

# Chương 1: Giới Thiệu

## Yếu Tố Nhà Ở là gì?

- Yếu Tố Nhà Ở là **tài liệu chính sách chính thức, đưa ra chỉ dẫn cho các quyết định liên quan đến nhà ở.** Luật tiểu bang yêu cầu tất cả các thành phố phải thêm Yếu Tố Nhà Ở vào Kế Hoạch Tổng Thể của thành phố và cập nhật Kế Hoạch đó tám năm một lần.

## Mục đích của quy trình này là gì?

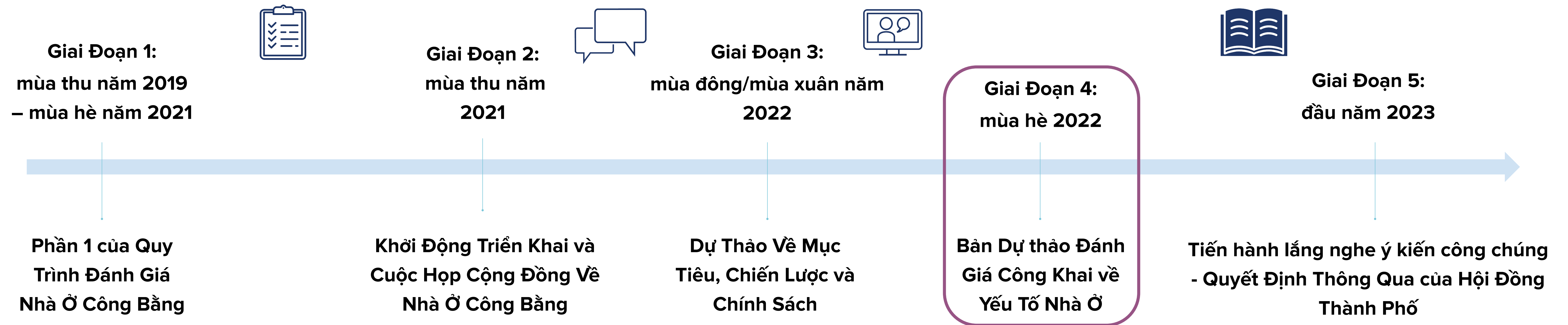
- Để **đảm bảo rằng Thành Phố đang lập kế hoạch cho mức tăng trưởng dự kiến** về mặt việc làm và dân số ở tất cả các mức thu nhập
- Để **phân tích xu hướng phát triển và nhân khẩu học**
- Để **xác định nhu cầu nhà ở** giữa các nhóm nhân khẩu học và **thiết lập các mục tiêu nhằm giải quyết những nhu cầu đó**
- Để trình bày các chiến lược, chính sách và hành động **hỗ trợ cho các mục tiêu về nhà ở**
- Để **“khẳng định chắc chắn hơn nữa về nhà ở công bằng”** – giải quyết vấn đề phân biệt vẫn đang tồn tại dai dẳng và giảm bớt các rào cản đối với cơ hội về nhà ở

## Tại sao quý vị nên tham gia vào quy trình này?

- Cập Nhật Yếu Tố Nhà Ở là một cơ hội quan trọng giúp cư dân và các bên liên quan cùng góp sức định hình nên tương lai của thành phố San José. Do đó, chúng tôi cần lắng nghe ý kiến từ cộng đồng đa dạng của thành phố San Jose. **Hãy đóng góp ý kiến để đảm bảo Yếu Tố Nhà Ở phản ánh đúng nhu cầu và giá trị của quý vị!**

# Chương 1: Giới Thiệu

## Tiến Trình Xây Dựng Yếu Tố Nhà Ở



## Sự Tham Gia của Cộng Đồng và Các Bên Liên Quan

*Thành Phố đã sử dụng nhiều phương thức để thu hút sự tham gia của công chúng và các bên liên quan vào quy trình này, bao gồm:*

