



立即發佈：2023 年 1 月 10 日

凱西·霍楚爾州長

霍楚爾州長宣佈解決紐約住房危機並建造 80 萬套新住房的全州性戰略

紐約住房公約計劃將設定地方住房目標，包括地方參與以實現每個社區的住房增長

包括消除審批障礙、增加紐約市發展機會以及鼓勵建設的提案

該計劃還將增加現有住房供應並進一步支援紐約的租戶和戶主

凱西·霍楚爾州長今天宣佈了一項全州性戰略，旨在解決紐約住房危機，在未來十年內建造 80 萬套新住房以應對長期以來的住房短缺問題，並支援紐約的租戶和戶主，這是 2023 年紐約州情諮文的內容。紐約住房公約計劃 (New York Housing Compact) 是一項多方位全面性戰略，包括以實現每個社區住房增長為目標的地方參與和激勵措施，讓紐約州各地成為解決這一緊迫危機的合作夥伴。該計劃還要求設有紐約大都會運輸署 (Metropolitan Transportation Authority, MTA) 火車站的市政當局在地方重新劃分區域，以進行更高密度的住宅開發。

霍楚爾州長表示，「紐約面臨住房危機問題，我們要採取大膽舉措，並且需要全民參與。紐約的每一個社區都必須盡其所能，鼓勵住房增長，以推動紐約州進一步發展，保持經濟的強勁動力。紐約住房公約是一項全面性計劃，旨在推動必要變革以建造更多住房，滿足不斷增長的需求，使紐約州成為一個更加公平、穩定和負擔得起的居住地。」

紐約州目前正面臨著百年難遇的嚴重住房危機問題。[美國人口資料局 \(Population Reference Bureau\)](#) 數據顯示，超過一半的紐約租戶背負房租負擔，這意味著他們需要支付的租金超過個人收入的 30%，這一比率已是全美第二高。在紐約市都會區，租金自 2015 年以來上漲了 30%，同期房價上漲了 50%。紐約市以外的其他地區，租金自 2015 年以來上漲了 40% 至 60%，而房價上漲了 50% 至 80%。

紐約住房公約呼籲各級政府應對當前危機。

全州住房目標

紐約住房公約將規定所有城市、鄉鎮和村莊以三年為周期，實現新建房屋目標。紐約大都會運輸署服務的南部城市（包括紐約市）會製定在三年內實現 3% 的新住房目標，這些城市的住房需求最為迫切。對於北部各縣的市政當局，新住房目標是在三年內達到 1%。

根據公約，各地將決定其具體策略以最好地實現其新住房建設目標。從重新利用未得到充分利用的辦公園區和購物中心，到為多戶建築提供新的激勵措施，各地可以選擇調整其具體策略以增加住房供應。為了鼓勵將經濟適用房納入新增長的一部分，在計算地方實現其目標進展時，經濟適用房將被賦予額外的權重。

未達到目標的地方可以透過實施某些善意舉措——或「首選舉措」——創造分區容量以實現增長目標，從而在一個三年周期內獲得安全港狀態。

基礎設施和規劃資金

紐約住房公約將提供 2.5 億美元的基礎設施資金和 2,000 萬美元的規劃資金，以支援全州的新住房建設。市政當局可以提交規劃資金申請，以進行必要的大眾運輸導向發展改劃或首選舉措，以幫助他們實現其增長目標。該計劃還將在紐約州住房和社區重建廳 (New York State Homes and Community Renewal) 設立一個新的住房規劃辦公室，為市政當局提供支援和指導。

大眾運輸導向發展計畫的新焦點

在設有由大都會運輸署運營火車站的地區，紐約住房公約將要求其中沒有達到住宅密度水平的地區，在車站半英里範圍內進行地方重新分區或進行更高密度的多戶住宅開發。透過擴大這些以大眾運輸為導向社區的住房潛力，更多家庭將能夠擁有更多就業機會，居住在更加繁榮的可持續社區。

目標未達到時促進住房審批進度

3 年後，在未達到增長目標或未實施首選措施的地區，如果地方拒絕許可，符合特定負擔標準但可能不符合現有分區的擬議住房開發專案可以利用快速通道住房審批程序。可以向新的紐約州住房審批委員會或法院提出上訴。若非地方政府能夠證明拒絕申請的合理健康或安全理由，上訴專案將獲得批准。

未達到目標的市政當局仍可採取善意的首選措施以刺激下一個 3 年周期的發展，在此週期內，快速審批流程將不再適用。在沒有新住房市場需求的城市，如果地方政府達不到目標，就不會產生實質性效果。

