



HOUSING QUINCY

昆西市住房兴建计划
2022-2027 年



致谢

委托方:

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

METROPOLITAN AREA PLANNING COUNCIL (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) 的成员为此贡献的见解和时间:

Beth Ann Stollo, Quincy Community Action Programs (昆西社区行动计划, QCAP)

Chuck Phelan, 第五行政区议员*

Donna Ackerman, NeighborWorks Housing Solutions (社区住房解决方案, NHS) *

Joe King, 昆西市规划师

Sheldon Bennett 牧师, United First Parish Church

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。

目录

关键术语表	8
介绍.....	10
什么是 Housing Production Plan (住房兴建计划)?.....	10
什么是受契约限制的可负担住房?	12
什么是 Housing Quincy (昆西住房)?.....	13
关于昆西.....	15
数据来源和分析.....	20
住房短缺和需求	23
住房需求.....	23
住房存量.....	30
受契约限制的可负担住房.....	38
被迫搬离.....	48
社区住房优先事项.....	53
冬季参与活动.....	53
春季参与活动.....	60
未来发展的限制和机遇.....	65
基于土地的限制.....	65
基础设施.....	67
市政能力.....	70
分区法规.....	71
本地住房工具包.....	76
发展机会.....	81

受契约限制的可负担住房兴建目标.....	90
建议.....	91
目标.....	91
战略.....	92
行动.....	95
附录.....	107
背景社区的选择方法.....	107
对 MAPC 子市场中被迫搬离风险的分析.....	116
住房发展能力分析方法.....	124
昆西补贴住房库存清单.....	131
本州卧室混合政策.....	138

图表目录

图 1: 2021 财政年度 HUD 收入上限.....	12
图 2: 展现过往昆西的明信片	16
图 3: 社区地图.....	17
图 4: 按分区域分类的 MAPC 区域地图	18
图 5: 人口增长, 1990-2020 年.....	24
图 6: 昆西和背景社区的人口百分比变化, 2010-2020 年.....	24
图 7: 按种族分类的人口比例	25
图 8: 昆西和背景社区的白人人口比例, 2010-2020 年	25
图 9: 按年龄分类的人口百分比变化, 2013-2019 年.....	26
图 10: 按年龄分类的人口比例.....	26
图 11: 人口和住户数量的增长, 2000-2010 年和 2010-2020 年 Error! Bookmark not defined.	
图 12: 按使用权分类的占用住房单元比例	28
图 13: 租户占用的住房单元比例, 昆西和背景社区	28
图 14: 住户类型比例, 图 15: 非家庭住户比例.....	29
图 16: 有儿童和老年人的住户比例.....	29
图 17: 按使用权分类的平均住户规模	30
图 18: 按类型分类的住房单元比例.....	31
图 19: 按建筑年代分类的住房单元.....	31
图 20: 昆西和背景社区建于 1940 年前的住房单元比例	32
图 21: 批准的新单元, 2015-2021 年	33
图 22: 按卧室数目分类的住房单元.....	33
图 23: 空置率, 2010-2014 年和 2015-2019 年.....	34
图 24: 租金要价中位数, 2019-2022 年第 1 季度	35
图 25: 销售价格中位数, 2013-2020 年.....	35
图 26: 按使用权分类的住户收入	36
图 27: 按使用权分类的成本负担	37
图 28: 负担能力的差距	38
图 29: 2021 财政年度 HUD 收入上限	39
图 30: 按收入状况分类的住户	39
图 31: 受契约限制的可负担住房差距	40
图 32: 1% 几率风暴造成的洪水深度; 目前平均海平面	42
图 33: 1% 几率风暴造成的洪水深度; 1.2 英尺平均海平面上升	43

图 34: 1% 几率风暴造成的洪水深度; 2.4 英尺平均海平面上升	445
图 35: 1% 几率风暴造成的洪水深度; 4.2 英尺平均海平面上升	45
图 36: 根据 2050 年预计海平面的沿海洪水威胁.....	46
图 37: Home Owners' Loan Corporation (房主贷款公司, HOLC) 的社区红线级别.....	Error!
Bookmark not defined.	
图 38: 昆西的 MAPC 住房市场	50
图 39: Father Bill's Place 时间点数据.....	52
图 40: 愿景词汇云.....	56
图 41: 潜在优先事项的排名	57
图 42: 按社区分类的住房类型.....	64
图 43: 基于土地的限制	66
图 44: 分区地图	71
图 45: 允许的住宅用途和重要的大小要求	72
图 46: 用来决定场地适用性的因素.....	82
图 47: 按单元容量分类的适用开发地点	834
图 48: Housing Quincy (昆西住房) 的建议框架.....	91

关键术语表

Affordable Housing（受契约限制的可负担住房）：为符合收入条件的住户提供的受房契制约的住房，费用不超过其每月总收入的 30%。受契约限制的可负担住房与可负担住房或市场上较为廉价的住房的主要区别在于其契约限制性。

地区收入中位数（AMI）：由美国住房和城市发展部（HUD）确定的指定地理区域范围内的住户收入中位数。AMI 用来确定住户在大多数住房援助计划中的资格条件。根据美国住房和城市发展部（HUD）提供的 2021 年收入限制，包括昆西在内的地区的 AMI 为 120,800 美元。

第 40B 章：1969 年颁布的马萨诸塞州综合许可法的一部分。第 40B 章规定，在常年居住房屋中受契约限制的可负担住房不到 10% 的市镇，中低收入住房开发商可以根据综合许可流程寻求加急地方审查，并申请对当地分区进行有限的豁免。如果他们的申请被拒绝，或在没有经济效益的条件下获得批准，开发商可以向本州上诉，以便在当地的决定被视为不合理时予以否决。

成本负担：住户将其每月总收入的 30% 或更多用来支付住房成本的结果。对于房主来说，住房成本包括本金、利息、房产税和危险责任保险。对于租户而言，成本包括租金和租户支付的公用事业费（电话和有线电视除外）。任何将其月收入的 30% 或更多用于住房成本的住户都被视为成本负担过重。

契约限制：购买文件（契约）中限制该房产的使用方式或谁可以在此居住的法律协议。在本计划中，此术语主要用于一个运行机制，旨在确保将受契约限制的可负担住房在特定时期内以能够承担的价格留给特定的收入群体。

被迫搬离：当住户因其无法控制的原因而搬家时，他们被视为被迫搬离。由于历史上和持续存在的歧视现象，低收入和/或少数族裔住户常常最有可能被迫搬离。如果一个社区内很多住户都被迫搬离，则该社区被视为经历被迫搬离的现象。有时被迫搬离的住户会被具有相似种族和族裔背景及收入情况的住户所取代。当低收入社区出现被迫搬离的现象，而高收入居民搬入时，即被称为士绅化（中产阶层化）。

极低收入（ELI）：低于 30% AMI 的收入。在昆西，此数值对于四口之家为 40,250 美元，对于一口之家为 28,200 美元。

住户：在同一个住宅居住的人，无论是家人、室友还是独居人士。

符合收入资格的住户：满足住房计划中收入要求的住户；通常这意味着收入等于或低于 80% AMI 的低收入住户。

低收入（LI）：等于或低于 80% AMI 的收入。在昆西，此数值对于四口之家为 101,050 美元，对于一口之家为 70,750 美元。

市场价格住房：在不受限制的市场上以现行价格出售或出租的住房。虽然并非所有市场价格的住房都过于昂贵，但根据定义这些住房不受可负担性的契约限制。

混合收入住房开发：不同收入水平的住户都能负担的住房开发项目，通常结合市场价格的住房与面向低收入住户的受契约限制的可负担住房。

混合用途开发：将住宅用途与商业、办公、工业、机构或其他用途相结合的开发项目。

严重的成本负担：一个住户将其每月总收入的 50% 或更多用来支付住房成本的结果。

补贴：政府为降低服务或商品（包括住房）成本而提供的经济资助。

补贴住房库存清单（SHI）：由本州住房和社区发展部（DHCD）保存的关于每个城镇里低收入或中等收入人士可负担的住房数量记录。SHI 包括根据第 40B 章开发的所有住房，包括受契约限制的可负担住房和租赁开发项目中的市场价格单元。它还包括通过其他公共融资或援助计划兴建的受契约限制的可负担住房，例如公共住房、基于项目的补贴券和联邦低收入住房税收抵免（LIHTC）。

很低收入（VLI）：介于 30%-50% AMI 的收入。在昆西，此数值对于四口之家为 67,100 美元，对于一口之家为 47,000 美元。

介绍

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。这是本市发布的第三份 HPP。

昆西市与大波士顿区域规划机构，都市区规划委员会（MAPC）合作开展了这项规划过程。其资金主要来自于 MAPC 的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。

在生效之前，此 HPP 必须经过市议会和规划委员会的通过，然后提交给住房和社区发展部（DHCD）获得批准。实施本计划中的任何一项建议都需要进行额外的研究、公众参与和审查，以确定该政策或计划的细节。许多战略和行动需要市议会投票方可生效，而有些战略和行动的批准程序则更为复杂，需要向州立法机构提交地方自治请愿书。

什么是 Housing Production Plan（住房兴建计划）？

概述和与第 40B 章的关联

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。

对于 SHI 上的住房单元数量不足 10% 的社区，第 40B 章允许开发商为不完全符合当地分区法规的住房开发项目向当地的 Zoning Boards of Appeal（分区上诉委员会，ZBA）申请综合许可，前提是该开发项目中至少有 20-25% 的房屋是受契约限制的可负担住房。在这种情况下，ZBA 拒绝其要求的理由有限。SHI 上的单元数量超过 10% 的社区可以声明“安全港”，从而拒绝开发商获得综合许可。

昆西有 4,253 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 目标的事实值得褒奖，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。尽管符合了 40B 规定的安全港要求，但每四个符合收入资格的昆西住户只有一个受契约限制的可负担住房。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。

2016 年住房兴建计划

昆西于 2016 年完成了上一个住房兴建计划。该 HPP 制定了十个住房目标，并设定了一个五年兴建目标，即在 2017 年达到第 40B 章规定的 10%，并于 2020 年达到 11%。当时，实现该目标意味着需要在每年将 SHI 中受契约限制的可负担住房百分比至少增加 0.5%（每年增加 213 至 233 个新单元）。

自 2016 年以来，本市已达到了 10% 的目标，并采取了其他措施来推进 HPP 中设定的住房目标。主要成就包括：

- **激励在精明增长地点提高密度的新开发项目**
 - 在 Quincy Center（昆西中心）的重大新开发项目
 - 建立了 Wollaston Urban Renewal District（沃拉斯顿城市更新区）
 - AHTF（受契约限制的可负担住房信托资金）在 Brewers Corner 进行的投资
 - Neighborhood Task Force（邻里工作组）从本市维护的空置和破旧房产清单中确定了优先重建的房产
- 在 Intervale Street 上确定了一处需要优先整治的棕地，并为场地准备寻求州资金。
- 更新本市的 English Proficiency Plan（英语水平计划），以便更好地与母语非英语的居民互动和交流
- 在 COVID-19 新冠疫情期间从受契约限制的可负担住房信托基金资金中发放 100 万美元，用于提供紧急租金援助
- 扩大 Healthy Homes Program（健康家园计划）并建立 Office of Healthy Homes（健康家园办公室）
- 为受契约限制的可负担住房信托（AHT）委员会建立年度预算，并为申请 AHT 资金的项目制定标准流程

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%。住房成本超过此金额的住户被视为“成本负担过重”，而成本负担比例是对可负担住房需求的一个良好指标。在昆西，40% 的住户成本负担过重，而在低收入住户中此比例尤其高（69%）。¹ 当住房成本上升、对可负担住房选择的竞争加剧时，成本负担比例通常会增加。

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。这些可负担住房受契约限制，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），以帮助低收入住户留在他们的社区。如果没有契约限制，住房成本可能会随着市场价格的上涨而提高。受契约限制的可负担住房保护符合资格的住户免遭成本飙升和相关被迫搬离的窘境。

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。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受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 的 64%。² 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承担得起的。下表显示了不同住户规模的不同 AMI 级别。

图 1: 2021 财政年度 HUD 收入上限

住户规模	80% AMI (低收入)	50% AMI (很低收入)	30% AMI (极低收入)
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

¹ CHAS 2014 - 2018 年

² ACS 5 年估算（2015-2019 年）

住户规模	80% AMI (低收入)	50% AMI (很低收入)	30% AMI (极低收入)
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

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。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，从而无需额外的公共补贴。

什么是 Housing Quincy（昆西住房）？

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，以及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。

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工作人员的指导。咨询委员会在规划过程中召开了五次会议，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。

咨询委员会成员及其附属机构包括：

- Beth Ann Stollo, Quincy Community Action Programs (昆西社区行动计划, QCAP)
- Chuck Phelan, 第五行政区议员*
- Donna Ackerman, NeighborWorks Housing Solutions (社区住房解决方案, NHS) *
- Joe King, 昆西市规划师
- Sheldon Bennett 牧师, United First Parish Church*
- 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

*这些成员也是昆西受契约限制的可负担住房信托委员会的成员。

冬季参与活动

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先事项的反馈意见。近 200 人参加了这两项活动。

春季参与活动

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。

有针对性的参与活动

PCD 和 MAPC 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，并可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 Community Health Center、Quincy Community Action Programs（昆西社区行动计划）、NeighborWorks Housing Solutions（社区住房解决方案）、DOVE Inc, Quincy Housing Authority、MA Executive Office of Housing and Economic Development（马萨诸塞州住房和经济发展执行办公室），以及 Father Bill's & Mainspring 的代表。我们还通过 Asian Community Development Corporation（亚洲社区发展公司，ACDC）的协调与昆西的华人社区成员举行了另一次焦点小组会议。

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。

关于昆西

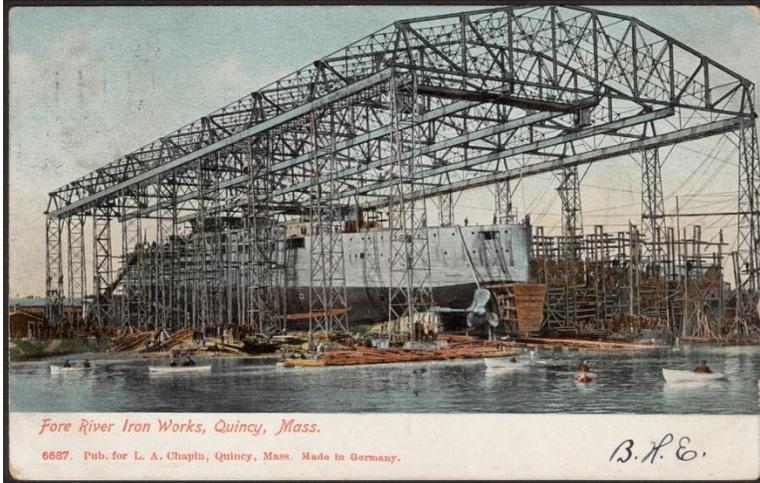
昆西位于波士顿以南的海岸线上，这里曾经是马萨诸塞州土著居民的家园。普利茅斯殖民地指挥官迈尔斯·斯坦迪什首次巡视这片土地后的三年后，即 1624 年，欧洲人第一次在此定居。在接下来的 16 年里，此地区成为了多切斯特、波士顿，以及随后的布伦特里的一部分。目前的市政边界线与 18 世纪初布伦特里的第一区非常相似。昆西于 1792 年成为独立的镇，并于 1888 年将市镇结构改为城市。

作为一名石工行业的领导者，昆西是第一个在美国开发商业铁路的市镇，以便将花岗岩从当地采石场运送到米尔顿。昆西不仅以著名的花岗岩而闻名全国，其在教育政策、航空、第一座炼铁炉等方面也声名显赫，并从 19 世纪后期开始成为了一个蓬勃发展的造船中心。

1860 年的昆西人口尚不足 7,000 人。20 世纪 30 年代期间人口急剧增加，达到了原先人口的近十倍（72,000 人）。虽然有些时期曾经出现过人口流失，但都被随后年代的额外增加所抵消。截至 2020 年美国人口普查，本市人口已增加到刚刚超过 101,000 人。昆西正处于其历史人口的最高峰，并继续以超过本区域许多社区的速度增长。

图 2: 展现过往昆西的明信片



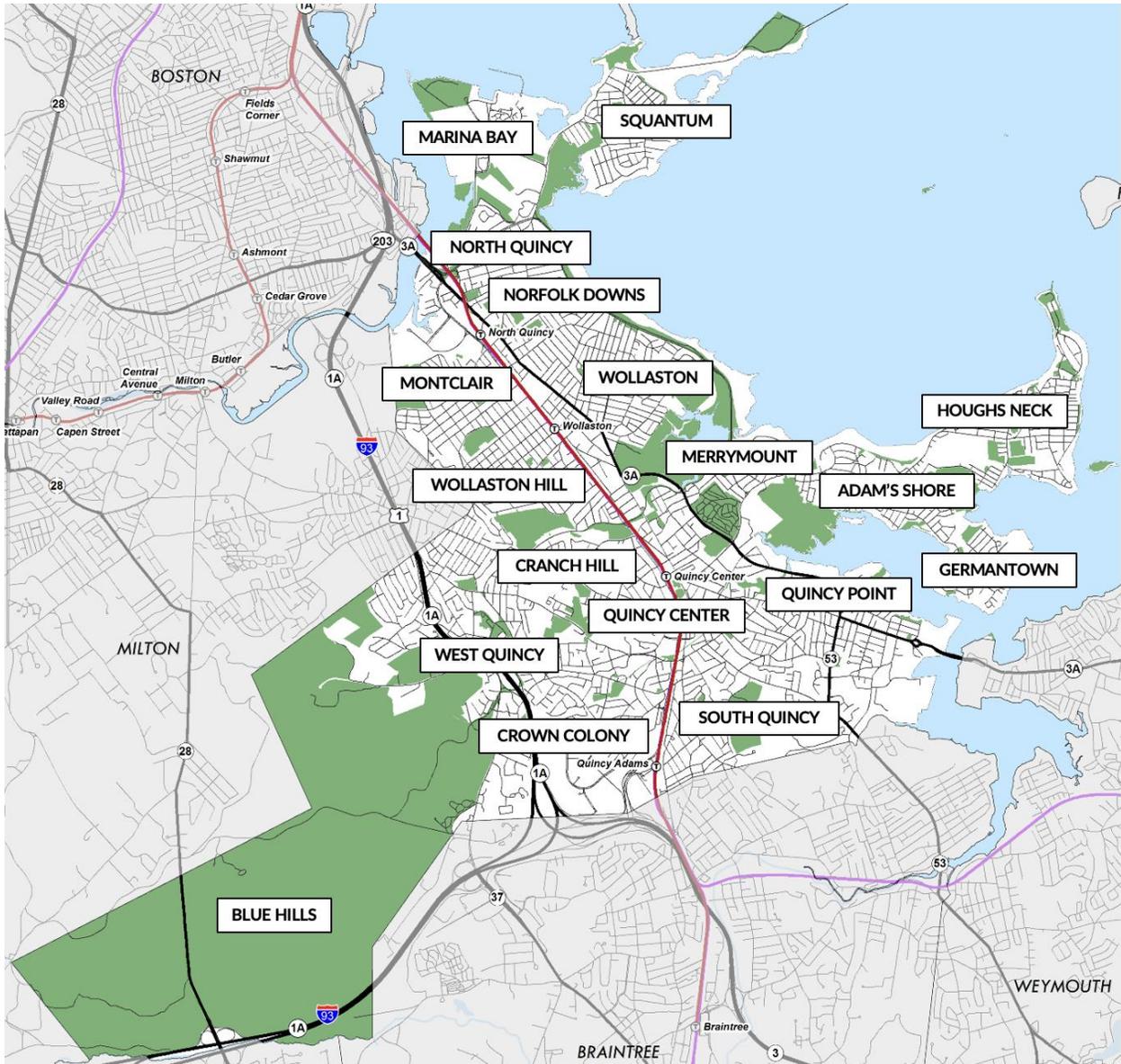


来源: digitalcommonwealth.org

社区

昆西有超过 17 个社区，每个社区在特性和历史上都独具特色。虽然有些社区因住宅或商业活动而具有典型的美式发展模式，但其他社区则各有不同，例如有的是从前的度假区，而有的则是从前的采石场。根据人们开始在这些社区定居和人口增长的时间，它们各自具有不同的住房特征。这些独具特色的社区包括 Adams Shore、Cranch Hill、Crown Colony、Germantown、Hough's Neck、Marina Bay、Merrymount、Montclair、Norfolk Downs、North Quincy（北昆西）、Quincy Center（昆西中心）、Quincy Point（昆西角）、South Quincy（南昆西）、Squantum、West Quincy（西昆西）、Wollaston（沃拉斯顿）和 Wollaston Hill（沃拉斯顿山）。Blue Hills Reservation（蓝山保护区）虽然并不是一个社区，但作为一个占地 7,000 英亩的州立公园覆盖了本市西南部的大部分地区。

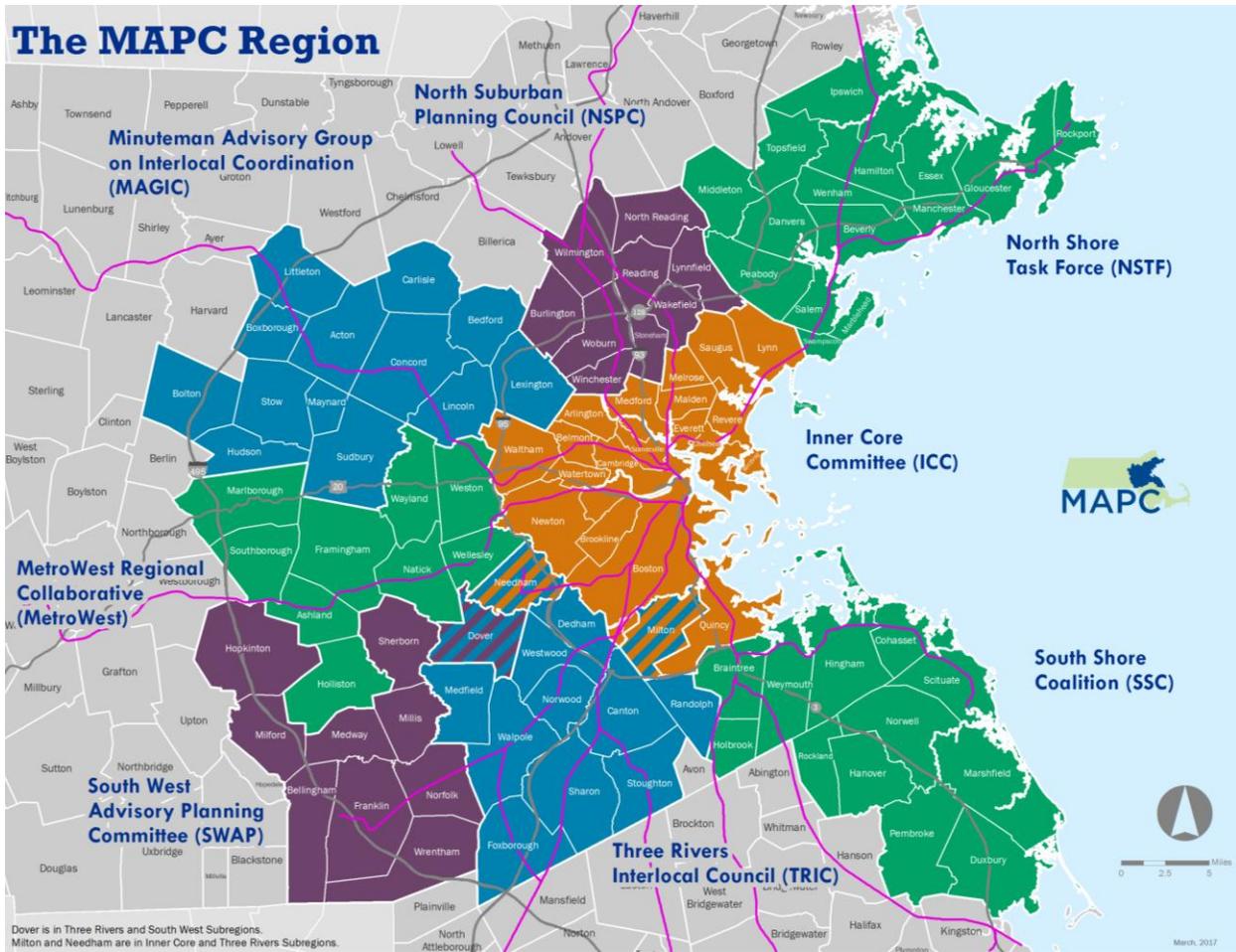
图 3: 社区地图



区域背景

昆西市位于核心分区域以内，根据 **MAPC** 的分类系统被归为郊区区域中心。这些社区的特点是有城市规模和不同住房类型的市中心核心地区，周围是住宅区。许多是大批移民、低收入和少数族裔社区的家园。新发展将采取市中心或工业区的再开发和外围绿地开发的形式。这些社区经常还处于从 60 和 70 年代的城市撤资和郊区迁移中复苏的恢复期。

图 4: 按分区域分类的 MAPC 区域地图



与 METROCOMMON 的联系

此住房兴建计划不仅需要满足《马萨诸塞州普通法》的法定要求，还需符合 **MAPC** 为大波士顿地区制定的最新的区域计划，**MetroCommon 2050** 年的目标。此 HPP 与 **MetroCommon 2050** 年的目标 **B** 保持一致，即“人人有家（Homes For All）- 大波士顿地区的所有居民都有满足其需求且可负担的住所。”此目标旨在促使该区域的所有地区为任何人士或家庭，无论人数多少，提供一系列可负担的住房选择。这些住宅将融入现有社区，并临近所有必要的便利设施和生活必需场所，例如工作单位、学校和公共交通设施。

此 HPP 还与 **Homes For All** 的许多子目标保持一致。**Housing Quincy** 将直接针对其中一些子目标，而其他子目标则是修改住房建议和增加住房兴建数量方面的更间接和期望的结果。这些子目标如下：

1. 人人有家；无家可归的现象基本不复存在。

2. 可用住房满足居民一生当中（组建家庭、年龄增长和经历不可预见的情况）的不同需求。
3. 新住房主要建于便于步行的社区，居民可以轻松获得日常生活所需的商品、服务、公共交通和便利设施；所有社区都兴建足够的新住房单元，以帮助降低价格并满足本市不断增长的经济和人口需求。
4. 有一系列价格与居民收入水平相对应的新建和现有住房，包括受契约限制的单元和自然形成的可负担住房。
5. 收入极低的住户能找到他们负担得起的住房，符合资格的人士可获得租金援助。
6. 社区欢迎新居民，并制定政策和计划以防止因租金上涨、驱逐、公寓转换、止赎和丧失受契约限制的住房而导致的被迫搬离。
7. 人们可以获得信贷和咨询服务，以便在其愿意的情况下在其喜欢的地点购买合适的住所，包括他们上班的社区以内或附近。
8. 社区更准确地反映该区域的种族和收入多样性；居民可以根据偏好和机会选择他们的社区，而不会受到整个区域历史隔离模式的限制。

新发展

昆西市在 2015 年至 2021 年间批准兴建了 3,000 多个住房单元。近年来的重大发展集中在 Quincy Center（昆西中心）。截至 2021 年 1 月，超过 1 亿美元的公共基础设施项目已在该处完成或正在进行中。本市最近将 Wollaston（沃拉斯顿）划为城市更新区，预计将在未来几年开展类似昆西中心的重建工作。

规划委员会在 2014 年 11 月至 2021 年 2 月期间在 North Quincy（北昆西）批准了 1,000 多个新单元。与昆西中心的大型开发项目不同，北昆西的平均项目规模约为 30 个单元。这不包括位于 MBTA 车站的 610 个单元的开发项目，该项目还将有一个大型零售部分。

数据来源和分析

定量数据来源

Housing Quincy 展示了大量关于昆西当前住房供求以及随时间变化的定量数据。本报告中引用了所有数据来源，除非另有说明，这些数据应被视为最新的可用数据。但是，不同年份的数据来源各异 - 有些并非每年都公布或没有持续更新。因此，虽然 **Housing Quincy** 中的大部分数据来自 2020 年，有些则仅有 2018 年或 2019 年的数据。

本计划中使用的数据来源和数据类型包括：

- **美国十年一次的人口普查。** 2010 和 2020 年的人口及住房单元估算。
- **American Community Survey (美国社区调查, ACS) 5 年估算。** 由美国人口普查局编制。基于每月调查编制的特定地理区域的人口和住房存量估算。虽然估算基于较小的人口样本,但它们经过汇总以提供更大的数据集合。本计划主要使用 ACS 在 2015-2019 年的估算数据。根据最佳实践,大多数估算值都使用百分比来代替数字,以避免分享可能基于一个样本而不精确的数字。
- **综合住房负担能力战略 (CHAS) 估算。** 这些由 HUD 编制的 ACS 数据定制表格显示了住房问题和住房需求的严重程度,特别是对于低收入住户而言。本计划使用 2014-2018 年的 CHAS 可用数据。
- **Warren Group (沃伦集团)。** 房地产交易数据 (房屋销售和价格) 的领先行业来源。
- **MAPC 出租单元列表数据库。** 由 MAPC 维护的数据库,汇总了来自众多在线资源 (例如 PadMapper 和 Craigslist) 的出租房屋名单和租金。
- **马萨诸塞州补贴住房库存清单 (SHI)。** 本州对受契约限制的可负担住房在所有社区中所占份额的记录,包括根据 40B 计划建造的所有单元和其他受契约限制的可负担住房。本计划参考了 2021 年 12 月发布的 SHI 清单。
- **昆西市。** 2015-2021 年的评估和建房许可数据。

背景社区

在整个 **Housing Quincy** 的制定过程中,我们有时会将昆西的数据与马萨诸塞州的其他若干社区进行比较。这些“背景社区”有助于在区域背景下了解昆西的住房需求和机会,这为本地住房需求的性质提供了更深刻的含义。MAPC 与 PCD 合作,从之前 HPP 中使用的清单以及其他与昆西社区类型相似的社区中进行选择,以确定在 **Housing Quincy** 中使用的背景社区。MAPC 住房子市场分析被用来筛选 19 个与昆西有两个或更多个相同子市场的潜在社区清单。随后,每个潜在背景社区都经过一组包括 20 个关键指标的评估,包括人口统计信息、住房存量和成本、入学率和 MBTA 可及性。对于每个指标,MAPC 评估背景社区是否处于昆西相关数值上下的一定范围内。每个社区随后得到一个“相似度分数”,等于其与昆西相似的指标之和。

根据其指标数值和其他定性因素,最后六个背景社区是与昆西最相似的社区,它们包括:

- 弗雷明汉 (Framingham)
- 莫尔登 (Malden)
- 梅德福 (Medford)
- 塞勒姆 (Salem)

- 萨默维尔 (Somerville)
- 沃尔瑟姆 (Waltham)

本计划并未将所有数据与全部背景社区进行比较。反之，本计划突出了昆西在重要方面与这些社区一致或不同的特定数据点。请参阅附录查看背景社区分析的更多信息。

住房短缺和需求

为了能用积极主动的方法来满足未来五年的住房需求，我们首先需要了解与昆西的人口统计、住房存量和负担能力相关的基线条件。本计划的这一部分旨在根据重要的定量数据分析和公众参与过程提出的定性意见来展示昆西人口的住房短缺和需求。我们尤其希望强调那些最能获益于安全和可负担的住房，但往往最难找到此类住房的民众的呼声。Housing Quincy 流程参与者的直接引语被用来补充定量分析，以展示来自社区的真实住房经历。

住房短缺和需求部分的结构依照以下信息构成，这些信息大致总结了昆西的住房需求：

1. 昆西的人口正在增长和变化，对住房的需求也随之改变。
2. 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。
3. 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丢失。
4. 昆西的许多住户正面临被迫搬离的风险。

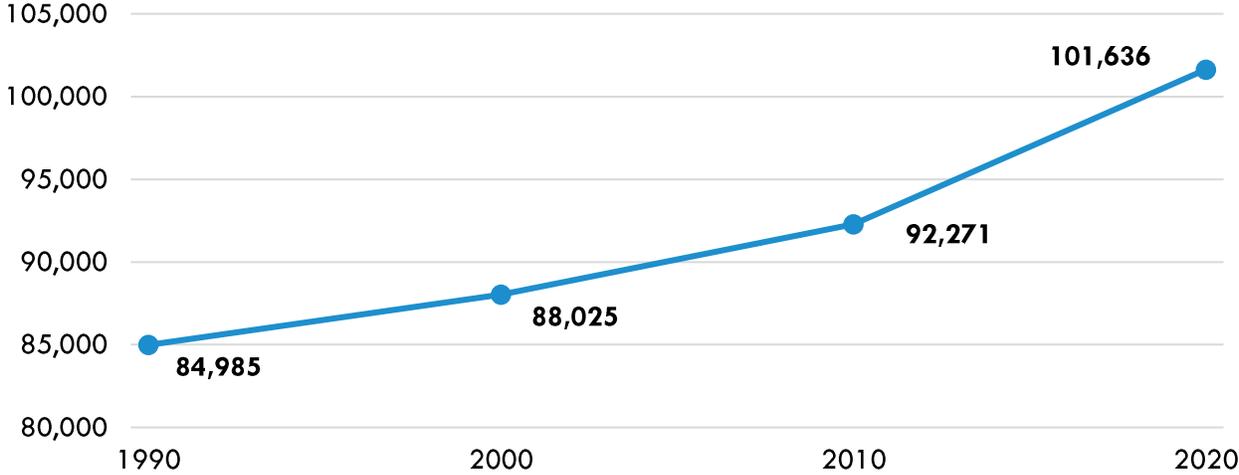
昆西的人口正在增长和变化，对住房的需求也随之改变。

要了解昆西的住房需求，我们首先需要了解谁住在这些社区中，以及他们的住房需求。这些需求可能会随着年龄、住户类型、住户规模等有所不同，但它们并非一成不变；大多数人在一生当中都会有不同的需求。昆西欢迎所有的人，随着城市人口的持续增长和种族多元化的不断发展，住房类型必须满足社区居民的需求。

