

华盛顿大都市地区公平住房计划执行摘要
Peter Tatian 和 Diane Glauber

简介

公平住房挑战

人们选择在这个地区居住有许多原因 - 健康的街区、优质学校和就业机会等等。但在住房和其他机会方面，许多人没有得到平等对待。对于有色族裔、低收入人群和残疾人来说尤其如此。

黑人、原住民和有色族裔 (Black, Indigenous and People of Color, BIPOC) 居民数量较多的地区，贫困率较高，能获得的优质学校、健康的街区、交通和就业机会更少。

我们地区的许多地方政府已采取重大措施，改善获得安全而经济的住房的机会。他们已经采取以下措施：

- 增加资金
- 进行分区更改
- 对于新开发的安全、经济适用住房增加了更多要求

然而，与此同时，该地区继续在新商业开发上吸引投资，加剧了当地房价和租金上涨引起的流离失所问题。此外，华盛顿大都会地区开发和建设用地的高昂成本意味着许多居民无法负担大部分新建住房。这些市场力量往往因社区的抵制而加剧，或对于开发更经济适用住房或增加密度的尝试，居民的情绪反应是“事不关己”(Not in My Backyard, NIMBY)，这一切都给该地区带来了挑战。

地区公平住房计划

从美国住房和城市发展部 (Department of Housing and Urban Development, HUD) 获得资金的州和地方政府必须提交一份公平住房计划。八个社区没有单独制定计划，而是联合起来与公共住房管理局 (Public Housing Authorities, PHA) 和其他机构合作制定了一项地区计划。

由此而产生了《华盛顿大都市地区公平住房选择障碍分析》(Metropolitan Washington Regional Analysis of Impediments to Fair Housing Choice)。每个地方政府在将其发送给 HUD 之前，都必须先对其予以批准。

自华盛顿特区和周边社区共同制定地区计划以来，已有 25 年多的时间。它涵盖 2022 年至 2026 年，确保我们将继续共同努力实现以下地区目标：

- 满足公平住房要求
- 提供更多获得安全、经济适用住房的机会
- 增加优先区域的投资和资源
- 改善这些街区的交通
- 克服过去和现在的隔离模式
- 促进公平的住房选择
- 创建更具包容性的社区

项目团队

项目团队 (Project Team) 成员包括组成华盛顿大都市地区政府委员会 (“COG”) 的 24 个地方政府中的 8 个地方政府的代表:

- 弗吉尼亚州亚历山大市
- 弗吉尼亚州阿灵顿县
- 哥伦比亚特区
- 弗吉尼亚州费尔法克斯县
- 马里兰州盖瑟斯堡市
- 弗吉尼亚州劳登县
- 马里兰州蒙哥马利县
- 弗吉尼亚州威廉王子县

对本报告作出贡献的还有:

- 与公平住房选择影响的居民合作的当地团体的社区咨询委员会
- 来自弗吉尼亚州费尔法克斯县、哥伦比亚特区和弗吉尼亚州亚历山大市的 PHA 合作伙伴
- 一个顾问团队, 负责该计划的大部分技术工作、后勤、数据分析和综合以及写作。该团队由法定公民权利律师委员会领导, 还包括城市研究所、Ochoa 城市合作组织和 HUD 技术援助伙伴“企业社区伙伴”。

社区参与

项目团队还确保受计划影响的居民和其他人参与其中。该团队以 2015 年的《积极促进公平住房规则》为依据, 该规则为确保居民在当地住房决策中有发言权提供了指导。

为了确保我们的计划同样适用于我们地区的居民, 我们:

- 请他们和其他感兴趣的人分享自己的观点和建议
- 利用我们学到的知识来确认数据发现并确定信息缺口
- 将他们的想法和意见纳入计划决策和结果

- 在我们制定计划的最终结论和建议时考虑他们的意见

利益相关方如何参与

2021年7月至2022年3月期间，1200多个机构、团体和个人参与了地区公平住房计划进程。项目团队联系了COG、地方政府和社区咨询委员会成员确定的利益相关方，并在报纸、网站和社交媒体上发布了公告。集中了相关内容的网站www.mwcog.org/fairhousing提供了公平住房信息、计划文件和会议通知的信息和链接。

所有这些方法都有助于公众了解该计划，并通过以下方式提供意见和想法：

- 地区小组座谈会。2021年7月，我们与弗吉尼亚州非营利组织“挑战种族主义”(Challenging Racism)举行了三次会议。这些会议有近400人参加，涉及住房、交通、教育、环境和种族的信息和讨论。
- 地方小组座谈会和公开会议。2021年第四季度，我们在所有八个管辖区举行了小组座谈会和公开会议。与会者听取了演讲并参加了小型讨论小组。主题包括公平住房过程、住房数据和相关住房研究。
- 调查问卷。2021年7月至2022年2月，该地区近3000名居民参与了一项调查。他们分享了他们在经济适用住房和歧视方面的经历。
- 采访。我们采访了大约50人，包括来自公平住房和民权团体以及私人住房行业的有影响力的利益相关者和决策者。我们还与高级官员和民选公职人员以及非营利组织领导人进行了交谈。
- 其他小组座谈会。在审查了上述活动的结果后，我们决定从某些群体收集更多信息，特别是来自西班牙语、移民和LGBTQ+社区、老年人和残疾人的信息。我们与代表这些居民的当地团体合作，并在2022年3月期间举办了另外五次小组座谈会。

由于COVID-19，大多数会议都采用线上方式。任何本人到场的活动都发生在政府办公室，并符合联邦要求，以确保所有与会者都能进入：

- 会议地点符合《美国残疾人法案》(Americans With Disabilities Act)。
- 网站和会议符合《康复法》(Rehabilitation Act)第508节的规定。其中要求提供残疾人能够使用电子和信息技术。包括视觉或听觉有问题的残疾人士。
- 还需要为不会说英语的人提供西班牙语口译员和其他服务。