- 9 cuộc họp cộng đồng dành cho công chúng (bao gồm cả buổi tham quan mở này)
- 2 cuộc khảo sát trực tuyến
- 21 cuộc họp nhóm trọng tâm với cư dân thuộc nhóm người được bảo vệ
- 4 nhóm làm việc với lãnh đạo các tổ chức phi lợi nhuận địa phương
- 6 hội thảo nội bộ với nhân viên Thành Phố từ các ban ngành khác
- 44 bài thuyết trình và thảo luận lưu động với các nhóm của bên liên quan, chẳng hạn như hiệp hội doanh nghiệp và các tổ chức của cộng đồng
- 5 gian hàng tại các sự kiện cộng đồng
- 4 sự kiện tiếp cận cộng đồng đặc biệt bao gồm chương trình phát thanh podcast và chiếu phim tài liệu
- 10 buổi lắng nghe ý kiến công chúng của Hội Đồng Thành Phố, Ủy Ban Hội Đồng và Ủy Ban Thành Phố
- Hợp tác với chương trình Let's Talk Housing (Đàm Luận về Nhà Ở) của Quận Santa Clara (Lập Kế Hoạch Cộng Tác) và với các đối tác địa phương (SV@Home và Law Foundation của Thung Lũng Silicon)



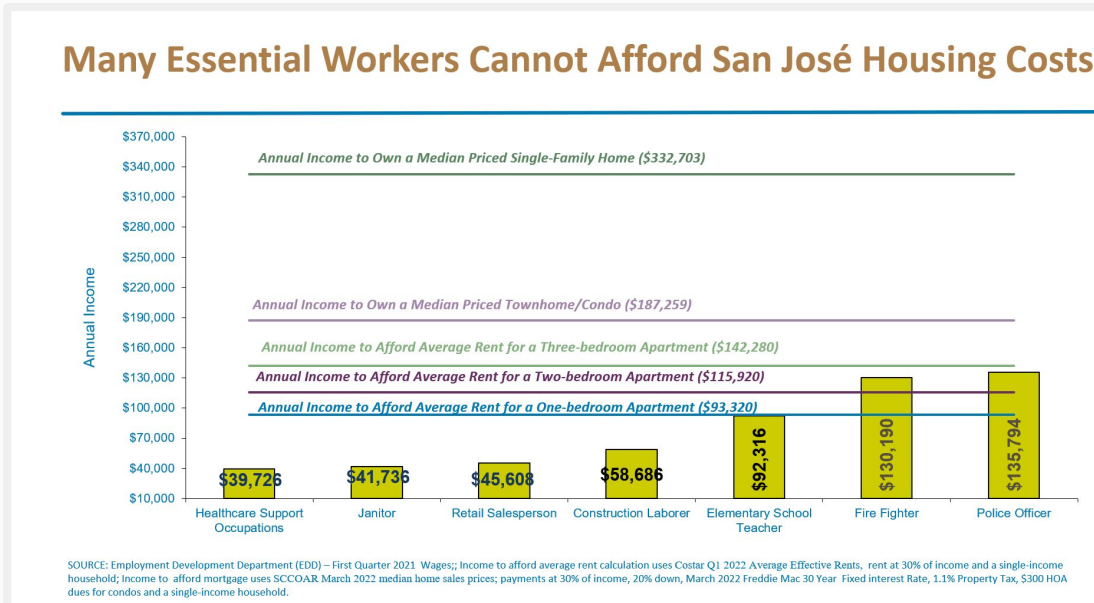
# Chương 2: Nhu Cầu Nhà Ở

## Nhu Cầu Số 1: Giải Quyết về Khả Năng Chi Trả Và Tái Định Cư

San José là một trong những nơi sinh sống đắt đỏ nhất tại Hoa Kỳ. Giá nhà đất tiếp tục leo thang. Trong những năm gần đây, nhiều người đã rời khỏi thành phố còn nhiều người thì lo sợ sẽ không thể trụ lại ở Thành Phố do chi phí sinh hoạt.

