

# 2023-2031年 《住房要素》更新

社区研讨会#3

2022年5月



Sunnyvale

# 翻译

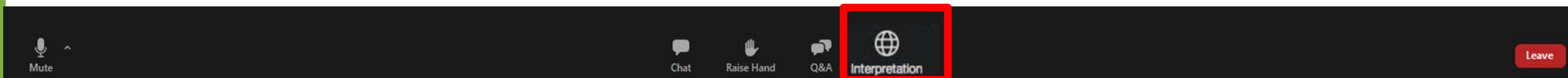
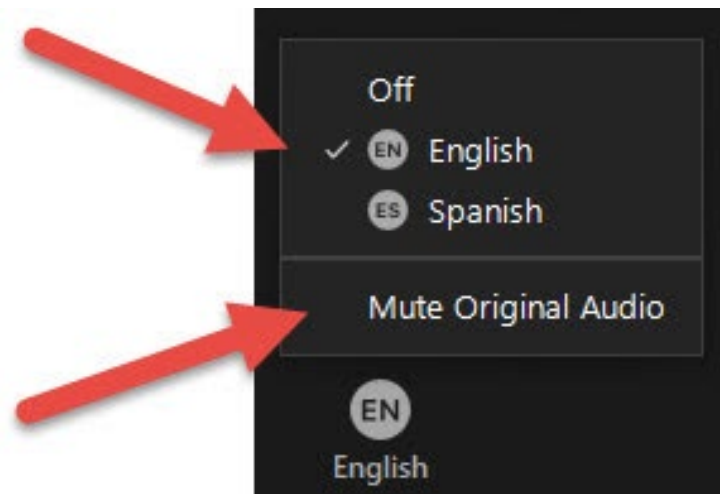
## 台式电脑用户

1. 点击“翻译”
2. 选择语言
3. （可选）点击“静音原始音频”，仅收听西班牙语翻译

## 智能手机用户

1. 点击“更多”
2. 点击“翻译”
3. 选择语言
4. （可选）点击切换键，“静音原始音频”

访问项目网站 [Sunnyvale.ca.gov](https://Sunnyvale.ca.gov)，搜索“住房要素”，获取西班牙文和中文版演示文稿。



在Zoom会议时有意见/问题？请用问答框发送消息

# 议程

- ▶ 住房要素概述
- ▶ 近期趋势和住房需求
- ▶ 公平住房趋势
- ▶ 满足住房需求
- ▶ 住房计划
- ▶ 后续步骤







## 住房要素概述

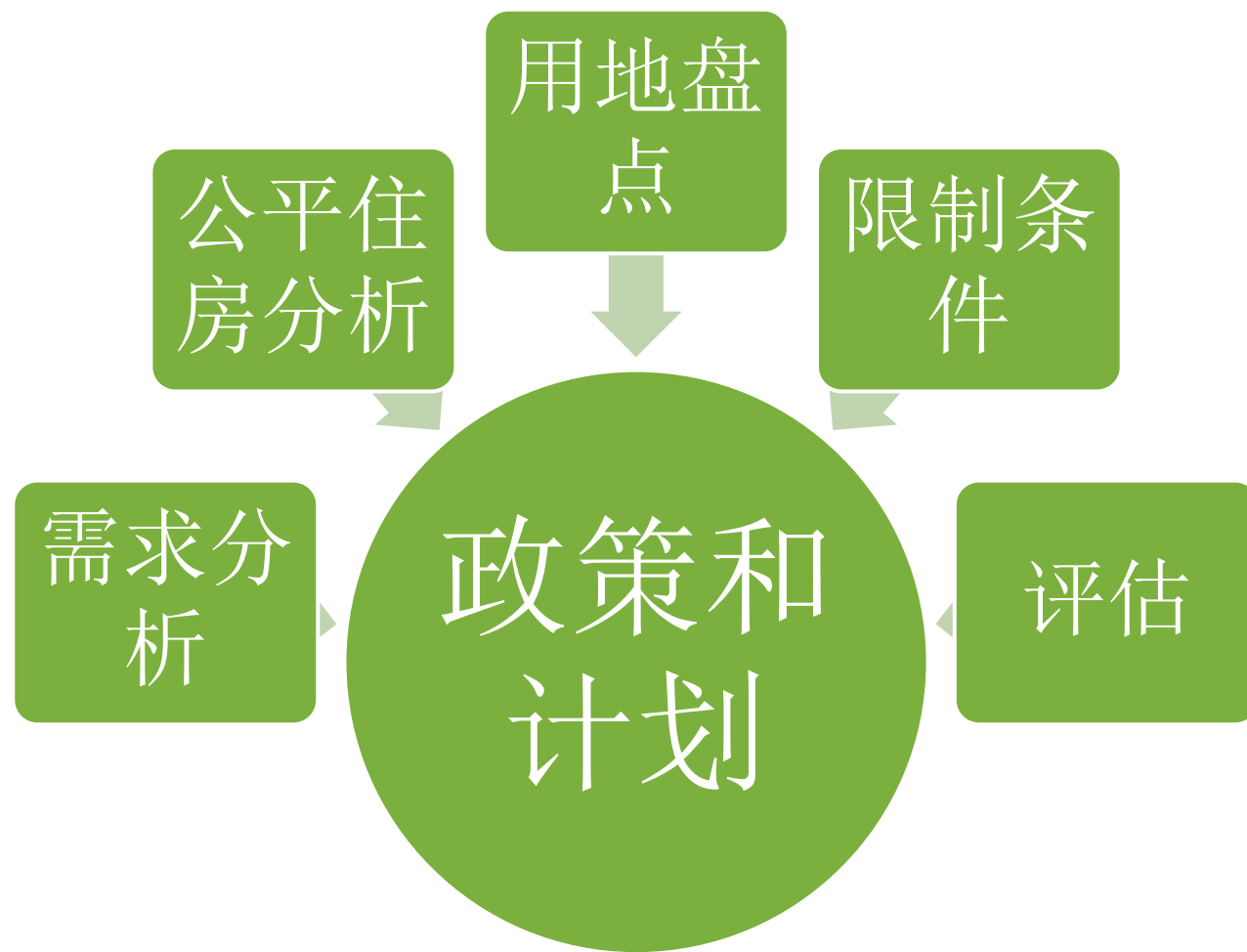


# 住房要素是什么？

- ▶ 总体规划的必要元素
  - ▶ 规划旨在满足社区住房需求
  - ▶ 满足城市在区域住房需求中的公平份额
- ▶ 每8年更新一次
  - ▶ 根据州命令，截止日期为2023年1月31日
- ▶ 必要审查和认证
  - ▶ 住房和社区发展部（HCD）

# 住房要素内容

- ▶ 住房需求评估
- ▶ 公平住房分析
- ▶ 既往要素评估
- ▶ 住房用地盘点
- ▶ 限制条件分析
- ▶ 政策和计划

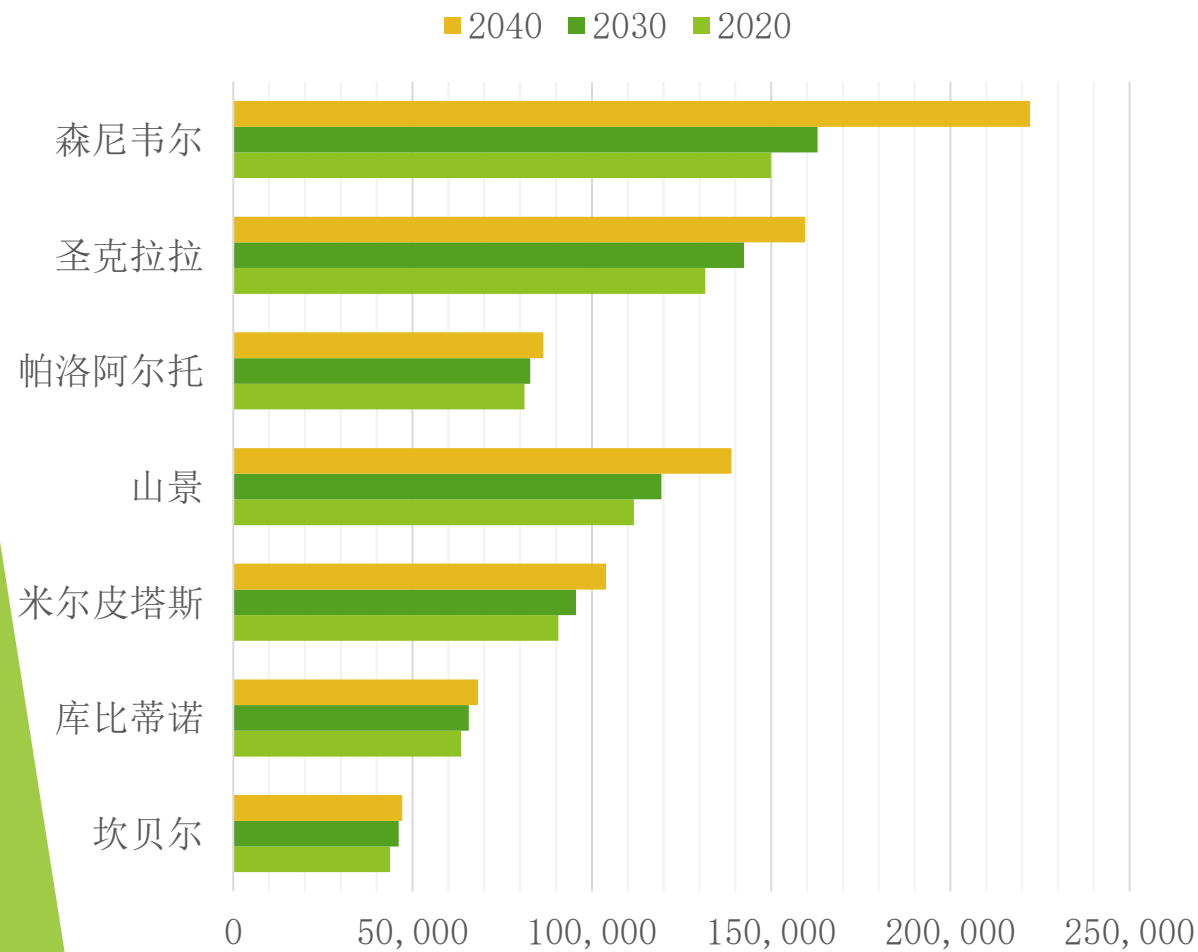




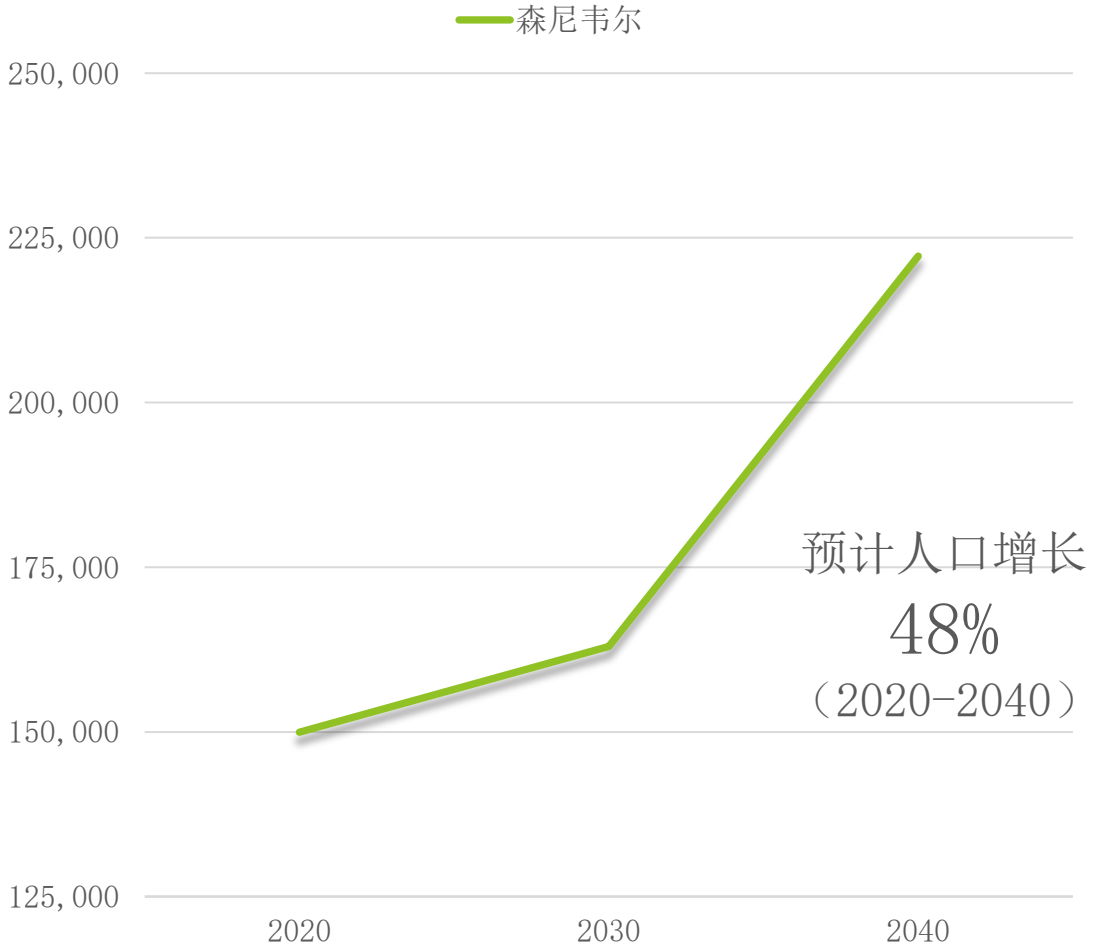


## 近期趋势和住房需求

# 预计人口增长



资料来源: MTC/ABAG 2040年预测; 2021年下载的数据。

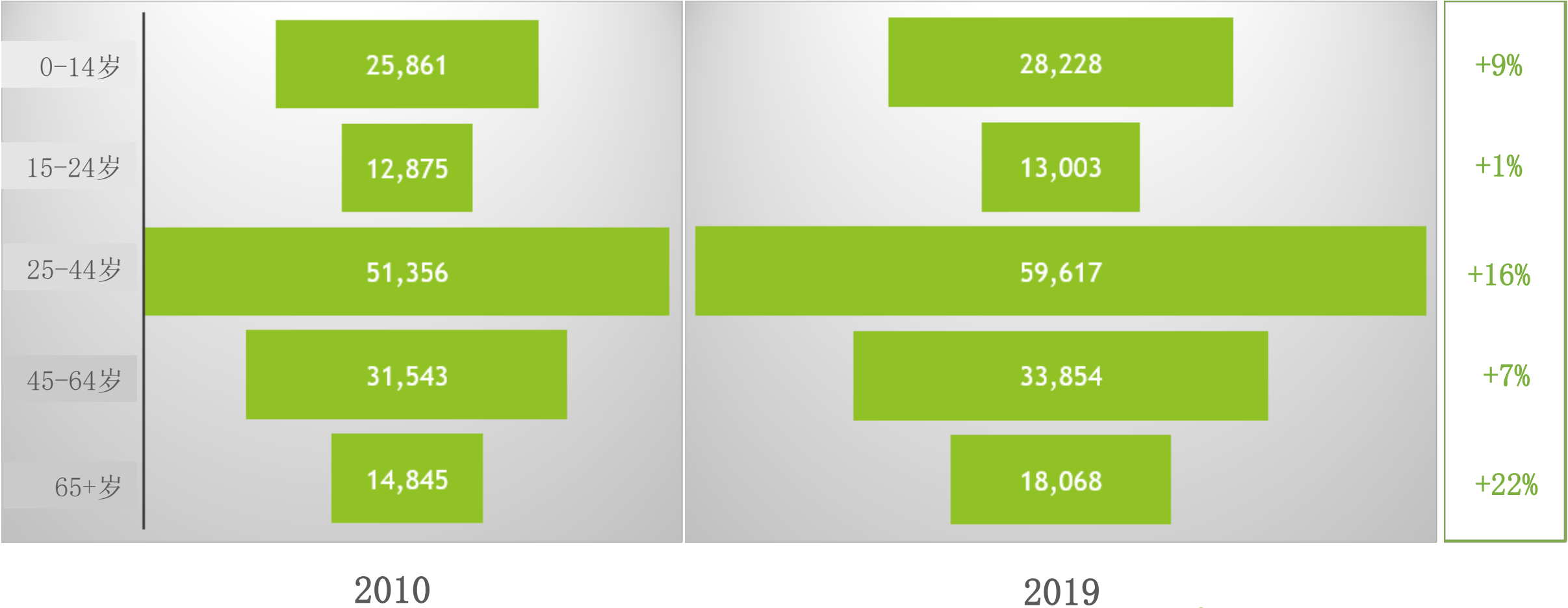


➤ 预计就业增长18% (2020-2040)



