

州住房状况报告

俄勒冈州住房和社区服务部 | 2024



OREGON HOUSING *and*
COMMUNITY SERVICES

我们的使命

致力于提供稳定且可负担的住房, 协同各界领导制定综合性全州政策, 着力消除贫困, 为俄勒冈州居民创造发展机遇。

我们的愿景

所有居民皆可追求繁荣, 安居乐业, 免于贫困之困。

致谢

作者

Brandon Schrader 俄勒冈州住房和社区服务部住房经济研究专员

贡献人员

Megan Bolton, 研究总监

Elise Cordle Kennedy, 高级研究分析师

审校与制作团队

Patricia Akers

Fiona Bai

Beth Byrne

Angie Cleveland

Stephen Cornwall

Dan Elliott

Talia Kahn-Kravis

Julian McKenna

Marilyn Merritt

Kristin Pineda

Willy Schumann

Nicole Stingh

Lisë Stuart

Liz Weber

内容



- 04 前言
- 06 行政摘要
- 10 背景现状
- 17 房屋销售市场
- 26 房屋租赁市场
- 38 住房领域挑战
- 44 无家可归状况
- 50 总结综述

前言



俄勒冈州住房和社区服务部 (OHCS) 谨此发布本州首部《州住房状况报告》。值此关键时期, 本报告应时而出, 俄勒冈州内各地民众已普遍反映, 住房供应量与可负担性乃当前首要关切。本报告所含信息将为政策制定者、各界领袖及社会公众提供关键判断依据, 据此洞察俄勒冈州住房租赁与产权市场最新动态, 并揭示这些趋势如何影响居民在发展活力社区中实现安全、可负担居所的深层关联。

OHCS 恪守数据驱动原则, 本报告所载分析模型已深度运用于既往战略规划制定。该项计划包括我们2019-2024年全州住房计划, 该计划近期收官, 在实现宏远生产目标方面取得重大进展。尽管先前实施过此类分析, 此属首次我们承诺定期提供该信息。您可预期新版《州住房状况报告》每两年发布, 各次发布之间年份将包含额外地方性分析。

可靠数据对作出知情决策事关重大, 该决策关乎委托予 OHCS 之公共资源投资方向。提升住房供给不仅关乎数字 – 它涉及改善所有俄勒冈州人的日常生活。数据使我们能够识别哪里我们的努力正在产生影响以及哪里需要改进。本报告凸显持续挑战, 包括工资如何未能跟上上涨住房成本以及住房生产滞后。本报告亦强调这些议题对黑人、原住民及有色人种 (BIPOC) 群体与低收入家庭造成不成比例影响。此类洞见将指导我们即将来临立法会期的工作并塑造我们下一两年周期的工作重点。

我们期待听到您将如何在工作中使用该信息以及您希望在未来版本的本报告中看到什么。

合作方:

A handwritten signature in black ink, appearing to read "AB".

Andrea Bell
执行主任

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Megan Bolton".

Megan Bolton,
研究助理主任



Las Adelitas | 波特兰



悠游时光 | Blue River

行政摘要

在本期首期《州住房状况报告》中,俄勒冈州住房和社区服务部(OHCS)调研了涉及住房、经济及俄勒冈州民众的各类数据来源,以更好理解全州居民在发展活力社区中获取并负担高质量住房所面临的挑战。本报告充当理解俄勒冈州住房状况的来源及推进住房领域进展,该进展使我们所服务的人群与社区生活更好。

俄勒冈州超半数租户及三分之一业主面临住房成本负担,即需将30%以上收入用于住房支出。每当房贷房租到期之时,邻里亲友往往艰难度日,月月难敷支出。保障房短缺问题由来已久,对低收入家庭

及俄勒冈州黑人、原住民和有色人种(BIPOC)群体尤甚。然过去十年间,人口激增与住房生产不足问题凸显,而全球疫情更致房价飙升,加剧住房危机恶化。

为破解可负担住房短缺及无家可归等症结,各知情方须持续通力协作,因本州仍面临重重挑战。首期《州住房状况双年度报告》系OHCS旨在支撑可负担住房战略的举措之一。

过去十年间,产权交易市场房价涨幅远超工资增速,致民众难以通过置业获取财务保障及财富积累潜力。2013年的住房虽然也谈不上

便宜,但起码更符合当时的经济现实。约53%的俄勒冈州居民的家庭收入水平足以负担购买平均水平的住房。自那以后收入增幅始终落后于房价涨幅,此间仅29%的家庭在2023年还能负担普通住房。造成这种下滑的主因在于,2013至2022年间,俄勒冈州居民工资每增长1美元,住房中位售价却暴涨7.1美元,购房梦因此愈发遥不可及。根据利率与个人负债情况,普通家庭通常仅能承受房价为家庭年收入3至5倍的住房 – 一旦超出该区间,住房承受能力将受到冲击。尽管2021年至2022年初的低利率缓冲了住房成本上升的部分压力,但随着利率持续攀升,住房承受能力加速下滑,房产市场交易热度明显减退。

BIPOC 群体持续承受着历史性置业壁垒的影响,其住房拥有率(49%)与白人群体(66%)相比仍存在显著落差。对所有人而言购房本非易事,但某些群体尤其承受着经济层面的特殊冲击。造成这种差异的部分根源在于, BIPOC 群体的住房危机爆发更早,其平均家户收入普遍较低,且在购房过程中长期面临结构性障碍,这些积重难返的问题由来已久。截至2018年,俄勒冈州住房均价对所有族裔群体而言均已超出承受范围,仅限白人及亚裔尚能勉强负担,而现状是随着房价增速与薪资涨幅不同步,这种困境正愈演愈烈。2013至2022年间,尽

管俄勒冈州白人与 BIPOC 群体的整体住房拥有率差距相对稳定,但黑人及原住民群体的鸿沟却呈现显著拉大。

与房产交易市场相似,租赁市场中的群体同样深陷困境,薪资增长与



住房成本持续背离的压力正不断加剧。尽管住房建设量有所回升、建筑许可批准量增加且移入人口趋缓,新增住房供给仍远不足历史性短缺之需,当前产能仅能勉强缓解存量的杯水车薪。租金水平在2020年初尚属平稳,然而伴随夏季房产交易价格飙升,租赁成本急剧攀升,至今仍高居疫前基准线之上。俄勒冈州租客群体过去五年积累的薪资涨幅,正被急速攀升的租金大幅吞噬,每增收1美元,便有逾半美元尽数流向租金上涨的漩涡。住房成本的持续攀升正对劳动力市场构成实质性冲击,尤其当这种推高态势不断演进时,其负面效应将愈发

凸显。俄勒冈州引以为傲的引才机制,曾凭借源源不断吸纳高素质人才铸就竞争优势,如今此创新引擎却悬于一线。保障性租赁住房的稀缺(产权住宅更无从谈起),正在构筑严苛的市场准入门槛,尤其当远程办公浪潮席卷之际。俄勒冈州雇主或将面临招工困境,增长最快的20类职业中,高达14种的薪酬水平竟

俄勒冈州需在未来二十年内增建50万套住房单位,方能在缓解供给短缺问题上迈出实质步伐。



无力负担州内单间公寓。

当购房无望而租金攀升,俄勒冈人面临财务困境、被迫迁离,最终陷入无家可归的境地。2019至2022年间,租客成本负担增长11%,相当于新增数万户家庭竭力维持生计。该增长主要影响年收入45,000至75,000美元的家庭群体,其在成本承压租客中的比例从2001年的18%增至2022年的44%。超过27%的租客承受严重成本压力,即其住房支出占比50%以上。不出所料,自疫

情特殊保护措施结束以来,法拍案件与驱逐诉讼量就已追平疫情前水平。事实上,2023年俄勒冈州驱逐案件数量创2011年走出大衰退后最高纪录。

可负担住房短缺叠加日益沉重的成本负担,正催生越来越多无家可归者,这些失居人群连最基本的栖身之所都已丧失。俄勒冈州人均无家可归者数量全美第三,仅低于纽约州和佛蒙特州。截至2023年,逾两万名无家可归者中,十分之三属长期性无家可归者。换句话说,俄勒冈州近48%居民处于无家可归状态,而加利福尼亚州和华盛顿州的数据分别为千分之46.5和36。值得注意的是,俄勒冈州儿童家庭"露宿街头"比例高居全美首位,该州流落街头的儿童数量达到全国平均水平的14倍,且比排名第二的夏威夷州高出近三倍。

俄勒冈州在扶持流离失所人群方面已取得显著进展。通过第23-02号行政令等举措,俄勒冈州正快速调集资源以达成三大目标:扩增收容床位数量、助推露宿者向永久住房过渡、以及通过租金援助遏制无家可归与驱逐问题。此外,该州已投资建设永久性支持住房项目,通过提供全周期帮扶服务与长期租金援助,帮助深陷长期无家可归困境的人群重获稳定居所。公共机构及非营利组织已证明存在切实可行的政策选项来解决无家可归问题,但持



Wickiup 家园联排社区 | Bend

续资金投入仍不可少。

总而言之，俄勒冈州正面临深刻的住房危机，亟需各方相关者协同发力，凝聚共识并采取行动。不堪重负的租房者与业主所面临的触目惊心现实，加之无家可归现象的惊人比率，昭示着制定全面可持续的解决方案已是刻不容缓的燃眉之急。本报告表明，俄勒冈全州范围内持续存在住房难题，这突显了在住房服务体系各环节持续投入资金的必要性。解决这些问题不仅关乎俄勒冈州居民的经济保障与社会福祉，更是维系本州吸引并留住技术劳动力核心功能的关键。

所在。在俄勒冈州攻坚克难之际，必须优先采取公平导向策略，直面 BIPOC 群体与其他特殊人群的独特困境，为包容性发展扫除障碍。

尽管近年来房价不断攀升，但如今白人家庭购房的经济压力仍低于2018年时 BIPOC 家庭的水平。



背景现状

俄勒冈州2003至2023年间人口增长率远超全美平均水平。

俄勒冈州住房危机近几十年来持续恶化,但可负担住房短缺问题自建州伊始至今,始终深刻冲击着黑人、原住民及有色人种(BIPOC)群体、移民工作者以及低收入居民,成为贯穿该州发展史的结构性创伤。1854年,从码头搬运工到伐木工人的重要工人群体虽为建设波特兰等城市付出劳动,却无力负担当地社区住房,这常常导致他们的家庭被迫依赖当时被称为“贫民农场”的救济场所。这些主要由县市推行的救济措施,曾为低收入者、老年群体



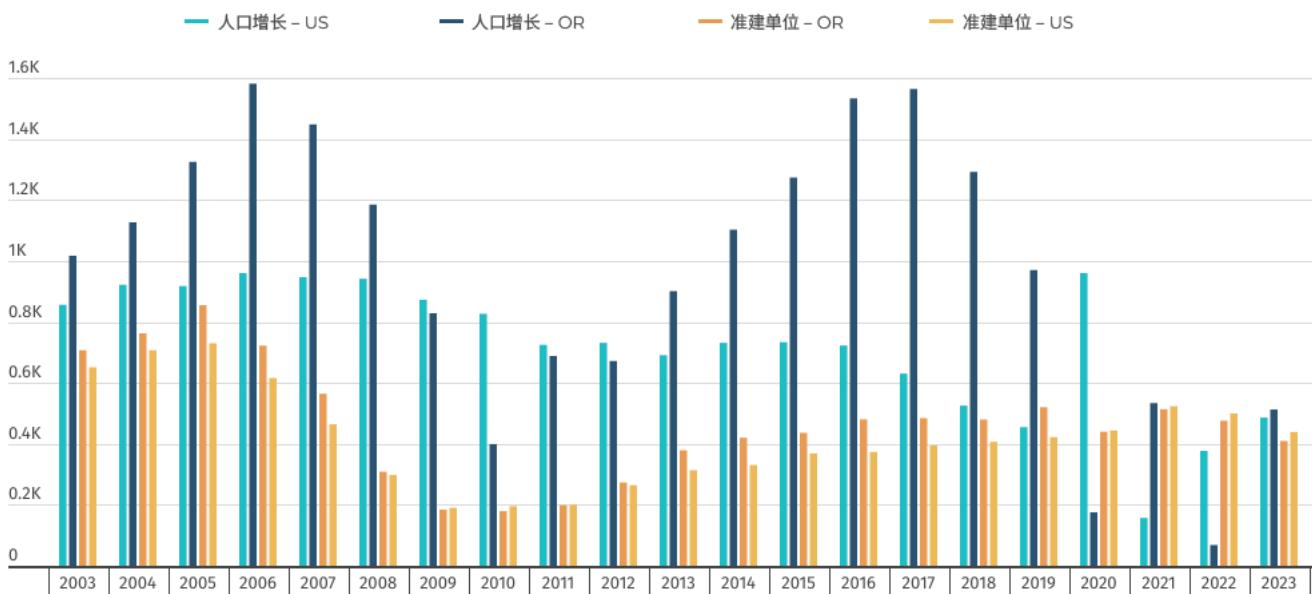
及病患提供支持,但随着社会保障体系的确立,相关制度逐渐淡出历史舞台。20世纪中叶的决策以“城市更新”为名,拆毁了众多可负担住房,将社区贵族化改造,并驱逐了数千名俄勒冈州民众,尤其是BIPOC群体及低收入居民。毒品战争的余害、心理健康投入的短缺、红线歧视政策等多项因素,持

续加剧着俄勒冈州的住房困境。尽管俄勒冈州住房危机的完整历史沿革超乎本文研究范畴,但聚焦于受联邦、州、地方政策所伤的群体,并认清当下困境的深远渊源,仍具有至关重要的意义。

尽管过去二十年间可负担住房日趨短缺,俄勒冈州的人口规模却持续扩增,全国各地居民仍不断迁入该州。无论是喀斯喀特山脉的雄奇、俄勒冈海岸线的旖旎,亦或是哥伦比亚河峡谷的壮丽,俄勒冈州的魅力实难赋予美之词。相较于西海岸其他各州,俄勒冈州的经济实惠优势显著,加之其在大萧条后的强劲复苏态势,也就不足为奇,过去数十年间该州吸引着数十万全美各地的人口迁入。俄勒冈州人口在2000年至2023年间增长逾75.3万居民,对应增长率达21%。俄勒冈州的人口增速在近二十年间有十四年超全美均值,惟经济衰退期除外(见图1)。俄勒冈州的人口迁入模式呈现高度景气关联性,经济繁荣期迁入规模领涨全美,反观衰退期则深跌程度更甚。纵使在“大萧条”与“新冠衰退”期间遭受增长凝滞的挑战,俄勒冈州仍以2004至2023年间超出全美均值55个百分点的增速显著胜出。过去十年间俄勒冈州的人口结构日趋多元,其中BIPOC居民增量贡献了全州人口增长的77%。俄勒冈州BIPOC群体占比在2013年达22.7%,至2022年已攀升5.7个百分点至28.4%。

图1

俄勒冈州人口增速远超住房建设规模及全国平均水平。



数据来源:OHCS 基于以下两项数据的汇编分析: 波特兰州立大学人口研究中心《人口估算报告 (2003-2023年)》, 美国人口普查局《住宅建筑许可年度调查报告 (2003-2023年)》

俄勒冈州的人口增势在2010年代之前已显强劲:2003至2009年间连年跑赢全美增长趋势,然大萧条后该州与全美人均新增居民数量之差却呈现持续走阔态势。2016至2019年间,俄勒冈州新增居民占比连年达全美均值两倍以上,致使住房市场承受空前压力。旺盛需求刺激住宅建设领域加速开发,该领域如人口增长般表现优于全美;然其增量仍难匹敌人口的激增态势。

纵使住宅建设如火如荼,住房增量终难追及迁入潮涌之势。

当今住房短缺问题的根源其实可以追溯到几十年前,尽管过去人们开展了相对庞大的住宅建设工程。例如,按人口规模调整后,俄勒冈州的住房审批速度比全美平均水平快13%,然而在2003年至2009年间,该州人口增长率却比美国整体水平高出22%。大衰退后,类似的趋势在住房建设领域依然延续。俄勒冈州的住房许可发放速度持续高于全国平均水平,但仍不足以满足其快速的人口增长需求。

必须注意到国家层面的背景,近几十年来,美国同样面临着严重的住房供应

短缺问题。2023年底,Up for Growth机构发布报告指出,全美当前住房需求量存在390万套的缺口。即便俄勒冈州能够达到全国平均建设速度,该州仍需增加住房存量。通过与美国整体情况的对比,俄勒冈州住房危机的严峻性愈发凸显。美国各地住房可负担性持续下降,俄勒冈州作为住房支出压力最重、无家可归者比例最高的州之一,该问题严重性进一步加剧。

考察住房短缺问题的另一途径,可通过分析近20年间每套获批住房单元对应的新增居民比例这一指标数据。该指标显示,2003至2023年间每新增一名俄勒冈州居民需要建设多少套新增住房单元。当新增人口数量持续超越住房供应量时,存量房源争抢加剧,从

