



WORLD
RESOURCES
INSTITUTE



WORLD BANK GROUP

第七章：包容性TOD的住房策略和 地方经济发展工具

走廊层面以公交为导向的城市开发

章节大纲和目标

- **目标：** 在本单元结束时，课程参与者将能够：
 - 了解实现包容性TOD的障碍和用于解决这些问题的策略，重点是经济适用房
 - 列举在不同背景下有效、创新的案例

- **大纲：**
 1. 包容性TOD挑战
 2. 提供包容性TOD住房的工具
 3. 创造就业机会、地方经济发展和培训

第1部分：包容性TOD的挑战

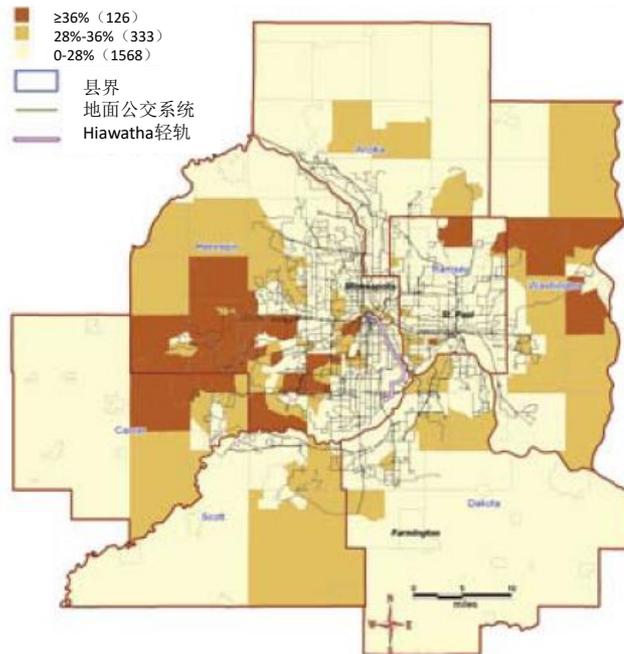


图片来源: Brooke Anderson. *We-Need Affordable Housing*. Photograph. Flickr. July 12, 2007. Accessed November 11, 2016. https://www.flickr.com/photos/brooke_anderson/781830006/sizes/l.

