



芝加哥可负担住房(Affordable Housing): 关键发现

芝加哥目前的可负担住房状况如何? 这些年来发生了怎样的变化? 分区(Zoning)政策是如何影响芝加哥住房发展的?

在过去20年里, 芝加哥的住房可负担性持续下降, 尤其对非裔和拉丁裔居民影响更为严重。目前, 城市中专门获得补贴并设为可负担住房(Affordable housing)的单元数量有限, 且这些住房在全市范围内分布极不均衡。同时, 芝加哥的分区法规限制了新住房的合法建设数量: 在城市的大部分区域, 若无分区变更, 建造新的多户住宅是非法的, 而大多数新建的多户住宅项目都属于“规划开发”(Planned Developments)。研究还显示, 下调分区密度(downzoning)和历史保护政策在长期中促使部分社区变得更加排他。

我们研究中的关键数据要点

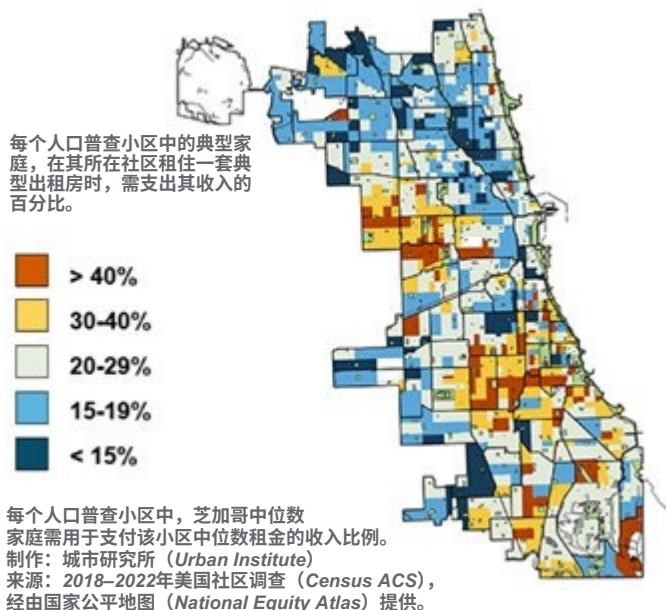
➤ 在过去的二十年里, 住房对所有芝加哥居民来说变得越来越难以负担, 尤其是对非裔和拉丁裔芝加哥人影响最为严重。

典型的芝加哥家庭在北部和西北部的大部分地区无力购买或租赁住房。南部和西部地区的普通租房者在自己所在的社区中, 租金支出已超过其收入的30%。自2000年以来, 非裔和拉丁裔家庭的住房可负担性下降最为严重。

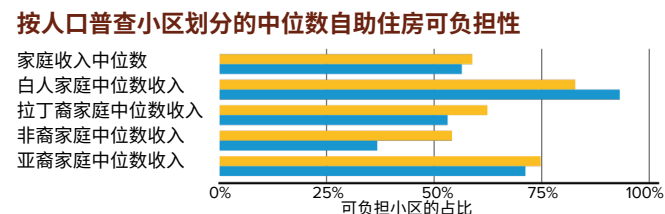
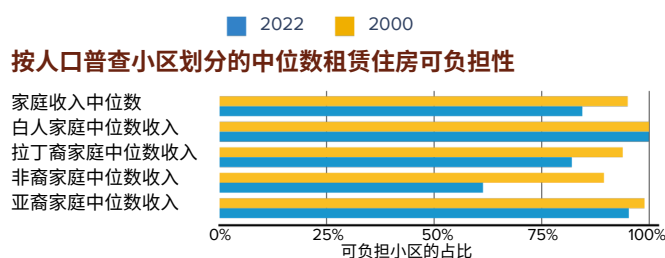
➤ 可负担住房的选择有限, 且在芝加哥分布不均。

一些最常见的可负担住房类型——例如联邦补贴住房——主要集中在芝加哥南部和西部的少数社区, 而在白人占比最高、收入最高的地区则极为稀少。自2006年以来, 芝加哥几乎没有新建最为经济实惠的住房类型, 如庇护所和单人间出租房(SRO)建筑。

