

屋崙 (奧克蘭) 市 2045 年總體規劃： 第三次房屋元素研討會報告

屋崙（奧克蘭）市房屋元素和房屋計劃

2022 年 3 月 12 日

報告內容針對：

屋崙 (奧克蘭) 市

報告製作方：

DYETT & BHATIA
Urban and Regional Planners

目錄

項目背景和會議目標	3
研討會地點及形式	3
分組討論	4

項目背景和會議目標

屋崙（奧克蘭）市政府正在準備全面更新其房屋元素 (Housing Element)，這是屋崙（奧克蘭）市總體規劃的一部分，將作為 2023 年至 2031 年之間屋崙（奧克蘭）市房的規劃藍圖，指導如何讓所有經濟水平的市民有房可住，包括低收入者以及有特殊需要的家庭在內。房屋元素是州政府要求的七個總體規劃元素之一；房屋元素最近是於 2015 年更新，目前將再度更新；這次更新將反映近年社區內新出現的住房機會、挑戰以及處理方法，同時符合加州政府新法律的規定。

第三次房屋元素研討會屬於更新總體規劃的第一階段。本次研討會旨在提供關於總體規劃和房屋元素更新進程的資訊，並收集社區對於保留目前可負擔住房、保護租戶和避免出現流離失所情況等策略的意見。本簡報總結研討會期間的重要討論主題與想法。詳細的討論記錄列於附錄中。

研討會地點及形式

本次研討會於 2022 年 3 月 12 日（週六）上午 10 時至中午 12 時透過網上 Zoom 會議召開。由於 2019 冠狀病毒疫情仍然持續，考慮到公共衛生問題，本次研討會採用網上方式進行；此舉讓社區人士可靈活地在任何地點參加會議，亦可隨時加入和離開。約有 40 名社區人士參與了本次研討會。研討會即時翻譯成粵語和西班牙語。

在研討會上，規劃團隊對一些議題進行簡短的簡報，其中包括總體規劃和房屋元素更新進程的概覽、至今社區外展活動的更新資訊，以及中產階級化、流離失所和保留可負擔住房的定義；同時，市政府房屋和社區發展部（HCD）的職員亦就日前針對保留住房、保護租戶和穩定社區的計劃作出了總結。簡報後還行問答時間，讓參加者提問和表達意見。

在簡報期間，出席者應要求參與 Zoom 三項民意調查。第一項民意調查問及參加者是否曾出席之前的房屋元素研討會；大約一半（50%）回覆他們曾出席過之前兩次研討會中的一次。第二項民意調查問及參加者是否曾聽過任何一個簡報所提及的當前計劃，包括 Project Homekey（門匙計劃）、First-Time Homebuyer Program（首次置業計劃）、Funding for Housing Preservation（保留住房資助計劃）、租金調整計劃（RAP）以及 Housing Counseling（住房諮詢服務計劃）。回應的參加者中，超過一半表示他們知道 Project Homekey（門匙計劃）、First-Time Homebuyer Program（首次置業計劃）以及租金調整計劃（RAP）。有 15% 的回應者從未聽過上述的任何一個計劃。第三項民意調查問及在這些計劃中，參加者最有興趣深入了解哪個計劃。回應者最有興趣深入了解的計劃依次為 First-Time Homebuyer Program（首次置業計劃）、Funding for Housing Preservation（保留住房資助計劃）、租金調整計劃、Project Homekey（門匙計劃），最後是 Housing Counseling（住房諮詢服務計劃）。與第二項民意調查一樣，有 15% 人士表示沒有興趣更深入了解任何一個計劃。Zoom 民意調查結果列於附錄 B。

簡報結束後，參加者便進入其中一間 Zoom 分組會議室（共六組），並展開小組討論。本會未要求出席者參加分組會議室的討論，他們也可以根據個人意願，決定待在小組討論分組會議室的時間多寡。

分組討論

會議的下半場進行了六個小組討論，讓社區人士有機會一起就潛在的房屋計劃集思廣益，將意見納入房屋元素之內。討論期間，每個 Zoom 分組會議室都有六至八名參加者以及一至兩名來自規劃團隊的主持人。小組對話會有系統地針對以下問題進行：