包容性TOD挑战：需要对“经济适用性”进行广义定义

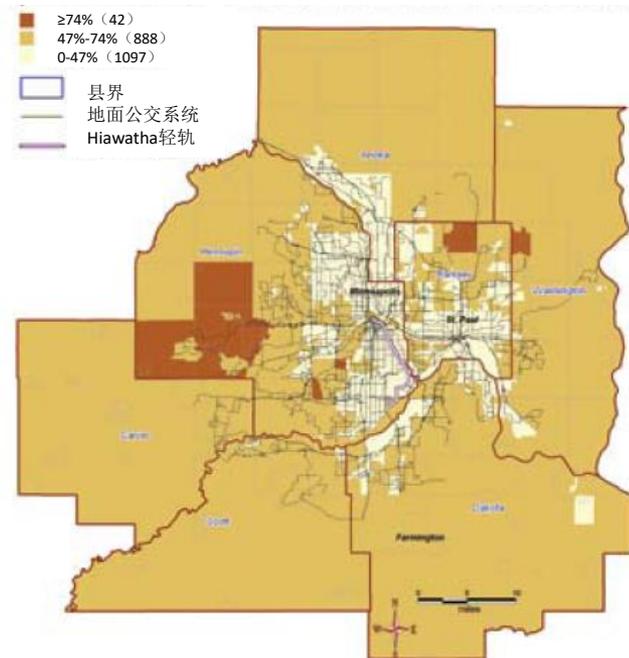
住房支出占家庭收入的百分比

通过人口普查区块划分-家庭收入占地区家庭收入中位数的80%及以下-三口之家



住房和交通支出支出占家庭收入的百分比

通过人口普查区块划分-家庭收入占地区家庭收入中位数的80%及以下-三口之家



包容性TOD挑战：绅士化



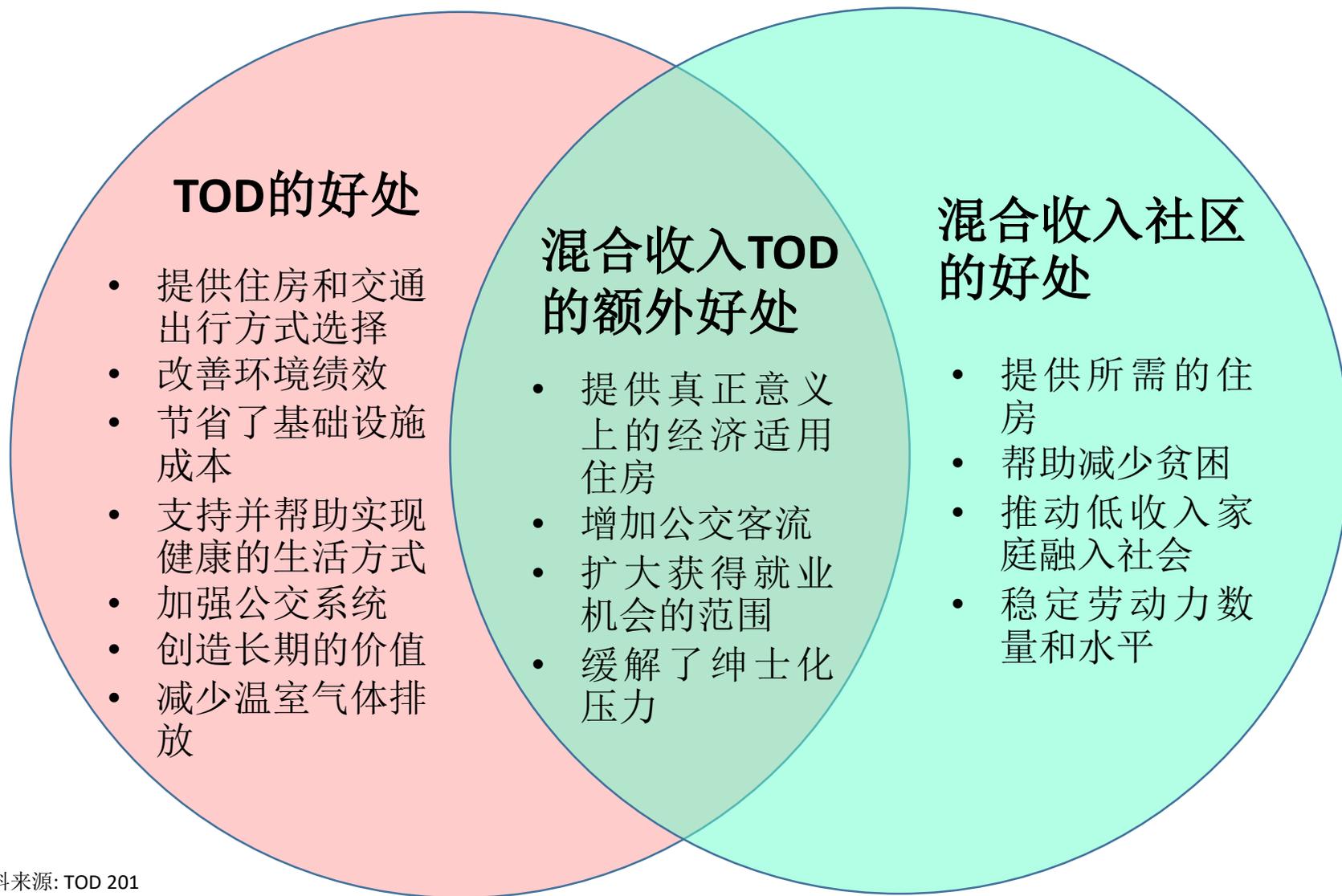
马来西亚吉隆坡的
唐人街

包容性TOD挑战：高房地产开发成本

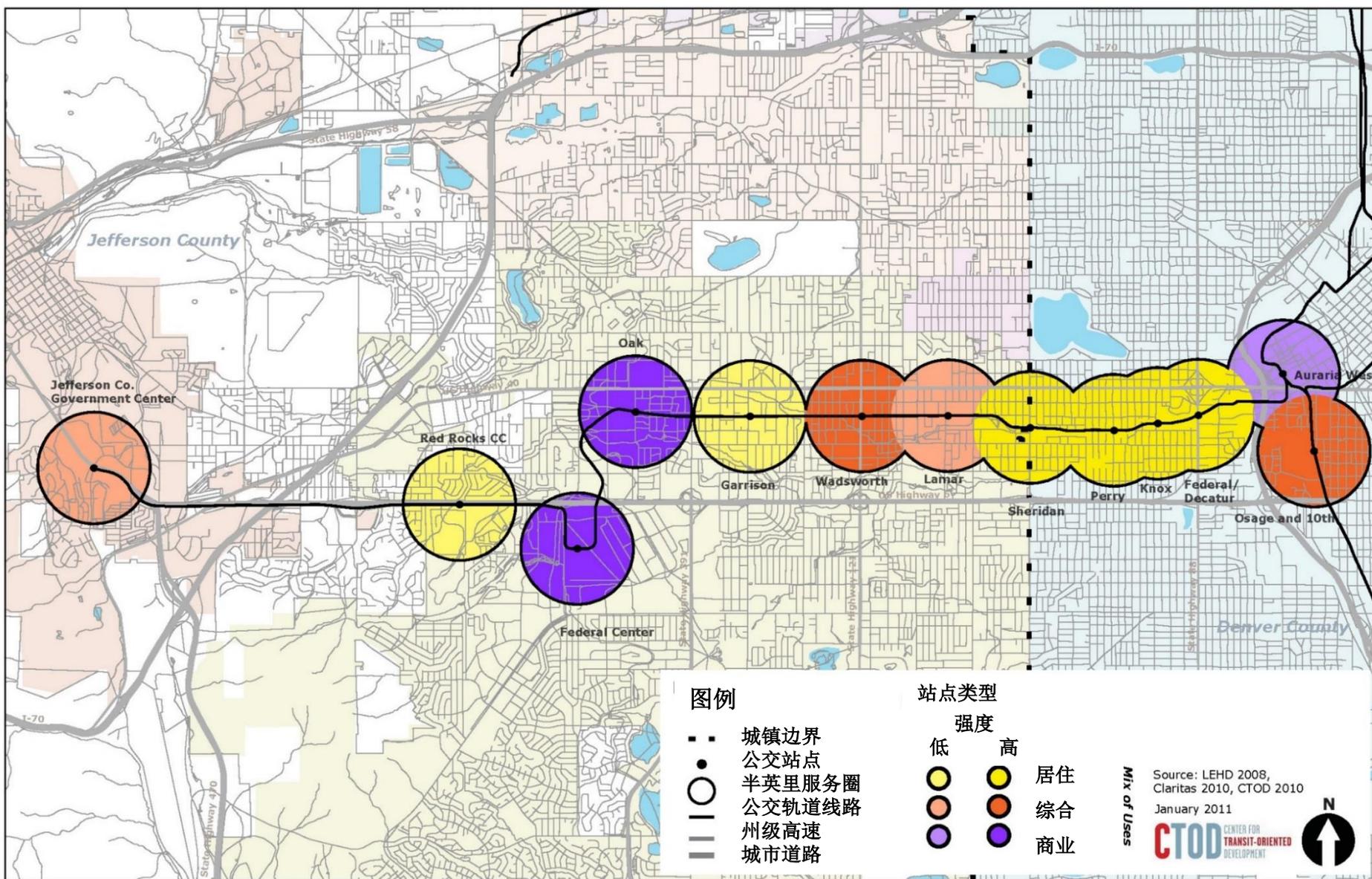
- 车站周围的高地价
- 经济适用房的投资兴趣不大
- 复杂的融资结构
- 开发地块通常需要进行土地整理和重新规划分区
- 本地社区反对派（邻避效应）
- 公共、私营和非营利部门之间的高合作成本



包容性TOD > TOD



走廊层面的地方经济发展



包容性TOD挑战：增加就业岗位的策略

为现有的非正规部门工人提供就业机会，例如街头小贩，可以为他们提供一个谋生的空间，不仅可提供TOD社区所需的服务，也满足本地就业需求。其中一个例子就是新加坡的社区大排档。



新加坡的一个大排档

图片来源: Tiberiu Ana. *Hawker Center*. Photograph. Flickr. May 5, 2012. Access November 11, 2016.
<https://www.flickr.com/photos/txberiu/7144522029/sizes/l>.