### Bảng Chứng

Hình 2-1: Thu Nhập Hàng Năm so với Thu Nhập Cần Thiết để Có Nhà Ở tại San José



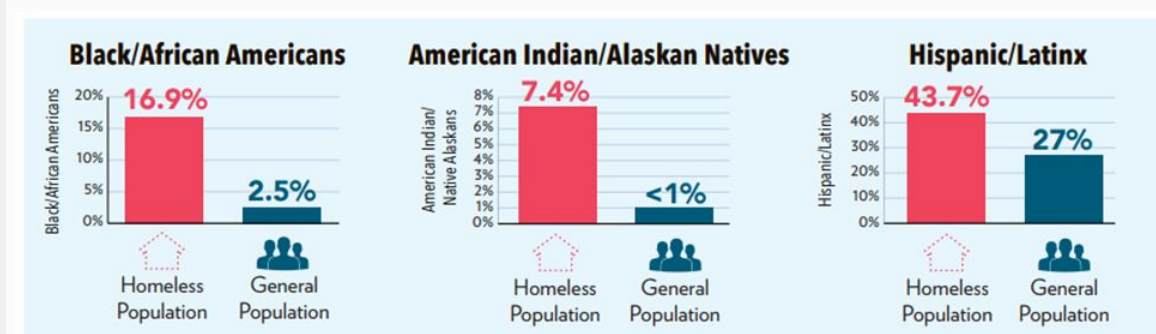
Hình 2-1 cho thấy chi phí nhà ở quá đắt đỏ đối với nhiều mức thu nhập và đối với nhiều nhân lực lao động thiết yếu.

## Nhu Cầu Số 2: Giải Quyết Vấn Đề Vô Gia Cư

Khi chi phí nhà ở tăng lên, tình trạng vô gia cư cũng tăng theo. Tình trạng vô gia cư ở Thành Phố đã biểu lộ rõ hơn nhiều so với trước đây và tình trạng này sẽ tiếp tục trở nên trầm trọng hơn nếu không có biện pháp can thiệp.

### Bảng Chứng

Hình 2-2: Dân Số Vô Gia Cư Theo Một Số Nhóm chủng Tộc/Sắc Tộc Nhất Định, Quận Santa Clara



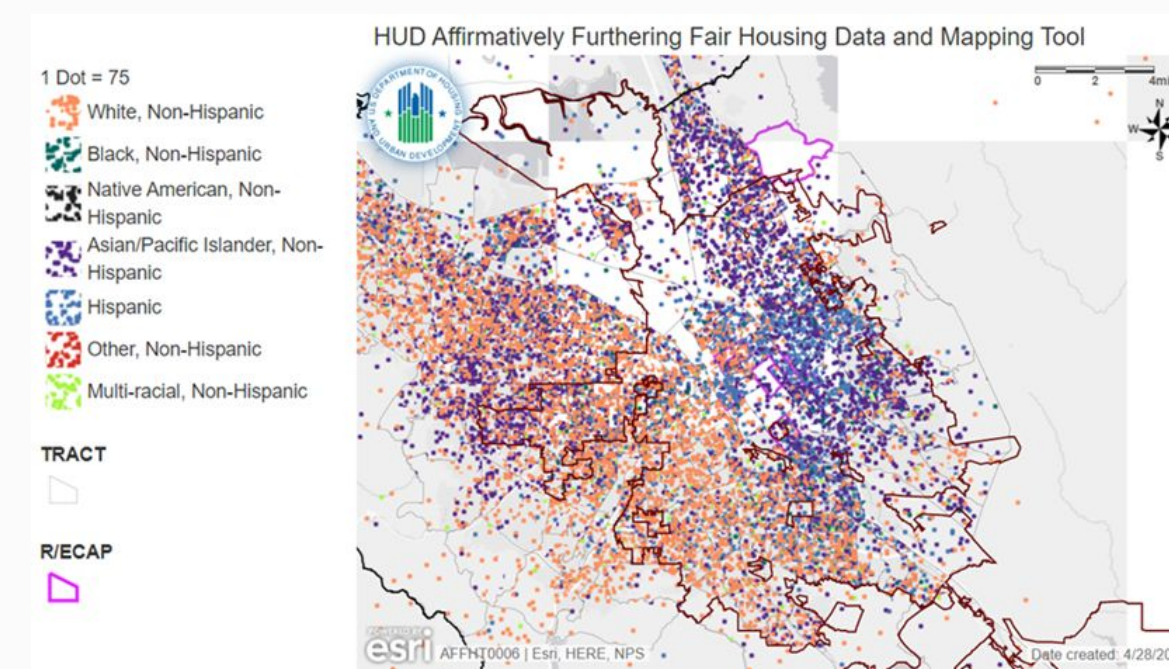
Hình 2-2 cho thấy rằng xét trên toàn thể Quận Santa Clara, thì dân số Người Mỹ Gốc Phi, Người Mỹ Bản Xứ và Người Mỹ Gốc La-tinh có mật độ không cân đối trong dân số vô gia cư.