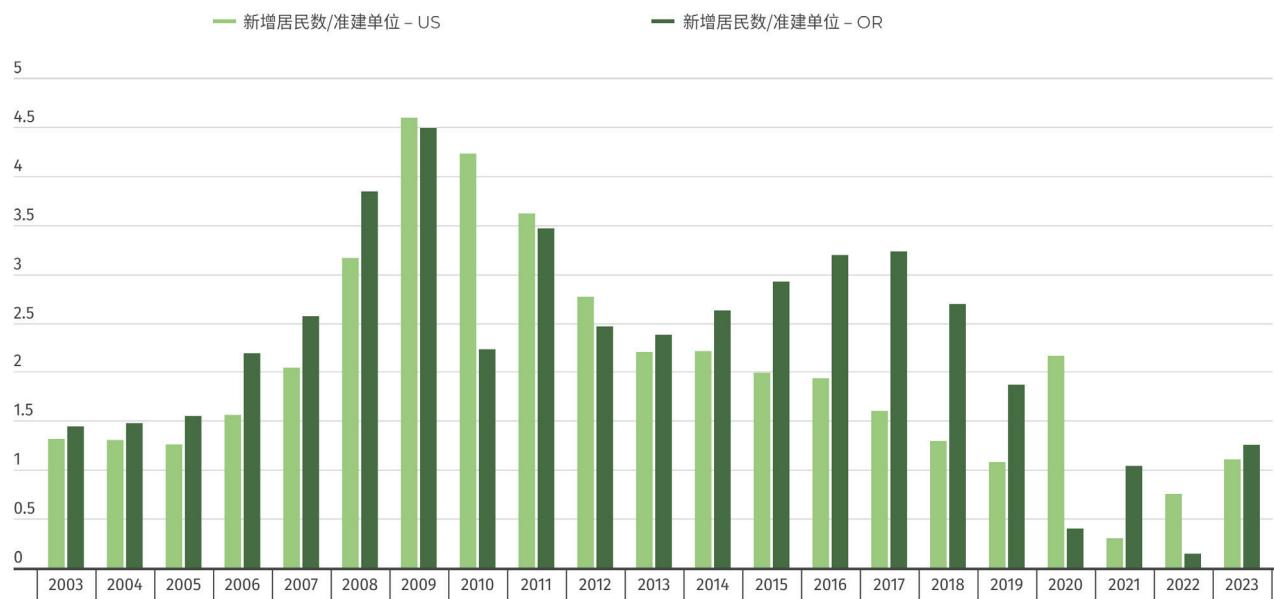
而推高房价。

21世纪初,俄勒冈州每套获批住房单元对应新增居民的比例约为1.5:1,略高于全美平均水平。该住房供需比例在大衰退爆发前持续攀升。尽管迁入人口增幅显著放缓,住房建设量却出现了更大幅度的滑坡。到2009年,每新增4.5位居民仅对应建成1套住房,该数据基本持平于全美平均水平的4.6(图2)。

自此,俄勒冈州的住房走势逐渐偏离全美趋势。当美国多数地区随着建筑业复苏而出现居民与住房比例回落时,俄勒冈州早在2013年便因迁入人口激增超出建筑业负荷,率先重启比例攀升态势。2015至2019年间,俄勒

图2

2010年代中期,俄勒冈州因新增居民数量超出住房增量逾三倍,住房危机持续恶化



数据来源:OHCS 基于以下两项数据的汇编分析: 波特兰州立大学人口研究中心《人口估算报告(2003-2023年)》, 美国人口普查局《住宅建筑许可年度调查报告(2003-2023年)》

冈州每新增1套住房即对应3名新增居民，这一比例不仅使住房短缺状况大幅加剧，其年度增长率更是达到全美平均水平的两倍。

虽然住房短缺现象并非新问题，但近20年间持续的迁入人口激增加剧了供需失衡，令本已难以为继的住房困境进一步恶化。相较之下，从2009年峰值期直至疫情爆发前，美国多数州每套获批住房单元对应的新增居民比例持续回落。

低收入家庭持续承受着最严峻的房荒压力

俄勒冈州可负担住房短缺问题对不同居民群体的影响程度存在显著差异。而高收入群体与白人群体虽正逐渐面临住房支出压力上升的问题，但这对于 BIPOC 社区及低收入家庭而言却是持续多年的常态。近二十年来，这些住房分配不公的现象愈演愈烈，对俄勒冈州弱势群体的冲击尤为深重。

家庭收入低于或等于区域中位收入(AMI)30%的被界定为极低收入家庭(ELI)，收入低于或等于区域中位收入50%的则为甚低收入家庭(VLI)。这些家庭面临可用且可负担住房的严重短缺。俄勒冈州约有24.2万户家庭属于上述低收入类别，但全州仅能提供约11.3万套符合其可负担且可用的住房单元，由此形成12.8万套的住房缺口(图3)。要界定住房具有可负担性，家庭用于住房支出的金额不应超过其总收入的30%。理解该缺口的另一视角是：每套 ELI 家庭可负担住房单元，即

对应着4.2户有此需求的家庭。可负担房源的匮乏迫使居民不得不承担超出其经济能力的住房开支，继而引发经济拮据、生活动荡，甚至最终走向无家可归的困境。

这项被称为“缺口分析”的研究，对住房短缺严重程度给出了相对保守的评估，因其未将逆向筛选效应纳入统计范围。当高收入家庭在某种程度上占据相对可负担的住房资源时，便会引发逆向筛选效应，由于价格承受能力的限制，这种现象将进一步压缩低收入群体的住房选择空间。



筛选效应描述的是一种良性循环机制，随着时间推移，在住房老化折旧等客观因素作用下，存量房源会逐渐进入可负担区间；与此同时，新增住房单元持续注入市场。根据住房经济学的理论模型，新建独栋住宅或多户住宅楼在竣工时达到价值峰值，其后数年将呈现自然递减趋势。随着高收入家庭搬迁至更新更高端的住宅，其原有普宅便会退出住房市场。这一市场动态经过层层传导，久而久之将促使房价呈现梯度式回落，从而使低收入家庭得以惠及存量住房资源。这一住房市场自然调节机制，学界称之为“自然

衍生型可负担住房”。

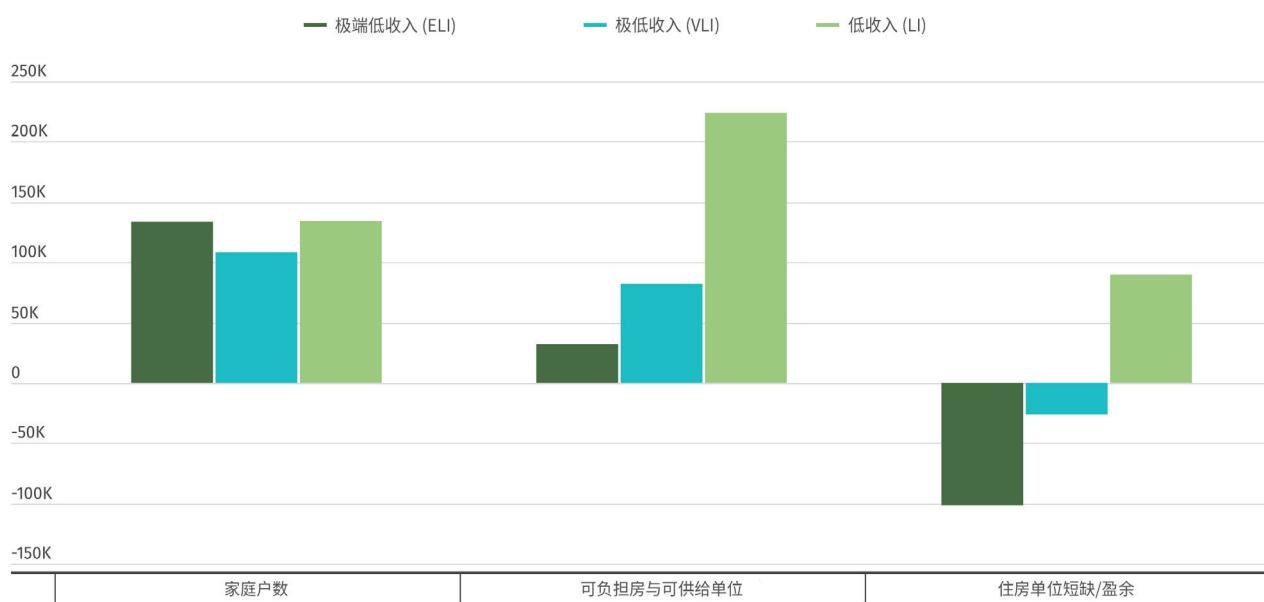
然而,在俄勒冈州等住房长期严重短缺的地区,这种市场自我调节机制难以实现。联邦住房金融局研究表明,在经济衰退期间(如大衰退与新冠疫情),西海岸大都会区均产生了逆向筛选动态。逆向筛选的直接后果是,当高收入家庭涌入存量住房竞价,原本可供低收入群体负担的房源价格被持续推高,因房源争夺加剧引发的成本攀升。例如在新冠疫情期间,全美范围内高端公寓价格普遍回落之际,部分区域的可负担住房价格却呈现横盘态势,甚至出现逆势上扬现象。

尽管过滤效应在良性运转的住房市场中属于自然调节机制,但其在俄勒冈

州这类严重供不应求的区域市场(或经济衰退时期)无法持续输出稳定可负担住房。在俄勒冈州这类住房市场突变频发的地区,曾经可负担的住房随时可能变得遥不可及,尤其当失业潮与工时缩减等经济不确定性因素叠加时,更会加速催化这一进程。逆向筛选效应加剧了原本就严峻的可负担住房供需鸿沟,当更多人群涌入有限存量房源争夺战时,这一矛盾正被持续放大。

图3

针对极低收入与低收入家庭的可负担住房供应缺口



数据来源:OHCS 基于《CHAS 五年度评估报告(2016-2020年)》汇编数据

展望未来：未来二十年，俄勒冈州需新建逾50万套住房单元，其背后新增迁入人口趋缓与住宅建设强劲回升，正为破局提供新支点

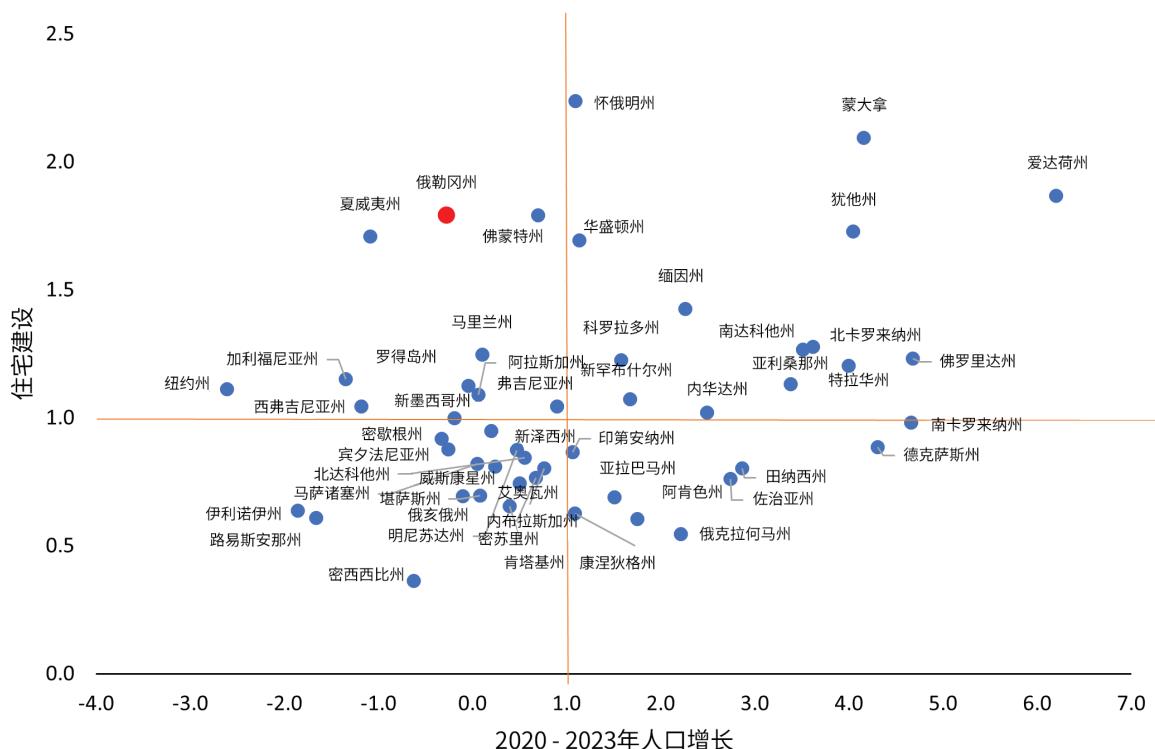
俄勒冈州在解决住房危机和应对未来发展方面面临重大挑战。俄勒冈州住房需求分析(OHNA)工作已接近完成，首次全面发布计划于2024年12月进行。该评估方法不仅基于住房供应短缺和无家可归现象评估当前住房需求，同时还会预测未来的住房需求。初步数据令人震惊，俄勒冈州在未来二

十年需要新增50万套住房才能开始缓解供应问题，其背后还包括应对可负担性在内的多重挑战。

尽管建造数十万套住房的任务十分艰巨，但俄勒冈州在满足住房需求的过程中具备两项有利条件。首先，自经济大衰退以来，俄勒冈州的住宅建设行业蓬勃发展并持续壮大。2012至2023年间，俄勒冈州住宅建筑业劳动力规模增速领跑全美，整体实力稳居第五位。尽管行业面临劳动力短缺等挑战，但俄勒冈州的基础仍比多数州更坚实。尽管土地供应、审批流程、分区限制和建材成本等外部因素必将影响

图4

俄勒冈州化解住房危机的双重优势条件：1) 强劲的住宅建设行业 以及 2) 趋缓的人口增长态势



数据来源：OHCS 基于以下数据源的汇编分析：美国劳工统计局《就业与工资季度普查报告(2022年)》，美国人口普查局《年度修正人口估算(2020—2023年)》



第27街联排别墅区 | *Southeast Bend*

未来住房建设,但俄勒冈州雄厚的住宅建设产业基础将在化解住房危机中发挥关键作用。

此外,2020年以来俄勒冈州人口增速已显著放缓。新冠疫情期间的迁入人口在高峰期近乎停滞,而迄今已实现温和回升。区域预测数据显示,未来数年人口将呈现逐步稳健的增长态势。尽管人口增长放缓可能引发劳动力短缺等挑战,但也为俄勒冈州创造了双重机遇,既能缓解住房市场压力,又可逐步缩小供需缺口。OHNA 等举措通过制定各城市住房建设目标,覆盖全州逾万人口城市,并结合可负担住房开发资金支持,将有效调动各方行动力以把握这一发展机遇。在推进住房建设进程中,平衡稳健的人口增长与住房建设提速之间的关系,有望成为俄勒冈州未来的有效发展策略。

综合考虑人口增长与住宅建设规

模,我们能够明确辨别:哪些州可能面临住房短缺困境,而哪些州则更有能力满足当前需求或保持同步发展。住宅建设规模有限但人口增速迅猛的州(如佐治亚、田纳西或俄克拉何马),可能正陷入或面临住房危机困境。相比之下,俄勒冈州及夏威夷、佛蒙特等州,凭借其住宅建筑业劳动力高度密集且人口增速相对缓慢的优势,相较于那些面临快速增长压力与住宅建设能力受限的州,已占据更有利的发展起点(见图4)。

尽管这些条件尚无法彻底解决俄勒冈州当前的住房危机及其伴生的居住不稳定与无家可归问题,却为全州指明了取得重大进展的潜在机遇路径。



房屋销售市场

市场降温难抑房价，购房承受力不足成关键难题

尽管2023年人口增长放缓、住宅建设量持稳、住房市场活动减少，但购房可负担性并未改善，尤其与疫情后房价迅猛飙升时期相比更是如此。2020年春季经历短暂下跌后，独栋住宅价格在短短五个月内暴涨逾6.8万美元——这样的涨幅通常需要数年才能达成（图5）。大面积住房需求激增、供应链断裂、远程办公模式等疫情关联因素，共同推动了本轮房价暴涨。

此后住宅价格持续攀升，直至2021年末达到峰值，并在整个2022年初始终高位。通胀屡创纪录与经济过热下的加息应对，给已然承压的房地产市场雪上加霜。尽管2023年住宅挂牌