经济适用房在公交走廊中的选址

两大选择：

- 在每个站点区域提供经济适用房
- 沿走廊不同房地产市场水平地区建设经济适用房，但通过公交走廊，能便利达到就业岗位

包容性TOD = 提供经济适用房和便利达到就业岗位

第2部分：包容性 TOD的住房策略

经济适用房的两类补充方式

保留现有住房

- 存在保留现有住房的机会
- 现有租房者很有可能被驱赶到城市郊区，因此必须提供多种廉价住房租赁方式
- 新建住房的机会相对稀缺

新建住房

- 现有住房存量无法满足住房需求
- 有较多地块可用于新的开发建设
 - 重新开发未充分利用的场地
 - 空地
 - 公共+私营部门联合开发

保留现有住房的策略和工具



1. 防止当下租房者被驱赶到郊区
2. 协助购房（住房需求）
3. 保留现有的补贴住房和廉租房

保留现有住房的工具

英国翻新的议会住房。

1. 限制廉租房改为“共有公寓 (Condominium)”
2. 租户和非营利开发商的优先购买权
3. 明确驱逐规则
4. 项目开始前规范土地使用权

保留现有住房：协助购房

通过以下方式，可以提高低收入和中等收入家庭在TOD社区拥有住房的能力：

1. 有针对性的协助购房
2. 有限股份的住房合作社（股份）

西班牙马德里的社会住房



保留现有住房：补贴住房和廉租房

社区土地信托（简称CLT）

社区土地信托如何运作？

各种公共和慈善资金.....

- 私人捐助者
- 联邦住房补贴
- 公产房
- 社区基金会
- 锚机构

.....被社区土地信托利用.....

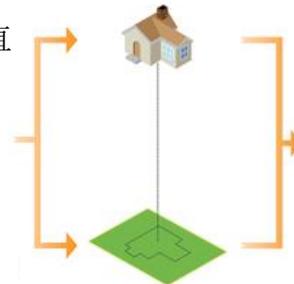
CLT

.....在区域内获取房屋



社区土地信托调整正常的购房过程.....

一位新居民直接买房.....



他们向 CLT 支付使用年费.....

CLT

.....但租用 CLT 下方的土地。

.....而且 CLT 保留了土地的永久所有权。

.....使住房永久负担得起。

现任居民以 CLT 设定的价格出售房屋，赚取房屋增值的一部分.....



CLT
.....而 CLT 保留了土地。

一位新居民以可负担的价格买下房屋.....



.....并且同意相同的转售要求。

案例研究：泰国国家层面Baan Mankong安居房项目



泰国的**Baan Mankong**安居房项目是一个创新的集体所有权合作项目，旨在为低收入群体提供住房。

新建住房的策略和工具

1. 将经济适用房开发建设与市场发
展联系起来
2. 降低住房建设成本
3. 消除地块特定的开发障碍
4. 协助经济适用房的土地征收
5. 提高公交走廊地区经济适用房获
取补贴资金的可能性
6. 划定多种住房类型的区域



Affordable housing
in New Jersey,
United States

新建住房：将经济适用房开发建设与市场发展联系起来



包容性分区——不同技术指标

- i. 经济适用房占总新建住房的百分比要求
- ii. 收入目标
- iii. 强制性与自愿性要求（代替费）
- iv. 计算代替费的公式

基于激励的控规（分区规划）

- i. 容积率奖励
- ii. 允许更高的建筑高度或容积率
- iii. 减少停车位



新建住房：降低住房建设成本

- 减少停车位配置要求
- 快速审批通道
- 费用减免和延期
- 针对小型地块的住房政策
- 允许并促进增量住房



肯尼亚经济适用房

案例研究：智利金塔蒙罗伊（Quinta Monroy）“增量住房”



