

在全市範圍內實施強制性經濟適用住房計劃 (MHA)

隨著城市經濟的發展，
西雅圖需要大力投入到經濟適用房的開發中

以確保新的商業和多戶宅開發助力經濟適用房的發展。強制性經濟適用住房 (MHA) 將為低收入群體提供至少 6,000 棟全新的設有租金限制和收入限制的住屋。在西雅圖市議會採用新的分區計劃區域規劃的同時，經濟適用房規定將隨之生效以利城市開發。MHA 採用頒布的經濟適用房規定，並有助於提升開發能力，這與在華盛頓州內的其他城市實行之作法一致。

2017 年，在西雅圖六個街區施行 MHA 後，西雅圖市提出將在全市範圍內實施 MHA 的建議。我們的計劃瞄準了更多靠近社區資產（如居民經常乘坐的公共交通工具、常去的公園及工作崗位地點）的住房選擇。我們建議在流離失所風險較高、環境敏感的地區和社區資產匱乏的地區減少密集調整。您可登入 www.seattle.gov/hala，獲取全西雅圖地區實施的 MHA 區域規劃分區計劃地圖。

此項提案是兩年多社區參與的成果，反映了我們從社區所聽所聞的許多主要議題：

- 為低收入群體建造更多設有租金限制的經濟適用房。
- 儘量減少現有居民的流離失所的現象。
- 支持更多的住房選擇，包括自有住房和適合全家用居住的住房。
- 為人們在公園、學校和公共交通工具附近創造更多居住機會。
- 儘量減少新開發項目對現有街區特色的影響。
- 與基礎設施投資協調增長。



MHA 是西雅圖 Housing Affordability and Livability Agenda (HALA，經濟適用房和宜居性議程) 的一部分，其力爭在 2025 年底建成 50,000 套住房，包括 20,000 套經濟適用房。開發經濟適用房和市價住房是減緩住房成本增長和提供更廣泛住房選擇的一項重要戰略。

制定詳細提案

社區參與和致力於種與社會公平的承諾是我們實施 MHA 計劃的基礎。計劃的主要內容包括：

- 在所有多戶住宅區和商業區及所有城中村應用經濟適用房要求，這符合由市議會通過的「西雅圖 2035 年綜合規劃」。
- 增加西雅圖各地的住房選擇，在流離失所風險較低和接觸機會較高的地區（擁有公共交通工具、公園、工作崗位地點及其他關鍵資源）提供更多住房。
- 在低收入群體流離失所風險較高的地區、低收入人群居住的地區和有色人種居住的社區內，在公共交通工具站點5分鐘步行範圍內增建的住房選擇和工作崗位。
- 擴建 10 座城中村，提供更多位於主要公共交通工具站點10分鐘步行範圍內的住房選擇。
- 減少對環境敏感地區的影響，建議在主要高速公路 500 英尺範圍內減少密集調整。
- 納入全新建築物設計標準，以減少對街區特色的影響。
- 完善 Green Factor（綠色因素倡議）和樹木規定，以支援環境目標的實現。
- 在聯邦政府指定的歷史街區和重要的海岸線無區劃調整。

西雅圖的城中村

1994 年，西雅圖實施了一項城中村戰略，以指導城市各地指定社區的發展和投資。「西雅圖 2035 年綜合規劃」的「發展與公平性分析」對人口、經濟和物質因素進行了考證，以瞭解西雅圖城中村內當前居民流離失所的風險和機會及資源的可獲取性。流離失所的風險機會/資源可獲取性