方框1包括我们从这些活动中得出的一些结果。更多信息，请访问计划的社区参与部分，网址为www.mwcog.org/fairhousing。

方框 1

社区参与活动结果汇总

- 83.6% 的受访者表示，很难找到安全、经济的住房。
- 13% 的人面临歧视；其中，41% 的人指责房东或物业经理。
- 参加当地小组座谈会和公众会议的人士表示，公平住房的三大障碍包括：
 - 缺乏经济适用住房
 - 政府失灵
 - 种族歧视
- 他们的三大解决方案：
 - 安排更多具有文化和语言能力的项目和员工
 - 为残疾人士提供住房
 - 提供住房补助
- 其他解决方案：
 - 安排说西班牙语的住房顾问和地方政府官员
 - 提供阿拉伯语、阿姆哈拉语和汉语等语言的项目信息
 - 持续推行老年人选项和计划
 - 房东提供所需的合理住宿
 - 为 LGTBQ 和跨性别青年提供防止无家可归的方案和服务

评估过去的目标

地区公平住房计划还描述了八个地方政府在实现之前公平住房计划或报告中设定的目标方面取得的进展。以下是一些示例。有关更多信息，请参阅计划的“过去的目标评估”部分。

- **亚历山大市。**2014 年 1 月至 2022 年 6 月，该市及其非盈利合作伙伴创建或保留了 774 套住房。这包括新住房开发中的 151 个经济单元。2019 年，该市还改变了分区规则，创建了多户区。房地产所有者和开发商可以享受激励措施，在那里建设和保存长期、价格合理的住房。

- **阿灵顿县。**该县增加了为收入低于该地区收入中值 60% 的住户提供的经济适用住房。他们：
 - 改变了该县的经适房投资基金
 - 创建住房保护区，以防止在没有政府补贴的情况下损失成本较低的单元
 - 利用奖金密度，开发商可以建造更多的住房，以换取更多的经济适用单元

- **哥伦比亚特区。**特区住房和社区发展部 (DHCD)：
 - 2017 年和 2019 年，对其合格分配计划 (Qualified Allocation Plan, QAP) 和综合建议征求书 (Consolidated Request for Proposals, RFP) 进行了修改。这些变化使特区住房和社区发展部 (Department of Housing and Community Development, DHCD) 使用联邦和地方负担得起的住房基金来帮助减少现有的隔离，并避免未来的隔离。
 - 在做出资金决定时，考虑物业的位置及其距离公共交通的距离。这激励了项目发起人在高机会街区建造或保留经济适用住房。这些地区的犯罪率和贫困率都很低。他们还可以有更多的机会获得高质量的学校和工作。

- **费尔法克斯县。**该县制定了一项测试计划，用来确定住房市场中的歧视性做法。该县于 2019 年与平等权利中心签订了开展测试的合同。这些测试的形式包括电子邮件、电话和当面测试。该中心与县工作人员合作，分析电子邮件、电话和当面测试的结果。他们还就以下方面的建议和报告进行了合作：
 - 2019 年 6 月至 2021 年 3 月进行了 122 次测试。93 项是租赁测试，其中 25 项基于种族，55 项基于国籍，13 项基于残疾（听力受损）。基于种族，进行了 15 项贷款测试和 14 项销售测试，旨在测试引导工作
 - 2021 年 8 月在租赁、销售和借贷市场进行了 119 次测试

- **盖瑟斯堡市。**该市通过以下方式提高了为英语水平有限的人提供服务的能力：
 - 为其网站上的每个页面添加了语言翻译功能
 - 在社区服务部雇用双语工作人员
 - 所有社区服务赠与合同都需要文化敏感、多语言的外联

- **劳登县。**该县在 2023 财年预算中增加了一名全职公平住房协调员。此人员将：
 - 创建一个由不同部门代表组成的房东外联团队。该团队将分享信息、解决问题，并为需要额外支持或服务的住户提供更多机会，以找到并保留其住房。
 - 主持一项研究以确定该县是否需要并能够成立一个劳登县人权委员会，或其他执法机构

- **蒙哥马利县。**该县改变并加强了其包容性分区中等价格住宅单元 (Moderately Priced Dwelling Unit, MPDU) 计划。更改如下：

- 提高对经济适用住宅单元开发商的激励和要求
 - 允许公共交通附近的附属住宅单元和高密度混合用途开发项目获得更多许可
 - 使企业更容易获得许可，并在开发期间与县规划服务部和规划委员会合作
- **威廉王子县。**该县利用其联邦社区发展整笔拨款(Community Development Block Grant, CDBG) 资金进行了以下工作：
 - 运送无家可归的人。他们能够在避难所、医疗诊所、戒毒设施、公共援助办公室和其他当地服务提供者之间乘车。该计划每年为 350 人提供服务，持续五年。
 - 为那些已经或想要买房的人支付咨询费用，并为他们提供预算和财务管理课程。根据该县首次购房计划的要求，课程采用英语和西班牙语进行。

公平住房分析

人口统计 - 关于我们地区的居民

自 1990 年以来，我们地区的种族和族裔群体的比例发生了变化。拉美裔和亚裔或太平洋岛民人口大幅增长。拉美裔人口增加了一倍多，而白人的比例有所下降。

群体	在我们地区（按百分比计）	在美国（按百分比计）
白人	45.5	60
黑人	24.8	12
拉美裔	15.8	18
美洲原住民	10	不到 1
亚裔美国人或太平洋岛民	大约 10	6

该地区约 9% 的人口患有残疾。最常见的表现形式为：

- 卧床 - 难以行走或爬楼梯
- 独立生活困难 - 难以独立走动、购物或看病
- 认知障碍 - 难以记忆、集中注意力或做出决定 ¹

自 1990 年以来，本地区外国出生居民的比例也大约翻了一番。这些人包括：

- 出生于萨尔瓦多的 200000 人
- 出生于印度的 100000 人
- 出生于中国的约 75000 人。
- 来自韩国和埃塞俄比亚的 40000 至 60000 人

