

麥迪遜市住房快照

2024 年 12 月

問：住房危機真的存在嗎？

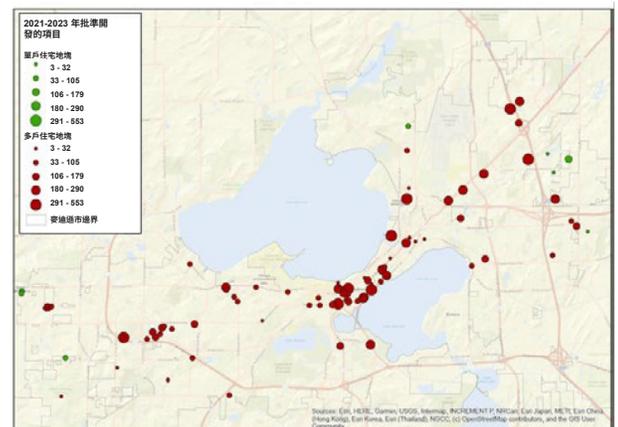
答：據估計，全國住房短缺 400 萬至 700 萬套，自 2017 年以來，全國平均房租上漲了 30%。麥迪遜本地出現了強勁的人口增長，有很多人組建新的家庭，另外也有一些移民涌入。然而，由于已有的住房不足，導致供需失衡，影響到住房供應和負擔能力。在過去十年中，麥迪遜的毛房租中位數上漲了 40% 左右。超過一半的租房者承受著房租負擔，這意味著他們將 30% 以上的收入用于支付住房費用。

自住房屋存量較低，新建房屋數量也不多。待售房屋數量較少，銷售價格就會上漲。過去十年來，麥迪遜單戶住宅的平均價值上漲了約 90%，超過 20% 的自有住宅家庭承受著費用負擔。請參閱 <https://www.cityofmadison.com/dpced/community-development/documents/2023 Housing Snapshot Report Final.pdf> 了解更多信息。

問：麥迪遜正在建造的新住房單元有多少套？

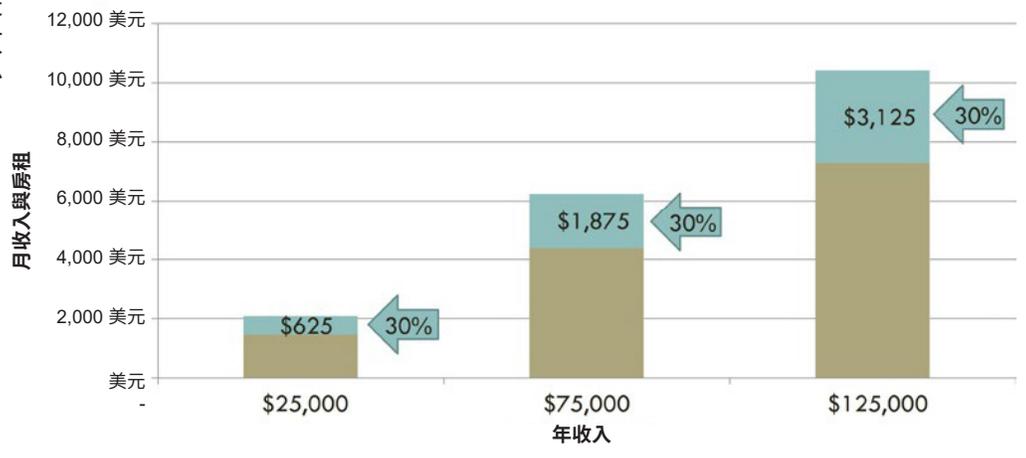
答：2006 年至 2019 年間，麥迪遜建造的住房單元約有 19,000 套，而家庭數量增加了 24,000 戶以上。旁邊的地圖顯示，新建住房分布在整個城市的主要交通走廊沿線，包括市區和郊區的增長區。

