

昆西住房 执行摘要



HOUSING QUINCY

昆西市住房兴建计划,
2022-2027 年

由都市区规划委员会制作



致谢



委托方:

City of Quincy (昆西市)
1305 Hancock Street
Quincy, MA 02169
www.quincyma.gov

撰写者:

Metropolitan Area Planning Council (都市区规划委员会)
60 Temple Place
Boston, MA 02111
www.mapc.org

昆西市合作伙伴

Thomas P. Koch, 市长
Sean Glennon, 社区发展主任
Sherry Zou, 住房计划经理

都市区规划委员会工作人员

Emma Battaglia, 高级住房和土地使用规划师, 项目经理
Lydia Slocum, 二级区域住房和土地使用规划师
John Cruz, 高级住房和土地使用规划师
Lily Perkins-High, 分析服务经理
Alyssa Kogan, 区域规划数据分析师
Jessie Partridge Guerrero, 研究经理

Housing Quincy (昆西住房) 计划的制定离不开 **Housing Production Plan Advisory Committee (住房兴建计划咨询委员会)** 的成员为这项工作贡献的见解和时间:

Beth Ann Strollo, 昆西社区行动计划 (QCAP)
Chuck Phelan, 第五行政区议员
Donna Ackerman, 邻里住房解决方案 (NHS)
Joe King, 昆西市规划师
Sheldon Bennett 牧师, United First Parish 教会
Rob Stevens, 昆西市规划部副主任
Tom Fabrizio, 昆西市市长特别助理
Sean Glennon, 昆西市社区发展主任
Sherry Zou, 昆西市住房计划经理

本计划的资金来自于 Metropolitan Area Planning Council (都市区规划委员会) 的 MAPC 地区和本地技术协作计划, 并得到了联邦 HOME 计划和昆西 Affordable Housing Trust Fund (受契约限制的可负担住房信托基金) 提供的补充资金。



Housing Quincy (昆西住房) 是一个社区驱动的流程,旨在规划住房的未来。随着昆西经历前所未有的大量新开发项目,我们必须确保所有人都能在这座城市里找到可负担且安全的住房。通过制定和实施本项住房兴建计划 (HPP),昆西社区可以一起确定未来五年的住房政策和发展方向。

住房兴建计划 (HPP) 是一项五年计划,旨在帮助马萨诸塞州的市政当局了解当地住房需求、确定开发的限制和机遇,并为未来住房的开发制定愿景。HPP 是根据《马萨诸塞州普通法》第 40B 章起草的计划,该州立法要求城镇维持相当于其常年居住的总住房存量 10% 的受契约限制的可负担住房。受契约限制的可负担住房单元和根据 40B 计划兴建的所有单元都包含在本州的补贴住房库存清单 (SHI) 中。HPP 包括五年住房兴建目标,并且必须确定受契约限制的可负担住房和混合收入开发项目的潜在地点。

昆西有 4,259 个单元 (占总住房单元的 10%) 包含在 SHI 中。尽管昆西超过本州 SHI 目标的绩效值得褒奖,但达到此目标并不意味着完全满足了本地对受契约限制的可负担住房的需求。10% 的目标是关于受契约限制的可负担住房的总供应量,而不一定是居民对住房的需求。

Housing Quincy 包括以下部分:

- 基于人口统计信息和住房数据的住房需求评估
- 对影响发展的因素进行分析,包括实体和市政力量,以及当前的住房工具与资源
- 考虑住房机会,包括符合适当类型的住宅开发的特定地点
- 昆西未来住房的目标
- 为推进昆西住房目标所建议的战略和行动



昆西每 4 个低收入住户有 1 个受契约限制的可负担住房单元

求。尽管符合了 40B 规定的安全港要求,但每四个符合收入条件的昆西住户只有一个受契约限制的可负担住房单元。能够利用当前城市工具并创建新工具,从而更好地满足受契约限制的可负担住房需求的战略是 Housing Quincy 的核心组成部分。

从 2021 年 9 月到 2022 年 6 月,昆西市规划和社区发展部 (PCD) 与 MAPC 合作组织并起草了本市 HPP 的更新,称为 Housing Quincy (昆西住房)。Housing Quincy 满足 HPP 的所有要求,旨在补充和强化本市的其他住房开发工作。本计划反映的社区驱动的愿景过程旨在确定本市最迫切的住房需求并制定一系列可行的建议,以便本市及其合作伙伴在未来五年内推进住房解决方案。

Housing Quincy 为所有昆西居民制定了一个具有可负担性、可及性、包容性和可持续发展性的群体住房愿景,为昆西新的受契约限制的可负担住房制定了兴建目标,并确定了七项主要战略以保护和改善本市各地的住房机会。Housing Quincy 项目团队通过与社区合作了解并提高对住房需求的认识、制定住房目标,并确定改善昆西居民住房机会的战略和行动。

鉴于 COVID-19 新冠疫情, Housing Quincy 的所有社区参与活动都以远程模式进行。这使项目团队能在优先考虑公共安全的同时获得最大程度的居民参与。所有公众参与机会都提供了中文翻译和口译服务。

什么是 Affordable Housing (受契约限制的可负担住房)?

大多数人认为,只要是符合其家庭预算的住房就是可负担的住房。一般的经验法则是住房成本不应超过住户收入的 30%。但住房规划师在讨论住房政策和发展时使用一个更特定的“受契约限制的可负担住房”定义。**这些可负担住房受到契约的限制,以便符合资格的低收入居民能够负担得起。**受契约限制的可负担住房中的契约限制条款使其与成本恰好较为低廉的出租或出售住房不同。这些限制确保住房成本的长期可负担性(数十年,有时甚至是永久),即使是在住房成本上升时也能帮助低收入住户留在他们的社区。

大多数受契约限制的可负担住房仅限于收入等于或低于 80% 地区中位数收入 (AMI) 的住户。在整个计划中,除非另有说明,受契约限制的可负担住房指的是为收入等于或低于 80% AMI 的住户提供的住房。AMI 由美国住房和城市发展部 (HUD) 制定,并根据住户人数而有所不同。2021 年大波士顿地区(包括昆西在内)的 AMI 为 120,800 美元。收入在 80% AMI (或 101,050 美元) 或以下的四口住户被视为低收入并有资格享有受契约限制的可负担住房。但有些受契约限制的可负担住房计划服务于收入更低的住户,例如 50% AMI。相比之下,昆西当地的收入中位数约为 77,562 美元,是地区 AMI (ACS 5 年估算,2015-2019 年) 的 64%。这意味着对许多昆西居民而言,并非所有根据区域定义的受契约限制的可负担住房都是他们能够负担得起的。下表显示了不同住户规模的不同 AMI 级别。

2021 财政年度 HUD 收入水平

住户规模	低收入 (80% AMI)	很低收入 (50% AMI)	极低收入 (30% AMI)
1人	\$70,750	\$47,000	\$28,200
2人	\$80,850	\$53,700	\$32,200
3人	\$90,950	\$60,400	\$36,250
4人	\$101,050	\$67,100	\$40,250
5人	\$109,150	\$72,500	\$43,500
6人	\$117,250	\$77,850	\$46,700
7人	\$125,350	\$83,250	\$49,950
8人	\$133,400	\$88,600	\$53,150

来源: 美国住房和城市发展部 (HUD) 为波士顿-剑桥-昆西, 马萨诸塞州和新罕布什尔州 (MA-NH) 都市公平市场租金 (FMR) 地区提供的 2021 财政年度收入上限

受契约限制的可负担住房有多种形式,包括公共住房和私人的受契约限制的可负担住房,后者通常由非营利开发商或营利开发商通过混合收入项目建造。所有受契约限制的可负担住房都需要补贴,补贴通常来自政府。包括昆西在内的一些城市根据被称为“包容性分区”的法律要求市场价格的开发项目包括受契约限制的可负担住房。昆西的包容性分区政策要求超过十个单元的开发项目中 10% 的单元为受契约限制的可负担住房。包容性政策有助于用市场价格的租金来补贴开发项目中受契约限制的可负担住房