# 按年龄划分的森尼韦尔人口

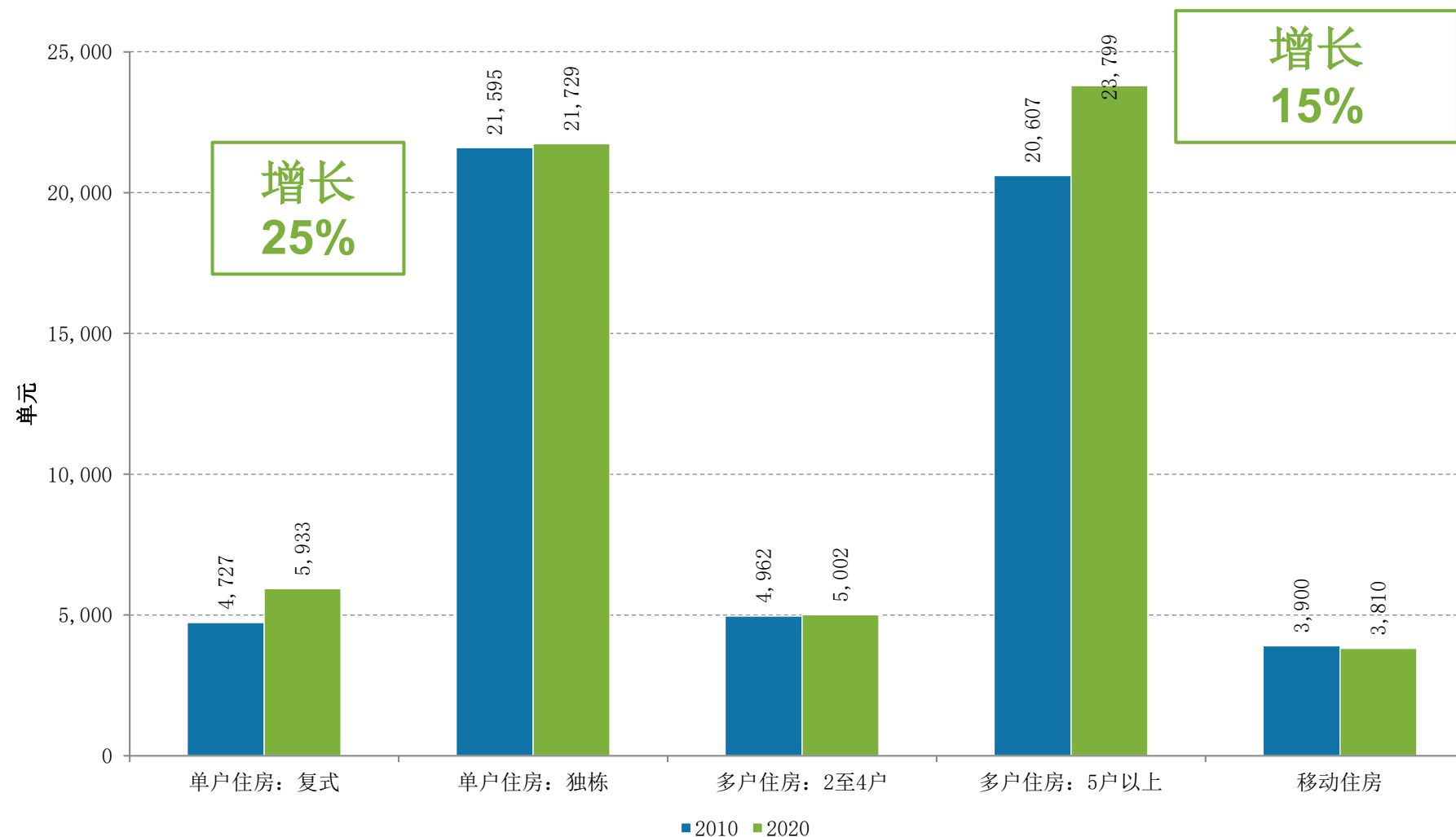
百分比变化



资料来源：美国人口普查局，美国社区调查5年数据（2010-2015；2015-2019），表DP05：年龄结构。

# 森尼韦尔住房趋势

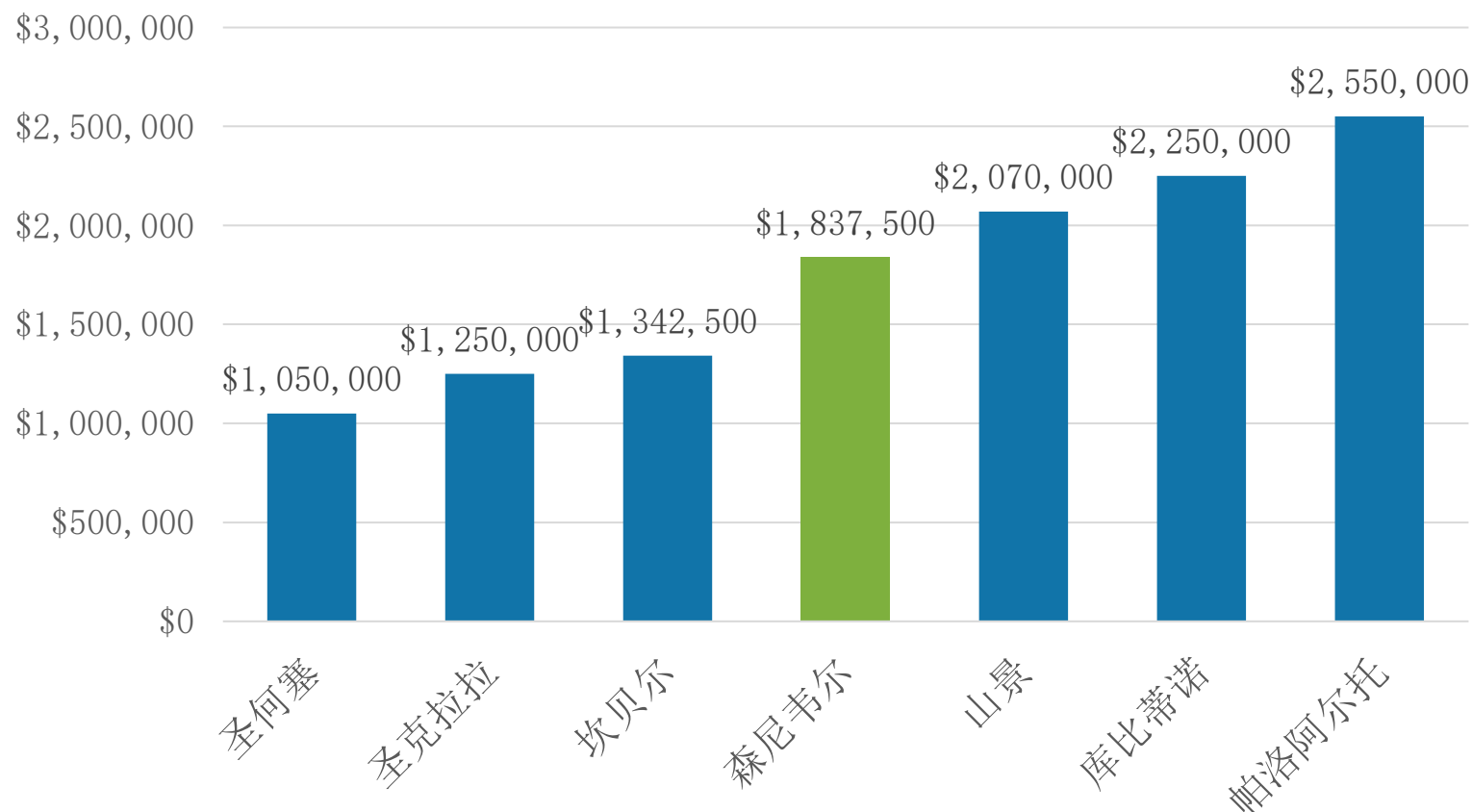
按类型划分的住房存量（2010与2020年）



资料来源：加州财政部E-5系列报告。

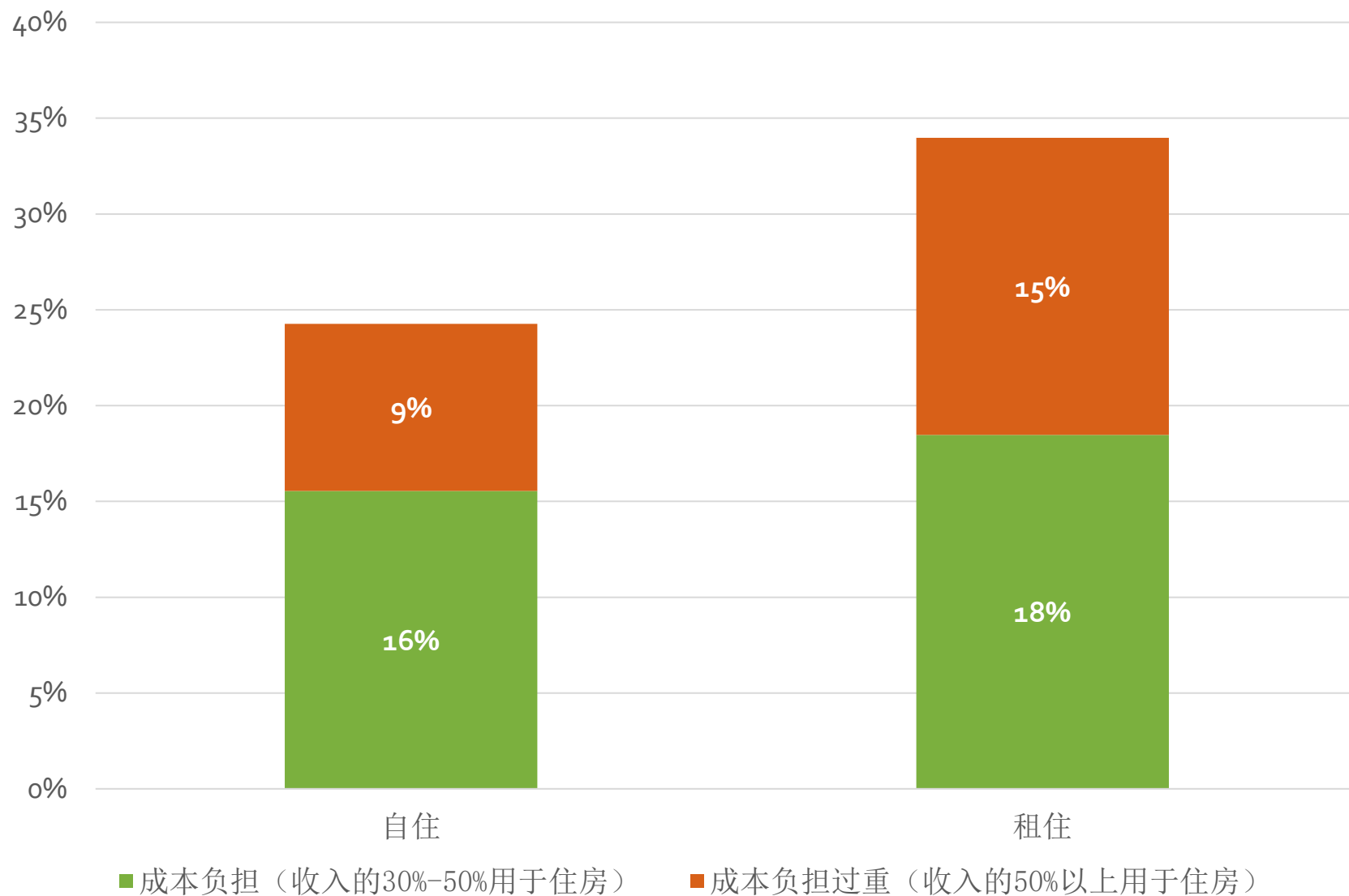
# 森尼韦尔住房趋势

2018年12月圣克拉拉县各市中位房价



收入需要达到**\$370,000**才能在森尼韦尔买得起中位价的住房

# 住房成本负担



森尼韦尔**27%**  
的家庭将收入  
的**30%**以上用  
于住房支出

资料来源: ABAG住房要素数据包, 美国人口普查局, 美国社区调查5年数据 (2015-2019年), 表B25070、B25091。



# 特殊住房需求

12%

的森尼韦尔家庭属于**极低收入（ELI）家庭**（地区中位收入的30%或以下）

ELI家庭的年收入为**\$49,700**或以下

ELI家庭每月可负担住房成本最高为**\$1,243**

12%

的森尼韦尔人口为**老年人**

18,068名老年人

约350名老年人获得住房选择券补贴

到2040年，该县老年人口预计将增加96%