- 亚历杭德罗·阿拉维纳（Alejandro Aravena）和ELEMENTAL公司经济高效的“半成品好房子”模型
- 智利首创，也用于墨西哥和巴西

新建住宅：消除地块特殊的开发障碍

- 免税
- 棕地修复



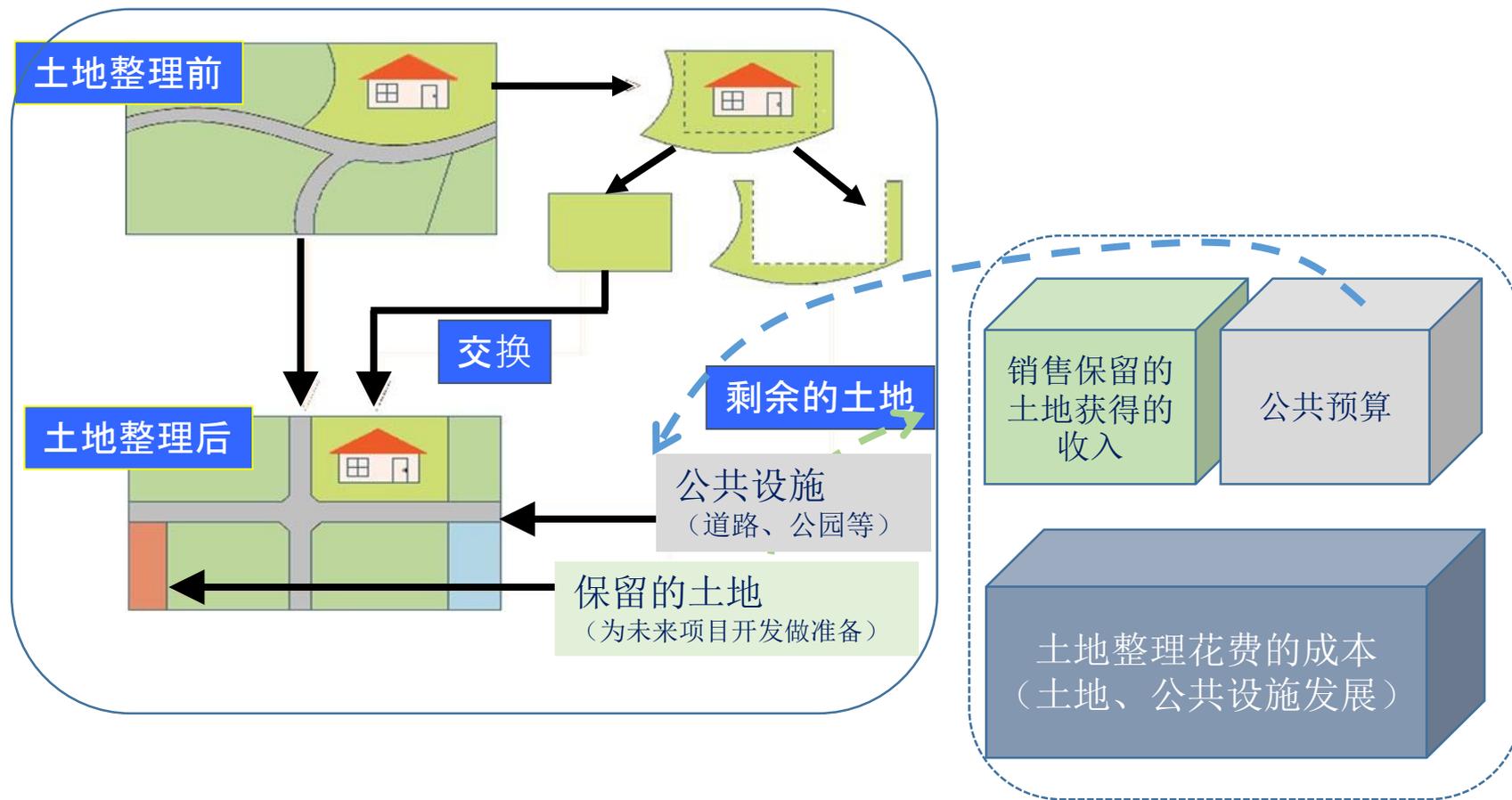
葡萄牙的社会住房

新建住宅：协助经济适用房进行土地征收与转让

- 提供公共土地和资产减值
- 公私合作开发
- 土地储备
- 土地整理

新加坡的公屋

新建住房：土地整理



新建住宅：提高公交走廊地区经济适用房获 的公共补贴的可能性

有针对性的融资渠道：

- 美国：低收入住房税收抵免政策（LIHTC）
- TOD基金
- 巴西：盈余建设权（OODC）



巴西通过“我的住房，我的生活”（Minha Casa Minha Vida）计划建造的社会住房。

新建住宅：多样化分区，包括租赁等

新加坡的公屋

- 全面的长期计划：战略规划/总体规划/结构规划
- 车站和地区规划