2022年租房者在其所在社区的住房可负担性

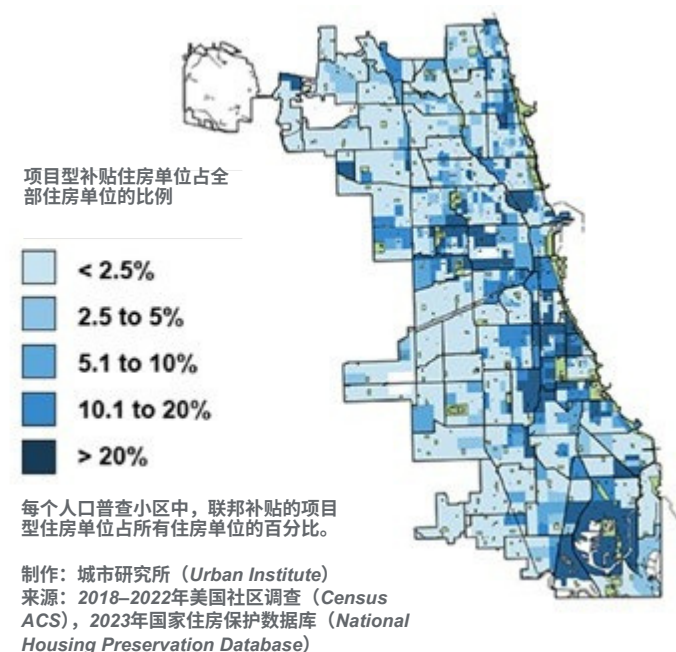


芝加哥各个人口普查小区中, 不同种族和族裔的家庭收入中位数足以负担该小区住房中位租金 (上图) 或中位房价 (下图) 的比例。



2000年家庭收入中位数: 所有家庭: \$38,625; 白人家庭: \$62,680; 拉丁裔家庭: \$37,166; 非裔家庭: \$32,776; 亚裔家庭: \$47,838
2018-2022年家庭收入中位数: 所有家庭: \$71,673; 白人家庭: \$154,749; 拉丁裔家庭: \$68,370; 非裔家庭: \$53,587; 亚裔家庭: \$89,416
制作: 城市研究所 (Urban Institute); 来源: 1990-2010年人口普查; 2018-2022年美国社区调查 (ACS), 均经由国家公平地图 (National Equity Atlas) 提供。

补贴型可负担住房单位分布在哪里?



芝加哥的分区法规限制了城市中新建住房的合法建设数量。

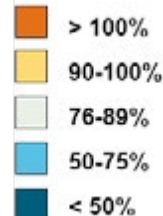
芝加哥有41%的地区仅允许建设独栋住宅或双户住宅，而仅有11%的区域允许建设三户、四户住宅及公寓楼。这种限制性分区政策使得在城市大片区域——尤其是北部、西北部，以及最南端和西南部——几乎没有空间可以建设新住房。自2006年以来，芝加哥大多数社区地区（58%）新建住房数量不足500套。而自2006年以来，全市60%的新建住房集中在靠近或位于市中心环区（Loop）的五个社区地区。

在芝加哥的大部分地区，如果没有进行分区变更，建造新的多户住宅是非法的。目前，大多数新建的多户住宅单元都是以“规划开发”(Planned Developments)的形式建设的。

相比传统的分区类别，规划开发（PD）具有更大的灵活性，并包含额外的公众审查环节。2006年至2024年间，芝加哥近60%的新建住房——以及超过三分之二的五户及以上住宅建筑——都是作为规划开发项目的一部分建成的。

已建住房所占用的分区容量（即可用于住房建设的空间）比例。

2023年住房分区容量的使用比例



注：不包括被划为规划开发区（PD）或规划制造区（PMD）的地块；未计入分区奖励措施。
制作：城市研究所（Urban Institute）
来源：2023年芝加哥分区数据

下调分区密度（downzoning）和历史保护政策使社区变得更加排他。

自1970年代以来的几十年中，市议会倾向于对白人占比更高、房屋价值较高的地区进行下调分区密度（downzoning）。在下调分区之后，这些地区的住房建设受到了限制，随后这些地区的白人比例进一步上升，房价增长幅度也超过了未进行下调分区的地区。

大都会规划委员会（MPC）认可城市研究所（Urban Institute）关于下调分区密度的研究是在原有分析基础上的深化与补充，原始分析最初发表于报告《支离破碎的城市：种族、权力与市议员特权如何塑造芝加哥的社区》中。该报告由芝加哥地区公平住房联盟（Chicago Area Fair Housing Alliance）与施赖佛贫困法律中心（Shriver Center on Poverty Law）合作撰写，明确指出下调分区密度与芝加哥可负担住房和多户住宅开发减少之间存在直接关联。

这些数据为什么重要？ 我为什么要关心这些发现？

这项研究之所以重要，是因为住房成本影响着每一个人，它通常是大多数家庭每月最大的开销。

根据全国低收入住房联盟（National Low-Income Housing Coalition）的数据，芝加哥大都会区还需要大约23万个可负担的出租住房单位，以满足极低收入租户家庭的需求。我们的研究发现证实，当住房变得越来越难以负担时，其带来的后果并不均等，主要落在特定社区，尤其是非裔和拉丁裔芝加哥人身上。

在新住房开发方面，芝加哥当前的分区政策并未带来公平的结果。尤其是在居民面临住房可负担性挑战的当下，每一个社区——而不仅仅是少数特定地区——都需要有足够的住房选择，来满足所有邻里的需求。

要让芝加哥成为一个包容、繁荣、适宜居住的城市，我们必须善用一切可用工具——包括分区政策——来确保每个人都能拥有一个可负担的居所。

分区与土地使用评估项目与研究

本项研究是由大都会规划委员会（MPC）与城市研究所（Urban Institute）共同发起的合作项目的一部分，旨在评估芝加哥的分区与土地使用政策，探讨其是否有助于实现社区和居民的公平、可持续和健康发展。该项目的目标是深入了解分区政策所带来的影响，并通过集体行动推动变革，建设一个充满活力、繁荣发展的芝加哥。

如需了解该项目的更多信息，以及本项研究的详细内容，请访问：

metroplanning.org/projects/zoning-land-use-assessment