



立即發佈：2024 年 1 月 9 日

凱西·霍楚爾州長

霍楚爾州長宣佈長期住房戰略的下一階段將側重於增加紐約市的住房供應

霍楚爾州長的 **2024 年州情諮文**在持續部署全州長期住房戰略的同時，側重於緊急增加紐約市的住房供應

州長將倡議立法以激勵新增建築數量，鼓勵辦公室改建經濟適用房，允許靈活加大住宅密度，並推動現有地下室和地窖改建公寓合法化

新增的 **5 億美元**投資將推動紐約州將公有土地改造成多達 **15,000 套**新住房

加強支援住房社區計畫將要求全州地區在獲得某些州可自由支配資金時必須獲得認證

州長還公佈了新的戰略，用於打擊對持有第 **8 節**代金券的住房申請人和經濟適用房提供者在尋求保險時的歧視

新版在線工具將精簡對經濟適用房的搜索過程

作為 **2024 年州情諮文**的一部分，凱西·霍楚爾州長今天宣佈了其旨在增加住房供應和負擔能力之長期戰略的下一階段。隨著州長持續推進其增加全州住房供應的長期目標，**2024 年州情諮文**將側重落實在紐約市建造更多住房這一迫切需要。這將包括為激勵新建住房而立法；鼓勵寫字樓改造項目包括改建經濟適用房 (Affordable Housing)；在適當的情況下允許紐約市的容積率超過限制；並使現有的地下室和地窖改建公寓合法化。霍楚爾州長還公佈了一項在全州國有土地上建造多達 **15,000 套**新住房的計畫，一項加強全州的支援住房社區計畫 (Pro-Housing Communities Program)，並打擊對中低收入紐約民衆和經濟適用房提供者的歧視。

霍楚爾州長表示，「造成高昂租金和抵押貸款成本的原因在於紐約不合情理的住房短缺。這是迫使民衆遷離我們州的一種因素。讓我們對紐約民衆坦言：唯一能解決住房負擔能力危機的辦法就是新建數十萬套住房。紐約民衆已厭倦等待，我也一樣。」

綜上，這些提案建立在州長解決紐約住房危機的承諾之上，共同為地方提供新增住房供應所需的工具，保護現有和潛在租戶，並使紐約民衆更容易獲得和申請經濟適用房 (Affordable Housing)。

### **鼓勵新建住房，包括經濟適用房 (Affordable Housing)**

421-a 減稅計畫將於 2022 年到期，這將使紐約市約 30,000 套住房的建設面臨風險。霍楚爾州長為了避免數千套在建住房出現停工風險，於 2023 年 7 月啟動了一項試點計畫，以重現 421 計畫的優勢和義務，該計畫適用於布魯克林 (Brooklyn) 格瓦努斯 (Gowanus) 重新劃區內的項目，並要求其在減稅計畫到期時已經歸屬在內。截至 2023 年 12 月，霍楚爾州長已收到 19 份對格瓦努斯 (Gowanus) 計畫的申請，可提供多達 5,500 套住房，其中包括 1,400 套經濟適用房。

霍楚爾州長為了協助紐約市釋放出數千套潛在出租房將提出立法建議，允許紐約市為新的租賃建築提供減稅辦法，以取代過期的 421-a 計畫。州長還將提議在全市範圍內延長逾期 421-a 計畫的完成期限，以確保紐約市不會失去目前歸屬於該計畫項目下的數萬套住房。

### **鼓勵將辦公室改建經濟適用房 (Affordable Housing)**

辦公室改建住房即在承認住房需求的不斷增長，以及遠端工作給紐約市商業房地產經濟造成的影響。隨著辦公室改造項目的取得成果，紐約市和紐約州將繼續優先考慮可負擔性。

霍楚爾州長將提出立法建議，允許紐約市為在辦公室改建項目中建造經濟適用房提供財政激勵。

### **允許紐約市超過容積率限制**

紐約州幾十年來一直將容積率限制在 12.0，這限制了紐約市的住宅密度，同時使得在五個行政區內建造新住房變得困難。霍楚爾州長將提出立法建議，允許紐約市取消對某些項目的容積率上限，以最大限度地提高住房建設，包括經濟適用房建設。

### **使現有的地下室和地窖改建公寓合法化**

2021 年的颶風艾達 (Hurricane Ida) 以慘烈代價提醒人們，需要將地下室和地窖改建公寓合法化，這也是紐約市經濟適用房的重要來源。霍楚爾州長將提出立法建議，允許紐約市將現有的地下室和地窖改建公寓改造為合法住房，以此協助增加供應並確保居民安全。

### **加快州內住房用地再開發**

作為旨在增加紐約州全州住房供應之一攬子行政命令的一部分，霍楚爾州長於 2023 年 7 月簽署了第 30 號行政命令，要求所有州實體審查其擁有權和控制的土地，以確定這些土地是否可以用於建造或支援新住房。州機構根據州長的行政命令，在紐約州各地確定了可以容納多達 15,000 套新住房的公有場地，包括懲教機構舊址、通勤火車站周邊區域和紐約州立大學 (SUNY) 所屬房產。