价下降2.3%，但独栋住宅均价仍比疫情前高出11%，相当于额外增加5.2万美元，且短期内改观无望。

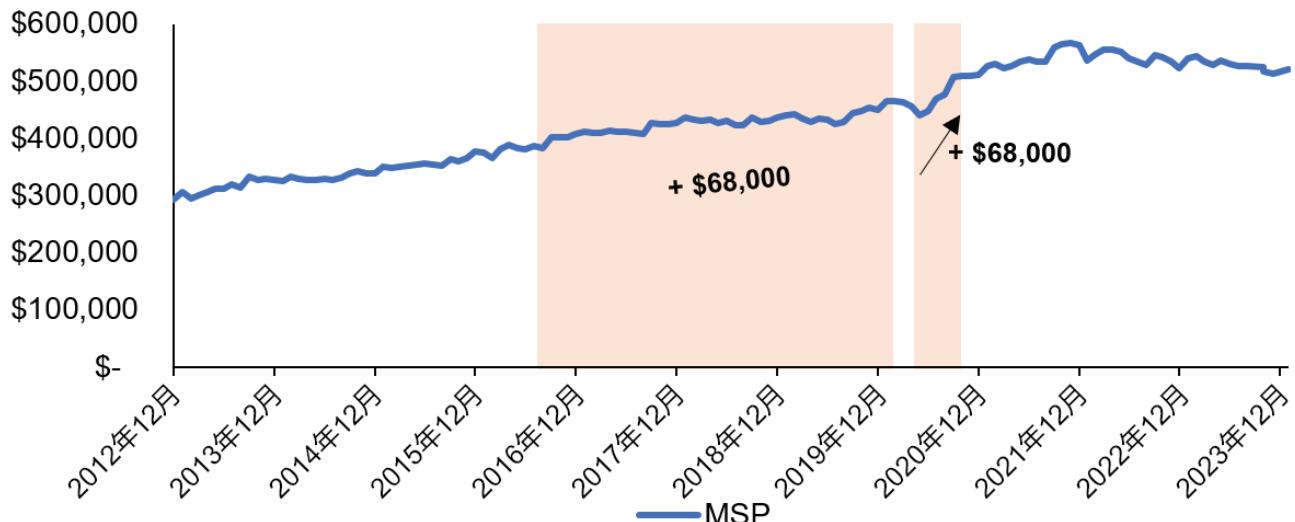
2023年房产交易市场持续低迷，住宅成交量不足3.8万套，新增挂牌量甚至仅有4.4万套。事实上，房地产市场活跃度已连续两年放缓，2022年成交量较2021年峰值出现明显萎缩。随着俄勒冈人纷纷在2020-2021年历史性低息时期购房或办理转按揭，到2024年当地居民的房产买卖意愿已明显下降。低于3%的按揭利率实属史无前例，曾为千万俄勒冈人叩开住房自有大门，然终为阶段性井喷行情。热潮退去后，2021至2023年间住宅销量锐减近39%，挂牌量下降33%，双双跌至十年谷底（图6）。那么，为何房价并未应声下跌？

房价具有抗跌黏性，在俄勒冈等供需关系紧俏的卖方市场区域，这种价格下挫阻力更趋明显。例如，若某业主的邻居2021年以50万美元售出相似房

产，即便市场环境变化，该业主仍倾向于执着固守同等报价。倘若房主身陷低息按揭锁定，或购入住宅时已达预算极限，则更不愿轻易降价售房。即便

图5

2020年5月至9月期间，房价仅在五个月内就飙升了6.8万美元，相当于此前三年半的涨幅总量。

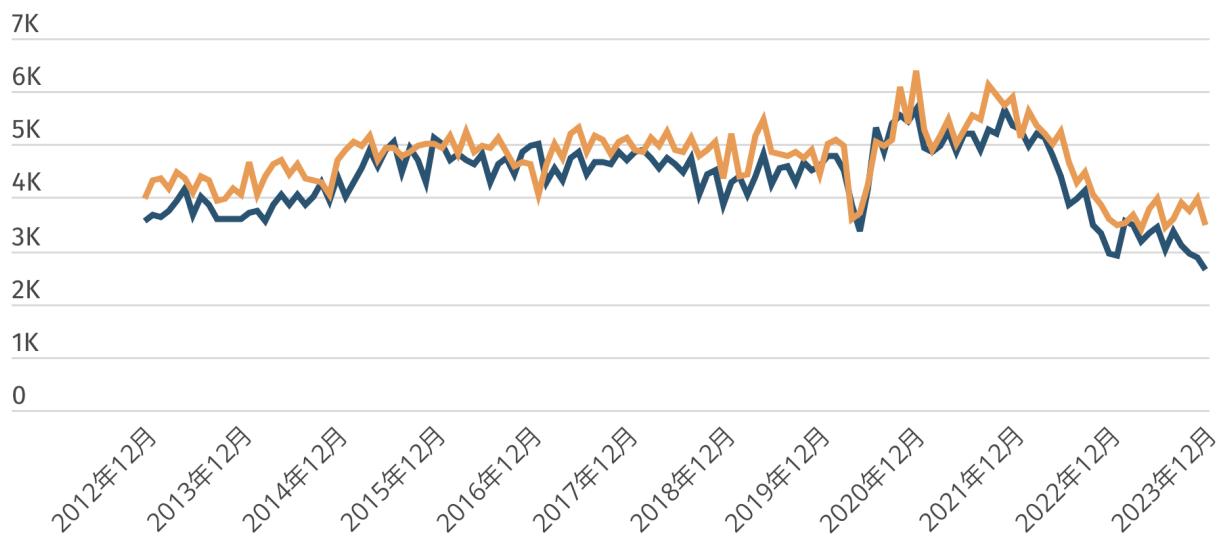


数据来源：OHCS 汇编美国房地产经纪人协会 MLS 系统数据报告：2012至2023年经季节性与通胀调整后的销售价格中位数

图6

2023年房地产市场交易活动有所放缓 - 自2022年春季以来持续下跌。

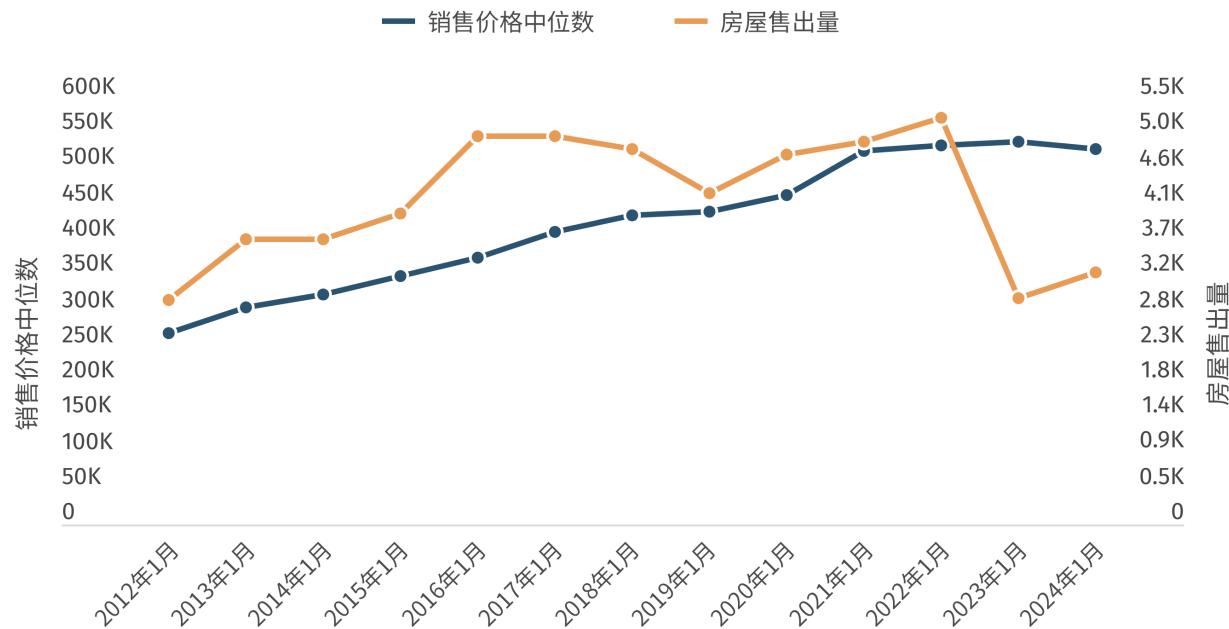
— 房屋售出量 — 新挂牌量



数据来源：OHCS 汇编全美房地产经纪人协会 MLS 系统数据：2012-2023年已售房屋与新增挂牌(经季节调整)

图7

尽管面临移居放缓、房贷利率上升、购房承受力下降带来的下行压力，俄勒冈州的房价依然保持稳定甚至有所上涨



数据来源：OHCS 汇编美国房地产经纪人协会 MLS 系统数据报告：2012至2023年经季节性与通胀调整后的销售价格中位数

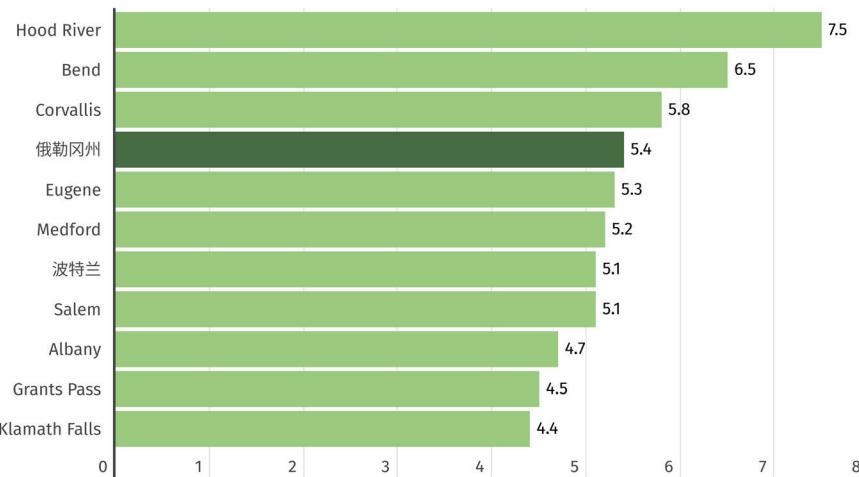
市场遇冷，2023年仍有超过29%的住宅实现溢价成交，卖方主导格局未改。纵使偶现市场波动 – 如掠夺性贷款人为扩大市场准入引发房地产危机的大衰退时期 – 但过去数年间俄勒冈州住宅价格始终维持升势，显著脱离成交量涨跌轨迹。

新冠疫情暴发前，住宅成交量于2015年末触及5120套的周期性高位，随后平缓下行直至2020年初，期间累计降幅达7.5%。但同期房价竟逆势上扬23%，涨幅高达87,132美元（图7）。疫情期间更是展露惊人价格黏性：2020年2-5月住宅销量断崖式下跌30%，而房价仅微降5%。俄勒冈州最极致的价

格黏性案例展现于2021-2023年，住宅交易量暴跌39%，房价却仅回调区区2.3%。纵使抵押贷款利率攀升、迁入人口放缓、承受力不足三重压力叠加，房价总体仍保持坚挺。

图9

2023年俄勒冈州 Hood River 和 Bend 两地房价最高;波特兰市因工资水平较高,其住房承受力仍优于州内其他地区



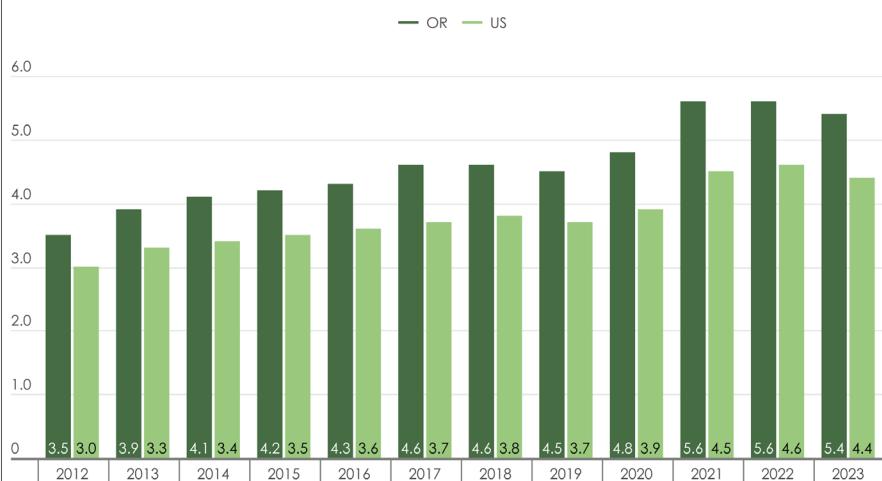
数据来源:OHCS 汇编国家房地产经纪人协会 MLS 系统数据:2014-2023 年季节性因素和通胀因素调整后销售价格中位数;美国社区调查年度估算 S1901 (2014-2023年);HUD 2023年度家庭收入中位数上限

收入增长严重滞后于房价涨势,居民购房承受力持续萎缩

截至2023年,俄勒冈州典型住宅价格已达52.8万美元,较全美均价42.5万美元高出24%。面对如此价差,俄勒冈居民的收入真能扛得住吗?简而言之:事实远非如此。俄勒冈州薪资水平历来低于全美均值,差距长期维持在几个百分点。尽管后经济危机时期俄勒冈薪资增速迅猛,但全州收入水平迟至2022年才追平全美均值。俄勒冈州住房承受力弱于全美已是共识,然其之于购房群体的切肤之痛,仍需转化为切身可感的具象压力。购房艰难人尽皆知,然若将不同时期、利率波动及其他变量构筑的财务门槛纳入动态量化模型,其挑战性便陡然攀升。理解购房能力承受度的一个实用指标是房价收入比(HPI)。HPI 通过房屋销售价格中位数除以收入得出相应比值,随着收入与房价的变动,该指标能清晰反映购房承受能力的变化。

图8

住房负担能力依然不及国家水平,但全国各地面临的危机正在加剧



数据来源:OHCS 汇编国家房地产经纪人协会 MLS 系统数据:2014-2023 年季节性因素和通胀因素调整后销售价格中位数;美国社区调查年度估算 S1901 (2014-2023年);HUD 2023年度家庭收入中位数上限

在健康的房地产市场中,房屋销售价格不应超过家庭年收入中位数的3至5倍。对于循环债务(如车贷、学贷等)较少的人而言,其购房承受能力可能接近年收入的5倍水平,而负债较高者则需将目标调整至年收入的3倍左右更为现实。2023年,俄勒冈州HPI为5.4,而全美数据为4.3,较2022年(分别为5.6和4.6)略有回落(图8)。过去十年间,俄勒冈州房屋销售价格中位数的涨幅已高达收入增幅的7.1倍。换言之,俄勒冈州民众收入每增加1美元,对应房屋价格增幅却逼近7.10美元。这意味着尚未拥有房产的群体将陷入双重困境,既无法通过资产增值抵消房价上涨压力,又要在收入与房价增速严重失衡的情况下艰难储蓄,最终实现购房目标变得尤为困难。

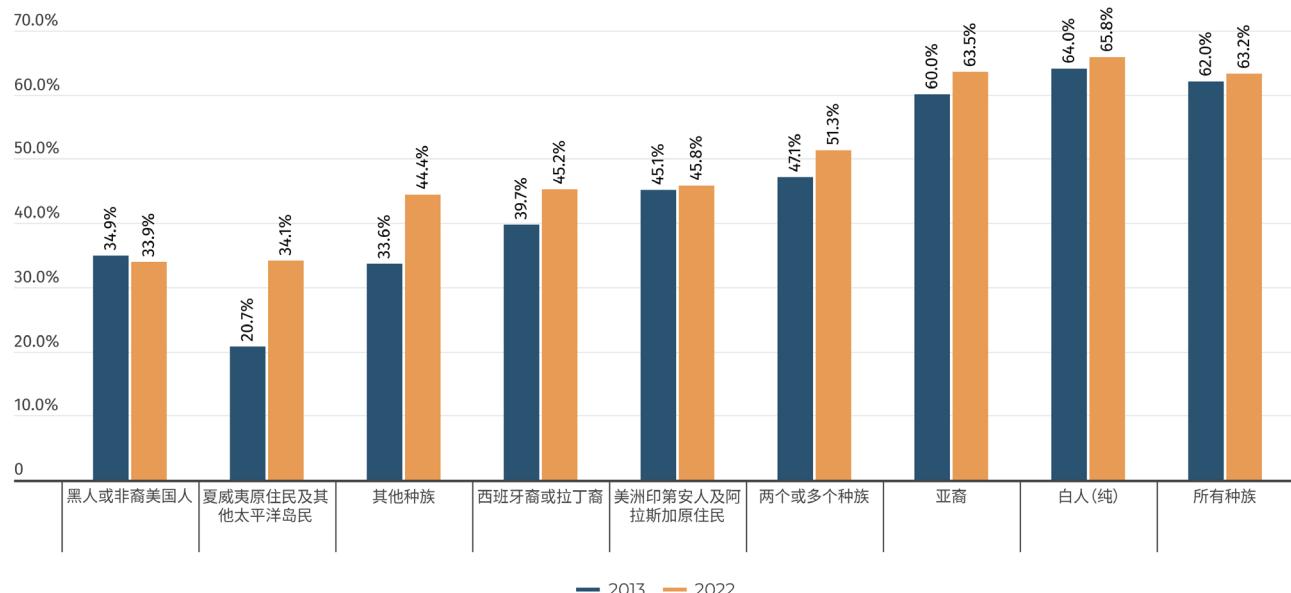
全美范围内收入增长低迷却房价飞涨,导致购房负担能力所承受的蚕食效应较俄勒冈地区尤甚。而同期全美数据更为严峻,民众收入每增加1美元,房屋价格涨幅竟高达8美元。随之而来的是俄勒冈州住房无保障现象高发,而住房负担能力问题已演变为日益严峻的全美性挑战。

区域住房市场呈现特定购房困境, BIPOC 群体面临最大障碍

住房可负担性在全州范围内差异很大,即使考虑到收入因素也是如此。例如,2023年 Hood River 和 Bend 地区成为购房成本最高的区域,两地房价收入比分别达到7.5和6.5,尽管这些地区家庭收入中位数相对较高(图9)。土地供应有限、大量度假房产

图10

2013年以来 BIPOC 群体的住房自有率差距有所改善,但黑人和印第安原住民社区的差距却扩大了 - 其他种族和族裔群体的住房自有率仍远低于白人群体



数据来源:OHCS 基于《CHAS 五年度评估报告(2016-2020年)》汇编数据

及活跃的旅游经济,很可能是这些地区房价高居全州之首的主要原因。在谱系的另一端,Albany、Grants Pass 和 Klamath Falls 等地,则是俄勒冈州购房最为经济适用的区域,其房价收入比均低于5。波特兰地区的情况则不同寻常:若仅看房价,2023年仅有 Bend 和 Hood River 两地房价高于该区域。然而,波特兰较高的薪资水平缓解了购房压力,使得该地区 HPI 维持在5.1,低于全州平均水平。这并不意味着波特兰对当地多数居民而言经济适用,由于不同行业、领域间的工资分布不均衡,但它确实表明,强劲的收入增长能在缓解住房危机中发挥积极作用。