人口增长

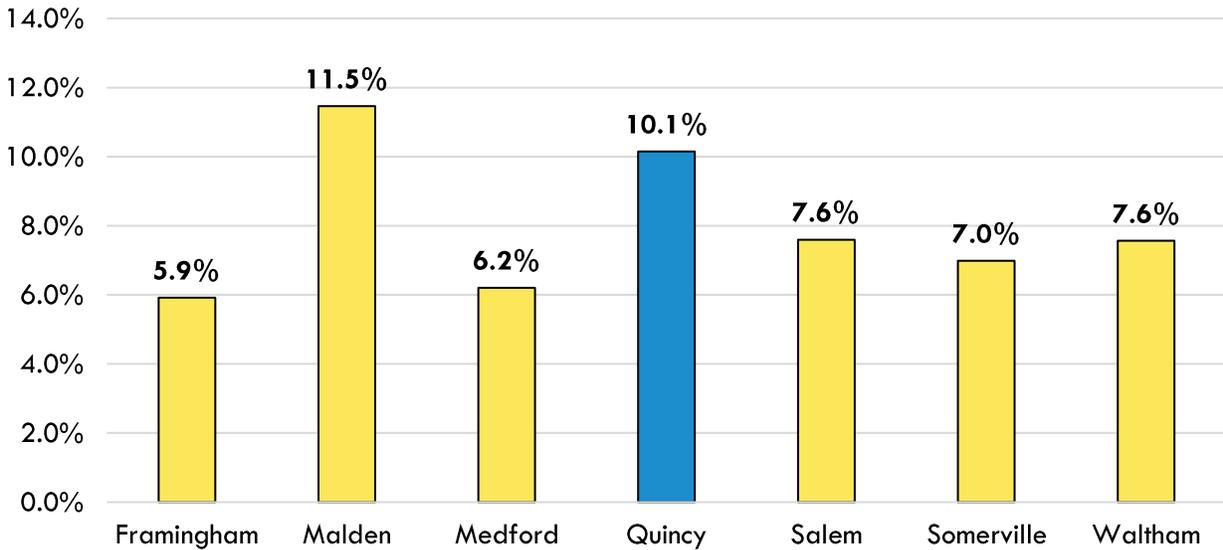
昆西的人口为 **101,636**，是有史以来最高的。自 1990 年以来，每十年的人口都有所增加，其中 2010 年至 2020 年的人口增长幅度最高（10%）。人口的大幅增长，特别是在过去十年中的增长，体现了年轻专业人士、新移民、家庭、老年人和其他人士越来越希望搬到昆西并留住在昆西的愿望。考虑到昆西过去人口低估的情况，包括移民社区和有色人种社区，这个人口数字也可能有些偏低。

图 5: 人口增长, 1990-2020 年



来源: 美国十年人口普查, 1990-2020 年

图 6: 昆西和背景社区的人口百分比变化, 2010-2020 年



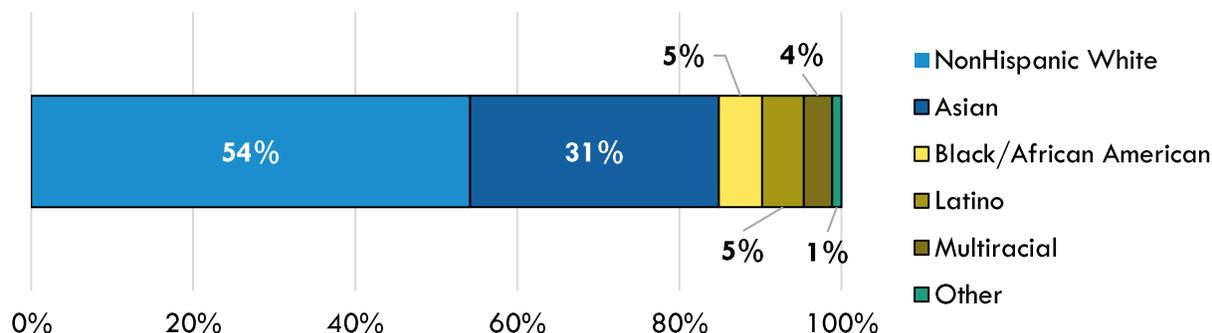
来源: 美国十年人口普查, 2010-2020 年

人口增长是住房需求的一个主要因素。与其他背景社区相比, 除莫尔登以外, 昆西的人口增长率最高。这种增长固然是件好事, 因为这代表昆西能够为一系列不同的个人和家庭提供诸多机遇, 但同时也意味着对本市目前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。

种族和族裔多样性

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%。

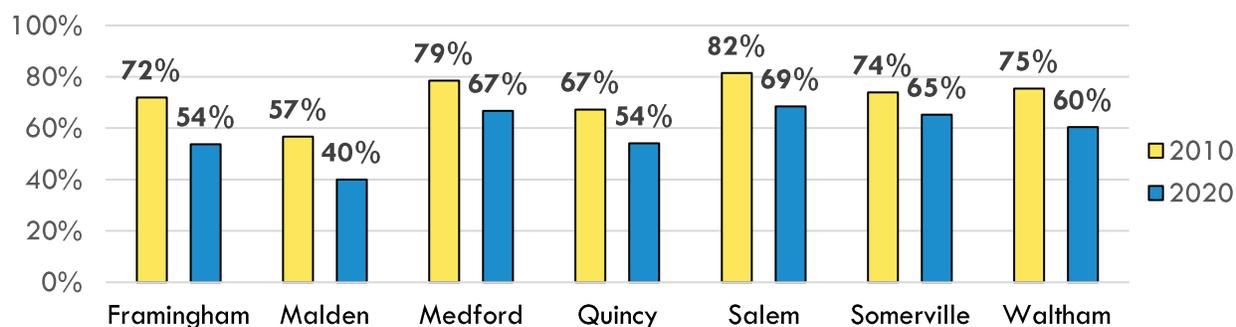
图 7: 按种族分类的人口比例



来源: 美国十年人口普查, 2020 年

除了莫尔登（40% 白人）以外，昆西比其他可比的背景社区更具种族多样性。昆西拥有与弗雷明汉相同比例的白人居民。从 2010 年到 2020 年的十年间，所有背景社区的种族多样性都有所提高。就认同为白人的百分比变化而言，昆西在背景社区里处于居中的位置。这一人口群体在弗雷明汉、莫尔登和沃尔瑟姆的比例下降幅度更大，在萨默维尔的下降幅度最小。

图 8: 昆西和背景社区的白人人口比例, 2010-2020 年



来源: 美国十年人口普查, 2010-2020 年

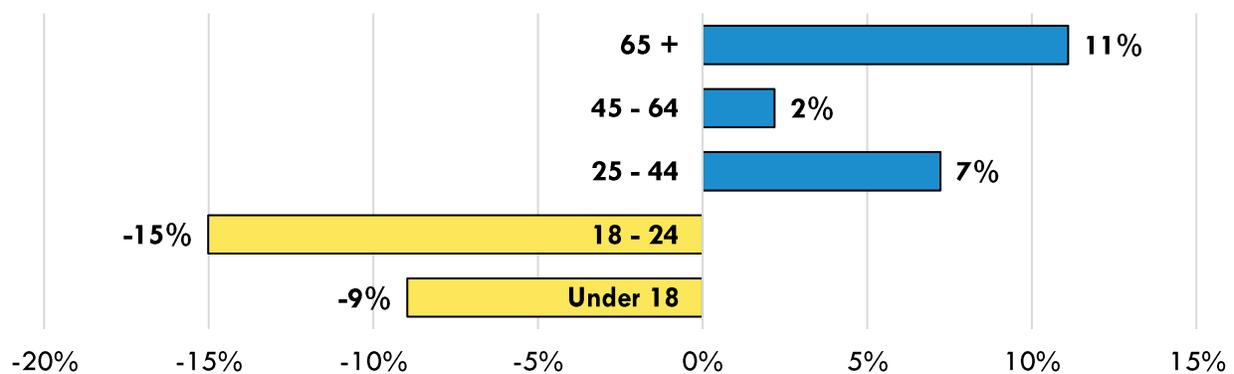
种族和族裔的差别通常并不转化为对不同类型住房的需求。在某些情况下，移民和有色人种家庭的人口可能较多，多代同堂的生活也更近于文化习俗，这意味着这些住户需要具有多间卧室的较大单元。更常见的是种族和族裔的社会差异影响了他们的住房需求。例如，昆西白人住户的收入中位数为 83,072 美元，亚裔住户为 75,983 美元，黑人住户则为

70,000 美元。³ 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，将稀少、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。

年龄结构

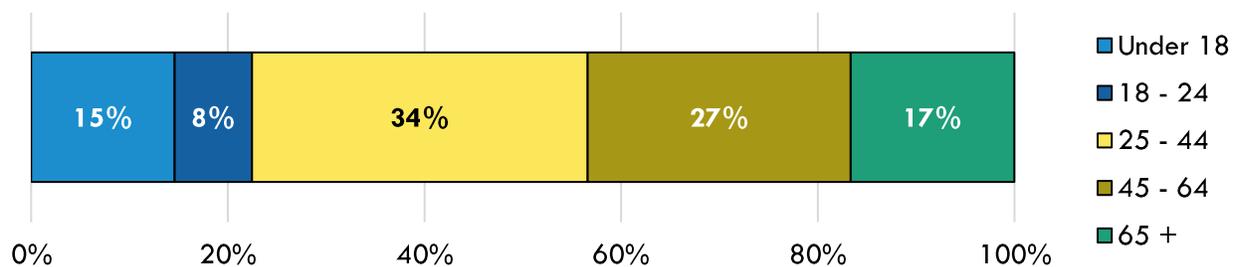
由于预期寿命的延长和生育率的下降，马萨诸塞州各地的社区都在经历老龄化，昆西也不例外。自上次 HPP 以来，65 岁以上年龄段的居民人数增长最多（+11%），而 18-24 岁年龄段的居民人数下降幅度最大（-15%）。最大的群组是 25-44 岁和 45-64 岁的居民，分别占人口的 34% 和 27%。

图 9: 按年龄分类的人口百分比变化，2013-2019 年



来源：美国社区调查 5 年估算，2009-2013 年和 2015-2019 年

图 10: 按年龄分类的人口比例



来源：美国社区调查 5 年估算，2015-2019 年

在任何特定社区中，住户成员的年龄直接影响所需住房存量的规模、类型和可及性。年轻人可能想独自住在一个小单元，或与室友一起住在较大的多居室单元中。随着这些居民年龄的增长、组建家庭并需要更多的扩展空间，他们常常需要更大的住房类型选择。许多不再需要很大空间的空巢老人和其他老年人会选择缩小规模，搬到较小的住房类型选择。随着年龄的不断增长，老年人可能需要更方便残障人士的特殊住房。

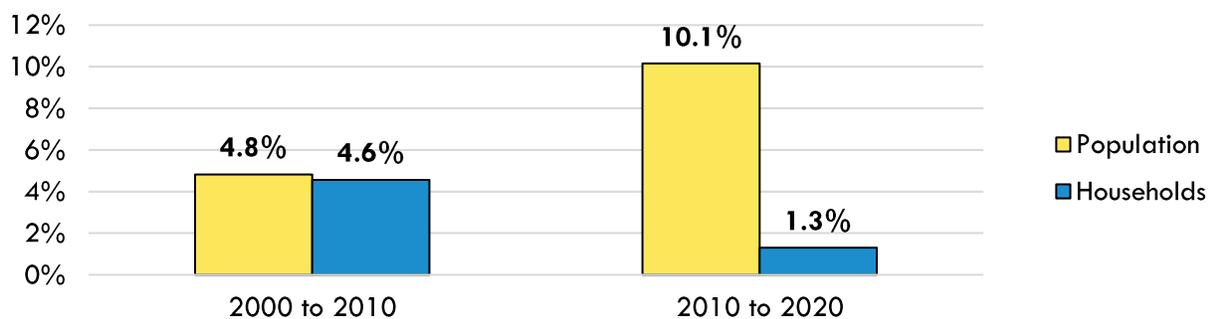
³ 美国社区调查 5 年估算，2015-2019 年

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，并可能导致住户留在已不适合他们的家中。例如，如果老年人无法在其社区中找到可负担的较小规模的住房选择，他们更有可能留在更大、没有无障碍设施的家中。这意味着对于寻找有三间或更多间卧室的家庭式住宅的住户而言，市场上的可用选择更少，迫使他们留在已经住不下的单元，或因市场选择有限而支付更高的住房成本。

住户规模的增长

昆西的总人口增长速度超过了住户总数。虽然在 2000 年至 2010 年间，人口和住户规模的增长率相近，但从 2010 年至 2020 年，总人口增长了 10.1%，而住户数量仅增长了 1.3%，达到 41,187 户的近期最高点。

图 11: 人口和住户数量的增长，2000-2010 年和 2010-2020 年



来源：美国十年人口普查，2010-2020 年；美国社区调查 5 年估算，2016-2020 年

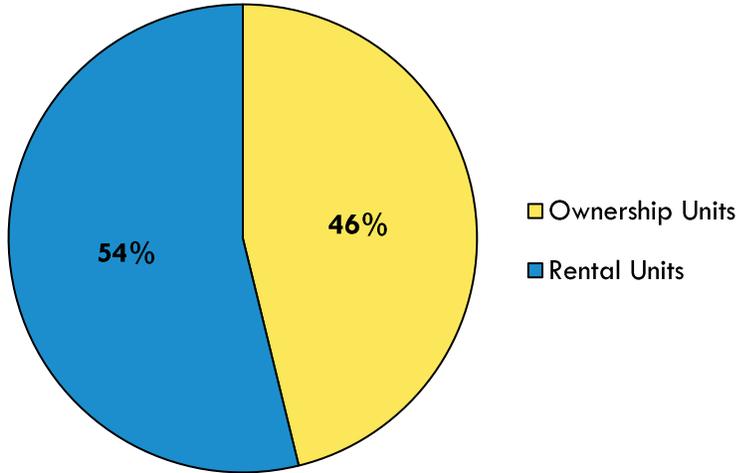
人口增长的同时住户数目却没有相应提高可能是多种因素的结果。由于文化原因和昆西不断增长的住房成本，多代同堂的生活变得越来越普遍。例如，如果找不到在其预算以内的住房，年轻人或许不太可能搬出父母的家并组建新家庭。即使老年人更倾向于独立生活，他们也更有可能与家人同住。

住户使用权

鉴于 54% (22,174) 的昆西住房单元都是出租单元，我们可以推断昆西的大多数住户都是租户。另外 46% (19,013) 是自有住房单元。大约有 2,500 个未占用的空置住房单元。与背景社区相比，昆西的出租单元比例低于萨默维尔 (66%) 和莫尔登 (59%)，但高于弗雷明汉 (46%)、梅德福 (44%)、塞勒姆 (49%) 和沃尔瑟姆 (48%)。对于

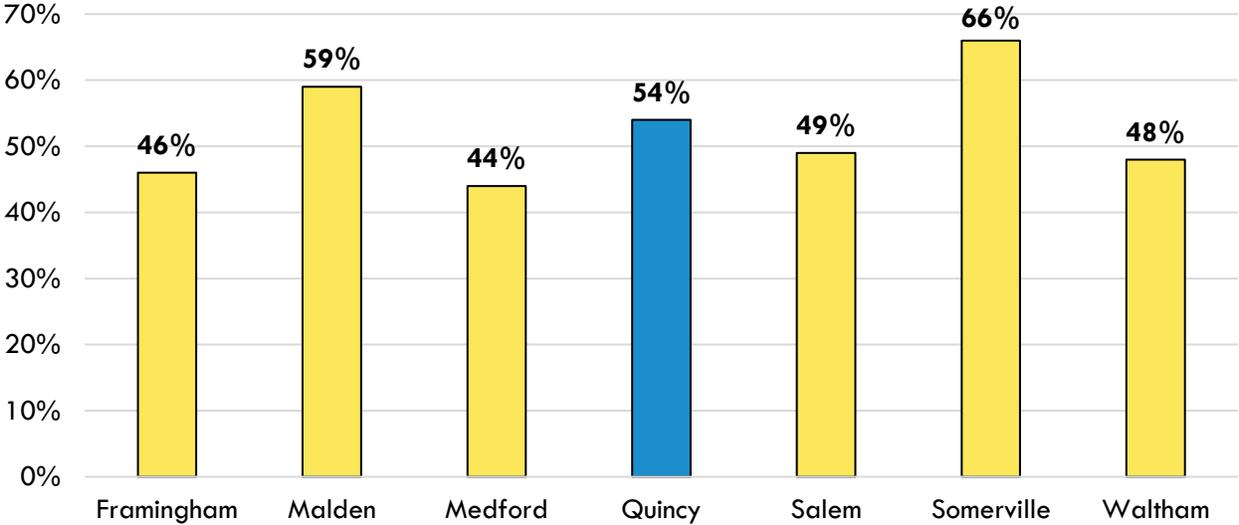
住户而言，租房是一种虽灵活但相对稳定性较小的住房选择。随着住房市场的变化，租户的住房保障远远小于房主。

图 12: 按使用权分类的占用住房单元比例



来源：美国社区调查 5 年估算，2015-2019 年

图 13: 租户占用的住房单元比例，昆西和背景社区



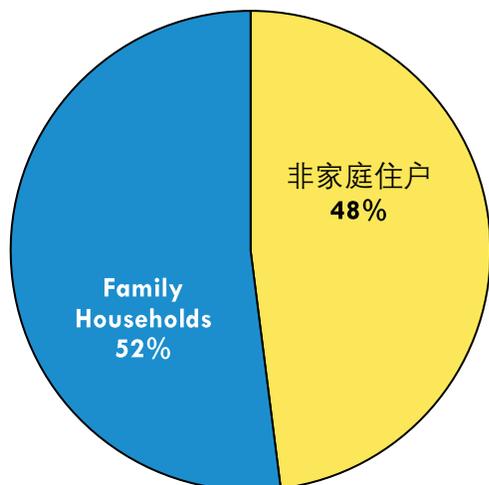
来源：美国社区调查 5 年估算，2015-2019 年

住户类型

超过一半的昆西住户（21,418）是由两名或以上因出生、婚姻或收养而构成亲属关系之人组成的家庭。在这些家庭中，超过四分之三（16,501）为有婚姻关系的家庭，其余则是其他类型的家庭。在非家庭住户中，81%（15,391）是老年人或独居的非老年人。住户

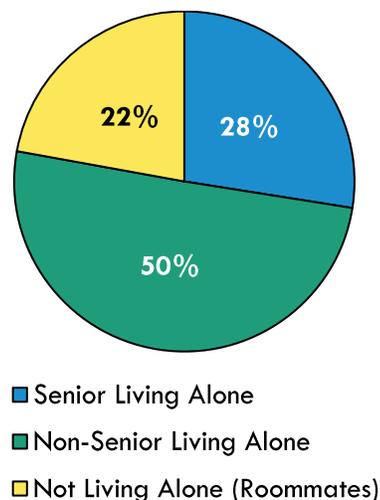
组成是决定社区住房需求的一个重要因素，因为家庭和住在一起的非家庭成员各有其独特的需求。尽管如此，一个人的住户类型可能会随着时间推移及其不同的人生阶段而改变。

图 14: 住户类型比例



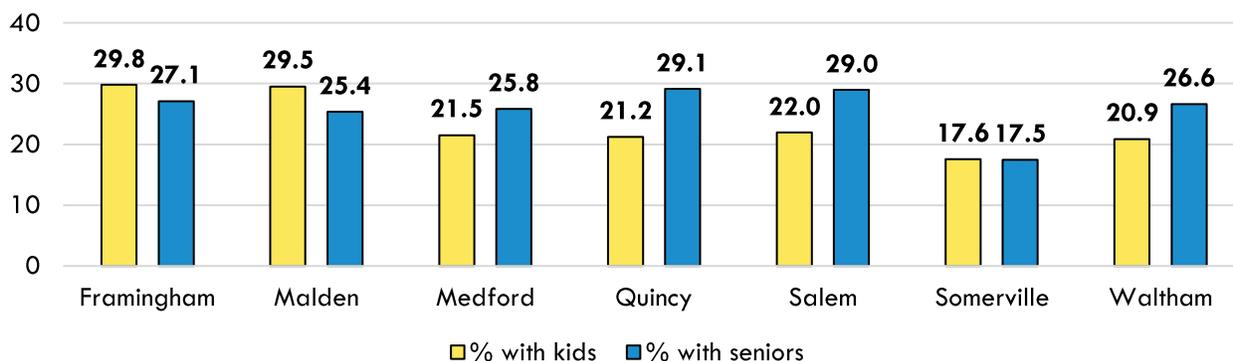
来源: 美国社区调查 5 年估算, 2015-2019 年

图 15: 非家庭住户比例



“住房应该照顾所有经济水平的民众，而不仅仅是单身人士，并注重那些长期居住在这里并有助城市发展的家庭。”

图 16: 有儿童和老年人的住户比例



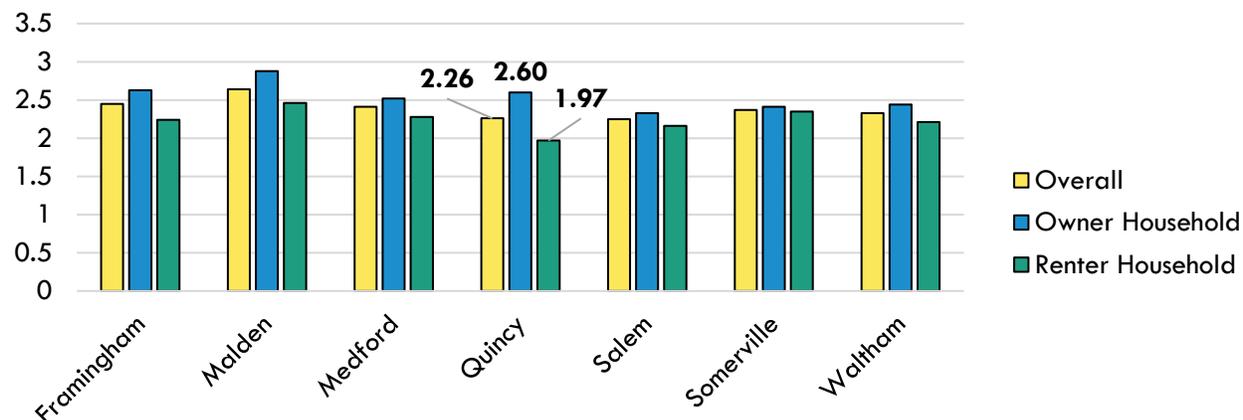
来源: 美国社区调查 5 年估算, 2015-2019 年

与类似的背景社区相比，昆西是有儿童的住户比例最低的社区之一（21.2%）。其他市镇中，只有萨默维尔（17.6%）和沃尔瑟姆（20.9%）的比例更低。另一方面，昆西的有 65 岁及以上老年人的住户比例最高（29.1%）。

住户规模

昆西的平均住户规模为 **2.26 人**，是背景社区中规模最小的社区之一。只有塞勒姆的平均住户规模（2.25）略低一点。若按使用权分类，平均租赁住户的规模（1.97）远小于自有住房的住户（2.6）。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赁住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。

图 17: 按使用权分类的平均住户规模



来源：美国社区调查 5 年估算，2015-2019 年

“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！”

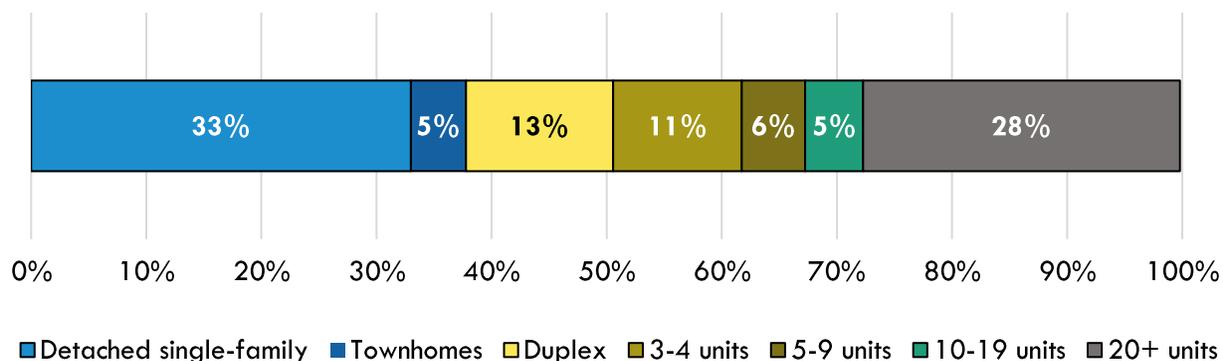
尽管近年来兴建了很多住房，但目前住房存量的成本和规模并不能满足社区中许多住户，特别是收入较低的住户的需求。

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昆西居民的承受能力。总体而言，兴建速度比过去几十年慢，住房供应跟不上需求。供求规律告诉我们，在达到供求平衡之前，市场价格将继续上涨。这最有可能影响那些买不起昆西市场价格住房的低收入人群。许多住户的住房支出远远超出他们的承受能力，常常不得不牺牲其他重要需求，例如食物和药品。

住房类型

昆西的住房类型分布广泛，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（14,427），而 28% 是包括 20 或更多单元的 multi-unit 住宅和混合用途楼房（12,047）。其次最常见的住房类型是双拼别墅和三至四个单元的小型楼房。总体而言，三分之二的住房单元由具有两个或更多单元的楼房组成（29,225）。昆西的低密度住宅区主要以独栋别墅为主，包括 Houghs Neck、Germantown、Adams Shore、Squantum、西昆西的大部分地区以及 Merrymount 和沃拉斯顿的部分地区。大型多户型和混合用途楼房多位于昆西中心、Marina Bay 和部分北昆西等人口密集的地段。昆西中心、北昆西、西昆西和沃拉斯顿的其他中等密度地区则有不同的住房类型，包括双拼别墅和小型 multi-unit 住宅。

图 18: 按类型分类的住房单元比例

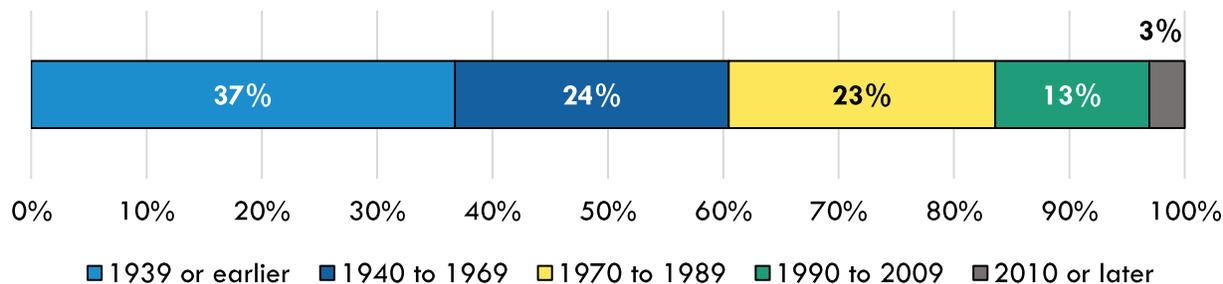


来源：美国社区调查 5 年估算，2015-2019 年

住房存量的房龄

昆西的大多数住房建于 1940 年后（63%），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。大约有 37% 建于 1940 年前。尽管过去十年的兴建数目相当可观，但只有大约 3% 的住房单元建于 2010 年或之后。相比之下，23% 的单元建于 1970 年至 1989 年之间，另外的 13% 建于 1990 年至 2009 年之间。

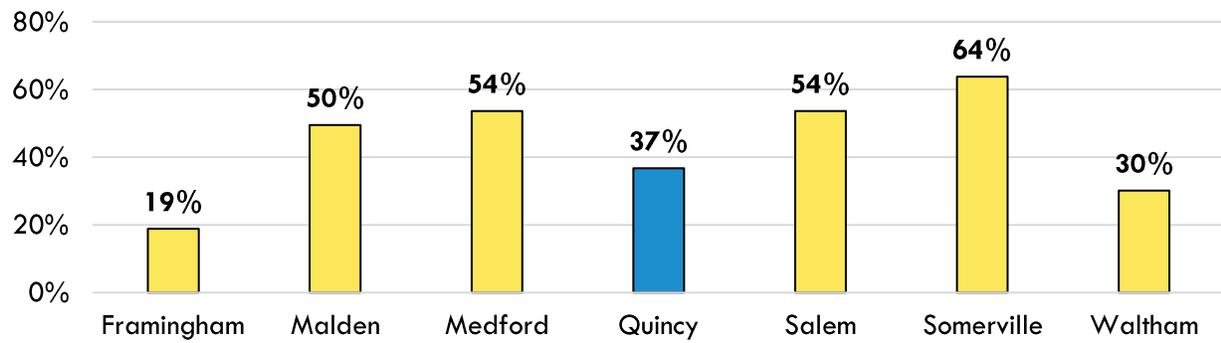
图 19: 按建筑年代分类的住房单元



来源：美国社区调查 5 年估算，2015-2019 年

背景社区中总体住房存量更新的社区只有弗雷明汉和沃尔瑟姆，其建于 1940 年前的住房单元比例分别为 19% 和 30%。莫尔登（50%）、梅德福（54%）、塞勒姆（54%）和萨默维尔（64%）的所有住房单元中均有一半以上建于 1939 年或更早期。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设备和能源效率，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）还可能暴露在外含铅油漆。

图 20: 昆西和背景社区建于 1940 年前的住房单元比例



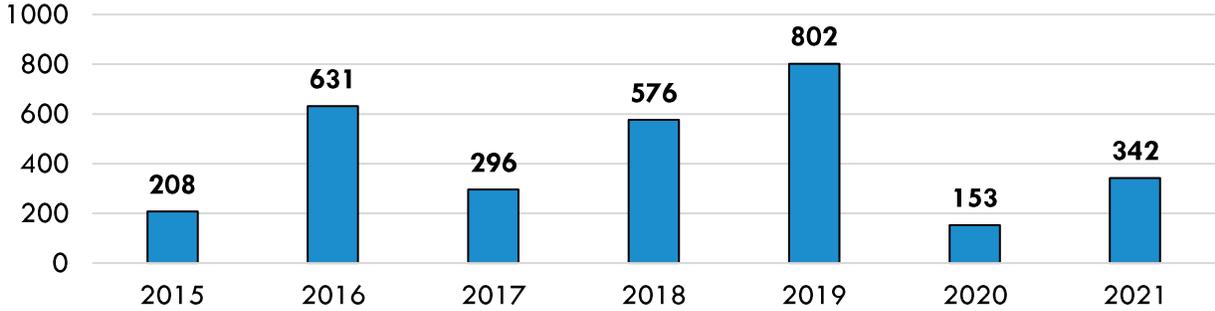
来源：美国社区调查 5 年估算，2015-2019 年

“我们需要保护本市的历史和个性。虽然我们是个大城市，但一直能以绿树成荫的街道和公园来保持小镇般的美丽。”

批准的新单元

昆西市在 2015 年至 2021 年间批准了 3,000 多份建房许可。每年平均批准兴建约 500 个单元，但有些年份的兴建数量远高于其他年份。2019 年获准的单元最多，2020 年的单元最少，这很可能是 COVID-19 新冠疫情造成的关闭和其他影响造成的结果。这些年来，绝大多数的许可都是为多户型和混合用途楼房颁发的。

图 21: 批准的新单元, 2015-2021 年



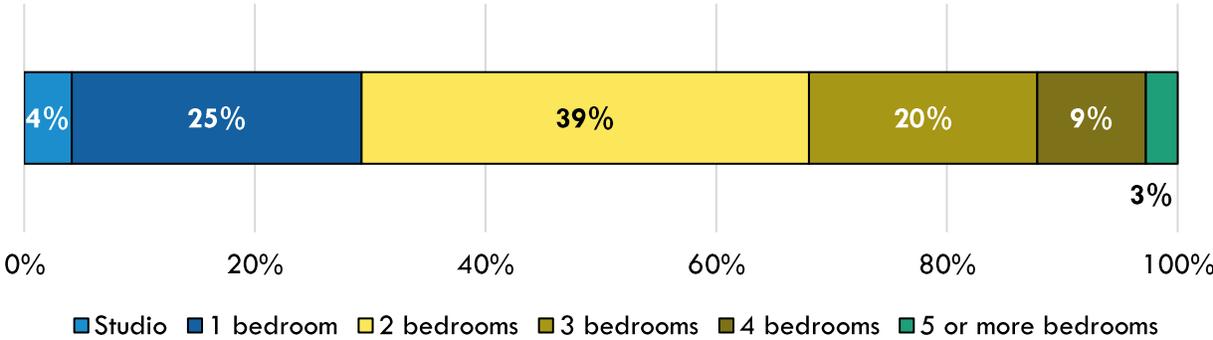
来源: Metro Mayors Coalition (都会市长联盟) 许可证追踪数据, 城市建房许可证数据

“昆西中心地段正在兴建更多的住房, 但主要是市场价格的住房, 对工薪阶层来说太昂贵了。”

卧室数目

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。如果住户在他们负担得起的价位以内找不到足够大的单元, 则更有可能发生居住拥挤的情况。

图 22: 按卧室数目分类的住房单元



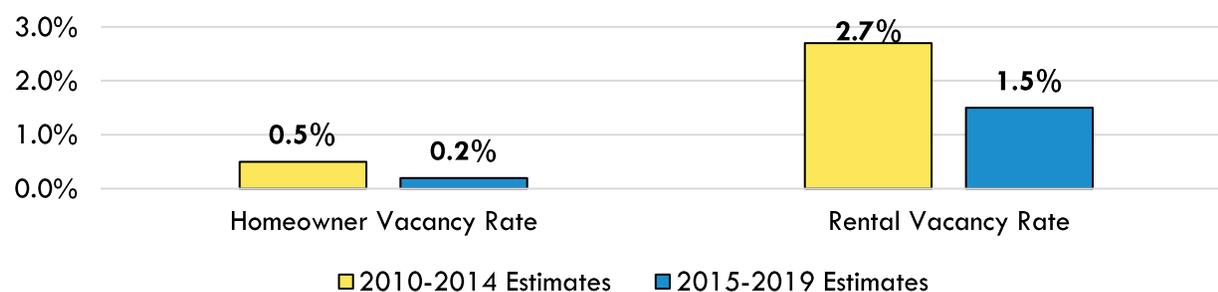
来源: 美国社区调查 5 年估算, 2015-2019 年

空置率

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。⁴ “健康”的房屋空置率是指住户既可在市场上轻松找到住房，空屋也不会空置过长的时间。一定程度的房屋空置是正常的，而且房屋在出租或出售过程中等待新住户入住前通常处于空置状态。

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%，从 2014 年的 0.5% 和 2.7% 各有下降。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。即使是轻微的成本上升也可能危及收入较低的潜在租户和房东。与背景社区相比，只有弗雷明汉和梅德福的自有住房单元空置率更低，且只有塞勒姆的出租单元空置率更低。