社区参与

PCD 和 MAPC 于 2021 年 12 月和 2022 年 1 月举办了一次数字参与活动。参与活动包括现场网络研讨会和一个非同步、“按照个人节奏”进行的在线公众开放会议。这两个活动展示了非常相似的信息，但为居民提供了不同的获取信息的方式。这些活动介绍了 HPP 流程，提供了有关昆西住房的供求数据，并收集了参与者对住房目标优秀事项的反馈意见。近 200 人参加了这两项活动。

反馈

第一个在线公众开放会议的参与者被要求写下五个描述他们未来住房愿景的词语，以及住房如何在实现这一愿景中发挥作用。与负担能力相关的词语在愿景练习中最为常见，其次是与多样性、安全性和步行性相关的词语。这些最得人心的主题在团队开始确定愿景声明的时候提供了一个重要的方向。

PCD 和 MAPC 于 2022 年 4 月举办了第二次远程公众参与活动，以收集社区对 HPP 草案中包含的建议和发展机会的意见。该活动的目标是了解社区在住房战略和行动，以及住房地点和类型方面的优先事项。该活动包括了另一个非同步的在线公众开放会议，以及公众开放会议结束后的一个现场网络研讨会，以总结调查结果。约 150 人参加了这次活动。

PCD 和 MAPC 还为那些通常不参与规划过程，但有可能从 HPP 目标和战略中获益最多的主要实施利益相关者和社区成员举办了焦点小组和访谈活动，以收集有针对性的反馈意见。这项参与活动为了解昆西弱势居民的住房需求和挑战提供了空间，并将确保提议的战略具有针对性和可行性。

我们与住房和相关服务提供者举行了一次焦点小组会议，其中包括来自 Manet 社区健康中心 (Manet Community Health Center)、昆西社区行动计划 (Quincy Community Action Programs)、邻里住房解决方案 (NeighborWorks Housing Solutions)、DOVE Inc、昆西住房管理

咨询委员会

Housing Quincy 规划过程中的所有决定均得到了昆西居民咨询委员会和致力于解决住房供应和稳定性问题的市政工作人员的指导。咨询委员会在规划过程中召开了五次次会议，以对数据、目标和战略草案，以及规划建议进行审查并提供反馈意见。

咨询委员会成员包括：

- Beth Ann Stollo, 昆西社区行动计划 (QCAP)
- Chuck Phelan, 第五行政区议员*
- Donna Ackerman, 邻里住房解决方案 (NHS)*
- Sheldon Bennett 牧师, 教会*
- Sean Glennon, 社区发展主任
- Sherry Zou, 住房计划经理
- Joe King, 规划师
- Rob Stevens, 规划部副主任
- Tom Fabrizio, 市长特别助理*

*这些成员也是受契约限制的可负担住房信托委员会的成员

局、马萨诸塞州住房和经济发展执行办公室 (MA Executive Office of Housing and Economic Development) 和 Father Bill's & Mainspring 的代表。

我们还通过亚洲社区发展公司 (Asian Community Development Corporation, ACDC) 的协调与昆西的华人社区成员举办了另一个焦点小组会议。

规划团队还希望听取目前住在受契约限制的可负担住房中的居民的意见，以了解他们在昆西的生活体验。PCD 和 MAPC 在咨询当地受契约限制的可负担住房供应商后决定，与其召开焦点小组活动，一对一的访谈是与居民互动的更尊重和周到的方式。MAPC 工作人员对与 QCAP、NHS 和 ACDC 有关联的居民进行了简短的电话访谈。

住房短缺和需求



昆西是一个不断发展和变化的城市，具有多元化的人口和住房需求。本计划从定量数据分析和最难找到可负担、安全和适足住房的昆西居民的经历中汲取了信息。此摘要中引用的定量数据来自以下来源：美国十年人口普查；美国社区调查 5 年估算；综合住房负担能力 (CHAS) 数据 5 年估算；沃伦集团；MAPC 出租单元列表数据库；马萨诸塞州住房与社区发展部 (DHCD) 补贴住房库存清单 (SHI)；昆西市评估和建房许可数据。如需了解更详尽的信息，请参阅完整的 Housing Quincy (昆西住房) 计划的脚注。

昆西的人口正在增长和变化，对住房的需求也随之改变。

昆西的现有人口 (101,636) 是有史以来最高的。虽然人口增长显示昆西能够为各种各样的住户提供诸多机遇，但同时也意味着对本市住房供应的竞争越来越激烈。随着人口的增长，住房需求也日益提高。

昆西人口的种族多样性继续扩大。认同是非西班牙裔白人的居民比例从 2010 年的 67% 下降到 2020 年的 54%。亚裔居民占总人口的 31%，自上一次住房兴建计划以来增加了近 50%。虽然不同种族的人通常并不会寻找不同类型的住房，但种族和族裔的社会差异会显著影响住

房需求。

例如，昆西白人住户的住户收入中位数为 83,072 美元，亚裔住户为 75,983 美元，黑人住户则为 70,000 美元。随着住房需求的增加，无论是通过维修、翻新还是对房产进行彻底重建，将较低成本的住房转化为更昂贵的住房往往对有色人种社区造成最大的影响。

与本区域很多社区一样，昆西的人口也在老龄化。自上次 HPP 以来，65 岁以上年龄段的居民人数增长最多 (+11%)，而 18-24 岁年龄段的居民人数下降幅度最大 (-15%)。遗憾的是，一个城镇的年龄结构并不总是符合该镇适合各年龄段住房的数量。这在人们一生中所需住所的自然过渡中造成障碍，并可能导致住户留住在已不适合他们的家中。

因为 54% (22,174) 占用的昆西住房单元都是出租单元，所以昆西的大多数住户是租户。昆西的平均住户规模为 2.26 人，但在平均自有住房住户规模 (2.6 人) 和平均租户住户规模 (1.97 人) 之间存在着较大的差距。单身住户 (其中许多是老年人) 的普遍存在可能导致了平均租户规模非常低的现象。住户规模常与住户类型相关，而两者都会影响昆西的住房需求。

超过一半的昆西住户 (21,418) 是家庭。在非家庭住户中，81% (15,391) 是老年人或独居的非老年人。(美国社区调查 5 年估算，2015-2019 年) 住户组成是决定社区住房需求的一个重要因素，因为家庭和住在一起的非家庭成员各有其独特的需求。

“

住在昆西太棒了！我是个外来户，与一个土生土长的昆西人结了婚。我想在一个能容纳所有人的地方抚养我的子女，并希望他们长大以后也能在这里找到可负担的住房并建立他们自己的家庭。水涨才能托起所有船！

”

尽管近年来兴建了很多住房,但目前住房存量的成本和规模并不能满足许多社区住户,特别是收入较低的住户的需求。

昆西有多种住房类型,其中最常见的类型处于密度分布的两个极端。三分之一的住房单元为独栋别墅,而 28% 是包括 20 个或更多单元的多户住宅和混合用途楼房。三分之二的住房单元由具有两个或更多单元的楼房组成。

昆西的大多数住房 (63%) 建于 1940 年后,反映了二战后的经济繁荣为南岸社区带来的大幅度人口增长和住房兴建的蓬勃发展。尽管昆西的住房与其他社区相比略新,但仍有不少老旧单元可能缺乏供暖和能源效率,这增加了每月的公用事业和维护成本并影响了这些单元的可负担性。此外,较老的房屋可能不符合规范,不太可能具有适合残障人士使用的无障碍设施,且若是建于 1978 年前(禁止使用含铅油漆的年份) 还可能有暴露在外的含铅油漆。

昆西市在 2015 年至 2021 年间批准了 3,000 多份建房许可。平均每年批准兴建约 500 个单元,其中绝大多数许可都是为多户型和混合用途楼房颁发的。尽管本市近年来批准兴建了数千套新住房单元,但租金和销售价格仍远高于许多居民的承受能力。