1. 在屋崙 (奧克蘭) 市，你關心哪些房屋問題？
2. 屋崙 (奧克蘭) 市在保護租戶免於被迫流離失所的同時，可以如何增加住房數目？
3. 你聽過這些市政府計劃嗎？你認為哪個計劃發展良好？有哪些漏洞？
4. 市政府應如何利用有限的資源來實現和優先推行新計劃或擴展現有計劃，以配合社區的最大需求？
5. 在房屋元素這一方面，市政府應該採取哪些其他策略和計劃，以保護租戶並讓居民留住家園？
6. 有什麼我們未提到但你想討論的問題？還有哪些我們應該提出的問題？

下文是關於每組不同的討論內容、關鍵要點以及共同主題。如要查看每組主持人提供的更詳細記錄，請參閱附錄 A。

關鍵要點

研討會期間，規劃團隊聽取了與所有議題相關的廣泛意見。

- **建設可負擔住房。**每組的參加者認為避免出現流離失所情況的主要策略是建設可負擔的新住房和非常實惠的住房。小組討論多集中於潛在的地點、資金和政策，以在全市增加可負擔的新住房、非常實惠的住房和混合各收入階層/中等收入階層的住房。對於由市場定價的新住房，參加者持有不同的意見。某些參加者表示市政府目前正面對住房供應短缺的問題，因此必須增加各類型的新住房；其他參加者則認為市政府急切地需要提供可負擔住房，因此應該明確地集中興建這類型的房屋。小組討論了多項策略以在屋崙 (奧克蘭) 市增加更多可負擔住房單位，其中包括：將現存不符合標準的住房單合法化、改變區域劃分以增加以單戶為主的地區（如 Rockridge）的密度、支持屋主興建附加居住單位（ADU）、市政府收購土地以興建長期可負擔的新住房和建立社區土地信託，以及減少新建住房項目需要自由裁量審查的數量。
- **無家可歸問題。**幾乎所有參加者都認為無家可歸是關鍵性的住房問題。多個小組強調市政府需要急切優先解決無家可歸者的住房問題，並應把這個情況視為緊急狀態來處理。解決這情況的最普遍建議是市政府應為目前經歷無家可歸的人士興建或資助興建非常實惠的住房。很多參加者贊成非常實惠的新住房應包含全方位服務，例如：保健、諮詢服務和個案處理。其他建議包括與市內無家可歸者溝通了解他們的憂慮，以及給他們提供並鼓勵房東接受住房代金券。
- **公眾教育。**參加者普遍都支持屋崙 (奧克蘭) 市現存的住房計劃，例如：租金調整計劃、first time homebuyer program（首次置業計劃）和 housing counseling（住房諮

詢服務計劃）。然而，很多參加者強調市政府需要更廣泛地宣傳這些計劃，或者可透過擴大社區外展活動來達到這目的。例如，很多參加者都不認識房屋和社區發展部提供的房屋諮詢服務，或不清楚市政府的新冠疫情相關租戶保護措施詳情。一些參加者提到，很多住房計劃主要在互聯網宣傳，這令沒有互聯網的租戶難以參與。

- **衡量影響和成果。**對於「市政府應如何使用有限資源來優先增加可負擔住房」的問題，所有小組的參加者強調有需要設定具透明度和基於數據的指標，來衡量各項住房計劃的成果，以及建立問責制度，確保市政府能夠以最具成本效益的方式來實現其目標。
- **租戶優先權和遷回權。**所有小組的參加者分享了他們在流離失所問題上的個人觀點；房租在過去 20 年不斷上升，導致出現了流離失所的情況。越來越多中等及低收入水平的住戶無法負擔屋崙（奧克蘭）市的住房。很多參加者對於一些計劃（如遷回權政策或優先計劃）表示關注，這些計劃給屋崙（奧克蘭）市受流離失所情況影響的居民優先獲取市政府住房資助的權力，或當房租上漲時讓持有住房代金券的人士可以選擇留在社區內。

分組討論摘要

第 1 組

- 就提高機會購買可負擔住房，以及加強社區凝聚力來參與和實現社區規劃項目，第 1 組成員對此表示關心。
- 對於以區域劃分作為維持住房可負擔能力的措施，小組成員有不同的見解。一些成員認為，市政府應該優先考慮增加目前被劃為單戶住宅的區域密度，並依法核准更多項目。其他的小組成員則認為區域劃分的作用有限，維持住房可負擔能力的最大障礙是興建新住房單位需承擔的高昂地價和人工成本。
- 第 1 組成員亦討論了社區優先計劃的例子，並認為這可成為屋崙（奧克蘭）市的良好模式，讓本市居民安心居住並免於被驅逐和流離失所。