## Nhu Cầu Số 3: Giải Quyết Tình Trạng Phân Biệt Chủng Tộc/Sắc Tộc

Nhà ở đã và đang tiếp tục là một phương diện xây ra tình trạng phân biệt đối xử nghiêm trọng trong xã hội Hoa Kỳ và San José cũng không phải là một ngoại lệ. Do sự phân biệt đối xử trong quá khứ và hiện tại, có sự chênh lệch lớn về yếu tố chủng tộc và thu nhập khi xét đến việc ai sở hữu một ngôi nhà. Điều này làm gia tăng sự chênh lệch về mức độ giàu có giữa các chủng tộc.

### Bảng Chứng

Hình 2-3: Bản Đồ Nhà Ở Công Bằng của Bộ Gia Cư và Phát Triển Đô Thị Hoa Kỳ



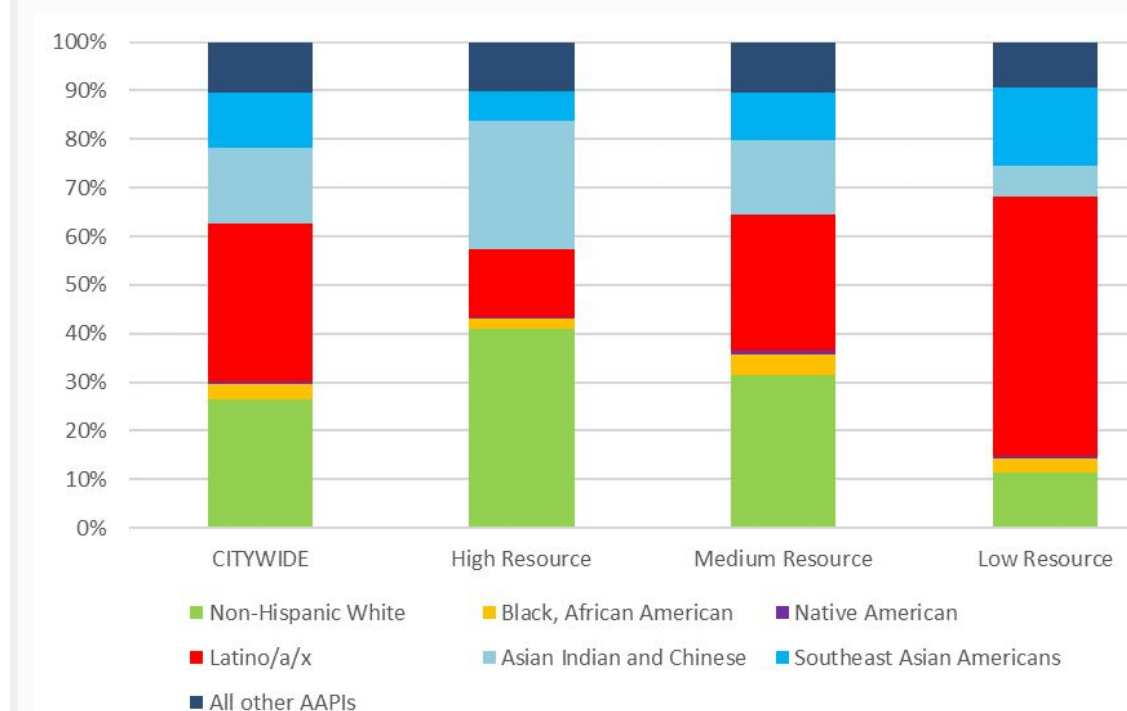
Hình 2-3 cho thấy mô hình phân bố khu vực rõ ràng với các chấm màu xanh lam (dân số Người Mỹ Gốc La-tinh) và màu tím (AAPI) ở phía đông và màu cam (Người Da Trắng Không Phải Góc Tây Ban Nha) và một số màu tím ở phía tây và phía nam.