图 23: 空置率，2010-2014 年和 2015-2019 年



来源：美国社区调查 5 年估算，2010-2014 年和 2015-2019 年

租金

昆西租金要价的中位数从统仓（studio）的每月 1,495 美元到四居室公寓的每月 3,200 美元不等。尽管租金在 2020 年疫情开始后略有下降，但现在又开始回升，且仍旧远远高于很多人能够负担的范围。四居室单元是整个疫情期间租金持续上涨的唯一公寓大小类型，这可能是由于此类单元的库存有限且供不应求。

“令人难过的是，房价变得如此昂贵，以至于我们的子女将无法在昆西他们自己的家中享受同样的生活。我理想中的未来昆西能有可负担的住房，让家庭们能在昆西美好的社区抚养子女长大。”

⁴ 空置率是一种衡量房屋库存中空置的出租或出售单元比例的计算方法。它假设在任何指定时候，并非所有空置单元都会被租出或出售，因为一些房东或业主会选择保留空置的单元。

图 24: 租金要价中位数, 2019-2022 年第 1 季度

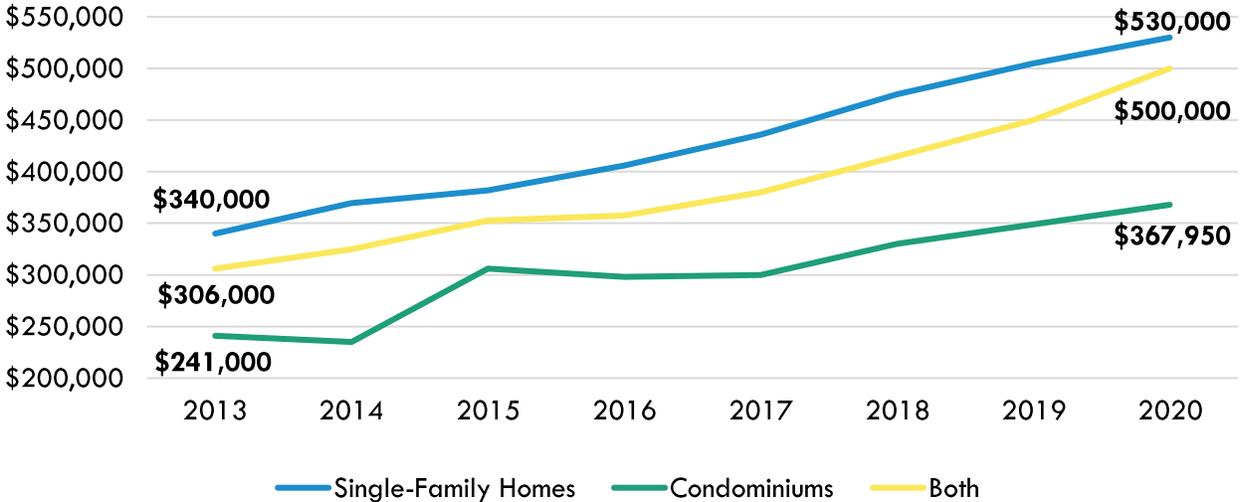
	2019	2020	2021	2022 年第 1 季度
统仓	\$1,861.00	\$1,485.00	\$1,400.00	\$1,495.00
1 居室	\$1,900.00	\$1,635.00	\$1,650.00	\$1,762.00
2 居室	\$2,200.00	\$1,900.00	\$1,992.00	\$2,000.00
3 居室	\$2,300.00	\$2,372.00	\$2,285.00	\$2,550.00
4 居室	\$2,800.00	\$3,000.00	\$3,200.00	---

来源: MAPC 出租单元列表数据库。因样本数量有限, 可能无法代表实际的租金中位数, 2022 年第 1 季度 4 居室单元的租金中位数未包括在内。

销售价格

自上一次住房兴建计划的制定以来, 独立产权公寓和独栋别墅的销售价格中位数已大幅上涨。自 2013 年以来, 两者的价格都上涨了 50% 以上, 其中独立产权公寓的价格中位数为 367,950 美元, 独栋别墅的价格中位数为 530,000 美元。⁵ 这些房价的上涨使很多昆西居民因支付不起大额首付而无法拥有自己的住房。昆西近年来经历的销售价格大幅上涨并非特例。因为自有住房单元的供应完全无法满足对这些单元的高需求, 大波士顿地区的多数社区都出现了这种趋势。

图 25: 销售价格中位数, 2013-2020 年



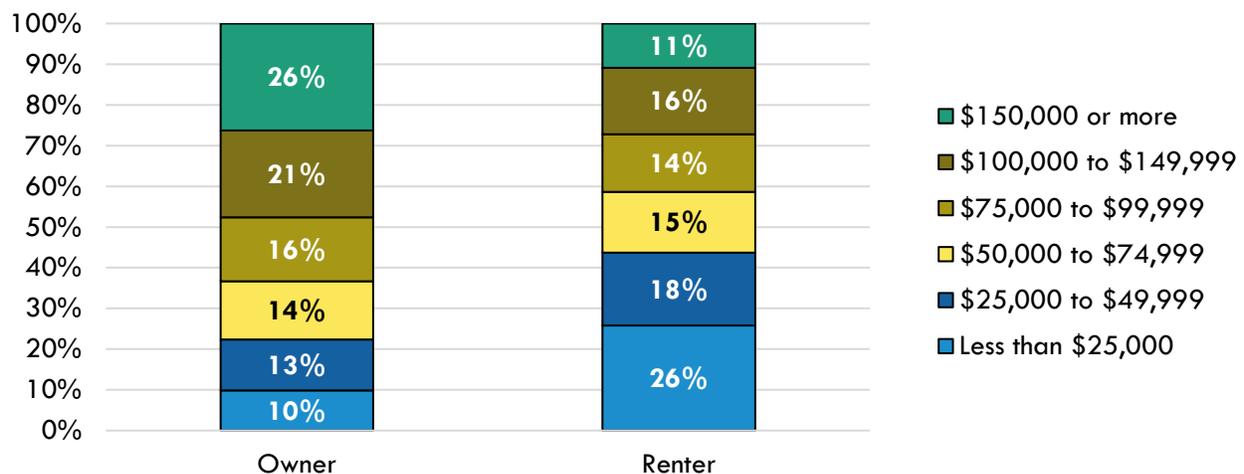
来源: 沃伦集团, 2013-2020 年

⁵ 2009-2013 年美国社区调查数据主要用于上一个住房兴建计划。

住户收入

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水平。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。

图 26: 按使用权分类的住户收入



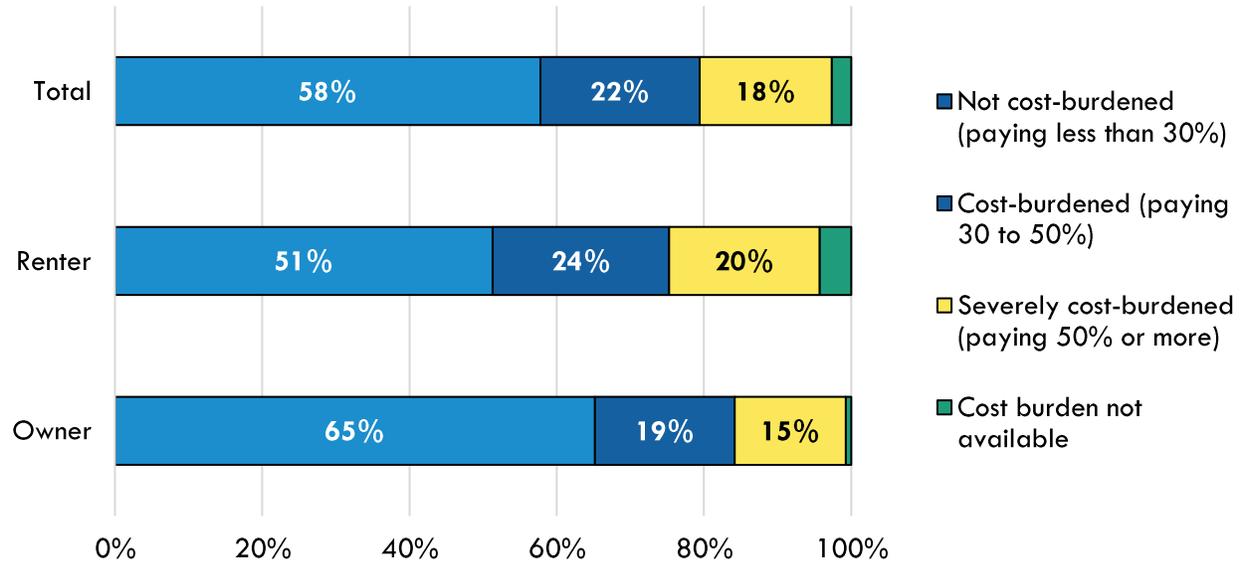
来源：美国社区调查 5 年估算，2015-2019 年

“我希望昆西能在繁荣发展的同时保留辛勤工作的中产阶层居民及其多样性。”

住房成本负担

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。大约 18% 的住户成本负担严重过度，这意味着他们将超过一半的收入用于住房花销。总的来说，与全市所有住户相比，低收入住户的成本负担过重的比例更高。住房开销如此之大经常意味着住户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。

图 27: 按使用权分类的成本负担



来源: 美国住房和城市发展部住房负担能力综合战略 (CHAS), 2014-2018 年

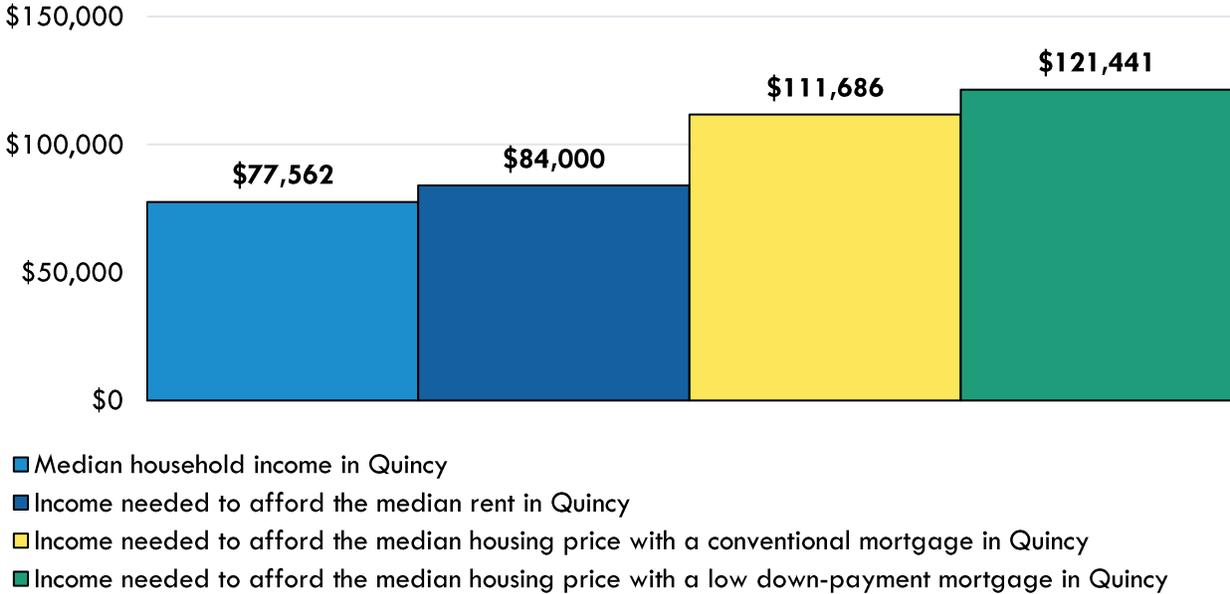
负担能力的差距

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差距。在考虑购买房屋销售价格中位数所需的收入中位数时, 这一差距尤其明显。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。若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。⁶

“对我来说, 可负担性最重要。我们希望能拥有自己的住房, 这是最重要的。”

⁶负担能力差距的计算假设使用利率为 4.0% 的 30 年期固定利率抵押贷款, 以及常规的 20% 首付。它还将每月 150 美元的公用事业费用、每年 1,000 美元的保险计入预算, 并按每 100,000 美元评估价值 11.98 美元的税率征收房产税, 其中评估价值等于房价。

图 28: 负担能力的差距



来源：美国社区调查 5 年估算，2015-2019 年；MAPC 出租单元列表数据库；2022 年第 1 季度；沃伦集团，2022 年；MAPC 计算

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丢失。

尽管昆西市有数千个受契约限制的可负担住房，并刚刚达到第 40B 章规定的“安全港”标准，但受契约限制的可负担住房数量远远不足以满足符合资格且能从中受益的社区住户数量。由于它们必须以该区域可负担的价格出租或出售给符合收入资格的住户，这些是唯一不受市场变化影响的单元。此外，由于契约限制即将到期，或海平面上升导致的洪水现象增多等实际影响，其中一些单元面临丢失的风险。由于取代已经丢失的受契约限制的可负担住房极为困难，保护这些单元实属重要。

按收入状况分类的住户

昆西所有住户中约 17,325 个（43%）住户被视为“低收入”，并符合多数类型住房补贴的资格，例如受契约限制的可负担住房或租金补贴券。收入状况是将住户的税前总收入和住户规模与“地区收入中位数”（AMI）进行比较得出的，这里的 AMI 是大波士顿地区（包括昆西）各地住户的收入中位数。在制定收入状况标准时，美国住房和城市发展部

（HUD）假设住户支付的住房成本不应超过其收入的 30%。否则他们将被视为成本负担过重。

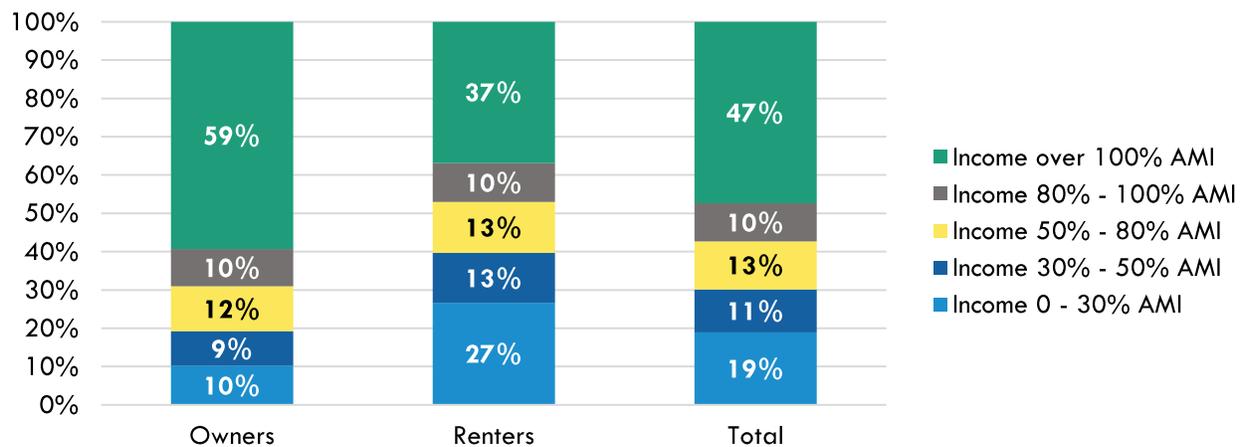
如果住户的年收入等于或低于该地区同样规模住户 AMI 的 80%，则该住户属于“低收入”。如果住户的年收入在 AMI 的 80-100% 之间，则为“中低收入”，而“中高收入”和“高收入”住户的收入为 AMI 的 100% 或以上。在属于“低收入”范畴的住户中，如果收入是 AMI 的 30-50% 或低于 AMI 的 30%，则该住户分别属于“很低收入”或“极低收入”。如果单人住户的年收入等于或低于 70,750 美元，则被视为低收入。对于一个四口之家来说，该金额为 101,050 美元。

图 29: 2021 财政年度 HUD 收入上限

住户规模	80% AMI (低收入)	50% AMI (很低收入)	30% AMI (极低收入)
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

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 年财政年度收入上限

图 30: 按收入状况分类的住户



来源：美国住房和城市发展部住房负担能力综合战略（CHAS），2014-2018 年

“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，这是我的家”的感觉。”

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。

补贴住房库存清单

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。SHI 是一个由马萨诸塞州住房和社区发展部（DHCD）维护的清单，用于跟踪马萨诸塞州每个社区的受契约限制的住房单元。用基于租户的补贴券租用，或“自然产生的可负担用房”（不受契约限制但恰好价格低廉）单元不计算在内。SHI 上受契约限制的可负担住房通过房产契约的相关限制来维持几十年或永久的可负担性，以确保符合收入资格的住户能留在其社区。可负担住房在历史上曾由政府兴建，但如今此类住房通常由非营利组织利用政府补贴进行兴建。Quincy Community Action Programs（昆西社区行动计划，QCAP）和 NeighborWorks Housing Solutions（邻里住房解决方案，NHS）是目前在昆西开发和管理新的受契约限制的可负担住房的主要组织。市场价格的开发商也按照当地的包容性分区政策兴建受契约限制的可负担住房单元。

目前，10% 的昆西住房存量列在 SHI 上，根据马萨诸塞州普通法第 40B 章的规定，本市符合“安全港”标准。在比例不足 10% 的市镇，如果开发项目中 20-25% 的单元是受契约限制的可负担住房，第 40B 章允许符合条件的开发商取代分区和其他地方法规。尽管昆西已经达到了安全港的标准，并对开发项目有较大幅度的地方控制，但规划新的受契约限制的可负担住房仍然至关重要，尤其是当收入较低的居民越来越负担不起住在这个社区的时候。

昆西的补贴住房库存清单列于本住房兴建计划的附录中。

受契约限制的可负担住房差距

昆西有 4,259 个列在补贴住房库存清单上的受契约限制的可负担住房单元，以及 17,325 个低收入住户，这意味着每四个低收入住户只有一个受契约限制的可负担住房单元。对于不在 SHI 上受契约制约的可负担住房单元中居住的低收入住户，他们或是住在无补贴的低成本住房中，或是通过租金补贴券住在市场价格的单元中，或是在住房上支付了他们承担不起的费用。

图 31: 受契约限制的可负担住房差距



“与居民的需求相比，昆西受契约限制的可负担住房太少了。”

即将过期的可负担性

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丢失的风险。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。如果不更新这些契约限制，这些住宅没有保持其可负担性的法律责任。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。

租金补贴券

昆西住房管理局管理 1,741 个租金补贴券。租金补贴券弥补住户可负担的部分和市场租金之间的差距，从而帮助有资格享受受契约限制的可负担住房的住户住在公开市场的单元中。这些年来，随着私人市场上的租金价格上涨，即使是有补贴券的住户也越来越难找到负担得起的住房。

自 1990 年以来，马萨诸塞州的法律禁止房东以接受公共援助为由拒绝潜在的申请人。但 2020 年的一项研究显示，当今的大波士顿出租市场仍然存在着歧视现象，住房供应商常常会将补贴券持有者筛选出去，或是在发现潜在租户打算使用补贴券时停止与他们的沟通。对黑人补贴券持有者的歧视最为普遍，使有害的种族刻板印象长期存在，并使受契约限制的可负担住房更难找到。⁷

海平面上升

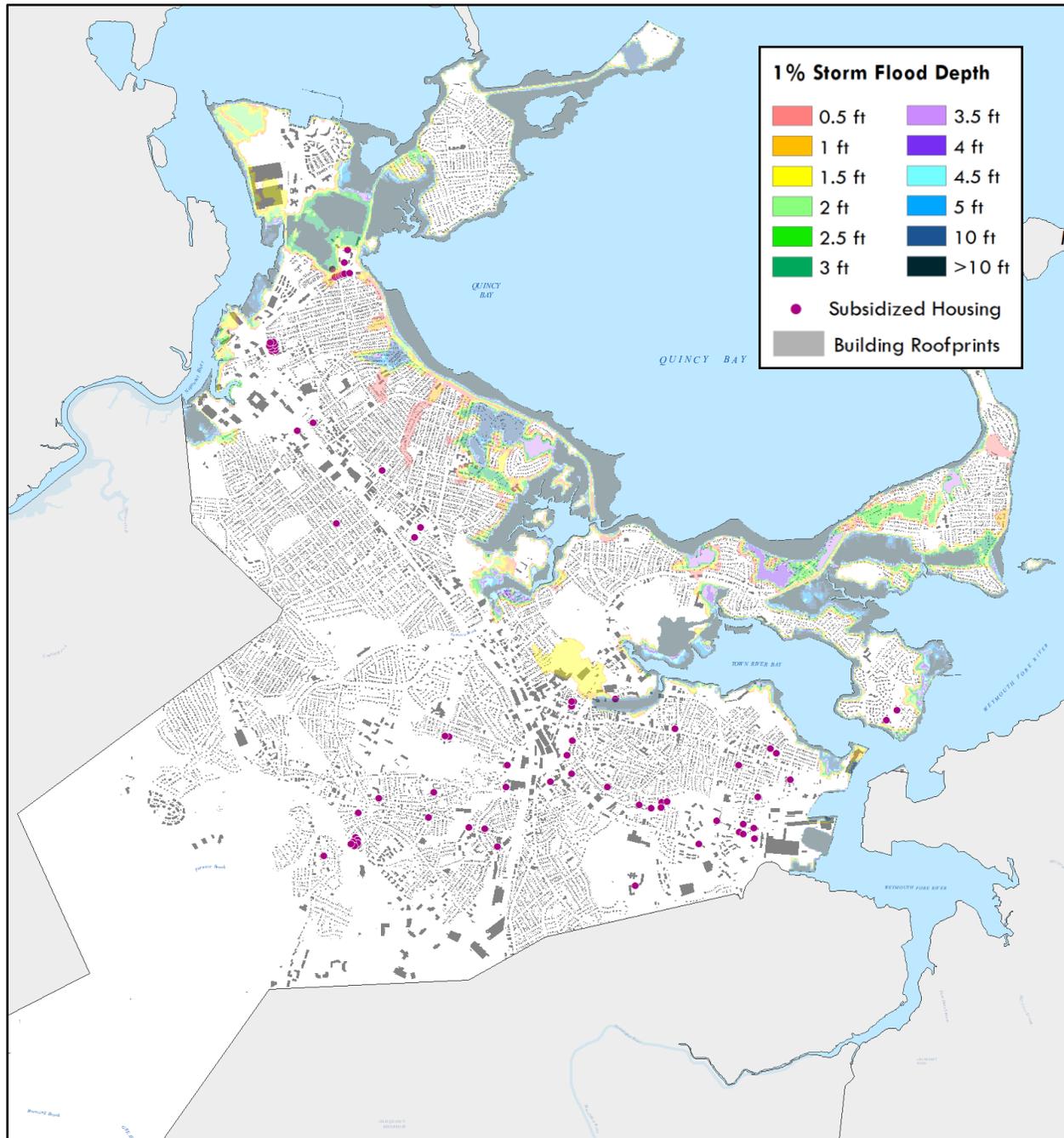
预计的海平面上升（SLR）与昆西受契约限制的可负担住房的地点之间存在着重要且令人担忧的重叠。根据估计的 1.2 英尺海平面上升，昆西补贴住房库存清单包含的 90 处房产中有六处位于洪水发生几率为 1% 的地区。⁸ 根据 2.4 英尺的 SLR，另外八处房产位于洪水

⁷ Langowski, Jamie 等。“符合资格的租户无需申请：大波士顿地区租赁住房市场的种族和补贴券歧视。” Boston Foundation（波士顿基金会）发表，2020 年 7 月

⁸ 1% 几率的风暴通常用于城市规划和洪水规划的工程设计。它指的是在给定地点和给定年份发生概率为 1% 的风暴。虽然经常被称为“百年不遇的风暴”，但这个术语并不很准确，因为这些风暴在一百年内可能会不止发生一次。由于全球气候变化，风暴发生的频率越来越频繁。

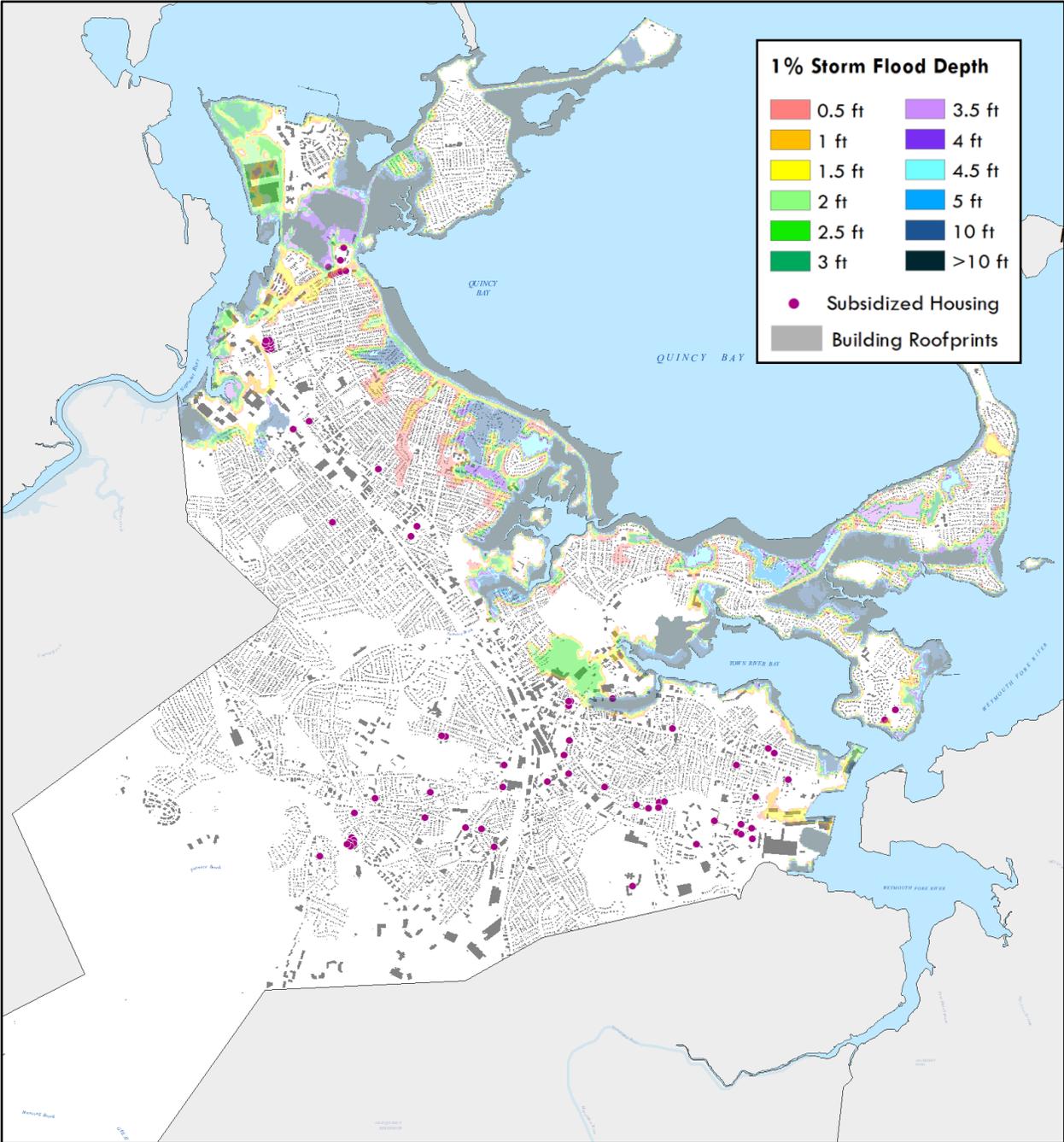
发生几率为 1% 的区域，而根据 4.2 英尺的 SLR，另外六处房产面临 1% 的洪水发生几率。合计起来，这意味着昆西有超过五分之一的 SHI 物业因气候变化的影响而面临洪水风险。

图 32: 1% 几率风暴造成的洪水深度；目前平均海平面



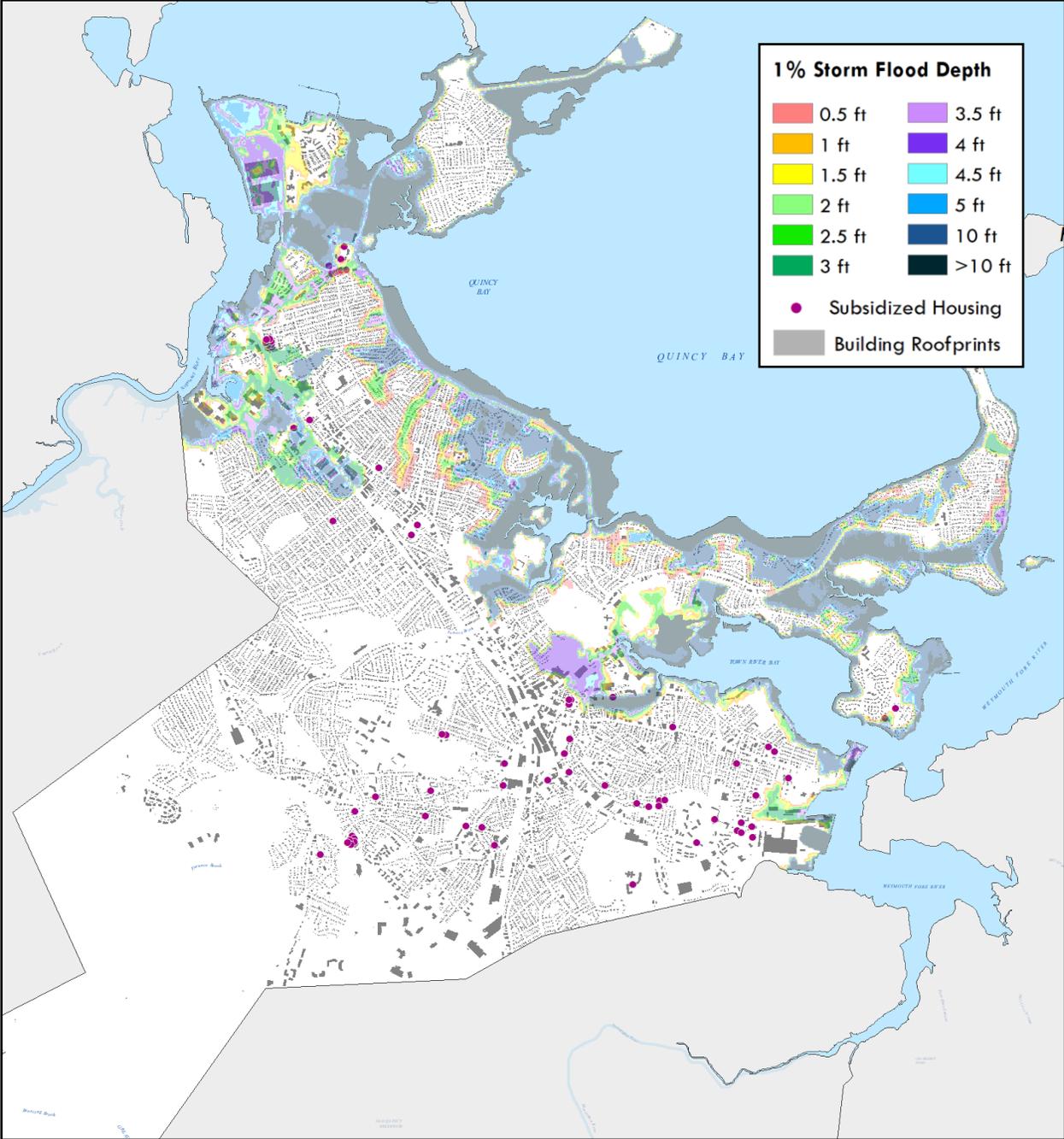
来源: MAPC, 2022 年; 空间数据来自 MAPC、MassGIS、MassDOT、UMass Boston 和 Woods Hole Group, 2021 年

图 33: 1% 几率风暴造成的洪水深度; 1.2 英尺平均海平面上升



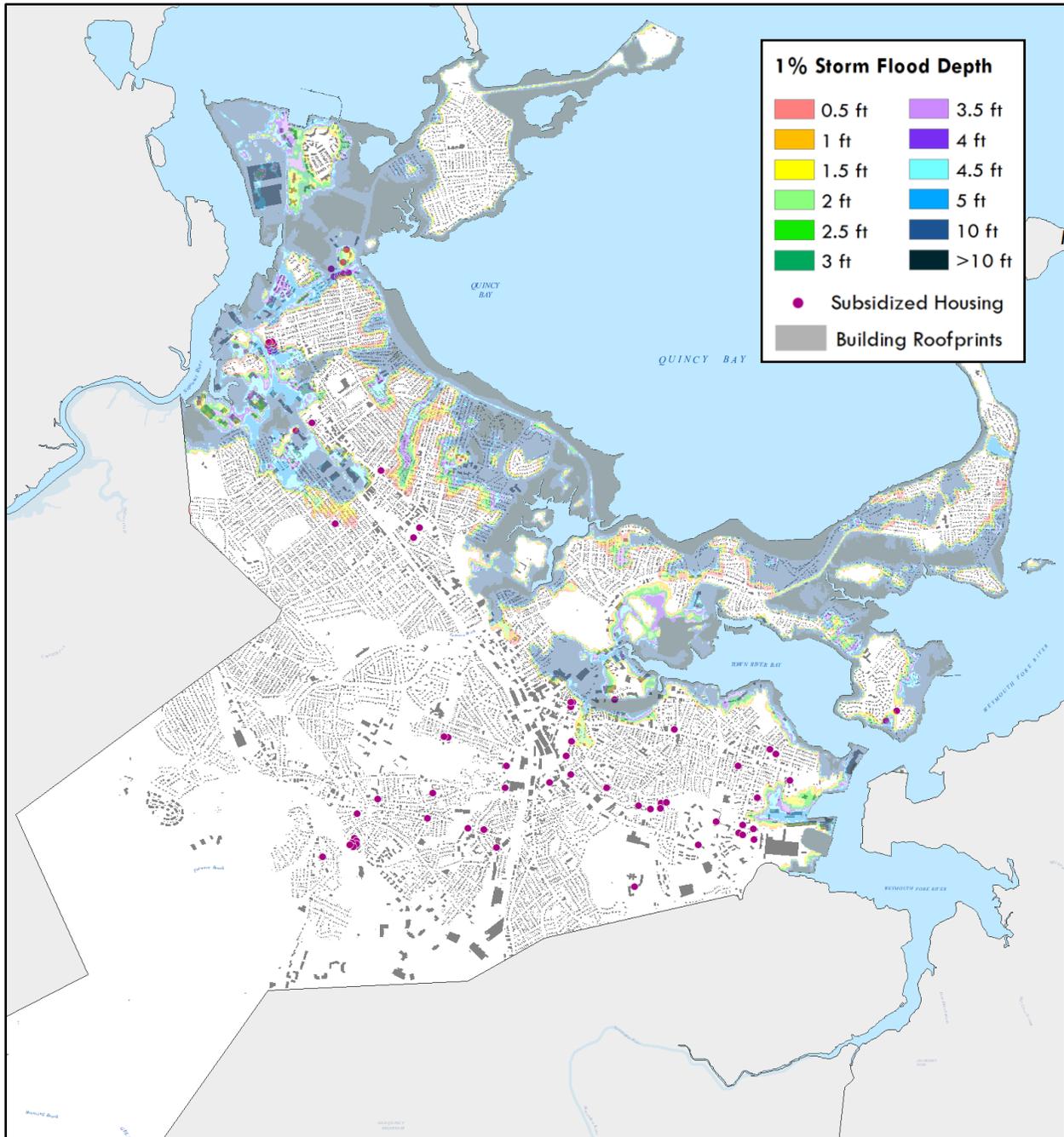
来源: MAPC, 2022 年; 空间数据来自 MAPC、MassGIS、MassDOT、UMass Boston 和 Woods Hole Group, 2021 年

