

FACT SHEET

市中心社區計畫包容性住房的更新

市規劃委員會(CPC)建議的在市中心提供經濟適用房的方法是什麼？

CPC建議的市中心社區計畫包括一個社區福利計畫，這是一個基於激勵(或“基礎/獎金”)的系統，以促進新的經濟適用房單位，以及市中心的其他現場社區福利。社區福利計畫建立在已經建立的經濟適用房聯動費的基礎上，目前適用於整個城市，並要求所有的發展都要有經濟適用房的貢獻。根據CPC建議的制度，市中心的土地被分配了基本的開發權(通常是容積率或FAR)，當項目在現場提供可負擔住房單位時，或在某些情況下，當項目提供其他現場福利，如公共開放空間，或社區設施，如學校和兒童保育時，可以超過建築面積的獎勵。這個系統是為了確保大多數項目在其場地上建造更大的建築物，並提供可負擔得起的住房，以進一步實現城市的目標，即建造更多的住房，減少溫室氣體，並改善步行環境。

根據這一建議，超過基本開發權的項目將被要求為低收入家庭提供以下百分比的住宅單位：

- 7% 嚴重低收入 (收入在AMI的0-15%，四口之家為16,900*美元)。
- 8% 極低收入 (收入在AMI的 0-30%，四口之家為 \$33,800*美元)。
- 11% 很低收入 (收入在AMI的 30-50%，四口之家為 \$56,300*美元)。
- 20% 低收入；或 (收入在AMI的 50-80%，四口之家為 \$90,100*美元)。
- 40% 中等收入，如果單位是用於出售的 (收入在AMI的 80-120%，四口之家為 \$92,750*美元)

在提供所需的可負擔住房單元時，該系統下的項目將獲得40%的FAR增長。然而，為了達到場地允許的最大容積率，還需要額外增加可負擔住房的數量。

為什麼在這個時候要探討包容性住房的問題？

在CPC(市規劃委員會)審議了市中心社區規劃後，第14區議會要求城市規劃局準備一份經濟可行性研究報告，以告知規劃和土地使用管理委員會(PLUM)和市議會，現場可負擔住房授權是否有助於確保在市中心建造新的可負擔住房單元。2021年夏天，在CPC審議市中心社區計畫時，第14區議會首次提出了強制性現場可負擔住房的議題。

最近的經濟分析(將在下文進一步討論)表明，如果沒有包容性的要求，在市場條件改善之前，項目不太可能在短期內尋求額外的開發權並提供現場可負擔的單位。

該研究的主要發現是什麼？

HR&A的**包容性分區備忘錄**，中概述的分析 表明，在市中心社區規劃區，包容性住房義務是可行的。根據HR&A的分析，城市規劃局在**規劃局長給PLUM委員會的備忘錄**中概述了一個漸進式包容計畫，供PLUM考慮。漸進式包容計畫規定，隨著項目規模的增加，包容義務也會增加。包容性住房的百分比在下面的“如何將內部經濟適用房的規定與CPC的建議方法相結合”中進行了概述。

HR&A的研究還提供了一個關於加利福尼亞州強制性包容住房計畫的概述，包括它們的一般特徵、實施歷史以及與其他州和地方住房政策的關係。備忘錄根據對當前市場條件的審查，以及對當前市場條件在短期內將持續下去的假設，確定了對於市中心規劃區可行的包容性住房要求。

規劃局局長給PLUM委員會的備忘錄概述了根據HR&A經濟分析的主要收穫，並參考以下考慮因素，採用強制性包容性住房計畫的途徑：

- 擬議的市中心社區計畫和該市最近採納的住房要素，以及SCAG的“連接南加州”(2020-2045年RTP/SCS)，確定了在市中心規劃區增加住房建設的目標，該地區有良好的交通、就業和眾多公民投資。包容性住房計畫應促進可負擔住房單元的建造，同時確保在交通便利的地區繼續進行住房開發，這與城市、區域和全州增加住房建設的目標是一致的。
 - 擬議的計畫旨在到2040年容納 100,000 個新的住房單位。
 - 建議的計畫占本市整體住房增長的20%，預計到2040年將會實現。
- 包容性住房在市中心的混合用途區通常是可行的，採用**HR&A 的包容性分區備忘錄中所概述的**建議比例，不會限制近期的住房發展。
- 自提交給城市規劃委員會的2019年市中心經濟分析報告以來，經濟狀況發生了重大變化。如果沒有強制性的包容性住房要求，在今天的經濟條件下，市中心不太可能提供現場可負擔的住房。
- 擬議的計畫概述了到2040年的願景。市場條件隨著時間的推移而變化，包容性住房要求將是根據擬議計畫促進可負擔住房建設的眾多工具之一。CPC建議的社區福利計畫 將被納入一個漸進的包容性計畫，並將隨著經濟條件的改善促進可負擔住房數量的增加。
- 對在當前經濟條件下收購的、用常規方法融資的土地進行經濟可行性測試。土地儲備的開發用地，或利用不太常規的融資方法的用地，可能會有更好的可行性。