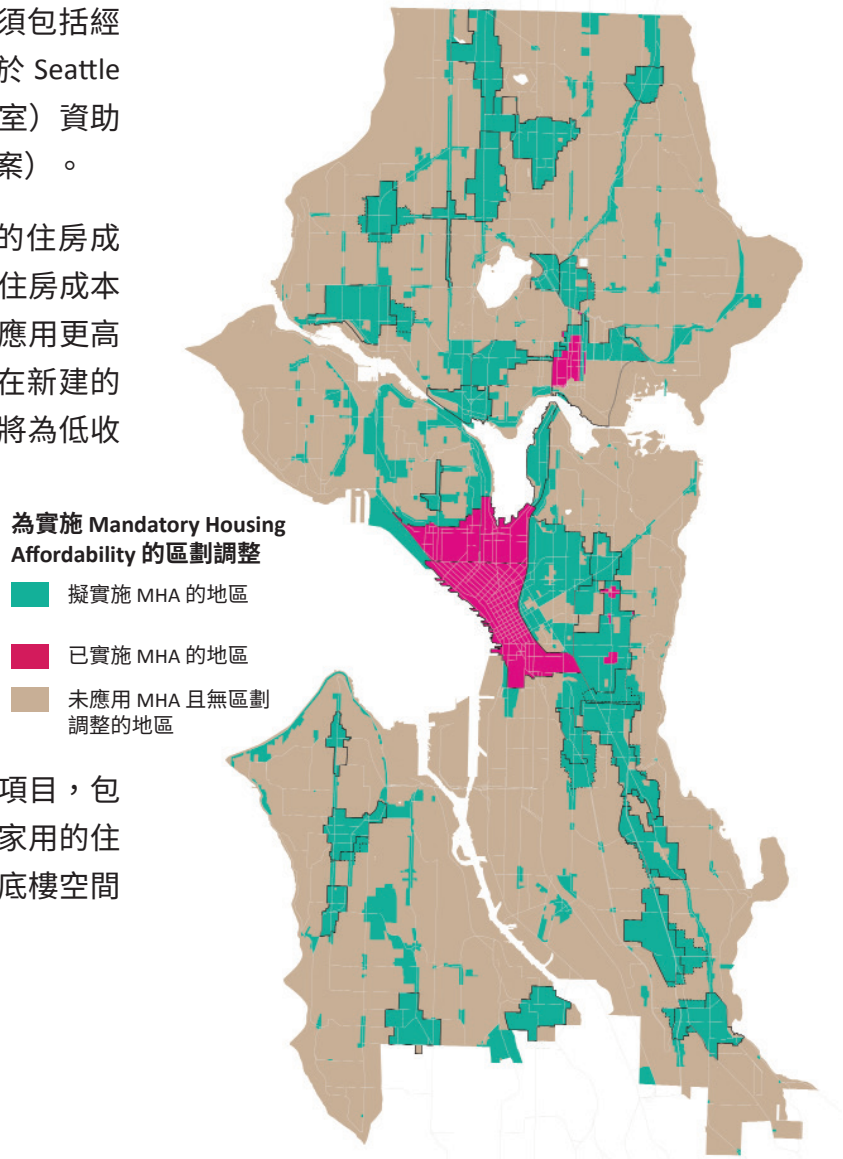
經濟適用房開發要求

依照 MHA 的要求，新建建築中必須包括經濟適用房（執行方案）或必須有助於 Seattle Office of Housing（西雅圖住屋辦公室）資助並支援經濟適用房的開發（付款方案）。

MHA 的要求因不同城市每個區域的住房成本和區劃調整規模的不同而異。在住房成本較高和區劃調整面積更大的地區將應用更高的 MHA 要求。若採用執行方案，在新建的多戶住宅樓中，5% 至 11% 的住屋將為低收入家庭預留。若採用付款方案，開發項目在每平方英尺將投入 5.00 美元至 32.75 美元的基金。

與西雅圖住房徵收計劃一樣，MHA 款項將充分用於在西雅圖各地建造更多高品質的經濟適用房。此外，款項還將支援其他福利項目，包括為低收入群體服務、提供適合全家用的住房，以及提供享有面向社區的地下底樓空間和服務的機會。

將在哪些地區應用 MHA？



誰有資格享有透過 MHA 建造的經濟適用房

2017 年收入和租金限額



個人

年收入低於 40,320 美元，單臥住屋租金上限為 1,008 美元



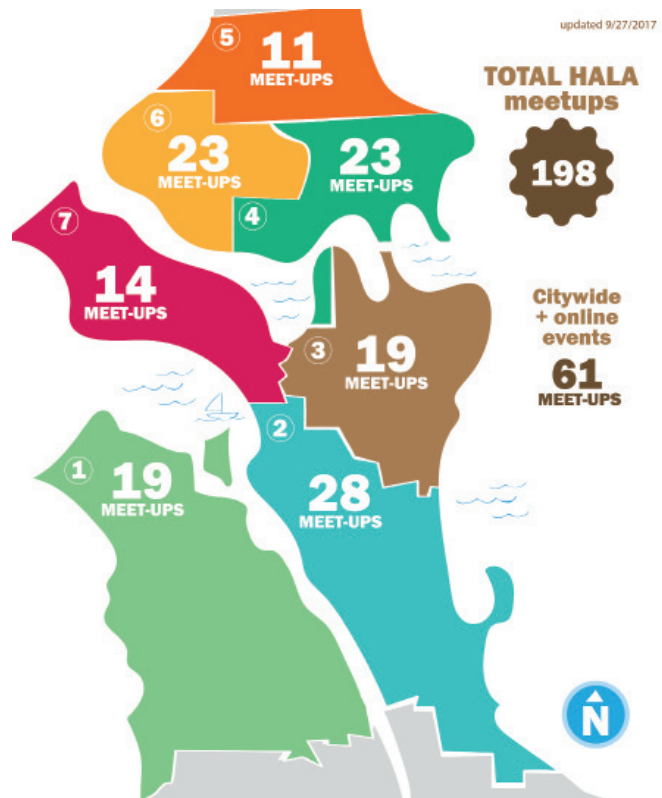
四口之家

家庭年收入低於 57,600 美元，雙臥住屋租金上限為 1,296 美元

兩年的社區參與

歷經近兩年由西雅圖街區部（DON）的領導下，歷經近兩年的社區參與，MHA 已日漸成型。在 2016 年 10 月發佈的初步草案中，主要以源於社區的原則（如在人口密度較高和較低地區之間提供更順暢的交通出行方式等）為指導。自此之後，市政府又展開了多次社區參與活動和環境審查，這才形成了計劃的終稿。我們採用了傳統和創新的社區參與方法，具體包括：

- 逾 2,000 名社區居民透過 hala.consider.it 進行線上互動交談
- 電話市政廳深入到逾 70,000 個西雅圖家庭中
- 向 90,000 個家庭郵寄了相關文件，以分享資訊和邀請居民參加公共會議
- 在擬定實施區劃調整的地區內，上門向逾 10,000 個家庭進行了宣傳
- 向 4,700 人透過電郵傳送了通訊



下一步

從 2015 年-2017 年，市議會經投票一致通過在下列社區實施 MHA 的要求並重新進行區劃：University District、Downtown、South Lake Union、Chinatown-International District、位於 Central Area 內的 23rd Ave，以及 Uptown。

2018 年，因考慮在全市範圍內實施 MHA，所以在市政工作人員的輔助下，市議會將繼續開展社區參與活動。市議會公佈，截至 2018 年，要在全市範圍內舉行一系列關於住房的公開聽證會，從而聽取更多社區意見，鞏固提案。

如需瞭解關於市議會在全市範圍內實施 MHA 的具體流程，請登入 www.seattle.gov/council