消除住房審批障礙

為了加快新住房的重新規劃和開發，新住房目標和以大眾運輸導向的開發提案將包括具體的環境審查豁免。紐約州將繼續採取重要保障措施，防止環境危害，並確保將公眾健康置於首位。

為紐約市提供重要工具以增加住房

霍楚爾州長提出了幾項針對紐約市的住房提案，以解決五個行政區住房危機問題。州長將提議廢除一項限制住宅建築面積最大密度的州法律。該項措施將使紐約市能夠在市政府官員認為合適的地方進行更密集的住宅開發。

霍楚爾州長還將提出立法，以擴大符合轉換為住宅用途的商業建築範圍，並提供必要的監管救濟措施，預估符合轉換條件的建築範圍將新增 1.2 億平方英尺。

此外，霍楚爾州長將提議授權紐約市根據地方法律對符合紐約市確定的健康和安全的標準的現有地下室單元提供豁免。

建造和修復住房的關鍵激勵措施

霍楚爾州長公佈了一系列新提案，以激勵建設新住房以及改造現有住房。其中包括新的財產稅豁免，以鼓勵在火車站附近開發混合收入住房，並激勵在紐約市轉為住宅用途的商業建築中提供經濟適用房。還包括由地方選擇提供的最新財產稅豁免，以支持建造附屬住宅單元的戶主以及在紐約市進行某些裝修時需要支援的業主。

為了支援紐約市以外地區混合收入住房的開發，霍楚爾州長將指示紐約州住房和社區重建廳提供 500 萬美元的州低收入住房稅收抵免。

霍楚爾州長還將做出必要的更改，以確保實施新住房開發利用代繳稅款協議的地方當局在稅收上限計算中不會受到處罰。

州長將與州議會合作，為去年到期的 421-a 財產稅豁免計劃制定後續計劃，以刺激紐約市新租賃房屋的建設。

增加紐約現有住房供應

州長宣佈了其他提案，以增加紐約州為所有紐約民眾提供安全、穩定、舒適的住房供應。

霍楚爾州長將提議立法制定一項計劃，該計劃建立在成熟模型之上，旨在大幅降低紐約市以外地區租賃房屋的鉛暴露風險，目標是基於兒童血鉛水平升高的發生率，劃分鉛暴露的「高風險」區域。這將要求於 1980 年之前在這些地區建造的多戶租賃單元，每三年進行一次鉛風險評估——一旦發現鉛危害，房東將責令修復住房單元。符合條件的房東將獲得補助資金，以幫助支付這些評估和已識別危害的補救費用。

州長還將提出立法，更新現行法律，讓地方政府接管某些危險廢棄財產的所有權。這項立法將利於地方降低公共衛生風險，提高鄰近戶主的財產價值，增加財產稅收，並創造新的住房機會。

對租戶和戶主的支援

除建造新房的提案，霍楚爾州長還公佈了兩項新提案，旨在應對住房危機對目前紐約租戶和戶主的影響。霍楚爾州長將提出一項有針對性的倡議，以水牛城東部房屋所有權援助專

案 (Buffalo East Homeownership Assistance Program) 為藍本，為全州認定為擁有大量低收入有色人種戶主和困難戶主社區的房屋維修提供資金。

州長還將提議為該州的租戶保護部門增加資金，讓其開設一個額外的衛星辦公室。該部門能力得到增強，將特別有利於活動房屋園區的居民，並將增加市政當局撥款和貸款機會，用於農民工住房建設。

紐約州住房與社區重建廳廳長路思安·維斯瑙斯卡斯 (RuthAnne Visnauskas) 表示，
「紐約嚴重的住房短缺已經影響到所有社區，不論社區大小，也不論地處農村還是城市。霍楚爾州長的紐約住房公約是一項廣泛而深遠的戰略，旨在某種程度上大幅增加全州的住房建設，緩解氣候問題，適應不斷增長的勞動力，並擴大所有紐約民眾公平獲得優質住房機會。這些全面行動將確保社區獲得所需支援，以實現住房建造目標，實施智能增長戰略，最終讓紐約州成為一個更好、更具包容性和更負擔得起的居住地。」

霍楚爾州長的 2022 住房計劃

紐約住房公約補充了州長於去年州情諮文中公佈的 250 億美元綜合住房計劃，以在紐約建造或保留 100,000 套可負擔住房來增加住房供應，其中 10,000 套配備面向弱勢群體的支援性服務，並為另外 50,000 套住房安裝電氣。

###

可造訪網站 www.governor.ny.gov 瀏覽更多新聞
紐約州 | 州長辦公室 | press.office@exec.ny.gov | 518.474.8418