麥迪遜市最近批准的住房開發項目



問：平價住房意味著什麼？

答：負擔能力是衡量家庭收入與住房費用的指標。無論我們的收入是多少，當住房費用達到一定水平時，我們就不再能負擔得起。如果一個家庭支付的住房費用低于收入的 30%，則該家庭的住房視為平價住房。旁邊的圖表顯示了三種不同收入的示例。在探討負擔能力時，我們實際上探討的是收入較低的人群，比如收入為 50,000 美元或更少的人群。



問：這類群體是哪些人呢？

答：薪酬低於 50,000 美元的工作大多屬於服務型經濟。這類工作在整個城市中隨處可見。聯邦住房補貼面向收入低於地區平均收入 60% 的群體。如果三口之家的收入只有 54,000 美元，則低於地區平均收入的 50%。對於中等收入及以上的人群，住房市場會提供更多選擇。要在麥迪遜市購買一套中等價位的住房，一個三口之家的家庭收入需要達到 127,000 美元。

如果住房費用占家庭收入的 30%，要負擔得起這些房屋，您的收入需要達到：

\$84,000



城南 2 臥室、2 浴室，1,150 平方英尺公寓

標價：225,000 美元

20% 首付：45,000 美元

每月付款*：1,825 美元 (+ 269 美元/月 HOA)

誰能負擔得起：

單身：軟件工程師、研究科學家

夫妻：教師+消防員、護士+保育員

\$127,000



城西 3 臥室、2 浴室，1,989 平方英尺房屋

標價：425,000 美元

20% 首付：85,000 美元

每月付款*：3,181 美元

誰能負擔得起：

單身：家庭醫生、建築師

夫妻：警察+系統分析師、會計+理療師

\$255,000



城近西 4 臥室、3 浴室，1,940 平方英尺房屋

標價：895,000 美元

20% 首付：179,000 美元

每月付款*：6,367 美元

誰能負擔得起：

單身：外科醫生

夫妻：家庭醫生+公司律師、心理醫生+建築師

麥迪遜市

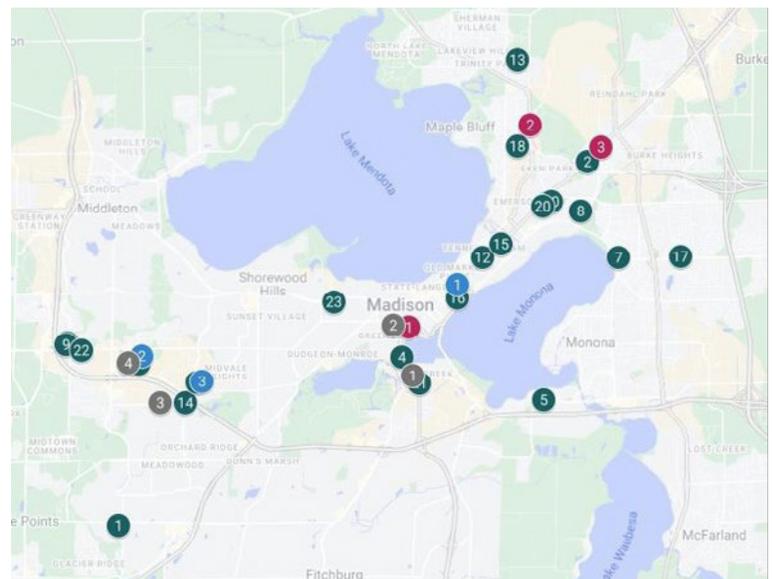
*估算值，包括 30 年抵押貸款、房產稅、保險和水電費

問：正在建造的平價住房單元有多少套？

答：過去十年來，市政府幫助建造了超過 2,100 套平價住房單元，其中許多住房都位於交通便利的街道上。旁邊的地圖顯示了利用稅收抵免援助建造的平價住房的分布情況。

問：麥迪遜真的需要这么多的住房和改變嗎？

答：每年需要建造超過 2,000 套新住房單元，這樣才能滿足家庭增長的需求。然而，要解決之前積壓的住房短缺問題或前面提到的其他住房危機，這些新住房不過是杯水車薪。只是從此刻起，新住房能與家庭增長保持同步。所以，每年還需要額外建造數百套住房單元，這樣才能開始減緩住房費用的上漲。住房增長緩慢和人口持續增長將沉重的住房市場負擔轉嫁給市內收入最低的家庭。這些人無法與原本可以買得起新建住房的高收入人群競爭，但最終卻要為現有的、自然形成的平價住房支付更高的租金。