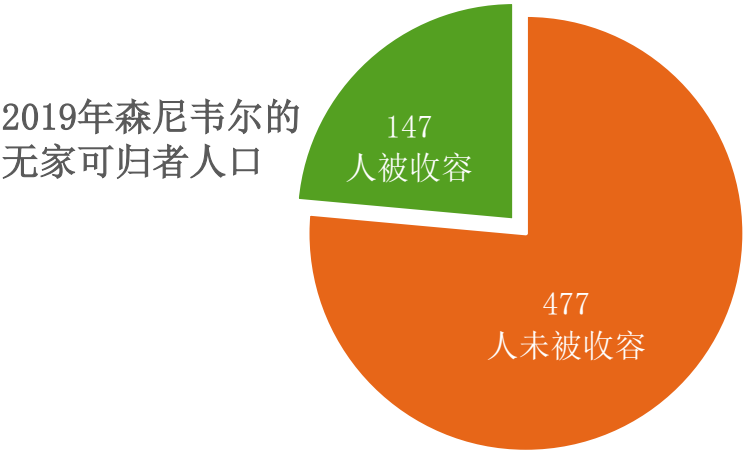
6%

的森尼韦尔人口为**残障人士**

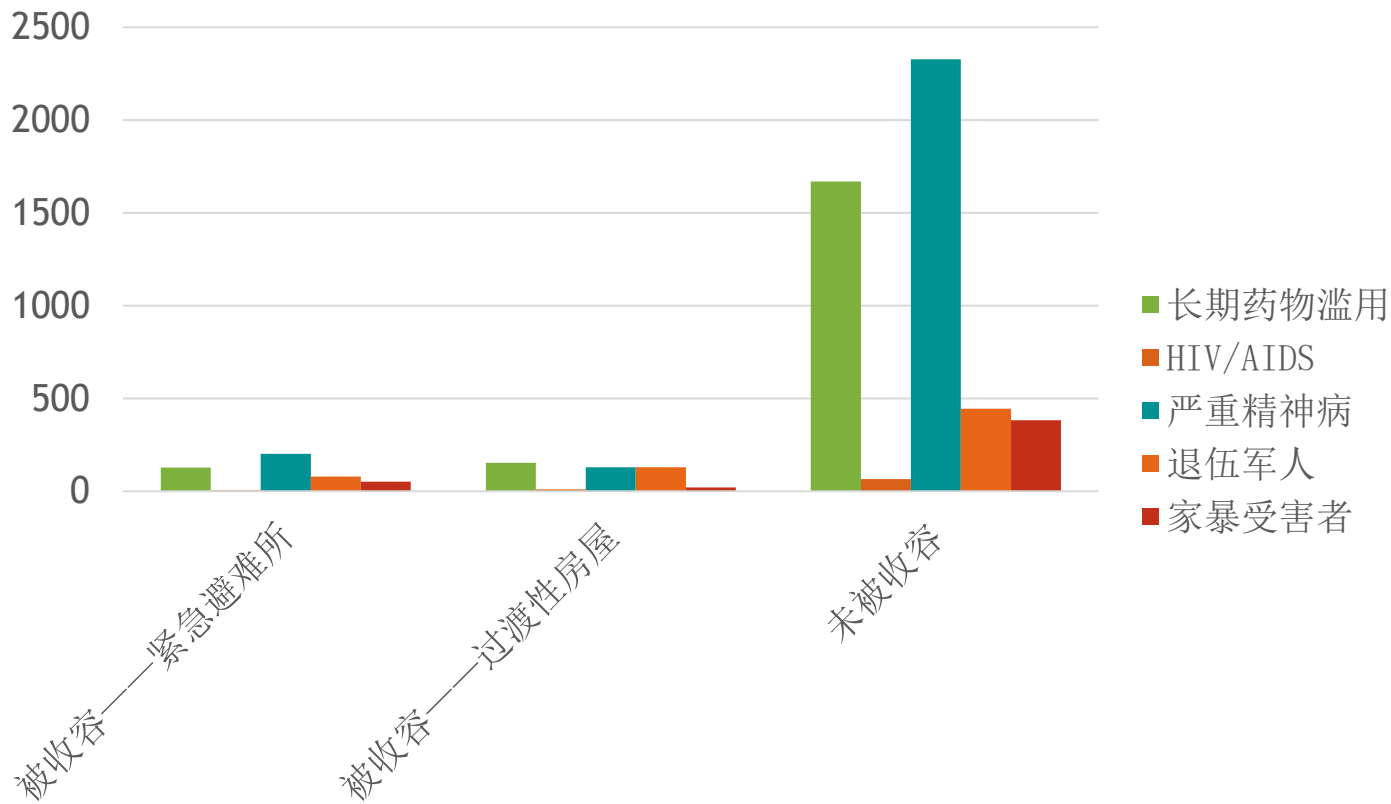
大多数残障人士住在父母、家人或监护人家中

# 无家可归者

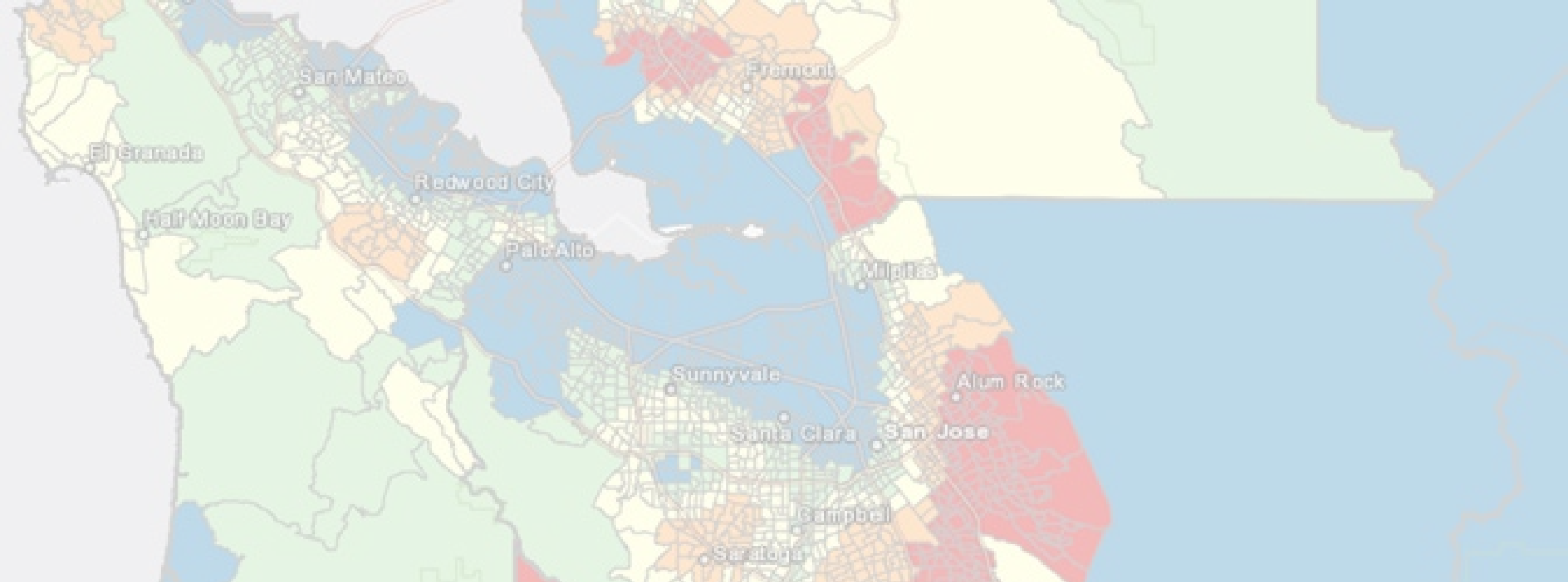
- ▶ 截至2019年1月，桑尼韦尔有**624人**无家可归
- ▶ 较2017年增加147%
- ▶ 疫情进一步影响了无家可归者人口



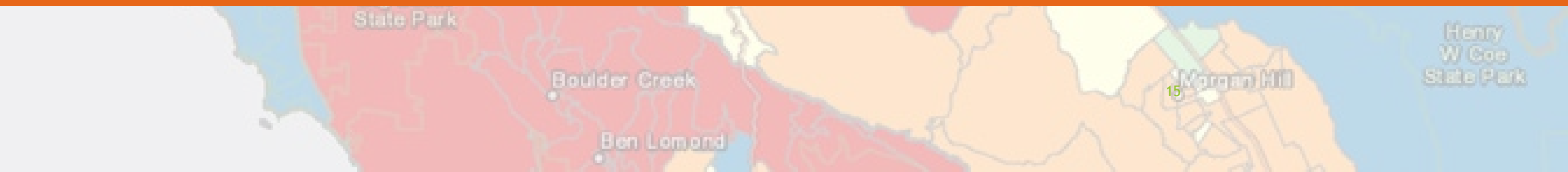
2019年圣克拉拉县无家可归者人口特征



资料来源： 2019年圣克拉拉县无家可归者人口普查。

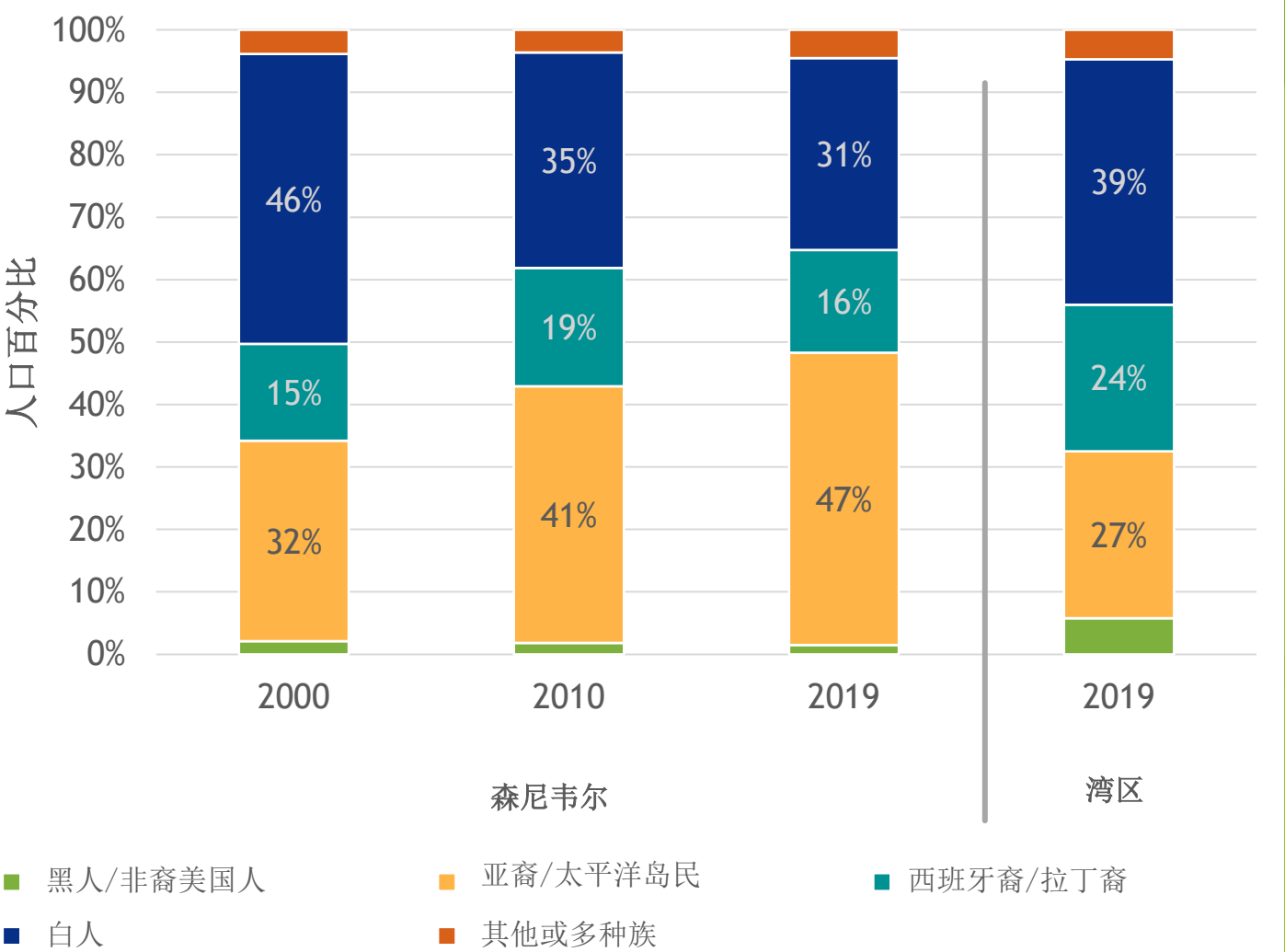


## 公平住房趨勢



# 种族和族裔

- ▶ 白人人口减少，亚裔人口增加
- ▶ 森尼韦尔的亚裔/太平洋岛民居民比例高于湾区
- ▶ 森尼韦尔的黑人/非裔美国人、西班牙裔/拉美裔和白人比例低于湾区

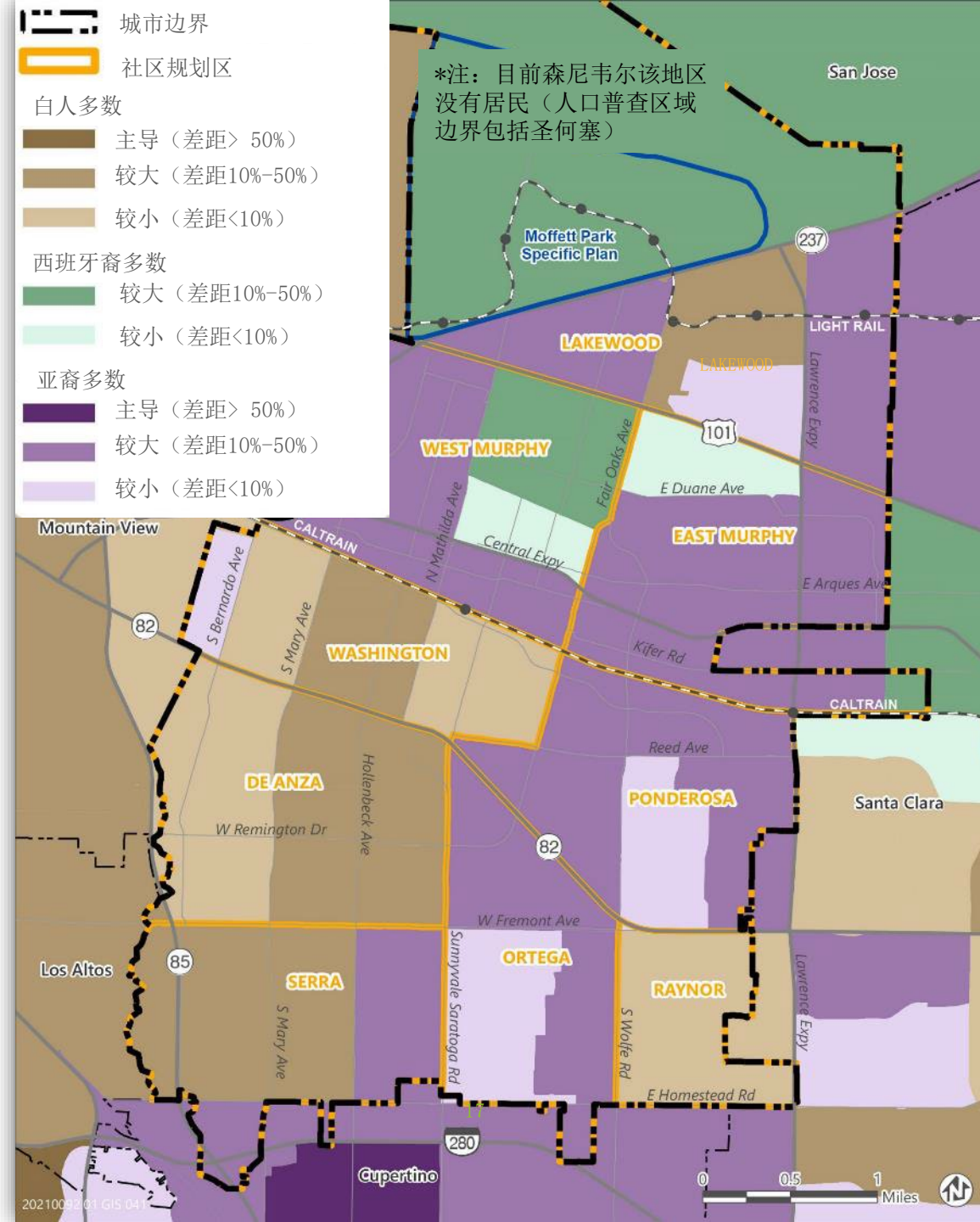


资料来源：IPUMS国家历史地理信息系统（NHGIS）。2019年的数据来自美国人口普查局，美国社区调查5年数据（2015-2019），表B03002。2010年的数据来自美国人口普查局，2010年人口普查，表P4。2000年的数据根据2010年人口普查区的位置进行标准化，来自美国人口普查局，2000年人口普查，表P004。

