

FACT SHEET

Bản cập nhật về Nhà ở Hội nhập của Kế hoạch Cộng đồng Trung tâm thành phố

Phương pháp nào được Ủy ban Quy hoạch Thành phố (CPC) đề xuất để cung cấp nhà ở giá hợp lý tại Trung tâm Thành phố?

Kế hoạch Cộng đồng Trung tâm thành phố được đề xuất của CPC bao gồm Chương trình Phúc lợi Cộng đồng, một hệ thống dựa trên khuyến khích (hoặc “cơ sở/phần thưởng”), để hỗ trợ phát triển các đơn vị nhà ở giá hợp lý mới và các phúc lợi cộng đồng tại chỗ khác ở Trung tâm thành phố. Chương trình Phúc lợi Cộng đồng dựa trên Phí Liên kết Nhà ở Giá hợp lý đã được thiết lập hiện đang được áp dụng trên toàn Thành phố, và yêu cầu mọi dự án phát triển phải có một tỷ lệ nhà ở giá hợp lý nhất định. Trong hệ thống được đề xuất của CPC, các địa điểm ở Trung tâm thành phố được chỉ định các quyền phát triển cơ bản (thường là tỷ lệ diện tích sàn hoặc FAR), mà có thể vượt quá được nhờ những phần thưởng là diện tích sàn khi các dự án cung cấp những đơn vị nhà ở giá cả hợp lý tại chỗ, hoặc trong một số trường hợp, khi các dự án cung cấp những phúc lợi tại chỗ khác như không gian mở công cộng có thể phù hợp cho người khuyết tật, hoặc các tiện ích cộng đồng khác như trường học và nhà trẻ. Hệ thống này đã được hiệu chỉnh để đảm bảo hầu hết các dự án sẽ xây dựng các tòa nhà lớn hơn trên địa điểm của họ, và cung cấp nhà ở giá hợp lý, từ đó khuyến khích đạt được các mục tiêu của Thành phố về sản xây dựng nhiều nhà ở hơn, giảm khí thải gây hiệu ứng nhà kính và cải thiện khả năng đi bộ.

Theo đề xuất này, các dự án vượt quá quyền phát triển cơ sở sẽ cần đảm bảo một trong các yêu cầu sau đây về tỷ lệ phần trăm đơn vị nhà ở dành cho các hộ gia đình có Thu Nhập Thấp Hơn:

- 7% Thu Nhập Đặc Biệt Thấp (*Thu nhập từ 0-15% Thu Nhập Trung Bình Của Khu Vực (AMI) tức là \$16,900* đối với một gia đình bốn người*);

- 8% Thu Nhập Cực Thấp (Thu nhập từ 0-30% Thu Nhập Trung Bình Của Khu Vực (AMI) tức là \$33,800* đối với một gia đình bốn người);
- 11% Thu Nhập Rất Thấp (Thu nhập từ 30-50% Thu Nhập Trung Bình Của Khu Vực (AMI) tức là \$56,300* đối với một gia đình bốn người);
- 20% Thu Nhập Thấp; hoặc (Thu nhập từ 50-80% Thu Nhập Trung Bình Của Khu Vực (AMI) tức là \$90,100* đối với một gia đình bốn người);
- 40% Thu Nhập Vừa Phải, khi bán các đơn vị nhà ở (Thu nhập từ 80-120% Thu Nhập Trung Bình Của Khu Vực (AMI) tức là \$92,750* đối với một gia đình bốn người)

Khi cung cấp các đơn vị nhà ở giá rẻ theo yêu cầu, các dự án theo hệ thống này sẽ được phép tăng 40% Hệ Số Sử Dụng Đất (FAR). Tuy nhiên, để đạt được FAR tối đa cho phép trên một địa điểm xây dựng, sẽ cần tăng thêm số lượng nhà ở giá rẻ.

Tại sao chỉ thị nhà ở hội nhập lại được khám phá vào thời điểm này?

Sau khi CPC cân nhắc Kế hoạch Cộng đồng Trung tâm thành phố, Hội đồng Quận 14 yêu cầu Ủy ban Quy hoạch Thành phố chuẩn bị nghiên cứu về tính khả thi về mặt kinh tế để cung cấp tư liệu cho Ủy ban Quy hoạch và Quản lý Sử dụng Đất (PLUM) cũng như Hội đồng Thành phố về việc liệu một chỉ thị nhà ở giá hợp lý tại chỗ có giúp đảm bảo việc xây dựng các đơn vị nhà ở giá hợp lý mới ở Trung tâm thành phố hay không. Chủ đề về chỉ thị nhà ở giá hợp lý tại chỗ bắt buộc lần đầu tiên được Hội đồng Quận 14 đưa ra, khi CPC cân nhắc Kế hoạch Cộng đồng Trung tâm thành phố vào mùa hè năm 2021.