¹ <https://www.census.gov/topics/health/disability/guidance/data-collection-ac.html>

在其他国家出生的地区人口的增长导致英语水平有限 (Limited English Proficiency, LEP) 的人数增加。他们的英语口语、阅读或理解能力有限。在整个地区，西班牙语是 LEP 人口最常用的语言。其他排名前十的 LEP 语言依次为：

- 其他印欧语言（不包括西班牙语和法语）
- 汉语（包括普通话和粤语）
- 其他以及未指定的语言
- 韩语
- 越南语
- 其他亚洲和太平洋岛屿语言
- 法语
- 海地语或卡津语
- 阿拉伯语
- 塔加拉族语（包括菲律宾语）。

该计划中的每个当地区域和整个地区的男女比例大致相等。整个地区：

- 65 岁及以上人口的比例 (12.7%) 略低于美国 (15.6%)。²
- 大约 46.1% 的家庭住户（由两个或两个以上亲属组成的群体）有 18 岁以下的孩子。
- 由美国人口普查局进行的为期 5 年的美国社区研究显示，从 2010 年到 2019 年，有孩家庭的比例保持得相当稳定。但现在这个比例略低于 1990 年的比例。

有关具体的人口统计分析，请参阅区域公平住房计划的人口统计汇总部分。

隔离

我们地区的隔离处于上升趋势。“差异指数”用来衡量住房中存在的隔离。换言之，它显示了两个不同群体在一个城市或大都市区内的分配不均匀度。指数越高，两个群体之间的差距就越大。

我们黑人和白人居民之间的隔离程度很高。拉美裔和白人之间的差距为中等。太平洋岛民和白人之间也是如此。但是，对于所有群体来说，差异指数自 2010 年以来一直在上升。

“隔离指数”衡量某一群体中的人与同一群体中其他人的生活差距有多大。³ 白人和黑人居民之间的这一指数很高。每个群体的成员很可能住在相应组中其他人的附近。但白人居民的地区隔离指数数值最高。亚裔或太平洋岛民的指数值最低。

² <https://data.census.gov/cedsci/table?q=elderly%20population%20in%20us%20in%202019&d=ACS%205-Year%20Estimates%20Data%20Profiles>

³ <https://www.census.gov/topics/housing/housing-patterns/guidance/appendix-b.html>

“接触指数”衡量的是人们生活的社区中种族和族裔群体的不同程度。⁴ 当我们衡量我们地区的居住隔离时，该指数得出的结果与差异指数和隔离指数相同。例如，与所有少数群体相比，白人居民的接触率相对较低。这意味着他们不太可能与不同种族或族裔的人生活在一起。

一个人生活的地方对身心健康、教育、犯罪和经济机会有重大影响。居住在种族和收入更加隔离的城市地区的居民，在经济上改善的机会更少。许多研究发现，居住隔离加剧了种族不平等。一个地区较高的贫困率也可能导致较高的犯罪率和较差的健康结果。

然而，这些区域也可能提供其他区域所没有的机会。一些人选择了种族或族裔集中贫困区域的街区（见方框 2）。这些 R/ECAP 为他们提供了：

- 就业中心。
- 他们民族的其他成员。这对移民来说尤为重要。社区意识和支持可以帮助他们适应美国的生活。
- 企业、社交网络和机构有助于保护他们的文化身份。
- 他们在新家建立自己所需的服务。

有关居住隔离危害的研究清单，请参见地区计划附录。

方框 2

种族或族裔集中贫困区域 (R/ECAP)

HUD 使用公式确定哪些区域符合 R/ECAP 的特点。这类地区必须有相当高的贫困水平和相当多的有色族裔。过去，联邦住房政策导致白人逃离哥伦比亚特区等城市，从而形成了隔离的郊区。

- 我们地区的大多数 R/ECAP 都在该特区，主要是在黑人区域
- 黑人占该地区人口的四分之一，但占 R/ECAP 居民的 80%
- 那里一半以上的家庭都有孩子
- 超过 5% 的居民来自萨尔瓦多和其他中美洲国家

蒙哥马利县东部、费尔法克斯县东南部和威廉王子县东部也有低收入人口的种族和族裔多样区域。但这些地区的贫困水平还不足以满足 HUD 的 R/ECAP 标准。

⁴ <https://www.dartmouth.edu/~segregation/IndicesofSegregation.pdf>

机会

地区公平住房计划着眼于某些人是否因其种族、民族和居住地而比其他人机会更少。机会包括优质学校、工作和交通的获得。也包括生活在健康、低贫困区域的机会。

学校

- 该地区的白人居民进入优质学校的机会最高，⁵其次是亚裔美国人。
- 黑人和拉美裔居民进入优质学校的机会最低，尤其是那些生活在贫困线以下的人。
- 进入优质学校还取决于居民在我们地区的居住地点：
 - 成绩好的学校大多位于郊区，尤其是在劳登、费尔法克斯和蒙哥马利县。那里的居民大多是白人，或者在较小程度上是亚裔美国人。
 - 成绩不佳的学校大多位于黑人和拉美裔居民较多的城市区域。它们包括哥伦比亚特区以及亚历山大和阿灵顿的城区。

就业

- 亚裔美国人和白人居民比黑人、拉美裔和美洲原住民居民更有可能找到工作或更积极地寻找工作。
- 居住在特区或邻近县的人比居住在其他区域的人更有可能找到工作。原因是工作和交通的选择更多。

交通工具

- 生活在该地区的人比该国其他地区的人更容易获得低成本的交通工具。
- 白人居民（尤其是相对贫困的人）获得低成本交通工具的几率比其他人更低。一个原因是他们大多住在郊区。这些区域的交通选择在特区相对较少。

住房

- 该地区和该地区内的每个区域在居住于低贫困社区方面的差异是相同的。
- 白人居民生活在低贫困地区的几率高于其他群体（尤其是黑人和拉美裔）。
- 黑人居民居住在特区和费尔法克斯的这些地区的机会最低。
- 拉美裔居民在我们地区的所有区域的居住率均为最低。

