



芝加哥可負擔住房(Affordable Housing): 關鍵發現

芝加哥目前的可負擔住房狀況如何? 這些年來發生了怎樣的變化? 分區(Zoning)政策是如何影響芝加哥住房發展的?

在過去20年裡, 芝加哥的住房可負擔性持續下降, 尤其對非裔和拉丁裔居民影響更為嚴重。目前, 城市中專門獲得補貼並設為可負擔住房 (Affordable housing) 的單元數量有限, 且這些住房在全市範圍內分佈極不均衡。同時, 芝加哥的分區法規限制了新住房的合法建設數量: 在城市的大部分區域, 若無分區變更, 建造新的多戶住宅是非法的, 而大多數新建的多戶住宅項目都屬於“規劃開發”(Planned Developments)。研究還顯示, 下調分區密度 (downzoning) 和曆史保護政策在長期中促使部分社區變得更加排他。

我們研究中的關鍵數據要點

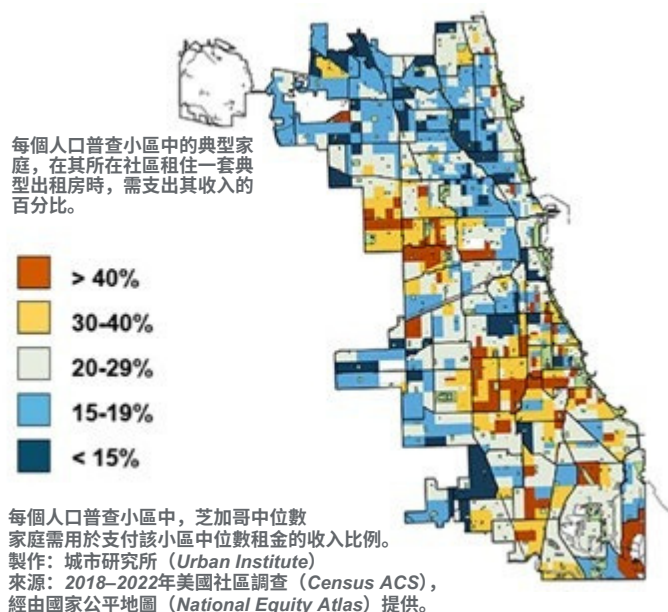
➤在過去的二十年裡, 住房對所有芝加哥居民來說變得越來越難以負擔, 尤其是對非裔和拉丁裔芝加哥人影響最為嚴重。

典型的芝加哥家庭在北部和西北部的大部分地區無力購買或租賃住房。南部和西部地區的普通租房者在自己所在的社區中, 租金支出已超過其收入的30%。自2000年以來, 非裔和拉丁裔家庭的住房可負擔性下降最為嚴重。

➤可負擔住房的選擇有限, 且在芝加哥分佈不均。

一些最常見的可負擔住房類型——例如聯邦補貼住房——主要集中在芝加哥南部和西部的少數社區, 而在白人佔比最高、收入最高的地區則極為稀少。自2006年以來, 芝加哥幾乎沒有新建最為經濟實惠的住房類型, 如庇護所和單人間出租房 (SRO) 建築。

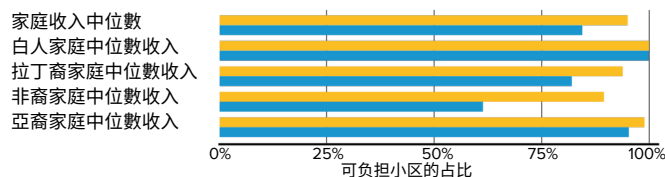
2022年租房者在其所在社區的住房可負擔性



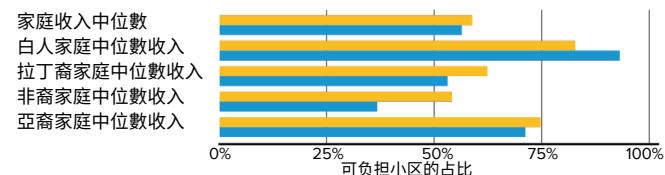
芝加哥各個人口普查小區中, 不同種族和族裔的家庭收入中位數足以負擔該小區住房中位租金 (上圖) 或中位房價 (下圖) 的比例。

