



立即發佈：2025 年 1 月 14 日

凱西·楚爾州長

HOCHUL 州長提出新倡議以解決住房危機，讓租金和房貸更能負擔

提出全國首例州級立法，透過算法應對租金價格操縱合謀問題

投入 1 億美元於支援住房社區基金以促進關鍵住房基礎設施建設

創建紐約市以外的首個循環貸款基金以促進混合收入租賃發展

大膽投資以維護全州的支援性住房

強化工具以促進住房開發，包括重建空置和歷史性資產

州長的五年計劃：打造或保留 10 萬戶經濟適用房，已完成 50%——進度超前

州長 Kathy Hochul

今天提出了一項大膽計劃，使得擁有和租賃住房變得更加具有性價比，這屬於她 2025 年州情諮文的一部分。州長提議加強支援住房社區計劃 (Pro-Housing Community Program)，投資 1

億美元以支援關鍵的住房基礎設施專案，創建全州首個循環貸款基金以促進紐約市以外的混合收入租賃開發，並透過立法解決房東串通操縱租金價格的問題。這些提案是基於州長上週[宣佈](#)的新措施，旨在讓所有紐約人更容易擁有和負擔得起房屋。

HOCHUL

州長說：「我們負擔能力危機的主要原因是租金和房貸成本上升，紐約人需要我們的幫助。」「在去年通過具有里程碑意義的住房協議後，現在是時候繼續推動新提案，讓租戶和房主的生活更加負擔得起。」

Hochul

州長在去年的預算中與立法機構合作達成了一項[具有里程碑意義的住房協議](#)，該協議提供了新建設的激勵措施並加強了租戶保護。Hochul 州長提出了[歷史性的 250 億美元五年住房計劃](#)，以在全州各地建造或保留 10 萬套經濟適用房，在此基礎上，紐約州已經達到了在兩年內建造 5

萬套經濟適用房的里程碑。Hochul 州長也[承諾投入 10 億美元，協助紐約市成爲「支援住房城市」\(City of Yes for Housing Opportunity\)](#)，這是紐約市歷史上最重要的支援住房的重新分區計劃。

開啓在地發展

創建 1 億美元紐約州促進住房供應基金

2023 年，Hochul 州長於 2023 年 7 月簽署了第 30 號行政命令，創建了「支援住房社區計劃」，該計劃旨在表彰和獎勵積極努力釋放住房潛力的市政當局，並鼓勵其他市政當局效仿。在 2025 財政年度州預算中，Hochul 州長將「支援住房社區」指定爲獲得高達 6.5 億美元的州可自由支配計劃資金的必要條件。到目前爲止，已有 270 個地區獲得認證，來自紐約州各地的超過 420 個地區已提交意向書。爲進一步支援在解決住房危機方面做出貢獻的地區，Hochul 州長將設立一億美元的「支援住房供應基金」，以協助獲得認證的支援住房社區進行必要的關鍵基礎設施項目，例如下水道和水務基礎設施升級，從而創建新的住房。

提供社區技術協助以成爲支援住房的社區

在缺乏資源的情況下，一些社區可能無法設計和採納支援住房政策，例如總體規劃、分區文本更新和精簡的許可程序。爲了幫助更多有意促進住房增長的地區實現這一目標，Hochul 州長將提供新的補助資金，爲尋求促進住房增長及相關市政發展的社區提供技術援助。

簡化中小型住宅開發的環境審查

紐約正在簡化法規，以加快爲家庭和個人建造更多住房的進程，同時實施環境保護措施。Hochul 州長將推進提議的法規，允許適度規模的住宅開發，如總樓面面積不超過 10,000 平方英尺的某些多戶住宅，以「類型二」的形式進行，這將提供更簡單的完成途徑。這種方法不僅加速了急需住房的建設，還解決了普通紐約人面臨的可負擔住房嚴重短缺問題。透過審慎簡化監管程序，我們可以促進住宅的即時開發，使其對家庭和個人更具可及性。

加強社區投資

啓動紐約州首個混合收入循環貸款基金

隨著紐約州北部即將迎來重大經濟投資，例如 Micron 在克萊 (Clay) 的 1,000 億美元投資，紐約州仍然需要採取全面的住房供應策略，以應對迫切的住房需求並容納就業增長。然而，上州社區常因缺乏建設混合收入租賃住房的工具，致使許多已具備許可條件的開發項目難以獲得資金支援。爲了縮小這個差距並開發更多住房，Hochul 州長將啓動紐約州首個循環貸款基金，以促進紐約市以外的混合收入租賃開發。該基金將透過提供比市場融資普遍可獲得的資金更低成本且更具彈性的資本形式，來填補建設融資的缺口。項目在建設完成後轉爲永久融資，透過還款，資金將隨著時間推移而循環，並實現自我維持。

翻倍紐約州低收入住房信貸

紐約州低收入住房稅收抵免計劃 (Low Income Housing Tax Credit Program, SLIHC)

仿效聯邦低收入住房稅收抵免計劃，於 2000

年立法通過，對於支援低收入和中等收入家庭住房的發展至關重要。Hochul

州長將在此成功基礎上，提議將

州低收入住房稅收抵免計劃提供的稅收抵免額度增加一倍，成為美國最大的州級低收入住房稅收抵免計劃。僅此一項行動，每年將為經濟適用房帶來超過 2.1 億美元的私人投資。

脫鉤並擴大資格範圍，享受歷史稅收抵免

當前，紐約州法律規定，聯邦與州的歷史稅收抵免必須集中于同一投資者，且僅在特定普查區適用。這些因素降低了稅收抵免的經濟價值，並且無端阻礙了投資流入住房項目，這在紐約州北部的社區尤為明顯。Hochul