## Nhu Cầu Số 4: Giải Quyết Sự Chênh Lệch Về Cơ Hội

Tình trạng phân biệt đối xử trong lịch sử, mức độ chênh lệch về dịch vụ của Thành Phố và mức độ chênh lệch trong thu nhập đã dẫn đến tình trạng các khu dân cư khác nhau có khả năng tiếp cận các nguồn lực và cơ hội khác nhau. Nếu không có sự thay đổi thì tất cả cư dân ở San José sẽ không có cơ hội thành công như nhau trong cuộc sống.

### Bảng Chứng

Hình 2-4: Thành Phần Chủng Tộc/Sắc Tộc của Các Khu Dân Cư San José theo Nhóm năm trong quy trình Phân Nhóm Cơ Hội của Tiểu Bang California



Hình 2-4 cho thấy rằng, theo quy trình phân nhóm Cơ Hội của Tiểu Bang California (từ TCAC/HCD), có nhiều Người Da Trắng Không Phải Góc Tây Ban Nha sống ở các khu vực Cơ Hội Cao, còn nhiều người da màu sống ở các khu vực Cơ Hội Thấp.

## Nhu Cầu Số 5: Hỗ Trợ Người Khuyết Tật

Trong quá trình cộng đồng Thành Phố tham gia vào quy trình Đánh Giá Nhà Ở Công Bằng của chúng tôi, người khuyết tật đều thống nhất chỉ ra các vấn đề về phân biệt đối xử về nhà ở, khó khăn trong việc tìm kiếm nhà ở thuận tiện cho người khuyết tật và các vấn đề trong việc đáp ứng yêu cầu về nhà ở có giá cả phải chăng.

### Bảng Chứng

Bảng 2-1: Thay Đổi về Dân Số Người Khuyết Tật, từ 2014 - 2019

|   | 2019      | 2014    | Thay đổi # / % |
|---|-----------|---------|----------------|
| Tổng Số Người Dân Sinh Sống Bình Thường, Dân Số Không Sống Trong Các Cơ Sở Từ Thiện | 1.023.950 | 982.892 | 41.058 / 4,2%  |
| Số Người Khuyết Tật   | 88.533    | 81.049  | 7.484 / 9,2%   |
| % Tổng Số   | 8,6%      | 8,2%    |                |

Bảng 2-1 cho thấy số người khuyết tật sinh sống ở San José đã tăng nhanh hơn dân số chung.



# Chương 3: Mục Tiêu và Chiến Lược

## Mục tiêu 1: Nhà ở giá cả phải chăng số lượng lớn

### Chiến lược

- Xây dựng nhà ở
- Bảo tồn nhà ở
- Tinh giản thủ tục ghi danh nhận trợ cấp, giấy phép và chi phí

### Hành Động Mẫu

- Tiếp tục phát hành NOFA ít nhất mỗi năm một lần để phát triển nhà ở giá rẻ mới
- Sửa đổi Kế Hoạch Tổng Thể để xóa bỏ yêu cầu thương mại đối với nhà ở giá cả phải chăng
- Mở rộng chương trình Thương Theo Mật Độ
- Triển khai COPA
- Thiết Lập NOFA Bảo Tồn

## Mục tiêu 2: Có đủ nhà ở cho những người vô gia cư

### Chiến lược

- Lựa chọn nhà ở tạm thời cho những người không có nhà ở
- Phát triển nhà ở hỗ trợ lâu dài
- Các dịch vụ và biện pháp tiếp cận hỗ trợ người vô gia cư

### Hành Động Mẫu

- Ưu tiên tài trợ những ngôi nhà giá cả phải chăng mới cho chương trình nhà ở hỗ trợ lâu dài với các dịch vụ và nhà ở cho người dân có thu nhập rất thấp
- Tiếp tục hỗ trợ chuyển đổi khách sạn/nhà nghỉ thành nhà ở cho người vô gia cư
- Tiếp tục tiến hành chương trình đậu xe an toàn qua đêm
- Hỗ trợ các tổ chức phi lợi nhuận cung cấp nhiều loại dịch vụ

## Mục tiêu 3: Ổn định nhà ở và cơ hội để phát triển thành công cho tất cả người dân

### Chiến lược

- Thi Hành Luật
- Bảo vệ người thuê nhà
- Dịch vụ pháp lý và giáo dục
- Cải thiện hoạt động tiếp thị và tăng cường tiếp cận nhà ở giá rẻ
- Các chương trình sở hữu nhà ở

