



立即發佈：2024 年 4 月 23 日

凱西·霍楚爾州長

霍楚爾州長和倡導者慶祝解決紐約住房危機的里程碑式協議，作為 **2025** 財年已頒布預算案的一部分

制定廣泛計劃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、**5 億美元**用於在州有土地上新建多達 **15,000** 套住房，以及進一步加強紐約支援住房社區計劃的權力

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** 條住房券申領者和經濟适用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·霍楚爾州長今天與參議院多數黨領袖安德里亞·斯圖爾特·庫森斯 (Andrea Stewart-Cousins)、紐約市長埃裡克·亞當斯 (Eric Adams) 以及勞工、住房和租戶倡導者齊聚一堂，慶祝一項歷史性協議的達成，該協議是 **2025** 財年已頒布預算案的一部分，旨在解決紐約的住房危機。該協議推進了增加住房供應、提高負擔能力、加強對紐約租房者和房主的保護以及打擊住房偏見和歧視行為的政策。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。

霍楚爾州長表示，「自擔任州長以來，我一直抱持建設紐約民眾迫切需要的住房的願景，我們正在慶祝這項歷史性協議，它將改變人們的生活，並將工薪家庭放在第一位。這項住房協議制定了一項得到工會和多元化、充滿活力的紐約民眾聯盟認可的計劃，旨在徹底改變住房格局，並創造紐約幾代以來最大規模的租戶權利擴張。」

參議院多數黨領袖安德里亞·斯圖爾特·庫森斯 (Andrea Stewart-Cousins) 表示，「參議院民主黨多數黨和我們的州府同僚在編制本預算案時就知道，現在已經到了確保達成一項直接解決家庭所面臨挑戰的住房協議的時候了。我們知道這不是一項容易的任務；然

而，這項歷史性的一攬子計劃滿足了開發新的經濟適用住房的需要，有助於保護房主免受喪失抵押品贖回權和擅自佔地的情況的影響，並為租戶提供強有力的保護，如充足理由原則中概述的保護措施。很高興能與我的公務員同僚、倡導者和工黨一起慶祝這一里程碑，但我們知道仍有大量工作要做。我感謝州府合作夥伴——霍楚爾州長、議長希斯蒂以及多數黨中令人難以置信的州參議員們的合作，我期待共同取得更大的成就。」

眾議院議長卡爾·希斯蒂 (Carl Heastie) 表示，「眾議院多數黨長期以來一直致力於為紐約民眾提供安全、負擔得起的住房。我們在本預算案中通過的條款將為租屋者和房主提供重要的保護，創造新的房屋存量，並透過紐約未來住房等計劃在全州投資經濟適用房。這項新計劃將為那些想要租房和成為房主的人創造負擔得起的住房，再加上紐約市住房管理局和米切爾-拉馬 (Mitchell Lama) 等計劃的投資，將幫助更多家庭找到安全、負擔得起的住房。」

增加紐約的住房供應

作為 2025 財年已頒布預算案的一部分，霍楚爾州長制定了一攬子計劃和舉措，以在紐約市建造新住房，包括經濟適用房。預算案包括新的 485-x 稅收激勵計劃，這是一項以現已到期的 421-a 激勵計劃為基礎的十年計劃。後一項計劃提供住房建設福利，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 計劃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。

預算案也將目前已到期的 421-a 計劃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，預算案還為經濟適用房在內的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劃，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選擇性稅收激勵計劃，以及一項建造附屬住宅單位 (accessory dwelling units, ADU) 的激勵計劃。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。

霍楚爾州長還為一項 5 億美元的資本基金爭取到了資金，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 年州情諮文中公佈未充分利用住房用地重新開發計劃 (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劃 (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劃，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 財年已頒佈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

作為 2025 財年已頒佈預算案的一部分，霍楚爾州長還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劃。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

作為 2025 財年已頒佈預算案的一部分，霍楚爾州長還提出一項立法，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。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 財年已頒佈預算案也包括 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劃，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-拉瑪計劃的資本改進。

- 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 計劃，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。