图 34: 1% 几率风暴造成的洪水深度; 2.4 英尺平均海平面上升



来源: MAPC, 2022 年; 空间数据来自 MAPC、MassGIS、MassDOT、UMass Boston 和 Woods Hole Group, 2021 年

图 35: 1% 几率风暴造成的洪水深度; 4.2 英尺平均海平面上升



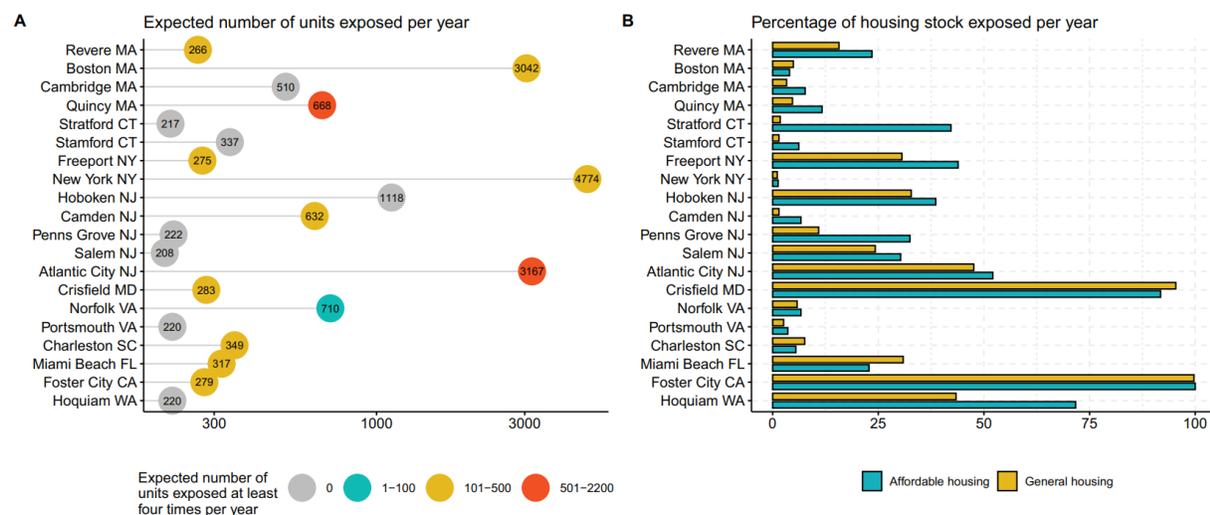
来源: MAPC, 2022 年; 空间数据来自 MAPC、MassGIS、MassDOT、UMass Boston 和 Woods Hole Group, 2021 年

不幸的是，昆西一些受契约限制的可负担住房地地点如今已经面临因 1% 几率风暴而受损的风险。位于 Brackett Street 的 Town Brook House 面临 1% 几率风暴出现时近五英尺洪水的风险，而 East Squantum Street 的 Squantum Gardens 的楼房面临近两英尺洪水的风险。如果 SLR 高达 4.2 英尺，则 Squantum Gardens 的所有楼房，以及位于 Bersani Circle 的 Atlantic

Gardens 和位于 Bicknell Street 的 Clement O'Brien Towers 内的大多数楼房也将面临危险。如果不对这些物业进行认真的气候改造工作，这些单元可能会永远丢失。由于与成本和社区反对意见相关的原因，受契约限制的可负担住房一旦丢失就很难替代。昆西收入最低的个人和家庭将被迫搬离，而他们在其价位内找到另一个住房单元的可能性微乎其微。

马萨诸塞州和全国各地的其他社区也面临着类似的前景。根据一份 2020 年的研究论文，截至 2050 年，东海岸的新泽西州、纽约州和马萨诸塞州有最多的受契约限制的可负担住房单元面临极端水位的威胁。马萨诸塞州约有 4,818 个单元面临危险，占有受契约限制的可负担住房的 2%。其中大约 668 个单元位于昆西，这里约 11.7% 的受契约限制的可负担住房面临危险，而昆西在全国住房单元面临危险的城市排名中排名第六位。波士顿有 3,042 个受契约限制的可负担住房单元面临洪水的威胁，在全国排名第三，仅次于纽约市和大西洋城。里维尔市面临风险的单元数量虽然较少，但该市约 23.5% 的受契约限制的可负担住房都受到影响。⁹

图 36: 根据 2050 年的预计海平面，受沿海洪水威胁最大的前 20 个城市



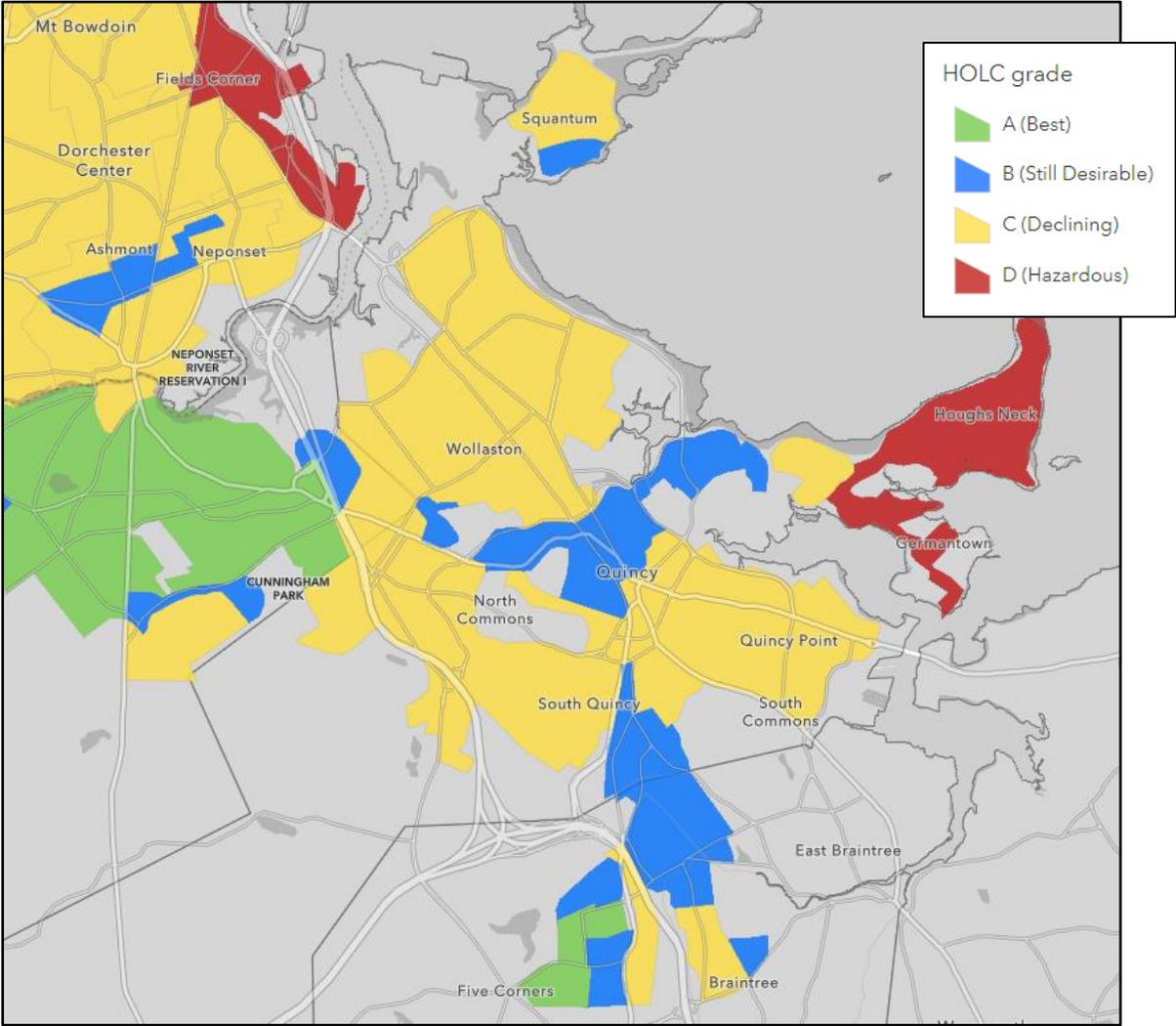
图表来源: Buchanan, Maya K 等。“海平面上升和沿海洪水威胁受契约限制的可负担住房。” *Environmental Research Letters* (环境研究快报), vol. 15, no. 12, 2020, p. 124020。论文中对图表的描述: “在高碳排放 (RCP 8.5) 情况下, 根据 2050 年的预计海平面, 整合洪水的局部分布以及 SLR, 受未来沿海洪水威胁最大的前 20 个城市 (以绝对值为准)。面板 A 显示了可负担住房的预期年度风险次数, 以及预计每年至少承受四次风险的单元数量。面板 B 显示了预期承受的年度风险次数在可负担住房和普通住房总存量中的百分比。”

减灾规划通过积极主动的工作来确定社区可以采取的行动, 以减少洪水、严冬气候、飓风和龙卷风等自然灾害事件对生命和财产造成的危险。本市的减灾计划可在市网站上找到 www.quincyma.gov/residents/multi-hazard_mitigation_plan.php

⁹ Buchanan, Maya K 等。“海平面上升和沿海洪水威胁受契约限制的可负担住房。” *Environmental Research Letters* (环境研究快报), vol. 15, no. 12, 2020, p. 124020。

昆西和其他地方受契约限制的可负担住房之所以面临与洪水和海平面上升相关的严峻威胁并非巧合。昆西是被成立于 20 世纪 30 年代新政时代的联邦 Home Owners' Loan Corporation（房主贷款公司，HOLC）划“红线（拒绝提供房贷）”的 200 多个城市之一。在 1968 年联邦《公平住房法案》通过之前，房地产开发商和评估机构可以合法地为住宅区指定从 A（最佳）到 D（危险）的不同级别。联邦政府支持的银行会拒绝向级别最低的地区提供贷款，使得在这些地区购买房屋几乎变得不可能。D 级别的社区被视为拥有“不受欢迎的人口”（例如犹太人、亚裔、西班牙裔和黑人家庭），并且可能更靠近工业区，而且通常是公共投资很少的低洼地区。

图 37: Home Owners' Loan Corporation（房主贷款公司，HOLC）的社区红线级别（20 世纪 30 年代）



来源: ArcGIS

“红线”一词是指在 20 世纪 30 年代 HOLC 地图上代表 D 级别社区的红色。在昆西，这包括 Hough's Neck 和 Germantown 社区，这两个低洼的沿海地区都容易受到海平面上升造成的洪水威胁。当今昆西的大多数受契约限制的可负担住房单元都位于曾经是 C（衰退）级别的社区，例如昆西中心、昆西角和北昆西。

昆西的许多住户面临被迫搬离的风险。

在整个 **Housing Quincy** 的制定过程中，人们普遍表达了对被迫搬离的顾虑。根据具体情况的不同，被迫搬离有许多定义，但在本计划中，我们指的是住户层面的被迫搬离或社区层面的被迫搬离。如果住户不得不违愿搬离他们的住所，例如由于租金上涨或被驱逐，这属于住户层面的被迫搬离。如果住户无法在其价位内找到另一个住房单元，他们可能会变得无家可归。

发生在社区层面的被迫搬离通常被称为“士绅化（中产阶层化）”，这是在指定地区内许多住户层面被迫搬离的累积结果。当此类情况发生时，社区通常会发生人口结构的重组，将那些在住房不稳定情况下最弱势的人群（例如低收入住户和有色人种住户）排挤出价格上涨的市场。通常来说，这代表整个人口的住房需求未能得到满足。

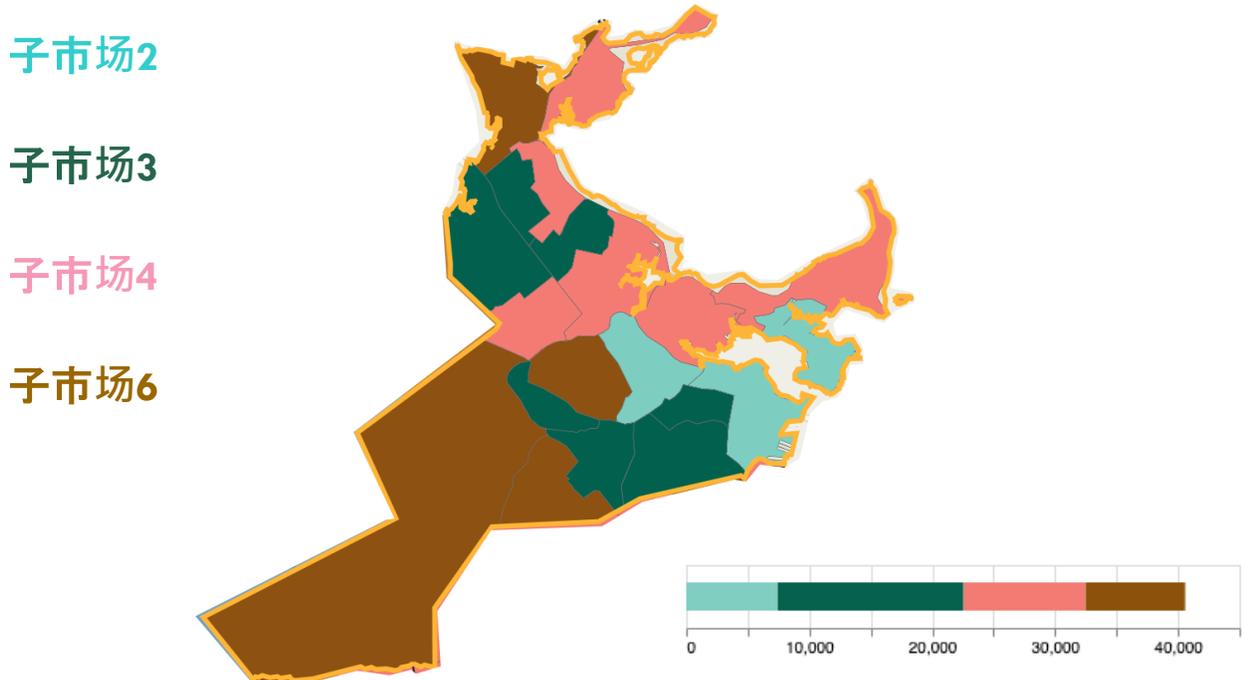
MAPC 子市场和被迫搬离的风险

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，从而为居民带来同样的住房挑战和机遇。该分析将 **MAPC** 区域内的每个人口普查区域分为一个子市场。昆西的四个子市场总结如下：

- **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。

图 38: 昆西的 MAPC 住房子市场



子市场分析中的某些指标与被迫搬离的风险尤其相关，这些指标或是显示房价上升/负担能力的下降、住房存量的周转，或是显示新的市场价格住房服务不到的人口集群，例如移民和大家庭。虽然本市所有地区都面临房价上涨的问题，但昆西的 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 经历的被迫搬离的风险有所不同。

在评估低收入居民被迫搬离的总体风险时，同时考虑住户收入中位数和其他被迫搬离的风险指标能提供有帮助的背景。虽然子市场 3 的人口普查区中被迫搬离的风险指标数量是所有子市场中最高的，但子市场 2 的住户收入中位数最低。因为更多的财政资源或许可以帮

助住户应对被迫搬离的压力，子市场 2 的人口普查区的居民可能比子市场 3 的居民面临相同甚至更高的风险。同时，子市场 6 显示了许多客观的被迫搬离指标，包括成本负担过重、租金和房价上涨，以及较高的现金销售比例。但在考虑住户收入中位数时，很明显，子市场 6 的住房通常成本较高，但也主要服务于高收入住户。这意味着住户的住房支出虽然很高，但他们为此承受的负担不一定过重。

MAPC 子市场被迫搬离风险的完整分析包含在本住房兴建计划的附录中。

驱逐

住户层面的被迫搬离常常由驱逐所导致。如果租户违反租约或其他租赁协议（例如不支付租金），或者无法就新租约或协议条款（例如租金上涨）达成共识，房东可以驱逐租户。在马萨诸塞州，房东必须在提交简易程序诉讼（驱逐）之前向租户发送“**Notice to quit**”（迁出通知）。迁出通知是一份说明租约终止日期的法律文件。在此日期后，房东可以通过向当地住房法院提交申诉来开始驱逐程序。如果法官批准驱逐且房东（通常在治安官办公室的协助下）执行驱逐程序，租户将被迫离开。

遗憾的是，租户可能不了解他们的合法权利，并可能将迁出通知误认为是驱逐令。因此，他们可能会在法庭审讯其案件之前就搬离住所。对于那些虽然了解自己的权利但却无法请假出庭的人（例如在服务行业工作的人士），为驱逐打官司几乎是一件不可能的事。如果这些案件没有经过简易程序，我们无法确切得知有多少居民可能在没有任何法院裁决的情况下就已被非正式驱逐。

无家可归

如果没有适当的住房选择，被迫搬离的住户可能会变得无家可归。无家可归之人的情况看起来可能跟外人想像的不同，也不一定为普通大众所知。虽然这有时涉及生活在公共场所、毫无庇护的人，但也可能包括那些住在庇护所或其他紧急住房、在朋友或家人处借住，或以车为家的人。这是波士顿地区和全国各地不公平的住房可及性造成的可悲现实。

由于人们经历无家可归的方式不同，因此很难追踪。时间点（PIT）计数提供了人数的简单印象，但它们通常仅能准确反映得到庇护的人群。昆西是 **South Shore Continuum of Care**（南岸连续护理，CoC）的一部分，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。¹⁰ 下表显示了在 **Father Bill's Place**（在昆西运营的主要紧急庇护所）按年龄、性别、族裔和种族分类的 PIT 数据。

图 39: Father Bill's Place 时间点数据

总人数	131
年龄	
18-24	9
24+	122
性别	
女性	44
男性	85
跨性别/非二元性别	2
族裔	
非西班牙裔	129
西班牙裔	2
种族	
白人	103
黑人或非裔美国人	24
亚裔	0
美洲印第安人或阿拉斯加原住民	0
夏威夷原住民或其他岛民	1
多种族	3

来源：昆西市 PIT 数据，2021 年

人们可能会因多种原因变得无家可归。有些人是因为被驱逐或找不到负担得起的单元。而其他人可能是因为家暴、药物滥用或心理疾病。由于这些情况经常交叠出现，一个人可能因多种混杂的原因而变得无家可归。在像波士顿地区这样房价很高，但低收入的人也很多的地方，此类情况很常见。

无家可归会严重危害一个人的身心健康，并可能会使他们在无家可归之前就有的任何潜在状况进一步恶化。在 **COVID-19** 新冠疫情期间，我们已经看到无家可归者怎样面对了不成比例的风险。冠状病毒不仅很容易在拥挤的庇护所中传播，而且在没有住所的情况下，为减少病毒传播所采取的检疫隔离和因病隔离措施几乎无法实施。

¹⁰ HUD 时间点人数和住房库存数量，2021 年

社区住房优先事项

冬季参与活动

昆西市和 MAPC 于 2021 年 12 月和 2022 年 1 月为 Housing Quincy 举办了两次在线参与活动。第（1）次活动是于 2021 年 12 月 16 日通过 Zoom 平台举办的网络研讨会，第（2）次活动是通过基于网络的 Qualtrics 软件，从 2021 年 12 月 1 日至 2022 年 1 月 17 日开放的“在线公众开放会议”。由于 COVID-19 新冠疫情的缘故，出于公共安全的考虑，这两项活动都以在线方式举行。

这两项活动就相同内容提供了不同的参与方式，包括规划过程的信息、现有情况的数据、昆西住房未来的愿景，以及 Housing Quincy 可以解决的潜在优先事项。

网络研讨会以“同步”方式举行，这代表参与者和规划团队同时参与，并通过现场报告和讨论交流信息。网络研讨会以英语举行并提供了现场中文（普通话）的口译服务。参与者可以通过 Zoom 的问答功能与规划团队互动，并通过 Zoom 投票回答与内容相关的现场民意调查问题。19 人参加了本次活动并参与了现场投票。网络研讨会的视频以及网络研讨会的演示文稿被发布在网上以供随后观看。

在线公众开放会议（OOH）是“非同步的”，这意味着参与者可以在开放期间的任何时间参与并以任何速度完成。公众开放会议提供了英文和中文（简体）两种语言版本。信息以文本和图像的形式展现，参与者通过网络调研工具 Qualtrics 作答（通过多选题或基于文本的回答）。大约 174 人参与了这项活动，其中 128 人至少回答了一个问题。六个人用中文完成了调查。前面的问题得到的答复多于后面的问题，这在公共调查的回复中很常见。OOH 调查的 PDF 版本包含在本计划的附录中。

这两项活动都以不同的形式来满足社区的不同需求。虽然每项活动中的调查/民意调查问题在实质上很相似，但为了满足两项活动的技术需求，它们采用了不同的措辞。鉴于现场网络研讨会的参与人数较少，该活动的出席人数及反馈意见不被视为代表整个社区。有鉴于此，网络研讨会的反馈简要总结如下，但没有像在线公众开放会议的反馈那样被详细描述。

参与者概述

在线公众开放会议的参与者可以选择回答关于其人口统计和住房状况的可选问题。以下我们将他们的答复与昆西的整体人口进行了粗略的比较，但这些比较并不总是直接的，因此只能作为说明性信息。参与者特征包括：

- 31% 的 OOH 参与者为租户，相比之下，昆西有 54% 的住户为租户。
- 59% 的参与者住在独栋别墅中，而昆西只有 38% 的住房单元是独栋别墅。14% 的受访者住在双拼别墅中，另外 19% 住在 4 个单元或以上的多户住宅中。
- 受访者反映了 45-75 岁成年人的大致平均分布。最大的群体为 45-54 岁年龄组，占 29% 的份额，而 65-74 岁年龄组占 24%。老年人（75 岁以上）和年轻人的参与不足，他们分别仅占受访者的 14% 和 15%。
- 参与者被要求从一个种族和族裔类别列表中选择他们认同的类别，并可多选。71% 的参与者仅选择了白人，21% 的参与者认同为亚裔。这显示昆西亚裔社区的代表性不足（目前占城市总人口的 31%）。认同为黑人和西班牙裔的受访者比例也低于昆西总人口中这些种族群体的份额。
- 33% 的参与者来自两人住户，24% 来自四人住户，22% 来自三人住户。13% 的人独居（一人住户），只有 8% 的人来自五人或更多人的住户。
- 近一半的受访者（45%）在昆西居住了 21 年或更长时间。第二大份额组（28%）在这里住了 3-10 年。19% 的受访者在这里居住了 11-20 年。在昆西居住时间少于两年的受访者很少。

出于多种原因，城市规划过程的参与者往往比整体人口更年长、白人比例更高，并更有可能是房主。与 **Housing Quincy** 相关的冬季参与活动大致是这种情况。参与者的组成表明，我们需要在整个流程的剩余部分更有针对性地向那些过去未能参与住房规划工作，但却在很大程度上受到住房成本和可用性影响的人口群体开展外联工作。这包括租户、不住在独栋别墅中的人士、年轻人和少数种族/族裔人士。

对现有情况数据的反应

参与者审查了关于昆西的人口、住房存量和住房负担能力的**数据**，并被问及他们是否对**每个数据点感到意外**。参与者总体上对这些数据并不感到意外。五个最令人意外的数据点分别为租户所占的百分比、可负担住房的数量、按卧室数目分类的住房存量、低收入住户的份额，以及非家庭住户的份额。

参与者还可以建议简报中缺少的其他数据，或者他们想深入了解的住房问题。反响包括：

- 住房单元与交通设施、零售和服务的可及性和步行性
- 住户搬迁的频率和方向
- 受契约限制的可负担住房的融资
- 交通和停车的影响
- 易受洪水侵袭的单元
- 提供给老年人的福利
- 典型的房屋空置时长
- 基础设施需求
- 投资者对楼房的所有权
- 人们租用房间
- 住房存量的状况
- 劳动力住房
- 种族住房所有权/租金数据
- 低收入移民在公平方面的差距
- 红线（拒绝提供房贷）造成的影响
- 增税
- 公用事业类型和花销
- 每户的车辆
- 人们为什么喜欢住在昆西
- 供求关系如何影响住房

愿景

Housing Quincy 旨在为昆西未来五年的住房建立愿景。这些大致的价值观有助于为计划提供总体方向，并为具体的住房战略和行动提供信息。

OOH 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。可持续性、活力、清洁和绿色空间的主题也较为常见。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。以下的词汇云显示了所有被提及两次或更多次的词。

图 40: 愿景词汇云



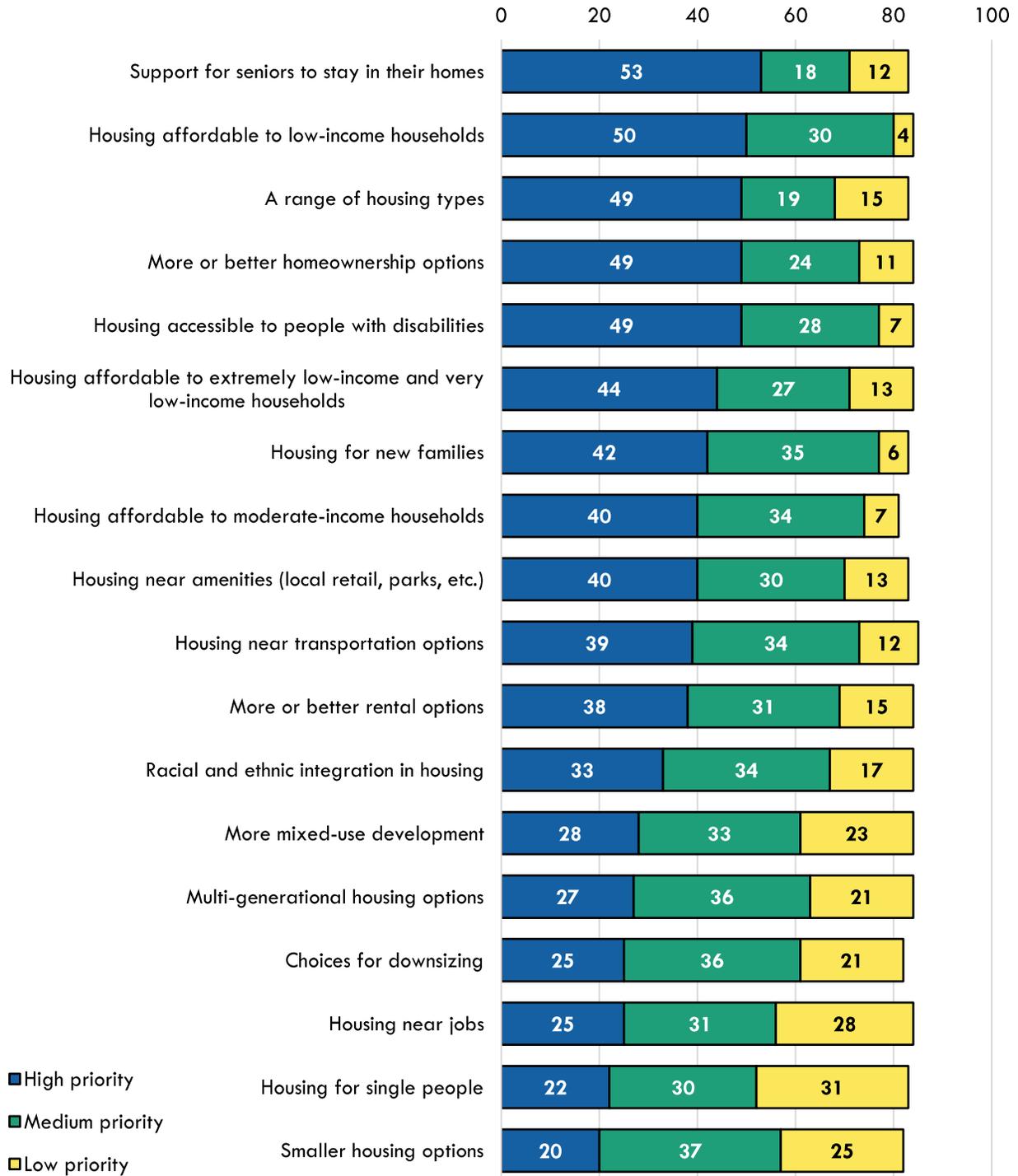
潜在优先事项

根据大波士顿地区的常见住房需求和目标，参与者被给予了一份包含 18 项潜在住房优先事项的清单。参与者将每个项目评为低、中或高等优先事项，并可在必要时为每个项目添加额外的评论。下图中的图表显示了在投票中被评为“高”等优先事项的所有响应。

高等优先程度得票最多的七项事宜：

- 帮助老年人留住在家中的支持措施
- 低收入住户（最高为 80% AMI）负担得起的住房
- 适合残障人士的无障碍住房
- 更多或更好的房屋所有权选择
- 一系列不同的住房类型（例如独栋别墅、双拼别墅、小型和/或大型多户住宅）
- 极低收入（最高为 30% AMI）和很低收入（30-50% 的 AMI）住户负担得起的住房
- 面向新家庭的住房

图 41: 潜在优先事项的排名



“单身人士住房”、“较小的住房选择”和“靠近工作地点的住房”是得票最低的优先事项。这三项事宜在高等优先事项中得票最少，在低等优先事项中得票最多。

讨论

冬季参与活动的数据为进一步讨论昆西住房的未来提供了重要基础。这些活动深入了解了昆西社区的需求和愿望，本节将具体讨论一些有助于指导未来参与和分析的见解。

虽然没有一个数据点令超过三分之一的公众开放会议参与者感到惊讶，但最令他们感到意外的是：

- 按使用权分类的住户（房主/租户）：租户的比例之高
- 家庭和非家庭分类：非家庭住户的比例之高
- 按卧室数目分类的住房单元：缺乏家庭规模的单元（3间或更多间卧室）
- 受契约限制的可负担住房数量：受契约限制的可负担住房的供应总体不足
- 按收入状况分类的住户：符合低收入资格的实际金额和低收入住户的数量

这份令参与者感到意外的数据点清单指出了一些 HPP 试图解决的关于昆西住房的相对普遍的误解或“传说”。

参与者对住房优先事项的反馈显示出对于许多提供的潜在选择的有力支持。当考虑到按高等和中等优先事项的总票数（合计）进行排名时，七个最高等优先事项中有六个仍然名列前茅。尽管有一些例外，但结果表明人们对昆西住房的首要优先事项持有普遍一致的看法：

- “面向新家庭的住房”、“中等收入住户的住房（80-100% AMI）”和“靠近交通选择的住房”在高等和中等优先事项中都属于得票数目最多的事项。该反馈表明这三个主题通常是整个社区的优先事项。
- “低收入住户负担得起的住房（最高为 80% AMI）”和“适合残障人士的无障碍住房”在高等优先事项中获得了颇多投票，但在中等优先事项中的得票数却少得多。
- “多种不同住房类型”获得了很多高等优先事项的选票，但在中等优先事项中的得票数却少得多，这可能表明对社区而言此事项的优先程度较低。

受访者对优先事项选择的开放式回答反映了 Housing Quincy 的重要趋势和考虑因素：

- 虽然“帮助老年人留住在家中的支持措施”获得了最多“高等优先事项”的选票，但一些受访者表示老年人需要能够缩小住房规模，搬到较小的住所，以便腾出更适合家庭居住的较大的住宅。然而，“缩小规模的选择”在优先事项中几乎排在最后，有些受访者表示他们不知道缩小规模是什么意思。展望未来，项目团队会尽可能说明“缩小规模”以及任何其他公众可能不熟悉的术语。

- “种族和族裔融合”是一个被评为中等的优先事项。对愿景问题的回复也反映了在普遍增加受契约限制的可负担住房选择以外，对专门增加昆西种族多样性的需求的不同意见。
- 第三，虽然“靠近交通选择的住房”是一个被评为高等的优先事项，但一些受访者指出，此类住房仍然需要保持可负担性和可及性，并且需要鼓励民众使用公交服务。
- “更多或更好的租房选择”是一个被评为中等的优先事项；许多受访者评论说租房的选择已然很多，本市应优先考虑自有住房。
- 尽管“较小的住房选择”被评为低等优先事项，但许多开放式回答表达了希望能有较小的住房或住房类型的愿望

常见回复和多数同意意见不应被误认为是共识。社区对未来的愿景和具体优先事项的看法存在分歧。了解昆西社区中最受欢迎的观点固然重要，但同样重要的是考虑到并非所有受访者都感同身受。有分歧是个好现象，因为它突出了任何社区体验的多样化的需求。规划过程旨在顾及昆西的许多呼声和观点，并最终符合社区未来住房愿景的方式满足其住房需求。

春季参与活动

昆西市和 MAPC 于 2022 年 4 月为 Housing Quincy 举办了第二次在线参与活动。此参与活动包括一个通过 Qualtrics 进行的非同步、“按照个人节奏”进行的在线公众开放会议。该 OOH 于 4 月 4 日至 4 月 22 日开放，并提供了英文和中文（简体）两种语言版本。近 150 人参加了这次活动。

与冬季的活动不同，团队没有举办现场网络研讨会来展示公众开放会议中包含的相同信息。取而代之，团队在 2022 年 4 月 28 日通过 Zoom 举行的现场网络研讨会上汇报了在 OOH 期间收集的反馈意见小结。该网络研讨会的参与者还可以通过 Zoom 的问答功能向本市和 MAPC 提问。

