

2015-23 年房屋單位更新計劃

什麼是房屋單位 (Housing Element) 更新計劃？

房屋單位更新計劃是屋崙 (奧克蘭) 市總計劃的一部分。這是八年期的更新計劃，目的是讓屋崙 (奧克蘭) 市所有經濟水平的市民都有房可住，包括低收入及特殊需求家庭。該計劃提供目前最新的人口和房屋統計數據，作為解決屋崙 (奧克蘭) 房屋需求的政策和行動基礎。

為什麼要更新房屋單位計劃？

加州法律規定，地方政府必須進行充分計劃，以滿足現有和預期的房屋需求。加州法律規定 (根據參議院第 375 號法案, Steinberg)，房屋單位更新計劃現在為八年期限 (房屋單位計劃於 2010 年採用實施)。計劃內容係依據州法制訂，且必須包括可測量的目標。房屋單位計劃需經加州州政府認證。

為什麼房屋單位更新計劃很重要？

房屋單位更新計劃讓本市能從加州策略成長型公債 (California State Strategic Growth Bonds) 取得重要的基礎建設資金以及其他州立和聯邦基金。此計劃將讓各方有機會討論並界定社區房屋目標，包括需要興建哪類型房屋以及房屋經費優先順序；同時，也讓本市有機會整合各方對房屋政策的討論。

房屋單位是為屋崙 (奧克蘭) 市民規劃的八年計劃

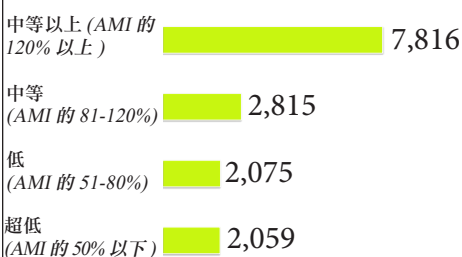
加州州法 (政府法案條款 65580-65589.8) 規定，加州每一個縣市都必須在總計劃中採用經州政府核准的房屋單位計劃

房屋單位更新計劃所涵蓋的規劃期間為 2015 至 2023 年

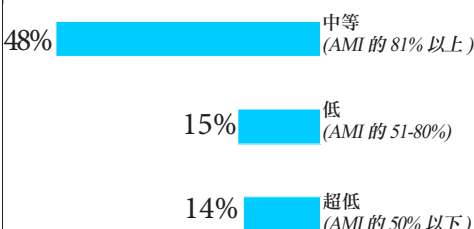
ABAG 為屋崙 (奧克蘭) 市分配 14,765 處房屋單位

RHNA 平均分配給屋崙 (奧克蘭) 市多少房屋單位？

ABAG 依收入等級為屋崙 (奧克蘭) 市分配的房屋單位數



屋崙 (奧克蘭) 家庭收入百分比



資料來源：美國房屋及都市發展部 CHAS 資料手冊，根據 2006-2010 年之 5 年平均數據；AMI 代表年收入中位數

什麼是 RHNA？屋崙 (奧克蘭) 市需要規劃多少房屋？

「區域房屋需求分配」(Regional Housing Needs Allocation, RHNA) 是一項規定，要求加州所有城市要考量所有收入等級和特殊需求人口需求以平均分配區域房屋。RHNA 的「分配任務」由灣區政府協會 (Association of Bay Area Governments, ABAG) 來決定。

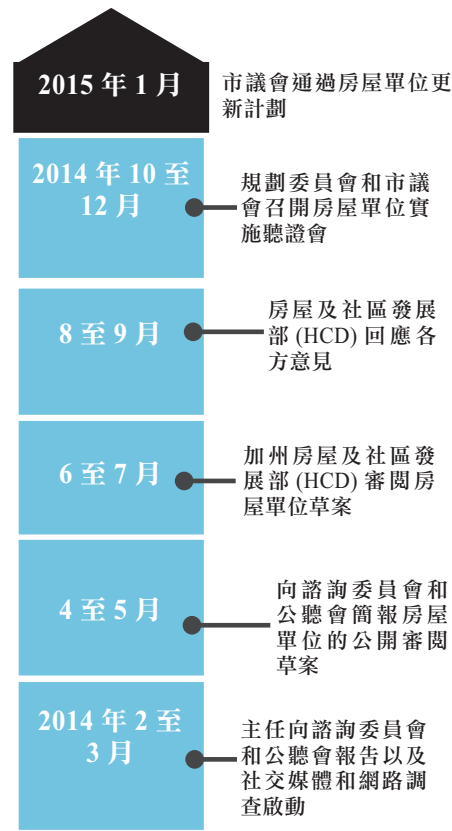
加州政府已為整個灣區分配 187,990 處新房屋單位。屋崙 (奧克蘭) 市需要在 2014 年到 2022 年間規劃 14,765 處新房屋單位。其中，2,059 處單位應該是針對超低收入戶的可負擔屋，2,075 處單位是針對低收入戶，2,815 處單位是針對中收入戶，7,816 單位則是針對中收入以上的家庭。雖然這些單位是分配給屋崙 (奧克蘭) 市，但基於市場條件以及補助款有限，這些單位可能無法全數興建。