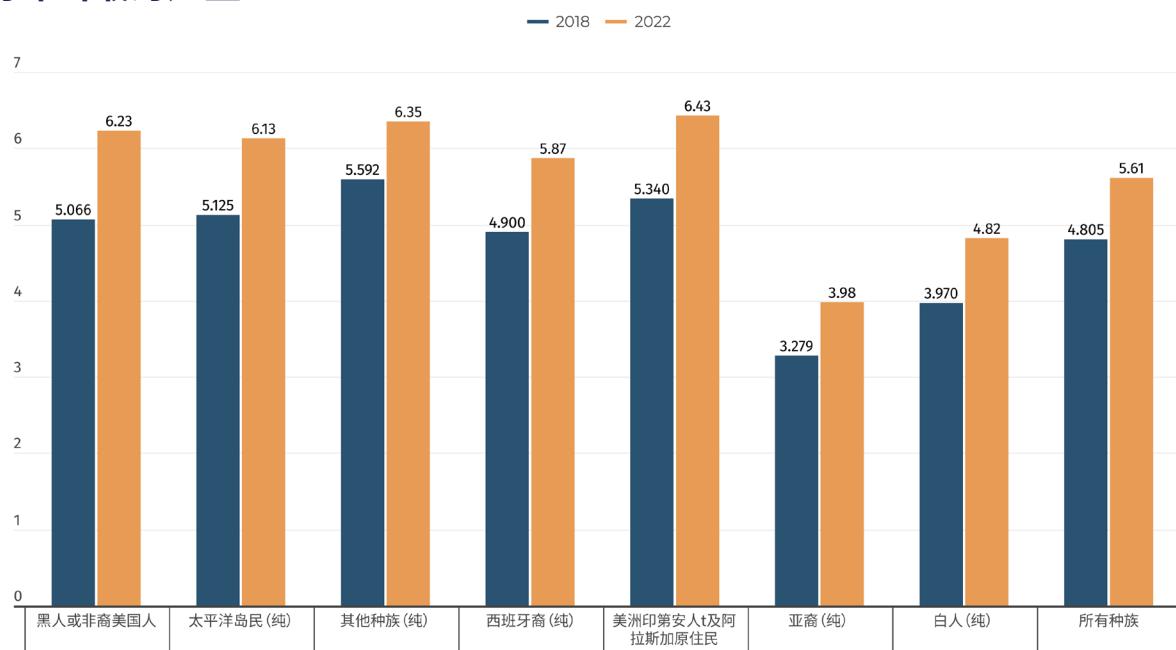
最后,从族裔维度考察住房可负担性,有助于揭示显著的房产持有率落

差。截至2022年,俄勒冈州白人住房拥有率达65.8%,而 BIPOC 群体住房拥有率仅为50.5%,两者差距高达15.3个百分点。较之十年前18.9%的住房拥有率落差,当前数据已呈现改善态势。然而这一结论忽视了问题的核心要素。就黑人及原住民群体而言,自2013年以来其住房拥有率增长几近停滞,导致该群体与白人群体的拥有率差距十年来未见显著改善。2013年,仅34.9%的黑人居民拥有房产;至2022年,该比例降至34.0%,基本维持不变(图10)。这种差距源于阻碍 BIPOC 群体实现住房所有权的排他性政策、财富鸿沟及制度性障碍。

对多数俄勒冈州居民而言,购房成本已遥不可及。对于俄勒冈州的 BIPOC 家庭而言,住房负担问题尤为严峻,这

图11

虽然俄勒冈人实现住房自有的难度普遍增加,但 BIPOC 群体在这场住房危机中遭受的冲击最为严重



数据来源:美国社区调查 S2502分项五年数据(2018—2022);HUD 家庭收入中位数标准(2018—2022)

些家庭的收入通常低于白人家庭。2022年,俄勒冈州仅有不足三成家庭具备购买普通住宅的财力,较2013年(近六成家庭可负担)大幅下降。

2018年数据显示,俄勒冈州房价中位数已达到黑人、原住民、太平洋岛民及其他少数族裔家庭收入中位数的五倍(基于HPI上限测算)。而白人居民的住房成本仅为其家庭收入的3.97倍(图11)。过去十年间,房价中位数涨幅远超全体居民工资增幅,而BIPOC群体的工资增长更为缓慢,这使他们更大程度地被排除在住房产权门槛之外。自此,除亚裔家庭外,所有BIPOC群体的住房负担能力急剧恶化,在俄勒冈州达到收入六倍以上的水平。2022年白人居民的HPI虽达4.82,但仍优于BIPOC群体2018年的负担水平,深刻揭示了俄

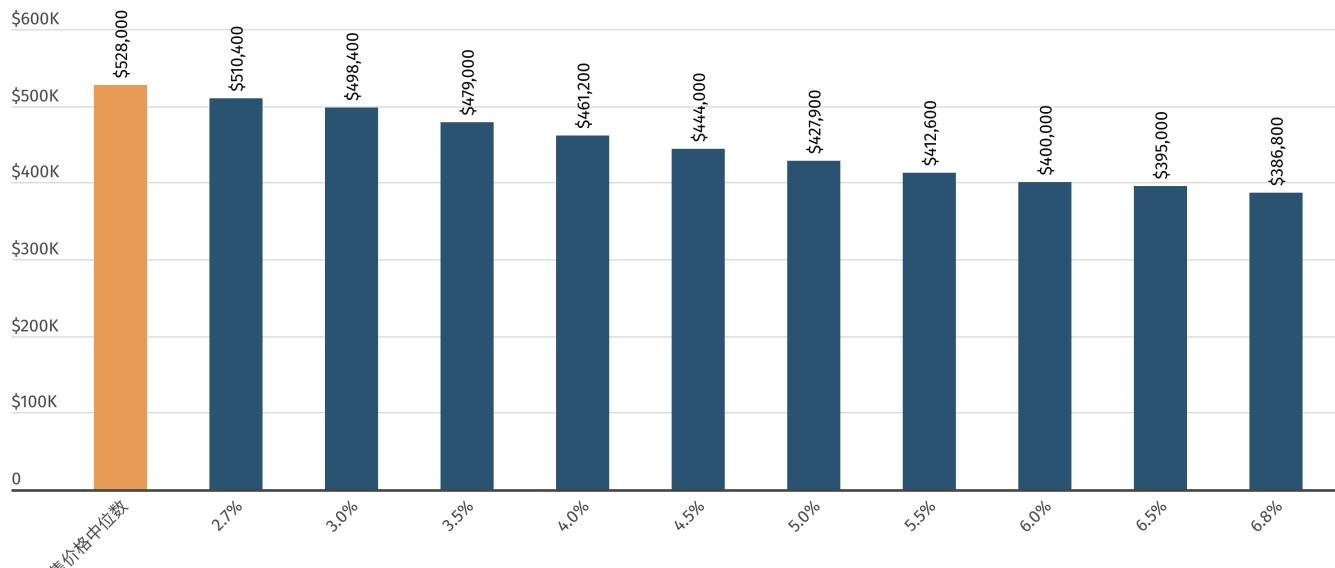
勒冈州住房不平等的巨大鸿沟。

2023年利率加剧住房危机

为应对新冠疫情引发的经济冲击,美联储实施货币措施,旨在缓解失业状况空前加剧、小微企业倒闭潮及供应链断裂带来的三重挑战。美联储采用的关键手段是调整联邦基金利率(即银行同业间隔夜准备金拆借利率),该利率直接影响借贷活动及消费者支出。联邦基金利率下调通常有助于降低房贷利率及信用卡借贷成本,继而刺激消费支出,提振购房意愿。2020年3月,因经济停滞导致消费者支出骤降37%,美联储紧急将联邦基金目标利率下调150个基点,降至0%-0.25%区间。在多重政策协同作用下,包括降息、经济刺激计划及其他公共政策,截至2021年1月中

图12

根据利率不同,俄勒冈州普通家庭能负担多少房价?



数据来源:HUD 2023年家庭收入中位数限制标准;OHCS 对全美房地产经纪人协会 MLS 数据整理 - 2014至2023年经季节性与通胀调整后的销售价格中位数

旬,消费者支出已逐步回升,住房市场更超越疫前高位。

然而2021年春季伊始,通胀开始急剧攀升。Ben Bernanke 与 Olivier Blanchard (2023) 指出三大核心诱因:

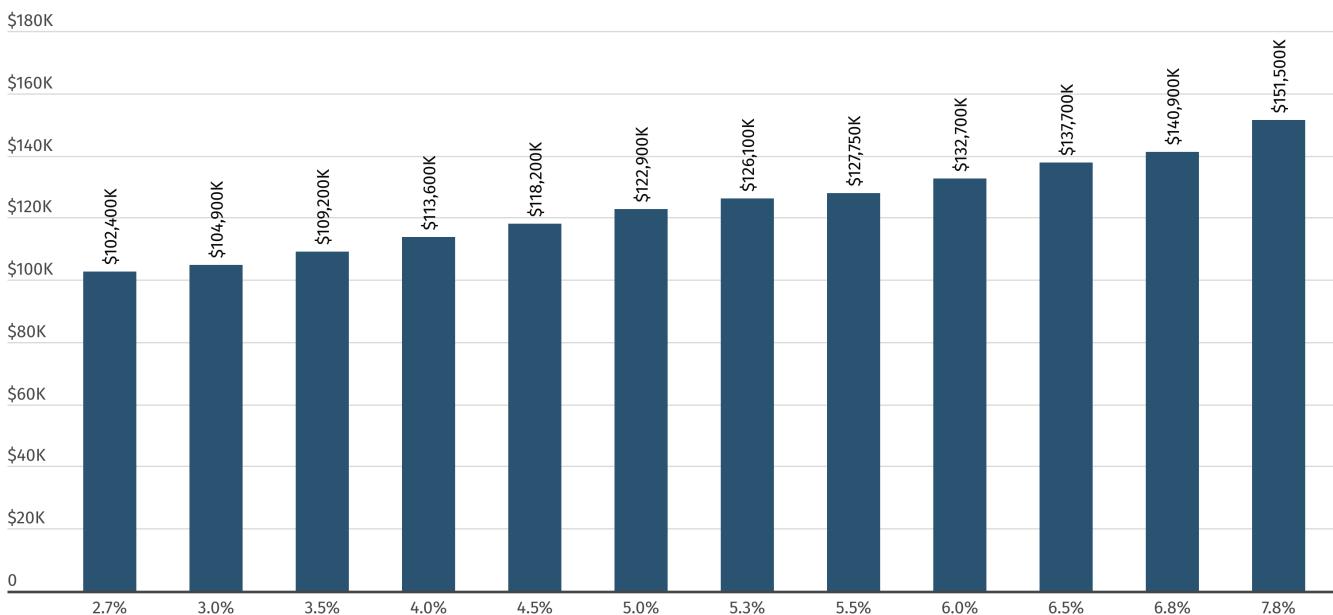
- 劳动力市场紧俏
- 耐用品需求激增叠加供应链阻滞的双重压力
- 食品与能源价格突遭冲击

为应对通胀压力,美联储于2022年初启动加息方略,力求将通胀率压回2%的目标值。截至2023年年中,联邦基金利率已升至5%-5.25%区间,而全年房贷平均利率更高达6.8%。2021年12月

至2022年6月的短短六个月内,房贷平均利率从3%急速跳涨至5.3%,升幅逾两个百分点。利率的急剧攀升迫使俄勒冈州大批居民被迫搁置购房计划,短短数月间便瓦解了潜在购房者的置业根基。即便两三个百分点的利率升幅看似微不足道,但在房价动辄需40万美元以上贷款的市场环境中,月供负担能力将急剧恶化。

2021年低利率(均值略低于3%)虽曾缓冲房价上涨与薪资缓升的双重压力,但2023年高利率环境却使住房危机持续恶化。以俄勒冈州典型工薪家庭为例:不同利率情境下的购房压力分析测算(图12)。若以2022年3%的平均利率测算,该家庭可负担价值49.84万美元的房产。虽然该数值低于2023年52.8851万美元的中位销售价格,但

图13
按不同利率测算2023年中位房价的购房所需年收入



数据来源:HUD 2023年家庭收入中位数限制标准;OHCS 对全美房地产经纪人协会 MLS 数据整理 - 2014至2023年经季节性与通胀调整后的销售价格中位数



移动屋社区 | *Talent*

毕竟为购房者提供了更多选择余地。当利率升至6.8%时,该家庭可负担房产总价骤降至38.68万美元,购房支付能力缩水11.16万美元。纵使房价已从2022年的峰值回落,且家庭收入中位数略有抬升(依据HUD测算),但利率的超预期剧烈波动,已彻底消解了这些可负担性改善成效。

另一亟待剖析的核心议题在于:在现行利率与房价水平下,俄勒冈州居民需达到怎样的收入门槛方能负担当地典型住房?2021年虽面临房价上涨压力,但受全年平均利率低至3%的历史低位提振,住房可负担性反而有所改善。2021年购置中位价住房(54.2011万美元)所需年收入为10.75万美元,该收入门槛下约40%的家庭具备贷款资质(图13)。2022年住房市场呈现分化态势,房价趋于企稳(54.1496万美元),但房贷平均利率却攀升至

5.34%。由此导致该家庭购房所需年收入飙升至12.61万美元,这意味着俄勒冈州仅剩34.3%的家庭具备购置普通住房的支付能力。

2023年房价虽微降至52.89万美元,但房贷平均利率却猛窜至6.8%的历史峰值。此举将购房所需年收入推高至14.09万美元,致使更多家庭被迫离场。当下行情中,夫妻双方税前年收入若仅有6.5万美元(均值水平),在俄勒冈州购置中位价住房仍难企及。

为清晰量化利率对住房成本的深层影响,下图所示研究模型推演了购置2023年52.89万美元中位售价住宅所需的年收入门槛。尽管低利率曾短暂缓解住房成本压力,但当前俄勒冈州的住房可负担性已跌至2020年新冠疫情爆发以来的历史冰点。



房屋租赁市场

2020-2022年房租增幅超过收入增长,2023年房租依然远超疫情前水平

与销售市场不同,2017年初至2020年期间租赁价格保持稳定,原因在于前几年住宅建设增量与迁入人口增速放缓的共同作用。这种价格稳定支撑了同期工资上涨,使住房成本与收入的匹配度显著提升。2017-2019年间,房租仅上涨2.8%,而租客收入涨幅却达8.6%(图14)。然而随着疫情爆发导致大规模失业,2020年上半年整体租金出现小幅下滑。尽管租金有所下降,却未能产生预期的缓解效应。与高端租赁市场因失业率上升出现降价相反,经济型住房需求激增导致其价格稳中有升—这一现象被称为"逆向过滤"。高端租赁需求萎缩的同时,普通

公寓却掀起抢购风潮,这双重作用最终推高了俄勒冈州2020年末至2022年的租金反弹行情。

疫情暴发后,租赁市场与销售市场同步推高居住成本,致使租客过去六年积累的收入涨幅悉数回吐。2017-2022年间租客收入仅增长6.3%(受高通胀冲击),然而2020年中至2022年底的房租涨幅却逼近13%。具体而言,租客工资每增加1美元,就有0.6美元被房租上涨吞噬。

2023年数据显示,租金成本同比收窄1.5%。鉴于多元通胀压力高悬,这波微幅租金回调恐难实质减轻租客负担。租赁市场价格素来具有下行抗性,其价格刚性特征与销售市场如出一辙。例如,俄勒冈州的房屋空置率从2023年的4%上升至6%—增长了约两个

百分点(图15)。虽然看似微小,但这使得俄勒冈州的空置率更接近全国平均水平,意味着市场上新增了数千套2022年未曾供应的房源。尽管空置率上升,但租金价格仅下降1.5%,且当前租金水平仍高出疫情前14.1%。俄勒冈州历史租金数据进一步强化了这一趋势,表明自统计以来租金成本持续稳定增长。

在按年度分析租金成本时发现,2017至2020年间所有类型住宅的平均租金呈现缓慢增长,从1,261美元攀升至1,284美元。不过这一数据未必反映所有群体的实际状况—某些分区市场可能出现过更大幅度的涨跌—但图16所示图表表明,这些年间租金涨幅整体较为温和。对比鲜明的是,俄勒冈州平均租金在2020至2021年间飙升7%(涨幅近100美元),2022年又续涨近9%(涨幅约169美元)。过去两年间,俄勒冈州租房群体承担的租金开支较疫情前增加了3,328美元。这一现象因租房群体收入增长缓慢而加剧,通胀压力是其主要诱因。2020至2022年间全球疫情期间,俄勒冈州居民工资每增加1美元,就有额外2美元流向房租支出。随着房租价格飙升,俄勒冈州租房群体面临巨大经济重负,住房保障也受到侵蚀。驱逐禁令与安全港法规的实施,初期有效延缓了强制驱逐和抵押品赎回权丧失的情况。然而随着这些保护措施的终止,房产丧失率已超越疫情前水平,详细分析将在此报告后续章节展开。