- 叠加分区



案例研究：坦桑尼亚达累斯萨拉姆（Dar es Salaam）的非正规租赁

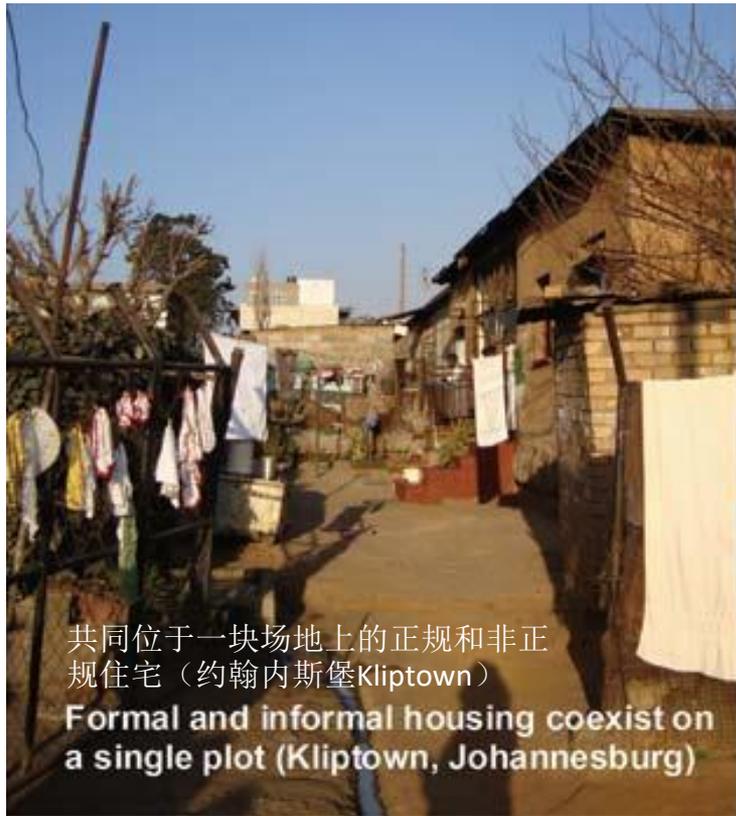
接受各种各样的租赁方式，包括非正规租赁，是为居民提供经济适用房选择的关键



坦桑尼亚非正规住区的卫生条件很差

案例研究：南非豪登省（Gauteng）的后院出租模式

非正规的附属住宅单元提供额外的经济适用房，但通常其公共服务设施也有有限，如南非豪登省的情况



共同位于一块场地上的正规和非正规住宅（约翰内斯堡Kliptown）

Formal and informal housing coexist on a single plot (Kliptown, Johannesburg)



后院的住房也是非正规住区的特色之一（约翰内斯堡Kliptown）

Backyard rooms are also a feature in informal settlements (Kliptown, Johannesburg)