Phân tích kinh tế gần đây (xem thêm bên dưới) đã chỉ ra rằng, nếu không kèm theo yêu cầu phát triển nhà ở giá rẻ dành cho người có thu nhập thấp (nhà ở bao gồm), các dự án thường sẽ bỏ qua ưu đãi bổ sung về quyền phát triển này và việc cung cấp đơn vị nhà ở giá rẻ tại chỗ trong thời gian tới cho đến khi điều kiện thị trường được cải thiện.

Nghiên cứu có những phát hiện chính nào?

Phân tích được nêu trong **HR&A bản ghi nhớ Phân Khu Phát Triển Nhà Ở Bao Gồm của HR&A** đã chỉ ra rằng nghĩa vụ phát triển nhà ở bao gồm là khả thi trong khu vực thuộc Quy Hoạch Trung Tâm Thành Phố. Trên cơ sở kết quả phân tích HR&A, Sở Quy Hoạch Thành Phố đã phác thảo Chương Trình Phát Triển Nhà Ở Bao Gồm trong **Biên Bản Ghi Nhớ gửi Ủy Ban Quy Hoạch Và Sử Dụng Đất (PLUM)** xem xét. Chương Phát Triển Nhà Ở Bao Gồm yêu cầu rằng khi quy mô dự án tăng lên, nghĩa vụ phát triển nhà ở bao gồm cũng tăng lên. Tỷ lệ phần trăm nhà ở bao gồm được trình bày dưới đây trong “Làm thế nào để tích hợp nhiệm vụ phát triển nhà ở giá rẻ với cách tiếp cận được đề xuất của Ủy Ban Lập Kế Hoạch Cộng Đồng (CPC)”.

Nghiên cứu của HR&A cũng cung cấp một cái nhìn tổng quan về các chương trình phát triển nhà ở bao gồm bắt buộc ở Tiểu Bang California, bao gồm các đặc điểm chung, lịch sử thực hiện và mối quan hệ với các chính sách nhà ở khác của Tiểu Bang và địa phương. Bản ghi nhớ xác định các yêu cầu phát triển nhà ở bao gồm khả thi cho Khu Vực Thuộc Quy Hoạch Trung Tâm Thành Phố, dựa trên việc xem xét các điều kiện thị trường hiện tại và giả định rằng các điều kiện thị trường hiện tại sẽ tiếp diễn trong thời gian tới.

Biên bản ghi nhớ của Giám đốc Quy hoạch với Ủy ban PLUM nêu lên một lộ trình để phê duyệt chương trình nhà ở hội nhập bắt buộc dựa trên những kết luận chính từ phân tích kinh tế của HR&A dựa trên thông tin từ các cân nhắc sau:

- Kế hoạch Cộng đồng Trung tâm thành phố được đề xuất, và Yếu tố Nhà ở được phê duyệt gần đây của Thành phố, cũng như Connect SoCal (2020-2045 RTP/SCS của SCAG), trong đó nêu rõ mục tiêu gia tăng xây dựng nhà ở trong Khu vực Quy hoạch Trung tâm, một khu vực được quy hoạch hợp lý với phương tiện giao thông, việc làm và nhiều khoản đầu tư dân sự. Một chương trình nhà ở hội nhập phải ủng hộ việc xây dựng các đơn vị nhà ở giá hợp lý, cũng như bảo đảm liên tục phát triển nhà ở nói chung ở các khu vực giao thông thuận tiện, dựa trên cơ sở các mục tiêu của Thành phố, Khu vực và Toàn tiểu bang nhằm gia tăng số lượng nhà ở.
 - Quy Hoạch Đề Xuất tìm cách cung cấp 100.000 đơn vị nhà ở mới cho đến năm 2040.
 - Kế hoạch được Đề xuất chiếm 20% mức tăng trưởng nhà ở chung dự kiến của Thành phố cho đến năm 2040.
- Nhiệm vụ phát triển nhà ở bao gồm nói chung là khả thi ở các khu phức hợp ở Trung Tâm Thành Phố và việc áp dụng tỷ lệ phần trăm khuyến nghị được **nêu trong bản ghi nhớ Phân Khu Phát Triển Nhà Ở Bao Gồm của HR&A** sẽ không hạn chế việc phát triển nhà ở trong ngắn hạn.
- Các điều kiện kinh tế đã thay đổi đáng kể từ thời điểm phân tích kinh tế Trung tâm thành phố năm 2019 được đệ trình cho Ủy ban Quy hoạch Thành phố. Do phân tích này không có yêu cầu bắt buộc về nhà ở hội nhập, rất khó để nó trở thành cơ sở cho phát triển nhà ở giá hợp lý tại chỗ tại Trung tâm thành phố trong điều kiện kinh tế hiện nay.
- Quy Hoạch Đề Xuất phác thảo tầm nhìn đến năm 2040. Điều kiện thị trường sẽ thay đổi theo thời gian và yêu cầu về phát triển nhà ở bao gồm sẽ là một trong nhiều công cụ sẵn có để tăng số lượng nhà ở giá rẻ theo Quy Hoạch Đề Xuất. Chương Trình Phúc Lợi Cộng Đồng theo đề xuất của CPC sẽ được kết hợp vào

một chương trình phát triển nhà ở bao trùm và sẽ giúp tăng số lượng nhà ở giá rẻ khi điều kiện kinh tế được cải thiện.