# 按多数种族/族裔划分的人口普查区

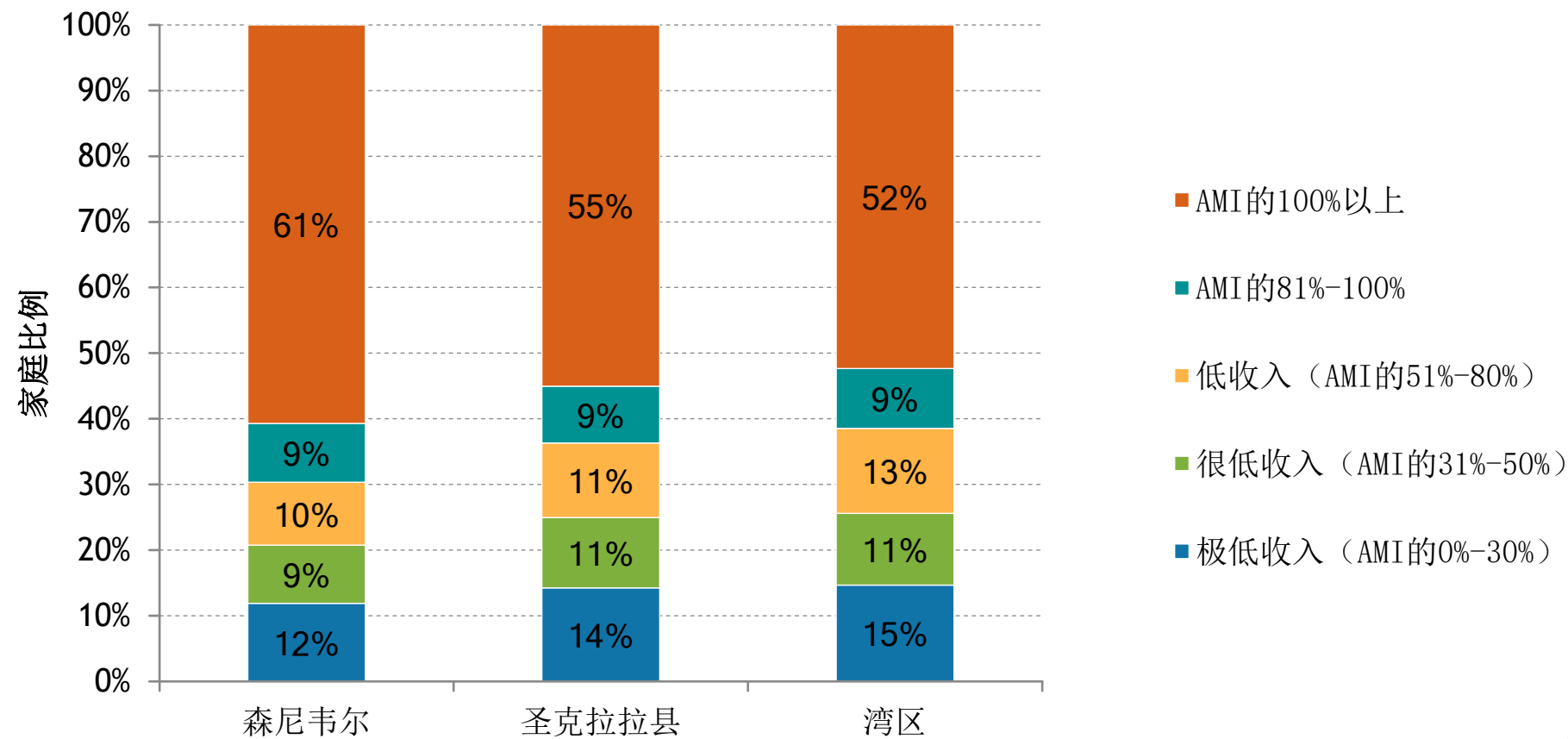
- ▶ 以白人和亚裔占多数的地区为主
- ▶ 森尼韦尔北部有西班牙裔占多数的小型区域

资料来源：2021年从HCD AFFH数据和绘图工具下载的数据，基于美国人口普查局数据。





# 按收入水平划分的家庭



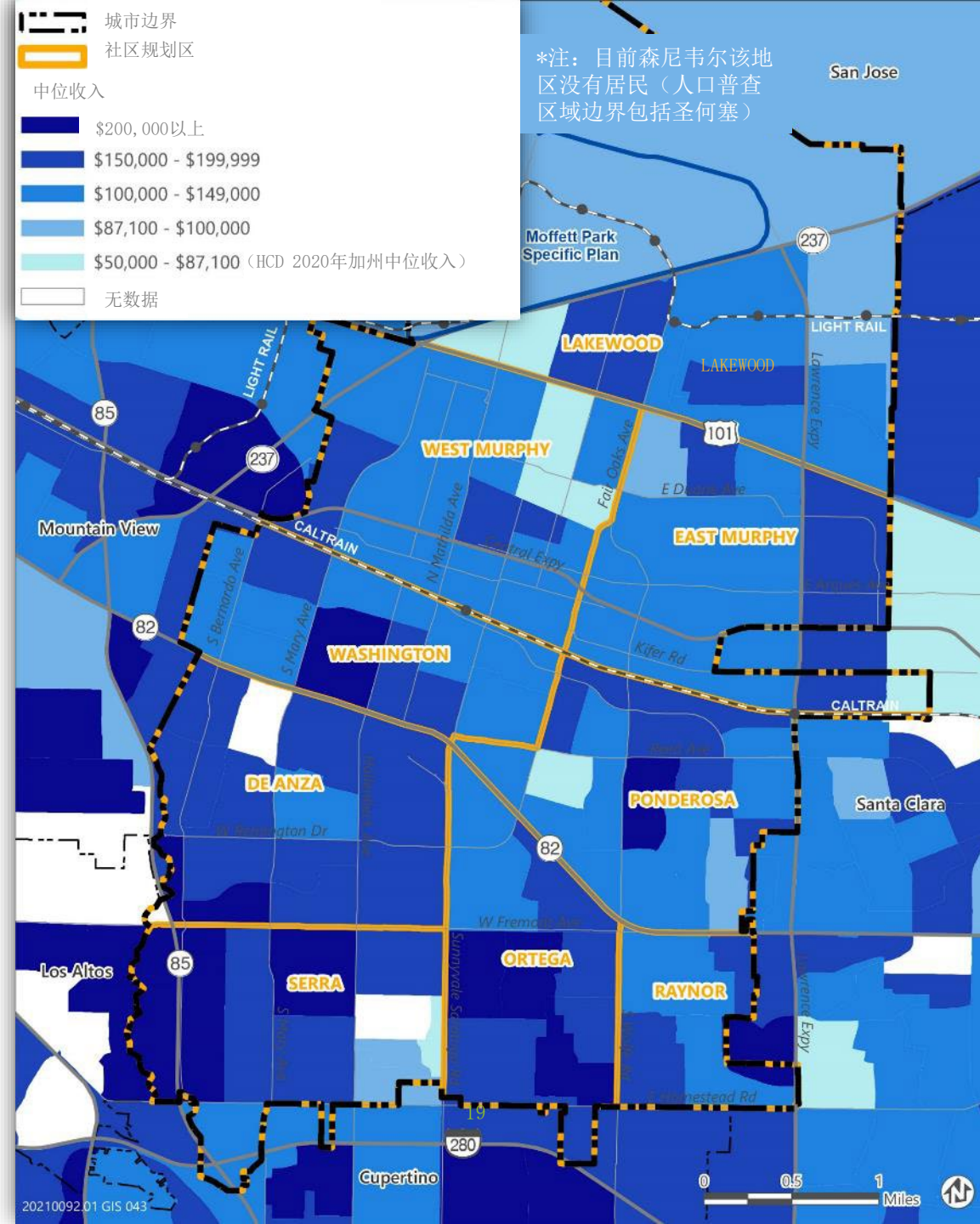
圣克拉拉县2021年地区中位收入 (AMI) = \$151,300

资料来源: ABAG住房要素数据包, 美国住房和城市发展部 (HUD) 综合住房负担能力战略 (CHAS) ACS表格, 2013-2017。

# 按中位收入划分的人口普查区

- ▶ 森尼韦尔的收入普遍很高
- ▶ 森尼韦尔南部的家庭往往收入最高
- ▶ 西班牙裔占多数的地区家庭中位收入较低

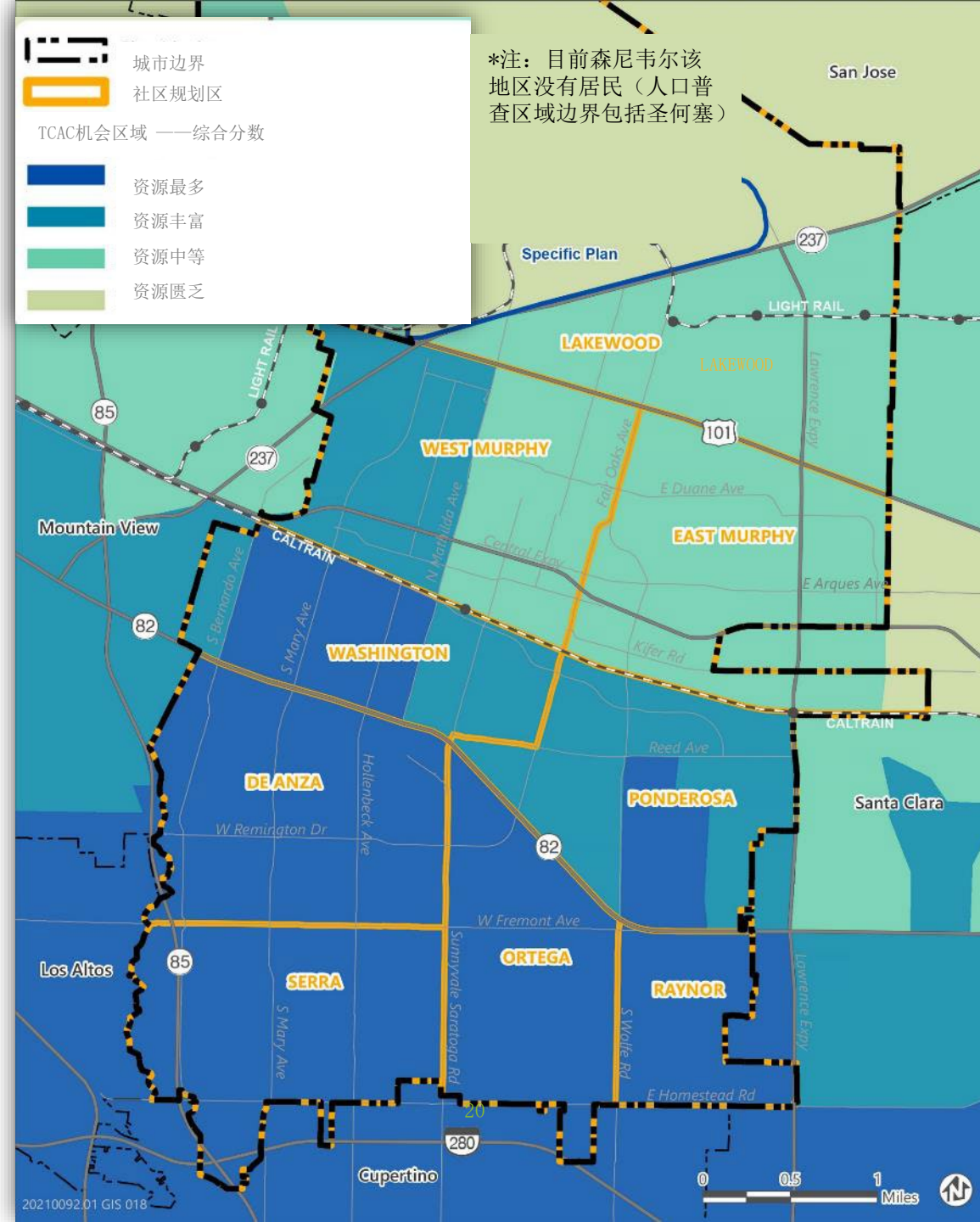
资料来源：2021年从HCD AFFH数据和绘图工具下载的数据，基于2015-2019年美国社区调查数据。



# 机会获取

- ▶ 森尼韦尔南部获得机会的途径很多
- ▶ 森尼韦尔南部的教育机会更多
- ▶ CalTrain以北地区的资源中等
- ▶ 对莫菲特公园资源匮乏地区的划分是由于共用人口普查区边界上圣何塞居民的人口特征

资料来源：2022年从加州财长处下载的数据。

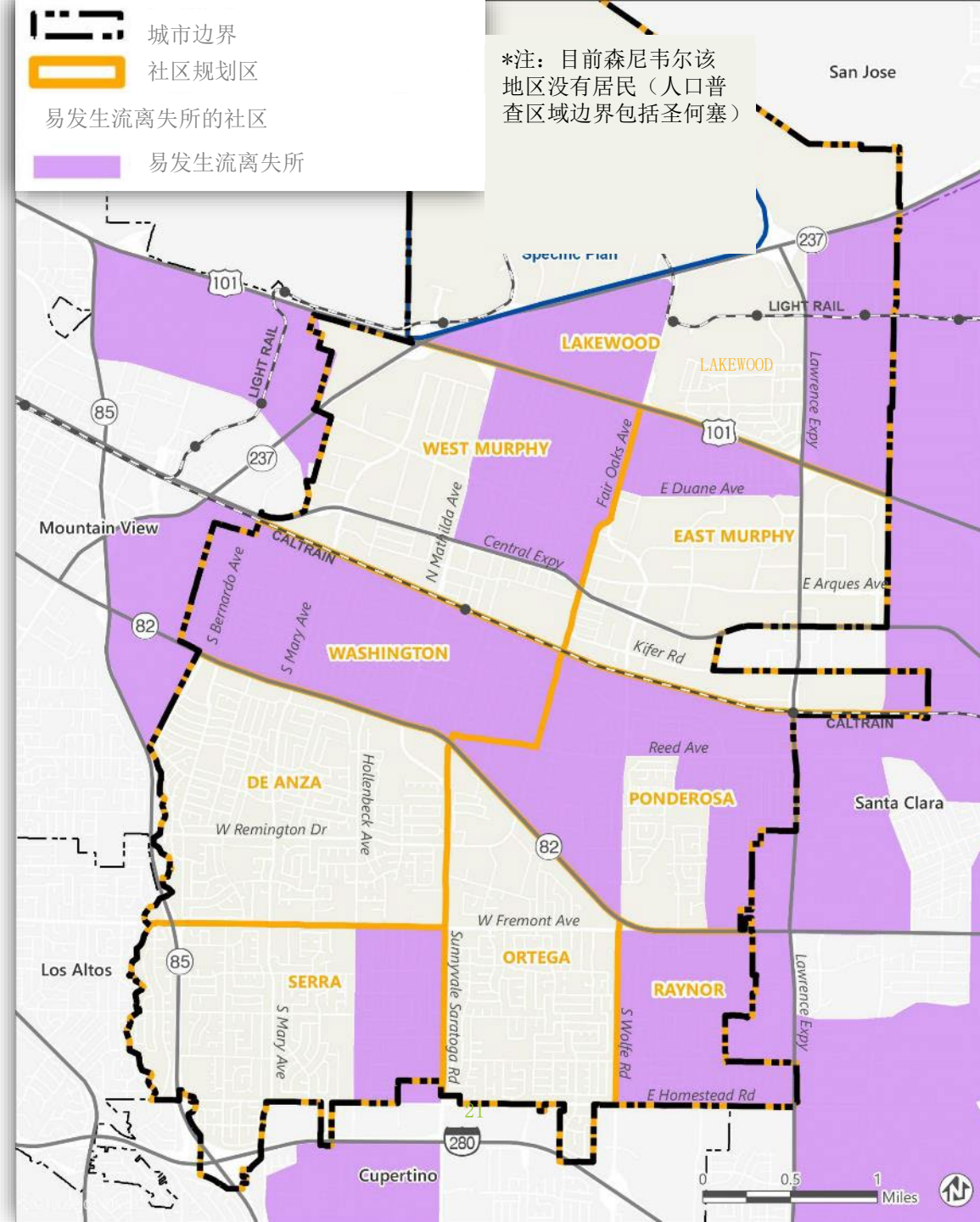




# 流离失所风险

- ▶ 市区附近的地区有流离失所风险
  - ▶ 近期居民显著增加
- ▶ 现有移动住房公园所在地区有流离失所风险
  - ▶ 移动住房公园谅解备忘录和区划防止流离失所

