，請瀏覽：www.austintexas.gov/departments/permanent-supportive-housing-initiative。
- 至少 25% 的新收入限制可負擔住房應位於高機會地區。
- 至少 30% 的新住房應為各式住房類型，包括從小型單戶到八聯房住宅，以幫助解決奧斯汀多代同住的需求。

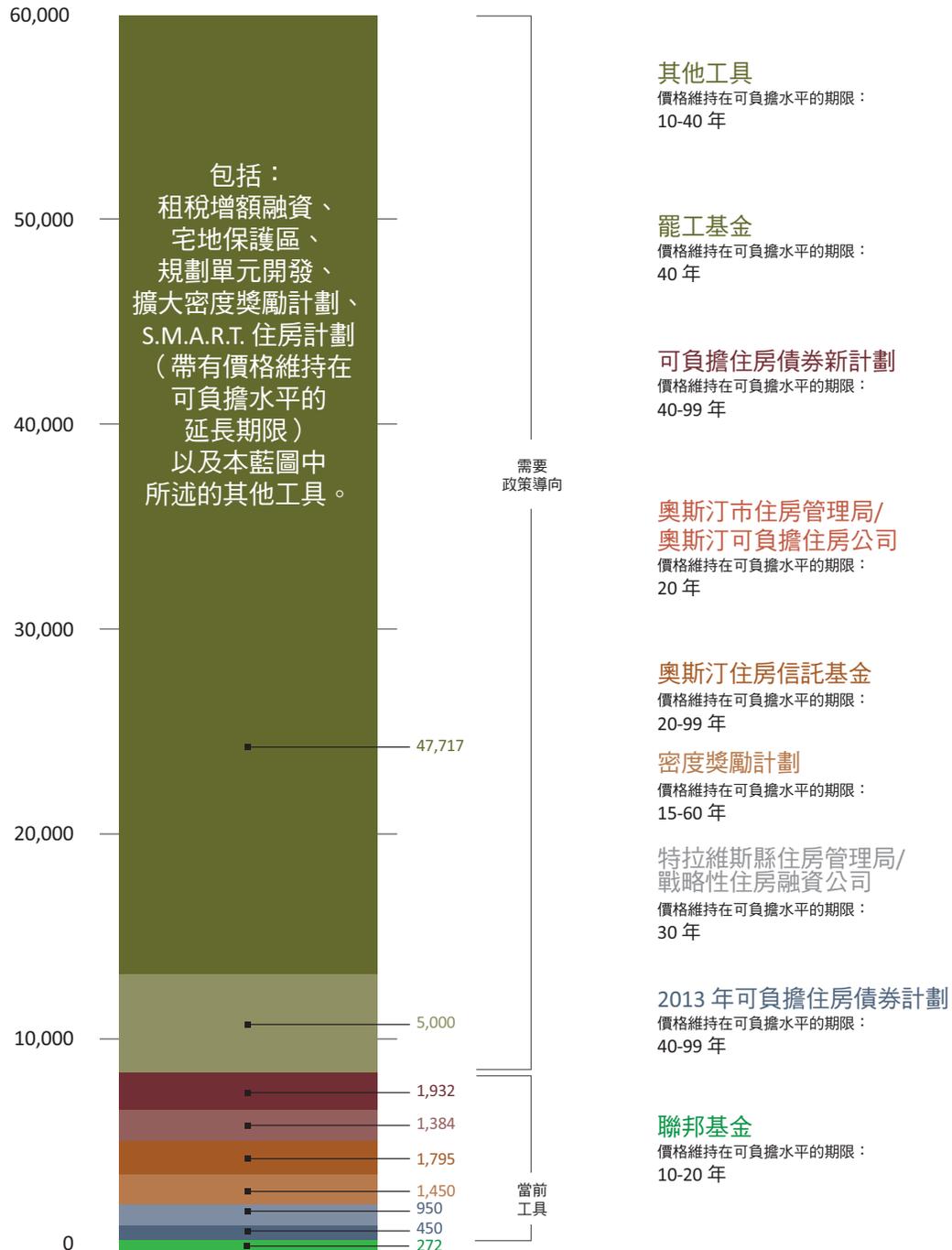
在每個市議會行政區內：

- 至少 10% 的住房是收入水平為 30% 家庭收入中位數 (MFI) 或以下的家庭（對於一個 4 口之家，在 2016 年的收入為 \$24,300 或以下）負擔得起的租賃住房單元；以及
- 至少 25% 的住房是收入水平為 120% MFI 或以下的家庭（對於一個 4 口之家，在 2016 年的收入為 \$93,360 或以下）負擔得起的產權住房單元。