- Tính khả thi về kinh tế được thử nghiệm đối với các địa điểm sẽ được mua trong điều kiện kinh tế hiện tại và được tài trợ bằng các phương pháp thông thường. Các địa điểm phát triển nằm trong quỹ đất hoặc các địa điểm tận dụng những phương pháp tài trợ ít truyền thống hơn có thể được cải thiện tính khả thi.

Vậy chỉ thị nhà ở giá hợp lý tại chỗ có thể được tích hợp với phương pháp được đề xuất của CPC như thế nào?

Theo Chương trình Phúc lợi Cộng đồng được đề xuất của CPC, các dự án có thể chọn cung cấp các đơn vị nhà ở giá hợp lý nhất định để đổi lấy các quyền phát triển nâng cao, bao gồm phần thường diện tích sàn, miễn trừ Phí Liên kết Nhà ở Giá hợp lý và bãi miễn quy trình đánh giá dự án cấp bộ. Trong điều kiện kinh tế thuận lợi, hầu hết các dự án phát triển nhà ở sẽ có khả năng cung cấp nhà ở tại chỗ trong kế hoạch được đề xuất của CPC.

Tuy nhiên, Chương trình Phúc Lợi Cộng Đồng được đề xuất của CPC không yêu cầu tất cả các dự án phát triển nhà ở phải cung cấp nhà ở giá rẻ tại chỗ và trong điều kiện kinh tế kém thuận lợi như hiện nay, nhiều dự án phát triển nhà ở có thể chọn chỉ cung cấp các đơn vị nhà ở giá thị trường, bỏ qua bất kỳ ưu đãi nào có sẵn như tăng diện tích sàn, và cung cấp một khoản phí để hỗ trợ tài trợ cho nhà ở giá rẻ trong tương lai.

Việc tích hợp nhiệm vụ phát triển nhà ở giá rẻ tại chỗ trong Quy Hoạch Cộng Đồng được đề xuất của CPC tạo ra một chương trình phát triển nhà ở bao gồm, trong đó nghĩa vụ ban đầu là bắt buộc đối với các dự án chỉ sử dụng Hệ Số Sử Dụng Đất Cơ Sở trong Quận phân vùng của họ. Việc tích hợp hai chương trình sẽ giúp tăng số lượng đơn vị nhà ở giá rẻ tại chỗ ngay cả khi các dự án được xây dựng với quyền phát triển cơ sở trong ngắn hạn, đồng thời tăng nghĩa vụ phát triển nhà ở giá rẻ của dự án khi điều kiện thị trường được cải thiện và dự án mở rộng quy mô.

Ví dụ, tại Quận Phân Vùng HB1 của South Park, một tòa nhà nhỏ hơn sẽ cần dành 10% đơn vị nhà ở Thu Nhập Rất Thấp, trong khi một tòa nhà cao tầng lớn hơn sẽ cần dành 20% đơn vị nhà ở Thu Nhập Rất Thấp, như thể hiện trong Hình 1 bên dưới.

Trong khi số lượng nhà ở bao gồm được yêu cầu ban đầu ở trung tâm thành phố sẽ khá đồng đều (ví dụ: 10% đơn vị nhà ở Thu Nhập Rất Thấp ở hầu hết các Khu Trung Tâm, 15% Thu Nhập Rất Thấp ở Chinatown), tổng số lượng nhà ở bao gồm sẽ thay đổi tùy theo kích thước của một tòa nhà.

Hình 1.

Graduated Inclusionary

Larger buildings provide more on-site affordable housing.



Nghiên cứu này có liên quan gì đến nghiên cứu về nhà ở hội nhập Toàn thành phố?

Ngoài Kế hoạch Cộng đồng Trung tâm thành phố, Hội đồng Thành phố đã chỉ đạo Sở Gia cư hoàn thành phân tích kinh tế để xác định xem liệu các yêu cầu phân vùng hội nhập có cải thiện việc xây dựng nhà ở giá hợp lý của Thành phố hay không so với các khuyến khích của chương trình Cộng đồng Định hướng Giao thông (TOC) hiện tại, và Phí Liên kết Nhà ở Giá hợp lý, và liệu yêu cầu phân vùng hội nhập có khả thi về mặt kinh tế ở nhiều thị trường con của Thành phố hay không, và dưới điều kiện có các trợ cấp phân vùng đã được xác lập. Nghiên cứu nhà ở hội nhập Toàn thành phố vẫn đang được triển khai, và sẽ không cung cấp phân tích riêng cho các thị trường con của Trung tâm thành phố.

Để biết thêm thông tin, vui lòng [đăng ký trực tuyến](#) để nhận thông tin cập nhật định kỳ về Kế hoạch Cộng đồng Trung tâm thành phố.