紐約市市長埃裡克·亞當斯 (Eric Adams) 表示，「兩年前一經上任，我們就肩負一個使命：保護公共安全，重建經濟，為辛勤工作的紐約民眾打造更宜居的城市。讓我們的城市變得更宜居意味著為更多的人建造更多的經濟適用房。我們為我們的政府去年在建造創紀錄數量的經濟適用房方面取得的進展感到自豪，並且感謝霍楚爾州長和我們在奧爾巴尼的合作夥伴，我們現在可以更進一步。我們向奧爾巴尼的合作夥伴傳達了一個簡單的訊息：讓我們一起建造，他們聽進去了。隨著這一系列新提案即將成為法律，包括我們所有的立法優先事項，我們可以做到這一點，並開始走出這場住房危機。」

紐約市議會議長阿德里安·亞當斯 (Adrienne Adams) 表示，「紐約民眾正面臨嚴重的住房短缺，需要採取緊急和全面的行動，以確保他們能夠負擔費用留在自己的家中。經由獲得通過的州預算案，紐約市現在將能夠更好地建造更多經濟適用房，並將商業建築改造成住房。我們感謝州府合作夥伴以及所有為推進這項預算案做出貢獻的利益相關者所做的工作。」

眾議員亞歷克斯·博雷斯 (Alex Bores) 表示，「我們需要擺脫這樣的噩夢，在紐約買得起房的唯一途徑就是中彩票：要麼是出生彩票，要麼是住房彩票，要麼是超級百萬彩票。為此，我們需要建設。雖然州預算案住房一攬子計劃將惠及所有年齡段的人，但對於想知道紐約州（和紐約市）是否會成為他們負擔得起的安家之所的年輕人來說尤其有幫助。該一攬子計劃投入資源直接資助私人住房和州有土地上建造的住房；保護租戶免遭哄抬租金；激勵地方制定更有利於住房的分區法規，並打擊詐欺和濫用行為。在這個領域無所作為的代價太高了。我讚揚州長、立法機構領導人以及我的同仁制定了一項標誌著向前邁出一大步的一攬子計劃。」

皇后區區長小多諾萬·理查茲 (Donovan Richards) 表示，「擺脫我們城市面臨的經濟適用房危機的唯一方法就是建設。我很自豪皇后區在經濟適用房建設方面繼續領跑紐約市，但面對無數生活在貧困邊緣的家庭，我們必須採取更多措施來增加我們的經濟適用房存量，這一點從未如此明確。我非常感謝霍楚爾州長致力於在皇后區和全州建設和維護經濟適用房。我期待與州府繼續合作，因為我們現在迫切需要迅速擴大我們的住房存量。」

紐約州住房與社區重建廳 (Homes and Community Renewal, HCR) 廳長路思安·維斯瑙斯卡斯 (RuthAnne Visnaukas) 表示，「霍楚爾州長對住房的承諾是無與倫比的。這些開創性的措施提供了紐約幾代人未能找到的解決方案。本預算案中包含的政策和數億美元的新資金將快速啟動住房生產，保護租戶和房主能夠安全、負擔得起地生活在所選擇的社區，並使全州的住房開發商和地方政府能夠更好地提供紐約民眾迫切需要的住房。在我

們慶祝這一成就的同時，我們也理解這是充分解決住房負擔能力危機所需採取的眾多步驟之一，我們期待與立法機構繼續合作，共同提出長期解決方案。」

服務業員工國際工會 (32BJ SEIU) 主席曼尼·帕斯切奇 (Manny Pastreich) 表示，「為紐約的建築提供服務不應意味著因為租金太高而犧牲居住能力。這項住房協議為工人提供了良好的工資待遇，提供了激勵更多住房供應的智慧工具以及強有力的正當理由租戶保護，是糾正紐約負擔能力危機錯誤的重要一步。我們宣導的中間立場方法幫助我們找到了通往住房生態系統的道路，讓不同收入水平的紐約民眾都能在屬於他們的地，即紐約生活、工作和養家糊口。我們讚揚霍楚爾州長、參議院多數黨領袖斯圖爾特·庫森斯、議長希斯蒂以及所有民選官員、工會和合作夥伴，他們共同努力為建設一個更平價的紐約奠定了新的基礎。」