资料来源：2021年从HCD AFFH数据和制图工具下载的数据，基于2017年加州大学伯克利分校城市流离失所项目。



# 公平住房关键议题

| 议题 | 基于种族和收入的不均衡居住模式                                                                                                                   | 机会获取的差异                                                                                                             | 流离失所风险                                                                    |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| 成因 | <ul style="list-style-type: none"><li>过去将单户住房与工业开发区分开的区划和土地使用方法使森尼韦尔南部社区更加富裕。</li><li>最近从工业用地向住房用地过渡的区划变化使森尼韦尔北部的多户家庭增加</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>（森尼韦尔北部移动住房公园附近）资源匮乏的社区缺乏投资，导致学校教学水平下降。</li><li>为历史工业区的居民提供的服务和设施有限</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>快速上涨的住房成本使低收入家庭面临流离失所的高风险</li></ul> |

暂停，进行意见调查

---



slido

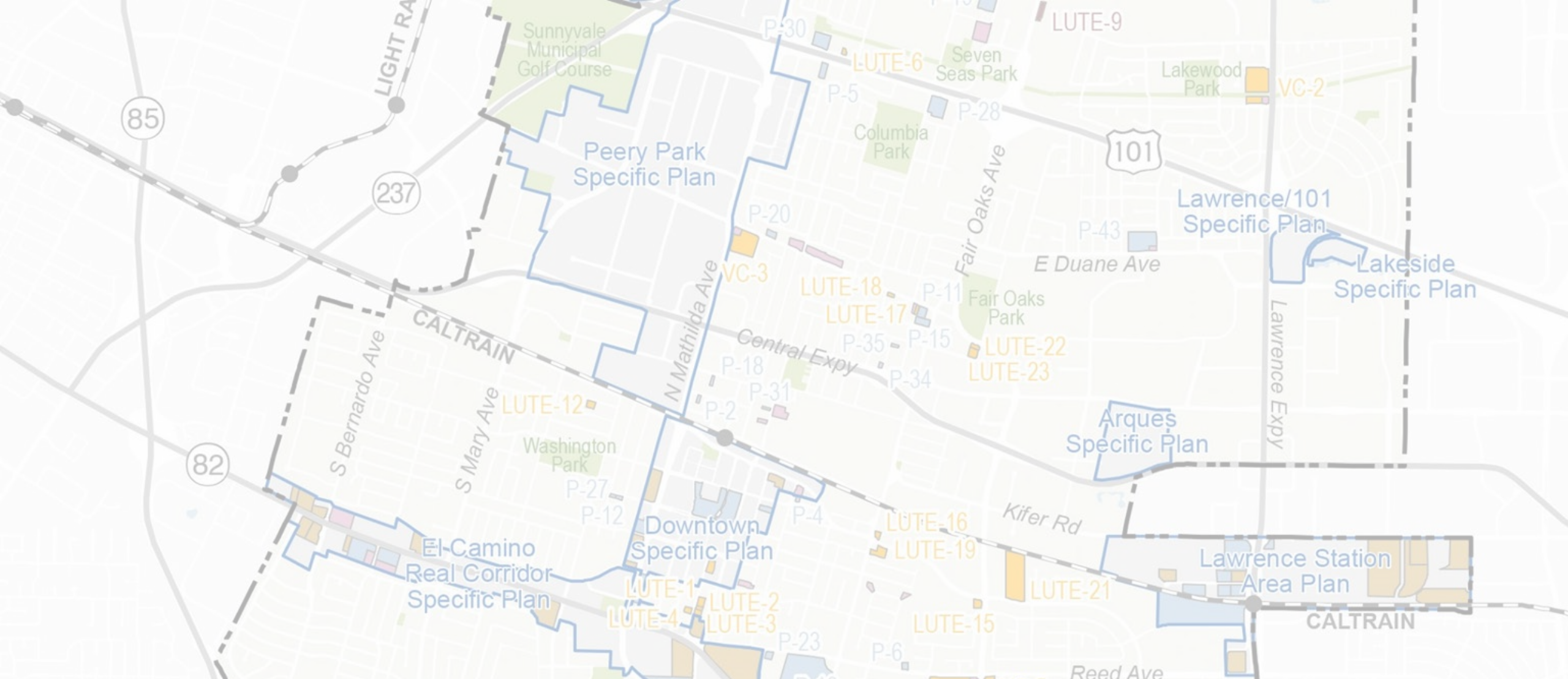


在slido.com上参与  
#

① 开始演示，在此幻灯片上显示参与说明。



# 有什么让您觉得重要或意外的发现？

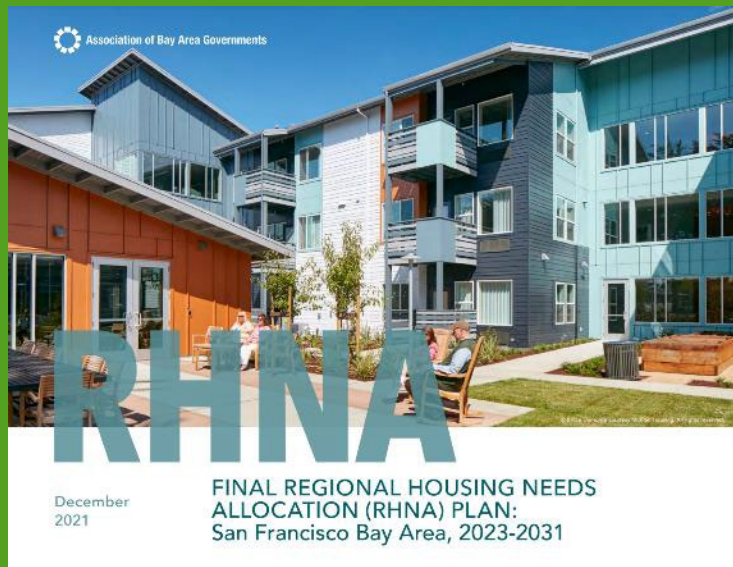


满足住房需求





# 区域住房需求分配 (RHNA)



[https://abag.ca.gov/sites/default/files/documents/2021-12/Final\\_RHNA\\_Allocation\\_Report\\_2023-2031-approved\\_0.pdf](https://abag.ca.gov/sites/default/files/documents/2021-12/Final_RHNA_Allocation_Report_2023-2031-approved_0.pdf)

州  
↓  
地区  
↓  
市和县

HCD  
制定区域住房需求 (RHND)

ABAG

制定方法 (RHNA计划), 分配含441,176个单元的RHND

当地辖区RHNA

森尼韦尔2023-2031年RHNA  
= 11,966个单元

- 圣克拉拉市 = 11,632个单元
- 山景 = 11,135个单元
- 帕洛阿尔托 = 6,086个单元



# 按收入水平划分的住房需求

| 收入划分                   | 2015-2023年<br>RHNA（住房单元） | 2023-2031年<br>RHNA（住房单元） | 百分比增加 |
|------------------------|--------------------------|--------------------------|-------|
| 极低收入<br>（中位收入的<50%）    | 1,640                    | 2,968                    | 81%   |
| 低收入<br>（中位收入的51-80%）   | 906                      | 1,709                    | 89%   |
| 中等收入<br>（中位收入的81-120%） | 932                      | 2,032                    | 118%  |
| 中等以上收入<br>（中位收入的>120%） | 1,974                    | 5,257                    | 166%  |
| 合计                     | 5,452                    | 11,966                   | 119%  |

合计  
4,677个低收入住房单元

自2015年  
增加119%

资料来源：湾区政府协会，2023-2031年RHNA计划，2021年5月。



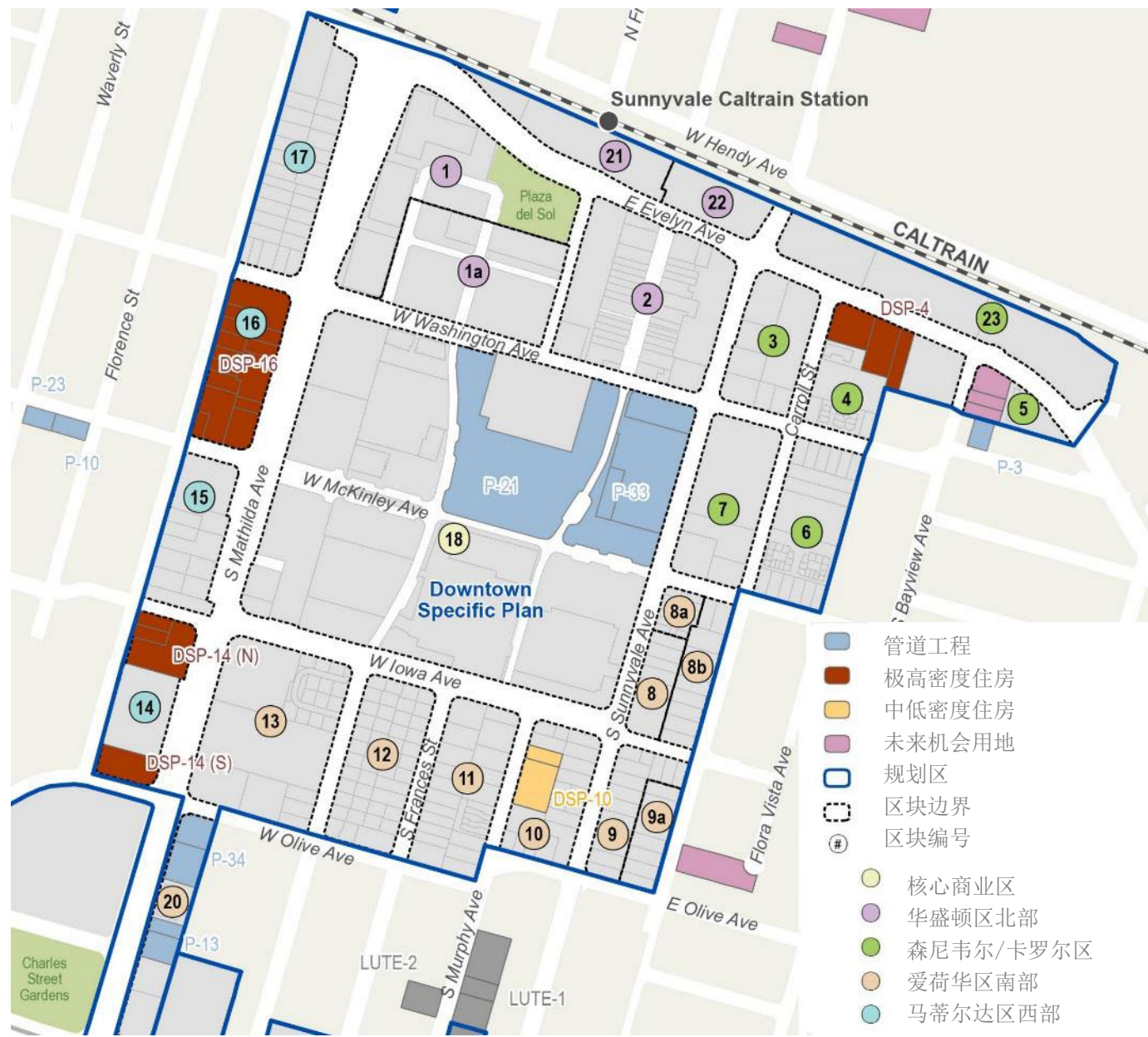
# 用地盘点

- ▶ 确定城市在规划期间（2023-2031年）的住房开发量
- ▶ 含>30个单元/英亩的分区通常被视为适合低收入人群



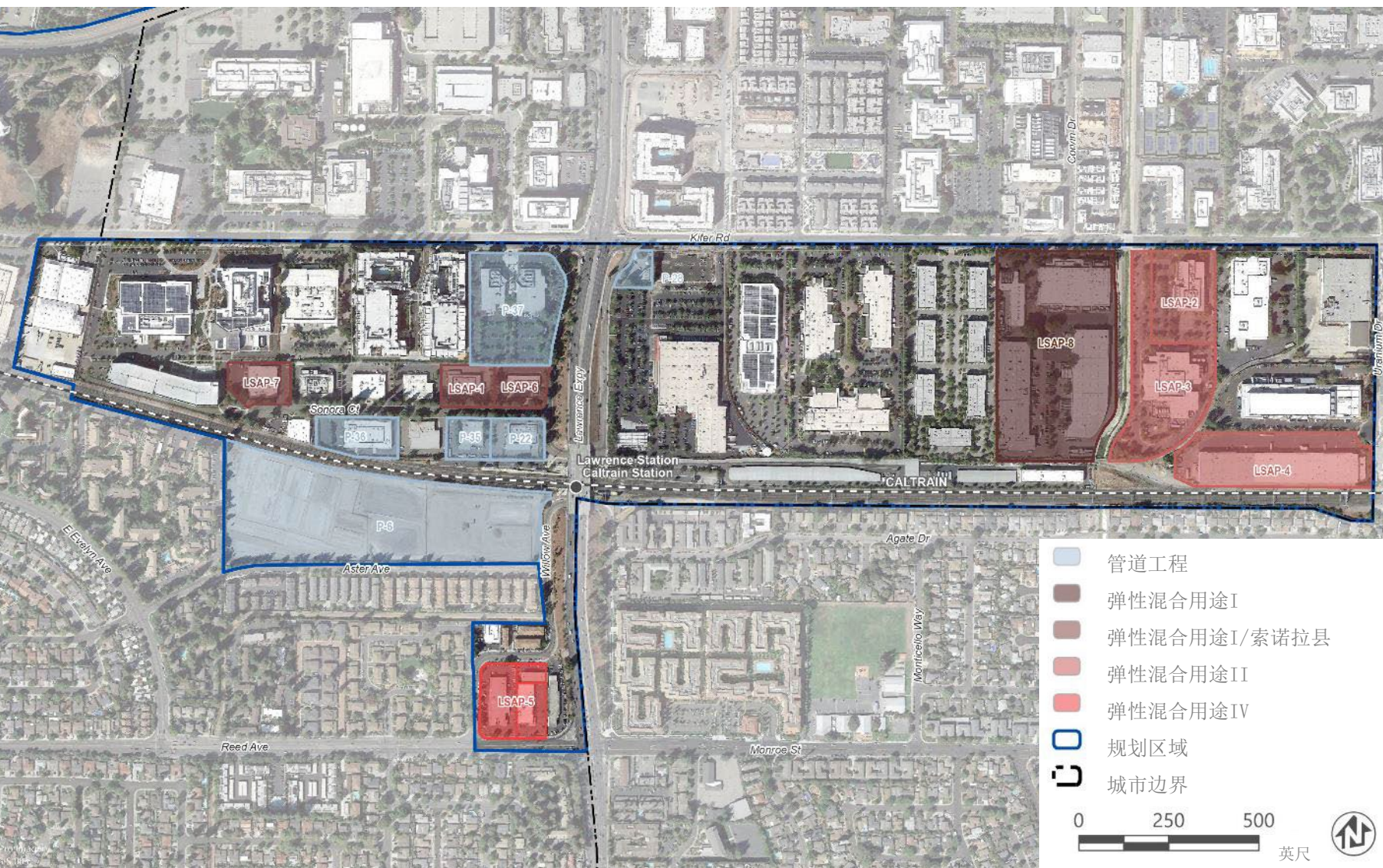
# 市区具体规划 ( DSP)