州長將提議立法，旨在釋放稅收抵免的最大價值，並取消人口普查區資格要求。

賦能社區，重新開發閒置房產成為住宅

許多市政府在獲取和重建閒置及被遺棄的建築物時面臨困難。許多這類房產因多年失修破敗不堪，且所在社區經濟條件差，無法吸引私營部門參與重建。因此，重新開發這些物業所需的投資可能超過其價值，而由此產生的資金缺口阻礙了物業的翻新。Hochul

州長將透過提議加強現有市政機關獲取空置和廢棄建築物的權力，以及提議授權全州地方政府採用稅收減免措施，來激勵將這些物業重新開發為可負擔住宅，以更好地幫助社區對抗荒廢現象，同時創造更多可負擔住房機會。

維護住房可負擔性

禁止合謀利用演算法操控租金價格

房地產管理軟體服務公司利用其客戶群的專有資訊，積極推動房東提高租金，即便在供應增加或市場疲軟可能自然降低價格的情況下也是如此。最近的數據顯示，價格操縱算法去年僅在全國範圍內就使租戶多支付了約 38

億美元的高漲租金。軟體公司公然表示，其算法意在抬高租金，部分公司甚至宣稱能助力房產業主突破市場常規定價，致使住房市場失衡，在住房供應緊張、可負擔性危機嚴峻的當下，嚴重損害租戶利益。Hochul

州長將採取行動保護租戶，提議在全州禁止出售或使用租金價格操控軟體。

降低米切爾-拉瑪居民的庇護所租金稅

米切爾-拉瑪計劃支援 (Mitchell-Lama Program) 105,000

個住房單位，這些房源對於低收入和中等收入家庭來說可以負擔得起。目前，米切爾-拉瑪開發專案可以獲得庇護租金稅減免，以減少其地方財產稅的份額。當前減稅力度，難以應對保險費、水電費和稅費的不斷上漲，這些因素威脅到建築質量與可負擔住房資金的穩定。為了提供急需的紓困，Hochul 州長將提出立法，將紐約市的米切爾-拉瑪庇護所租金稅減少至少一半，並允許州內其他地方自行選擇加入相同的減稅措施。

擴大資本以維持和改善支援性住房

無家可歸住房援助計劃 (Homeless Housing and Assistance Program, HHAP)

是全國最早的計劃之一，早在四十多年前就專門投入大量資本資源，用於創建住房，包括為無家可歸者提供的永久性可負擔和支援性住房。自推出以來，已建造了數萬個房源，如今，資金需求已超過可用資金。為了滿足對支援性住房日益增長的需求並維持現有房源，為許多住房不穩定和脆弱的紐約人提供安全的居所，Hochul 州長將增加對無家可歸住房援助計劃的資金支援。

增加對支援性住房的資金投入

Hochul

州長已在紐約州各地進行了具有里程碑意義的投資，以擴大支援性住房，因為她認識到穩定的住房是穩定健康和穩定生活的基礎。支援性住房提供者利用兩個由州政府資助的關鍵計劃，為數萬名紐約人提供重要服務，其中包括那些若得不到幫助便會無家可歸的嚴重精神疾病患者和藥物使用障礙者。帝國州輔助性住房專案 (Empire State Supportive Housing Initiative, ESSHI) 已資助超過 9,600

個安全和永久住房單位的支援服務和運營成本，為有需要的個人和家庭提供幫助，而紐約州支援性住房計劃 (New York State Supportive Housing Program, NYSSHP) 則支援超過 20,000

人安全穩定地生活在可負擔的住房中。然而，支援性住房提供者同樣受成本上漲衝擊，這不僅威脅到未來住房的可獲取性，還削弱了他們提供特色且關鍵的支援服務的能力，而這些服務正是幫助人們穩定居住的關鍵。為確保紐約州的支援性住房和服務對最需要的人保持可持續和可獲得，Hochul 州長將採取措施穩定這兩個計劃。

擴展押金保護至租金管制租戶

2019年，紐約州為全州按市場租金租賃的租戶提供押金保障，要求房東在租戶搬離後 14 天內返還剩餘押金，且租戶有權要求檢查，確認需修復事項，以確保押金全額退還。租金管制租戶被錯誤排除在這些重要保護措施之外。州長將提議立法，賦予這類租戶與其他租戶同等的押金保護。

協助經濟適用房獲取自保險以降低成本

保險費用對於經濟適用房來說已經飆升，許多房主報告說支付了更高的保費卻獲得較少的保障，租戶則承擔了越來越多的費用。近年來，專為經濟適用房屋業主設立了專屬自保保險公司。這類公司類似於自我保險機制，能實現定制化風險管理。然而，這些自保保險公司通常設有參加的資格標準，非營利組織可能難以達到。Hochul 州長將為非營利性經濟適用房的業主提供幫助，以進行必要的維修和其他步驟，使其符合此類保險公司的資格。

紐約州住房與社區重建廳 (Homes and Community Renewal) 廳長 RuthAnne Visnauskas

表示，「紐約仍然致力於解決住房危機。從新的混合收入循環貸款基金到增加供應和降

低租金成本的舉措，這些創新的政策和資金承諾將幫助家庭在全州的社區中找到可負擔的住房。我們感謝 Hochul 州長在住房問題上的大膽願景，並期待與我們的合作夥伴一起推動這些政策。」

紐約州臨時救濟與殘障援助辦公室代理主任 (New York State Office of Temporary and Disability Assistance) Barbara C. Guinn 表示，「我們感謝 Hochul 州長在可負擔和支援性住房方面的大幅投資，以確保曾經無家可歸的弱勢紐約人能夠保持健康、安全和穩定的住房。對保障性住房的開發、維護和運營進行全新且持續的投入，將有力推動我們解決無家可歸問題，造福全州社區。」

###

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](#)