### Hành Động Mẫu

- Xây dựng đề xuất chương trình Quyền Được Tư Vấn
- Thiết kế lại các chương trình sở hữu nhà và tăng cường tập trung vào các nhóm người mua chưa được hỗ trợ đầy đủ
- Hoàn thành kế hoạch chiến lược của Chương Trình Ổn Định Giá Thuê Nhà
- Tiến hành chương trình Ưu Tiên đối với Người Thuê Nhà không muốn di dời

## Mục tiêu 4: Các khu dân cư vững mạnh, thịnh vượng với cơ hội tiếp cận công việc tốt, trường học tốt, giao thông vận tải tốt cũng như các nguồn lực khác

### Chiến lược

- Đầu tư vào các khu dân cư
- Phát triển theo định hướng phương tiện đi lại có giá phải chăng
- Ngăn chặn việc phải di dời
- Nâng cao năng lực của các tổ chức vì cộng đồng

### Hành Động Mẫu

- Phát triển một khuôn khổ bình đẳng để lập kế hoạch và điều phối các khoản đầu tư của Thành Phố vào những khu dân cư chưa được hỗ trợ đầy đủ
- Kết hợp các chính sách chống di dời vào Quy Hoạch Làng Đô Thị
- Nâng cao năng lực của các tổ chức phi lợi nhuận tại địa phương, bao gồm Tổ chức Tín Thác Đất Cộng Đồng để giữ ổn định và bảo tồn các khu dân cư có nguy cơ phải di dời

## Mục tiêu 5: Các khu dân cư hòa hợp về mặt chủng tộc và xã hội đồng thời khắc phục được tình trạng phân biệt đối xử trong quá khứ và hiện tại

### Chiến lược

- Tăng cường các biện pháp hỗ trợ tiếp cận cho người khuyết tật
- Tiếp cận và gắn kết cộng đồng một cách bình đẳng
- Tăng cường sự tham gia vào quá trình đưa ra quyết định của những người có kinh nghiệm
- Vận động vì bình đẳng chủng tộc

### Hành Động Mẫu

- Khuyến khích nhiều thiết kế phổ quát hơn đối với nhà ở giá cả phải chăng do Thành Phố tài trợ
- Xây dựng báo cáo Cân Đối Nhà Ở
- Tài trợ cho các chương trình tiếp cận vì cộng đồng
- Vận động để các chương trình sở hữu nhà ở trực tiếp hướng đến các cộng đồng bị phân biệt đối xử về nhà ở do chủng tộc
- Cải thiện thành phần phụ cấp của Thành Phố

# Chương 4 & 5: Danh Sách Các Vấn Đề Tại Địa Điểm và Những Khó Khăn Hạn Chế

## Khó Khăn



- **Tài chính và chi phí**  
(đất đai và xây dựng)
- **Khó khăn từ phía chính phủ**
  - Hạn chế sử dụng đất
  - Quy định và ưu đãi về nhà ở giá cả phải chăng
  - Giấy phép và chi phí
  - Phân tích các loại nhà ở

## Giải Pháp Được Đề Xuất để Giảm Thiểu Trở Ngại Khi Xây Dựng Nhà Ở:

- **Tinh giản đơn xin phê duyệt quy hoạch**
- **Tinh giản bản phân tích môi trường**
- **Hỗ trợ sở hữu giấy phép nhà ở giá cả phải chăng**
- **Ước tính và quản lý các khoản phí**



# Chương 4 & 5: Danh Sách Các Vấn Đề Tại Địa Điểm và Những Khó Khăn Hạn Chế

## Thách Thức

Phân Bò Nhu Cầu Nhà Ở Theo Khu Vực của San José (RHNA) cho chu kỳ thứ 6 là **62.200 căn**.