- ▶ 根据剩余的填补潜力和现有使用选择用地
- ▶ 开发量基于分配给具体规划的单元
- ▶ 管道工程开发量：883个单元
- ▶ 2023-2031年《住房要素》剩余DSP开发量：302个单元
  - ▶ 172个低收入单元
  - ▶ 60个中等收入单元
  - ▶ 70个中等以上收入单元





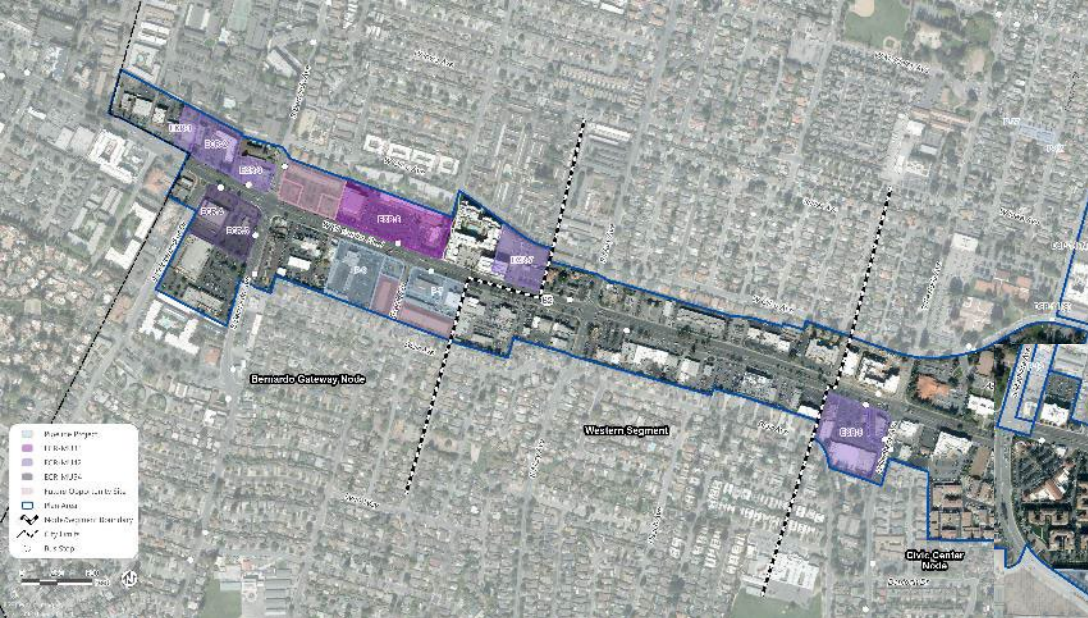
# 劳伦斯站地区规划 (LSAP)



- ▶ 根据区划、现有使用和业主/房产经纪的意见选择用地
- ▶ 开发量基于最大密度的95%和激励措施
- ▶ 管道工程开发量：1,036个单元
- ▶ 预计2023-2031年《住房要素》的LSAP开发量：887个单元
  - ▶ 532个低收入单元
  - ▶ 134个中等收入单元
  - ▶ 221个中等以上收入单元



# 皇家大道具体规划（ECR）

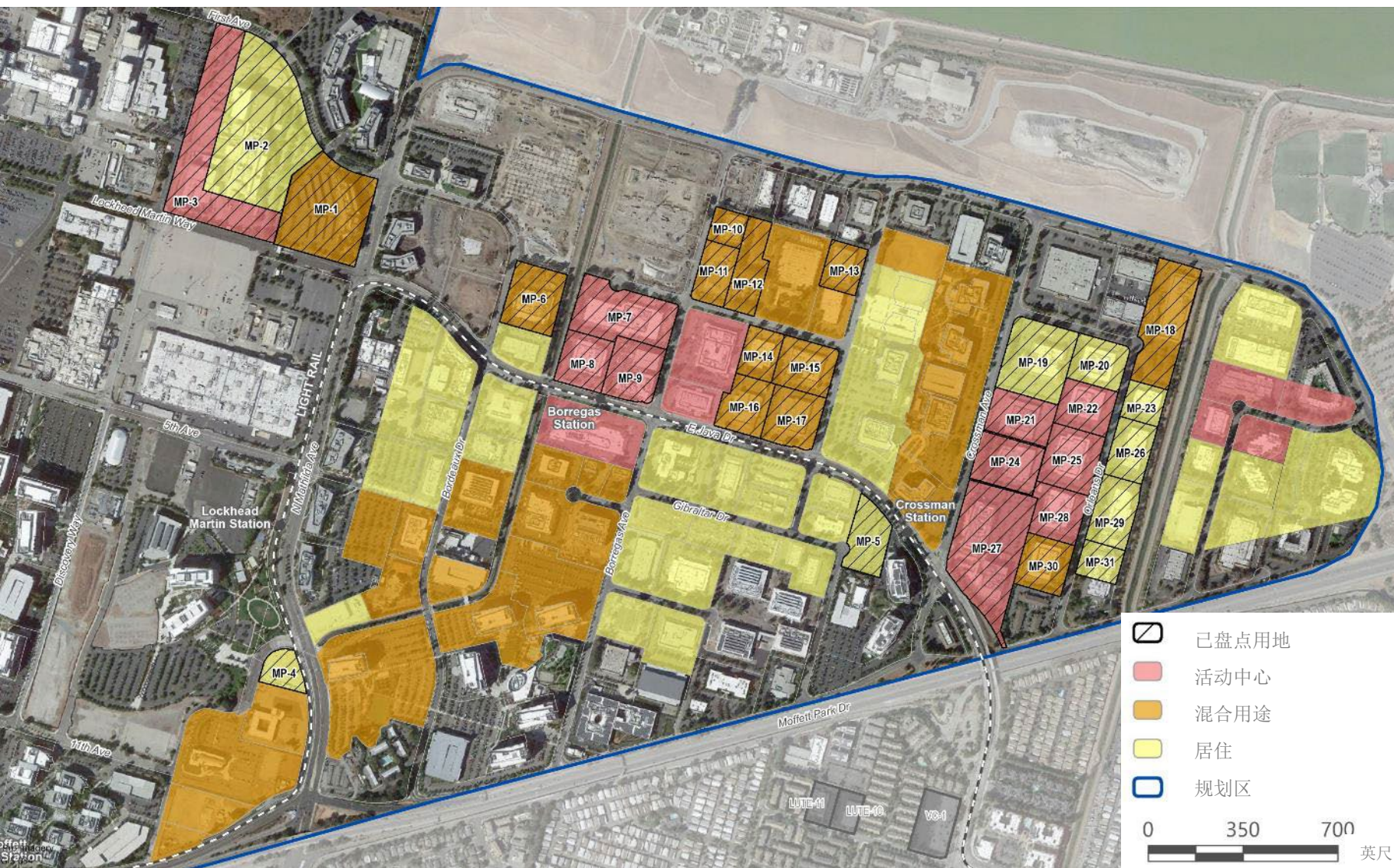


- ▶ 根据区划、现有使用和业主意见选择用地
- ▶ 开发量基于基本密度的100%
- ▶ 管道工程开发量：706个单元
- ▶ 预计2023-2031年《住房要素》的ECR开发量：1,330个单元
  - ▶ 684个低收入单元
  - ▶ 361个中等收入单元
  - ▶ 285个中等以上收入单元





# 莫菲特公园具体规划 (MPSP)

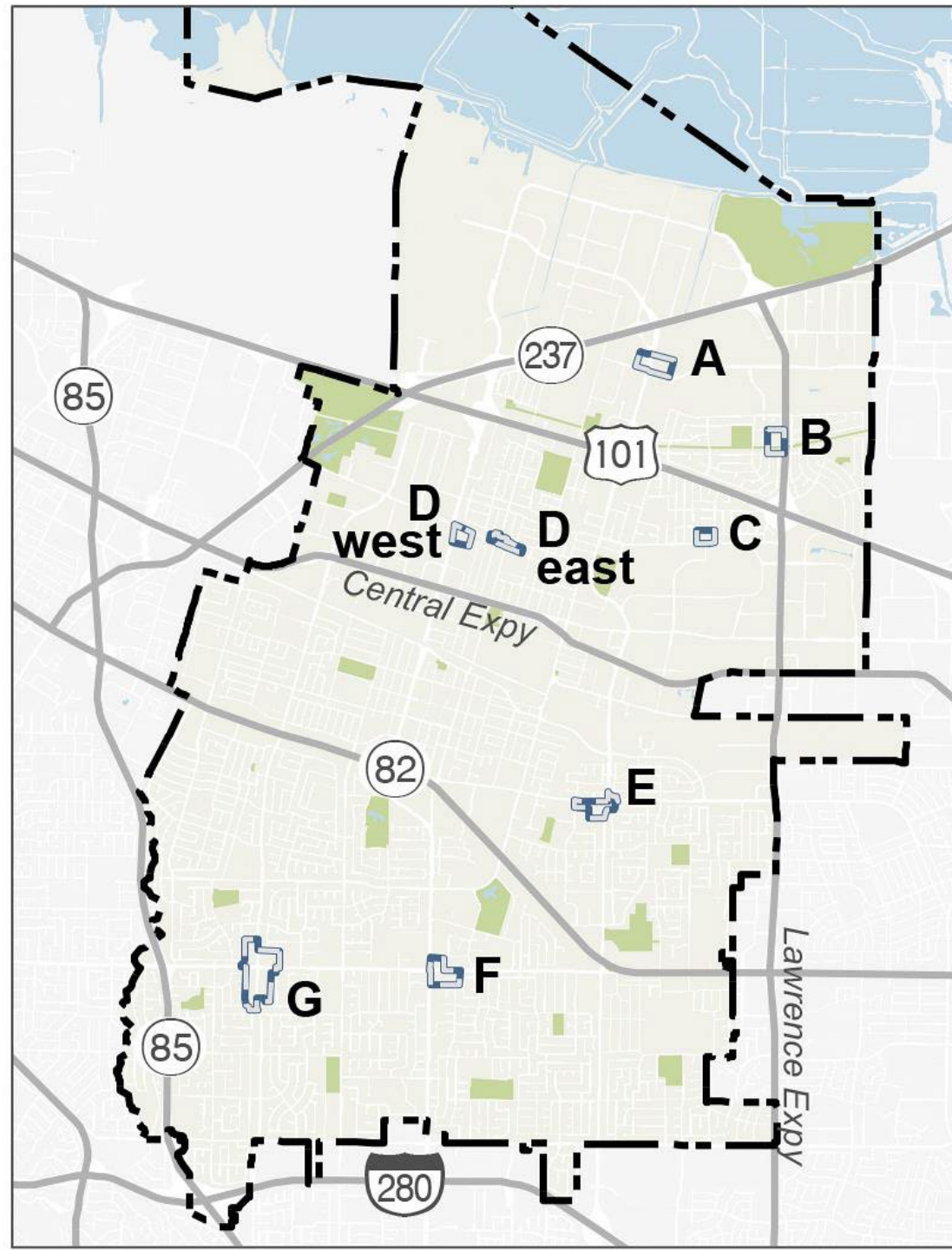


- ▶ 根据区划、现有用途和业主/房产经纪的意见选择用地
- ▶ 开发量基于：
  - ▶ 最大居住密度的70%
  - ▶ 最大混合用途密度的25%
  - ▶ 最小活动中心密度
- ▶ 管道工程开发量：0个单元
- ▶ 预计2023-2031年《住房要素》的MPSP开发量：7,580个单元
  - ▶ 4,545个低收入单元
  - ▶ 3,034个中等以上收入单元



# 乡村中心

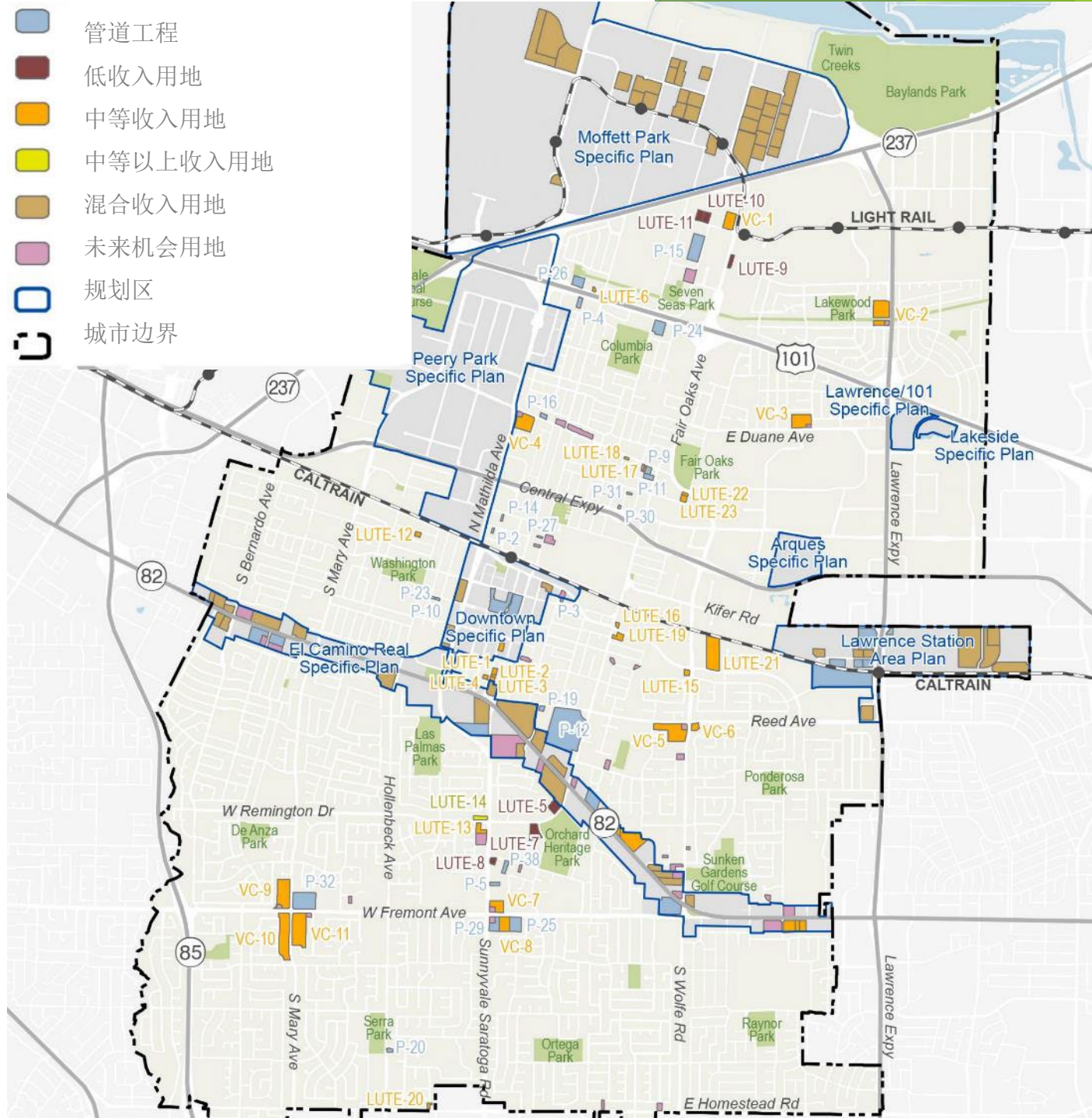
- ▶ 根据区划和现有使用选择用地
- ▶ 开发量基于：
  - ▶ 容许密度的80%
  - ▶ 与LUTE EIR中分析的开发量一致
- ▶ 管道工程开发量：199个单元
- ▶ 预计2023-2031年《住房要素》的乡村中心开发量：706个中等收入单元