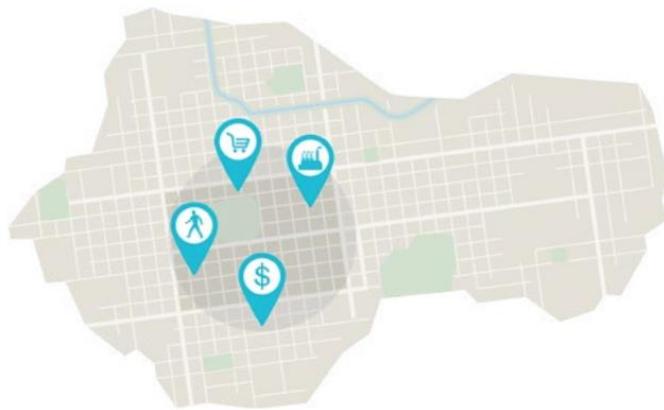


南非约翰内斯堡Jozi
@work项目的参与者

第3部分：创造就业机会、 地方经济发展和培训

地方经济发展战略和工具

1. 社区发展金融机构 (CDFI)
2. 本地和少数群体的招聘和培训
3. “锚机构”和公共设施
4. 以聚集效应为基础的经济发展



社区发展金融机构（CDFI）

- CDFI主要是非政府金融机构，这些机构在一些特定的、公共服务较欠缺的地区提供不同类型的金融服务，并与之建立深厚的社区关系
- 例如：
 - CDFI基金（联邦机构）
 - 华盛顿特区第一银行（City First Bank of D.C.）（华盛顿特区的本地贷款银行）
 - 社会银行和小额贷款机构，如孟加拉乡村银行银行（Grameen bank），阿加汗（Aga Khan）小额信贷机构和印度SEWA银行。

劳动力发展项目

- **当地和少数群体劳动力招聘和培训项目**对于为个人和当地企业提供重要的经济机会至关重要
- **包容性经济项目可包括：**
 - 当地招聘人员的百分比目标（例如：建筑工程）
 - 能力建设和培训
 - 合作社和孵化器
 - 少数群体商业贷款

这些项目面临的一些最常见的挑战包括：

- 缺乏专注的政治领导
- 缺乏检测机制以确保企业合规
- 劳动力的强烈反对
- 推广方面的挑战



Per Scholas项目的参与者

“锚机构”和公共设施



哥伦比亚麦德林的一个公社图书馆

- “锚机构”指的是大型的、成熟的企业、组织和机构，最常见的是大学和医院。锚机构为社区塑造和创造价值，通常被视为邻里社区的核心经济驱动力。
- 例如：
 - 麦德林的公社图书馆（哥伦比亚麦德林）
 - 巴西利亚大学和巴西利亚天主教大学（巴西巴西利亚）
 - 美国华盛顿特区哥伦比亚高地（华盛顿特区）

案例研究：哥伦比亚麦德林



社会城市主义将低收入社区、规范化的非正规住区用公共缆车服务连接起来，并提供高质量的服务和公共设施，如在交通系统周边设置公共图书馆。

基于集聚效应的经济发展

- **基于集聚效应的经济发展**：促进相关企业和机构的集聚
- **例如**：
 - 印度班加罗尔的软件和计算机服务产业集群
 - 多米尼加共和国圣多明各郊外的服装产业集群
 - 墨西哥克雷塔罗的航空航天产业集群

印度班加罗尔的一个科技园。



章节测试

1. 绅士化通常包括：

- a. 租金上涨
- b. 房地产税增加
- c. 贫困居民转到郊区居住
- d. 城市社区的企业和居民更富裕
- e. **以上皆是**

2. 泰国的Baan Mankong安居房项目允许贫困社区通过以下哪种方式获得开发住房的所有权：

- a. 新的征地法
- b. 私人投资
- c. **社区合作开发土地的所有权**
- d. 政府贷款用于支付租金

3. 新建住房和_____现有住房是用于鼓励经济适用房发展的两种补充策略。

- a. 整理
- b. **保留**
- c. 发展
- d. 补贴

4. 以下哪项是降低新建住房成本的方法？

- a. 针对小型地块的住房政策
- b. 快速审批通道
- c. 减少停车位配置要求
- d. 费用减免和延期
- e. **以上皆是**

章节测试

5. 亚历杭德罗·阿拉韦纳的ELEMENTAL公司与智利住房和城市规划部合作，通过提供_____彻底改造了伊基克市非正规住区金塔蒙罗伊（Quinta Monroy）：

- a. 家具、床上用品和家居用品
- b. 家庭可用于建造自己房屋的宽敞的空地
- c. **住宅的基本结构框架**
- d. 由用过的集装箱制成的房屋单元

6. 叠加分区规划：

- a. 防止对指定区域进行新的开发，以保留当前的分区管控。
- b. **将新的开发指标，叠加在目标区域上并修改原有分区管控要求**
- c. 保护具有历史重要价值的城市地区。
- d. 叠加在商业改善区，以执行税收抵免政策。

7. 判断对错：“锚机构”依靠社区支持取得成功。

- a. 对
- b. 错

8. 通常，经济适用性被狭义视作仅包括住房成本。然而，更有意义的经济适用性标准是住房成本加上_____成本：

- a. 公共事业
- b. 生活用品
- c. **交通**
- d. A和C.