房屋單位包含哪些內容？

房屋單位包含以下內容：

- 審查和評估市政府實施上次房屋單位計劃的成效 (於 2010 年公布實施)
- 評估目前和未來的房屋需求
- 適合為所有經濟水平人士開發房屋，且足夠容納 14,765 處單位 (根據灣區 RHNA) 的建地清單
- 財務和規劃資源清單
- 分析政府和非政府對滿足這些需求的限制
- 市政府就如何達到 2015-2023 年房屋需求所公布的政策及量化目標

計劃時間表



如何實施房屋單位計劃？

各市政府會透過房屋輔導方案，由房屋開發方面的職員、規劃委員會和市議會每天討論決定，並且運用規範工具（如區域規劃）來實施房屋單位計劃。屋崙（奧克蘭）市政府針對較低收入屋主和租戶規劃有多項房屋輔導方案，並且與非營利社區和服務提供者合作推動房屋開發，為所有屋崙（奧克蘭）市民保留房屋選項。

請來參與！我們想聽取您的意見！

右邊的計劃時間表列有房屋單位更新計劃的完整流程，包括將召開的公聽會。該計劃網站（見以下連結）包含所有即將召開的會議細節。請考慮參加其中一場會議，對以下問題提出您的見解：

1. 屋崙（奧克蘭）市最大的房屋問題是什麼？
2. 目前的房屋政策和輔導方案有哪些優點？
3. 目前的房屋政策和輔導方案有哪些缺點？

本市目前的房屋政策和輔導方案細節列於 2007-2014 年房屋單位計劃第 7 章。請瀏覽本計劃網頁的「Documents & Resources」部份，參閱第 7 章的完整內容。

若想了解更多資訊，應與誰聯繫？

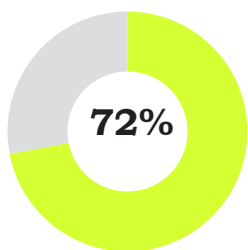
若想了解更多房屋單位更新計劃的更多資訊或提供意見：請寄電子郵件到 strategicplanning@oaklandnet.com 或致電 238-7299 留言。您也可以造訪我們的網站：<http://www2.oaklandnet.com/Government/o/PBN/OurOrganization/PlanningZoning/OAK045364>

屋崙（奧克蘭）市人口及房屋

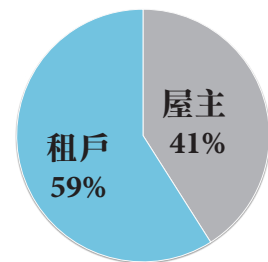
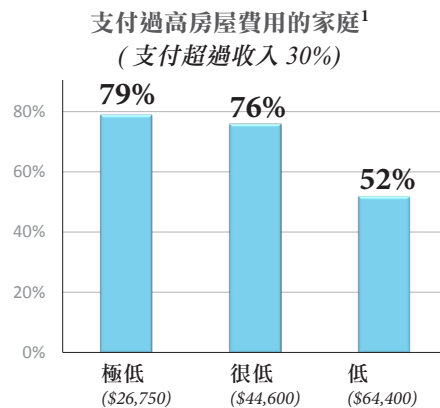
居民人數：**390,724**
 家庭戶數：**153,791**
 年齡中間數：**36 歲**

老人人數：**43,559**
 老人戶數：**28,796**
 55 歲以上人口：**23%**

2006 年到 2013 年共有 **11,000** 戶住宅遭到法拍。自經濟危機發生以來，將近**五分之一**失去房產的屋主都是持有房屋 10 年以上之久。



2011 年的家庭收入中間數為 \$51,144，是全縣家庭收入中間數 \$70,821 的 72%



拒絕

- 家庭戶數
- 有子女的家庭戶數
- 平均每戶人數

- 23% 人口提報殘障
- 年滿 65 歲者幾乎半數報告有殘障情形
- 殘障者的房屋需求估計為 1,564 處單位



- 2013 年的市場租金和房價上揚
- 2013 年的房價中間值為 \$390,000，比 2000 年房價上漲了 84%。²
- 郵遞區號不同，房屋售價差異很大

¹ 中等的中等以上收入家庭無適用資料

² 2013 年的銷售中間價比 2008 年的價格下跌 3%

資料來源：美國 2010 年人口普查，美國房屋及都市發展部 CHAS 資料手冊，根據 2006-2010 年之 5 年平均數據