

海外传真

纽约启动“住房机会之城”区划法规调整



近年来,纽约市不断创造就业岗位并吸引新移民,但其新住宅的建设速度却越来越慢。近日,纽约市政府提出“住房机会之城”区划改革方案,通过在“每个社区多建一点住房”来解决长期存在的严重住房短缺问题和可负担住房危机。该方案预计在未来15年内为25万多名纽约市民提供10万套住房,这将是历史上纽约区划法规调整中最有利于住房建设的改革。区划调整的主要内容包括:

(1) 取消新建住宅的停车位配建规定。过去的法规要求在建造新住宅的同时必须提供一定数量的停车位,这导致住宅的建设成本上升,阻碍了许多项目的实施。区划调整后,新开发项目将取消必须配建停车位的规定,以便开发商做出符合市场和潜在居民需求的决定。

(2) 普遍可负担住房优惠。先前施行的“老年人可负担独立住房(AIRS)计划”允许可负担老年住房的面积可以比其他类型的住房大20%,区划调整将把这一优惠政策扩展到所有类型的保障性住房。

(3) 共享生活。区划调整将允许建造更多面积较小的公寓,以满足单身人士的住房需求,并在保持严格的建筑规范和宜居标准的同时,重新合法化共用厨房或浴室设施的住宅。

(4) 城镇中心“主要街道”分区。区划调整将允许主要街道在底层商业空间上开发2—4层的住宅,以鼓励混合用途社区。

此外,区划调整还包括TOD开发、附属住宅单元居住合法化、空置办公楼转换为住宅用途等措施,以改善纽约市的分区规划并使之更现代化。该区划调整的文本修正案预计于2024年春季正式启动公众审查程序。

| 来源:纽约市政府网站 2023年9月21日

伦敦中心发布《适合伦敦人的住宅:当今伦敦的住宅》报告

2023年8月,伦敦中心发布《适合伦敦人的住宅:当今伦敦的住宅》报告。这份报告是系列报告中的第一份,主要分析了住房和房地产市场的现状并回顾了相关政策对伦敦住房的影响,旨在提出改善方案。在过去10年中,伦敦的人口快速增长,带来的住房需求远远高于现有供应量。这导致许多伦敦人因为没有可负担居住的选择而陷入贫困或需要离开伦敦。应对住房危机是一项长期且艰巨的任务,也是当务之急,对于城市未来的繁荣至关重要,伦敦的领导人、企业和房屋建筑商必须共同应对挑战。

报告分两章,第一章主要介绍了伦敦现状住房发展情况,包括以下4个重要发现:一是伦敦住房费用与生活贫困关系紧密,25%的伦敦人在支付住房费用后仍生活在贫困之中;二是住房具有不公平性,伦敦市民的住房条件与他们的种族、位置和经济背景有关;三是在过去一年中,临时住宅的需求激增,这说明无家可归的人口增加,也为地方政府带来压力;四是伦敦的住房租金居高不下,平均住房租金相当于家庭平均收入的40%,而英格兰的这一比例为26%。第二章从长期合作伙伴关系和宏观思维出发,为创建公平和可持续的住房体系,从住房目标设定、规划体系、土地供应、社会住房和经济适用住房融资、私人住宅建设融资、开发者贡献、租赁行业监管、家庭个人理财、首次购房者的经济激励等方面提出政策建议。



| 来源:伦敦中心 2023年8月17日