OOH 参与者审查了从昆西住房需求和机会的数据以及早期社区参与活动中产生的目标、战略和行动草案。作为一个五年计划，Housing Quincy 不可能包括所有优先事项或满足每一项需求。因此，春季 OOH 的参与者被要求协助确定建议的优先级别，以便本计划专注于最紧迫的需求，并包括可行和具有影响力的行动。

参与者概述

与第一次在线公众开放会议一样，计划合作伙伴再一次要求受访者回答有关人口统计和住房状况的可选问题。以下我们将他们的答复与第一次 OOH 参与者提供的答复进行了比较。参与者特征包括：

- 在第二次 OOH 中，31%的参与者是租户，与第一次 OOH 的比例相同。
- 47%的参与者住在独栋别墅中，在第一次 OOH 中此比例为 59%。第二次 OOH 中住在双拼别墅中的参与者比例更高。
- 第二次 OOH 的参与者普遍较为年轻，25-34 岁和 35-44 岁年龄组的比例更高了。第一次 OOH 中 29% 的受访者在 45-54 岁之间，24% 的受访者在 65-74 岁之间，但在第二次 OOH 中，这两个组群的比例分别减少到 23% 和 12%。
- 与第一次 OOH 相比，第二次 OOH 受访者的种族多样性略低。白人受访者的比例从 71% 上升到 76%，而亚裔受访者的比例从 21% 下降到 16%。认同为黑人的受访者比例略高了一些。
- 第二次 OOH 参与者的住户规模较小。住在一居室和两居室单元的比例略高，而住在三居室或以上单元的比例略低。
- 第二次 OOH 的受访者在昆西居住的时间相对略短。在昆西居住了 21 年或以上的人从 45% 下降到 41%，而在本市居住时间不足两年的人的比例从 4% 增加到 11%。
- 在第二次 OOH 的参与者中，约 82% 的人没有参加 Housing Quincy 于去年冬天举办的任何参与活动。

目标

春季 OOH 提出的目标草案旨在解决数据和社区反馈中显示的主要住房挑战。这些挑战包括：

- 可供选择的住房类型不能满足当前/未来居民的需求
- 当前昆西居民，尤其是低收入居民负担不起住房
- 缺乏和丢失自然可负担的房产
- 老年人没有足够的经济实力留在自己的家中
- 有色人种、新家庭和残障人士缺乏住房选择
- 缺乏可负担的房屋所有权选择
- 城市支持新住房计划的能力有限
- 住房需要可持续性/气候复原力

- 房主缺乏维护或翻新住宅的资源
- 安全可靠的住房

受访者被问及以下五个目标是否反映了他们在住房方面的优先事项：

1. **多样化和可负担的住房。** 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。
2. **维护与反被迫搬离。** 维护可负担住房的存量，保障现有居民的住房稳定性，尤其是低收入和移民住户。
3. **健康与安全。** 保护和推广健康、安全、可持续和具有气候复原力的住房。
4. **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元化而成为反歧视的领导者。
5. **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。

绝大多数参与者（85%）认为这些目标在很大或一定程度上反映了他们的优先事项，这表明这些目标与我们迄今为止听到的反馈意见之间存在着良好的一致性。

战略

OOH 向参与者展示了七项用来支持目标草案的战略草案。这些战略涉及一系列干预措施，包括地方政策、税收政策、当地计划、分区调整以及增加合作伙伴关系和维权。

参与者被要求按照重要性为战略排序（其中 1 最重要）。排名结果如下：

1. **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房契制约的可负担住房。
2. **战略 D：** 保护居民留住在昆西的能力，特别是低收入、老年人和移民住户。
3. **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。
4. **战略 E：** 建立和实施昆西市可以用来保护最弱势群体和反歧视的资源。
5. **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。
6. **战略 F：** 利用市政资源来确保健康和可持续发展的住宅。
7. **战略 G：** 提高昆西市实施 HPP 目标的行政和财政能力。

行动

随后，OOH 展示了与每个战略相关的三至七项行动。这些行动是本市及其合作伙伴可以采取的具体步骤，以推进 Housing Quincy 的战略。OOH 中包含了一系列行动范围，有的易于实施，包括完全属于 PCD 职权范围内，或无需资金或所需资金很少的行动，也有其他需要大量新的资金或法律授权才能实施的行动。

每个战略中获得最多高等优先事项投票的行动分别是：

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。

- 鼓励在重要的精明增长通道沿线开发混合用途的项目。
- 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。
- 通过进一步减免密度或大小要求来鼓励包容性分区单元更大程度的可负担性。

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房契制约的可负担住房。

- 将公共土地用于受契约限制的可负担住房。
- 制定一个住房和土地征用计划。
- 继续建立合作伙伴关系，以最大化地提高兴建受契约限制的可负担住房的资源。

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。

- 在契约限制有可能过期之际，维持补贴住房库存清单中现有的可负担住房单元。
- 通过 Housing Rehabilitation Program（住房修复计划）继续并扩展对修缮自有房屋的资助。
- 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

- 提供协助老年人留在自己的家中或缩小住家规模的直接支持措施。
- 推广并扩大昆西市的首付援助基金，针对边缘化社区较低的住房拥有率，帮助那些希望在昆西购买房屋的住户。
- 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。

战略 E：建立和实施昆西市可以用来保护最弱势群体和反歧视的资源。

- 采纳租户反骚扰政策。
- 宣传昆西的多元化、公平和包容委员会。
- 为新住房开发制定公平的发展原则和记分卡。

战略 F：利用市政资源来确保健康和可持续发展的住宅。

- 考虑将可持续发展的基线要求纳入许可过程。
- 解决受契约限制的可负担住房中海平面上升的风险。

战略 G: 提高昆西市实施 HPP 目标的行政和财政能力。

- 将为市政工作人员、志愿者、民选和任命官员提供公平和文化能力培训的实践正式化。
- 为实施此 HPP 中组成部分的受契约限制的可负担住房信托基金制定战略计划。

在所在战略中优先事项得票最多的十个行动是：

- 提供协助老年人留住在自己的家中或缩小住家规模的直接支持措施。
- 采纳租户反骚扰政策。
- 在契约限制有可能过期之际，维持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。
- 将公共土地用于受契约限制的可负担住房。
- 推广并扩大昆西市的首付援助基金，针对边缘化社区较低的住房拥有率帮助那些希望在昆西购买房屋的住户。
- 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。
- 制定一个住房和土地征用计划。
- 继续建立合作伙伴关系，以最大化地提高兴建受契约限制的可负担住房的资源。
- 宣传昆西的多元化、公平和包容委员会。
- 考虑将可持续发展的基线要求纳入许可过程。

住房地点和类型

最后，我们请 OOH 受访者在一张社区地图上指出他们认为应该开发的地点。排名前五位的地区分别为：

1. 沃拉斯顿
2. 昆西中心
3. 南昆西
4. 北昆西
5. Crown Colony

在线公众开放会议的参与者被要求个别查看这些社区，然后告诉我们这些社区应该鼓励哪些类型的开发项目。总的来说，在所有社区中开发独栋别墅是首选，两家庭住宅和联排别墅也是受到大力支持的类型。

Crown Colony、Marina Bay、北昆西和昆西中心在混合用途、中层多户住宅和高层多户住宅开发的类型方面都获得了更多的支持。其他社区在这些较为密集的住房选择方面获得的支持不大。

图 42: 按社区分类的住房类型

	Single-Family	ADU	Cottage-Style	Two-Family	Three-Family	Townhouses	Small MF	Mid Rise MF	High Rise MF	Mixed-Use	Total
Adam's Shore	26	15	16	22	14	23	20	6	4	7	153
Cranch Hill	20	14	12	23	16	17	15	6	2	6	131
Crown Colony	15	14	11	21	17	16	10	19	13	19	155
Germantown	22	11	17	22	18	20	19	9	3	5	146
Houghs Neck	22	12	15	17	14	19	19	8	3	6	135
Marina Bay	14	8	12	18	20	15	11	16	17	19	150
Merrymount	27	14	13	22	13	19	15	6	4	8	141
Montclair	23	14	12	22	18	19	17	8	4	8	145
Norfolk Downs	22	13	12	23	19	17	17	13	6	8	150
North Quincy	20	13	14	26	21	14	14	17	13	17	169
Quincy Center	13	9	6	15	23	12	10	19	21	22	150
Quincy Point	21	12	14	25	18	18	19	11	7	11	156
South Quincy	22	14	13	24	17	19	21	11	5	10	156
Squantum	26	14	13	20	13	20	17	10	5	6	144
West Quincy	24	15	13	19	15	19	21	9	3	7	145
Wollaston	24	15	17	24	19	20	22	11	6	17	175
Wollaston Hill	23	16	15	21	16	21	21	8	6	10	157
Total	364	223	225	364	291	308	288	187	122	186	



未来发展的限制和机遇

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。限制可能是实体的，也可能与本市现有的分区政策和市政能力有关。此类理解有助于我们在将来提出切实可行，并可能为昆西社区带来最积极影响的建议。在分析了限制因素并确定了昆西目前用来满足住房需求的现有工具后，我们将介绍在整个城市进行新的混合收入和受契约限制的可负担住房开发的潜在机会。

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。

指定的开放空间

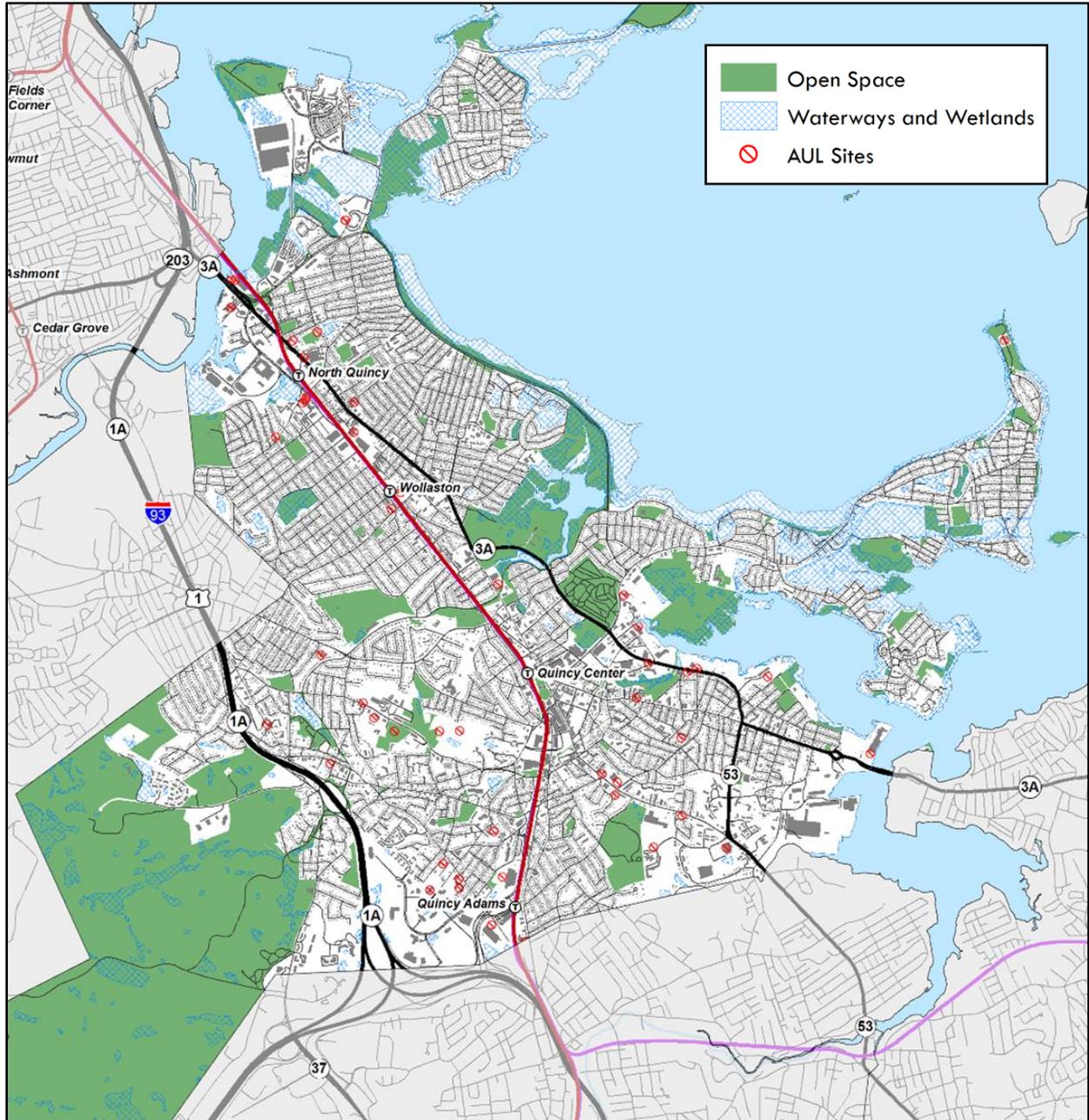
昆西有相当大的一部分是保留在开放空间区中的开放空间。根据昆西分区规范，在这个特殊地区唯一可以建造的是用于保护、娱乐、林业或用于存放公园、儿童游乐场、船只或墓地设备的建筑物。这包括整个蓝山保护区、Furnace Brook 高尔夫球场以及本市各地的公园和墓地。它还包括昆西周围的许多沼泽地区，例如 Squantum Marshes、Broad Meadows Marsh、Rock Island Cove Salt Marsh 以及 Blacks Creek 河口沿线的区域。

危险场所

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。根据《马萨诸塞州普通法》第 21E 章受到“活动和使用限制（AUL）”监管的场地分散在昆西各处，并主要位于目前或从前的工业生产地。

位于西昆西 Intervale Street 的一个废品场最近因税收买主权的原因被本市征用，其中的三个热点地区受污染的土壤也被清除。该片土地目前被划为工业用途，若要将该处重新开发为住宅用途则需要更高级别的清理工作。我们将准备一份需求建议书（招标书），以征求对该处进行未来重建的想法。此外，铁路通行权沿线也有一些潜在的污染问题。

图 43: 基于土地的限制



来源: MAPC, 2022 年; 空间数据来自 MAPC、MassGIS、MassDOT

水道和洪水区

水道覆盖或贯穿昆西的大片土地。主要水体包括 Fore River、Neponset River、Snug Harbor 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，此外它们还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。昆西有大片土地位于 FEMA 指定的洪水区。Houghs Neck、Germantown、Adams

Shore、Wollaston、Marina Bay 和 Squantum 的大部分地区位于 AE 洪水区，每年发生洪水的几率为 1%。城市各处的一小部分土地位于 X 区，每年发生洪水的几率为 0.2%，或者受到年几率为 1% 的区域的堤坝保护。

住房短缺和需求部分解释了海平面上升引发的洪水问题与昆西受契约限制的可负担住房单元地点的重叠。预期发生的洪水不仅会影响现有的受契约限制的可负担住房，还会影响属于不同收入群体的住房。虽然这些地段似乎不适合未来的住房，但考虑到气候复原力的新开发项目可以纳入额外的绿地和其他场地改进，以便更有效地抵御洪水的侵袭。在该地区建造的任何房屋都应确保居民在洪水期间可以安全地留在自己的家中。

基础设施

在没有新的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。许多乡村和一些郊区社区缺乏新住房所需的实体基础设施，或是获得的服务严重不足。相比之下，昆西的基础设施服务非常好。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。

公用事业

由于与区域性的马萨诸塞州水资源管理局（MWRA）系统的连接，昆西有良好的供水和下水道基础设施服务。根据昆西公共工程专员的说法，本市的新住宅开发不存在供水/下水道容量问题。但在某些个别地点的开发可能会因需要为新铺设的道路获得街道开通许可而受到限制。所有新开发项目都必须证明公用事业有足够的提供服务，而且某些开发项目可能需要支付额外的流入/渗透费用，以适应更密集的使用。开发能够创造机会，以解决排水和网络连接等更大的问题。

公共交通

马萨诸塞湾交通管理局（MBTA）的公共交通系统为昆西提供了极好的服务。本市有四个红线车站，分别位于北昆西、沃拉斯顿、昆西中心和昆西亚当斯。南北走向的红线穿过昆西中心，历来并仍然是发展和工业的驱动力。除了地铁，昆西还有 12 条 MBTA 公交车路线：

- 211 号线从北昆西中心行驶至沃拉斯顿，向西北方向穿过北昆西，再向东行驶至 Squantum；216 号线从昆西中心向东穿过 Adams Shore 至 Houghs Neck 和 Germantown（两条公交路线的运营都完全位于昆西境内）
- 210、215、217 和 245 号线从昆西中心出发，向北和向西穿过昆西，进入毗邻的米尔顿和波士顿
- 220、222、225、230、236 和 238 号线从昆西中心出发，向南和向东穿过昆西，进入毗邻的布伦特里和韦茅斯

这些公交路线的协同运作几乎为昆西所有地方提供了服务。只有 Marina Bay 和 Merrymount 的部分地区缺乏不那么直接的公交车服务，需要步行 15 到 20 分钟。所有路线都在昆西中心发车和/或停站，这与 T 车站一起使昆西中心成为了一个主要公交枢纽。

昆西毗邻波士顿，它与波士顿的交通连接性是其热门程度和经济实力的一个主要推动力。但公交可及性也造成对开发和密度，以及 MBTA 系统能否承载更多乘客的顾虑。MBTA 面临着实际和感受到的资金问题，COVID-19 新冠疫情更是加剧了这些问题，导致延误增加、维护延期和未来的不确定性。如果能在昆西增加考虑周全、精心设计的以公交为导向的开发项目，则可以通过维持客流量来帮助支持 MBTA。反之，系统范围的改进和维护必须成为优先事项。

行人和自行车基础设施

昆西拥有高水平的交通可及性和商业区密度，是一个非常适合步行的社区。但实体限制和道路设计对昆西各地的步行性造成了一些挑战。本市占地近 27 平方英里，包括多条水道和多处沼泽区，阻碍了直通的步行或自行车路线。此外，923 号州际公路和 3A 号公路等主要交通干线对东西方向穿越城市的步行可及性构成了切实的障碍。

昆西有大规模的自行车道系统，包括专用车道和缓冲车道。本市的自行车委员会就以下事项为市长提出建议：将自行车作为一种对所有出行目的和多种使用者都可行的交通选择，同时提高全市所有自行车使用者的安全。2020 年，美国自行车手联盟（LAB）将昆西指定为青铜级别自行车友好社区。该奖项表彰了昆西通过改善基础设施、推广自行车和教育计划来改善自行车使用现状的决心和努力。昆西市继续与马萨诸塞州交通部（MassDOT）合作，为自行车基础设施项目提供资金，包括贯彻 Complete Streets（完整街道）计划。交通、停车、警报和照明部门、公共工程部和自行车委员会协同努力，以便在昆西各处完成自行车改进工程。

道路和停车

居民们对昆西的交通现状和停车位的不足表示了许多顾虑。但数据显示，修建更多停车设施通常不会缓解，反而会加重城市的交通拥堵。这是因为可用的停车设施鼓励并促进了对私有车辆的依赖性。昆西交通拥堵的部分原因也与人们为前往波士顿或其他南岸地区而穿越本市有关。尽管交通拥堵并不仅由在昆西上班和居住的民众造成，但对他们的影响却最大。

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。

规划与社区发展

负责昆西住房规划的工作人员隶属于规划与社区发展部（PCD）。PCD 根据 1973 年马萨诸塞州立法机构的一项法案（第 898 章）成立，并被授予规划部门、规划委员会、工业发展委员会和城市更新机构的权力和职能。¹¹ 该部门由主任 James J. Fatseas 领导，截至本文发布时包括 11 名全职工作人员。

PCD 分为两个部门：规划和社区发展。规划人员管理分区和土地使用许可，并就新开发项目的所有相关事宜向市长、市议会和董事会/委员会提供建议。社区发展人员负责管理本市的社区发展整笔拨款（CDBG）；HOME 投资合作计划；紧急解决方案拨款计划；Continuum of Care（连续护理）无家可归者援助计划；以及领导长期规划项目，例如本项住房兴建计划。PCD 内部设有 Office of Healthy Homes（健康家园办公室），该办公室负责管理多个面向低收入租户和房主的住房协助计划，包括住房修复计划、含铅油漆消减计划和首次购房者计划。

隶属于 PCD 的志愿者团体包括 Planning Board（规划委员会）、Affordable Housing Trust Committee（受契约限制的可负担住房信托委员会）、Fair Housing Committee（公平住房委员会）、Historical Commission（历史委员会）和 Bicycle Commission（自行车委员会）。有五名成员的昆西规划委员会审查和批准细分规划和场地规划审查的特别许可。委员会还负责就计划单元开发（PUD）、其他特殊许可类型、分区条例修订和街道废弃等相关事宜提出建议。委员会的成员由市长任命。

¹¹ 昆西市网站，www.quincyma.gov/departments/planning_and_community_development/index.php

许可

建筑许可申请由检查服务部门审查，并在需要时接受规划委员会和分区上诉委员会的审查。检查服务部门为新开发项目和现有物业的翻新项目颁发建筑许可证和入住证明。规划和检查服务人员定期开会，以审查特定项目的潜在许可问题。

公立学校

昆西公立学区是一个大规模的多元化机构，2020年注册的学生总数超过9,600人。该学区包括一所公立幼儿园（pre-K）、11所小学、五所中学和两所高中，以及健全的扩展和继续教育计划。学校出勤率通常随所在地区而异。昆西为社区中更多学龄儿童提供教育的能力限制未被提及。

学区出勤数据反映了昆西整体的种族、语言和经济多样性。¹²

- 近16%的学生是英语语言学习者
- 35%被视为“经济弱势群体”
- 大约42%为白人，近40%为亚裔
- 近19%的学生有某种残障

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。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。为了保持简洁并适用于Housing Quincy涉及的范畴，本摘要仅考虑住宅区和商业区。

¹² 学校和学区报告卡，马萨诸塞州小学和中学教育部（2020年）

图 44: 分区地图

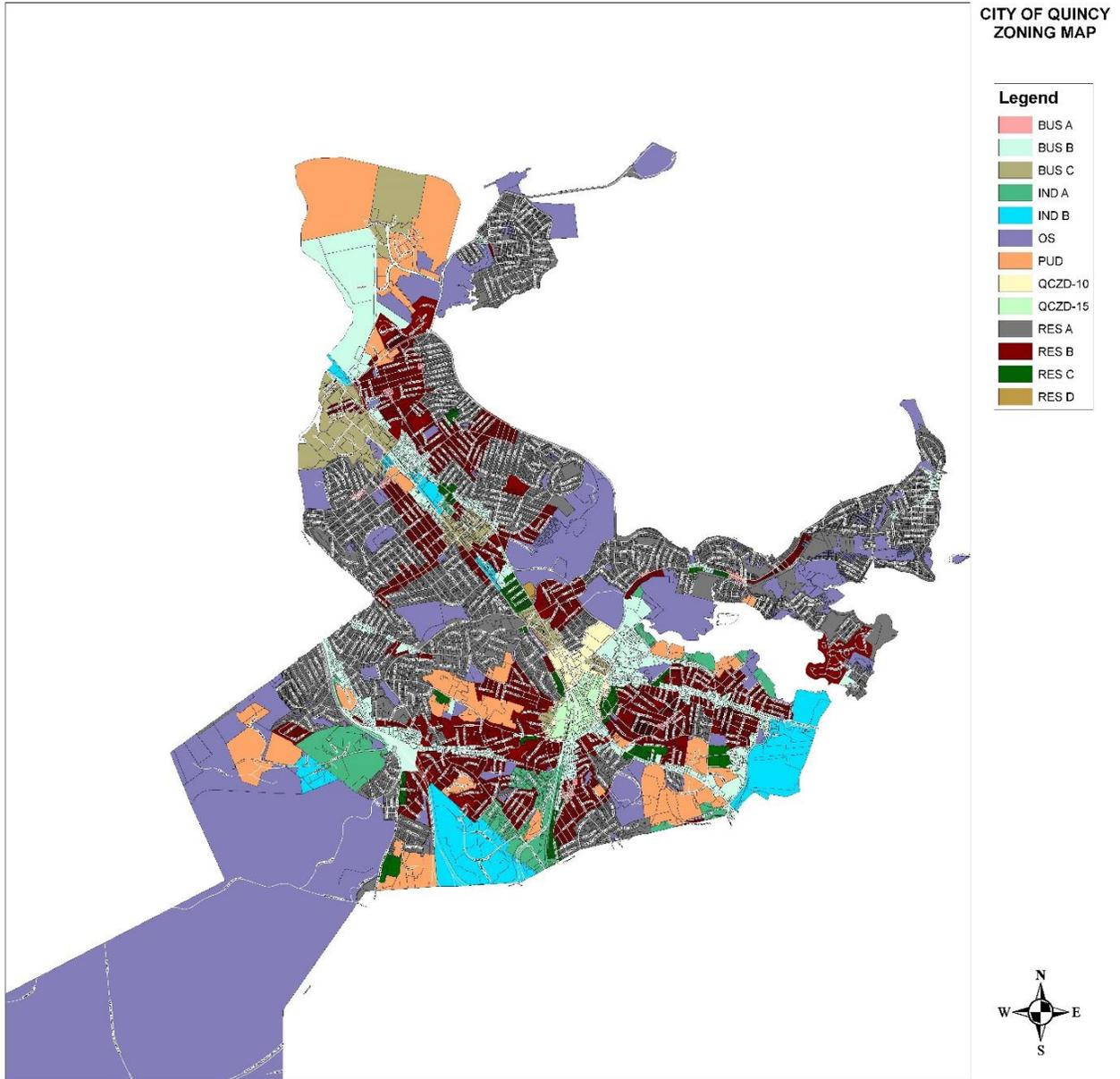


图 45: 允许的住宅用途和重要的大小要求

	住宅A区	住宅B区			住宅C区	住宅D区	商业A区	商业B区	商业C区
		1-3单元	4-5单元	6+单元					
独栋别墅	准许	准许	准许	准许	准许		准许	准许	
双拼别墅		准许	准许	准许	准许		准许	准许	
多户住宅		准许	准许	准许	准许	准许	特别许可 (规划委员会)	特别许可 (规划委员会)	准许 [^]
混合用途							特别许可 (分区上诉委员会)	特别许可 (分区上诉委员会)	特别许可 (规划委员会) [^]
最小地块面积	7,650平方英尺	6,750平方英尺 或每个住宅单元3,000*	6,750平方英尺 或每个住宅单元4,000*	6,750平方英尺 或每个住宅单元4,500*	14,000平方英尺 或每个住宅单元2,000*	42,000平方英尺 或每个住宅单元2,000*	5,000平方英尺*	5,000平方英尺*	5,000平方英尺*
最小退线 (前/侧/后)	25' 13' 20'	25'/ 13'/ 25'	25'/ 25'/ 25'	25'/ 25'/ 25'	高度的一半, 但不少于25'	未列出	15'/ 15'/ 15'	15'/ 15'/ 20'	0'/ 0'/ 20'
每个住宅单元的最小开放空间	无	700平方英尺	700平方英尺	1,000平方英尺	400平方英尺**	无	无	无	无
高度/楼层上限	35' 2.5	35'/ 3	3	3	6	未列出	3	4	6

最大容积率	无	0.4	0.4	0.5	1	2	0.75	1.5	3.5
--------------	---	-----	-----	-----	---	---	------	-----	-----

一般说明：城市更新用途不受所有尺寸要求的约束

* 当多户住宅在其主要结构或附属停车建筑内提供要求的停车位时，每单元的地块面积可减少 10%

** 对于有露台或阳台的单元，最小开放空间可扣除该阳台总面积的 50%，但在任何情况下都不得超过 50 平方英尺

^ 商业 C 区住宅用途的最大容积率（FAR）为 3.5，最小地块面积为 42,000 平方英尺，每个住宅单元的最小地块面积为 500 平方英尺，前院、后院和侧院的最小尺寸为建筑物高度的 1/4，房前空地和地块宽度最少为 100 英尺，每个住宅单元的最小开放空间为 100 平方英尺。

住宅基本区

住宅 A 区，用途：独栋别墅

住宅 A 区是昆西最大的分区地区之一。它包括本市主要以低密度独栋别墅为主的地区，包括 Houghs Neck、Germantown、Adam's Shore、Squantum、West Quincy 的大部分地区，以及 Merrymount 和 Wollaston 的部分地区。本区仅合法允许独栋别墅，且不可通过特别许可进行任何用途的开发。最小地块面积为 7,650 平方英尺，建筑高度上限为 35 英尺或 2.5 层。该区要求每个有 1-2 间卧室的住宅单元有两个停车位，每个有 3-4 间卧室的住宅单元有 3 个停车位。

住宅 B 区，用途：低密度多户住宅

住宅 B 区是昆西第二大住宅区。它包括北昆西、沃拉斯顿、昆西中心（中心的西南方向）和西昆西的大部分地区。本区合法允许独栋别墅、双拼别墅和多户住宅；且不可通过特别许可进行任何用途的开发。建筑高度上限为 35 英尺或三层。本分区的最小地块和开放空间面积要求根据楼房大小而异。对于有一到三个单元的楼房，每个住宅单元的最小地块面积为 3,000 平方英尺；对于有四个或五个单元的楼房，每个单元的最小地块面积为 4,000 平方英尺；对于更大的楼房，每个单元的最小地块面积为 4,500 平方英尺。对于有一到五个单元的楼房，每单元最小开放空间为 700 平方英尺；对于更大的楼房，每单元为 1,000 平方英尺。住宅 B 区的每个住宅单元（无论大小）都需要有两个停车位。

住宅 C 区，用途：中密度多户住宅

住宅 C 区比住宅 A 区或 B 区都小得多。它包括本市各地主要通路沿线的单独或小块地块。本区合法允许独栋别墅、双拼别墅和多户住宅；且不可通过特别许可进行任何用途的开发。每个住宅单元的最小地块面积为 2,000 平方英尺，该分区的小块地块上的每个住宅单元必须至少有 400 平方英尺的开放空间。建筑高度上限为 35 英尺或三层。每个住宅单元（无论大小）都需要有两个停车位。

住宅 D 区，用途：高密度多户住宅

住宅 D 区仅适用于在 **954-964 Hancock Street** 和 **12 Parkman Street** 的小块地块。多户住宅是唯一允许的用途。最小地块面积为 42,000 平方英尺，或每个住宅单元 2,000 平方英尺，最大容积率（FAR）为 2.0。

商业基本区

商业 A 区，用途：本地企业

昆西的商业 A 区覆盖了本市靠近住宅区的小部分地段。该地区合法允许独栋别墅和两家庭住宅，或是通过分别由规划委员会或分区上诉委员会批准的特别许可进行多户和混合用途开发项目。地块面积必须至少为 5,000 平方英尺，建筑高度上限为三层，最大容积率为 0.75。分区规范要求商业区内的任何住宅用途单元都有 1.5 个停车位。

商业 B 区，用途：一般企业

商业 B 区是昆西最大的商业区，覆盖 **Washington Street** 和 **Quincy Avenue** 沿线等地的小块地块。可在本区合法或通过特别许可开发的用途与商业 A 区相同。地块面积至少应为 5,000 平方英尺，建筑物上限为四层，最大容积率为 1.5。这让该地区所在的主要交通通道能建造规模稍大的建筑物。

商业 C 区，用途：中心企业

昆西的商业 C 区包括沃拉斯顿 **MBTA** 车站附近、**Marina Bay** 的一部分，以及北昆西 **MBTA** 车站西北的办公地段。该区合法允许多户住宅，以及通过规划委员会批准的特别许可进行混合用途开发。地块面积至少应为 5,000 平方英尺，建筑物上限为六层，最大容积率为 3.5。

特殊地区

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。

昆西中心区

分区规范第 8.3 节设立并管辖两个昆西中心区，**QC-10** 和 **QC-15**。除非下文另有说明，否则这两区的用途和大小规定都一样。**QC** 区的主要目标是鼓励在昆西中心未充分利用的地点开发新的混合用途和受契约限制的可负担住房，在底层提供公众服务，并改善公交可及性和利用率。除城市更新用途以外，这些地区内的所有用途和所有建筑都需要规划委员会

的特别许可。¹³ 昆西中心区的最小地块面积为 15,000 平方英尺，城市更新用途为 7,500 平方英尺，或每个住宅单元 325 平方英尺。QC-10 的最高楼层为 10 层，QC-15 的最高楼层为 15 层，经特别许可的城市更新用途最高可达 20 层。每个住宅单元需要一个停车位。

位于北昆西 MBTA 车站的公交导向区

北昆西 MBTA 车站周边地区被指定为以公交为导向的发展（TOD）区。其主要目的是鼓励在公交设施附近开发混合用途和受契约限制的可负担住房，改善行人和车辆的可达性，并改善公交车站附近的流通。所有“TOD 用途”都是合法允许的，任何其他用途则可通过规划委员会的特别许可获得批准。与 QC 区一样，大多数商业、零售和住宅用途都是合法允许或可经特殊许可得到批准。该地区的最小地块面积为一英亩，或每个住宅单元 325 平方英尺，最高楼层为八层。但规划委员会可以为符合 TOD 区目标的原因降低或修改这些要求。没有其他最小或最大尺寸要求。每个住宅单元需要一个停车位，并允许用来减少现场空间数量的共享使用协议。

城市更新区

昆西市在昆西中心有一个城市更新区，并提议在沃拉斯顿也建立一个城市更新区。规划与社区发展部是城市更新的运作机构。

昆西中心区

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城市地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

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，但它同时也经历了一些撤资、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。该城市更新区包括约有 106 座

¹³ 《分区规范》第 10.2 节将城市更新用途定义为：“具有以下特征的用途：A）符合以下一项或多项：i）第 8.3.2 节规定允许的用途；ii）市政停车场；iii）部分或全部在室内的花卉、植物、园艺用品或农产品的销售场所；或 iv）在单一建筑物或结构中上述多种用途的组合；B）规划委员会已根据城市更新计划授予一致性证明。”

楼房的 114 个地块。它位于一片总土地面积约为 50.75 英亩的地区。该区域内约 66% 的楼房建于 1940 年前。截至本文发布时，WURD 已被提交至市议会以审查通过。

受契约限制的可负担住房条例

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。AHTC 将审查提议的项目，并在 35 天内向颁发许可证的机构提出建议。开发商必须将至少 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。

场地规划审查

除了位于昆西中心地区的涉及三个或更多住宅单元，以及使用 5,000-9,999 平方英尺的新的或扩大的非住宅用途以外，所有许可证申请都需要进行场地规划审查。场地规划审查过程的目的是通过对建筑物、标志、开放空间、景观美化、停车区、进出途径、排水、污水、供水和公共安全的设计和布局进行合理的评估来规范使用。规划委员会是大多数特别许可审查的特别许可授予机构（SPGA），分区上诉委员会是商业 A 区和 B 区混合用途许可的 SPGA。这两个机构都有 90 天的审查时间表。

