



立即發佈：2024 年 4 月 22 日

凱西·霍楚爾州長

霍楚爾州長在「**2025 財年預算**」中公佈里程碑式協議，以解決住房危機和釋放紐約州的住房潛力

*制定廣泛計畫以增加紐約州的住房供應——包括在全州建造經濟適用房的激勵措施、在紐約市建造更多住房的工具、在州有土地上新建多達 **15,000** 套住房的 **5 億美元**，以及進一步加強紐約支援住房社區計畫的權力*

包括對於租戶和房東的歷史性保護、對於租戶的反價格欺詐措施、更有力的驅逐保護措施和新的執法與防範措施，以保護房主免於遭遇契約盜竊風險，同時加強佔用房屋者不屬於租戶的法律

*增加 **6 億多美元**的資本資金，以支援全州的住房建設*

*打擊針對第 **8** 條代金券領取者和經濟適用住房提供者的住房歧視行為*

霍楚爾州長承諾增加住房供應、提高可負擔性及支援租房者和房主，以此降低紐約民眾的住房成本

凱西·霍楚爾州長今天在「**2025 年財年頒行預算案**」(FY 2025 Enacted Budget) 中公佈一項歷史性協議，以增加住房供應、提高可負擔性、加強對紐約州租戶和房主的保護及打擊住房偏見和歧視行為的方式來解決紐約州的住房危機。這些行動基於霍楚爾州長的承諾，即解決住房危機和降低所有紐約民眾的住房成本。

「我曾向紐約民眾承諾，我們將會解決住房負擔能力問題——我們在這份預算中做到了這一點。」**霍楚爾州長**表示。「作為半個世紀以來首位將住房作為首要任務的州長，我將繼續努力，讓我們的州變得更可負擔和更為宜居，以幫助每個家庭實現他們的紐約夢。」

霍楚爾州長的住房議程

「**2025 財年預算案**」以霍楚爾州長解決紐約州住房危險的承諾作為基礎，提高所有紐約民眾在州內的負擔能力和居住環境。「預算案」建立了一個突破性的多層面計劃，以在整個紐約州內建造新的住房，包括：

- 一項新的 **485-x** 稅收激勵措施，以在紐約市建造新的住房，包括可負擔的租賃住房和持有住房機會。
- 將現已到期的 **421-a** 激勵計畫中專案的截止日期延長至 **2031** 年。
- 允許地方對紐約市以外的混合收入和 **100%** 的平價住房出臺激勵措施，並支援在全州範圍內開發附屬住宅單位。
- 出臺一項新的激勵措施，促進紐約市商轉住的可負擔性。
- 當局取消紐約市過時的居住密度限制，以提供更多住房。
- 這是一項試點計畫，旨在讓紐約市某些地區現有的地下室和地下室公寓符合法律規定。
- 設立 **5** 億美元的資本基金，用於在州有土地建造多達 **15,000** 套住房。
- 提供 **6** 億多美元的資本資金，以支援全州的住房建設。
- 出臺新的租戶和房主保護措施，包括面向租戶的反價格欺詐措施，以及加強執法和防範措施，以保護房主免受契約盜竊之害。
- 實施工作，以打擊針對使用代金券獲得住房的 **8** 條家庭的歧視行為，以打擊針對保險市場上平價住房提供者的歧視行為。

州長在「**2023** 財年預算案」中公佈了一項為期五年、投資 **250** 億美元的住房計畫，以在全州各地建造和保留 **10** 萬套經濟適用房。到目前為止已經建造了 **4** 萬多套住房。

增加紐約的住房供應

霍楚爾州長在「**2025** 財年預算案」中制定系列計畫和倡議，以在紐約市建造新的住房，包括經濟適用房。預算包括新的 **485-x** 稅收激勵計畫，這是一項以現已到期的 **421-a** 激勵計畫為基礎的十年計畫。後一項計畫提供住房建設福利，同時促進可負擔能力，並在適用的情況下提高建築服務和建築工人的工資標準。據估計，**421-a** 計畫在過去十年中建造了紐約市三分之二以上的新建多戶住宅。

預算也將目前已到期的 **421-a** 計畫中的專案的建設期限延長至 **2031** 年，以確保數千個以前有風險的出租單位可以完成施工，包括經濟適用房。此外，預算案也包括：為經濟適用房等商業改造專案設立了新的稅收激勵措施；授權紐約市自 **20** 世紀 **60** 年代以來首次取消州對於居住密度的限制，同時出臺可負擔性要求；並授權紐約市創建一個試點計畫，為紐約市某些社區現有的符合健康和安全的地下室和地下室公寓提供特赦。

對於紐約市以外的地區，預算案則包括一項針對混合收入和 **100%** 可負擔的新建築或改造多戶租賃專案的稅收激勵計畫，以及一項建造附屬住宅單位 (**accessory dwelling units, ADU**) 的激勵計畫。預算案也要求州防火和建築法規委員會 (**Fire Prevention and Building Code Council**) 研究修改法規的方法，以促進多戶住宅的替代形式。