## 其他用地

- ▶ 包括被非居住用途占用的住宅用地
- ▶ 开发量基于最大密度的85%
- ▶ 管道工程：507个单元
- ▶ 2023-2031年《住房要素》的其余LUTE用地开发量：578个单元
  - ▶ 318个低收入单元
  - ▶ 254个中等收入单元
  - ▶ 6个中等以上收入单元



# 附属居住单元（ADU）

- ▶ 假设2018-2022年ADU建造量保持不变
- ▶ 基于圣克拉拉县和圣马特奥县趋势的可负担能力
- ▶ 假设可负担能力不包括给朋友/家人的住房单元折扣（免租金）
- ▶ 2023-2031年《住房要素》的ADU开发量：170个单元
  - ▶ 59个低收入单元
  - ▶ 85个中等收入单元
  - ▶ 25个中等以上收入单元







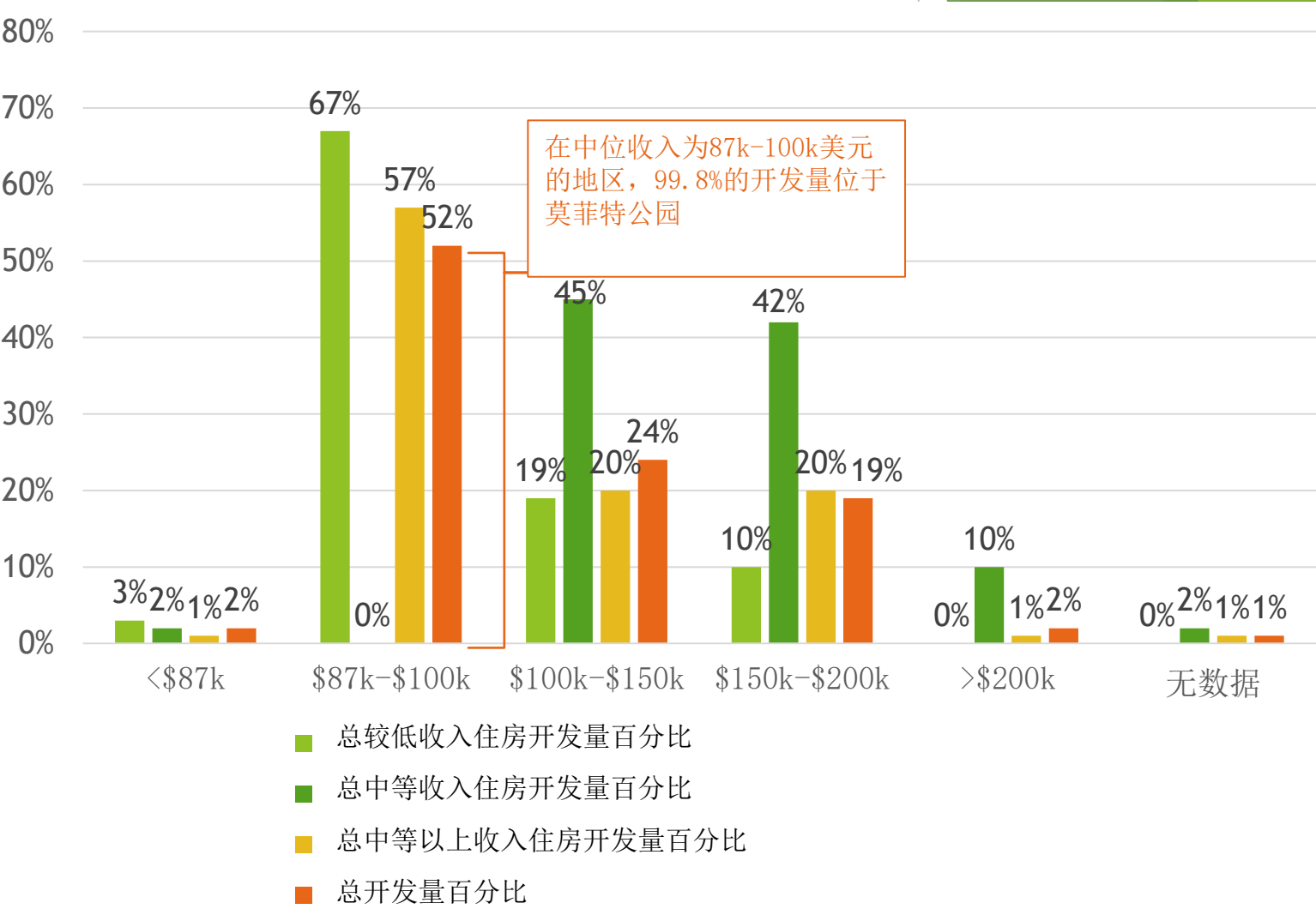
## 森尼韦尔住房要素用地盘点（2023-2031）

| 收入分类           | 低收入住房开发量 | 中等收入住房开发量 | 中等以上收入住房开发量 | 总开发量    |
|----------------|----------|-----------|-------------|---------|
| 2023-2031年RHNA | 4, 677   | 2, 032    | 5, 257      | 11, 966 |
| 规划和获批的项目       | 511      | 1, 101    | 1, 719      | 3, 331  |
| 劳伦斯站地区规划       | 532      | 134       | 221         | 887     |
| 市区具体规划         | 172      | 60        | 70          | 302     |
| 皇家大道具体规划       | 684      | 361       | 285         | 1, 330  |
| 莫菲特公园具体规划      | 4, 545   | 0         | 3, 034      | 7, 580  |
| 乡村中心           | 0        | 706       | 0           | 706     |
| 其他用地           | 318      | 254       | 6           | 578     |
| 附属居住单元         | 59       | 85        | 25          | 170     |
| 总开发量           | 6, 822   | 2, 702    | 5, 360      | 14, 884 |
| 剩余             | +2, 145  | +670      | +103        | +2, 918 |



# 用地盘点与中位收入

- ▶ 多数开发量位于中位收入为87,000–200,000美元的地区
- ▶ 由于莫菲特公园的开发量，多数低收入和中等以上收入的开发量位于中位收入为87,000–100,000美元的地区
- ▶ 莫菲特公园的中位收入数据基于共用人口普查区边界上圣何塞居民的人口统计特征

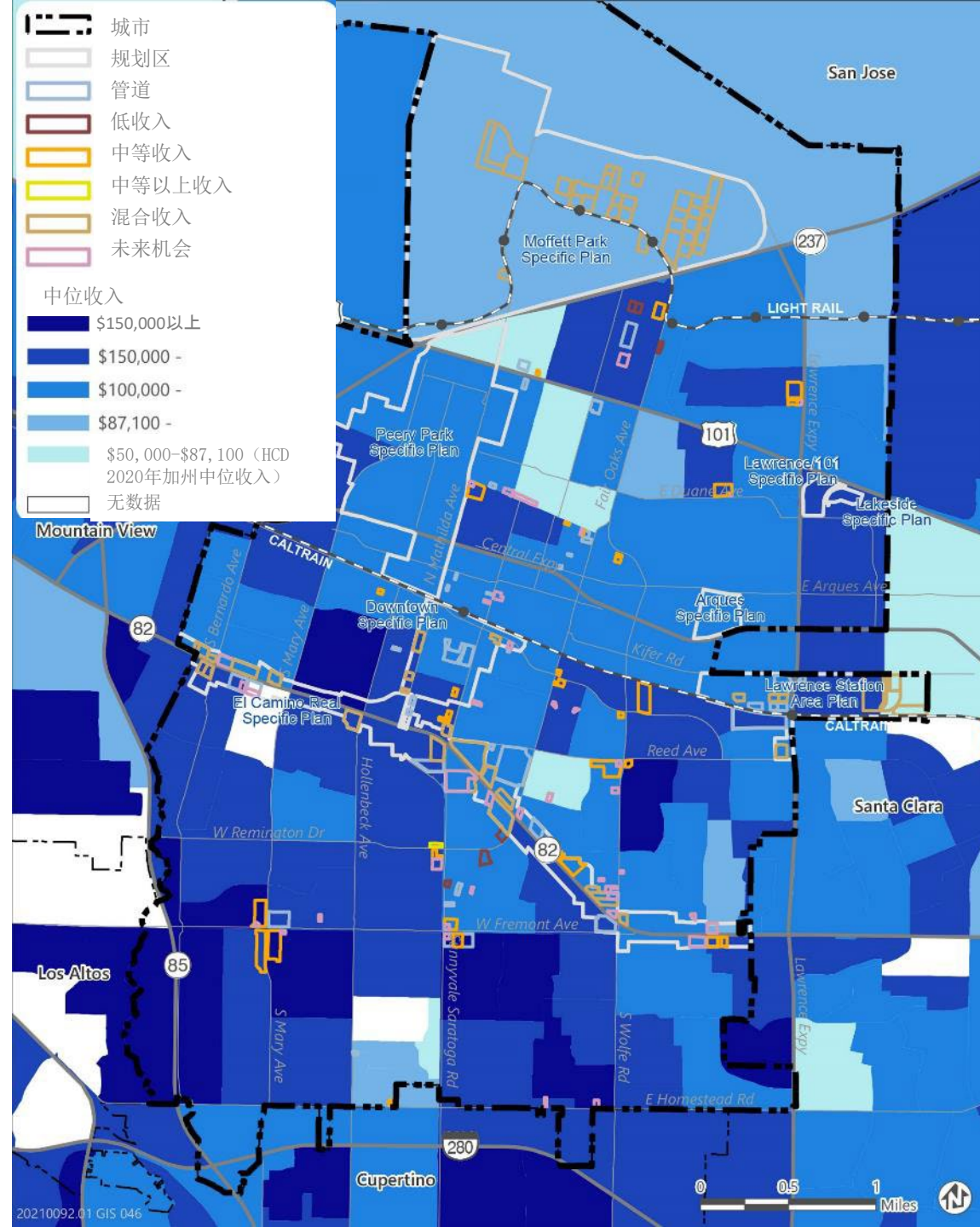


资料来源：2021年从HCD AFFH数据和制图工具下载的数据，基于2015–2019年美国社区调查数据，由Ascent于2022年改编。



# 用地盘点与中位收入

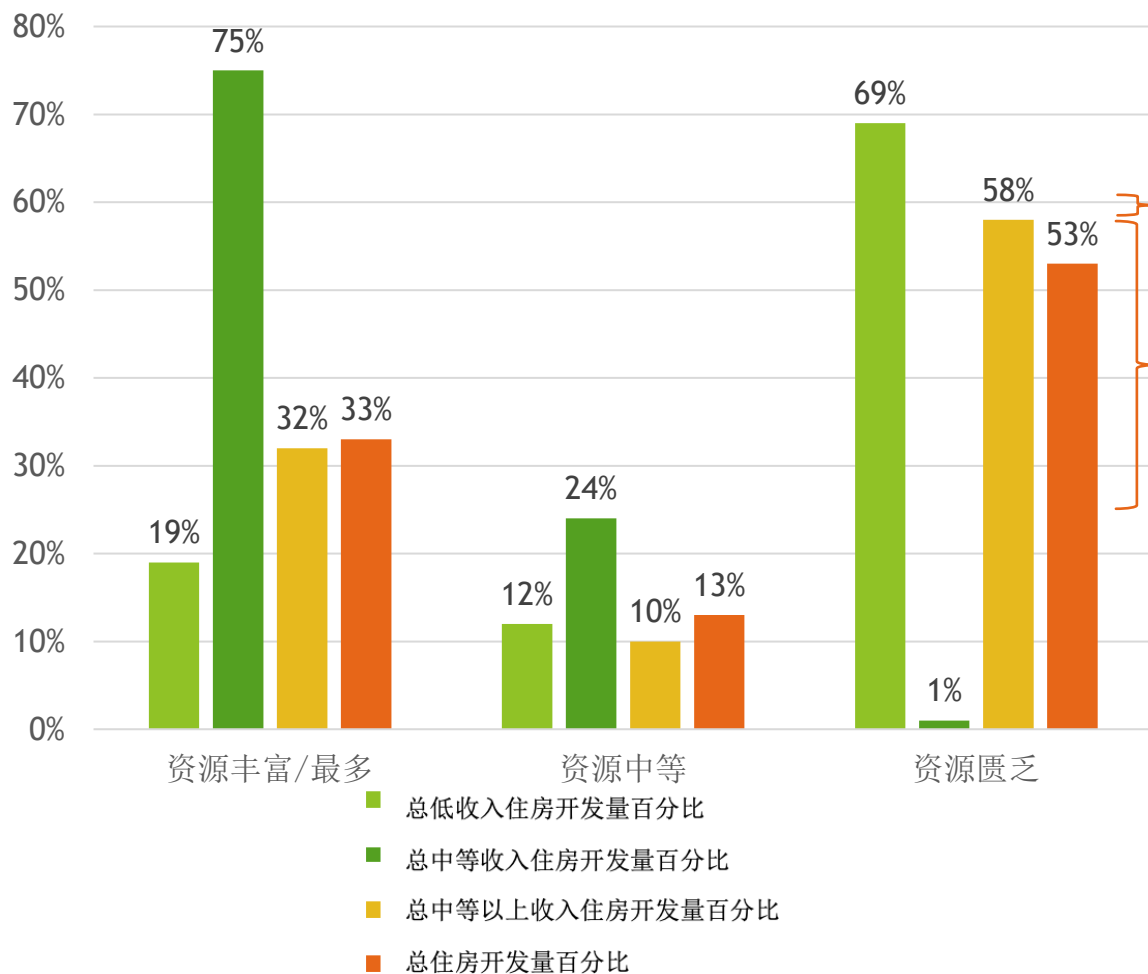
- ▶ 67%的中等以上收入住房开发量位于莫菲特公园（显示中位收入为87,000–100,000美元）
- ▶ 57%的低收入住房开发量位于莫菲特公园，显示中位收入为87,000–100,000美元）
- ▶ 54%的中等收入住房开发量位于中位收入超过150,000美元的地区
- ▶ 45%的中等收入住房开发量位于中位收入为100,000–150,000美元之间的地区