霍楚爾州長提議設立 5 億美元的資本基金，以支持這些住房用地的開發，並將作為其行政預算的一部分尋求撥款。

### **加強支援住房社區計畫 (Pro-Housing Communities Program)**

霍楚爾州長增加住房供應的行政命令還設立了支援住房社區計畫 (Pro-Housing Community Program)，以對積極努力釋放其住房潛力的市政當局進行表彰和獎勵，並鼓勵其他地區效仿。根據現有計畫成功釋放住房增長或承諾採取重要措施以支援住房的地區，例如通過簡化許可和採用支援住房政策，以及已經向該州申請和提交關鍵住房和分區數據的地區，其將獲得紐約州住房和社區重建局 (New York State Homes and Community Renewal) 的認證，該認證將賦予其優先獲得高達 6.5 億美元的州可自由支配資金的資格。可自由支配的資助計畫包括：

- 由州務院 (Department of State, DOS) 管理的中心區復興計畫 (Downtown Revitalization Initiative) ；
- 由州務院管理的紐約向前計畫 (NY Forward) ；
- 由帝國州發展廳管理的地區理事會資本基金 (Regional Council Capital Fund) ；
- 由紐約州住房與社區重建廳管理的紐約大街 (New York Main Street) ；
- 由帝國州發展廳管理的紐約市場 (Market New York) 資本資助金 ；
- 由帝國州發展廳管理的長島地區投資基金 (Long Island Investment Fund) ；
- 由帝國州發展廳管理的哈德遜中部地區動力基金 (Mid-Hudson Momentum Fund) ；以及
- 由交通廳 (Department of Transportation, DOT) 管理的公共交通現代化增強計畫 (Public Transportation Modernization Enhancement Program)

霍楚爾州長提議加強支援住房社區計畫并，將要求這些地區在獲得上述資金來源時獲得認證，以增加社區成為積極合作夥伴的動力，建造支援家庭和維持負擔能力以及滿足增長所需的住房。

### **擊對經濟適用房 (Affordable Housing) 申請人和提供者的住房歧視**

第 8 節住房選擇代金券 (Section 8 Housing Choice Vouchers) 提供聯邦租賃和住房選擇援助，使紐約州的低收入和中等收入家庭能夠租用或購買體面、安全的住房。雖然住房提供者或房地產專業人士基於收入來源——包括使用第 8 節代金券 (Section 8 vouchers) 進行歧視是違反州法律的，但歧視仍然客觀存在，並影響許多中低收入家庭找到他們可負擔穩定住房的能力。

與此同時，經濟適用房比起市場價格住房往往更難以獲得價格合理的保險。根據金融服務部 (Department of Financial Services) 和 HCR 去年 11 月發布的一份報告，經濟適用房在 2019 年至 2021 年間的保險費增加了 43%。經濟適用房的較高溢價成本可以轉嫁給租戶；降低建築服務、維護和維修的質量和頻率；並最終阻礙對經濟適用房的建造或存續。

霍楚爾州長將指示紐約州民權司 (New York State Division of Human Rights) 與 HCR 聯合成立一個新的執法部門，致力於迅速解決與第 8 節住房選擇代金券 (Section 8 Housing Choice Vouchers) 有關的住房歧視投訴。該早期干預部門 (Early Intervention Unit) 將協助解決問題，並將受影響的個人和家庭安置在可用的住房中，而這些住房是他們因使用代金券被拒絕入住的。

霍楚爾州長還將提議立法，禁止保險公司在決定為住房不動產發放或繼續提供保險時，詢問或考慮租戶的收入來源、經濟適用住房的存在或接受政府住房援助的情況。該法案還將禁止保險公司基於收入來源、是否居住在經濟適用房或接受政府住房援助而提高保費。

### **精簡經濟適用房 (Affordable Housing) 的搜索過程**

霍楚爾州長已指示 HCR 開發一種新的公共資源，以簡化經濟適用房的搜索過程，並使住房申請人更容易找到安全、穩定的經濟適用房。該網站將幫助紐約民衆一站式查找由州資助的經濟適用房，以確定其自身是否符合條件並進行申請。住房申請人將能夠根據需要進行搜索，包括無障礙住房以及為退伍軍人和家庭暴力倖存者提供的住房。

這項新資源建立在霍楚爾州長的提案之上，旨在改善所有紐約民衆的客戶體驗，並使其更容易獲得重要的政府福利和服務。

###

可造訪網站 [www.governor.ny.gov](http://www.governor.ny.gov) 瀏覽更多新聞  
紐約州 | 州長辦公室 | [press.office@exec.ny.gov](mailto:press.office@exec.ny.gov) | 518.474.8418