霍楚爾州長也爭取到 **5** 億美元的資本基金，用於在紐約州的州有土地上開發多達 **1.5** 萬套住房。州長在去年簽署一項行政命令，要求所有州府機構檢查其管理範圍內的房產，以確定住房潛力，州長隨後也在「**2024** 年州情諮文」(**2024 State of the State**) 中公佈未充

分利用住房用地重新開發計畫 (Redevelopment of Underutilized Sites for Housing)。隨著州府發出開發招標書，這些土地將會以單獨形式供應。

此外，霍楚爾州長也達成一項協議，以加強紐約州的支援住房社區計畫 (Pro-Housing Communities)，讓紐約州能夠將支援住房社區認證作為申請高達 6.5 億美元的州自由支配資金的要求。州長去年在系列行政行動中公佈支援住房社區計畫，以增加紐約的住房供應，表彰和獎勵積極致力於釋放其住房潛力的市政當局，並鼓勵其他市政當局效仿。目前已有 179 個地區提交支援住房社區申請，獲得認證的社區則有 49 個。

「2025 財年預算案」將會進一步採取行動，提高租金穩定單位的個人公寓改善上限，以讓空置公寓重返租賃市場。系統的新要求可讓業主在 15 年內收合理合理的翻新成本，這將有助於維持安全、現代化和租金穩定單位的供應。預算案也提供了 4,000 萬美元的資金，以幫助紐約市外需要維修的空置公寓重新上市。

加強對於租戶和房主的保護

霍楚爾州長也在「2025 財年預算案」中為紐約的租房者確定了歷史性的反價格欺詐和驅逐保護措施。根據預算案，年租金漲幅超過 10% 或加上消費者價格指數後為 5%（以較低者為準），則屬於不合理行為，不能保護租戶免受價格欺詐行為的傷害，預算案也規定在適用的情況下，在驅逐程序中加強對於所涵蓋租戶的法律保護。這些保護措施將會在紐約市強制執行；而紐約市以外的市政當局則可選擇參加計畫。另外，霍楚爾州長也達成一項協議以加強現行法律，明確規定擅自佔有房屋者不屬於租戶，因此無權享有上述和其他租戶保護措施。

此外，州長也加強了房主保護措施，使其免受契據盜竊行為之害，在盜竊罪法規中明確界定了契據盜竊罪，並限制掠奪性投資者獲得繼承財產權益和迫使房主出售其家庭住房的能力。這些保護措施將有助於加強執法，讓紐約民眾可以留在自己的房屋中。為了進一步防止損失，州長也推出了死亡轉讓契約 (Transfer on Death Deed)，以讓房主確信，在其去世後，其房屋將能得到保護，而無需起草正式遺囑。

打擊住房偏見和歧視行為

霍楚爾州長也達成一項協議，打擊針對平價住房提供者和租戶的住房歧視行為。霍楚爾州長在預算案中提出立法，禁止保險公司在決定為住宅不動產發放或繼續提供保險，或增加住宅不動產保險費用時，詢問或考慮租戶的收入來源、是否有平價住房單位、租戶或建築物是否接受政府住房援助，以及建築物是否參加米切爾-拉瑪貸款計畫 (Mitchell-Lama)。這項新的立法將有助於確保平價住房提供者能夠獲得價格合理的保險，因此也有助於避免提高租戶的租金。

州長也將設立一個新的執法單位，專門負責迅速解決與第 8 條住房選擇代金券 (Section 8 Housing Choice Vouchers) 相關的住房歧視投訴，幫助將受影響的個人和家庭安置在因其選擇代金券而被拒絕入住的可供應住房中。

其他資本投資

除了推進主要政策行動，「2025 財年預算案」也包括 6 億多美元的資本資金，用於支援全州各地的住房，包括但不限於：

- **1.5 億美元**用於紐約未來住房計畫 (New York Housing for the Future)，為合作租賃和合作住房擁有權 100% 的平價住房建設提供補貼。
- **1.4 億美元**用於紐約市住房管理局 (New York City Housing Authority) 開發專案的資本改進。
- **8,000 萬美元**用於米切爾-拉瑪計畫的資本改進。
- **7,500 萬美元**用於紐約市以外公共住房當局的資本改進。
- **5,000 萬美元**用於土地儲備，以重新開發荒廢或廢棄的物業。
- **4,000 萬美元**用於資本資助，以升級紐約市以外的空置出租單位。
- **4,000 萬美元**用於填充式住房 (Infill Housing)，以資助在未使用和未充分利用土地上開發現有模式的小型住宅。
- **1,000 萬美元**用於聯邦 USDA 515 計畫，以資助農村住房的資本改善。
- **2,550 萬美元**的其他一次性資本援助專案。

###

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
註冊州長辦公室的最新動態：ny.gov/signup | 傳送簡訊「NEW YORK」至 81336

[退出訂閱](#)