资料来源：2021年从HCD AFFH数据和制图工具下载的数据，基于2015-2019年美国社区调查数据，由Ascent于2022年改编。

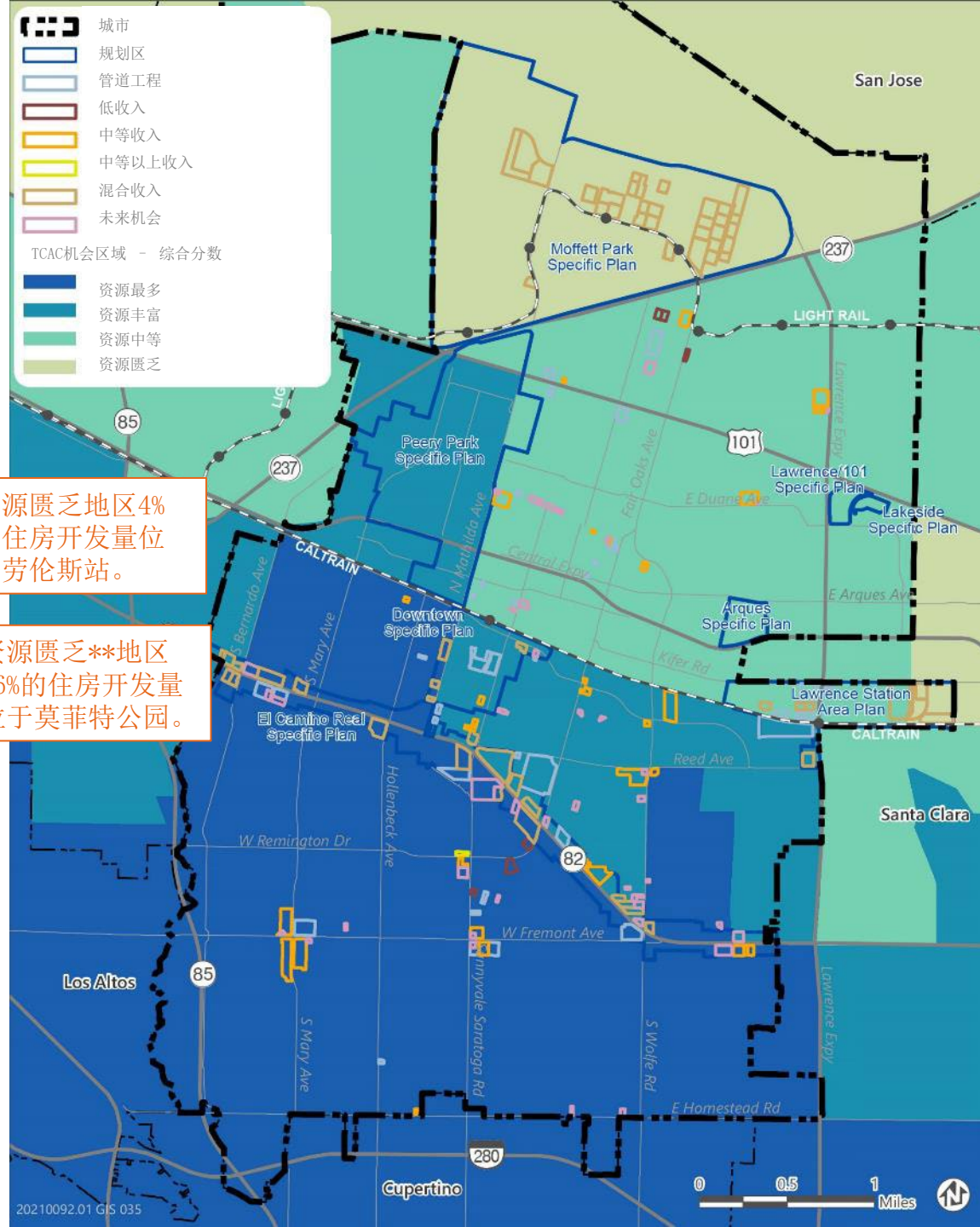
# 用地盘点与机会获取

- ▶ 大多数低收入和中等以上收入住房开发量位于资源匮乏的地区。
- ▶ 大多数中等收入住房开发量位于资源丰富的地区。



资源匮乏地区4%的住房开发量位于劳伦斯站。

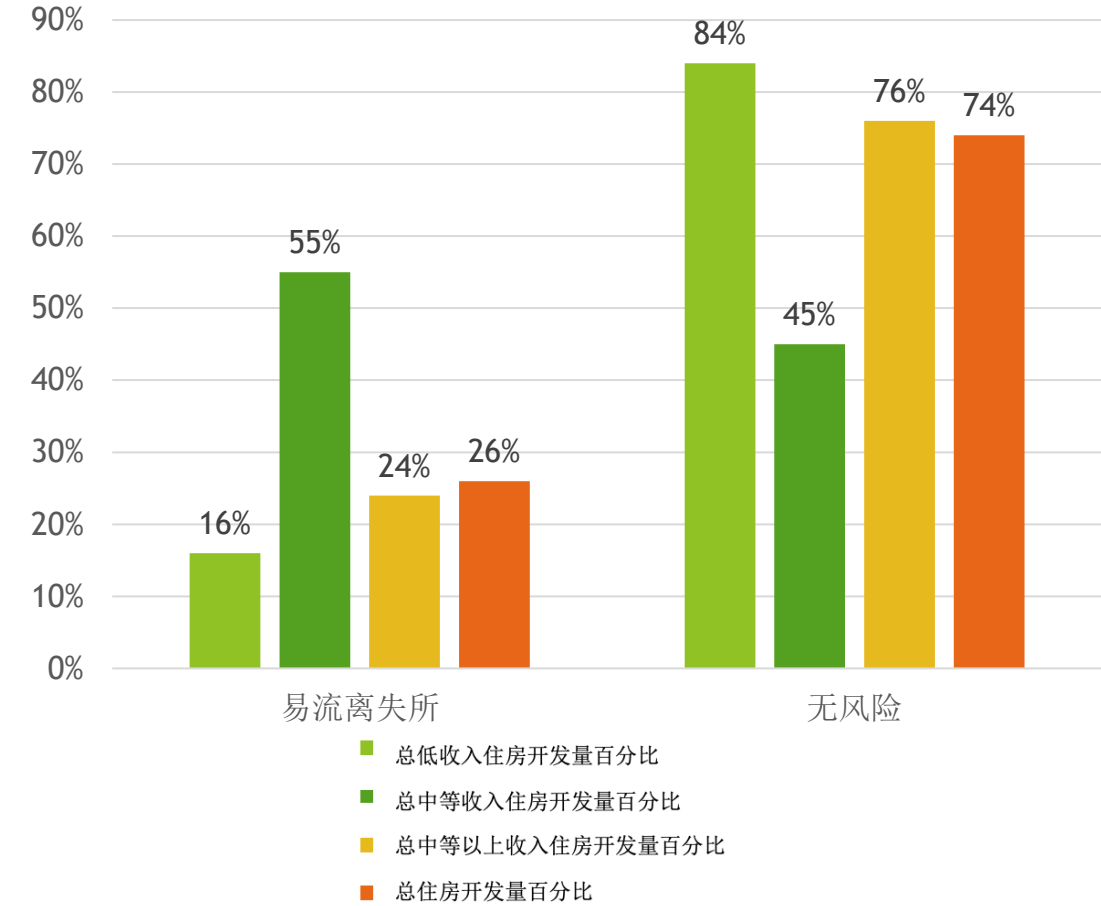
资源匮乏\*\*地区96%的住房开发量位于莫菲特公园。



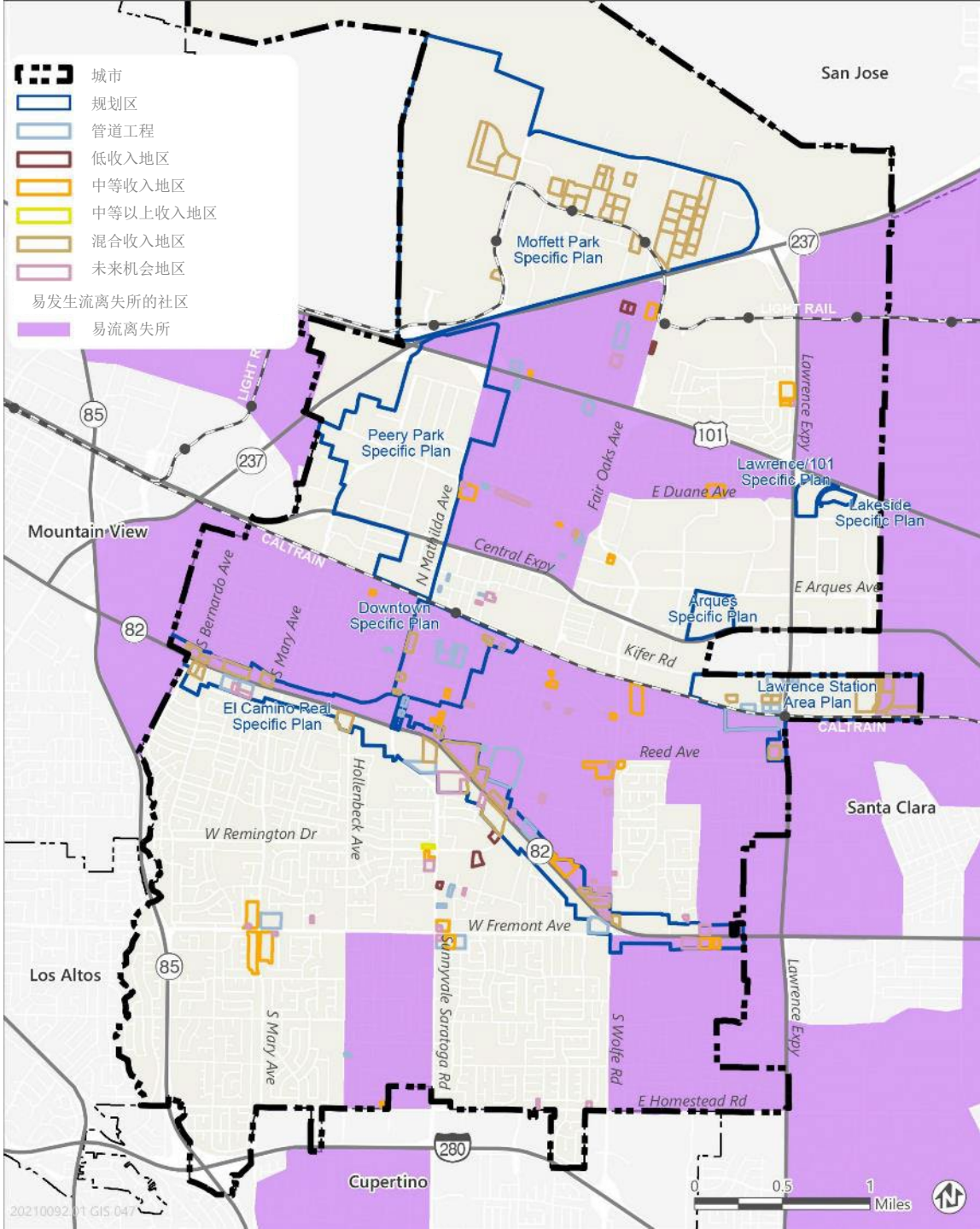


# 用地盘点与流离失所风险

- 占多数的低收入和中等以上收入的住房开发没有风险。
- 略占多数的中等收入的住房开发面临风险。



资料来源：2021年从HCD AFFH数据和制图工具下载的数据，基于2017年加州大学伯克利分校城市流离失所项目，由Ascent于2022年改编。



暂停，进行意见调查

---



slido



在slido.com上参与  
#

① 开始演示，在此幻灯片上显示参与说明。

slido



# 您对用地盘点有何看法？

① 开始演示，在此幻灯片上显示调查结果。



您对在资源丰富的地区进一步推广经济适用房有何建议？



# 住房计划



# 住房要素目标

|       |                                                                 |
|-------|-----------------------------------------------------------------|
| 目标H-1 | 提供充足的住房用地。通过适当的土地使用和区划，为开发新的住房提供充足的场地，以满足森尼韦尔居民和劳动力的多样化需求。      |
| 目标H-2 | 给予经济适用房和购房者援助。协助提供经济适用房，以满足森尼韦尔中低收入家庭的多样化需求。                    |
| 目标H-3 | 进行住房保护和维护。维护和改善森尼韦尔现有住房的状况和可负担性。                                |
| 目标H-4 | 取消政府限制。尽量减少政府限制对住房维护、改善和开发的影响。                                  |
| 目标H-5 | 提供平等的住房机会并满足特殊需求。促进所有居民享有平等的住房机会，包括森尼韦尔有特殊需求的人群，让居民可以住进自己选择的房屋。 |
| 目标H-6 | 保持社区质量。用优质的住房、基础设施和开放空间维护可持续社区，培养社区特色，促进居民健康。                   |

# 增加住房建造量的重点项目

- ▶ H2增加资源丰富地区获得经济适用房的机会。确定资源丰富地区的高密度住宅开发量。
- ▶ H3附属居住单元（ADU）工具包。通过建立ADU工具包促进新ADU的建设。
- ▶ H6经济适用房开发援助。提供监管激励和/或资金，支持开发极低收入、很低收入和低收入家庭可负担的新住房单元。



请参阅《住房要素公开草案》，获取完整计划。

# 住房维护计划

- ▶ **H10多户合住的出租房修缮。**协助获得和/或维护经济适用、多户合住的出租房。继续提供修缮资金。
- ▶ **H11政府资助的住房维护。**促进对低于市场价的现有住房的长期维护。
- ▶ **H12移动住房公园维护。**继续维护移动住房公园，包括森尼韦尔移动住房谅解备忘录和移动住房公园分区。保持谅解备忘录合规委员会。
- ▶ **H13预防止赎资源。**通过城市外展渠道，提供有关可用的止赎咨询服务和法律资源信息，并继续向违约房主转介可用服务。

请参阅《住房要素公开草案》，获取完整计划。

# 限制应对计划

- ▶ **H15开放空间规定。**审查和修改对高密度住宅区开放空间的规定。
- ▶ **H16审查开发费用。**审查城市规划和开发的环境影响费，重新确认所需服务与已付费用之间的关系。
- ▶ **H18客观设计标准。**更新市多户住宅、单户住宅和混合用途住宅的设计标准，确保标准清晰、客观和可量化。
- ▶ **H19修订区划法案。**修改《区划法案》以符合关于低障碍导览中心开发、支持性住房、养老院和紧急避难所停车标准、大型团体住宅，以及简化部长审批的州法律（SB 35）。
- ▶ **H27适当调整和法案更新。**审查和修订适当调整的结论，以消除对残疾人住房的限制。

请参阅《住房要素公开草案》，获取完整计划。



# 公平住房促进计划

- ▶ **H20公平住房计划。**通过继续与有资质的机构签订合同以提供公平住房服务、在城市网站上提供公平住房信息等方式，确保所有社区成员均可获取公平住房相关信息。
- ▶ **H23租赁权条例。**制定租赁权条例，要求房东向租户提供租赁并指定最短租赁期限。
- ▶ **H25搬迁援助条例。**制定搬迁援助条例，要求房东向因租约终止或出租房拆除等因素而搬离出租屋的租户提供经济援助。
- ▶ **H34优先考虑资本改善计划（CIP）：**作为年度CIP制定过程的一部分，通过在莫菲特公园和劳伦斯站规划区内进行针对性投资，优先为城市资源匮乏地区的社区改善提供资金。

请参阅《住房要素公开草案》，获取完整计划。

# 特殊需求住房计划

- ▶ **H28无家可归应对计划。**继续为旨在预防和结束无家可归以及为无家可归和面临该风险的对象提供支持服务的计划提供资金。
- ▶ **H30特殊需求住房开发援助。**在城市支持的经济适用房中优先考虑特殊需求住房。
- ▶ **H31新的年龄友好型住房。**推进养老住房建设，以实现居民就地养老。
- ▶ **H32就地养老。**为房屋翻修建立一个简化的批准程序，以实现就地养老。



请参阅《住房要素公开草案》，获取完整计划。

暂停，进行意见调查

slido



在slido.com上参与  
#

①开始演示，在此幻灯片上显示参与说明。



slido



# 您认为哪些计划最有效？

①开始演示，在此幻灯片上显示调查结果。

slido



您是否希望城市考虑其他计划或想法？

①开始演示，在此幻灯片上显示调查结果。

# 问答讨论

---



## 后续步骤





# 谢谢！

请访问网站  
[sunnyvale.ca.gov](http://sunnyvale.ca.gov)，搜索  
“住房要素”，订阅获取更  
多信息。



扫描参与



### 规划委员会会议

2022年5月23日，周一  
时间：7 p.m.

[qrco.de/sunnyvale4](https://qrco.de/sunnyvale4)

扫描参与



### 住房和公共服务委员会会议

2022年5月25日，周三  
时间：7 p.m.

[qrco.de/sunnyvale5](https://qrco.de/sunnyvale5)

扫描参与



### 市议会会议

2022年6月21日，周二  
时间：7 p.m.

[qrco.de/sunnyvale6](https://qrco.de/sunnyvale6)

# 持续参与 《住房要素》 更新

访问项目网站[sunnyvale.ca.gov](https://sunnyvale.ca.gov)，  
搜索“住房要素”，了解有关城市  
《住房要素》更新的更多信息。

您可将意见提交至  
[rdyson@sunnyvale.ca.gov](mailto:rdyson@sunnyvale.ca.gov)。