租房群体在俄勒冈州的人口结构演进与经济扩展中承担关键职能,鉴于本

州的人口增长主要源自移民涌入的推动力。截至2022年,租房群体的迁移概率较有产阶层高出三倍。然而新移民或需经历斟酌的过程,方能确定最终定居地。尽管移民流入放缓或许能缓解住房危机,但其对维持未来数十年劳动力市场稳定仍是关键支撑。俄勒冈州正如全美多数地区般面临劳动力短缺,若无法保障新劳动力的持续输入,劳动力市场与企业活动或将随时推移日益吃紧。

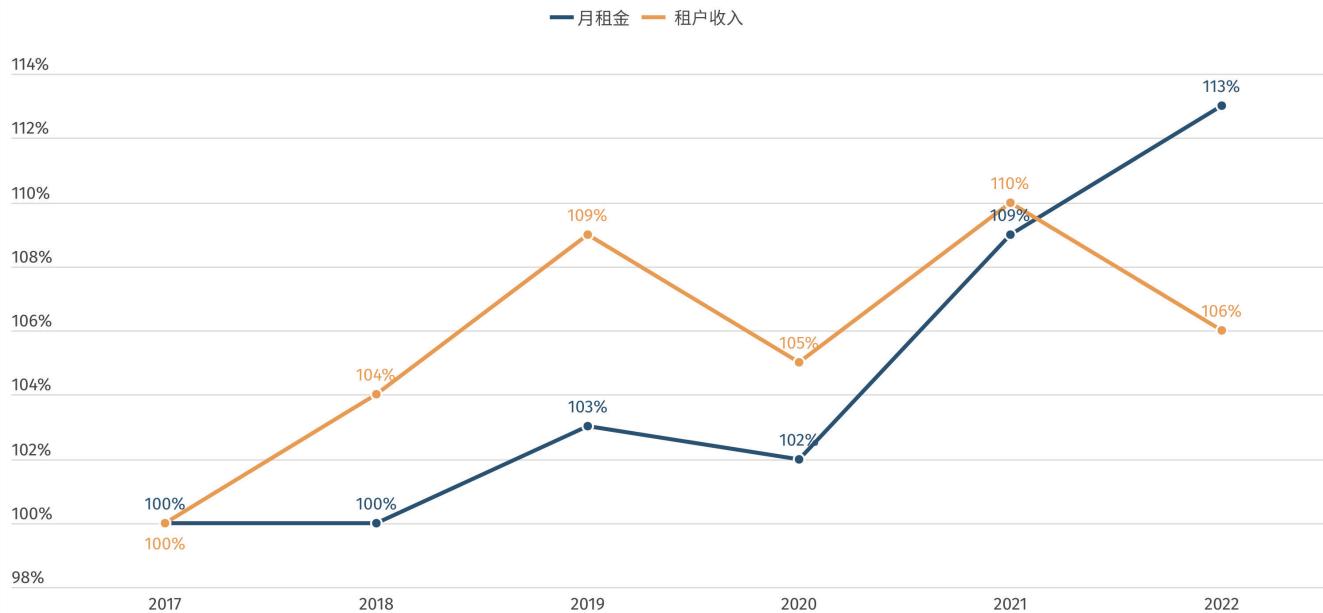
此外,经济挑战对租房家庭的冲击尤甚—因该群体普遍具备收入较低、且住房成本占收入比重显著超出均值的经济特征。俄勒冈州租房家庭仅占家庭总数的37%,却在低收入家庭总量中占比高达51%(图17)。作为对照,业主家庭中被视为高收入群体的比例则超过43%(其收入达到区域收入中位数120%以上)。

低收入家庭及 BIPOC 家庭更可能租房居住

受历史和现实双重置业阻碍的影响,租房家庭的收入集中程度显著高于业主家庭,主要分布在低收入群体之中。例如,2022年在俄勒冈州购置普通住宅所需年收入已突破12.5万美元,而租房家庭收入中位数仅约5万美元—尚不足当地典型住宅购置门槛的一半。2022年数据显示,租房家庭处于极低收入层级(年收入不足2.8万美元)的概率是其他群体的2.5倍,而处于很低收入层级(年收入低于4.6万美元)的概率则高出近一倍。俄勒冈州住

图14

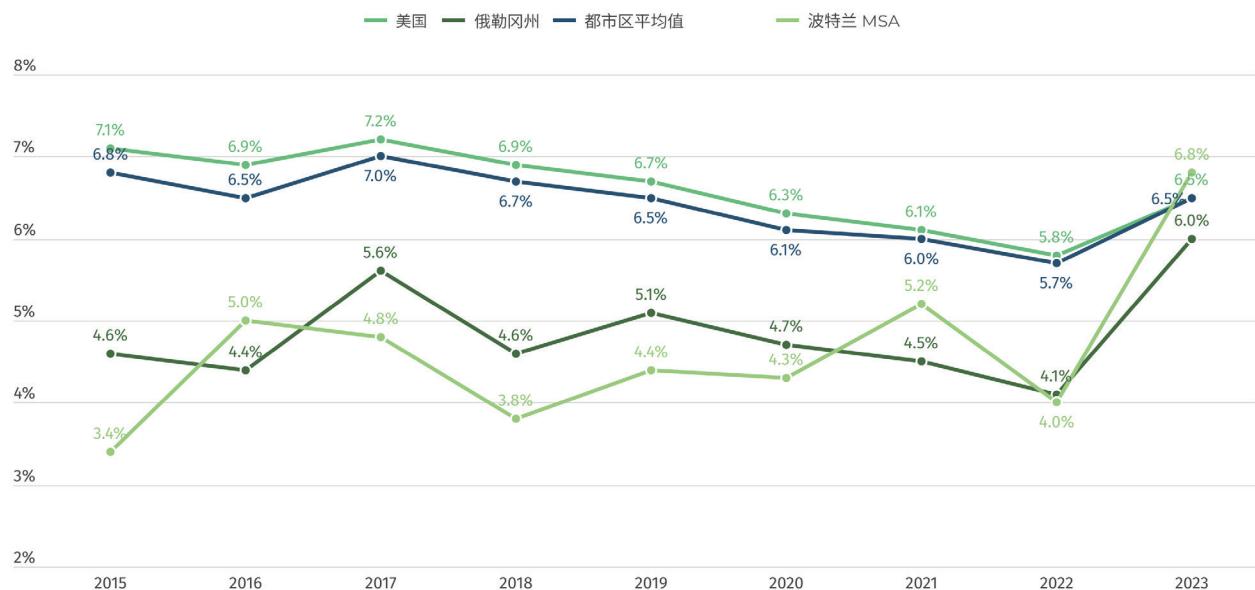
疫情前租客收入增速超过房租涨幅,但在2020至2022年期间,创纪录的通货膨胀叠加房租迅猛上涨,使收入涨幅被房租反超



数据来源:OHCS 基于 ApartmentList 租金指数数据的统计表(经通胀因素调整,2012-2023年);美国社区调查 S2503 年度估算数据(经通胀因素调整,2017-2022年)

图15

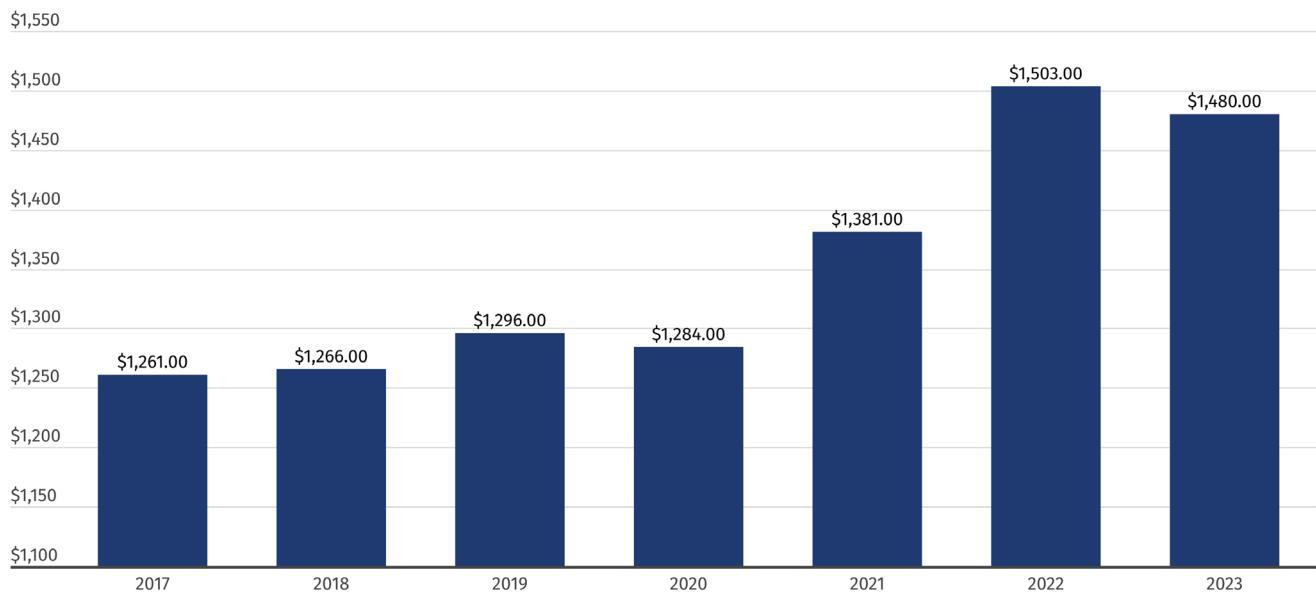
俄勒冈州及波特兰都市区的住房空置率在2022到2023年同比上升2.8个百分点,但同期租金水平实际上保持不变



数据来源:OHCS 基于美国人口普查局住房空置率调查的统计结果(2015-2023年)

图16

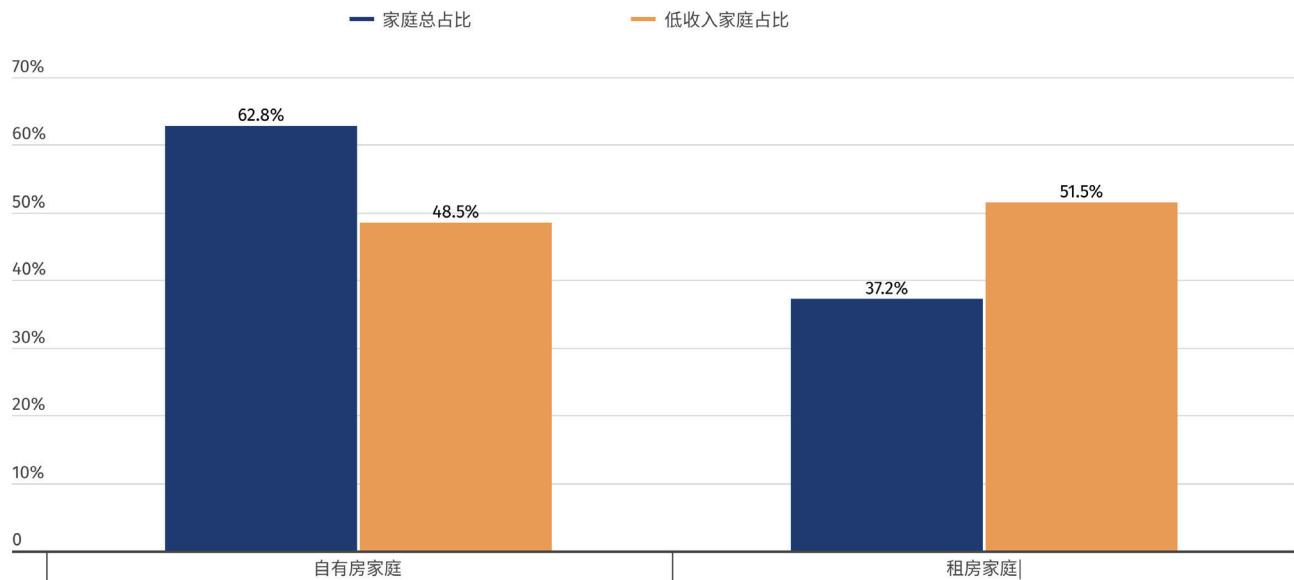
2020至2022年期间, 房租上涨17%, 导致数以千计的家庭失去住房保障能力



数据来源:ApartmentList 租金指数 (2012-2023年) (图16)

图17

俄勒冈州租客家庭虽仅占全州家庭总数的37%, 却占据了低收入家庭总户数的半数以上



数据来源:OHCS 编制的《美国社区调查年度估算报告 S1901 (2022年)》

房数据显示,三分之二的租房家庭属于低收入群体,其中超过四分之一的家庭达到极低收入标准,该标准与俄州贫困线高度吻合(图18)。

另一关键背景在于:相较于白人顺性别异性恋男性群体, BIPOC、LGBTQIA+ 及女性为主的家庭,不仅收入水平显著更低,也因此更高概率成为租户。俄勒冈全州范围内,约63%的居民拥有自有住房,37%为租户群体;然而不同族裔群体间的住房拥有率存在显著差异。美国原住民中的夏威夷及太平洋岛民后裔与黑人及非裔美国人群体的住房拥有率处于最低水平,这两大族群中仅有24%和27%的家庭拥有自有住房。相比本土白人群体66%的自购房产比率,这两个群体的住房拥有率呈现断崖式落差(图19)。俄勒冈州过去二十年间, BIPOC 群体与白人住房拥有率差距已从18.9个百分点收窄至2022年的15.3个百分点,但黑人、夏威夷原住民及太平洋岛民群体的住房鸿沟却持续停滞。

性别、性取向及残障状况如何影响住房机会

女性单户家庭的中位收入比同等条件的男性群体低了近21%,且拥有自有住房的可能性更低。有孩子的女性单户家庭处境更为艰难,其收入比同等条件的男性群体低32%。收入微薄加之保障程度不足,导致其购房之路障碍重重。未婚女性拥有自有住房的可能性比男性群体约低6个百分点。然而

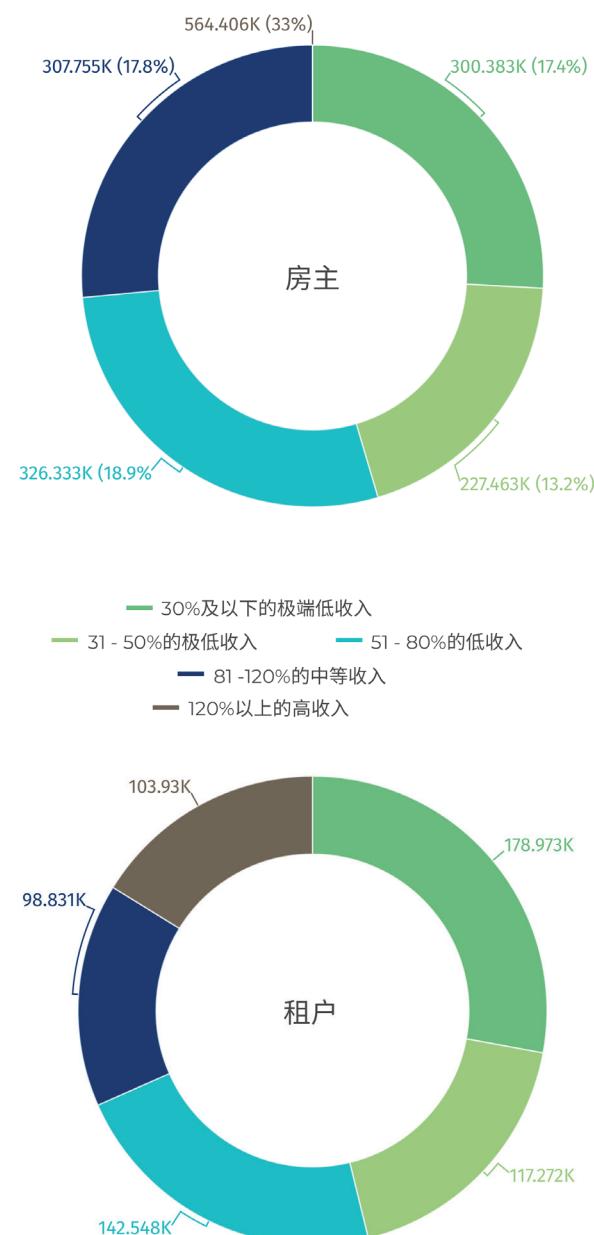
城市研究所与全美房地产经纪人协会的研究表明,近30年来住房所有权领域的性别差距已有所缩窄。值得注意的是,如今首次购房的女性数量已首超男性,实现历史性转变。尽管有所改善,但增量主要集中在已婚女性群体中,单身女性或单亲母亲租房度日的可能性高出85%。

LGBTQIA+ 群体相关数据的严重缺失,对俄勒冈州构成了关键问题,该州 LGBTQIA+ 群体人口占比达5.6%,以2023年数据计位居全国第二顺位,仅次于华盛顿哥伦比亚特区的9.8%。有限的美国人口普查局等官方数据源,使得评估 LGBTQIA+ 群体住房可负担性难以有效开展。虽然城市研究所及加州大学洛杉矶分校 Williams 研究所等机构正努力提供更多数据,但在州与联邦政府层面,性少数群体仍亟需更完善的数据支撑与资源扶持。