昆西的大多数住房单元有一间 (25%) 或两间 (39%) 卧室。不到三分之一 (32%) 的单元被视为“家庭规模”,代表它们有三间或更多间卧室。鉴于较大单元的相对缺乏,有小孩的家庭或多代同堂的住户可能很难在昆西找到合适的住房。如果需求过盛而供应不足,这也可能导致这些单元的房价上涨。

昆西的房屋空置率远低于“健康”比率已颇有一段时间,且在继续下降中。“健康”的房屋空置率是指住户既可在市场上轻松找到住房,房屋也不会空置过长的时间。

自有住房单元的健康比例在 2% 到 3% 之间。出租单元的健康比例在 5% 到 6% 之间。昆西自有住房的空置率为 0.2%,出租单元的空置率为 1.5%。这些极低的空置率意味着当住户寻找住房时,市场上几乎没有什么可用的选择。有限的住房供应直接转化为更高的住房成本。

“

我希望昆西能在繁荣发展的同时保留辛勤工作的中产阶级居民及其多样性。

”

即是轻微的成本上升也会危及收入较低的潜在租户和房主。

昆西住户的收入中位数与负担本市大多数住房所需的收入之间存在着很大的差距。要支付昆西每年 1,950 美元的租金中位数,住户需要至少 84,000 美元的税前收入,这比住户收入中位数 (77,562 美元) 高出 6,000 多美元。要想以传统抵押贷款的方式购买一座销售价格中位数 (500,000 美元) 的住宅,住户需要 111,686 美元的年收入,差额接近 35,000 美元。如果是以低首付抵押贷款,例如联邦住房管理局 (FHA) 的抵押贷款购买房屋,则需 121,441 美元的年收入,比昆西住户的收入中位数高了 43,879 美元。

租赁住户的收入通常远低于自有住房住户的收入。超过四分之一 (26%) 的昆西租户的年收入低于 25,000 美元,略低于马萨诸塞州四口之家的贫困收入线。反之,超过四分之一 (26%) 的昆西自有住房住户的年收入超过 150,000 美元。昆西市住户的收入中位数为 77,562 美元,比大波士顿地区的收入中位数 (90,333 美元) 约低 14%。对于租户来说,住户年收入中位数为 60,101 美元,比房主的收入中位数 (96,415 美元) 少了 36,314 美元。

昆西所有住户中至少有 40% “住房成本负担过重”,其中租户 (49%) 负担过重的比例高于房主 (34%)。当住户将其收入的 30% 或更多用于住房(例如房租、房屋抵押贷款、税款、保险和/或公用事业)时,该住户被视为成本负担过重。住房开销如此之大经常意味着住户将面临严峻的财务选择,有可能无力支付食品、药物和公共交通等其他必需事项。

昆西受契约限制的可负担住房存量不足以满足当前的需求, 而且一些单元在没有干预的情况下预计会丧失。

昆西所有住户中约 17,325 个 (43%) 住户被视为“低收入”, 并符合大部分类型的住房补贴的资格, 例如受契约限制的可负担住房或租金补贴券。与31%的房主相比, 一半以上 (53%) 的昆西租户被视为低收入。此外, 超过四分之一 (27%) 的租户被视为极低收入。相比之下, 不到三分之一 (31%) 的房主被视为低收入。

截至 2022 年 3 月, 昆西的补贴住房库存清单 (SHI) 上有 4,259 个受契约限制的可负担住房单元。对于有 17,325 个低收入住户的昆西而言, 这意味着每四个昆西低收入住户有一个受契约限制的可负担住房单元。

在未来的 15 年里, 昆西三分之一的受契约限制的可负担住房面临丧失的风险。补贴住房库存清单中的 1,424 个受契约限制的可负担住房单元的契约限制将于 2036 年到期, 其中 679 个单元的契约限制将在未来两年内到期。昆西市将通过与业主协商并提供额外补贴来维持这些可负担性的限制, 但业主通常可自行将受契约限制的可负担单元转换为市场价格的单元。对于居住在契约限制即将到期的单元中的低收入

入住户, 除非延长这些限制, 否则他们将面临切实的被迫搬离的风险。

预计的海平面上升 (SLR) 与昆西受契约限制的可负担住房的地点之间存在着重要且令人担忧的重叠。根据估计的 1.2 英尺海平面上升, 昆西补贴住房库存清单中包含的 90 处房产中有六处位于洪水发生几率为 1% 的地区。根据 2.4 英尺的 SLR, 另外八处房产位于洪水发生几率为 1% 的区域, 而根据 4.2 英尺的 SLR, 另外六处房产面临 1% 的洪水发生几率。合计起来, 这意味着昆西有超过五分之一的 SHI 物业因气候变化的影响而面临洪水风险。

昆西的许多住户面临被迫搬离的风险。

对 MAPC 子市场的分析表明, 昆西各地被迫搬离的风险并不相同。鉴于被迫搬离是一个较难追踪的复杂现象, MAPC 制定了一个包含七个住房子市场的区域框架: 这些可能相邻或不一定相邻的社区集群具有相似的住房存量和住房市场特征, 从而使居民面临同样的住房挑战和机遇。

虽然本市所有地区都面临房价上涨的问题, 但

“

所有人都[需要]可负担性。尤其是对大家庭而言, 人们希望找到看起来不错、负担得起、所处环境令他们感到安全的住房。人们想有“哇, 这里是我家”的感觉。

”

低收入状态

如果住户的年收入等于或低于该地区同样规模住户AMI的80%, 则该住户属于“低收入”。如果住户的年收入在AMI的80-100%之间, 则为“中低收入”, 而“中等收入”和“高收入”住户的收入为AMI的100%或以上。在属于“低收入”范畴的住户中, 如果收入是AMI的30-50%或低于AMI的30%, 则该住户分别属于“很低收入”或“极低收入”。如果单人住户的年收入等于或低于70,750美元, 则被视为低收入。对于一个四口之家来说, 该金额为101,050美元。

MAPC 子市场和被迫搬离的风险

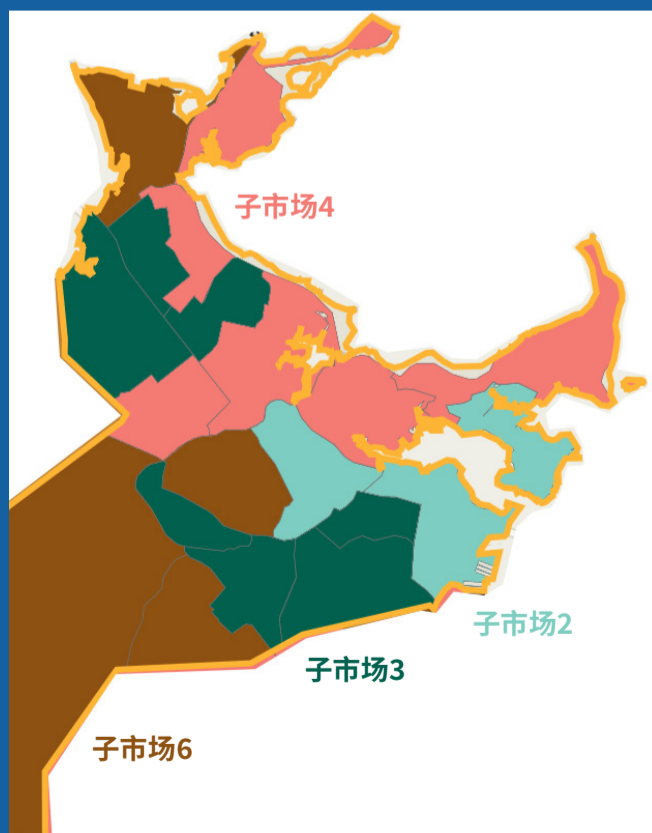
子市场 2 包括昆西中心、Germantown 和昆西角的部分地区。其特点是住户收入中位数低、合同租金低、独栋别墅的比例低、现金销售比例高，以及租户和老年住户的比例高。