健康环境（污染更少的区域）

- 我们地区的健康居住地白人居民最多。这是相较于美洲原住民、亚裔美国人或太平洋岛民以及拉美裔和黑人居民而言。
- 对于生活在贫困中的人来说，所有群体在这方面的机会相同。
- 劳登县和威廉王子县的郊区和乡村区域是该地区最健康的居住地。居民大多是白人。

⁵ 进入优质学校的基础是住房，这些住房靠近那些优质学校，这些学校的四年级学生在国家能力测试中表现优异。

- 特区、阿灵顿和亚历山德里亚在这方面的机会最少。
- 自 2019 年以来，所有居民获得健康环境的机会显著改善。原因可能是 COVID-19 疫情期间通勤人数的下降致使污染减少。

种族和族裔在我们地区居民获得相关机会方面形成了明显的差异。见方框 3 中的摘要。黑人和拉美裔居民的入学率几乎总是低于白人。对于亚裔美国人来说也是如此，只是程度较小。美洲原住民通常介于两者之间，存在一些例外。但对于生活在贫困线以下的人来说，这些差异更大。

方框 3

按种族和族裔划分的在各领域的获取机会

在每个领域之后，首先列出拥有最多机会的群体。机会最少的列在最后。

- **学校：**白人、亚裔、美洲原住民、拉美裔、黑人。
- **就业：**亚裔、白人、美洲原住民、拉美裔、黑人。
- **就业机会：**亚裔、白人、拉美裔、美洲原住民、黑人。
- **交通指数：**（频率和友好程度、站点之间的距离、连通）：拉美裔、亚裔、黑人、美洲原住民、白人。
- **交通成本：**所有群体大体相同。
- **低贫困度社区：**白人、亚裔、美洲原住民、拉美裔、黑人。
- **环境（污染水平）：**白人、美洲原住民、亚裔、拉美裔、黑人。

住房

常见问题

在该地区 200 多万住户中，三分之一的住户有一个或多个 HUD 指定的住房问题：

1. 厨房设施不完善
2. 管道设施不完善
3. 过度拥挤
4. 高成本（住房成本的支付占比达 30% 或更高）。⁶

⁶ HUSUER, CHAS : 背景, https://www.huduser.gov/portal/datasets/cp/CHAS/bg_chas.html

有色族裔住户，尤其是拉美裔和黑人住户，更有可能出现住房问题。对于非家庭住户（没有亲属关系的人住在一起）和五口或五口以上的家庭也是如此。更多信息请参见表 1c。从地区来看，25% 的白人住户和三分之一的有色族裔住户存在住房问题。

对于面临严重住房问题的住户来说，这一趋势仍在继续。参见表 1c。问题包括没有厨房或管道。每个房间超过一人或住房成本占住户收入的 50% 或以上也被认为是严重问题。

在该地区，拉美裔住户面临严重住房问题的几率几乎是白人住户的三倍。黑人住户和美国原住民面临这些问题的几率是白人的两倍多。

表 1c: 地区住房需求不成比例的住户人口统计

遭遇 4 种住房问题的住户	有住房问题的人数	住户数	有住房问题居民所占百分比
种族/族裔			
非拉美裔白人	290,379	1,146,249	25.33%
非拉美裔黑人	228,930	547,575	41.81%
拉美裔	116,643	229,029	50.93%
非拉美裔亚裔或太平洋岛民	63,849	184,508	34.61%
非拉美裔美洲原住民	1,912	4,987	38.34%
非拉美裔其他居民	18,138	48,608	37.31%
总计	719,855	2,160,990	33.31%
住户类型和大小			
小于 5 人的家庭住户	331,440	1,195,683	27.72%
大于 5 人的家庭住户	95,644	230,517	41.49%
非家庭住户	292,760	734,793	39.84%

遭遇 4 种严重住房问题的住户	有严重住房问题的居民数	住户数	有严重住房问题的居民所占百分比
种族/族裔			
非拉美裔白人	125,471	1,146,249	10.95%
非拉美裔黑人	116,013	547,575	21.19%
拉美裔	68,070	229,029	29.72%
非拉美裔亚裔或太平洋岛民	33,791	184,508	18.31%
非拉美裔美洲原住民	1,040	4,987	20.85%
非拉美裔其他居民	8,829	48,608	18.16%
总计	353,250	2,160,990	16.35%

住房成本

住房成本对我们地区的许多居民造成不利影响。住房成本：

- 对黑人、拉美裔和美洲原住民住户的影响最为严重（表 1d）
- 影响大量亚裔或太平洋岛民住户
- 对非家庭住户的影响大于其他住户
- 小家庭住户的住房成本负担率较低

表 1d：地区住房成本负担严重的住户的人口统计

种族/族裔	具有严重成本负担的居民数	住户数	具有严重成本负担的居民所占百分比
非拉美裔白人	112,920	1,146,249	9.85%
非拉美裔黑人	100,254	547,575	18.31%
拉美裔	45,579	229,029	19.90%
非拉美裔亚裔或太平洋岛民	25,257	184,508	13.69%

非拉美裔美洲原住民	809	4,987	16.22%
非拉美裔其他居民	7,588	48,608	15.61%
总计	292,407	2,160,990	13.53%
住户类型和大小			
小于 5 人的家庭住户	130,274	1,195,683	10.90%
大于 5 人的家庭住户	25,636	230,517	11.12%
非家庭住户	136,547	734,793	18.58%

租房者

租房者比屋主更容易遇到严重的住房问题。在 100 多万户屋主住户中：

- 超过 75% 的人没有遇到严重的住房问题
- 只有不到 1% 的人存在两个、三个或四个严重问题
- 略多于 50% 的人不存在严重的住房问题
- 几近 4% 的人存在两个、三个或四个严重问题
- 亚历山大、阿灵顿和劳登县的租房者遇到严重住房问题的几率最低
- 位于盖瑟斯堡、蒙哥马利和威廉王子县的租房者中的约 50% 存在一个或多个严重的住房问题