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。

受契约限制的可负担住房信托资金和委员会

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资金。AHTC 成立于 2001 年，并被编入《市法典》第 17.04.235（E）节。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 12 名其他成员组成。成员代表银行、住宅开发、建筑行业、宗教信仰组织、市议会和本地认证的社区住房开发组织（CHDO），且 12 人中至少有 10 人必须是昆西居民。

AHTC 管理受契约限制的可负担住房信托基金（AHTF），并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、其他地点兴建房屋或支付替代费用）。迄今为止，该委员会已批准了 554 个单元，超过 2280 万美元的替代费用已根据昆西的包容性分区条例被存入 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

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。目前 QHA 的候补名单上有超过 261,000 个住户。这个数字包括本州的集中候补名单上超过 226,000 名在多个住房部门排队等候住房的申请人。

专门用于家庭住房的 QHA 物业包括 Riverview、Snug Harbour 和 West Acres。面向老年人和残障人士的物业包括 Crowley Court、Drohan Apartments、Louis George Village、O'Brien Towners、Pagano Towers、Sawyer Towers 和 Tobin Towers。

OFFICE OF HEALTHY HOMES（健康家园办公室）

昆西的健康家园办公室运营三个计划，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。

Housing Rehabilitation Program（住房修复计划）

昆西的住房修复计划以 0% 利息、延期付款的贷款形式向低收入房主提供高达 30,000 美元的资助。该资金来自于联邦社区发展整笔拨款（CDBG）和受契约限制的可负担住房信托基金。贷款用于维护住家健康和安全的必需的维修和改进，例如解决违规问题、无障碍改装和能源效率改进。昆西的任何自有住房类型都有资格获得修复贷款，包括独栋别墅、双拼别墅、独立产权公寓和联排别墅。对于老年人或残障人士房主，贷款的返还可推迟到房屋的出售、转让或转贷。对于所有其他借款人，贷款将在 15 年后全额到期。

Lead Paint Abatement Program（含铅油漆消减计划）

昆西的含铅油漆消减计划由联邦 Lead Paint Hazard Control Program（含铅油漆危害控制计划）资助，向符合资格的业主提供每单元最高 10,000 美元或总计 20,000 美元的五年期可免除贷款，以减少住宅中的铅和其他危险品。住户还可以就任何符合含铅油漆消减计划资格的项目从 Healthy Homes Supplemental fund（健康家园补充基金）中获得高达 5,000

美元的补助。资金可用于减铅工作、评估和检查。任何建于 1978 年前的单户或多户住宅，只要符合建筑规范且没有拖欠应支付给本市的任何费用，就符合条件。贷款将发放给符合收入资格的房主或出租给符合收入条件的租户的房东。所有获得资助的房产中的所有住户都必须是低收入人士，并且出租房产中至少有一半的住户应为收入很低的住户。有六岁以下儿童的住房享受优先修复的资格。

First-Time Homebuyer Program (首次购房者计划)

昆西的首次购房者计划由 **South Shore HOME Consortium (南岸住家联盟)** 资助，并通过 **健康家园办公室** 运行。该计划向年收入低于 80% AMI 且流动资产低于 75,000 美元的首次购房者提供利率为 0% 的延期付款贷款。贷款可用于在昆西、布伦特里、霍尔布鲁克或韦茅斯购买独栋别墅、独立产权公寓或联排别墅的首付和买房手续费用。最高贷款金额因社区和房价而异，并受 HUD 设定的上限（目前为 447,000 美元）的限制。在昆西，最高贷款金额是购买价格的 9% 或 20,000 美元，取两者中的较低值。贷款的利率为 0% 并可延迟付款，直到该房屋的出售、转让、转贷，或住户未能将该住房作为其主要住所居住最少年限的时间。

SOUTH SHORE HOME CONSORTIUM (南岸住家联盟)

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。HOME 资金按人口分配给联盟成员。昆西获得联盟所得资金的约 60%，在过去五年中总计 2,251,875 美元。HOME 资金为上述的联盟的首次购房者计划提供资金。

最近由 HOME 资助的昆西住房项目包括：

- **Lower Winter Street.** 该项目包括 18 个受契约限制的可负担住房单元。HOME 为 11 个低 HOME 单元（50% AMI）提供了 825,000 美元。融资于 2021 年 12 月结束，该项目目前正在施工中。
- **Germantown House.** 该项目包括五个为成年残障人士提供的可负担的单人居住（SRO）单元。HOME 为所有单元提供了 500,000 美元，以便它们以 30-50% AMI 的价格出租。项目于 2020 年完工。
- **The Watson.** 这个包括 140 个单元的混合收入开发项目于 2019 年完工。HOME 为 11 个低 HOME 单元（50% AMI）提供了 500,000 美元。该项目还包括另外 17 个面向收入不超过 50% AMI 住户的单元，86 个指定的劳动力住房单元，以及 26 个市场价格的单元。

本地认证的社区住房开发组织 (CHDO)

昆西很幸运地拥有两个社区住房开发组织 (CHDO) 为社区提供受契约限制的可负担住房和其他重要服务。

Quincy Community Action Programs (昆西社区行动计划, QCAP)

昆西社区行动计划 (QCAP) 是服务于昆西的本地社区行动机构。该组织成立于 1965 年, 旨在通过提供直接服务来减少贫困。如今它每年为昆西地区 80 多个社区的 28,000 多人提供服务。QCAP 运营的一系列计划支持成人教育和劳动力发展、金融教育、幼儿教育 and 护理、能源援助、食品和营养, 以及住房。

QCAP 是昆西首屈一指的住房倡权者和提供者。该机构提供紧急租金和抵押贷款援助、租户和房东服务, 以及房屋所有权援助。它还在昆西为中低收入单身人士和家庭维持 23 个受契约限制的可负担住房单元。这些单元包括一栋房屋中的八个 SRO (单人居住) 房间、六个一居室公寓、四个两居室公寓, 以及五个可使用基于项目的补贴券的两居室和三居室家庭单元。QCAP 是经过认证的 CHDO, 采用国家房屋所有权教育和咨询行业标准, 也是经过批准的 HUD 住房咨询机构。

NeighborWorks Housing Solutions (邻里住房解决方案, NHS)

邻里住房解决方案 (NHS) 是全国邻里住房网络的本地分支机构, 自 1975 年以来就在昆西运作。作为一个经过认证的 CHDO, NHS 提供一系列支持居民住房稳定性的服务和教育, 包括房屋所有权咨询和首付援助、防止无家可归、租金援助和财务辅导。NHS 也是马萨诸塞州东南部受契约限制的可负担住房的主要开发商, 现已兴建了 700 多套公寓, 另有 200 套正在开发中。如今, NHS 在昆西拥有和/或管理 365 个受契约限制的可负担住房单元, 包括 Watson (140 个单元)、Kendrigan Place (78 个单元) 和 Winter Gardens (24 个单元)。该机构目前正在南岸住家联盟的资助下在 Lower Winter Street Apartments 兴建另外 18 个单元。

住房选择

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 财年和 2020 财年)。

最近期的 Housing Choice 奖金被用来支付新的 Father Bill's & MainSpring 住房资源中心的部分设计和工程服务费用。该项目是一种新的同址住房和服务模式，帮助个人从长期无家可归过渡到永久性居住。该多用途设施有三个主要组成部分：一个提供多种资源的新日间中心设施、一个紧急庇护所设施，以及 30 套永久性受契约限制的可负担统仓公寓。

MBTA 社区的多户分区要求

作为一个由 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 Housing Choice Initiative（住房选择计划）、Local Capital Projects Fund（本地资本项目基金）和 MassWorks Infrastructure Programs（马萨诸塞州基础设施计划）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，昆西需要证明本市至少有一个距离其公交车站半英里以内的 50 英亩或更大的分区区域，并允许以每英亩 15 个单元或更高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。鉴于本市最近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。

发展机会

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。为了确定适合新的混合收入和专用受契约限制的可负担住房的区域，我们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。

住房容量分析

Housing Quincy 使用的住房容量分析借鉴了 MAPC 为 Metro Mayors Coalition Housing Taskforce（大都会市长联盟住房工作小组）开发的一种方法，以估算能够在空置或未充分利用的土地上建造的住房单元数量。该分析以 MAPC 的 MassBuilds 数据库中已规划和预计的发展信息、当地分区、公交可及性，以及市镇就场地的未来发展提供的数据为导向。分析结果是基于现有条件而不是仅依赖分区的逐个地块的容量分析。

MAPC 用一个多步过程来确定住房发展能力，包括评估地块的开发能力，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。该分析利用土地使用、环境和开发数据来确定地块的适用性。

为了估算潜在开发强度，MAPC 为昆西多种不同的土地类型制定了住房类型类别，这些类别决定了最小地块面积、容积率（FAR）、平均住宅单元面积，以及指定用于住宅用途（相对于商业或工业用途）的开发比例。根据其相对于市政定义的发展区域和公交车站的位置或住宅分区地区，每个地块都被指定了一个住房类型。每个可开发地块上潜在的住房单元总数的计算方法是将可建的地块面积乘以假定的 FAR，然后再除以假定的平均住宅单元面积。每个地块的潜在单元总数减去现有住房单元的总数即为未来的住房容量。

在决定地块是否适合新的住房开发时，MAPC 考虑了若干地块级别、环境和土地使用的因素。这些因素列于下表中。

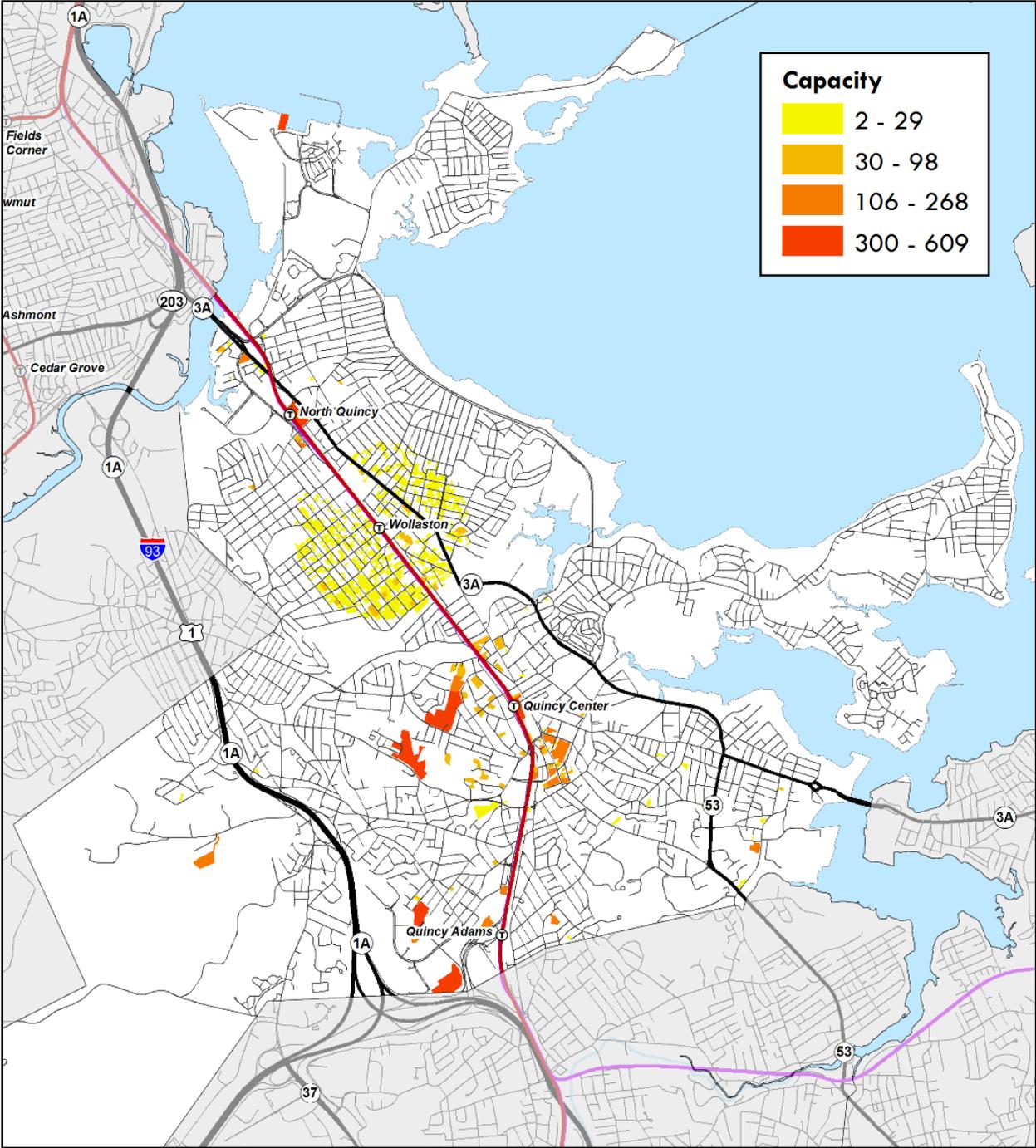
图 46: 用来决定场地适用性的因素

因素名称和说明	理论基础	基本阈值
楼房和土地价值比 物业上楼房的价值与物业的土地价值之比。	楼房比其所在土地价值高得多的物业不太可能被重新开发。	如果楼房的价值是物业土地价值的 3 倍以上，该地块被认为不适用。
容积率 总建筑面积与总地块面积之比。	已经具有高密度开发项目的地块被认为已经达到了最大开发容量。	如果一个地块的 FAR 已经大于 10，该地块被认为不合适。
建筑年代 地块上楼房的建造年份。	有近期建造的楼房的物业不太可能重新开发或有容量包括额外的住房单元。	含有建于 2000 年后楼房的地块将被排除在分析之外。
土地使用类别 当地评估员指定的物业类型分类代码	某些土地使用类型，例如墓地、教堂或目前的公共住房开发项目不适合新的住房开发。	有关排除在外的物业类型代码表，请参见附录
物业所有权的类型 出于税收目的，一个地块是否是私人所有，亦或是通行权地块或水体。	属于公共通行权或水体的地块不适合住房开发。	任何没有被归为“FEE”或“TAX”的地块均不包括在内

因素名称和说明	理论基础	基本阈值
<p>湿地、洪水区、受保护的开放空间重叠处 一个地块与湿地、洪水区或受保护的开放空间相重叠的大小。</p>	<p>位于湿地、洪水区或受保护的开放空间区域以内的地块不适合住房开发，但如果地块只有一小部分与这些区域相重叠，则该地块或许仍可以进行住房开发。</p>	<p>完全处于湿地、洪水区或受保护的开放空间区域以内的地块被排除在外，对于只有部分重叠的地块，住房容量的计算仅包括不重叠的面积。</p>
<p>每英亩的住宅单元 对单个地块的住宅开发密度的评估；用地块上的住房单元数量除以地块面积（以英亩为单位）。</p>	<p>密度已经很高的地块可能已经达到或接近其最大容量。</p>	<p>每英亩超过 15 个住宅单元的地块被排除在分析之外。</p>
<p>每平方英尺（SF）的楼房价值 与楼房和土地价值比的限制因素相似，该因素评估地块上每平方英尺的楼房价值。</p>	<p>有高价楼房建在高价值土地上的地块不太可能被重新开发。</p>	<p>楼房价值超过每平方英尺 80 美元的地块被认为不适用。</p>
<p>形状异常的地块 地块的紧凑度是用 Pilsby-Popper 度量（为评估杰利蝶螈不公正重划选区而开发）来评分的。</p>	<p>形状极窄或会使开发难以进行的地块被认为不适用，因此未包含在分析中。</p>	<p>Pilsby-Popper 评分低于 0.3 的地块被排除在外。</p>

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。

图 47：按单元容量分类的适用开发地点



机会地点

我们正在考虑在以下地点进行大型混合用途或多户型开发。它们大多处于本市的开发管线中，且其业主表现出对重新开发地块的兴趣。适用于附属住宅单元、两户或三户住宅、联排别墅、乡村小舍式住宅，或其他小规模住房类型的小型填充式开发地点代表了在昆西各地逐步增加密度的额外机会，但此处未包括。

21-31 Beale Street



社区：沃拉斯顿

地块面积：0.28 英亩

目前用途：单层零售

预期用途：混合用途，住宅单元在上层，底层为商业用途

住房单元总数：80

潜在的受契约限制的可负担住房单元：8

17 Bennett Lane



社区：南昆西

地块面积：0.55 英亩

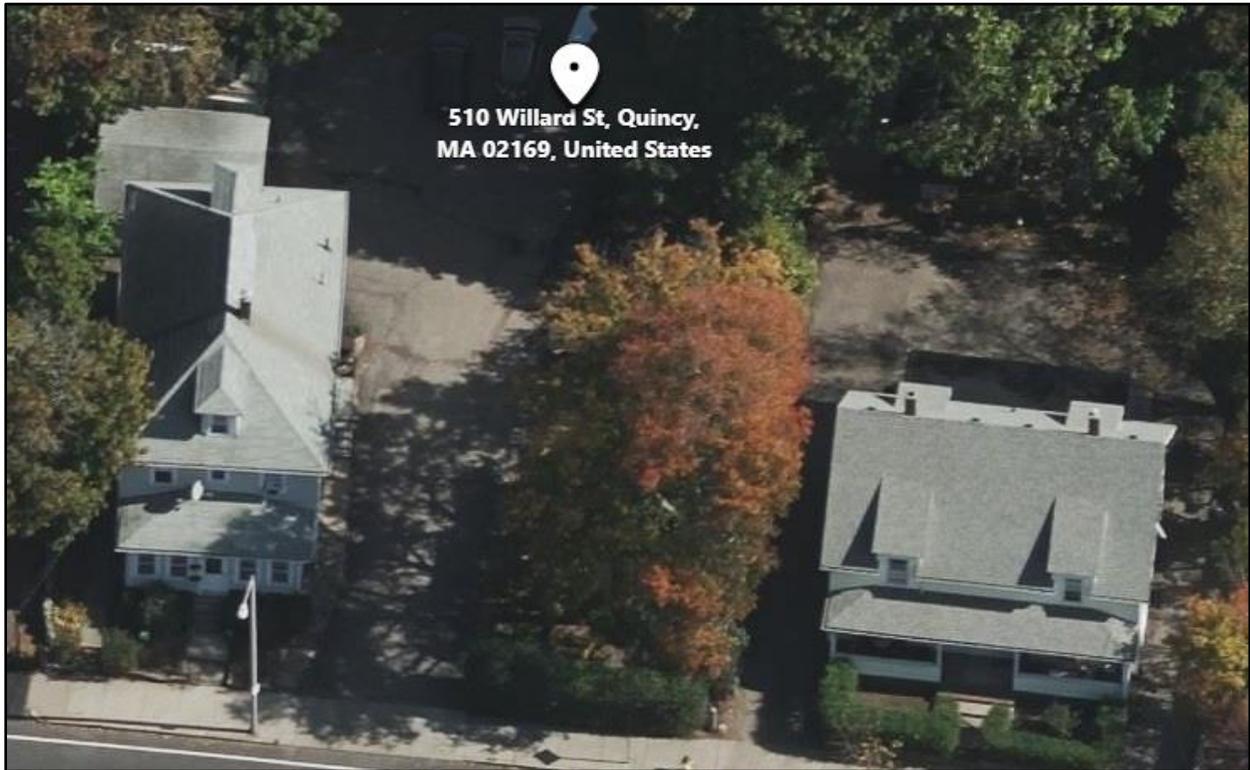
目前用途：单层办公楼

预期用途：多户住宅

住房单元总数：46

潜在的受契约限制的可负担住房单元：5

510-516 Willard Street



社区：西昆西

地块面积：0.82 英亩

目前用途：单户和两户住宅

预期用途：多户住宅

住房单元总数：32

潜在的受契约限制的可负担住房单元：3

129 & 135 Old Colony Ave



社区：沃拉斯顿

地块面积：0.48 英亩

目前用途：工业仓库

预期用途：多户住宅

住房单元总数：40

潜在的受契约限制的可负担住房单元：4

1562-1570 Hancock Street (在市中心城市重建计划中又被称为“R3”)



社区：昆西中心

地块面积：0.23 英亩

目前用途：单层商用

预期用途：多户住宅

住房单元总数：215

潜在的受契约限制的可负担住房单元：22

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**，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。对于在补贴住房库存清单（SHI）上的住房存量尚未达到 10% 州目标的市镇，兴建目标通常是达到 10% 所需的单元数量。该目标反映了基于住房供应的计算，但不一定与当地或区域住房需求、市场环境或发展机会相符合。但如前文所述，达到 10% 的目标意味着市镇拥有规避 40B 开发所要求的“安全港”。

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。¹⁴ 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。约有 43% 的昆西居民（17,325 人）是低收入者，相比之下，仅有 4,253 套符合 SHI 条件的房屋。¹⁵ 这意味着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用房，则需要额外增加约 13,000 个受契约限制的可负担住房单位。

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填补这一差距的可能性微乎其微。即使是在昆西这样进行大量开发项目的社区中，每年兴建数千个单元的情况也很少见。有限的土地可用性、现有社区模式，以及土地和建设成本都限制了供应。住宅的建造和维护成本与多数人能够负担的租金之间也存在着巨大差距，尤其是对于受契约限制的更容易负担的住房而言。因此，所有受契约限制的可负担住房，无论是通过私人开发商还是公共部门兴建，都需要联邦、州和本地公共资源的某种组合才能达到财务可行性。这些补贴来源十分稀缺，对其的竞争又很激烈，这意味着每年只有少数项目能获得资助。如本计划前文所述，昆西有一些支持受契约限制的可负担住房的当地资源。但这些资源也是有限的，不足以支付所有施工和运营的成本。

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而取得进展。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）。本市将很快着手评估其 IZ 政策，包括对受契约限制的可负担住房比例要求的潜在更改，或要求受契约限制的可负担住房的价格更易于负担。这项审查的结果可能会通过 IZ 要求更高比例的受契约限制的可负担住房，这将更迅速地推进本市受契约限制的可负担住房的兴建目标。

¹⁴ 昆西补贴住房库存清单，2021 年 12 月

¹⁵ CHAS 2014-2018 年

本市认识到我们迫切需要受契约限制的非常可负担（30% AMI 或以下）的住房，并将全力利用可用资源来支持兴建此类住房。这包括与昆西住房管理局合作分配 **Housing Choice Vouchers**（住房选择补贴券），优先为可负担性在 AMI 30% 的可负担住房提供受契约限制的可负担住房信托资金，并继续与当地的 CHDO 和非营利组织合作兴建更多受契约限制的可负担住房。

为确保实现这一目标，本市将对市场价格和受契约限制的可负担住房开发，以及对计划建议的贯彻进展进行年度审查，并将根据不断变化的情况按需修改受契约限制的可负担住房兴建目标。此目标将确保本市在 SHI 上保持 10% 的比例，而且无论建造的单元总数是多少，每个新开发项目中都有受契约限制的可负担住房。

过往的许可数据和开发管线被用来估计未来五年内 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。¹⁶ 鉴于目前有 1,157 个单元正在审批过程中，预计这种开发水平将在未来几年持续或增加。¹⁷ 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位。

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。本市还将继续致力于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的。

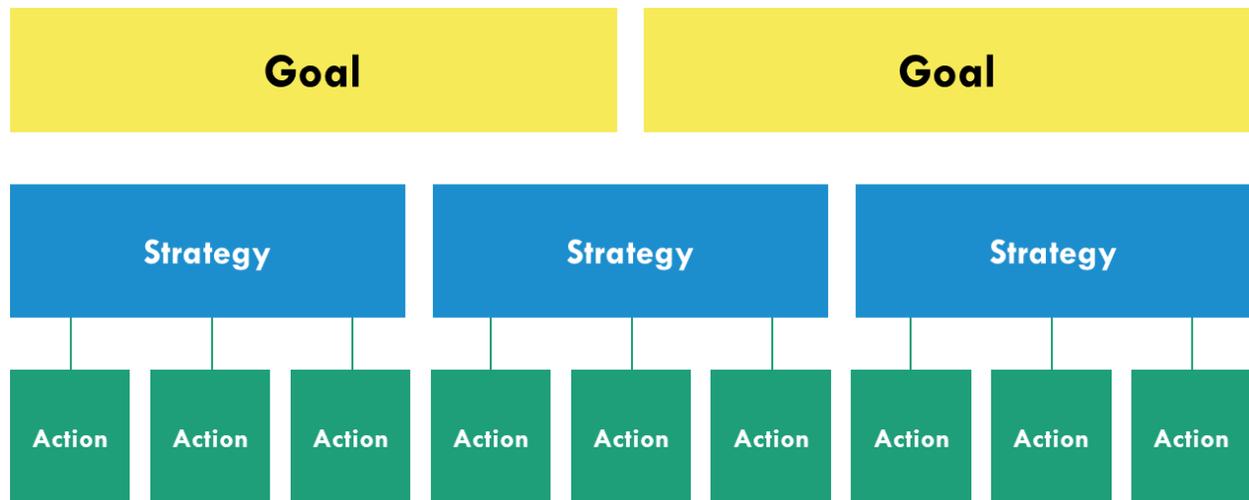
¹⁶ 城市建设许可数据

¹⁷ 截至 2022 年 4 月，2022 年度已批准的单元数目为 52 个；1,104 个单元已经过规划委员会的批准，但尚未获得受契约限制的可负担住房信托基金的批准

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广泛的公众参与。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。

图 48: Housing Quincy 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，为本市居民提供新的住房实属必要。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，尤其是那些收入较低居民。除了保护现有的受契约限制的可负担住房单元免受到期的契约限制或其他影响以外，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没有污染、符合规范并能够承受气候变化影响的安全和健康的家园。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更加多样化了。本市必须承认住房可及性和稳定性方面的历史差异，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

共有七项战略支持 Housing Quincy 的目标。

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

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限制的可负担住房。

受契约限制的可负担住房以低廉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。受契约限制的住房将确保一定程度的长期可负担能力，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限制的可负担住房条例开发的受契约限制的可负担住房单元。

昆西是波士顿-剑桥-昆西大都会统计区的一部分。对于单人住户来说，年收入等于或低于 70,750 美元的被视为低收入；对于四口之家来说，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，比该区域的 AMI 低了 43,238 美元。这意味着在本区域其他地方或许可以负担得起的房屋对昆西的家庭而言可能过于昂贵。本战略支持建立更多收入位于本地中位数的家庭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

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

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。尽管疫情初起时租金曾略有下降，但仍远远高于许多人可以承担的范围，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、靠固定收入生活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

战略 E：建立和实施昆西市可用来保护最弱勢的群体和反歧视的资源。

昆西的绝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，这个市场都未能为大家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。若要实现其住房目标，昆西与美国大多数社区一样，必须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

战略 F：利用市政资源确保健康和可持续的住宅。

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可持续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

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

以下行动的制定依据是附近社区和全国范围内采取的最佳实践，以及用来应对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、物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情况来确定优先考虑（并概括性采取）哪些行动。该委员会将作为负责实施此计划之机构的监督组织、未来公众讨论的召集人，以及政府内部住房问题的倡权者。

根据对实现 **Housing Quincy** 目标的影响力，每项行动都得到评分。低影响力的行动虽没有多少直接影响，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程。

根据对本市财政成本的直接消耗，所有行动都得到评分。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于多名全职员工，或超过 250,000 美元的资本支出。高成本和低影响力的行动已被排除在考虑之外。

此外，我们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。

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。但这并不意味着咨询委员会一定会在未来五年内优先考虑它们。

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。

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。

两家庭住宅和联排别墅的户型提供较低的住房成本，同时保留了独栋别墅的大部分体验，且能融入单家庭住宅的社区。大约 13% 的昆西住宅是两家庭住宅。除住宅 A 区以外，所有住宅分区都允许两家庭住宅和联排别墅。允许在全市各地兴建两家庭住宅和联排别墅，

无论是通过合法权利还是特别许可，都有助于降低新房的价格，同时鼓励环境敏感的开发项目。

影响力：低

成本：低

领导机构 = PCD

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。

三户和四户住宅是马萨诸塞州（包括昆西市）历史上常见的一种开发类型。截止至 2019 年，11% 的昆西住房存量是三户或四户住宅。虽然昆西的分区条例允许在某些地区开发三户和四户住宅，但它们基本上被视为等同于所有多户住宅，包括有数十或数百个单元的开发项目。由于分区条例不区分小型和大型多户住宅的开发项目，这可能不利于开发这种历史悠久的户型。昆西可以为三户和四户住宅制定具体规则，以便在新开发项目中更有效地采用这些户型。

影响力：低

成本：中等

领导机构 = PCD

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。

昆西的分区条例不允许在本市任何地区修建附属住宅单元（ADU），也称为“姻亲公寓”。ADU 的开发规模非常适合许多现有的低密度社区。单元可以连接到现有住宅或作为单独的小型独立建筑，例如经过改建的车库，或设计风格与建筑环境相匹配的新建筑物。根据马萨诸塞州其他社区的经验，允许 ADU 的分区不大可能导致新单元在昆西的大规模出现，但却能以适合现有社区的方式逐步提高住房密度。这也可能帮助房主通过出租 ADU 来获得额外收入，从而更有可能留住在其家中。

影响力：中等

成本：低

领导机构 = PCD

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。

昆西的分区规范包括许多限制住宅“大小”的要求，例如每个住房单元的最小地块面积、高度上限、最大地块覆盖百分比、最小开放空间百分比、庭院大小等。其中一些要求超过了昆西老住宅地块的现状。例如，在住宅 A 区建房所需的最小地块面积为 7,650 平方英尺。在住宅 B 区，此要求为 6,750 平方英尺，每个额外的单元还需根据单元总数添加 3,000 到 4,500 平方英尺。但昆西许多具有二战前建筑的地区的平均地块面积仅有 5,000 平方英尺。

总的来说，大小要求导致新住房需要更大的土地和更小的密度，这往往会增加住房成本，并妨碍开发较小、较廉价的户型。这些要求还导致许多现有地块无法被用来兴建新的住房，迫使开发商不得不购买更多物业。昆西应该详细研究其大小规则并提出修正提议，以创造更多的住房机会、允许较小的户型并潜在性地降低成本。

影响力：低

成本：低

领导机构 = PCD

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。

包容性分区确保新的私人市场价格开发项目中的一部分单元被留给低收入住户，以他们负担得起的价格租用或购买。这些包容性分区单元通常以对房主亏本的价格出租，但市场价格的单元抵消了这一损失。但出租给收入很低的住户需要更低的租金，这可能无法完全由市场价格来弥补。因此，经济可行性限制了通过包容性分区来兴建可负担单元的数量。

本市应该通过其受契约限制的可负担住房条例来鼓励在包容性分区单元中为收入在区域收入 50% 的家庭（对四口之家来说约为 60,000 美元）提供更大程度的可负担性。为达到这一目标，本市可以通过允许兴建更多市场价格的单元来换取更低的收入资格限制。额外的市场价格单元将弥补更大程度的可负担性所造成的亏损。此项行动的实施可以通过提高允许的单元密度或放宽大小或停车要求。在起草分区修正案之前，本市首先应该研究需要多少个市场价格的单元才能抵消可负担性更高的单元所造成的损失，并需要就此妥协开展公众程序。

影响力：中等

成本：低

领导机构 = PCD

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。

昆西有许多历史悠久、对城市文化遗产颇为重要的房屋，但它们或因过于破旧而不适合新住户，或是房屋现代化的过程过于复杂。一些房主可能会觉得拆除老房、另建新楼会带来更大的经济价值。昆西应该通过分区来改变这种经济刺激。要做到这一点，与拆除老屋、另建新楼相比，如果房主能保留原来的建筑，则可以在该处建造更多的住房单元。现有结构的再利用可以通过改造现有结构和/或在原址添加新建筑来实现。

影响力：低

成本：低

领导机构 = PCD

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。

商业 A、B 和 C 区允许通过特别许可开发混合用途的房屋，其中底层用于商业用途，上面的楼层作为住宅单元。为了更好地促进适合步行的社区，方便居民前往公交车站、零售/餐厅选择和各种服务，本市应该考虑将混合用途的开发变成合法权利。这将消除许可过程中的一些不确定性，同时仍可以通过规划委员会现有的场地规划审查过程对项目进行彻底审查。

影响力：低

成本：低

领导机构 = PCD

行动 A.8：通过减少某些停车要求来促进住房开发。

昆西目前在所有分区中都要求每个单元至少需要 1.5 个停车位，其中包括昆西中心等本市最适合步行且交通最为便利的地段。新开发项目中停车位的成本很高，而这些成本随后会被转嫁至用户身上。这些停车位占用了本可用来修建更多住房、开放空间或其他公共设施的宝贵空间。数据还显示，提供更多停车位会造成更严重的交通拥堵，因为居民可能会因为地方停车而想要拥有私家车。本市应该研究并修改某些多户住宅开发项目的街边停车要求，以确保分区不会因为要求过多的停车位而影响其经济可行性。

影响力：低

成本：低

领导机构 = PCD

战略 B：支持为收入不超过昆西中位数收入的住户建立新的受契约限制的可负担住房。

* 行动 B.1：将公共土地用于受契约限制的可负担住房。

本市可以捐赠、出售或出租公有土地，以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 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。

本市有时会因业主不缴纳房产税而获得物业。该物业通常会被出售，以弥补税收损失。在未来，本市应该将该物业用于开发新的受契约限制的可负担住房。如果该物业不适合用作住宅，本市仍可将其出售，但将所得款项纳入受契约限制的可负担住房信托基金。

影响力：中等

成本：低

领导机构 = PCD

行动 B.5: 在包容性分区单元中资助更大的可负担性。

本市应该考虑支付标准可负担租金和更大程度的可负担租金之间的差额，以此创造更多可负担性更高的包容性分区单元。该补贴可以是给房地产开发商用来抵消开发成本的一次性大笔预付款，也可以是小笔的持续性补贴，或者可以采取房产税减免的方式。我们需要进一步研究来确定提供此类补贴的最佳途径。

影响力：中

成本：高

领导机构 = AHTC

行动 B.6: 减免受契约限制的可负担住房开发项目的费用。

鉴于其对公共利益的重要性，本市应该考虑取消或降低受契约限制的可负担住房的许可费用（尤其是由非营利开发商提议的项目），使其在经济上更具可行性。

影响力：低

成本：低

领导机构 = PCD

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。

昆西可以考虑为住房计划和开发受契约限制的可负担住房提供新的融资机制。本市可以做出相对较小的年度承诺，将其年度预算的一部分用于受契约限制的可负担住房，和/或承

诺为受契约限制的可负担住房预留任何无其他用途的资金。本市还可以利用其发行债券的权力为开发受契约限制的可负担住房筹集更高金额的一次性资金。无论采取哪一种措施，本市都会将该资金转至受契约限制的可负担住房信托基金进行保管，以便该机构在住房机会出现时进行使用。