子市场 3 包括南昆西、西昆西的一部分和北昆西的部分地区，包括 Montclair 和 Norfolk Downs，一直到沃拉斯顿海滩。其特点是低/中低的住户收入和房屋价值，房屋销售量下降但房屋价格上升，HUD 补贴的住房很少，以及独栋别墅和多户住宅的共存。

子市场 4 包括 Squantum、Merrymount、Adam's Shore、Hough's Neck 和部分沃拉斯顿/沃拉斯顿山的海滨地区。其特点是住户收入和房屋价值中位数高，租户比例低，以及以老房子和独栋别墅为主的住房存量。

子市场 6 由 Hospital Hill、西昆西的一部分、Crown Colony 和 Marina Bay 组成。其特点是住户收入、房屋价值和租金都随着住房密度的大幅上涨而增加。

昆西的 MAPC 住房子市场



昆西的 2、3 和 6 子市场具有的特征使其居民面临更高的被迫搬离的风险。这些子市场合计占昆西住户的 75%。尽管如此，这些子市场和相关的人口普查区中被迫搬离的风险性质并不相同；子市场 6 的数据显示高收入的人口和高成本的住房存量，这与子市场 2 和子市场 3 面临的被迫搬离的风险有所不同。对 MAPC 子市场被迫搬离风险的完整分析包含在完整的住房兴建计划的附录中。

如果没有适当的住房选择，被迫搬离或负担不起住宅的住户可能会变得无家可归。 昆西是南岸连续护理 (CoC) 的一部分，这是一个跟踪昆西、布罗克顿、韦茅斯和普利茅斯 (市和县) 的无家可归人口并为其提供服务的社区合作伙伴网络。根据 CoC 的最新 PIT 计数，截至 2021 年，这些社区中有 943 名无家可归者，其中 407 人在昆西。这其中大约 48% 居住在永久性支持住房中，34% 居住在紧急庇护所，而 17% 则居住在快速重新安置的住房中。

未来开发的限制和机遇



在考虑昆西在混合收入和受契约限制的可负担住房的未来发展机会时，我们有必要了解可能妨碍在特定地点甚至全市进行开发的限制因素。

备的建筑物。这包括整个蓝山保护区、Furnace Brook 高尔夫球场以及本市各地的公园和墓地。它还包括昆西周围的许多沼泽地区，例如 Squantum Marshes、Broad Meadows Marsh、Rock Island Cove Salt Marsh 以及 Blacks Creek 河口沿线的区域。

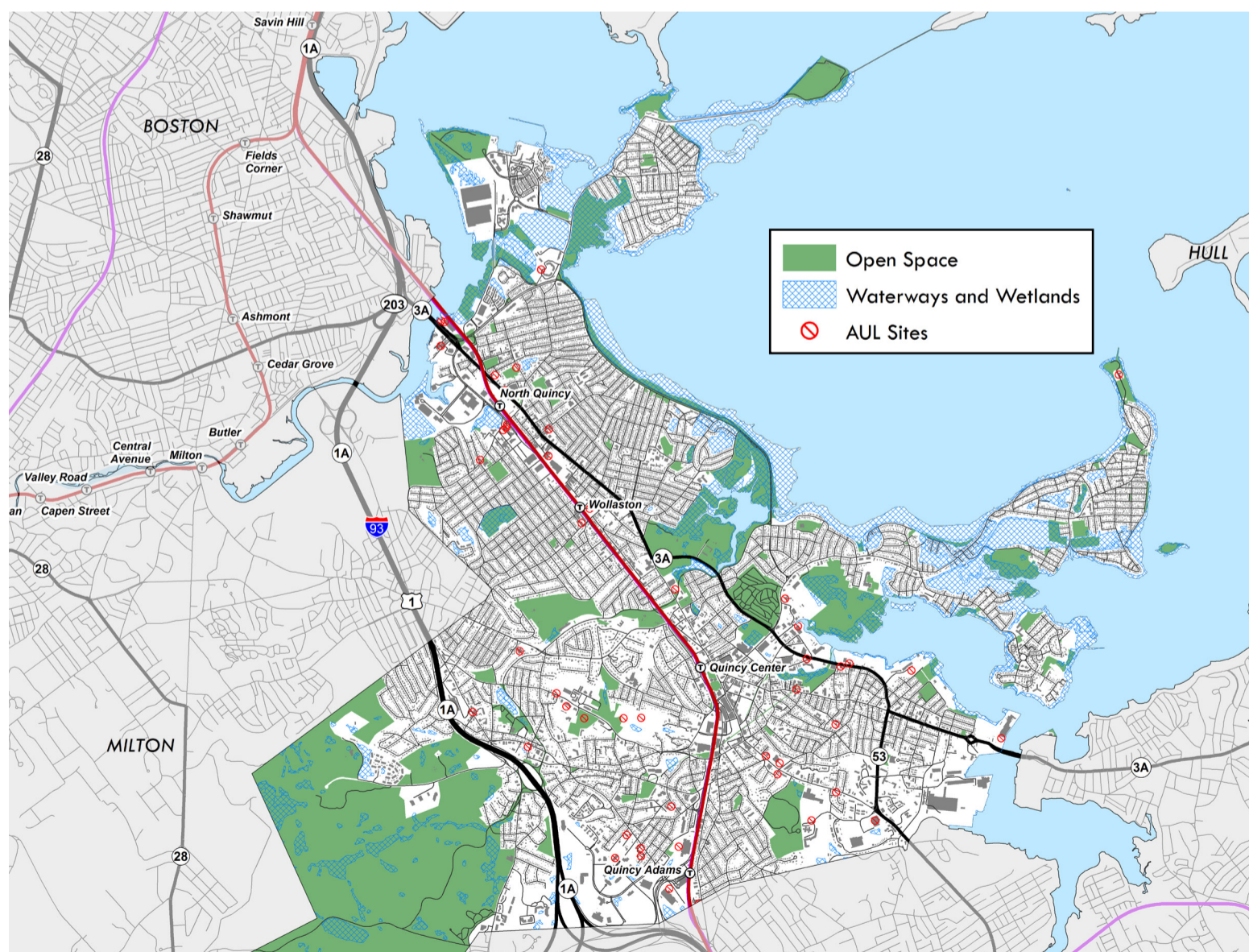
基于土地的限制

有些地点可能比其他地点更适合住宅开发。某些实体限制可能造成土地完全不适合或无法进行新开发。在其他情况下，开发一块土地的成本之高造成该项目在财务上变得不可行。

若干潜在的可开发地点存在棕地问题，需要先进行修复才能用于住宅开发。本市继续解决多个地点的棕地问题，并已向本州申请用来协助未来开发项目场地准备的资金。

昆西有相当大的一部分是保留在开放空间区内的开放空间。根据昆西分区规范，在这个特殊地区唯一可以建造的是用于保护、娱乐、林业或用于存放公园、儿童游乐场、船只或墓地设

水道覆盖或穿过昆西的大片土地。主要水体包括Fore River、Neponset River、Snug Harbour 和Furnace Brook。除此之外，昆西还有 27 英里长的大西洋海岸线。水体本身致使新的开发项目无法进行，此外它们构成严重的洪水风险，尤其是在气候变化导致海平面上升的现状下。



基础设施

在没有新基础设施投资的情况下，基础设施系统的可用性及状况将影响能在任何一个社区兴建的住房数量。昆西有很完善的基础设施和公交系统。尽管大型项目对现有基础设施系统的影响应得到评估，但基础设施的可用性并非开发项目的主要限制因素。事实上，一些新开发项目可以作为改善城市基础设施的机会。

市政能力

工作人员和资源能力对于成功的住房规划和发展至关重要。与本区域的许多小型社区不同，致力于规划和许可活动的办公室和志愿者委员会为昆西提供了良好的服务。这包括规划与社区发展部 (PCD)、检查服务、受契约限制的可负担住房信托委员会、规划委员会和分区上诉委员会 (ZBA)。