美国城市研究所2023年报告揭示:“LGBTQIA+ 群体的住房拥有率相较顺性别异性恋群体低二十个百分点。”年龄差异是形成该差距的部分原因,因为顺性别异性恋群体往往较 LGBTQIA+ 群体年长。Williams 研究所的补充研究显示,俄勒冈州 LGBTQIA+ 群体中30%面临食物无保障问题,其中24%年收入不足2.4万美元。相比之下,俄勒冈州全州仅约14.7%人口处于该收入层级;这意味着 LGBTQIA+ 群体堕入极端低收入群体的可能性高出全州均值达1.63倍。这种经济劣势很可能是其住房拥有率低迷、住房稳定性恶化及无家可归风险攀升的根本诱因。俄勒冈州全民皆面

图18

租房群体中，超过三分之二的家庭属于低收入类别，而房主中的低收入者比例为三分之一，2022年这两个群体合计相当于超74.2万户低收入家庭



数据来源：OHCS 根据美国社区调查(S1901) 2022年单年数据估算值及 HUD 2022年俄勒冈州收入限制标准制定的统计表

临住房危机，但我们必须清醒认识到：那些更难拥有自有住房的多元弱势群体，正持续面临着结构性壁垒的雪上加霜。

残障人士 (PWD) 也面临着收入较低、获取住房机会困难及拥有房屋所有权障碍较多的问题。与其他历史上获得服务不足的群体类似，关于 PWD 住房负担能力的数据虽不充分，但现存资料已凸显其面临的重大经济挑战。例如，俄勒冈州 PWD 的劳动力参与率仅为 29%，不足健全人 67% 参与率的一半，差距悬殊。2022 年，PWD 收入中位数为 28,012 美元，与健全人 43,703 美元的收入相比有差距。PWD 陷入极低收入困境的可能性还高出整整一倍 (图 20)。此外，全美仅有 30% 的住房达到基本无障碍标准 (一级)，即使这些住房仍需要改造才能满足中重度残障人士的居住需求。

这些群体大多租住房屋，常处于较低收入层级，拥有自有房产的比例显著偏低。此外，关于 BIPOC、LGBTQIA+ 群体及残障人士的住房负担能力数据稀缺到几近消失，这几乎必然导致相关群体住房压力被严重低估。然而，诸如社区愿景机构主管 Allen Hines 所著《通道阻障》这类报告，不仅揭示出这些长期被忽视的议题，更为 PWD 在住房负担与物理性障碍方面所面临的困境提供了亟需的背景分析。正如本报告后续将深入探讨的，低收入租房家庭不仅承受住房成本负担的比例最高，还面临着不成比例的居住困境，从过度拥挤到厨卫设施缺失等各类问题皆显著高发。

可负担住房短缺将进而引发劳动力市场运作和经济增长方面的问题

认识到住房与劳动力市场之间的重要关联至关重要,这不仅会对面临住房可负担性挑战的个人产生影响,也会对企业雇主造成负面效应,最终可能导致更深远的经济后果。高企的租金不仅会阻碍潜在新居民落户,还可能导致原有家庭迁离社群,最终将制约经济的持续发展。如果个人连一居室公寓都负担不起,更别提购买一处住所了,那么雇主在招聘员工时可能会遇到困难。

尽管住房成本并非影响人口流动的唯一因素,但却是人们抉择时的基本考量。薪酬福利、气候条件、社区环境、政治氛围及个人倾向等因素,都可能促使人们选择承受高房价负担而迁入某地。然而在俄勒冈州,工作岗位所能抵消的

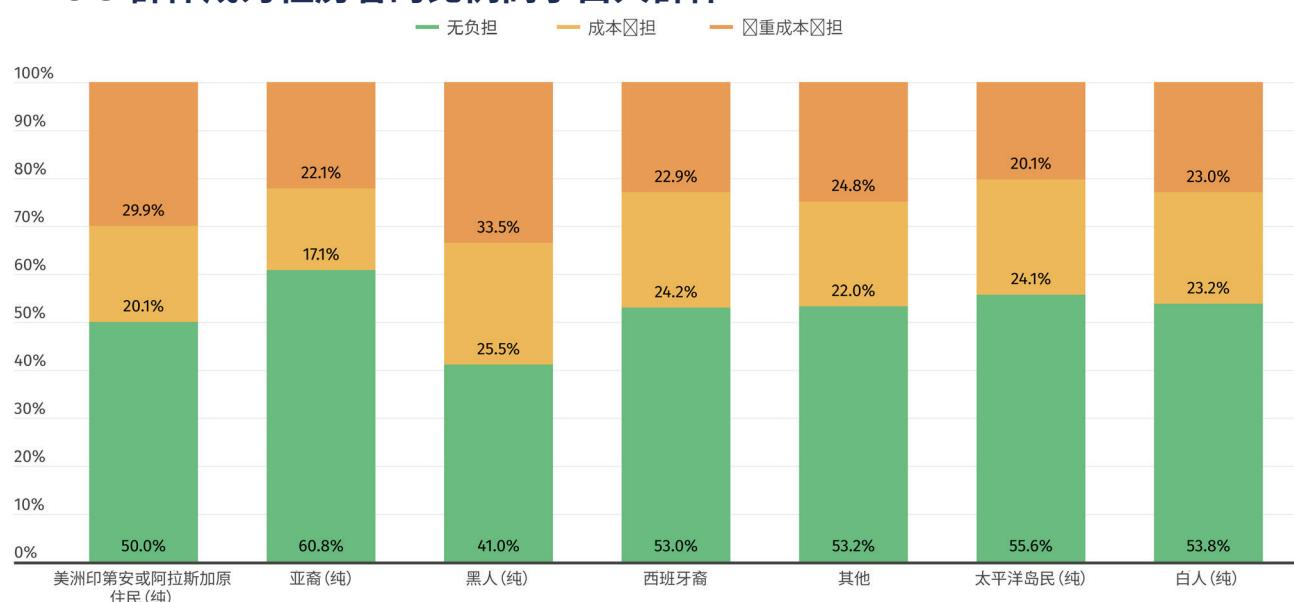
住房成本始终存在上限。

在按人口普查分区考察租金水平时,太平洋西岸地区自2017年初以来始终保持着遥遥领先的最高租金记录,紧随其后且不相上下的是新英格兰及中大西洋地区组成的东岸板块。相比之下,东中南地区(阿拉巴马州、肯塔基州、密西西比州和田纳西州)以及西中北地区(艾奥瓦州、堪萨斯州、明尼苏达州、密苏里州、内布拉斯加州和南、北达科他州)的租金水平最为实惠(图21)。21世纪初至2020年间,美国西海岸地区曾经历人口激增,但由于住房成本持续攀升阻退潜在新居民,该地区人口增长现已陷入停滞甚至负增长状态。

值得关注的是,不同区域租金价格的变化速率折射出人口迁移模式。例如,西中南地区(德克萨斯、阿肯色、俄克拉荷马和路易斯安那州)、西南大西洋地

图19

BIPOC 群体成为租房者的比例高于白人群体



数据来源:OHCS 编制的《美国社区调查年度估算报告(2022年)》

区(佛罗里达、佐治亚等州)以及相对弱化的西部山区,正迎来人口迁入的增长趋势,这与人口普查数据呈现的分布态势相吻合。2020年前,加利福尼亞州、俄勒冈州和华盛顿州因大量人口涌入而导致租金快速上涨。然而,人口迁移趋势现已转向美国西部和南部地区。虽则如此,俄勒冈州的经济增长预计将在未来十年显著跑赢其人口增速,形成鲜明反差。

俄勒冈州未来十年预计将新增超22.1万个就业岗位,从2022年的210万个增至2032年的230万个,增幅达10.4%。此外,岗位替补需求也将形成可观规模。在同期预测中,俄勒冈州核心劳动年龄人口(18至64岁)预计增长约15.26万人。若2032年劳动参与率维持预计水平,实际可用于填补新增岗位的劳动力可能仅逼近11.2万人。尽管高龄群体或可通过兼职方式参与就业,且存在超龄工作现象(64岁以上),但这两类劳动年龄人口规模到2032年预计将呈现递减态势。

值得关注的另一个关键群体是75至84岁人口,该年龄段预计将成为俄勒冈州增长最快的区间,逾13.8万人将迈入这一年龄段。然而,该群体的劳动参与率呈现断崖式下跌,65至74岁人口参与率尚有29.4%,而75周岁以上群体骤降至9.9%。综合计入高龄就业者后,实际可用劳动力预计将近达12.5万人,而新增岗位需求为22.1万个,由此形成的用工缺口约9.6万。这意味着每新增一名劳动力,将对应存在1.76个岗位空缺。俄勒冈州面临劳动力短缺实属历史性矛盾,根据2023年秋季发

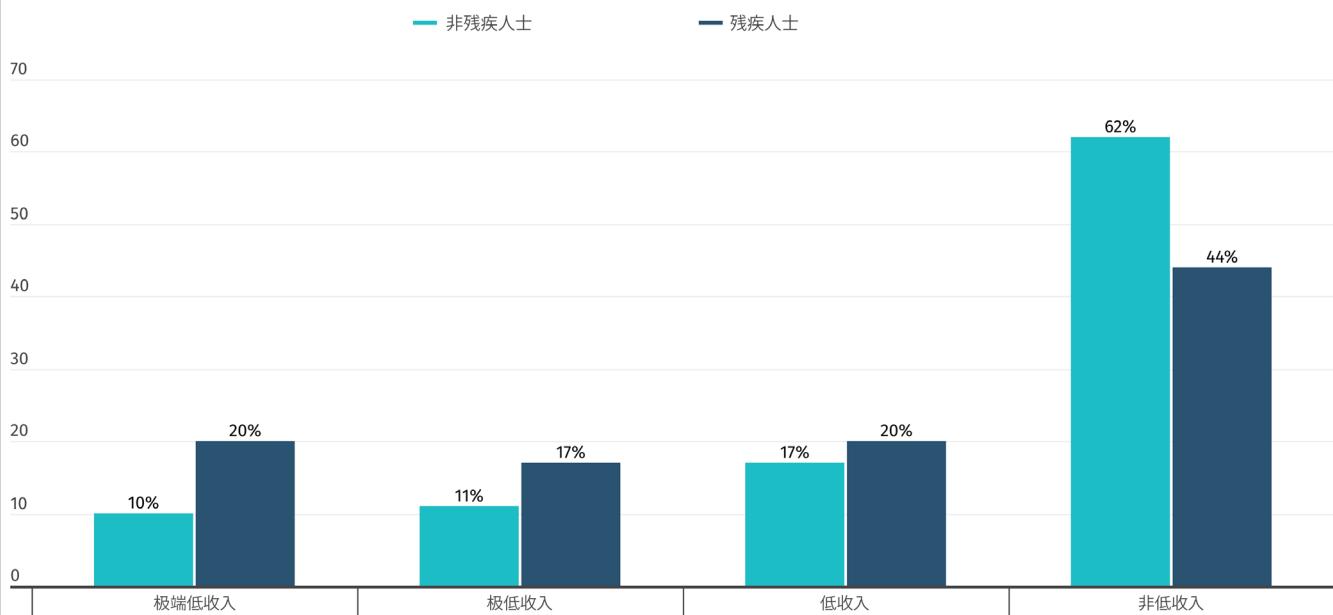
布的最新岗位空缺调查,该州难招岗位数量已突破4.1万大关。劳动力短缺的部分原因固然可归结于教育背景与岗位技能错配,但薪资水平低迷及居住成本高企,已成为制约现有人力留存与新劳力引进的关键掣肘。

要避免陷入住房负担过重现象,租房者每月住房支出总额应控制在收入的30%以内。2023年单间公寓月租均价达1,254美元,若想避免住房负担过重,个人年收入需达到50,166美元方能实现。任何年收入低于此数额的个体,都将因典型单间公寓的租金支出而陷入住房负担过重状态。约48%的职业类别平均薪资已达到此收入标准,预计至2032年,这些职业将贡献44%的新增岗位。虽然合租或寻找低价房源等措施可在一定程度上缓解压力,但这些趋势终究凸显出系统性居住压力正日益严峻。在2022至2032年间新增岗位需求最高的20个职业中,仅有14个职业的薪酬水平足以负担典型单间公寓(图22)。

注册护士、综合管理岗位及项目管理专家等职业的收入水平,显著高于俄勒冈州单间公寓50,166美元的住房负担基准线。建筑工人的平均薪资仅略微超出基准线,达到50,889美元。然而,在2022至2032年间,有13类职业群体的收入无法负担单间公寓住房成本,这些职业却占据新增岗位总量的23.4%。这突显了劳动力市场与住房体系之间存在结构性绑定关系,对工商业运营而言尤为关键。俄勒冈州企业的扩张与岗位创造高度依赖外部迁入劳动力,若该群体持续流失,未来用

图20

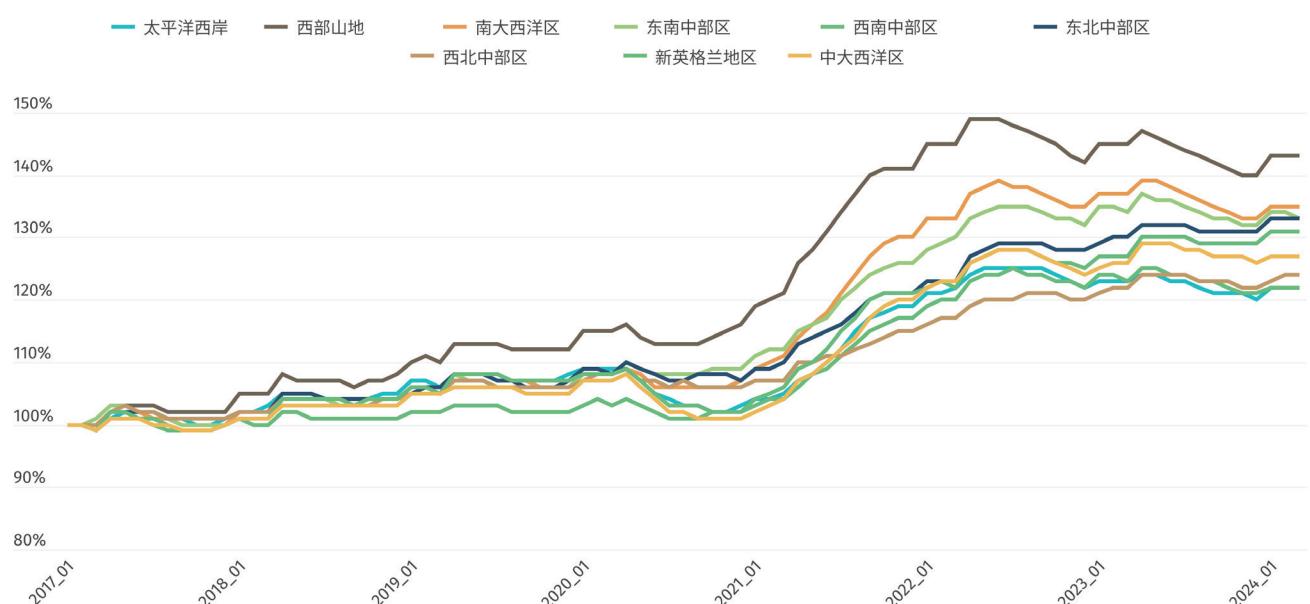
每五位残障人士中就有一人收入极低



数据来源:OHCS 基于《CHAS 五年度评估报告(2016-2020年)》汇编数据

图21

美国西部山区、南大西洋区及中南东部区呈现最迅猛的租金涨幅



数据来源:OHCS 根据2017年1月至2024年3月历史租金数据(经季节调整)及人口普查分区制定的公寓清单统计表

工荒恐将演变为系统性危机。破解俄勒冈州住房可负担性困局，将有效巩固工商基本盘并激活消费群体，尽管2020年代初人口外流趋势已然显现。

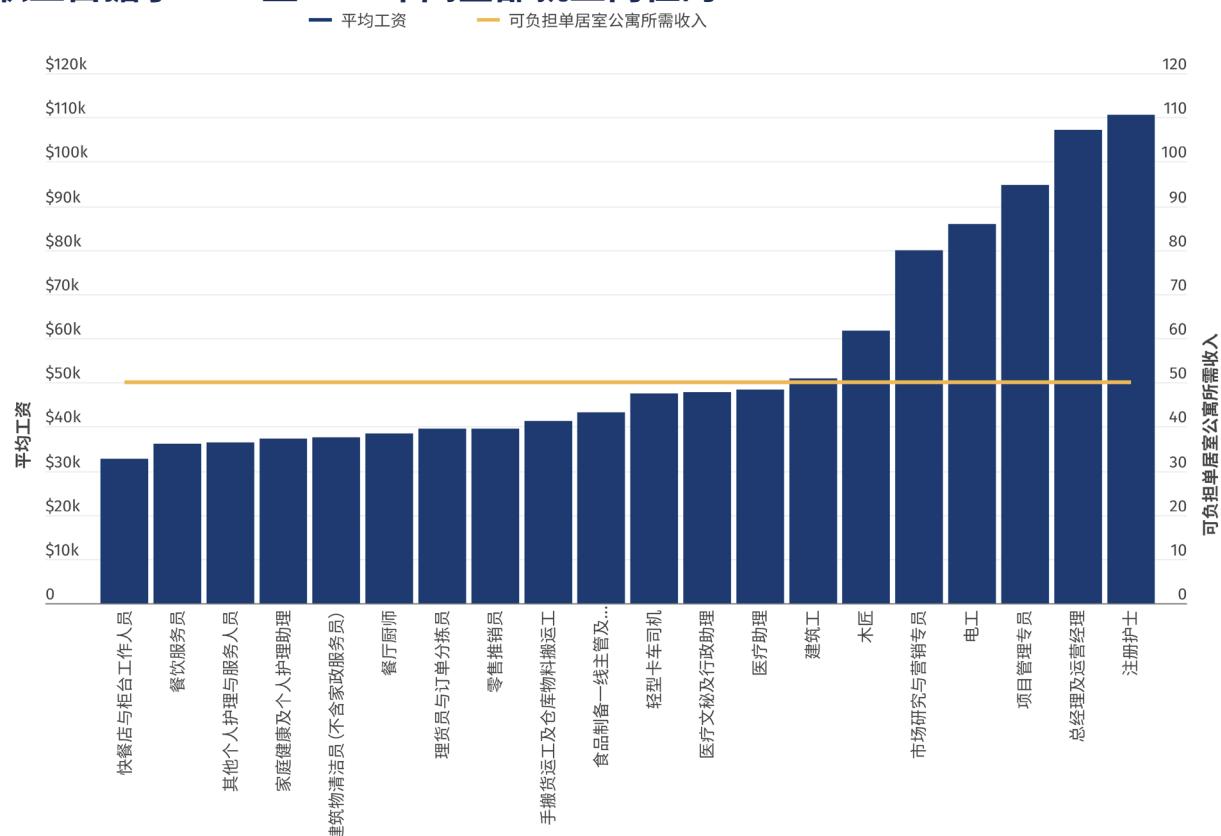
前序图表通过数据揭示：高速增长职业的薪资中位数能否负担单间公寓的居住成本。下列分析数据精准呈现了各行业劳动者中能够负担该同等住房单元的比例。俄勒冈州薪资中位数定格于49,400美元，较均值工资64,385美元存在显著落差。然而，中位数通常被用于评估住房可负担性。当平均数超过中位数时，通常表明存在右偏分布，即少数高收入者拉高了整体平