■ 2022 ■ 2000

按人口普查小區劃分的中位數租賃住房可負擔性



按人口普查小區劃分的中位數自助住房可負擔性

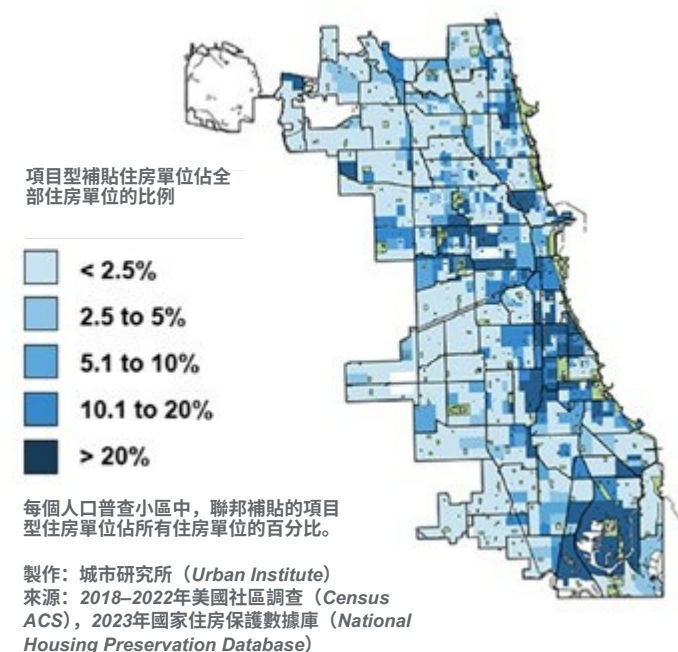


2000年家庭收入中位數: 所有家庭: \$38,625; 白人家庭: \$62,680; 拉丁裔家庭: \$37,166; 非裔家庭: \$32,776; 亞裔家庭: \$47,838

2018-2022年家庭收入中位數: 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; 亞裔家庭: \$89,416

製作: 城市研究所 (Urban Institute); 來源: 1990-2010年人口普查; 2018-2022年美國社區調查 (ACS), 均經由國家公平地圖 (National Equity Atlas) 提供。

補貼型可負擔住房單位分佈在哪裡?



芝加哥的分區法規限制了城市中新建住房的合法建設數量。

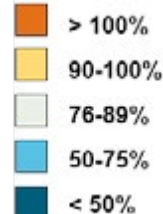
芝加哥有41%的地區僅允許建設獨棟住宅或雙戶住宅，而僅有11%的區域允許建設三戶、四戶住宅及公寓樓。這種限制性分區政策使得在城市大片區域——尤其是北部、西北部，以及最南端和西南部——幾乎沒有空間可以建設新住房。自2006年以來，芝加哥大多數社區地區（58%）新建住房數量不足500套。而自2006年以來，全市60%的新建住房集中在靠近或位於市中心環區（Loop）的五個社區地區。

在芝加哥的大部分地區，如果沒有進行分區變更，建造新的多戶住宅是非法的。目前，大多數新建的多戶住宅單元都是以“規劃開發”(Planned Developments)的形式建設的。

相比傳統的分區類別，規劃開發（PD）具有更大的靈活性，並包含額外的公眾審查環節。2006年至2024年間，芝加哥近60%的新建住房——以及超過三分之二的五戶及以上住宅建築——都是作為規劃開發項目的一部分建成的。

已建住房所占用的分區容量（即可用于住房建設的空間）比例。

2023年住房分區容量的使用比例



注：不包括被劃為規劃開發區（PD）或規劃製造區（PMD）的地塊；未計入分區獎勵措施。
制作：城市研究所（Urban Institute）
來源：2023年芝加哥分區數據

下調分區密度（downzoning）和曆史保護政策使社區變得更加排他。

自1970年代以來的幾十年中，市議會傾向於對白人佔比更高、房屋價值較高的地區進行下調分區密度（downzoning）。在下調分區之後，這些地區的住房建設受到了限制，隨後這些地區的白人比例進一步上昇，房價增長幅度也超過了未進行下調分區的地區。

大都會規劃委員會（MPC）認可城市研究所（Urban Institute）關於下調分區密度的研究是在原有分析基礎上的深化與補充，原始分析最初發表於報告《支離破碎的城市：種族、權力與市議員特權如何塑造芝加哥的社區》中。該報告由芝加哥地區公平住房聯盟（Chicago Area Fair Housing Alliance）與施賴佛貧困法律中心（Shriver Center on Poverty Law）合作撰寫，明確指出下調分區密度與芝加哥可負擔住房和多戶住宅開發減少之間存在直接關聯。

這些數據為什麼重要？ 我為什麼要關心這些發現？

這項研究之所以重要，是因為住房成本影響着每一個人，它通常是大多數家庭每月最大的開銷。

根據全國低收入住房聯盟（National Low-Income Housing Coalition）的數據，芝加哥大都會區還需要大約23萬個可負擔的出租住房單位，以滿足極低收入租戶家庭的需求。我們的研究發現証實，當住房變得越來越難以負擔時，其帶來的後果並不均等，主要落在特定社區，尤其是非裔和拉丁裔芝加哥人身上。

在新住房開發方面，芝加哥當前的分區政策並未帶來公平的結果。尤其是在居民面臨住房可負擔性挑戰的當下，每一個社區——而不僅僅是少數特定地區——都需要有足夠的住房選擇，來滿足所有鄰裡的需求。要讓芝加哥成為一個包容、繁榮、適宜居住的城市，我們必須善用一切可用工具——包括分區政策——來確保每個人都能擁有一個可負擔的居所。

分區與土地使用評估項目與研究

本項研究是由大都會規劃委員會（MPC）與城市研究所（Urban Institute）共同發起的合作項目的一部分，旨在評估芝加哥的分區與土地使用政策，探討其是否有助於實現社區和居民的公平、可持續和健康發展。該項目的目標是深入了解分區政策所帶來的影響，並通過集體行動推動變革，建設一個充滿活力、繁榮發展的芝加哥。

如需了解該項目的更多信息，以及本項研究的詳細內容，請訪問：

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