分区法规

昆西通过《市法典》第 375 章中的分区条例来规范土地使用、开发项目的规模和形状、场地和建筑设计的方面以及一些可负担性。与所有马萨诸塞州社区一样，分区条例经《马萨诸塞州普通法》第 40A 章赋权生效。昆西的分区规范将本市划分为九个基本分区。其中四个被指定为住宅区，三个为商业区，两个为工业区。五类特殊地区修改基本分区的分区规定。除住宅 A 区仅允许独栋别墅以外，所有区均可合法或通过规划委员会的特别许可兴建多户住宅。

Quincy Center Districts (昆西中心区) 和北昆西站的 Transit-Oriented District (公交导向区) 是昆西的两个允许多户住宅的特殊地区，也未专门设定为计划单元开发 (PUD) 区。

本市分区法规第 7.1 节概述了昆西的受契约限制的可负担住房条例，也称为包容性分区。包容性分区适用于任何有十个或更多单元且寻求特别许可、变更或场地规划批准的项目。

该计划要求开发商在提交项目所需的任何土地使用许可申请的同时向受契约限制的可负担住房信托委员会 (AHTC) 提交项目计划。开发商

特殊地区

规划和社区发展部于 2007 年为昆西中心区制定了一个“城市复兴和发展计划”。该地区覆盖昆西中心 MBTA 车站周围 62 英亩的土地。将此地区指定为城市更新区旨在振兴这个曾经繁荣的市区并增加新开发项目，以及重新获得曾经代表昆西中心的一些商业和公民资源。特定的城市更新用途不受规范限制或有更宽松的大小规定，包括最小地块面积和楼层数。该地区的城市更新用途也不需要进行场地规划审查。

沃拉斯顿城市复兴区 (WURD) 是由 PCD 于 2021 年初建立的。虽然沃拉斯顿中心已经并继续是一个重要的社区中心和商业区，但它也经历了一些撤资、忽视和错失的开发机会。通过城市更新，本市将着重考察用途和重建选择，以鼓励沃拉斯顿中心蓬勃发展为一个充满活力、适合步行、可负担且多样化的多功能社区。

必须将至少 10% 的单元提供给符合资格的住户居住、或通过捐赠土地或支付费用来代替兴建住房单元。

本地住房工具包

昆西市已经有一些可以满足社区住房需求的工具。这些资源 (例如市政部门、计划、政策和合作伙伴组织) 协同兴建并维护受契约限制的可负担住房、防止无家可归的现象、资助住宅修复、提供租金援助和其他更多工作。此项住房兴建计划就如何最有效地利用现有工具，以及如何通过新工具来强化和充分利用这些工具，从而进一步满足住房需求提出了建议。

昆西的受契约限制的可负担住房信托委员会 (AHTC) 负责为全市受契约限制的可负担住房项目分配重要的资金。AHTC 由作为常务委员的规划主任，以及由市长任命、任职五年 (任期交错) 的其他 12 名成员组成。AHTC 管理受契约限制的可负担住房信托基金 (AHTF)、负责审查包容性分区项目的申请并确定适当的合规途径 (在现场或其他地点兴建房屋单元或支付替代费用)。迄今为止，该委员会已批准了 554 个单元，超过 2280 万美元的替代付款已根据昆西的包容性分区条例存入了 AHTF。本市

已使用近1300 万美元的 AHTF 资金资助了 18 个受契约限制的可负担住房项目。

昆西住房管理局 (QHA) 负责昆西区域的 3,306 个住房单元。这包括 650 个由 QHA 拥有和运营的实体单元, 以及另外 1,741 个获得租金补贴 (补贴券) 的单元。71% 的 QHA 单元 (2,354) 位于昆西市。

昆西的健康家园办公室 (Office of Health Homes) 运营三个计划: 住房修复计划 (Housing Rehabilitation Program)、含铅油漆消减计划 (Lead Paint Abatement Program) 和首次购房者计划 (First-Time Homebuyer Program), 以帮助昆西居民和劳动力支付并维护安全和健康的家园。这些计划由联邦和市政府共同出资, 为很低收入 (50% AMI) 和低收入 (80% AMI) 的住户提供服务。

昆西是南岸住家联盟的领导社区,该联盟还包括韦茅斯、布伦特里、霍尔布鲁克和米尔顿。这五个社区通过相互协作来决定住房需求的优先事项、确定目标项目, 并从联邦住房和城市发展部申请 HOME 资金。昆西很幸运地拥有两个社区住房开发组织 (CHDOs) 为社区提供受契约限制的可负担住房和其他重要服务。它们分别是昆西社区行动计划 (Quincy Community Action Programs) 和邻里住房解决方案 (NeighborWorks Housing Solutions)。

Quincy 是经批准的 Housing Choice (住房选择) 社区。本市于 2018 年首次获得 Housing Choice 的称号, 并将其一直保留至今。为了认可昆西自 2015 年以来将总住房单元增加了 5% 并批准了至少 500 个住宅单元的成就, 昆西于 2020 年再次被指定为 Housing Choice 社区。本市曾两次申请 Housing Choice 资金, 并于每次获得了 250,000 美元 (2018 财政年度和 2020 财政年度)。

住房容量分析

尽管昆西已最大限度地进行兴建, 几乎没有绿地可用于新开发项目, 但我们仍有机会优先重新开发那些没有达到最高效率和最佳用途的现有地块。MAPC 进行了一次高级分析, 以便将具有新开发容量的位置形象化。随后, 我们根据公众参与过程的反馈对分析结果进行了资格评定, 以选择潜在的开发地点。

MBTA 社区的多户分区要求

作为一个 MBTA 提供服务的市镇, 昆西需要在未来几年内向住房和社区发展部 (DHCD) 证明本市符合《马萨诸塞州普通法》第 40A 章第 3A 节中 MBTA 社区新的多户分区要求。遵守该法规是本市继续获得来自住房选择计划 (Housing Choice Initiative)、本地资本项目基金 (Local Capital Projects Fund) 和马萨诸塞州基础设施计划 (MassWorks Infrastructure Programs) 的州资金, 并将它们用于资本和基础设施改进的前提条件。

为获得 10 年的合规认可书, 昆西需要证明距离本市其中一个公交车站半英里以内至少有一个 50 英亩或更大的分区区域, 并允许以每英亩 15 个单元或以上的密度进行合法的多户或混合用途开发。根据目前的指导草案, 该区的总单元容量必须以城市总住房存量的百分比为准。鉴于本市近期优先考虑以公交为导向的发展, 满足此项要求应该不是一个难题。

MAPC 用一个多步骤的过程来确定住房发展能力, 包括评估该地块的开发能力, 估算在合适地块上可能进行的开发程度, 然后计算现有和潜在开发之间的差异。分析利用土地使用、环境和开发数据来确定地块的适用性。

住房容量分析显示具有潜在适用性的大致地点包括沃拉斯顿、昆西中心、北昆西和 Crown Colony。这些地点与第二次在线公众开放会议的反馈一致, 居民们也赞成优先考虑这些地区的新住房机会。请参阅 Housing Quincy (昆西住房) 查看该分析的完整说明。

受契约限制的可负担住房兴建目标

所有住房兴建计划, 包括 Housing Quincy 在内, 都必须为将来兴建的受契约限制的可负担住房设定一个数字目标。根据第 40B 章, 昆西有 10% 的住房存量 (42,547 个单元中的 4,253 个) 列于 SHI, 因此符合安全港的要求。尽管达到了这一重要基准, Housing Quincy 显示对受契约限制的可负担住房的需求远远未能得到

满足。每四个符合收入资格的住户只有不到一个受契约限制的可负担住房。如果昆西想确保每个低收入住户都能获得可负担的住房,则需要额外增加约 13,000 个受契约限制的可负担住房单元。受契约限制的可负担住房开发和运营的现状意味着在未来五年弥补这一差距的可能性微乎其微。有限的土地可用性、现有的社区模式、土地和建设成本,以及有限的公共补贴都限制了供应。