影响力：高

成本：高

领导机构 = PCD

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。

* 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。在可能的情况下，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 C.2：建立一个 Small Landlord Rental Rehab Assistance Fund（小房东租赁修复援助基金）。

昆西应该考虑为符合资格的房东提供财务援助，用来修复并改善其住宅物业，前提是他们同意出租给符合收入资格的租户或限制年租金增长率。

影响力：中

成本：中/高

领导机构 = PCD

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

昆西已经通过其 Office of Healthy Homes（健康家园办公室）成功开展了一个住房修复计划，为符合资格的房主提供无息贷款。为帮助更多居民有能力留在目前的家中，同时进行必要的健康和安全的改进，本市应该为该计划分配额外资金，或考虑提供无需偿还的拨款资金。

影响力：中

成本：中

领导机构 = PCD

行动 C.4：资助并协助维护低成本、无补贴的出租房屋。

本市应通过提供修复资金（将可负担性的限制作为前提条件）、协助将其出售给非营利实体，或与房东合作维持当前租金来维护昆西无补贴的低成本住房。

影响力：高

成本：中/高

领导机构 = PCD

战略 D：保护居民留在昆西的能力，特别是低收入、老年人和移民家庭。

*** 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。本市应该为老年居民拥有的房屋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

成本：中/高

领导机构 = PCD

*** 行动 D.2：推广并扩大大市的首付援助基金，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 **First-Time Homebuyer Program**（首次购房者计划），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

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本地要求，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。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

成本：低

领导机构 = PCD

行动 D.4：考察建立一个住房稳定性办公室。

昆西应考察建立一个新的市政运营的办公室，为遇到住房危机（如驱逐或火灾）的居民、无家可归者和其他居无定所的民众提供信息、支持和资源。该办公室将与租户和房东共享有关其权利的信息和资源、处理租户骚扰投诉，并监督用来减轻被迫搬离现象的计划和政策。

影响力：高

成本：高

领导机构 = PCD

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。

本市应该考虑运用法律机制来防止房东在租户没有违反租约的情况下（例如不支付租金）对其进行驱逐，并在业主希望出售房屋时给予租户优先购买和留在该住宅的权利。这些政策通常需要地方自治请愿书，地方自治请愿书必须先经过市议会和州议会的批准。

影响力：中

成本：低

领导机构 = PCD

行动 D.6：利用资源扩大租金援助计划。

根据目前分发租金援助的昆西社区合作伙伴的信息，可用的资金完全无法满足需求。在 COVID-19（新冠疫情）的高峰期，本市通过联邦刺激计划进行了一次性拨款，通过受契约限制的可负担住房信托基金和《救济与经济安全（CARES）法案》资金提供了租金援助。虽然本市已经将其年度联邦 Emergency Solutions Grant（紧急解决方案拨款）的一部分用于租金援助，但本市可能希望每年从其受契约限制的可负担住房信托基金和/或社区保护法（CPA）中拨款，以帮助因住房不稳定而处于困境的租户。

影响力：高

成本：中/高

领导机构 = AHT

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。

住房成本之高使住户很容易变得无家可归。他们可能因为租金大幅上涨而不得不搬走，但又无法在市场上找到任何在其预算范围内的住房。住户中的成员可能不幸染病或发生事故，而高额的医疗费用意味着每月用来支付房租的钱更少了。无论是哪种情况，人们必须能找到他们需要的庇护场所。

虽然无家可归的情况很难追踪，但我们知道这一地区没有足够的庇护床位提供给所有需要的人。通过支持像 Fr. Bill's 住房资源中心等项目，以及其他支持性和过渡性住房，个人和家庭可以在寻找永久住房的同时恢复自立。

影响力：中

成本：中

领导机构 = PCD

战略 E: 建立和实施昆西市可用来保护最弱势群体和反歧视的资源。

* 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 Neighborhood Legal Services（邻里法律服务处）提供转介。

影响力：低

成本：低

领导机构 = PCD

* 行动 E.2: 促进昆西的多元化、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

行动 E.3: 为新住房开发项目制定公平发展原则和记分卡。

昆西应与社区合作伙伴一起制定指导公平发展的原则，特别是在涉及当地激励措施和资源的情况下。本市应确保为评分最高的开发提案提供援助和资源。

影响力：低

成本：低

领导机构 = PCD

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。

公平住房是一系列联邦和州级法律，禁止基于某些特征的歧视行为，包括种族、族裔、出生国、年龄、家庭状况、残障状况、退伍军人身份、收入来源、性别、性取向、性别认同等。这些法律已存在了几十年，但因缺乏执行资金而导致了持续至今的歧视现状。昆西应该考虑出资雇佣一个或多个专门从事公平住房业务的外部组织，教导居民和购房者他们的权利、指导房地产专业人士哪些是合法或不合法的行为、调查公平住房投诉，并在需要时采取执法措施。

影响力: 中

成本: 低

领导机构 = PCD

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。

楼房的设计可以做到让每个人都可以进出，无论其身体能力或残障状况。《美国残疾人法》（ADA）和相关法律为住房开发设计制定了最低标准，尽管它并不适用于所有楼房，且 ADA 标准也不能满足所有人的需求。昆西应该考虑与具有不同肢体能力的人士、建筑师和开发者合作，制定超出 ADA 要求的“通用设计”标准。本市随后可以采用这些标准，并通过许可流程和设计审查来推广它们的使用。

影响力: 中

成本: 中

领导机构 = PCD

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。

本 HPP 已帮助正式化昆西住房的公开对话，谁可以在这里获得住房，以及如何确保住房反映社区的价值观。昆西应该通过定期参加和/或举办会议来继续这一讨论，或是邀请嘉宾讲座，或是进行更一般性的讨论。

影响力: 低

成本: 低

领导机构 = PCD

行动 E.7: 改善与昆西亚裔社区的伙伴关系和信任。

随着昆西亚裔社区的不断扩大，本市应扩展并正式化与为亚裔社区服务的当地组织建立合作伙伴关系，特别是在应对住房挑战方面。

影响力: 中

成本: 低

领导机构 = PCD

战略 F：利用市政资源确保健康和可持续的住宅。

* 行动 F1：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。昆西应考虑制定可持续性措施的基线要求，并通过允许更高的建筑密度或放宽大小方面的要求来鼓励所有开发项目都遵守这些要求。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：中

成本：低

领导机构 = PCD

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。

昆西应该使用 CDBG（社区发展整笔拨款）、HOME、受契约限制的可负担住房信托基金或其他市政基金，为因海平面上升而面临洪水风险最大的昆西住房管理局和 CHDO（社区住房开发组织）拥有的房产完成提高气候复原力的修复工作。对于本市需要此类改造的低收入房主，昆西也可以为他们提供资金，以避免潜在的被迫搬离的情况。

影响力：中

成本：高

领导机构 = QHA/PCD

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

昆西通过其规划和社区发展部建立了一个成功的健康家园办公室，该办公室负责管理住房修复计划、含铅油漆消减计划和首次购房者计划。本市应该为这些计划分配额外的资金，或制定用来满足健康和需求的新计划。

影响力：中

成本：中

领导机构 = PCD

战略 G：提高昆西市实施 HPP 目标的行政和财政能力。

行动 G.1：聘请一名住房规划师。

本市目前没有足够的力量来积极推进受契约限制的可负担住房的开发，或监控有可能重返市场的受契约限制的可负担住房单元。本市应考虑资助一个住房规划师的全职岗位，以满足住房需求并与本市的住房合作伙伴进行联络。此外，该规划师可以与面临驱逐和止赎风险的居民、无家可归的居民、面临房东骚扰的居民等合作，以解决住房稳定性问题。

影响力：中

成本：中

领导机构 = PCD

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。

昆西市有一个受契约限制的可负担住房信托（AHT），这是一个专门用来建立和维护受契约限制的可负担住房的公共机构。AHT 可在时机出现时为受契约限制的可负担住房接收、持有和花费资金和资产，因此是一个重要的市政工具。昆西的 AHT 已经很成熟，但可以在支出方面更具战略性，以最大限度地发挥作用。为达到这一目标，AHT 应该制定一项战略计划，以确保资金的花费符合本项 HPP。

影响力：中

成本：低

领导机构 = AHT

行动 G.3: 将为市政工作人员、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。

昆西应该在市政工作人员、志愿者和官员上任之时，以及其市政生涯的有利时机为他们主办或派遣他们接受培训，学习如何考虑不同社区参与其工作的障碍，以及克服这些障碍的策略。

影响力：低

成本：低

领导机构 = PCD

附录

背景社区的选择方法

介绍

Housing Quincy 比较了昆西市和其他几个社区的若干关键指标，以便更好地了解本市的人口统计和住房情况。我们在 HPP 的住房短缺和需求部分以及可能在评估昆西当前和未来的住房政策时都对这些“背景社区”进行了讨论。

本备忘录概述了选择昆西背景社区的方法。

方法

MAPC 在选择 HPP 背景社区时采取了以下步骤：

1. 从早期规划过程中确定背景社区。
2. 根据定性评估（使用 MAPC 社区类型）找出其他可能相似的社区。
3. 用 MAPC 的子市场分析筛选出一个较短的潜在社区列表。
4. 提取步骤（1）至（3）中确定的社区的关键指标。指标请参见下文。
5. 对于每个指标，定性建立一个代表与昆西在该指标中数值相似的范围。
6. 根据数值是否落在步骤（4）中确定的范围来对社区的每个指标是否与昆西相似进行评分。
7. 每个社区与昆西相似的指标数目之和即为其“相似度得分”。
8. 根据相似度得分和其他相关的定性和政治因素来选择哪些社区将成为背景社区。

潜在背景社区

早期规划过程中使用的社区

来自昆西 2015-2016 年 HPP 的对比社区：

- 波士顿
- 布伦特里
- 霍尔布鲁克

- 米尔顿
- 兰道夫
- 韦茅斯

其他潜在社区

根据对其他社区的定性评估（基于 MAPC 社区类型和是否有通勤铁路车站），MAPC 在清单中添加了更多社区：

“内部核心”社区：

- 阿灵顿
- 贝尔蒙特
- 布鲁克莱恩
- 剑桥
- 切尔西
- 埃弗里特
- 莫尔登
- 梅德福
- 梅尔罗斯
- 牛顿
- 里维尔
- 萨默维尔
- 沃尔瑟姆
- 沃特敦
- 温思罗普

“区域城市中心”社区：

- 贝弗利
- 弗雷明汉
- 格洛斯特
- 林恩
- 马尔堡
- 米尔福德
- 诺伍德
- 皮博迪
- 塞勒姆

- 沃本

MAPC 子市场筛选

为了反映市镇界线内住房环境并非单一的现实，MAPC 为大波士顿地区各地的住房子市场建立了一种分析。“住房子市场是一个社区集合，它们有的相邻，有的不相邻，但都有类似的住房存量和住房市场特征。这些特征决定了谁可以在该社区找到、负担并留在合适的住房中。无论所在的地理位置，每个子市场的社区都有共同的需求和挑战”

(<https://housing-submarkets.mapc.org/submarkets>)

昆西是由 37% 的子市场 3、25% 的子市场 4、20% 的子市场 6 和 18% 的子市场 2 组成的。上述清单中与昆西¹⁸ 共享两个或多个子市场的社区有：

1. 阿灵顿
2. 贝尔蒙特
3. 波士顿
4. 布鲁克莱恩
5. 剑桥
6. 切尔西
7. 埃弗里特
8. 弗雷明汉
9. 格洛斯特
10. 林恩
11. 莫尔登
12. 马尔堡
13. 梅德福
14. 里维尔
15. 塞勒姆
16. 萨默维尔
17. 沃尔瑟姆
18. 沃特敦
19. 温思罗普

指标和相似度得分

与昆西相比较的重要指标

¹⁸ 其中至少有一个是子市场 2 或 3（具有被迫搬离风险的子市场）。

1. 总人口（人口普查局重新划分数据，2020年）
2. 人口增加的百分比，2010–2020年（美国人口普查，2010年；人口普查局重新划分数据，2020年）
3. 非拉丁裔白人的百分比（美国社区调查（ACS）2014-2018年5年估算）
4. 非拉丁裔白人的百分比变化，2010-2018年（ACS 5年估算 2010-2014年和 2014-2018年）
5. 自有住房的百分比（ACS，2014-2018年5年估算）
6. 入学率的百分比变化，2010-2020年（DESE，2010/11-2019/20学年）
7. 讲英语以外语言的住户百分比（ACS，2014-2018年5年估算）
8. 残障人口百分比（ACS，2014-2018年5年估算）
9. 住户收入中位数（ACS，2014-2018年5年估算）
10. 极低收入、很低收入和低收入住户的百分比（分别低于地区收入中位数的30%、50%和80%）（综合住房负担能力战略（CHAS）数据，2011-2015年）
11. 住房成本负担过重的低收入住户百分比（CHAS数据，2011-2015年）
12. 列于州补贴住房库存清单（SHI）上的住房百分比（DHCD，2017年9月）
13. 独栋别墅住宅销售价格中位数的变化，2010–2019年（沃伦集团，2019年和 2010年）
14. 租金中位数的变化，2012-2016年（ACS 5年估算，2007-2012年至 2012-2016年）
15. 建于2010年后的住房存量百分比（ACS，2014-2018年5年估算）
16. 独立的独栋别墅住宅百分比（ACS，2014-2018年5年估算）
17. MBTA 车站数量（通勤铁路和地铁）（MBTA）
18. 平均住户规模（ACS，2014-2018年5年估算）
19. 儿童（18岁以下）和老年人（65岁及以上）占总人口的百分比（ACS，2014-2018年5年估算）
20. 有儿童的住户百分比（ACS，2014-2018年5年估算）

MAPC 为潜在背景社区总结的数据显示在下表 1A 和 1B 中。

表 1A: 所有潜在背景社区的指标 1-10

市镇	总人口	人口变化, 2010-20年	非拉丁裔白人的百分比	白人人口变化 · 2010-18年	自有住房比例	入学率变化, 2010-2020年	不讲英语的住户	残障人口%	住户收入中位数	低收入%*	很低收入%**	极低收入%***	低收入总数
阿灵顿	46,308	8%	77%	7.98%	59%	25.77%	2.44%	9.04%	\$107,085	9%	9%	12%	31%
贝尔蒙特	27,295	10%	74%	5.56%	64%	19.65%	3.11%	7.19%	\$120,208	11%	8%	8%	27%
波士顿	675,647	9%	45%	3.41%	35%	-9.92%	9.44%	12.18%	\$65,883	12%	12%	29%	52%
布鲁克莱恩	63,191	8%	70%	5.50%	51%	17.35%	3.34%	7.01%	\$113,515	9%	8%	17%	34%
剑桥	118,403	13%	61%	3.68%	36%	17.81%	2.04%	6.79%	\$95,404	11%	9%	19%	39%
切尔西	40,787	16%	21%	15.79%	26%	12.30%	26.24%	13.66%	\$53,280	18%	17%	30%	66%
埃弗里特	49,075	18%	45%	22.08%	38%	14.90%	12.48%	10.06%	\$60,482	19%	20%	23%	62%
弗雷明汉	72,362	6%	65%	4.33%	55%	11.07%	8.46%	11.20%	\$79,136	12%	14%	20%	46%
格洛斯特	29,729	3%	93%	1.21%	63%	-10.99%	2.03%	12.21%	\$65,377	13%	16%	20%	49%
林恩	101,253	12%	37%	19.37%	45%	18.76%	15.59%	14.41%	\$54,598	15%	17%	30%	61%
莫尔登	66,263	11%	47%	1.32%	41%	-1.28%	12.17%	10.66%	\$64,178	15%	15%	25%	56%
马尔堡	41,793	9%	72%	2.51%	57%	4.02%	6.14%	11.04%	\$79,228	14%	13%	16%	43%
梅德福	59,659	6%	71%	6.25%	57%	-13.32%	3.39%	8.50%	\$92,363	13%	13%	15%	41%
昆西	101,636	10%	58%	8.02%	47%	5.48%	10.91%	11.49%	\$74,180	13%	14%	19%	46%
里维尔	62,186	20%	54%	12.68%	48%	20.92%	13.55%	12.86%	\$55,020	17%	16%	26%	59%
塞勒姆	44,480	8%	71%	5.17%	50%	-20.70%	5.45%	13.16%	\$65,565	14%	13%	23%	50%
萨默维尔	81,045	7%	70%	1.71%	34%	1.73%	5.07%	8.08%	\$91,168	14%	10%	18%	42%
沃尔瑟姆	65,218	8%	65%	0.84%	50%	19.64%	4.84%	9.65%	\$85,677	12%	12%	17%	40%
沃特敦	35,329	11%	77%	0.80%	52%	0.53%	3.14%	10.94%	\$97,929	12%	7%	14%	33%
温思罗普	19,316	10%	88%	-0.26%	55%	0.20%	3.25%	12.36%	\$68,322	16%	16%	16%	48%

表 1B: 所有潜在背景社区的指标 11-20

市镇	低收入住户中成本负担过重的比例	SHI上的单元数	住房销售价格变化 2010-19年	租金变化 2012-18年	2010年以后的住房存量	独立的独栋别墅住宅	MBTA和通勤铁路	平均住户规模	老年人口 (65岁及以上)	儿童人口 (18岁以下)	有儿童的住户%
阿灵顿	71%	5.64%	270%	24%	1.97%	38.44%	0	2.38	16%	22%	31%
贝尔蒙特	79%	3.61%	267%	24%	2.81%	46.59%	1	2.63	17%	25%	38%
波士顿	66%	19.03%	140%	26%	3.58%	12.08%		2.37	11%	16%	22%
布鲁克莱恩	77%	9.37%	422%	27%	0.50%	19.89%	17	2.34	16%	18%	25%
剑桥	70%	14.80%	134%	36%	4.91%	9.01%	7	2.14	11%	12%	19%
切尔西	63%	19.33%	112%	31%	5.40%	6.78%	5	2.97	9%	26%	39%
埃弗里特	70%	6.36%	105%	31%	1.78%	17.96%	0	2.89	10%	25%	39%
弗雷明汉	67%	10.46%	31%	28%	1.92%	51.03%	1	2.42	15%	19%	29%
格洛斯特	59%	7.32%	53%	18%	2.66%	54.98%	2	2.26	22%	17%	22%
林恩	62%	12.42%	103%	21%	0.86%	33.64%	2	2.84	12%	24%	36%
莫尔登	70%	10.12%	95%	30%	1.90%	25.53%	3	2.64	12%	19%	30%
马尔堡	64%	11.41%	59%	38%	3.91%	46.51%	0	2.49	14%	20%	30%
梅德福	69%	7.07%	77%	27%	2.06%	32.74%	2	2.41	14%	14%	22%
昆西	69%	9.63%	64%	28%	1.65%	34.13%	5	2.29	16%	15%	22%
里维尔	69%	8.11%	88%	18%	3.02%	27.02%	3	2.69	15%	20%	31%
塞勒姆	65%	12.76%	56%	18%	0.68%	26.51%	1	2.27	15%	17%	23%
萨默维尔	70%	9.66%	97%	34%	2.59%	10.07%	3	2.36	9%	11%	17%
沃尔瑟姆	67%	7.39%	65%	22%	1.64%	36.23%	2	2.34	14%	15%	22%
沃特敦	77%	6.91%	74%	35%	2.30%	23.20%	0	2.24	16%	15%	22%
温思罗普	71%	7.73%	71%	10%	0.91%	33.60%	0	2.31	18%	18%	23%

MAPC 随后为每个指标确定了被视为与昆西相似的数值范围。该决定是定性的。（见表 2A 和 2B）。对于每个指标，如果一个社区的得分介于被视为与昆西相似的范围內，则得 1 分。（见表 3A 和 3B）。

表 2A: 指标 1-10 的相似度

市镇	总人口	人口变化 2010- 20年	非拉丁 裔白人 的人口 百分比	白人人口 变化 2010- 18年	自有住房比 例	入学率变 化, 2010- 2020年	不讲英语的 住户	残障人 口%	住户收 入中位 数	低收入 %*	很低收 入%**	极低收 入%***	低收 入总 数
昆西	101,636	10%	58%	8.02%	47%	5.48%	10.91%	11.49%	\$74,180	13%	14%	19%	46%
最大值	110,000	12%	69%	10%	50%	10%	15%	13%	85,000.00	16%	15%	25%	50%
最小值	80,000	8%	47%	4%	35%	0%	10%	10%	60,000.00	11%	12%	14%	40%

表 2B: 指标 11-20 的相似度

市镇	低收入住户中 成本负担过重 的比例	SHI上的单元 数	住房销售 价格变化 , 2010- 19年	租金变 化, 20 12- 18年	2010年以 后的住房 存量	独立的 独栋别 墅住宅	MBTA 和通勤 铁路	平均 住户 规模	老年人口 (65岁及 以上)	儿童人口 (18岁以 下)	有儿童的住 户%
昆西	69%	9.63%	64%	28%	1.65%	34.13%	5	2.29	16%	15%	22%
最大值	72%	20%	100%	31%	2.5%	43%	7	2.5	17%	18%	25%
最小值	66%	7%	055%	27%	1.5%	26%	2	2.1	15%	12%	18%

表 3A: 与昆西的相似度, 指标 1-10 (0 = 不介于相似范围, 1 = 介于相似范围)

市镇	总人口	人口变 化, 20 10- 20年	非拉丁 裔白人 的人口 百分比	白人人口 变化2010- 18年	自有住 房比例	入学率变 化, 201 0-2020年	不讲英语的 住户	残障人 口%	住户收入 中位数	低收入 %*	很低收 入%**	极低 收入 %***	低收 入总 数
阿灵顿	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
贝尔蒙特	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
波士顿	0	1	0	0	1	0	0	1	1	1	0	0	0
布鲁克莱恩	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1	0
剑桥	0	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	1	0
切尔西	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
埃弗里特	0	0	0	0	1	0	1	0	1	0	0	1	0
弗雷明汉	0	0	1	1	0	0	0	1	1	1	1	1	1
格洛斯特	0	0	0	0	0	0	0	1	1	1	0	1	1
林恩	1	0	0	0	1	0	0	0	0	1	0	0	0
莫尔登	0	1	1	0	1	0	1	1	1	1	1	0	0
马尔堡	0	1	0	0	0	1	0	1	1	1	1	1	1
梅德福	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1	1	1	1
里维尔	0	0	1	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0
塞勒姆	0	0	0	1	0	0	0	0	1	1	1	1	0
萨默维尔	1	0	0	0	0	1	0	0	0	1	0	1	1
沃尔瑟姆	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1	0	1	1
沃特敦	0	1	0	0	0	1	0	1	0	1	0	0	0
温思罗普	0	1	0	0	0	1	0	1	1	0	0	1	1

表 3B: 与昆西的相似度, 指标 11-20

市镇	低收入住户中成本负担过重的比例	SHL上的单元数	住房销售价格变化 2010-19年	租金变化 2012-18年	2010年以后的住房存量	独立的独栋别墅住宅	MBTA和通勤铁路	平均住户规模	老年人口 (65岁及以上)	儿童人口 (18岁以下)	有儿童的住户 %
阿灵顿	1	0	0	0	1	1	0	1	1	0	0
贝尔蒙特	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0
波士顿	1	0	0	0	0	0	0	1	0	1	1
布鲁克莱恩	0	1	0	1	0	0	0	1	1	1	1
剑桥	1	0	0	0	0	0	0	1	0	1	1
切尔西	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
埃弗里特	1	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0
弗雷明汉	1	0	0	1	1	0	0	1	1	0	0
格洛斯特	0	1	0	0	0	0	1	1	0	1	1
林恩	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0
莫尔登	1	0	1	1	1	0	1	0	0	0	0
马尔堡	0	0	1	0	0	0	0	1	0	0	0
梅德福	1	1	1	0	1	1	1	1	0	1	1
里维尔	1	1	1	0	0	1	1	0	1	0	0
塞勒姆	0	0	1	0	0	1	0	1	1	1	1
萨默维尔	1	1	1	0	0	0	1	1	0	0	0
沃尔瑟姆	1	1	1	0	1	1	1	1	0	1	1
沃特敦	0	0	1	0	1	0	0	1	1	1	1
温思罗普	1	1	1	0	0	1	0	1	0	0	1

表 3 中的数值之和即是与昆西的“相似度得分”。相似度得分越高, 该社区与昆西越相似 (理论上)。

表 4：按相似度大小排序的社区

社区	相似度得分
梅德福	14
弗雷明汉	13
莫尔登	13
沃尔瑟姆	13
温思罗普	12
塞勒姆	11
格洛斯特	10
马尔堡	10
萨默维尔	10
沃特敦	10
波士顿	9
里维尔	9
布鲁克莱恩	8
阿灵顿	7
剑桥	7
埃弗里特	7
林恩	5
贝尔蒙特	3
切尔西	1

选择背景社区

MAPC 和昆西市的工作人员审查了潜在的背景社区、每个指标的数值以及相似度得分。根据这些信息和对这些社区接受程度的定性评估，以及每个社区与昆西的比较在此规划过程中的有用性，MAPC 和本市工作人员将清单缩减至以下背景社区：

- 弗雷明汉
- 梅德福
- 莫尔登
- 塞勒姆
- 萨默维尔
- 沃尔瑟姆

对 MAPC 子市场中被迫搬离风险的分析

MAPC 的住房子市场分析使用美国十年一次的人口普查（2010 年）、美国社区调查 5 年估算（2017 年）和沃伦集团（2018 年）的数据来确定 MAPC 区域的七个住房子市场。这些子市场是可能相邻或不相邻的社区集群，因具有相似的住房存量和住房市场特征而为居民带来同样的住房挑战和机遇。该分析将 MAPC 区域内的每个人口普查区归为一个子市场。¹⁹

住房子市场的主要特征

子市场 1：高密度市区，价格高

- 价格昂贵
- 房价和租金正在上涨
- 租户人数正在下降

子市场 2：高密度市区，价格较低

- 租户比例最高
- 高比例的止赎和现金销售
- 商业购买者的比例最高
- 销售价格迅速上升

子市场 3：中等密度市区，价格居中

- 住房存量最老
- 独栋别墅和小型多户住宅的混合
- 房价和租金正在上涨

子市场 4：低密度市区-郊区混合，价格较低

- 位于郊区和区域城市中心的较老的住房存量
- 低密度，房价低
- 租金变化最低
- 人口增长最慢

子市场 5：低密度郊区，价格最高

- 价格昂贵，低密度郊区
- 在非常昂贵的独栋别墅社区的较大、较老的住房存量

¹⁹ <https://housing-submarkets.mapc.org/>

- 租户比例低且正在下降

子市场 6：低密度郊区，混合价格

- 住房存量最新、房价最低的郊区边缘
- 密度、租金和租户人数都在迅速上升

子市场 7：低密度郊区，价格居中

- 价格居中的独栋别墅郊区
- 较新的住房存量
- 租户很少

昆西的住房子市场

本摘要备忘录的剩余部分将根据住房子市场的分析来强调昆西市内 20 个人口普查区的主要人口和住房情况（图 1），这些人口普查区域被归为子市场 2、3、4 和 6。这些子市场分别以蓝绿色、深绿色、粉色和棕色显示在图 2 上。在昆西这样的多元化城市，这些超本地化的住房数据非常有助于了解居民对住房成本和发展压力的不同体验。

图 1 昆西人口普查区（2021 年 HUD 的合格人口普查区（QCT）地图）

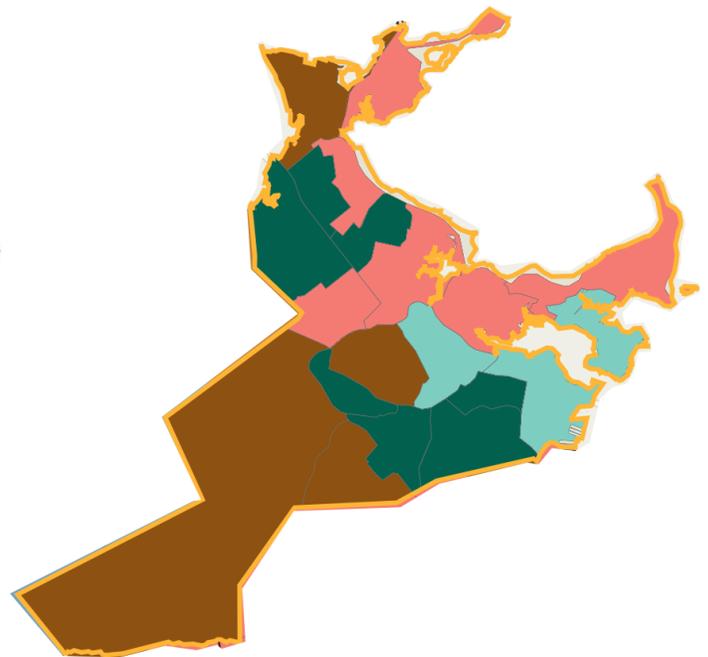
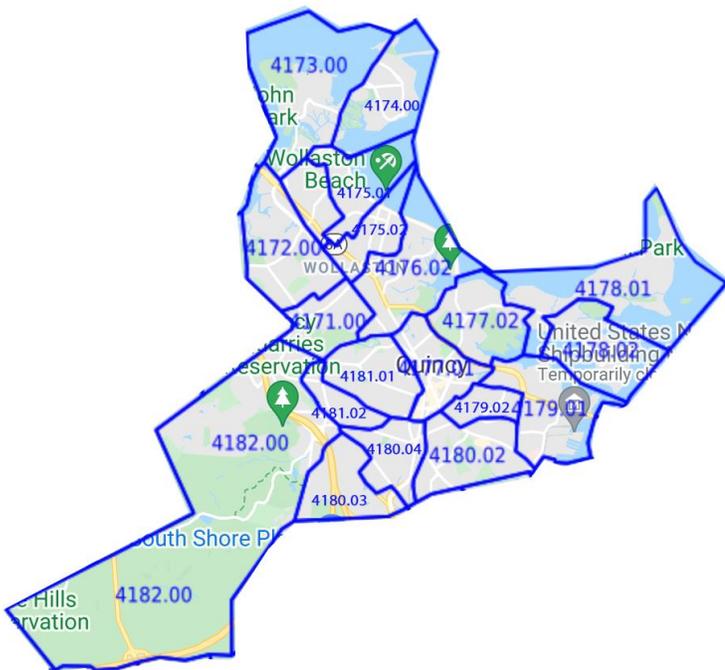


图 2 昆西住房子市场（MAPC）

子市场 2

昆西的三个人口普查区 - **4177.01、4178.02 和 4179.01** - 被划分到子市场 2。这些区域包括昆西中心（4177.01）、Germantown（4178.02）和昆西角（4179.01）的部分地区。这些社区混合了商业和住宅开发项目，以及从低密度到高密度的住房。该子市场还包括位于昆西中心的城市更新区。经过在数十年未得到充分利用后，该更新区正在带来新的投资。

住房和人口特征

子市场 2 中的三个人口普查区的定义特征包括**住户收入中位数低、合同租金低、独栋别墅住宅的百分比低，以及租户和老年人住户的比例高**。与整个 MAPC 地区的子市场 2 的重要特征不同，这些人口普查区的商业购买者、止赎、现金销售和房价变化的比例并不是本市最高的。反之，我们看到的一系列数值反映了被归入昆西子市场 2 的地区的不同特征。

子市场 3

七个人口普查区被分配到子市场 3，超过昆西的任何其他子市场：**人口普查区 4172.00、4175.02、4176.01、4179.02、4180.02、4180.04 和 4181.02**。这些地区跨越南昆西、西昆西的一部分和北昆西的部分地区，包括 Montclair 和 Norfolk Downs，一直延伸到沃拉斯顿海滩。这些地区混合了独栋别墅和小型多户住宅，以及聚集在主要街道和交通走廊沿线的商业区和新的大型多户住宅项目。

住房和人口特征

昆西子市场 3 人口普查区的人口和住房数据突出了以下共同特征：**中等住户收入和房屋价值、房屋销售量下降但房价上升、很少的 HUD 补贴住房，以及独栋别墅和多户住宅的混合**。这些人口普查区的住房存量的房龄居中，45% 到 72% 的房屋建于 1959 年前，是昆西总住房密度最高的地区（所有人口普查区的密度都在每平方英里 3,500 个单元以上）。

子市场 4

被归入子市场 4 的六个人口普查区大致包括昆西的沿海地区。其中包括 Squantum（**4174.00**）、沃拉斯顿/沃拉斯顿山的部分地区（**4175.01 和 4171.00**）、Merrymount（**4176.02 和 4177.02**）以及 Adams Shore 和 Houghs Neck（**4178.01**）社区。这些地区主要由独栋别墅组成，其中有些是昆西价格最高的房产。

住房和人口特征

子市场 4 的人口普查区全都具有昆西最高的住户收入中位数和房价，租户比例最低，以及以老房和独栋别墅为主的住房存量。这些人口普查区的某些部分是自 2000 年以来人口变化最低的。与一般子市场 4 的特征不同，这些地区的租金成本适中，自 2000 年以来租金变化的范围很大。各人口普查区的住房密度不一致，但总体上并不低。

子市场 6

四个昆西人口普查区 - 4173.00、4180.03、4181.01 和 4182.00 - 被划分到子市场 6。这些人口普查区构成了 Hospital Hill、西昆西的部分地区、Crown Colony、蓝山和 Marina Bay。这些地区具有高密度工业用途或开放空间且少有住宅，但包括大型住宅开发项目的 Hospital Hill 和 Marina Bay 除外。

住房和人口特征

昆西子市场 6 的人口普查区属于中产至中上阶层，拥有新的中高成本的住房存量。房价和租金都在上涨，且随着租户人口的增加，租金的上涨十分迅速。与一般子市场 6 的特征相似，这些人口普查区的租金属于昆西最高的，且这些人口普查区的某些地区的住房密度自 2000 年以来的增幅最大。尽管自 2000 年以来密度增幅最大的三个人口普查区在子市场 2、3 和 6，但子市场 6 的所有人口普查区的密度增幅都排在前 10 名。

子市场和被迫搬离的风险

子市场分析为评估昆西不同地区被迫搬离的风险提供了一个有帮助的框架。子市场分析中有九个指标与被迫搬离的风险尤为相关，它们或是显示了房价上涨/负担能力的下降、住房存量的转换，或新的市场价格住房服务不到的人口集群，例如移民和大家庭。这些指标和它们与被迫搬离的关系概述如下：