第 2 組

- 第 2 組成員討論中產階級化和流離失所情況如何改變了屋崙（奧克蘭）市的面貌 - 屋崙（奧克蘭）市從前是一個工人階級的城市，但如今這兩個因素令藍領一族難以找到可負擔的住房。小組同意市政府最優先處理的應是為無家可歸者提供住房。
- 參加者提出多個潛在的政策方針，包括在公地興建可負擔住房、實行遷回權、增加工薪階層住房和市價暫緩。關於建議暫停興建由市場定價的新住宅，參加者對此的看法不一。有些參加者認為這將有助將資源和力量重新集中於可負擔住房，其他成員則認為興建各收入階層的住宅可整體提高住房的可負擔性。參加者強調需要執行遷回權政策，並提供實際可負擔的住房。

第 3 組

- 第 3 組成員討論市政府現存的計劃。關於房屋和社區發展部的房屋諮詢服務，很多小組成員認為這類服務可有效地避免居民免被驅逐。參加者亦支持 **first-time homebuyer program**（首次置業計劃）和租金調整計劃。小組認為有需要解決數碼設備不足的問題，讓沒有互聯網設備的弱勢租戶也可以使用市政府的資源。小組對

於加強執法保障現存租戶亦表示關注。小組成員表示希望設立可衡量成果的指標，以監控和精準使用現有資源來執行各項住房計劃。新計劃建議包括物業維修支援、租金援助、TOPA 租戶置其屋計劃，以及提高市政府的包容性住房要求。

- 其他討論議題包括抑制投機、提高學校和其他機構區域劃分的靈活性（以便更容易地在他們的土地上興建房屋）、研究包容性住房政策，以及在市政府擁有/剩餘的土地上興建可負擔的新住房。小組亦討論了興建、重建和投機的議題。很多小組成員認為興建可負擔的新住房是穩定低收入和中等收入租戶的最佳方法。

第 4 組

- 第 4 組成員討論了無家可歸的問題，當中一名成員分享了其無家可歸的個人經歷：2008 年的經濟/房屋法拍危機，加上缺乏可負擔的新單位以應付過去數十年不斷上升的房租，以及缺乏支援服務讓短暫經歷無家可歸人士重獲住房 - 這一切的體制問題令他最終要流落街頭。
- 第 4 組成員建議擴大和探索新的外展活動，令租戶認識現存的住房計劃。小組成員表示希望可為極低收入、低收入和中等收入水平人士推行抵押貸款援助、首期付款和房租援助計劃。小組亦關注研究社區土地信託、尋求有數據支持的解決方案以充份利用有限資源，以及提高市政府機構和部門之間的合作。

第 5 組

- 第 5 組的討論主要集中於無家可歸的問題。小組成員非常關注將公共交通、優質食物供應和精神保健等服務納入支援性住房內。小組認為有必要與無家可歸者共同討論服務和住房需要。一些小組成員表示希望市政府不再把資源投入收容所體系內，並指出收容所體系只是一個令問題惡化的權宜之計，建議作出長遠投資，例如興建非常實惠的住房。對於以興建迷你屋來解決無家可歸的問題，小組成員普遍持有懷疑態度，當中有成員表示擔心迷你屋的質量和安全。
- 就流離失所情況、可負擔住房和種族隔離的相關議題上，小組成員認為有需要執行住房政策以解決種族隔離問題。
- 第 5 組討論了興建可負擔新住房的潛在地點。一些小組成員建議與屋崙 (奧克蘭) 市聯合校區和其他公共機構合作，找出興建可負擔住房的公共土地。其他小組成員建議沿著運輸服務走廊興建新住房。

第 6 組

- 第 6 組成員同意市政府應優先為無家可歸者提供住房，亦同意需要給中等收入人士提供更多可負擔住房的選擇。小組成員表示在富裕社區提供更多各收入階層住房和可負擔住房將有助減低種族隔離，並可讓有經濟困難的工人階級和中等收入家庭留在其社區內。一些小組成員曾聽說屋崙 (奧克蘭) 市的租金調整計劃，亦有過良好的經驗，但小組表示希望市政府加強現存計劃的宣傳和增加資助。
- 其他討論議題包括確保附加居住單住租戶/房東了解租戶保護政策、支持本地業主（而不是外來的型企業），以及確保市政府衡量其目前計劃的成果和影響。