该地区大部分低收入住户负担得起的租赁住房都位于大都市区的边缘。其中包括“补贴”的租金 - 租房者获得支付租金的财政帮助。中部地区的经济适用住房往往位于 R/ECAP 区域。

私房屋主

该地区至少 50% 的住户拥有自己的房子。白人中有 73% 是私房屋主。亚裔美国人住户以 67% 的比例位居第二。在几个县，拉美裔住户的住房拥有率高于黑人住户。私房屋主的失业率在整个地区也是最低。

政府支持住房分析

该地区没有足够的政府支持的经济适用住房来满足需求。对于家庭尤其如此。大约 4% 的住户居住在有联邦租户补贴或项目补贴的公寓中。在大多数地区，主要通过住房选择券计划为有需要的家庭提供住房。但仅仅依靠这个计划是不够的。

以项目为基础的第 8 节单元没有为家庭提供太多住房机会，有时甚至没有提供。而且很可能很多开发都只针对老年人。公共住房是辅助住房的另一个来源。但我们地区的大部分地区没有任何公共住房单元。

居民

地区人口统计数据不适用于住房选择券计划。它所针对的是一些政府支持的项目。公共、基于项目的第 8 节和其他多户家庭住宅的数据表明：

- 黑人住户在这些住宅中的比例最高
- 白人住户排名第二
- 拉美裔住户排名第三
- 亚裔或太平洋岛民住户占用的公共住房最少

地点

在白人人人口较多的地方公共住房最少。这些地区包括我们地区的西部和南部。相反，公共住房在本地区东部则较多。

这使得大多数公共住房靠近哥伦比亚特区，位于黑人居民比例较高的地区或附近。住房选择券持有者也倾向于居住在这些地区。而且那里的居民很少有机会获得优质学校、工作和健康的环境。

残疾和无障碍

法律

《公平住房法》(Fair Housing Act) 保护人们在住房方面免受歧视。1988 年，国会将该法案扩大到残疾人。这保护他们不会因为自身的残疾而遭遇故意歧视和针对性政策。该法案有三项要求：

1. 当残疾人士要求并需要使用和享有自己的住处时，提供合理的住宿。示例：尽管有广泛的“禁止宠物”政策，但允许患有焦虑症的人养一只情绪安抚犬。
2. 在民众提出要求和需要时进行合理的修改。示例：添加坡道、加宽门框或出租者需要的其他更改。租房者可能必须自担费用。
3. 打造某些功能，为 1991 年以来建造的多户家庭住房提供所需出入方式。

需求

我们地区的许多居民需要无障碍的住房。

- 2.5% 至 6.1% 的人有行走障碍，难以行走或爬楼梯⁷
- 2% 至 4% 的人有视力障碍
- 2% 至 3% 的人有听力障碍

⁷ <https://www.census.gov/topics/health/disability/guidance/data-collection-ac.html>

根据这些数字，我们需要 100,000 至 300,000 个无障碍住房单元。其中许多还必须是残疾人士负担得起的，因为他们的收入也可能较低。总的来说，该地区远远不能满足这些需求 - 尤其是像劳登和威廉王子县这样的郊区社区，这些地方几乎没有多户家庭住宅或公共住房。

无障碍住房要求

一些由联邦资金资助的住房项目必须满足特定要求，以保证获得住房。例如：

- 联邦政府资助的住房开发项目中 5% 的单元必须为行动不便的个人提供便利
- 听力或视力残疾人士必须能获得其中的 2%

联邦低收入住房税收抵免所补贴的项目也必须符合最低便利标准。这些标准低于联邦基金支持的其他类型住房。

我们地区的无障碍住房

自 2000 年以来，约有 156637 个单元建在拥有 5 个或更多单元的建筑中。它们必须符合《公平住房法》的设计和建造标准，以确保残疾人能够进出。

但是，我们地区的一些旧单元可能需要进行改造，以便完全无障碍地供使用。1980 年至 1999 年间，共建造了 176,137 个单元。我们不知道有多少是 1991 年或之后建造的。这是该法案标准生效的时间。我们确实知道其中一些单元获得了联邦资金。它们本应遵照更高的便利标准。

大多数公共住房位于哥伦比亚特区。公共住房更有可能拥有无障碍单元。但特区、费尔法克斯县和蒙哥马利县正在采取措施，建设更加多样化、一体化的社区。这样将开始在地区范围内创造更多经济适用的无障碍住房。每个住房开发项目都必须留出一定比例的新住房，以便中低收入者能负担得起。

智力、发育和精神残疾居民的隔离

弗吉尼亚州、马里兰州、哥伦比亚特区和其他政府一直到 20 世纪 60 年代和 70 年代都将这些残疾人士安置在大型国有机构中。他们几乎没有独立性，与非残疾人接触的机会也有限。他们也无法获得教育和工作。

由于 1991 年的《美国残疾人法案》(Americans with Disabilities Act) 和 1999 年美国最高法院的裁决，许多人的情况发生了变化。州和地方政府现在必须提供服务，帮助有智力和发育障碍的人在社区中生活。

特区关闭了为残疾人服务的公共机构。现有公共和私人设施的成年人不超过 15 人。特区还逐渐减少了留在圣伊丽莎白精神病院的人数。特区通过“通往 DC 住房之路”开展的支持工作遵循“住房优先”模式，该模式将精神残疾者与综合住房联系起来。其中包括 99 个社区住宅

设施，其中共包含 666 个床位。但是，永久性的支持性住房和为帮助那些无家可归的人预留的代金券并不能满足需求。

马里兰州还将许多残疾人士从机构中转移。他们现在通过社区服务来支持这些人士。但有两个机构，即索尔兹伯里的 Holly Center 和黑格斯敦的 Potomac Center 仍然存在。尽管马里兰州仍有为精神残疾患者提供治疗的州立医院，但它似乎不像弗吉尼亚州那样依赖这些医院。在马里兰州和特区，居住在养老院的残疾居民比例明显高于弗吉尼亚州。