指标	增加被迫搬离风险的因素	理论基础
住户收入中位数	较低的收入中位数	低住户收入最难适应住房成本上升或被迫搬离的情况
成本负担极为严重的住户比例	比例较高	显示住户无法承担住在昆西的费用
租金和房价	较低的租金和房价	新开发项目有可能显著提高价格。此外，通常情况下，高成本社区的居民因财务原因被迫搬离的可能性最小；而支付廉价租金的人如果被迫搬离，则最难找到他们负担得起的住房。

指标	增加被迫搬离风险的因素	理论基础
自 2000 年以来租金和房价的百分比变化	百分比变化较高	显示住房成本和住房成本负担过重的比例正在迅速增加 = 住户无法承担住在昆西的成本
受契约限制的可负担住房单元的百分比	百分比较低	确保住户可负担性的契约限制的可用性低
止赎比例	比例较高	显示住房存量的变换和/或价格上涨
现金/商业销售的比例	比例较高	住房存量的变换/潜在购买者 = 住房成本有可能变得更高
租户住户的百分比	百分比较高	租户无法控制对其住宅的出售，租金也可能因市场价格上升而变化
英语水平有限的人口百分比	百分比较高	新市场价格住房通常服务不到的人口
有 3 个或更多间卧室的住房单元百分比	百分比较高	新市场价格住房通常服务不到的人口

子市场 2

位于子市场 2 的昆西人口普查区有类似的收入和租金特征，以及增加居民被迫搬离风险的销售模式。这些人口普查区有：

- 昆西最低的三个住户收入中位数，64% 到 75% 的住户的年收入低于 75,000 美元。
- 三个最低合同租金中位数中的两个。
- 最高的租户比例（71% 至 76%）。
- 现金销售率高（18% 到 37%）。
- 最高和最低的商业购买者比例（在人口普查区 4179.0 为 18%，人口普查区 4178.02 为 0%）。如此大范围的差异反映了对子市场 2 社区不断变化且有针对性的投资。

关于其余的被迫搬离指标，子市场 2 的人口普查区在全市范围居中，并且三个人口普查区之间的数值有着明显的差别。数据结果的不统一显示昆西子市场 2 包含了人口统计、住房特征，以及被迫搬离风险显著不同的社区。这些人口普查区的：

- 成本负担极为严重的比例在全市范围居中（14% 至 19%）。
- 房价中位数低，从 317,500 美元（昆西最低值）到 379,500 美元（比昆西最高中位数低了 140,000 美元以上）不等。
- 自 2000 年以来房价的变化在昆西范围居中（+33% 至 +55%）。

- 自 2000 年以来，合同租金的变化不到 5%（人口普查区 4177.01 除外，其合同租金中位数增加了 19%）。
- 家庭单元的比例普遍较低（15% 到 35%）。
- 不同的止赎率：在 4177.01 区为 1.3%，在 4178.02 区为 5.9%。
- 英语水平有限的人口比例不同，从 4177.01 区的 7% 到 4179.01 区的 9% 和 4178.02 区的 19%。

子市场 3

许多被迫搬离风险的指标数据显示，昆西子市场 3 的人口普查区的被迫搬离风险较高。

这些人口普查区有：

- 在昆西住户收入中位数排名中倒数第二：这些人口普查区中 50% 至 60% 的住户年收入低于 75,000 美元。
- 成本负担极为严重的比例位于昆西数据的前一半（4180.02 区除外，为 14%）。
- 在昆西所有人口普查区中，自 2000 年以来房价涨幅最大的前八名中占据了五名。人口普查区 4176.01 在昆西的房价中位数增幅最大（96%）。
- 商业购买者的比例超过 10%（七个人口普查区中的五个）。
- HUD 补贴住房的比例一直很低，六个人口普查区中有四个的比例为 0%。只有一个人口普查区（4180.04）的补贴住房比例超过 1%（3.6%）。
- 英语能力有限的人口比例较高，在昆西所有人口普查区中占比例最高的前十名中的五名（百分比范围从 4181.02 区的 7% 到 4175.02 区的 28%，后者是昆西的最高百分比）。

其余的被迫搬离风险指标反映了这些人口普查区中不同的住房和人口特征，既有有力也有薄弱的证据显示被迫搬离的风险。这些人口普查区的：

- 租金和房价适中，在昆西范围内居中。
- 自 2000 年以来合同租金的变化范围从 4175.02 区的负 1%（表明被迫搬离风险较低且正在下降）到 4172.00 区的正 29%（表明被迫搬离的风险很高）。
- 止赎（从 1.1% 到 5.2%）和现金销售（从 14% 到 31%）率居中。
- 租户比例在昆西范围内居中（45% 至 63%）。
- 有 3 间或以上卧室的住房单元百分比在昆西范围内居中（26% 至 44%）。

子市场 4

昆西子市场 4 的人口普查区的被迫搬离风险指标显示该子市场各个地区被迫搬离的风险都较低。止赎数据是唯一的例外。人口普查区 4178.0 的止赎率是全市最高的（7.3%）。

但子市场 4 中其他所有人口普查区的止赎率都很低。子市场 4 的人口普查区有：

- 昆西最高的住户收入中位数。

- 本市最低的成本负担极为严重的住户比例。除 4175.01 为 22.5% 外，其他所有人口普查区均低于 17%。
- 租户比例最低的前六名中的五名，分别为 19% 至 39%。
- 有一些现金/商业销售率最低的地区。
- 房价高，且自 2000 年以来房价变化不大（两个指标都在昆西范围内居中）。
- HUD 补贴住房的比例低（除了一个人口普查区以外，其他均为 0%）。
- 有 3 间或更多间卧室的住宅百分比最高（除了一个人口普查区以外，其他均在 50% 或以上）。
- 合同租金中位数从 1,155 美元到 1,448 美元不等，在全市范围居中（自 2000 年以来租金变化从 3% 到 44% 不等）。
- 英语能力有限的人口比例不等（1% 到 19%）。

子市场 6

昆西子市场 6 的人口普查区被标记在三个被迫搬离的风险指标中。但数据也显示了**高收入人口和高成本住房存量**，意味着其被迫搬离的风险与其他子市场不同。这些人口普查区有：

- 中等至高住户收入中位数，所有人口普查区中约有一半的住户年收入超过 75,000 美元。
- 大约四分之一的住户的成本负担极为严重（人口普查区 4182.00 除外，其比例为 12%）。
- 四个最高合同租金中位数中的三个。
- 自 2000 年以来，租金中位数增长了 14% 至 61%，房价中位数增长了 4% 至 35%。
- 房价中位数在 351,000 和 475,500 美元之间，在昆西范围内居中。

其他被迫搬离的风险指标在子市场 6 的人口普查区之间有所不同，反映了整个子市场区域内不一致的被迫搬离风险因素。这些人口普查区有：

- 最大范围的 HUD 补贴单元比例，代表最低比例（0%）和最高比例（11%）。
- 现金销售率从 20%（处于昆西中等水平）到 39%（昆西最高比例）不等。
- 商业销售（6% 至 9%）和止赎（1.7% 至 4.3%）的比率居中。
- 租户在人口中的比例为 45% 至 71%，高于子市场 4 但低于子市场 2。
- 家庭单元的比例较低，除了一个人口普查区外，其他所有人口普查区具有 3 间或更多间卧室的单元都不足总单元数的 1/3。
- 英语能力有限的人口百分比低（2% 到 9%）。

讨论

MAPA 子市场分析数据显示，昆西的四个住房子市场中的三个（2、3 和 6）具有增加居民被迫搬离之风险的特征。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。

在评估低收入居民被迫搬离的总体风险时，同时考虑住户收入中位数和其他被迫搬离的风险指标能提供有帮助的背景。虽然子市场 3 的人口普查区中被迫搬离的风险指标数量是所有子市场中最高的，但子市场 2 的住户收入中位数最低。因为更多的财政资源或许可以帮助住户应对被迫搬离的压力，子市场 2 的人口普查区的居民可能跟子市场 3 的居民面临相同甚至更高的风险。同时，子市场 6 显示了许多客观的被迫搬离指标，包括成本负担过重、租金和房价上涨，以及较高的现金销售比例。但在考虑住户收入中位数时，很明显，子市场 6 的住房成本通常较高，但也主要服务于高收入住户。这意味着住户的住房支出虽然很高，但他们为此承受的负担不一定过重。

昆西地区被迫搬离的风险看起来也不同于 MAPC 子市场分析的总体情况。例如，整体分析将子市场 2 定为 MAPC 区域最有可能面临被迫搬离风险的市场，因其止赎率、现金销售和商业购买者的比例较高且价格正在快速上涨。但与其他社区的子市场 2 的人口普查区相比，昆西子市场 2 的社区所面临的“风险程度”并没有那么高。尽管租户人数很多，但成本通常仍然较低，且止赎/现金销售率也居中。另一方面，昆西的子市场 3 面临比整体子市场 3 更高且增长更快的住房成本。这些差异表明，在考虑地方规划和开发项目时务必要从地方层面考察被迫搬离的情况。

Metro Mayors Coalition Housing Initiative. (大都会市长联盟住房计划) -

住房发展能力分析

计算方法

昆西 HPP 使用的住房容量分析借鉴了 MAPC 为 Metro Mayors Coalition Housing Taskforce (大都会市长联盟住房工作小组) 开发的一种方法, 该方法旨在增加住房单元的供应, 以满足内部核心地区的就业和人口增长带来的不断扩展的需求。在这次初步分析中, MAPC 的数据服务部门估算了最终可以在空置或未充分利用的土地上容纳的供应量。该分析以 MAPC 的 MassBuilds 数据库中已规划和预计的发展信息、当地分区、公交可及性, 以及市镇就场地的未来发展提供的数据为导向。

确定住房发展能力是一个多步过程。首先评估地块的开发能力, 然后估算在合适地块上能够进行的开发水平, 最后计算现有开发和潜在开发之间的差异。该分析利用 MAPC 和参与的市镇提供的关于土地使用、环境和开发的数据来确定地块的适用性。为了估算区域内不同地区的潜在开发水平, 我们制定了住房类型。²⁰ 这些住房类型决定了最小地块面积、容积率 (FAR)、平均住宅单元面积, 以及指定用于住宅开发项目 (相对于商业或工业用途) 的开发比例, 以用于多样化的区域土地类型。

根据其相对于市政定义的发展区域和公交车站的位置或住宅分区地区, 每个地块都被指定了一个住房类型。每个可开发地块上潜在的住房单元数目的计算方法是将可建的地块面积乘以假定的容积率 (FAR), 然后再除以假定的平均住宅单元面积。每个地块的潜在总单元数减去既有住房单元的总数即为未来的住房容量。以下部分提供了关于昆西住房容量计算步骤的更多详细信息。

住房类型: 为了估算构成 MMC 社区的不同地段的未来发展密度, 我们制定了不同的住房类型, 以用于每个标准化住宅主要用途分区类别、每个 MAPC 制定的公共汽车站区域类别 (2012 年车站发展区域报告的一部分), 以及每个昆西定义的发展区域。每种类型都有其独特的 FAR、最小地块面积、每住宅单元的平方英尺数 (SF/DU) 和设想为住房用途指定的总建筑面积份额。密度设想数值概述如下。

²⁰ 确切的类型数目依社区而定

主要用途分区类别类型：我们建立了与以下统一住宅分区地区相对应的一般住房类型。这些标准化分区地区是在与市政规划部门协商后创建的，以便为区域规划的目的统一区域土地使用的指定。

分区代码	说明
R2	低密度独栋别墅
R3	中低密度独栋别墅
R4	中高密度独栋别墅
R5	高密度独栋别墅
MF2	低密度两户及以上住宅（联排别墅、相连的多户住宅）
MF3	低密度多户住宅
MF4	中密度多户住宅
MF5	高密度多户住宅
MF6	高层多户住宅
MU3	混合用途、低密度
MU4	混合用途、中密度
MU5	混合用途、高密度
MU6	混合用途、最高密度

为了对上述地区的容积率（**FAR**）、每单元的平方英尺数（**SF/U**）和地块面积进行一般性假设，我们分析了 **MMC** 社区中现有住宅地块的密度。所有住宅地块均按其住房单元总数进行分类，类别对应于每个主要使用分区的地块的假定单元数量范围。我们还根据对近期住宅开发特征的大致观察添加了关于指定用于住房建筑面积份额的假设。关于 **FAR**、**SF/U** 和 **DU/A** 的信息随后被汇总到上述各个类别，并列于下表中。

类型	说明	容积率	平方英尺数/单元	最小地块面积	住宅百分比	住宅单元/英亩
R2	低密度独栋别墅	0.1	6000	40000	100%	0.7
R3	中低密度独栋别墅	0.2	3500	20000	100%	2.5
R4	中高密度独栋别墅	0.3	2500	15000	100%	5.2
R5	高密度独栋别墅	0.4	1800	5000	100%	9.7
MF2	低密度两户及以上住宅（联排别墅、相连的多户住宅）	0.25	4000	40000	90%	2.5
MF3	低密度多户住宅	0.25	1200	4000	90%	8.3
MF4	中密度多户住宅	1.5	1000	5000	80%	52.3
MF5	高密度多户住宅	3	1000	15000	80%	104.5
MF6	高层多户住宅	7	1000	40000	80%	243.9
MU3	混合用途、低密度	1	1200	10000	60%	21.8
MU4	混合用途、中密度	1.5	1000	10000	70%	45.7
MU5	混合用途、高密度	3	1000	15000	70%	91.5
MU6	混合用途、最高密度	7	1000	15000	70%	213.4

公共汽车站地区类型：我们为每种类型的公共汽车站地区建立了各有密度假设的单独住房类型。车站地区类型由 MAPC 于 2012 年在“以公交为导向的发展报告”（题为*发展中的车站地区*）制定，以便根据现有发展和适应未来建设的潜力对车站地区进行分类。车站地区是指现有和计划中的 MBTA 快速公交和通勤铁路车站周围半英里的缓冲区。

为不同的车站地区类别建立各异的类型是为了掌握可负担交通选择附近地区增加住房密度的能力，但同时也认可不同的车站地区类别提供的不同机会。我们的分析假设，车站地区能够提供区域就业机会和其他便利设施的可达性，因此有可能容纳很大部分的新住房开发，且这些地区的现有密度并不接近市镇的未来容量。有鉴于此，在车站地区类型密度假设的指导工作中，我们没有对现有地块进行类似于对主要用途类别进行的分析。相反，对于 FAR、最小地块面积和 SF/DU 的假设反映了公交附近高密度开发的需求，但也认可车站地区现有特征造成的局限性。

下表概述了车站地区住房类型及其相关的密度假设。

MAPC 车站地区类别	说明	最小地块面积	每个住宅单元的平方英尺数	容积率 (FAR)
社区地铁	位于密度居中的住宅区的车站	5000	1000	2
变革型地铁	现有开发项目甚微，但规划了或可能开展大型开发项目的车站	50000	1100	6
城市门户	具有中等程度现有开发项目的门户城市中心附近的车站	20000	1000	2
商业园区	办公园区或主要机构性雇主附近的车站	50000	1100	3

发展区域类型：昆西向 MAPC 提供了正在进行中、正在规划中，或预计将在未来 15 年内进行新开发项目的特定地点的信息。为这些地点建立单独的住房类型可以使分析更准确地匹配当地已经开展的扩大住房机会的工作。这些地点的密度假设基于对每个发展区域存在的开发水平的考虑，以及该处与公交和商业区的距离，并在与市政官员协商后进行了调整。每个参与市镇的发展区域的密度假设都各不相同。

适用性分析：在制定了适用于昆西多样化社区的住房类型之后，我们对所有地块进行了适用性分析，以确定它们是否可以容纳新的住房开发项目。我们考虑了若干个地块层面、环境和土地使用因素。下表概述了用于确定地块适用性的因素。

因素名称和说明	理论基础	基本阈值
<i>建筑与土地价值比</i> - 该物业上建筑的价值与该物业的土地价值的比率	楼房比其坐落的土地价值高得多的物业不太可能被重新开发。	如果楼房的价值是物业土地价值的 3 倍以上，则该地块被认为不适用。
<i>建筑面积比</i> - 建筑面积与地块总面积之比	已有高密度开发项目的地块被认为已经达到了最大开发容量。	如果一个地块的 FAR 已经大于 10，该地块被认为不合适。
<i>建筑年代</i> - 地块上建筑的建造年份	有近期建造的楼房的物业不太可能重新开发或有容量包括额外的住房单元。	包含建于 2000 年后楼房的地块将被排除在分析之外。
<i>土地使用类别</i> - 本地评估员指定的物业类型分类代码	某些土地使用类型，例如墓地、教堂或当前的公共住房开发项目不适合新的住房开发。	请参见附录查看排除在外的物业类型代码表

<p><i>物业所有权的类型</i> - 地块是否为私人所有（出于税收目的），或是否为通行权地块或水体</p>	<p>属于公共通行权或水体的地块不适合住房开发。</p>	<p>任何没有被归为“FEE”或“TAX”的地块均不包括在内</p>
<p><i>湿地、洪水区、受保护的开放空间重叠区</i> - 与湿地、洪水区或受保护的开放空间重叠的部分</p>	<p>位于湿地、洪水区或受保护的开放空间地区内的地块不适合住房开发，但如果地块只有一小部分与这些区域重叠，则该地块或许仍可以进行住房开发。</p>	<p>完全处于湿地、洪水区或受保护的开放空间地区内的地块被排除在外，对于只有部分重叠的地块，住房容量的计算仅包括不重叠的面积。</p>
<p><i>每英亩的住宅单元</i> - 单个地块的住宅开发密度评估；用地块上的住房单元数量除以地块面积。</p>	<p>密度已经很高的地块可能已经达到或接近其最大容量。</p>	<p>每英亩超过 15 个住宅单元的地块被排除在分析之外。</p>
<p><i>每平方英尺的建筑价值</i> - 与建筑和土地价值比的限制因素相似，该因素评估地块上每平方英尺建筑物的价值</p>	<p>地块上如有建在高价值土地上的高价值楼房，则不太可能被重新开发。</p>	<p>建筑价值超过每平方英尺 80 美元的地块被认为不适用。</p>
<p><i>形状异常的地块</i> - 地块的紧凑度是用 Polsby-Popper 度量（为评估杰利蝾螈不公正重划选区而开发）来评分的</p>	<p>形状极窄或会使开发难以进行的地块被认为不适用，因此未包含在分析中。</p>	<p>Polsby-Popper 评分低于 0.3 的地块被排除在外。</p>

指定类型和计算密度：确定了适合开发的地块后，我们根据其相对于发展区域和公交车站地区的位置或主要用途分区地区为每个地块指定了一个住房类型。我们使用了一个分层指定方案，首先为发展区域内的地块指定类型，然后为不在发展区域内，但处于车站地区内的地块指定类型。所有不在发展或车站地区内的地块都被指定了与其主要用途分区地区相对应的类型。

为每个适用地块指定的类型和相关密度假设随即决定了该地块的住房发展能力。首先比较每个地块的可建造面积（不与湿地、洪水区或受保护的开放空间重叠的地块部分）与该地块指定的住房类型的最小地块面积。可建造面积小于最小地块面积的地块被排除在外。对于大小适当的地块，将可建造的总面积乘以该地块的指定住房类型的容积率（FAR），以计算潜在的总建筑面积。然后将总建筑面积乘以该类型中指定用于住宅用途的建筑面积百分比，并乘以建筑效率系数，以考虑走廊、楼梯、电梯和公共区域。将得到的地块净住宅建筑面积除以与该地块的指定住房类型相关的平均住宅单元大小，以计算该地块可容纳的潜在单元数量。

我们知道，只有当地块上的预计开发规模超过现有规模的一定程度，让开发商能够预期在重建项目中获得投资回报时，重建才会真正发生。有鉴于此，我们只包括了预计开发项目

的 FAR 百分比增加值比现有 FAR 高出 50% 的地块。此外，对于包含已经计划或预计开发项目的地块，总住房单元使用的数目为该开发项目的计划或预计的总住房单元。

评估员排除在外的土地使用类别

以下清单包括了所有被排除在分析以外的评估员土地使用类别，并附有土地使用类别名称和土地使用代码（括号中）。代码和说明来自马萨诸塞州税务局的物业类型分类代码指南 - <https://www.mass.gov/files/documents/2016/08/wr/classificationcodebook.pdf>

- 无法开发的土地（132）
- 位于住宅区的水下土地或沼泽（202）
- 位于商业区的水下土地或沼泽（221）
- 位于工业区的水下土地或沼泽（231）
- 所有根据第 61 章被指定为林地的土地（261）
- 圣诞树（262）
- 所有生产性农田（270-279）
- 所有休闲用地（280-289）
- 湿地、灌木林地、岩石地（290）
- 私立医院（305）
- 护理和治疗设施（306）
- 教育资产（351）
- 殡仪馆（355）
- 博物馆（360）
- 根据第 61B 章被归类为休闲用地上的建筑（389）
- 附属商业地块的无法开发的土地（392）
- 所有公用事业物业（420-433）
- 附属工业产权的无法开发的土地（442）
- 发电厂（450-452）
- 公用事业公司（504）
- 所有电话公司的机械、电线杆和电线（505）
- 管道（506）
- 无线电信公司（508）
- 发电厂个人财产（550-552）
- 未指定为开放空间的林地（601-602）
- 未指定为开放空间的生产用地（710-719）
- 未指定为开放空间的湿地、灌木林地、岩石地（720）

- 所有未指定为开放空间的休闲用地（801-815）
- 美国政府财产（900）
- 自然保护、渔业和野生动物、惩教、公共卫生、心理健康、供水保护、军事部门和环境保护土地（910-929）
- 市政、改进的市政委员或市议会、自然保护、教育、公共安全、税收权利（931-935、937、939）
- 非空置私立教育用地（940-945、947）
- 慈善用地
 - 自然保护组织（950）
 - 墓地（953）
 - 医院（955）
 - 图书馆、博物馆（956）
 - 慈善服务（957）
- 宗教土地（960-962）
- 非空置的住房管理局、所有交通管理局、所有公用事业管理局的土地（970-972、974-975）

昆西补贴住房库存清单

编号 ID #	项目名称	地址	类型	SHI 单 元数	可负担性的 有效期限	是否 允许 综合 许可?	补贴 机构
2538	Clement O'Brien Towers	73 Bicknell Street	租赁	275	永久性	否	美国住房和城市 发展部
2539	Costanzo Pagnano Towers	109 Curtis Ave.	租赁	156	永久性	否	美国住房和城市 发展部
2540	Drohan Apartments	170 Copeland St.	租赁	40	永久性	否	美国住房和城市 发展部
2541	Riverview	Yardarm Lane, Quarterdeck Rd., Doane St., Sextent Circle	租赁	180	永久性	否	美国住房和城市 发展部
2542	Snug Harbor	Bicknell St.	租赁	400	永久性	否	住房和社区发展 部
2543	David J. Crowley Court	Shed St./ Palmer	租赁	45	永久性	否	住房和社区发展 部
2544	Louis George Village	65 Martensen St.	租赁	75	永久性	否	住房和社区发展 部
2545	Sawyer Towers	95 Martensen Street	租赁	153	永久性	否	住房和社区发展 部
2546	Tobin Towers	80 Clay St.	租赁	200	永久性	否	住房和社区发展 部
2547	不适用	215 Safford St.	租赁	5	永久性	否	住房和社区发展 部
2548	不适用	267 Water St	租赁	12	永久性	否	住房和社区发展 部
2549	不适用	75 South St	租赁	8	永久性	否	住房和社区发展 部
2550	不适用	93 Curtis St	租赁	4	永久性	否	住房和社区发展 部

编号 ID #	项目名称	地址	类型	SHI 单 元数	可负担性的 有效期限	是否 允许 综合 许可?	补贴 机构
2551	不适用	South/Franklin Sts.	租赁	2	永久性	否	住房和社区发展 部
2552	不适用	Franklin St	租赁	1	永久性	否	住房和社区发展 部
2553	Westacres	18-39 Sullivan Rd.	租赁	36	永久性	否	住房和社区发展 部
2554	Mechanic St SRO	6-8 Mechanic St	租赁	58	2022	否	马萨诸塞州住房 伙伴关系 (MHP)
2555	Dove Transitional	保密	租赁	6	永久性	否	住房和社区发展 部
2556	Fenno House	540 Hancock St.	租赁	152	2039*	否	美国住房和城市 发展部
2557	Granite Place	125 Granite St.	租赁	270	2021*	否	美国住房和城市 发展部
2558	Granite Village Subdivision	靠近 Bower Road	自有	9	永久性	否	美国住房和城市 发展部 波士顿联邦住房 贷款银行 (FHLBB)
2559	Hancock Court	25 School Street	租赁	80	11/01/23	否	马萨诸塞州住房 金融局 (MassHousing)
2560	Kendrigan Place	10 Winter St.	租赁	78	2022	否	住房和社区发展 部 住房和社区发展 部
2561	Martensen Village	115-134 Martensen St.	租赁	12	2058	否	住房和社区发展 部 住房和社区发展

编号 ID #	项目名称	地址	类型	SHI 单 元数	可负担性的 有效期限	是否 允许 综合 许可?	补贴 机构
							部 马萨诸塞州住房 金融局 (MassHousing)
2562	Morton Street	26 Morton St	租赁	5	永久性	否	马萨诸塞州卫生 与公众服务执行 办公室 (EOHHS)
2564	Quincy House	57 Revere Road	租赁	9	2021	否	美国住房和城市 发展部
2565	Quincy Point Homes I	1000 Southern Artery	租赁	215	2035*	否	美国住房和城市 发展部
2566	Quincy Point Homes II	1000 Southern Artery	租赁	225	2035*	否	美国住房和城市 发展部 美国住房和城市 发展部
2567	Quincy Point Homes III	33 Winter Street	租赁	200	2035*	否	美国住房和城市 发展部 美国住房和城市 发展部
2568	Rockview Road	8-10 Rockview Rd	租赁	8	2021	否	住房和社区发展 部
2569	Spear Street	50-56 Spear St	租赁	22	2054	否	住房和社区发展 部; 美国住房和城 市发展部
2570	Town Brook House	45 Brackett St.	租赁	151	2022	否	美国住房和城市 发展部
2571	Veterans Home	191 Burgin Parkway	租赁	8	2021*	否	波士顿联邦住房 贷款银行 (FHLBB); 美国

编号 ID #	项目名称	地址	类型	SHI 单 元数	可负担性的 有效期限	是否 允许 综合 许可?	补贴 机构
							住房和城市发展部; 住房和社区发展部
2572	Bauer House	310 Water St.	租赁	75	2036	否	美国住房和城市发展部
2573	Wollaston Manor	91 Clay St.	租赁	164	永久性	否	住房和社区发展部; 马萨诸塞州住房金融局 (MassHousing)
2574	昆西社区行动计划 (QCAP) 的可负担租赁住房	76 Broadway	租赁	3	2023	否	美国住房和城市发展部
2575	Quincy Neighborhood Housing Services (昆西社区住房服务)	58-62 Winter Street	租赁	7	永久性	否	美国住房和城市发展部
2579	Naval Terrace	Airport Road 和 Naval Tr.	租赁	48	2040	否	马萨诸塞州住房金融局 (MassHousing); 美国住房和城市发展部
2580	Quincy Neighborhood Housing Services (昆西社区住房服务)	38 Prout Street	租赁	4	2093	否	美国住房和城市发展部

编号 ID #	项目名称	地址	类型	SHI 单 元数	可负担性的 有效期限	是否 允许 综合 许可?	补贴 机构
2581	Quincy Neighborhood Housing Services (昆 西社区住房 服务)	605 South Street	租赁	2	2093	否	美国住房和城市 发展部
2582	Quincy Neighborhood Housing Services (昆 西社区住房 服务)	154 Quincy Street	租赁	3	2023	否	美国住房和城市 发展部
2583	Quincy Neighborhood Housing Services (昆 西社区住房 服务)	28 Hayden Street	租赁	2	2098	否	美国住房和城市 发展部
3994	Supportive Living Program (支 持性居住计 划)	366 Quincy Ave	租赁	2	2022	否	美国住房和城市 发展部
3996	Squantum Gardens I 和 II	266 - 310 Quincy Shore Drive 和 390 - 424 E Squantum St	租赁	223	2046	否	马萨诸塞州住房 金融局 (MassHousing)
4429	DDS Group Homes	保密	租赁	52	不适用	否	成长发展服务部 (DDS)
4598	DMH Group Homes	保密	租赁	36	不适用	否	(心理健康服务 部) DMH

编号 ID #	项目名称	地址	类型	SHI 单 元数	可负担性的 有效期限	是否 允许 综合 许可?	补贴 机构
6721	社区住房服务	24-26 Claremont Avenue	租赁	12	永久性	否	住房和社区发展部; 美国住房和城市发展部
6731	昆西房主修复计划 (HOR)	分散地点	自有	206	待定	否	住房和社区发展部; 美国住房和城市发展部
7167	The Highlands at Faxon Woods	2001 Falls Boulevard	租赁	20	2104	否	住房和社区发展部
7944	31-33 Winter St	31-33 Winter St	租赁	19	2034	否	美国住房和城市发展部
9140	Sansatini House	356 Washington Street	租赁	11	2036	否	美国住房和城市发展部
9141	Holmes Court	20 Holmes St	租赁	11	2037	否	美国住房和城市发展部
9142	Porteus House	17 Elm St	租赁	9	2022	否	美国住房和城市发展部
9496	388 Granite Street	388 Granite Street	租赁	5	2039	否	住房和社区发展部
9497	6 Fort Street	6 Fort Street	租赁	34	2042	否	住房和社区发展部 马萨诸塞州住房金融局 (MassHousing)
9498	45 Winter Street	45 Winter Street	租赁	24	永久性	否	住房和社区发展部 马萨诸塞州住房金融局 (MassHousing)

编号 ID #	项目名称	地址	类型	SHI 单 元数	可负担性的 有效期限	是否 允许 综合 许可?	补贴 机构
10276	The Watson	116 East Howard Street	租赁	140	2059	否	马萨诸塞州住房 金融局 (MassHousing)
10566	Atlantic Gardens	10-30 Bersani Circle	租赁	32	2050		住房和社区发展 部
10568	Germantown House	71 Bicknell Street	自有	5	2050		住房和社区发展 部
10578	One Newport Ave	One Newport Ave	租赁	4	永久性	否	住房和社区发展 部
10671	昆西房主修 复计划 (HOR)	Wayland St/ Berlin St		3	2026		美国住房和城市 发展部
共计				4,259	2010 年人口普查常年居 住的住房单元		42,547
					接受补贴的百分比		10.00%

本州卧室混合政策

INTERAGENCY AGREEMENT

Regarding Housing Opportunities for Families with Children

This Interagency Agreement (this "Agreement") is entered into as of the 17th day of January, 2014 by and between the Commonwealth of Massachusetts, acting by and through its Department of Housing and Community Development ("DHCD"), the Massachusetts Housing Partnership Fund Board ("MHP"), the Massachusetts Housing Finance Agency (in its own right and in its capacity as Project Administrator designated by DHCD under the Guidelines for Housing Programs in Which Funding is Provided By Other Than a State Agency, "MassHousing"), the Massachusetts Development Finance Agency ("MassDevelopment") and the Community Economic Development Assistance Corporation ("CEDAC"). DHCD, MHP, MassHousing, MassDevelopment and CEDAC are each referred to herein as a "State Housing Agency" and collectively as the "State Housing Agencies".

Background

A. DHCD's 2013 Analysis of Impediments to Fair Housing Choice ("AI") includes action steps to improve housing opportunities for families, including families with children, the latter being a protected class pursuant to fair housing laws, including the federal Fair Housing Act, as amended (42 U.S.C. §§ 3601 *et seq.*) and Massachusetts General Laws Chapter 151B. In order to respond to development patterns in the Commonwealth that disparately impact and limit housing options for families with children, such steps include requiring a diversity of bedroom sizes in Affordable Production Developments that are not age-restricted and that are funded, assisted or approved by the State Housing Agencies to ensure that families with children are adequately served.

B. The State Housing Agencies have agreed to conduct their activities in accordance with the action steps set forth in the AI.

C. This Agreement sets forth certain agreements and commitments among the State Housing Agencies with respect to this effort.

Definitions

1) "Affordable" - For the purposes of this Agreement, the term "Affordable" shall mean that the development will have units that meet the eligibility requirements for inclusion on the Subsidized Housing Inventory ("SHI").

2) "Production Development" - For purposes of this Agreement "Production Development" is defined as new construction or adaptive reuse of a non-residential building and shall include rehabilitation projects if the property has been vacant for two (2) or more years or if the property has been condemned or made uninhabitable by fire or other casualty.



Agreements

NOW, THEREFORE, DHCD, MHP, MassHousing, MassDevelopment and CEDAC agree as follows:

Bedroom Mix Policy

1) Consistent with the AI, it is the intention of the State Housing Agencies that at least ten percent (10%) of the units in Affordable Production Developments funded, assisted or approved by a State Housing Agency shall have three (3) or more bedrooms except as provided herein. To the extent practicable, the three bedroom or larger units shall be distributed proportionately among affordable and market rate units.

2) The Bedroom Mix Policy shall be applied by the State Housing Agency that imposes the affordability restriction that complies with the requirements of the SHI.

3) The Bedroom Mix Policy shall not apply to Affordable Production Developments for age-restricted housing, assisted living, supportive housing for individuals, single room occupancy or other developments in which the policy is not appropriate for the intended residents. In addition, the Bedroom Mix Policy shall not apply to a Production Development where such units:

- (i) are in a location where there is insufficient market demand for such units, as determined in the reasonable discretion of the applicable State Housing Agency; or
- (ii) will render a development infeasible, as determined in the reasonable discretion of the applicable State Housing Agency.

4) Additionally, a State Housing Agency shall have the discretion to waive this policy (a) for small projects that have less than ten (10) units and (b) in limited instances when, in the applicable State Housing Agency's judgment, specific factors applicable to a project and considered in view of the regional need for family housing, make a waiver reasonable.

5) The Bedroom Mix Policy shall be applicable to all Production Developments provided a Subsidy as defined under 760 CMR 56.02 or otherwise subsidized, financed and/or overseen by a State Housing Agency under the M.G.L. Chapter 40B comprehensive permit rules for which a Chapter 40B Project Eligibility letter is issued on or after March 1, 2014. The policy shall be applicable to all other Affordable Production Developments funded, assisted, or approved by a State Housing Agency on or after May 1, 2014.