均值。这意味着平均工资可能无法真实反映普通俄勒冈人的住房负担能力，而中位数则更能准确衡量普遍的负担水平。无论如何，本州仅有47.3%的就业者能负担得起普通单间公寓的租金（图23）。这种差异在衡量不同职业类别时尤为明显。

根据劳工统计局制定的《标准职业分类体系》（SOC），工作岗位可以被划分为多种类型。特定行业从业者收入较高，其从业人员几乎都可以负担公寓租金。建筑师、律师、计算机与数学工作者及管理岗位人员中，逾90%能负担单间公寓租金；紧随其后的业务

图22

在20个增长最快的职业中，有13个职业的收入无法负担一套一居室公寓的租金，这些职业占据了2022至2032年间全部就业岗位的30%



数据来源：OHCS 根据就业部门2022-2032年度工资信息与就业预测及2022年公寓清单历史租金数据制定的统计表

运管与金融从业者占比达85%。为保障数据保密性,所有个体薪资记录均被隐去,故各职业类别薪资下限详情不明。因此,我们只能得出这样的结论:“X类岗位中逾90%的从业者能够负担单间公寓租金。”

反观餐饮备制、建筑清洁与维保、个人护理等行业的从业者,其经济能力最难负担单间公寓租金。从事这些行业的群体受住房危机冲击最为剧烈,企业亦难以维系稳定的必要劳动力资源。

住房危机将持续冲击俄勒冈州企业

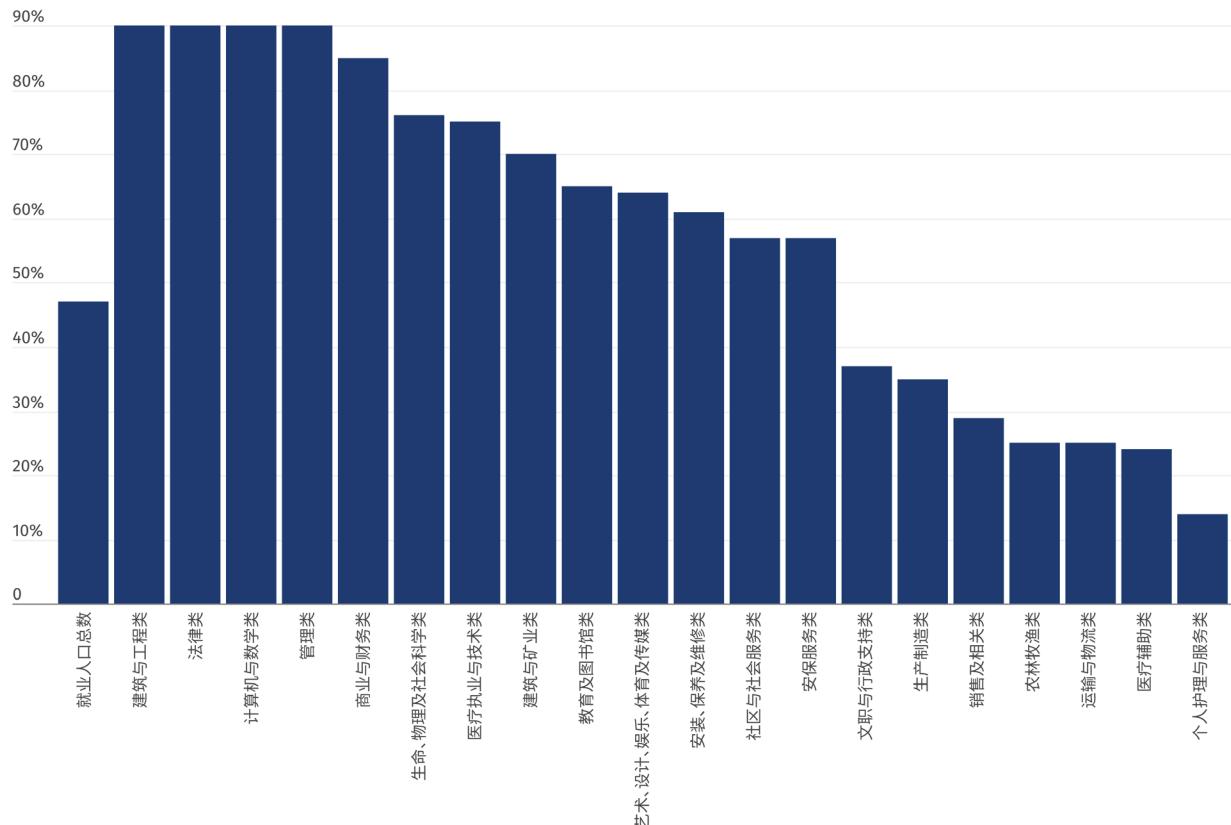
界,更在于其造成的人文代价深重难估。住房自有权的丧失与持续攀升的租金,不仅侵蚀着支付困难群体的安全感与生活稳定性,更将引发强制迁出、抵押房产止赎权执行,终致无家可归风险的几何级增长。如今在俄勒冈州所见到的无家可归危机,其根源显然在于限制性住房市场、压迫性租金价格与工资停滞三者的相互作用,而通货膨胀更使这一困境雪上加霜。

能源负担作为居住不稳的指标

能源负担是突显财务不稳与维系稳定

图23

截至2023年,俄勒冈州低于50%的在职人员能够负担当地一居室公寓的平均租金水平



数据来源:俄勒冈州就业部2022年就业与工资估算数据(图23)

居住艰难处境的关键指标。本报告前文已阐明，住房成本负担对全州数十万户家庭的居住稳定性构成威胁；而能源负担作为另一种普遍存在的生活重压，正制造着同等严峻的困境。

能源负担指家庭月收入中用于支付水电燃气等能源账单的占比。能源支出超过月收入6%的家庭被视为能源负担家庭，不仅面临经济压力，还陷入能源保障困境的风险之中。当能源支出超过月收入的10%时，即被归类为能源负担沉重。研究表明，能源无保障——即难以满足取暖、制冷等基本生活能源需求——可能导致居住状况不稳定。因此，理解能源负担至关重要，这有助于把握家庭在支付基本生活开销时面临的财政困境和无保障状况。

与住房成本负担类似，能源负担对低收入家庭的冲击远比对中高收入家庭更为直接。此外，与白人家庭相比，黑人、西班牙裔和原住民家庭的能源负担显著过高。这些群体通常面临恶劣的住房条件：老旧住房需要更多供暖能耗且缺少节能电器，同时还难以获得财政援助。正因如此，能源负担问题被进一步加剧，最需要援助的家庭在寻求帮助时，往往遭遇阻碍乃至歧视。

俄勒冈州的能源成本负担

2018年，在时任州长 Kate Brown 的领导下，OHCS、公共事业委员会、能源部以及俄勒冈州能源信托基金联合编写了一份报告，旨在解决全州范围内的能源成本负担问题，尤其关注减轻低收入家庭负担的相关策略。该报告

强调，俄勒冈州的低收入家庭相比中高收入家庭承受着更高的能源成本负担。缓解此类负担的一种方式，是增加对联邦和州级能源援助计划的投资。

PGE 于2024年4月发布的报告显示：在其服务的80万个家庭中，有14万个家庭承受着高能源成本负担，该指标界定标准为家庭月能源支出超过收入的6%。在这14万个家庭中，有11.8万属于低收入家庭——其家庭收入低于当地收入中位数(AMI)的60%。此外，低收入且能源负担重的家庭平均每年需支付约2300美元电费，而无论收入如何的家庭平均电费为1900美元。这表明，低收入家庭不仅在能源支出上占收入比例更高，其承担的能源总成本相比所有收入阶层家庭也更高。

能源负担的衡量通常基于两个主要因素：家庭收入和能源支出总额。然而，这项衡量标准并未涵盖其他成本，例如交通或燃料支出，而这些支出同样可能加重家庭的经济负担。2019年，OHCS 着手开发能源负担分析面板，旨在识别能源负担水平最高的县级行政区域。2019年数据显示，俄勒冈州东南部地区，包括 Malheur、Harney、Lake 和 Klamath 县能源负担水平尤为严峻，这种情况在贫困线上下浮动的家庭中表现得最为显著。



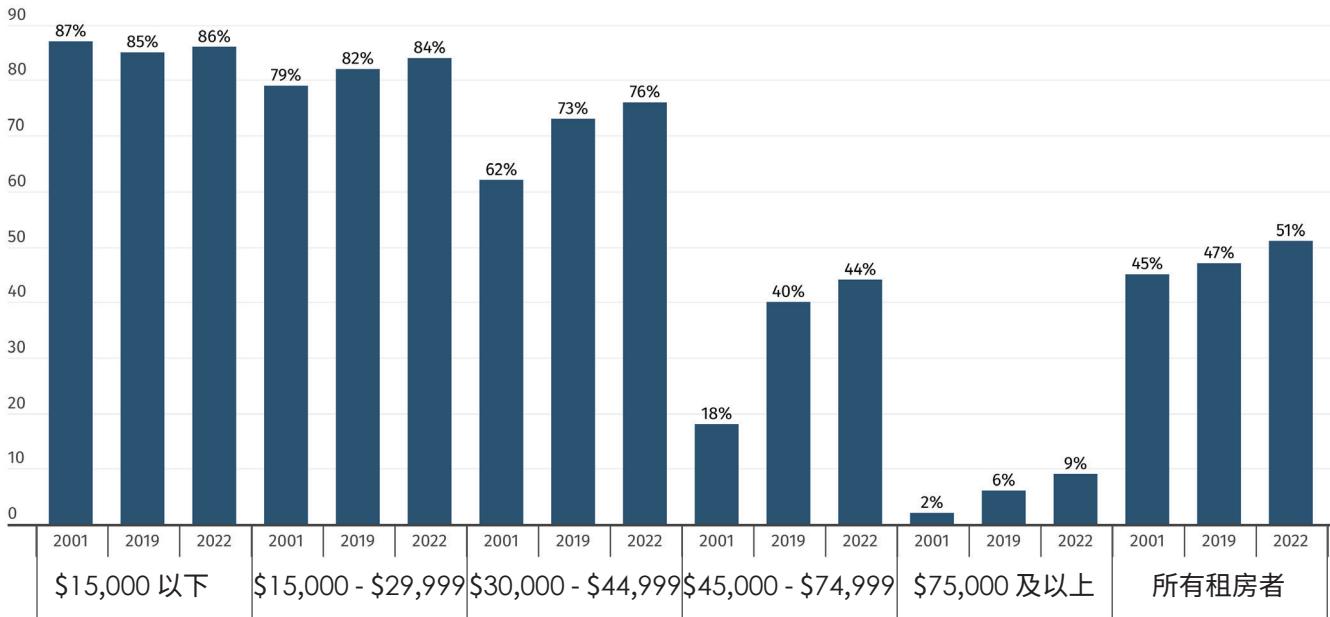
住房领域挑战

对于既买不起房又负担不起每月租金的俄勒冈州居民来说，几乎别无选择。尽管搬进新公寓或在州内迁移是可行的选择，但这通常需要耗费不菲的金钱，并且会将人们连根拔起脱离原有社区。更有甚者，人口流失也会损害经济前景。人口外流不仅会减少本地劳动力，还将导致消费群体基础萎缩，更可能对商业活动造成冲击。住房成本负担沉重的人群是指那些在住房上的支出超出了自身承受能力的人。通常而言，若居民的住房支出超过总收入30%即被视为背负住房成本负担；当支出占比达到50%或更高时，则属于负担尤为沉重的群体。这类家庭首当其冲地面临着被驱逐、房产止赎乃至最终走向无家可归的风险。

华盛顿大学与华盛顿州立大学的联合研究通过梳理多重变量，最终确定了2023年无家可归现象的核心驱动因素。不出所料，住房成本指数是预测某个州无家可归现象的最重要因素，紧随其后的是交通成本和食品开支。基本生活开支的上涨，例如生活成本指数(COLI)所反映的涨幅，通常预示着无家可归者数量的增加。研究统计分析显示，这个结论符合直观认知，俄勒冈州的生活成本高居全美第八，仅次于西海岸的华盛顿州、加利福尼亚州、阿拉斯加州、夏威夷州以及东海岸的纽约州、马萨诸塞州等部分州。若仅考虑住房成本指数，俄勒冈州在该维度跃居全美第六，反超华盛顿州和阿拉斯加州。生活成本指数的完整细分数据请查阅此处。

图24

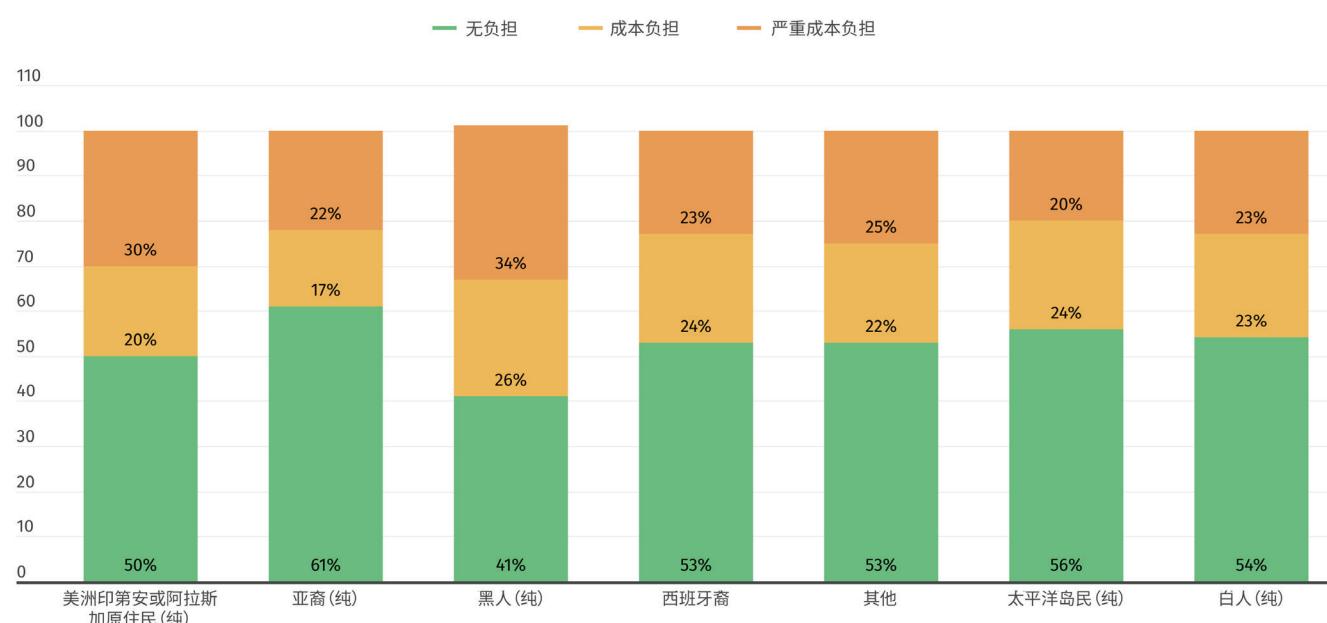
租金负担长期以来一直是低收入家庭面临的问题,但过去20年间已逐渐波及更高收入阶层