昆西市致力于善用当前和未来的资源,要求开发商为满足昆西对更多受契约限制的可负担住房的需求做出贡献。**本计划制定的兴建目标为:未来五年在昆西建造的新住房单元中至少有 10% 是受契约限制的可负担住房。**实现这一目标需要继续本市现有的包容性分区 (IZ) 政策,该政策要求所有拥有 10 个或更多单元并寻求特别许可、变更和/或场地规划批准的开发项目至少包括 10% 的受契约限制的可负担住房单元 (以 80% AMI 或更低的价格提供)。

过去的许可数据和开发管线被用于估计未来五年内 10% 目标可能兴建的单元数量。从 2015 年到 2021 年,本市共批准了 3,008 个新单元,平均每年 501 个单元 (城市建设许可数据)。预计这种开发水平将在未来几年持续或增加。在未来五年内保持近期的兴建水平将产生 2,505 个单元。如果未来的开发活动遵循预期的许可管线 (579 个单元/年),则未来五年内将会产生 2,895 个新单元。**10% 的目标将在五年内产生 250 至 290 个新的受契约限制的可负担住房单元。**

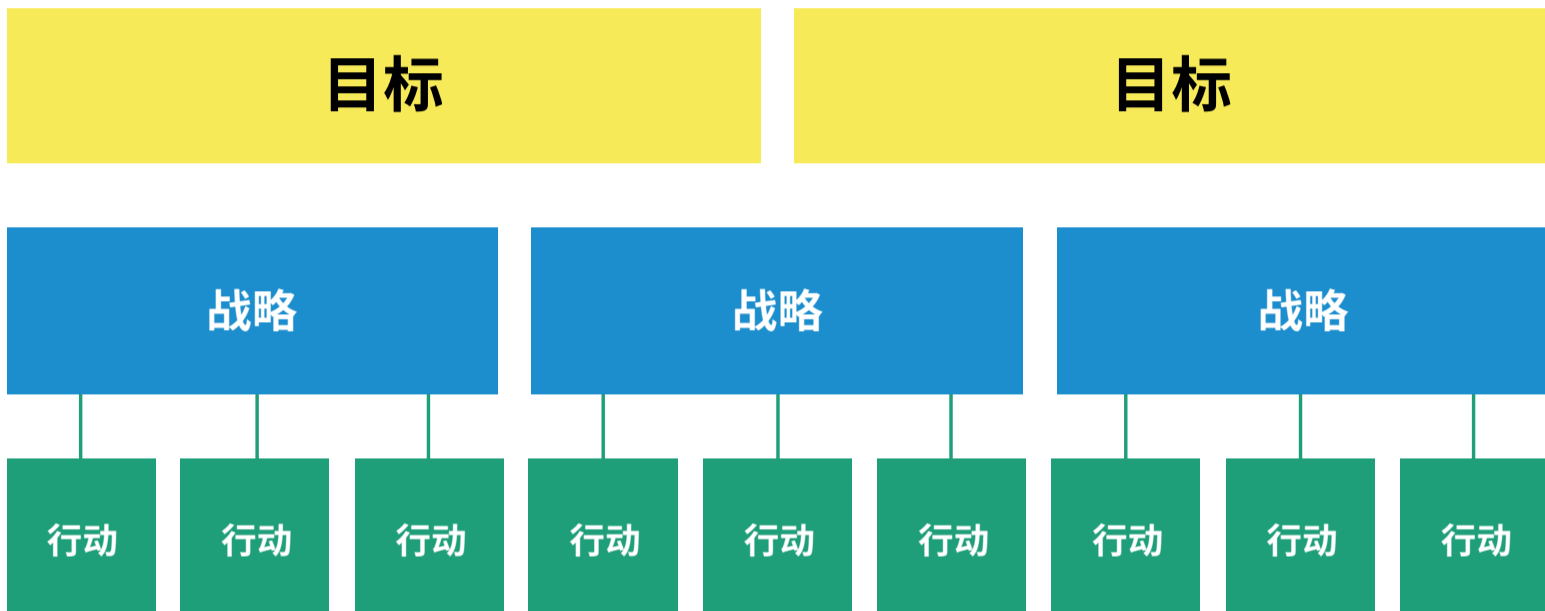
为达到 10% 的目标,我们需要私营和公共部门双管齐下。提高 IZ 百分比的要求将在所有超过 10 个单元的新开发项目中增加受契约限制的可负担住房单元的份额。如前所述,本市已有许多地点符合混合收入和受契约限制的可负担住房开发的条件,这将有助于我们达到 10% 的目标。本市还致力于继续优先考虑将市有土地和地方资金用于兴建受契约限制的可负担住房,以达到或超过这一目标。下一部分描述的建议将有助于实现此目标。

建议



Housing Quincy 制定了一系列目标、战略和行动，以满足昆西未来五年的住房需求。这些建议的制定基于对昆西住房需求的定量分析和在整个规划过程中实质性的公众参与。目标指的是概括的愿景陈述。战略

为昆西市实现住房目标制定了概括性活动，例如分区变更、新政策或新计划。行动则是本市及其合作伙伴可以采取的更具体的措施。每个战略和行动都有可能影响多个目标。下图展示了本计划中的建议框架。



目标

本住房兴建计划为昆西未来的住房提出了五个目标。

多样化和受契约限制的可负担住房

开发多样化和可负担的住房存量，以满足当前和未来昆西居民的需求。

随着昆西市人口的增长和变化，为本市居民提供新住房服务实属必要。鼓励住房存量的多样性指的是开发不同类型和收入水平的新住房。无论其特定的住户年龄、类型和规模，所有居民都应该有可用的住房。鉴于昆西出租和自有物业的高需求和低供应，我们需要兴建额外的住房来稳定成本。最大的需求在于不受市场变化影响的受契约限制的可负担住房。

维护与反被迫搬离

维护可负担住房的存量，保护现有居民的住房稳定性，尤其是低收入和移民住户。

随着昆西的租金和房价上涨，昆西居民越来越难以负担住房成本，尤其是收入较低的居民。除了保护现有的受契约限制的可负担住房单元免受契约限制到期或其他影响以外，本市还必须采取措施保护自然形成的可负担住房，以避免弱势家庭被迫搬离。无论是否有契约限制，可负担住房一旦失去就很难替代。

健康与安全

保护和推广健康、安全、可持续发展和具有气候复原力的住房。

每个人都有权拥有一个无污染、符合规范并能够承受气候变化影响的安全和健康的家。本市必须努力确保低收入住户能够获得所需协助，以完成住宅安全和复原力的改善。在全市范围内，促进可持续发展和减轻最恶劣的潜在气候影响的工作将造福整个社区。

反歧视

通过积极推进公平住房责任并促进昆西的种族和经济多样性而成为反歧视的领导者。

自 2016 年的 HPP 以来，昆西在种族和族裔上都变得更加多样化了。本市必须承认住房可及性和稳定性方面历来的社会差异，并优先考虑昆西最弱势群体的住房需求。市政府必须在私人房地产市场内开展工作，提供有关公平住房标准和保护的教育并贯彻其规章。

扩展能力

确定并扩展市政工作人员和合作机构贯彻 HPP 战略和行动的能力。

实现 Housing Quincy 的目标需要诸多资源。我们需要市政人员、资金来源和社区伙伴关系来制定新的政策和计划并强化现有的政策和计划。为了确保最紧迫的住房需求得到优先考虑，我们应开展其他战略规划举措，以继续在本次 HPP 过程中开始的公众对话。

战略和行动

以下的战略和行动的制定依据了附近社区和全国范围内采取的最佳实践，以及用来应对本次规划过程中发现的问题的具体想法。

没有一个市政府能够同时推行所有优秀的主张——我们没有足够的财力、能力或时间在未来五年里来实施每一项行动。因此，与制定计划的过程一样，本市将通过一个咨询委员会来实施此计划。该委员会将根据未来五年内任何特