2012 年，弗吉尼亚州与美国司法部就 *美国诉弗吉尼亚州* 一案达成全面协议。这起诉讼对所谓的将智力和发育障碍居民隔离在大型培训中心的做法提出了质疑。该州于 2016 年关闭了费尔法克斯的北弗吉尼亚州培训中心。此后，他们关闭了所有培训中心，但仍在执行同意令。⁸

该州继续加强发育和智力残疾人士与社区的融合。但是，由于缺乏永久住房和租赁援助，残疾人无法选择集体住房和养老院。弗吉尼亚州还严重依赖大型国营精神病院，如福尔斯教堂内的北弗吉尼亚精神卫生研究所。该州的高监禁率也阻碍了那些长期被单独监禁在州监狱的残疾人融入社会。

残疾居民面临的障碍

残疾居民可获得不同类型的公共和私人住房。但是，不遵守无障碍标准或维护导致残疾人遭受不平等待遇。随着该地区人口老龄化，这一点将变得越来越重要。方框 4 列出了导致残疾和出入问题的因素。示例包括：

- 维护不善的人行道会阻碍行动不便者的通行。这类人包括需要步行者或轮椅的人。该地区的许多人行道没有达到《美国残疾人法案》规定的标准。
- 电梯是残疾人进入地铁站的主要途径。电梯问题限制了这类乘客的交通通道。地铁电梯正在劣化，可能会把乘客困在当中。⁹在有多个入口的车站，通往电梯的指示牌通常很少，因此很难找到。¹⁰
- 威廉王子县的 OmniRide¹¹、劳登县本地巴士服务¹²、费尔法克斯县连通设施¹³ 和 CUE 巴士均可使用轮椅。但他们的网站没有说明公共汽车运营商是否必须公布主要

⁸ Donald J. Fletcher, 《美国诉弗吉尼亚联邦和解协议遵守情况独立审查员报告》(Report of The Independent Reviewer on Compliance with the Settlement Agreement United States v. Commonwealth of Virginia), 2021 年 12 月 <https://dbhds.virginia.gov/assets/doc/settlement/indreview/211213-final-19th-report-to-the-court.pdf>

⁹ 轮椅旅行, 华盛顿特区公共交通, <https://wheelchairtravel.org/washington-dc/public-transportation/>

¹⁰ *Id.*

¹¹ OmniRide, 无障碍环境, <https://omniride.com/about/accessibility/>

¹² 劳登县交通和通勤服务, 本地固定路线巴士服务, <https://www.loudoun.gov/3302/Local-Bus>

¹³ 费尔法克斯县连通设施, 乘客指南, <https://www.fairfaxcounty.gov/connector/new-rider>

的十字路口、地标和换乘点。¹⁴ Alexandria DASH 巴士系统可以使用轮椅，但系统网站没有说明该系统是否采取其他措施帮助残疾人。¹⁵

- WMATA 运营 MetroAccess，这是一项面向残疾人的地区性上门运输服务。亚历山大、阿灵顿县、劳登县和 MDOT 提供类似的服务。但这些服务不允许当天预订。而且票价可能很贵。¹⁶ WMATA 过去提供一种更昂贵的服务，即“能力骑行”，为符合 MetroAccess 资格的人提供当天的交通服务。然而，该项目因 COVID-19 而暂停。罗克维尔市为 60 岁以上的低收入居民制定了类似的计划。¹⁷

住房所有权障碍

残疾人士至少面临两个主要障碍：

1. 和正常人相比，残疾人士往往收入更低。这限制了他们可以购买的房屋，特别是考虑到当地的高昂房价。
2. 购房者通常选择独户住宅。但《公平住房法案》的设计和施工标准并未涵盖这些项目。这使得行动不便的残疾人士不太可能获得这类住房。

方框 4

导致残疾和进出问题的因素汇总

有关公平住房执法、外联能力和资源的更多信息，请参见计划附录。

- 残疾人士可以获得
 - 职业学校
 - 政府支持的住房
 - 交通工具
- 无法获得
 - 政府设施或服务
 - 公营/私营基础设施
- 缺乏

¹⁴ 费尔法克斯县 CUE 巴士系统，*老年人和残疾人交通*，<https://www.fairfaxva.gov/government/public-works/transportation-division/cue-bus-system/transportation-for-seniors-and-persons-with-disabilities>

¹⁵ Alexandria Transit Company DASH，*无障碍环境*，<https://www.dashbus.com/node/52>

¹⁶ WMATA，*MetroAccess 顾客指南*，<https://wmata.com/service/accessibility/metro-access/upload/MetroAccess-Customer-Guide-2021.pdf>

¹⁷ <https://www.infomontgomery.org/search-results/?id=59463344>

- 获得住房的机会，这是因为高住房成本
 - 负担得起的家庭或社区支持服务
 - 各种单元大小的可负担的、无障碍住房
 - 针对需要支持服务的个人的经济适用型综合住房
 - 帮助改善住房进出便利度
 - 帮助从机构环境过渡到综合住房
 - 地方或地区合作
- 土地使用和分区法
 - 贷款歧视
 - 无障碍住房的位置
 - 丧失经济适用住房
 - 入住规定和限制
 - 为残疾人士提供住房和支持服务面临的监管障碍
 - 收入歧视的根源
 - 阻碍残疾人士居住在公寓、家庭住宅、支持性住房和其他综合环境中的州或地方法律、政策或做法