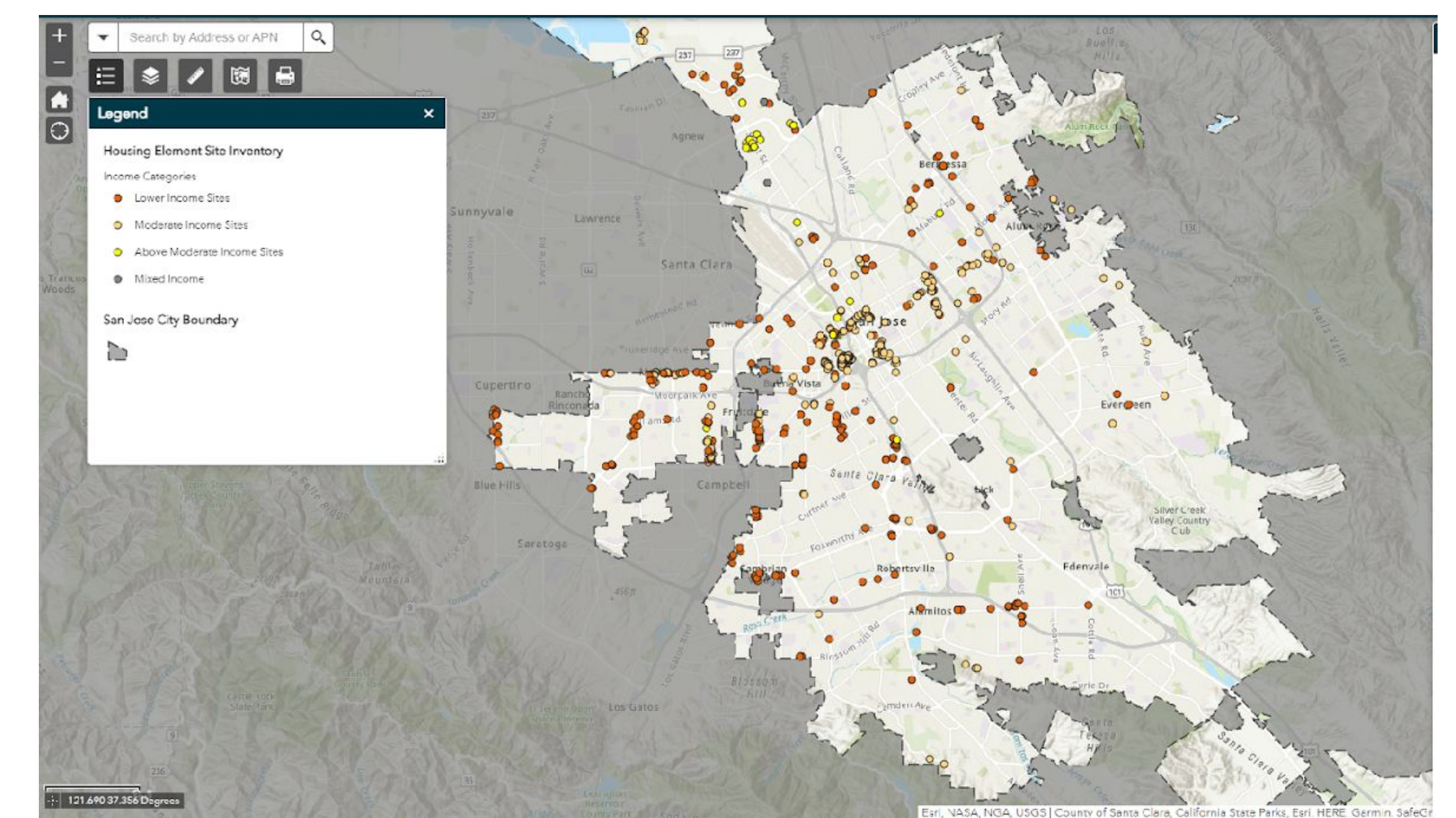


**Danh Sách Các Vấn Đề Tại Địa Điểm Khu Dân Cư phải thể hiện được sức chứa đáp ứng RHNA của San José.**

| Phân Bò Nhu Cầu Nhà Ở Cho Khu Vực của San Jose |               |
|--|---------------|
| Thu nhập rất thấp (50% AMI)                    | 15,088        |
| Thu nhập thấp (80% AMI)                        | 8,687         |
| Thu nhập vừa phải (120% AMI)                   | 10,711        |
| Thu nhập trên Trung Bình (>120% AMI)           | 27,714        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                               | <b>62,200</b> |