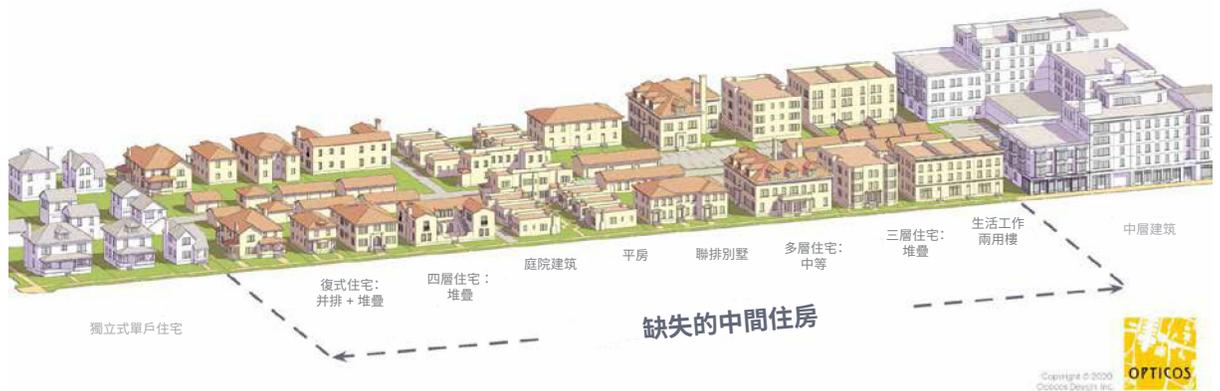


問：現有的區域劃分是否能滿足我們建造所需住房的需求？

答：雖然這看起來像一道簡單的計算題，但實際上卻無法確定答案，因為許多公寓或共管式公寓的開發都取決於有條件使用審查。例如，傳統住宅多樣化 2 (Traditional Residential-Varied 2, TR-V2) 分區允許最多建造 12 套住宅而無需經過有條件使用審查，但如果規劃委員會授予有條件使用許可證，則最多可以建造 60 套住宅。允許的開發類型還取決於毗鄰房地產的用途、地塊尺寸和其他因素。除了分區法規考量因素之外，土地所有者必須同意開發或再開發，而許多可能有能力根據分區法規開發更多套住房單元的土地所有者并不希望改變他們的物業。

問：缺失的中間住房是什麼？

答：「缺失的中間住房」是指介於單戶住宅和大型公寓樓之間的一系列住房類型，例如復式住宅、三層住宅、四單元住宅、聯排別墅、生活工作兩用樓、附屬住宅單元 (accessory dwelling units, ADU)、平房等集群式小型住宅，以及一些小型公寓樓。缺失的中間住房的規模與大多數現有的單戶住宅區兼容。缺失的中間住房類型也可以安置在中等密度住宅區和低密度住宅區。



問：市政府如何制定人口預測方案？

答：市政府預計，2020 年至 2050 年間，麥迪遜將增加約 115,000 名新居民。該預測基於兩個要素：2000-2020 年十年一次的人口普查確定的增長趨勢和首都地區區域規劃委員會 (Capital Area Regional Planning Commission) 編制的修改后的人口預測。有關更多詳細信息，請參閱 https://www.cityofmadison.com/dpced/planning/documents/2023_Population_Projection.pdf。

問：未來的住房情況是怎樣的？

答：市政機構制定了各種策略和政策來幫助解決不同層面的住房危機。其中包括：放寬分區規則；將附屬住宅單元作為允許用途；在以交通為導向的開發範圍內，在交通沿線建造更多住房；利用平價住房基金增加平價住房單元數量；為老年人提供康復貸款和財產稅援助；推行驅逐防禦計劃；為無家可歸者建立永久性庇護所。