如何將現場經濟適用房的授權與CPC的建議方法相結合？

根據CPC建議的社區福利計畫，項目可以選擇提供現場可負擔的住宅單位，以換取更多的開發權利，包括額外的建築面積，豁免可負擔住房聯動費，以及部長級的項目審查程序。在有利的經濟條件下，大多數住房開發項目可能會在CPC的建議計畫中提供現場單位。

然而，CPC建議的社區福利計畫並不要求所有的住房開發項目提供現場單位，在目前不太有利的經濟條件下，許多住房開發項目可能會選擇只提供市場價格的住宅單位，放棄任何可用的激勵措施，如增加建築面積，並提供費用以幫助資助未來的可負擔住房。

將新的現場可負擔住房任務納入CPC建議的社區計畫，創造了一個“漸進式包容”計畫，其中最初的義務是要求項目在其分區形式區內只使用基本的FAR。通過整合這兩個項目提供的適應性，將確保即使項目在短期內在基本開發權範圍內建設，也能產生一定數量的現場可負擔住房單元，同時隨著項目規模的擴大和市場條件的改善，增加項目的可負擔性義務。

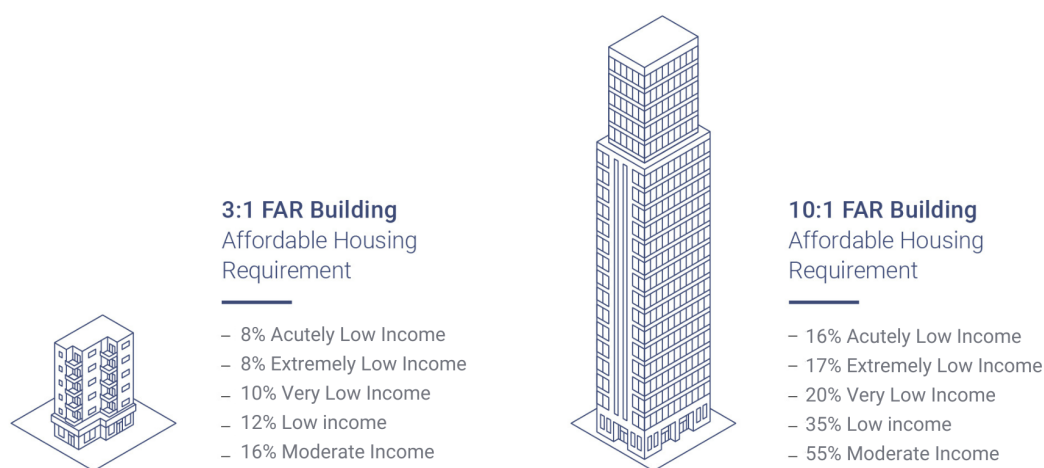
例如，在南公園的HB1分區，較小的建築需要提供10%的超低收入單位，而較大的高層建築則需要20%的超低收入單位，如下圖1所示。

雖然市中心所需的初始包容量相當一致(例如，市中心大部分地區為10%的超低收入，唐人街為15%的超低收入)，但所需的包容總量將根據建築物的最終規模而有所不同。

插圖1.

Graduated Inclusionary

Larger buildings provide more on-site affordable housing.



本研究與全市範圍內的包容性住房研究有什麼關係？

與市中心社區計畫分開，市議會已指示住房部完成一項經濟分析，以解決與今天的交通導向社區(TOC)計畫激勵措施和經濟適用房聯動費相比，包容性分區要求是否會改善本市經濟適用房的建造，以及包容性分區要求在本市眾多經濟次級市場和既定分區允許範圍內是否具有經濟可行性。全市範圍內的包容性住房研究仍在進行中，不會對市中心的經濟次級市場進行單獨分析。

欲瞭解更多信息，請[在綫註冊](#)，以便定期收到關於市中心社區計畫的最新信息。