| Loại Căn                  | Thu Nhập Thấp | Thu Nhập Vừa Phải | Thu Nhập Trên Trung Bình | Tổng cộng     |
|---------------------------|---------------|-------------------|--------------------------|---------------|
| Nhà Ống/Đã Được Phê Duyệt | 5,424         | 206               | 12,666                   | <b>18,296</b> |
| Chỗ Ở Phụ                 | 2,131         | 1,066             | 355                      | <b>3,552</b>  |
| Các Địa Điểm Thay Thế     | 204           | 0                 | 0                        | <b>204</b>    |
| Các Địa Điểm Cơ Hội       | 23,431        | 13,842            | 15,005                   | <b>52,278</b> |
| <b>Tổng cộng</b>          | <b>31,190</b> | <b>15,114</b>     | <b>28,026</b>            | <b>74,330</b> |
| Vùng Đệm                  | 31%           | 41%               | 1%                       | 19,5%         |

Xem Phụ lục F và K để biết danh sách địa điểm





# Chương 4 & 5: Danh Sách Các Vấn Đề Tại Địa Điểm và Những Khó Khăn Hạn Chế

## Danh Sách Các Vấn Đề Tại Địa Điểm Khu Dân Cư

### Mục Đích

Danh sách này góp phần thúc đẩy nhà ở công bằng thông qua kế hoạch xây dựng nhà ở có mật độ cao hơn ở các khu vực có nhiều cơ hội hơn.

### Quy Trình Xem Xét và Phân Tích

Danh sách cũng cân nhắc các xu hướng và hạn chế sử dụng đất trước đây, từ đó làm cơ sở nâng cao hiệu quả dự án thực tế.

Bảng 5-12: Đơn vị Kiểm kê Địa điểm Khu dân cư theo Cấp Nguồn lực TCAC (tổng số và tỷ lệ phần trăm)

|                     | NGUỒN LỰC THẤP | NGUỒN LỰC TRUNG BÌNH | NGUỒN LỰC CAO | NGUỒN LỰC CAO NHẤT | TOÀN BỘ |
|---------------------|----------------|----------------------|---------------|--------------------|---------|
| Thu nhập thấp       | 2,893          | 10,593               | 8,605         | 1,340              | 23,431  |
|                     | 12.3%          | 45.2%                | 36.7%         | 5.7%               |         |
| Thu nhập trung bình | 9,578          | 3,776                | 474           | 14                 | 13,842  |
|                     | 69.2%          | 27.3%                | 3.4%          | 0.1%               |         |
| Thu nhập cao        | 673            | 12,176               | 2156          | 0                  | 15,005  |
|                     | 4.5%           | 81.1%                | 14.4%         | 0.0%               |         |
| Toàn bộ             | 13,144         | 26,545               | 11,235        | 1,354              | 52,278  |
|                     | 25.1%          | 50.8%                | 21.5%         | 2.6%               |         |

**Xác định** các địa điểm cho phép sử dụng nhà ở tại các Khu Vực Tăng Trưởng, Làng Đô Thị và các khu vực khác được Thành Phố khuyến khích điều chỉnh nhà ở theo Chiến Lược Tổng Thể số 3, Tăng Trưởng Tập Trung

**Lọc** các lô đất sở hữu nhiều lợi thế phát triển trong giai đoạn quy hoạch

**Lọc** ra các bất động sản có trên 2 đơn vị nhà ở, sở hữu giấy phép Quy Hoạch được cấp trong vòng 4 năm qua, có giấy phép Xây Dựng mới trong vòng dưới 8 năm qua 0,5 mẫu Anh

**Các trường hợp ngoại lệ** bao gồm các địa điểm tại Trung Tâm Thành Phố, nơi vốn không có nhiều địa điểm đang phát triển 0,5 mẫu Anh

**Tính toán** sức chứa thực tế của các địa điểm đã chọn — tận dụng nền tảng BuildingBlocks từ Tolemi, tích hợp dữ liệu từ các hệ thống Thành Phố khác nhau về phân vùng thửa đất, Quy Hoạch Chung và Chỉ Định Làng Đô Thị; tỷ lệ mật độ và diện tích sàn cho phép; giấy phép Quy Hoạch và Xây Dựng trước đây; mua bán tài sản; doanh nghiệp & số lượng nhân viên; và các yếu tố cấp lô đất khác vào một công cụ phân tích và lập mô hình dữ liệu dựa trên bản đồ