定时间的具体情况来确定优先考虑和采取哪些行动。

标有星号 (*) 的行动是基于公众意见的十大“社区首选行动”之一。我们将从第 19 页开始详细介绍这些行动。但社区首选并不意味着咨询委员会一定会在未来五年优先考虑它们。

战略 A: 考察修改本市的分区条例，以便更有效地促进一系列新的住房开发项目。

昆西在过去和现在都拥有多样化的住房类型。独立的独栋别墅占有所有昆西住房的三分之一，大型多户住宅的比例居第二位。这一战略考察对城市的分区规范进行更改，以鼓励在适当的情况下兴建其他类型的住房 - 例如双拼别墅、联排别墅和小型多户住宅，从而为昆西多样化的人口提供更大范围的可用住房选择。

影响到的目标: 多样化和受契约限制的可负担住房

行动 A.1: 考察修改分区，以便在住宅 A 区允许两家庭住宅和联排别墅。

行动 A.2: 为三户和四户住宅的开发制定分区条例，使其有别于大型多户住宅的开发项目规则，以允许进行昆西可见的历史开发项目类型。

行动 A.3: 考察修改分区，以便在住宅 A、B 和 C 区允许某些附属住宅单元。

行动 A.4: 提出对大小要求的修正，以允许一系列较小的户型并与过去的开发模式相匹配。

行动 A.5: 通过进一步放宽密度或大小的要求来激励包容性分区单元更大程度的可负担性。

行动 A.6: 通过允许更高的密度来鼓励将历史性建筑转换和/或扩建为小型多户住宅，以便在兴建住房的同时保护建筑遗产。

行动 A.7: 鼓励在重要的精明增长通道沿线开发混合用途的项目。

行动 A.8: 通过减少某些停车要求来促进住房开发。

战略 B: 支持为收入不超过昆西收入中位数的住户兴建新的受契约制约的可负担住房。

受契约制约的可负担住房以优惠的价格出租或出售给符合收入资格的住户，通常指那些收入低于该区域“地区收入中位数 (AMI)” 80% 的住户。受契约制约的住房将确保一定程度的长期负担能力，但也需要一些补贴才能达到经济上的可行性。这种补贴通常来自于政府计划或同一开发项目中市场价格住房的利润。私人营利性房屋中也有通过昆西的受契约制约的可负担住房条例开发的受契约制约的可负担住房单元。

昆西是波士顿-剑桥-昆西大都会统计区的一部分。对于一人住户来说，年收入等于或低于 70,750 美元的被视为低收入；对于四人住户来说，年收入不超过 101,050 美元的被视为低收入住户。昆西住户的收入中位数为 77,562 美元，比本区域的 AMI 低了 43,238 美元。这意味着在本区域其他地方或许可负担的房屋对昆西的家庭而言可能过于昂贵。本战略支持兴建更多收入位于本地中位数的住户能负担得起的受契约限制的住房单元。

影响到的目标: 多样化和受契约限制的可负担住房、维护与反被迫搬离

*** 行动 B.1:** 将公共土地用于受契约限制的可负担住房。

*** 行动 B.2:** 制定一个住房和土地征用计划。

*** 行动 B.3:** 继续建立合作伙伴关系，以最大化地提高受契约限制的可负担住房的兴建资源。

行动 B.4: 将通过税收留置权获得的物业用于开发受契约限制的可负担住房。

行动 B.5: 在包容性分区单元中资助更大的可负担性。

行动 B.6: 减免受契约限制的可负担住房开发项目的费用。

行动 B.7: 考虑承诺为开发和维护受契约限制的可负担住房提供年度拨款和/或一般责任债券。

战略 C: 为保护昆西现有的可负担住房存量创造工具和资源。

昆西有 4,259 个受契约限制的可负担住房，以及许多无补贴的低成本住房。但本市必须努力保护这些可负担住房的资源。昆西约三分之一的补贴住房单元的契约限制将在未来 15 年内到期，而居住在无补贴住房中的住户完全不受控制租金上涨的保护。此外，许多自然形成的低成本住宅较为老旧，建筑老化和维护工作的疏漏有可能引发健康与安全顾虑。此项战略着重保护现有的可负担住房（无论是否有补贴）的可负担性与安全性。

影响到的目标: 维护与反被迫搬离、健康与安全

*** 行动 C.1:** 保护补贴住房库存清单中现有的受契约限制的可负担住房单元。

行动 C.2: 建立一个小房东租赁修复援助基金 (Small Landlord Rental Rehab Assistance Fund)。

行动 C.3: 通过住房修复计划 (Housing Rehabilitation Program) 继续并扩大对自住房屋修缮工作的资助。

行动 C.4: 资助并协助维护低成本、无补贴的出租房屋。

战略 D: 保护居民留在昆西的能力，特别是低收入、老年人和移民住户。

随着房价上涨，许多昆西居民面临被迫搬离的风险。2021 年间，昆西租金的中位数从统仓 (studio) 的每月 1,350 美元到四居室公寓的每月 3,200 美元不等。尽管新冠疫情初起时租金曾略有下降，但仍远远高于许多人可以承受的范围，且现在又开始回升。2013 年至 2020 年间，昆西的房价中位数上涨了 50%。低收入居民、靠固定收入维生的老年人以及移民家庭尤其因房价上涨和缺乏可负担的选择而受创。这项战略的重点在于稳定昆西居民的住房情况，并为住户留在昆西开辟道路。

影响到的目标: 维护与反被迫搬离、健康与安全、反歧视

*** 行动 D.1:** 直接为老年人提供支持,帮助他们留在昆西的家中或搬到较小的住所。

*** 行动 D.2:** 推广并扩大本市的首付援助基金,以帮助那些希望在昆西购买房屋的住户,针对目标是边缘化社区较低的住房拥有率。

*** 行动 D.3:** 考察为昆西租户提供出售通知和租金上涨通知的地方要求,以防止住房不稳定性。

行动 D.4: 考察建立一个住房稳定性办公室。

行动 D.5: 考察当地租户的优先购买权、正当理由驱逐政策,或其他避免被迫搬离的法律机制。

行动 D.6: 利用资源扩大租金援助计划。

行动 D.7: 与合作伙伴一起增加昆西的庇护所、支持性和/或过渡性住房机会的数量。

战略 E: 建立和实施本市能够用来保护最弱势的群体和反歧视的资源。

昆西的大多数住房都通过私人房地产市场交付。从历史上和目前看来,这个市场都未能为所有人提供平等的住房机会。持续至今日的歧视现象(无论是否有意)对那些被视为主流以外的民众造成了不利影响,这其中包括有色人种、残障人士、接受公共租金援助的人士和其他民众。若要实现住房目标,昆西必须与美国大多数社区一样积极反对私人市场中过去和现在的住房歧视。这一战略侧重于本市为反歧视和创造更公平的住房市场所能采取的行动。

影响到的目标: 维护与反被迫搬离、健康与安全、反歧视

*** 行动 E.1:** 采取租户反骚扰政策。

*** 行动 E.2:** 宣传昆西的多元化、公平和包容委员会。

行动 E.3: 为新住房开发制定公平发展原则和记分卡。

行动 E.4: 重新启动当地/区域公平住房委员会,与区域非营利组织合作开展公平住房教育和执法服务。

行动 E.5: 建立通用设计无障碍标准并鼓励在新住房中使用该标准。

行动 E.6: 定期参加和/或举办信息发布会,讨论关于昆西和区域的住房历史、种族平等和住房、可持续性发展、购房过程、租户权利和其他住房方面的主题。

行动 E.7: 改善与昆西亚裔社区的伙伴关系和信任。

战略 F: 利用市政资源确保健康和可持续发展的住宅。

所有社区都有管理开发项目的命令和义务,以减少温室气体(GHG)排放、保护生态系统和生物多样性、促进公共健康,以及不奖励破坏环境的交通运输决策。这一战略为昆西市寻求更具有可持续性和更健康的住房开发类型,以及减轻现有住房的气候和健康风险提供了方法。