公平住房执法、外联能力和资源

哥伦比亚特区、马里兰州和弗吉尼亚州都有自己的公平住房法。他们增加了高于联邦法律规定的保护措施。此表显示了添加的保护措施。

地区内受当地住房歧视法保护的群体

	DC	马里兰州	弗吉尼亚州
年龄（18岁或以上）	•		
残疾	•	•	•
老年人			•
家庭状况	•	•	•
家庭责任	•		
性别认同/表达	•	•	•

	DC	马里兰州	弗吉尼亚州
婚姻状况	•	•	
大学入学	•		
兵役状况			•
民族	•	•	•
个人形象	•		
居住或营业地点	•		
政治派别	•		
种族或肤色	•	•	•
宗教	•	•	•
性别	•	•	•
性取向	•	•	•
资金/收入来源	•	•	•
家庭暴力受害者的身份	•		

马里兰州《人际关系法》(Human Relations Law) 也禁止歧视寻求公共住房的人。不能基于以下原因拒绝他们的住房请求：

- 种族
- 肤色
- 宗教
- 性别
- 家庭状况
- 民族
- 婚姻状况
- 性取向
- 性别认同
- 残疾
- 收入来源。

弗吉尼亚州《人权法案》(Human Rights Act) 也禁止歧视寻求公共住房的人。他们的保护清单与马里兰州相同，只是不包括家庭状况。弗吉尼亚州还保护以下方面：

- 性取向
- 怀孕、分娩或相关医疗状况
- 兵役状况

2016 年，特区通过了《住房公平刑事审查法》(Fair Criminal Screening for Housing Act)。它加入了对租赁住房供应商的要求，即要求筛选住房申请人的犯罪背景。

如需了解我们地区提供公平住房信息、外联和执法的机构，请参见方框 5。

方框 5

提供公平住房信息、外联和执法的机构

- DC 人权办公室
- 平等权利中心
- 費爾法克斯縣人權與平等計畫辦公室
- 弗吉尼亚州住房机会均等
- 马里兰州民权委员会
- 蒙哥马利县人权办公室
- 弗吉尼亚州职业和专业法规部公平住房委员会
- 华盛顿民权和城市事务律师委员会

公平住房目标和优先事项

参与该计划的八个地方政府选择了共同的地区目标和战略。我们如何作为一个地区前进，其依据是这些页面中收集和总结的信息。这些信息包括来自以下机构的大量数据、居民意见和指导：

- 地方和联邦政府
- 公共论坛
- 利益相关者参与
- 个人访谈
- 问卷调查
- 社区咨询委员会

通过共同制定这些战略，我们可以实现以下目标：

- 减少住房歧视
- 种族隔离的反转模式
- 改善华盛顿大都市地区当前和未来所有居民的就业机会

目标和战略

1. 对于该地区收入等于或低于地区平均收入 (Area Median Income, AMI) 60% 的家庭，增加经济适用住房供应，特别是在没有经济适用住房的地区。

有几种方法可以实现这一目标：

- 探索增加中低收入住户住房供应的政策和方案。它们包括住房债券、房地产转让税和允许的强制包容性住房。
- 为那些收入等于或低于 AMI 60%（而不是 80%）的人创造新的租赁住房。为那些收入等于或低于 AMI 50% 的人建造住房，以解决低收入和极低收入家庭的长期住房短缺问题。
- 为希望在其房产上建造可负担的 ADU（无障碍住宅单元）的房主提供低息贷款。（例如：底部带车库的公寓）。

2. 改变分区和土地使用政策，以扩大公平住房的使用。增加经济适用住房的开发、地理分布和供应。

该地区的独栋住宅分区使得开发经济适用住房变得困难。要改变这种情况，当地领导人可以：

- 修订分区规定，允许合法附属住宅单元
- 增加包容性分区激励措施，以便在新的混合收入建筑中建造更多的经济适用住房单元，或提高开发商的费用，以便在未来某个时候为其他人在不同地点建造经济适用住房支付费用
- 采取分区变更，使经济适用住房的开发更加容易
- 在审查重大重新分区提案和具体计划时，加入公平的住房权益分析

3. 实施政策，保护经济适用住房，防止居民流离失所。保持我们地区现有经济型租赁单元的数量不变。

在过去十年中，我们缺乏经济型住房。我们的首要任务之一必须是实现净零变化。换言之，我们需要通过新建或保留现有单元来弥补损失。为此，我们必须：

- 跟踪和支持现有的经济适用住房
- 建立一个贷款基金，帮助租户、非营利组织和地方政府购买待售的公寓和人造住宅公园

4. 增加该地区房主的数量，减少阻碍受保护阶层成员买房的不平等待遇和歧视性做法。

我们可以增加中低收入购房者的购房机会：

- 通过合作住房所有权模式和社区土地信托
- 通过允许和鼓励更高密度、更小/附属住宅单元和复式住宅
- 通过在新的住房开发中留出一些补贴住房

我们还可以帮助属于少数族裔、残疾人和老年人的现有房主：

- 可用来支付家庭维修、康复和翻新费用的计划和产品
- 提供能效改进以降低公用事业成本的计划
- 咨询和法律转介，帮助这类人群避免抵押品赎回权的丧失

不公平的购房行为使得白人住户和有色人种住户之间的财富差距更大。我们必须采取措施：

- 减少评估偏差 - 根据谁拥有财产来评估财产
- 增加公平住房测试以识别歧视
- 监督贷款人和房地产实体，确保申请人获得平等待遇

5. 保护属于受保护群体的个人的住房权利。例如，有色人种、残疾人和老年人。

拆迁和房租上涨迫使这些居民离开家园。这种情况最常见于黑人和西班牙裔居民以及残疾人。这场疫情使租房者和某些种族和族裔群体的处境更加糟糕。为了帮助这些居民保留住房，我们可以：

- 增加住房券的地方资金。使住房券在整个地区有效。
- 扩大住房流动计划的规模和范围
- 通过鼓励房东减少、取消或抵消券持有人的申请费，减少租赁单元的障碍
- 在租户筛选中遵循 HUD 的犯罪背景检查指南
- 试行律师权利计划。租户与房东的纠纷将获得法律代表的支持。
- 增加对公平住房推广、教育、培训、测试和执法的支持