戰略性住房藍圖如何幫助實現可負擔住房的目標？

奧斯汀的戰略性住房藍圖是一個建設和保障額外可負擔住房的多方位綜合方案。首先，藍圖實施計劃將致力於加強與私人投資者和社區合作夥伴的戰略性投資合作，促進一系列新的可負擔住房的建設和融資。其次，實施計劃將力求簡化城市建設許可證的流程，並在改革土地開發規範方面提供協助，促進新建工程。最重要的是，戰略性住房藍圖設定了 60,000 個住房單元的目標，讓收入水平為 80% 家庭收入中位數 (MFI) 及以下的家庭都負擔得起這些住房。下表列出了這些住房單元的潛在資金來源和工具。

未來 10 年用於 60,000 個可負擔住房單元 (收入水平最高為 80% MFI) 的融資機制與工具



*估算方法載於附錄 A。

註：這些策略和活動未列於奧斯汀市及其合作夥伴目前已開展的工作中。

滿足住房需求並支援社區價值觀的關鍵行動

我們致力於保護整個城市社區的多元化和價值觀，這與保障可負擔住房的未來同樣重要。透過公眾意見徵集，NHCD 聽到了來自居民和社區領導者的聲音，他們清楚地表示希望防止他們的家庭因負擔不起住房而從奧斯汀市場被排擠出去，並希望為最需要的人投資住房，幫助居民盡可能降低交通成本和家庭支出。這些建議最終被分為五類，每類均關注獲得最佳結果，包括：

- **防止家庭因負擔不起住房而從奧斯汀被排擠出去。** 支持立法，允許實行固定美元金額的自住房地稅減免；為住宅設立保護性房產稅豁免，以最大程度避免低收入租戶流離失所；擴大使用產權共享和機制，為收入水平為 80-120% MFI 的家庭保障和設立產權選擇，並在保護性戰略上投入以打擊房產高端化。
- **促進社區公平、融合和多樣化。** 透過發展罷工基金津貼，確保多戶住宅建築保留可負擔住房單元，實施奧斯汀公平住房行動計劃，加強執行公平住房的各項規定，開展針對可負擔住房的戰略性土地儲備，為低收入租戶提供戰略性投資並制定保護措施。
- **為最需要的人投資住房。** 本市應盡一切努力保護我們最弱勢的群體。本市應該積極推動普通義務公債和普通基金用於可負擔住房的財政撥款，充分利用低收入住房稅收抵免，鼓勵私營部門為可負擔員工住房提供資金，最大限度地利用可用於公共住房的公共資產，並增加殘障市民住房。
- **為各城鎮的奧斯汀人創造新的可負擔住房選擇。** 我們可以促進簡化奧斯汀市各種規範和許可證的流程，對 S.M.A.R.T. 住房計劃進行修訂，放寬對可負擔住房產品（包括合作公寓和附屬住宅單元）的規定，並制定多家庭住宅免稅計劃。
- **幫助奧斯汀人減少家庭開支。** 我們可以透過以下多種努力來幫助奧斯汀人：建設將住房與交通選擇聯繫起來的項目，積極宣導和加強努力，幫助家庭透過對現有住宅進行節能改造來降低水電費用，並確保未來的住房開發靠近日常購物、醫療服務和社會支援機構等配套完善的區域。

隨著奧斯汀不斷面臨人口增長、經濟發展帶來的好處和挑戰以及居民的住房負擔能力問題，戰略性住房藍圖將成為確保城市公平、蓬勃發展的寶貴指南。透過開展多項舉措（包括有效參與房屋市場，保證可負擔住房單元，促進社區公平等），社區住房與發展部將繼續為奧斯汀市及其市民貢獻力量。

後續步驟：實施和持續參與

戰略性住房藍圖現已規劃完成，實施工作即將開始。奧斯汀市議會已指示市政執政官組建了一個由社區住房與發展部、交通部、城市規劃與區域管理局、經濟發展局、財政服務部和法務部組成的跨部門行動小組，協調各部門每一個關鍵行動的實施步驟，記錄進度並獲得公眾的持續反饋。



戰略性住房藍圖

www.austintexas.gov/housingblueprint

奧斯汀市
社區住房和發展部

P. O. Box 1088 | Austin, Texas 78767