紐約建築協會主席兼執行長卡洛·A·西蘇拉 (Carlo A. Scissura) 表示，「隨著 2025 財年預算案的通過，州長和立法機構表明了他們致力於打破經濟適用住宅開發障礙，正面應對紐約住房危機。去年，光是紐約市的年度新建公寓就從 3 萬套銳減至 11,000 多套。透過向紐約民眾經濟適用街區計劃分配資金並消除附屬住宅單位 (ADU) 的過時障礙和 12 FAR (容積率) 上限，紐約州將能夠建造紐約民眾真正可以負擔得起的住房，同時為建造和維護住房的工人創造高薪就業機會。我可以自豪地代表建築協會說，我們的成員已準備好開工，建設更平價、更公平的未來，我們讚揚州長推動這項工作通過終點線。」

紐約住房會議 (New York Housing Conference) 執行主任瑞吉兒·菲 (Rachel Fee) 表示，「這項預算案對於紐約民眾的負擔能力、宜居性和機會來說是一項重大成就。我們讚揚霍楚爾州長和州立法機構透過制定與稅收、分區和預算資源相關的各種新政策和計劃，推動解決紐約經濟適用房危機的方案，這將有助於擴大我們的住房供應。紐約住房會議將繼續與我們的政府合作夥伴合作，在這項工作的基礎上再接再厲，直到每個紐約民眾都能獲得他們應得的安全、體面和負擔得起的住房。」

公民住房和規劃委員會 (Citizens Housing & Planning Council) 執行董事霍華德·斯拉特金 (Howard Slatkin) 表示，「今年的州預算案協議為紐約在應對住房供應和負擔能力危機方面取得有意義的進展奠定了基礎。只有在紐約市和該地區增加混合收入租賃住房，我們才能解決住房不安全和負擔不起的問題。下一個必要步驟是市政府採取行動解決緊迫的住房需求，包括分區改革，例如『住房機會城市』 (City of Yes for Housing Opportunity)，以及啟動地下室公寓合法化計劃。我們讚賞州長堅定地倡導從根本上解決住房問題的解決方案。」

紐約州經濟適用住房協會執行長兼主席朱莉·米爾斯坦 (Jolie Milstein) 表示，「這項預算案進一步兌現了霍楚爾州長和州立法機構的承諾，確保所有紐約民眾都能獲得安全、體面且經濟適用的住房。它維持了關鍵的資本資金水平，並首次提出了增加住房供應的新舉措。它還透過解決保險歧視問題、取消紐約市的限制性分區要求以及進一步採取必要的稅收激勵措施來為租戶提供長期負擔能力，從而消除經濟適用房建設的障礙。解決全州範圍內的住房供應危機沒有單一的解決方案，但這份預算案清除了禁止性政策，是向前邁出的重要一步，我們期待與州長和立法者合作，在此基礎上再接再厲。」

社區保護公司 (Community Preservation Corporation) 總裁兼執行長拉斐爾·塞斯特羅 (Rafael Cestero) 表示，「我對紐約州的預算協議表示讚賞，該協議將為紐約市和紐約州提供啟動新一輪住房開發所需的工具。除了協議中的其他住房舉措之外，新的 485-x 激勵措施，來得正是時候，最終將為紐約民眾建造更多住房。雖然還有更多工作要做，但我很高興看到奧爾巴尼的領導人採取必要行動來解決這一歷史性的住房危機。」

霍楚爾州長的住房議程

2025 財年已頒布預算案建立在霍楚爾州長致力於解決紐約州住房危機、為所有紐約民眾建設更易生存和更宜居的紐約州的承諾之上。作為 2023 財年預算案的一部分，州長宣佈了一項為期五年、耗資 250 億美元的住房計劃，以建設和維護 10 萬套經濟適用房。到目前為止已經建造了 4 萬多套住房。

###

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](#)