6. 加强社区融合，减少残疾人的住房障碍。

现有的联邦资金不足以为残疾人提供所需的住房，从而使更多的人能够在我们的社区独立生活。该地区可以：

- 利用其他资金来源增加永久住房的供应。其中包括保障性住房债券、保障性住房信托基金、商业联动费和房地产转让税。
- 采用设计标准，要求在获得公共资金的新多户家庭住宅开发中提供无障碍单元。所有单元的 10% 必须可供行动不便的人使用，听力和/或视力残疾的人至少可使用当中的 4%。
- 为残疾人租赁援助计划提供更多支持和资源
- 进行公平的住房测试，以调查协助残疾人的案例管理人员发现的障碍
- 在犯罪史筛查的背景下，提供关于适用《公平住房法》合理住宿义务的教育
- 改进对经济型无障碍单元位置的跟踪和绘图。包括周围街道和人行道的可达方式。

7. 使受保护阶层成员更容易使用和承受公共交通。

该地区高昂的住房成本迫使许多中低收入居民难以获得工作和可靠的公共交通。这包括受保护类成员。为了解决这一问题，该地区可以：

- 确定资源，以向低收入住户提供免费或减价巴士和其他交通工具

- 研究最佳做法并提出建议，以改善、扩大和协调该地区的跨境公交线路，使这些居民能够在其他地区获得工作

除这些地区目标外，请参见方框 6 中的本地公平住房目标列表。有关更多信息，请参阅地区公平住房计划中每个管辖区的章节。

方框 6

公平住房目标和战略

除了地区目标之外，每个地方政府都有自己的目标和战略，以肯定地促进其社区的公平住房。有关这些目标（如下所列）和实现这些目标的战略的更多详细信息，请参见地区公平住房计划的每个管辖区对应的部分。

亚历山大市

- 优先考虑用公共土地建设经济适用住房。
- 为将 ADU 出租给中低收入租户的房主提供部分税收减免。
- 遵照《弗吉尼亚州法典》(Virginia Code) 第 15.2-2304 章。某些地方的经济适用住房单元条例通过了一项条例，即在全市范围内强制实行包容性分区，并提供了一系列激励措施，如密度奖金、特殊融资、快速审批、费用减免和税收激励。
- 减少 R-20 区域内 20000 平方英尺的最小批量，或允许在该区域内修建复式住宅。

阿灵顿县

- 增加中低收入家庭负担得起的住房供应
- 改革分区和土地使用政策，通过增加经济适用住房的开发、地理分布和供应，增加公平住房的选择机会
- 实施旨在防止流离失所的政策
- 保护个人住房权利并加强公平住房教育
- 加强残疾人的社区融合
- 提高现有计划的有效性，以促进公平住房

哥伦比亚特区

- 提供首付援助和建房融资
- 将庇护所改建为永久性经济适用住房
- 改革分区和土地使用政策，增加公平住房的选择机会。增加经济适用住房的开发、地理分布和供应。
- 保护受保护群体中个人的住房权利

费尔法克斯县

- 通过降低收入要求和为 Tysons 外的高层公寓制定单独政策，改革该县的待售劳动力居住单元政策
- 保护受保护群体中个人的住房权利

盖瑟斯堡

- 使用住房倡议基金建造和维护家庭规模的经济型住房
- 改革分区和土地使用政策，增加公平住房的选择机会
- 增加经济适用住房的开发、地理分布和供应

劳登县

- 扩展当前计划和方案。
- 实施未满足住房需求战略计划中的战略
- 改革分区和土地使用政策，增加公平住房的选择机会。增加经济适用住房的开发、地理分布和供应。
- 扩大和增加对公平住房推广、教育和执法的支持

蒙哥马利县

- 利用住房倡议基金、HOME 和 CDBG 贷款，保留和建造专门用于特定收入水平的单元
- 优先在县拥有的土地上建造这些单元。这将确保所有符合条件的开发项目都包括面向住户收入中等的首次购房者的中等价格住宅单元 (MPDU)。
- 利用社区再投资法案贷款。这些都是银行在社区进行的投资，包括低收入和中等收入街区。
- 改革分区和土地使用政策，增加公平住房的选择机会。在全县范围内建造更多这样的住宅。
- 保护受保护群体中个人的住房权利。
- 增加获取机会，使公共交通对他们来说更实惠。

威廉王子县

- 成立住房信托基金。该基金提供赠款，为收入很低和收入极低的住户建造和保留经济型住房。
- 改革分区和土地使用政策，增加公平住房的选择机会。

促成因素

“促成因素”可以形成、促成、延续或增加一个或多个公平住房问题的严重性。地区公平住房计划的目标旨在克服一个或多个促成因素和相关的公平住房问题。

本摘要讨论了该地区的公平住房问题。更多信息，请参见《地区公平住房计划》第七章。

结论

地区公平住房计划是华盛顿地区的里程碑。自 1997 年以来，八个地方政府首次联合起来，在地区范围内评估公平住房的障碍。

我们地区的每个城市和县都面临着自己独特的问题和挑战。因此，项目团队必须在以下方面保持一致：

- 社区成员的参与方式
- 分析的数据
- 介绍计划的目标和优先事项

这种地区方法使我们能够确定共同的主题。例如，该地区对以下方面的需求很大：

- 收入等于或低于区域中位数收入 60% 的住户能够负担得起的住房 - 尤其是受保护阶层的成员
- 残疾人无障碍住房
- 所有居民都能使用并且经济的交通工具

我们需要本地解决方案来应对挑战。但该地区可以从共同的愿景和方法中受益。它们不受城市和县城边界的限制。华盛顿地区有许多可以在更多地方采用的有效政策和计划的例子。包容性分区和住房建造信托基金是其中的两个。

制定这一地区公平住房计划是一项共同的工作，将促使我们继续合作。通过在整个地区始终如一地实施公平住房目标，我们可以为每个将该地区称为家园的人创建一个更具包容性的社区。