影响到的目标: 维护与反被迫搬离、健康与安全

*** 行动 F.1:** 考虑将可持续发展的基线要求纳入许可过程。

行动 F.2: 解决受契约限制的可负担住房中海平面上升的风险。

行动 F.3: 继续并扩大昆西市的健康家园办公室(Office of Healthy Homes)。

战略 G: 提高昆西市实施 HPP 目标的行政和财政能力。

昆西市有一个健全且专门的规划和社区发展部,负责监督全市的住房和规划工作。昆西已采用了许多住房最佳实践,包括包容性分区、社区保护法(CPA)和受契约限制的可负担住房信托基金。尽管如此,随着人口增长和不断的发展,市政人员和财政资源也必须增加。实施本项 HPP 中提议的任何行动都需要强大的市政能力。

影响到的目标: 扩展能力

行动 G.1: 聘请一名住房规划师。

行动 G.2: 为实施此住房兴建计划的受契约限制的可负担住房信托制定一个战略计划。

行动 G.3: 将为城市工作人员、志愿者和民选/任命官员提供公平和文化能力培训的实践正式化。

首选行动

每项行动都根据其对实现 Housing Quincy 目标的影响力得到评分。低影响力的行动虽没有很大的直接影响,但或许是纳入城市规划的重要的最佳实践。低影响力和低成本的行动为本市推进住房目标提供了无需专门的财政资源即可采取的步骤。中等影响力的行动能够部分性推进向目标的进展,或促使城市采取其他行动。高影响力的行动将实质性地推进实现目标的进展。

所有行动都根据其对本市财政成本的直接消耗得到评分。低成本行动的直接成本很低或为零。中等成本行动的持续成本低于一名全职员工,或少于 250,000 美元的资本支出。高成本行动的持续成本等同于多名全职员工,或超过 250,000 美元的资本支出。成本高且影响力低的行动已被排除在考虑之外。

此外,以下还列出了负责实施每项行动的市政部门或机构。PCD 指的是规划和社区发展部,AHTC 指的是受契约限制的可负担住房信托委员会,QHA 指的是昆西住房管理局。

请参阅 Housing Quincy (昆西住房) 的完整报告了解每项行动的详情。我们在此提供了社区首选行动的详细情况。

行动 B.1: 将公共土地用于受契约限制的可负担住房。

本市可以通过捐赠、出售或出租公有土地将其用于开发受契约限制的可负担住房。这可能包括在现有的房管局物业上兴建额外的单元,或是将多余的公共建筑改造为住宅。

影响力: 高 成本: 中等 领导机构: PCD

行动 B.2: 制定一个住房和土地征用计划。

用于受契约限制的可负担住房的土地来之不易,而购置物业经常是开发受契约限制的可负

担住房的主要成本。本市可以通过其受契约限制的可负担住房信托基金,或与其他公共或私人资助者合作,在可用时直接购买土地或既有楼房,将其用于开发受契约限制的可负担住房。

影响力: 高 成本: 高 领导机构: PCD

行动 B.3: 继续建立合作伙伴关系,以最大化地提高受契约限制的可负担住房的兴建资源。

本市已经与运营于昆西的社区发展公司和非营利组织建立了牢固的关系。为了继续发展这些关系,本市应该利用公共资源(例如土地和社区发展整笔拨款(CDBG)的资金)来欢迎在州或国家层面开展业务的团体,以开发中型或更大型的多户型受契约限制的可负担住房项目。

影响力: 中等 成本: 低 领导机构: PCD

行动 C.1: 保护补贴住房库存清单中现有的受契约限制的可负担住房单元。

本市应监督其受契约限制的可负担住房的供应量,并与州实体和资助者合作,在契约到期之前延续可负担性的条款。在可能的情形下,昆西可以使用受契约限制的可负担住房信托基金、社区发展整笔拨款(CDBG)计划或其他本地基金中的资源。

影响力: 高 成本: 高 领导机构: PCD/AHTC

行动 D.1: 直接为老年人提供支持,帮助他们留在昆西的家中或搬到较小的住所。

昆西的老年人口正在不断增加,其中许多只有固定收入来源的居民难以负担留在昆西的花销。本市应该为老年房主提供用于房屋修复或无障碍改进的经济援助。本市还可以考虑扩大老年人房产税免税计划,以减轻依靠固定收入生活的老年人的负担。

影响力: 中等 成本: 中等 领导机构: PCD

行动 D.2: 推广并扩大本市的首付援助基金,以帮助那些希望在昆西购买房屋的住户,针对目标是边缘化社区较低的住房拥有率。

当潜在房主能在昆西找到住房时，他们可能因为支付不起买房所需的大笔首付而无法竞标购买。没有足够的存款来支付首付是许多购房者面临的现实，但对鲜有“代际”财富（例如从家庭继承的财产，或有家庭成员帮助支付部分或全部首付）的社区成员来说是一个重大障碍。有色人种在过去（和现在）被剥夺了为代际财富累积资产的机会，因此代际财富的差距在有色人种社区尤为明显。

昆西已经有一个首次购房者计划（First-Time Homebuyer Program），但最高销售价格的上限将许多潜在住宅排除在该计划之外。此外，该计划提供的小金额援助对高额的首付而言实属杯水车薪。因此很少有人申请该计划。通过对这个计划进行一些更新，昆西市应该能更好地帮助那些寻求援助的人士。

影响力：低 成本：中等 领导机构：PCD

行动 D.3: 考察为昆西租户提供出售通知和租金上涨通知的地方要求，以防止住房不稳定性。

租户可能会因租金的意外变化而面临住房的不稳定性，尤其是当他们的收入较低或只有固定收入的时候。大多数房东必须根据租约条款提供租金上涨的通知，通常是在租金上涨日期前的 30 至 90 天。视情况而定，某些租金上涨可能会构成违约。有些房东还策略性地选择不提供通知，促使租户更快搬走，以便为获得更高租金而“重新定位”公寓。

当一栋楼房被出售给新业主时，租户也可能面临住房不稳定性。许多购买出租物业的人希望通过移除现有租户并收取更高的租金来增加物业价值。当公寓被转换为独立产权公寓（condominium）时，房东必须通知租户，但在出租单元以其他方式出售时则无需进行通知。

略超过一半的昆西住户租房居住。随着昆西出租物业价值的增长，这些租户越发有可能因租金上涨和物业销售而面临住房的不稳定性。要求房东提供租金上涨通知和出售通知可以帮助昆西防止未来的住房不稳定性，进而预防无家可归的情况。与上一个行动一样，这些要求需要地方自治请愿书。

影响力：中等 成本：低 领导机构：PCD

行动 E.1: 采取租户反骚扰政策。

昆西应努力禁止对租户进行各种形式的骚扰，包括未能进行必要的维修、威胁上报租户的移民身份或移除其财产。有了租户反骚扰政策，市律师将执行保护措施或向邻里法律服务处（Neighborhood Legal Services）提供转介。

影响力：低 成本：低 领导机构：PCD

行动 E.2: 宣传昆西的多元化、公平和包容委员会。

昆西于 2021 年成立了一个多元化、公平和包容（DEI）委员会，但我们可以更努力地推广他们的工作。城市规划者和参与实施此 HPP 的人员应与 DEI 委员会合作，以推进目标一致的战略。

影响力：低 成本：低 领导机构：PCD

Action F.1: 考虑将可持续发展的基线要求纳入许可过程。

可持续性建筑实践可减少温室气体排放，并鼓励在绿色基础设施、自行车和步行设施等方面的投资。昆西应该考虑为所有开发项目应包括的可持续性措施类型制定基线要求，以换取更高的建筑密度或放宽大小方面的要求。这些要求必须经过调整，以确保它们不会增加住房成本。但提高能源效率的措施通常会在长远角度降低燃料费用。

影响力：低 成本：低 领导机构：PCD