数据来源:OHCS 基于《美国社区调查》年度数据汇编及哈佛大学住房联合研究中心《美国租赁住房报告(2024)》

图25

BIPOC 群体受到房租负担不成比例的影响



数据来源:OHCS 基于《CHAS 五年度评估报告(2016-2020年)》汇编数据

由此可见,俄勒冈州及其他几州存在高比例的住房成本负担沉重租户,实属意料之中。2022年,超32万户(53%)租房家庭面临房租负担,该比例较2019年疫情前的47%显著上升。无力支付基本开支的家庭不仅面临更高的驱逐和按揭房赎回权丧失风险,更被迫在生活必需品之间做出痛苦抉择。此外,俄勒冈州四分之一的家庭将逾半数收入用于支付房租,既符合严重租金负担的定义,又面临更大的住房保障风险。当大部分工资都花在安身之所上时,便剩不出多少来负担儿童养育、食品、交通和医药等必要开支了。逾32万户俄勒冈家庭距离被驱逐仅一次工资之遥,面临失去家园之险。

住房成本负担对低收入家庭而言并非新问题。住房可负担性困境波及各收入阶层家庭,而对于困难家庭,其影响

正日趋严峻。二十一世纪初以来,年收入低于3万美元(略高于特困标准)的家庭中,逾八成便持续存在租金负担问题。如今高收入家庭所面临的住房压力,实则是低收入弱势群体久已饱尝之痛。然而,俄勒冈州年收入4.5万至7.5万美元的家庭(属极低收入至低收入群体)住房成本负担率自2001年来激增144%,凸显该州住房可负担性持续恶化态势。年收入超7.5万美元的家庭出现住房成本负担的情况虽仍较为少见,但其发生率已从几乎为零的2%升至2022年的9%以上(图24)。

租金负担对 BIPOC、残障人士及女性群体造成更重负担,这些群体承受着尤为突出的影响。这些群体不仅在租房者中占比过高,更因工资差距与制度性不公而普遍收入偏低,致使住房负担雪上加霜,形成双重压力困境。女

图26

俄勒冈州5.1万余户家庭存在住房过度拥挤问题



数据来源:OHCS《美国社区调查》年度数据汇编(2013-2022)

性租房者的住房负担过重比例平均高出男性对应群体6.8个百分点,不同族裔间亦存在类似悬殊差异。例如,非洲裔租房者住房负担过重比例高达67%,而欧裔群体仅为46%,二者悬殊差距超20个百分点(图25)。

面对畸高住房成本时,选择空间往往极为有限,难以承受的租金房价甚至会导致居民被迫屈居危房陋室。为应对持续攀升的房租,人们往往被迫选择分租合住或退而栖身家人住所,由此引发的过度拥挤问题—已成为俄勒冈州近十年挥之不去的痼疾。逾5%(33,377户)租房家庭正经历过度拥挤(每间房1.01-1.5人)或严重拥挤(每间房超1.5人)的居住状况。过去十年间,拥挤家庭户比例虽基本持平,但过度拥挤的租房家庭数量激增9.6%,昭示着俄勒冈州民众的住房隐忧正逐渐凸显。

过度拥挤已被美国国家卫生研究院实证研究确认为社会健康决定因子,意味着它会实质性损害精神健康、加剧应激压力、恶化亲子关系,乃至引发系列健康危机。尽管在自有住房家庭中较为罕见(占1.6%),但过度拥挤问题不论居住形态如何皆有发生。总计逾5.1万户家庭栖身于拥挤环境,该数据实证突显居住品质问题亦日趋严峻(图26)。

根据住房与城市发展部(HUD)的界定,住房问题涵盖居住空间局促、卫浴功能缺失及厨事设施不全(成本负担虽属另一关键要素,然因前文已论及故不予以纳入)。虽则卫浴或厨事设施缺

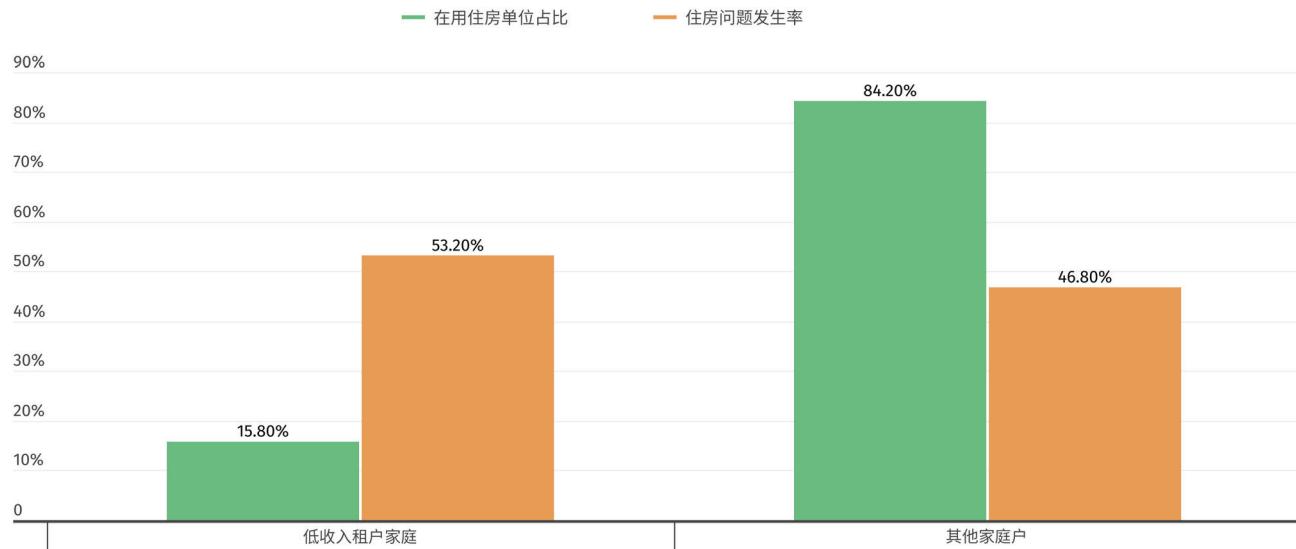
失的住宅总体占比较低,然此等居住缺陷状况在低收入租房家庭中尤为集中于这些群体之中。低收入租房家庭出现HUD界定的居住缺陷现象之概率,较之各类有住房产家庭高出3.3倍之巨。事实上,低收入租房家庭集中承载着53.2%的居住缺陷现象,而其余46.8%问题则散见于其他产权类型及收入阶层的家庭(图27)。



住房成本重负每每酿成驱逐令签发与按揭房赎回权丧失之双重恶果。俄勒冈州驱逐数据显示,75%至85%的驱逐事件是由于未支付租金,而非其他原因。2000年至2018年间,俄勒冈州平均每年发起23,200起驱逐诉讼;而受驱逐禁令和安全港法规影响(这些政策推迟了驱逐令执行),2020年及2022年初的驱逐案件数量骤降。不过自2022年7月这些保护措施到期以来,驱逐申请量已出现激增。尽管安全港保护措施持续至2022年6月,但驱逐申请量在2021至2022年间仍激增139%。2022年上半年共登记6,885起驱逐申请,而下半年申请量陡增至近

图27

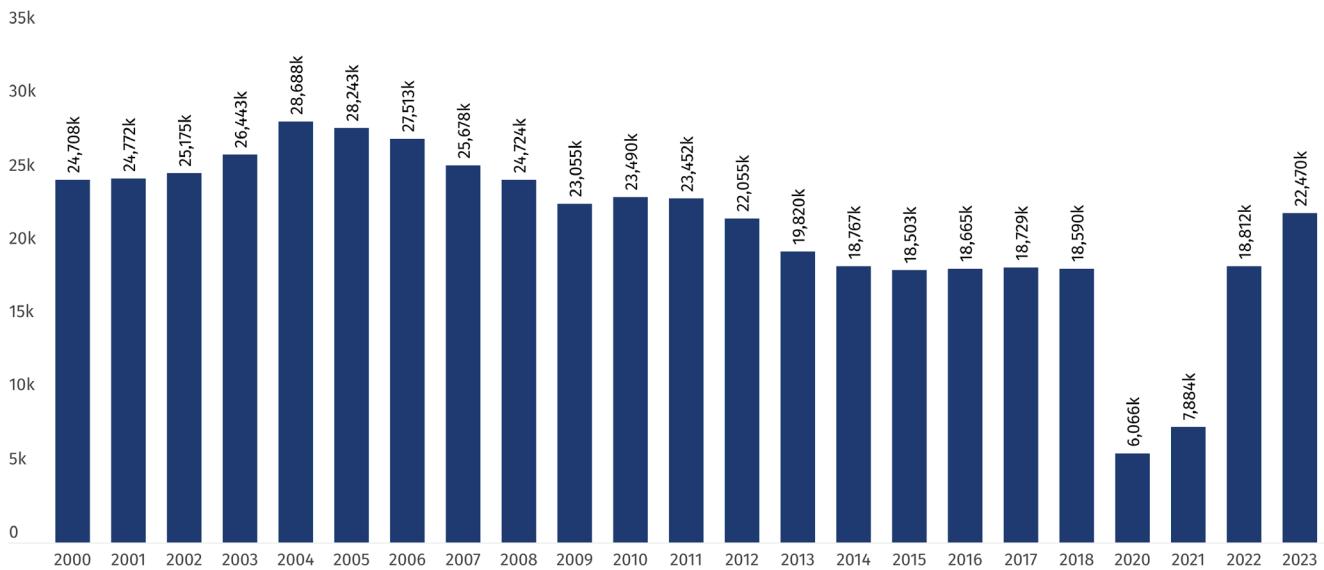
低收入租户群体仅占全体住户的15.8%，却承担着53.2%的住房困境



数据来源：HUD CHAS 五年期数据报告 (2016—2020)

图28

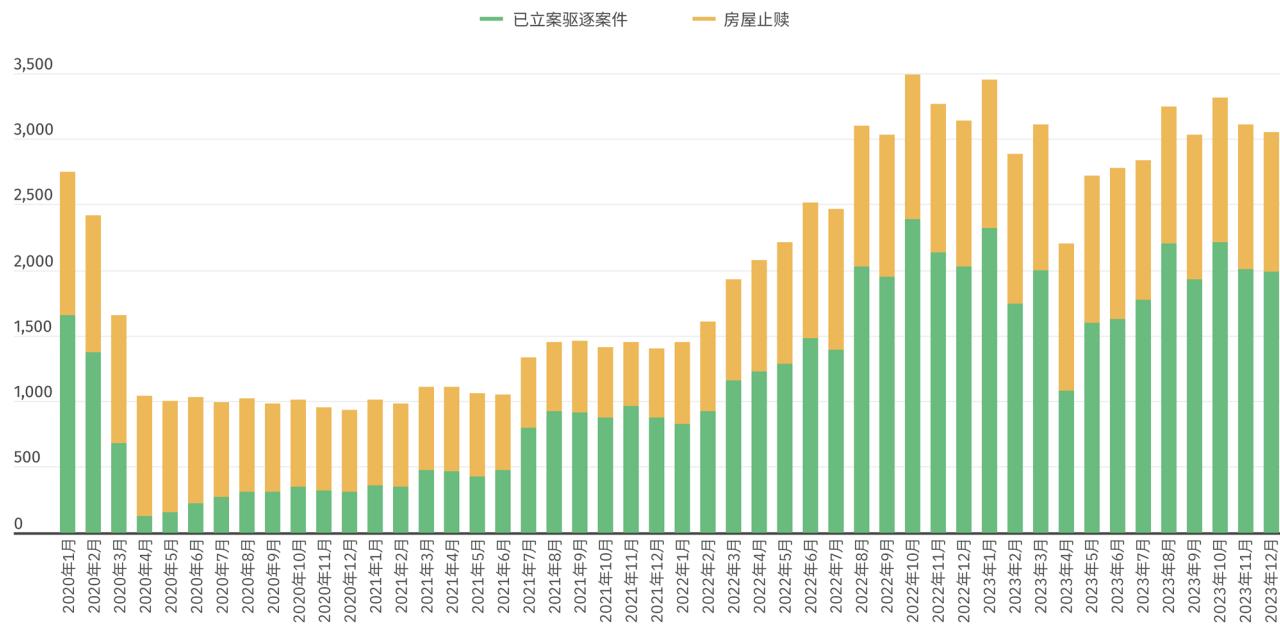
在经历2020及2021年大规模暂缓期后，2023年驱逐申请量已突破2011年以来最高纪录



数据来源：OHCS《俄勒冈州被驱逐者数据汇编》及驱逐实验室数据集 (2000-2023)

图29

法拍房数量在2021年至2022年初下降40%后,如今已反弹至疫情前水平



数据来源：OHCS《俄勒冈州被驱逐者数据汇编》及 CoreLogic 数据集 (2020—2023)

12,000起。现有数据表明，驱逐势头并未减缓，2023年的驱逐申请量已达过去12年峰值(图28)。2024年1-2月数据显示，全年驱逐申请量或持续高位运行。

虽然止赎率的波动不如驱逐申请量剧烈，但也发生了重大变化。止赎申请量在2020至2021年间同比下滑约40%，且2022年初持续低位运行。然而截至2022年8月，止赎率已回升至疫情前水平，并持续稳定至2024年初(图29)。尽管相比驱逐事件更为少见，但止赎同样会致使人们失去家园与社区纽带，进而引发居无定所与社会动荡。并非所有驱逐申请都会转化为最终驱逐，房贷违约也不必然触发止赎程序。俄勒冈州驱逐问题研究揭示：即便未

最终执行，成为驱逐诉讼案的被告亦可能加剧当事人既存的失业或精神健康困境。同样，止赎记录将在个人信用报告中留存七年，这可能严重阻碍其未来获得抵押贷款的能力。这种恶性循环会显著加剧住房脆弱性，并在住房保障体系中制造多重障碍。



无家可归状况

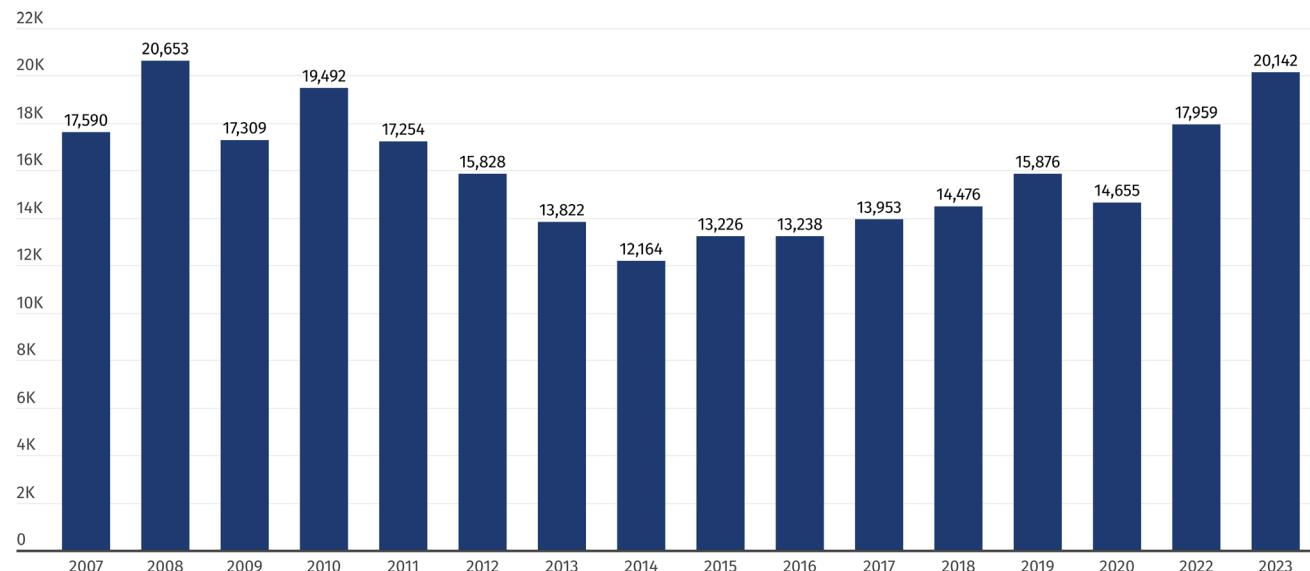
或许没有任何形式的贫困，能比无家可归者的处境更刺目锥心。诚然，其他问题固然重要，但无家可归现象集中凸显了系统性缺陷，那些生活拮据的俄勒冈州民众若挣钱艰难，或无法获取必要的服务与福利，就将面临生存的真实威胁。根本原因在于无力承担基本生活保障要素：医疗、教育、食物及出行。此外，无家可归现象并非凝固不变，其具体表现可随不同时期而动态演变。根据“时点统计”(PIT)这一无家可归状况评估方法显示，当前俄勒冈州露宿现象的长期性与露宿性，已创近15-20年新高。住房危机之下，自有房产门槛越筑越高，租金压力与日俱增，无家可归现象自然成为其必然产物。

过去十年间，俄勒冈州无家可归人口

增幅达45%，相当于新增6320人，创近十年之最；该州无家可归率现跃居全美第六。2023年度 PIT 结果显示，无家可归者人数达20,142人，创2008年以来峰值(图30)。在全美范围内，唯加利福尼亚、华盛顿、纽约及佛罗里达等幅员更广、体量超然的州份，无家可归者数量方能多过俄勒冈。此外，俄勒冈州的非裔美国人及夏威夷原住民等太平洋岛民群体陷入无家可归境地的可能性是其他群体的两倍多。所谓 PIT 统计，实为每年一月某个特定夜晚开展的专项排查行动，既统计栖身收容所的无家可归者，亦囊括流落街头的露宿人群。该项目由俄勒冈州八个获得 HUD 无家可归者服务拨款的“关怀服务体系”(CoC)共同执行，不同体系在统计执行方式上略有差异。需要明确的是，PIT 统计仅记录某个特定夜晚的

图30

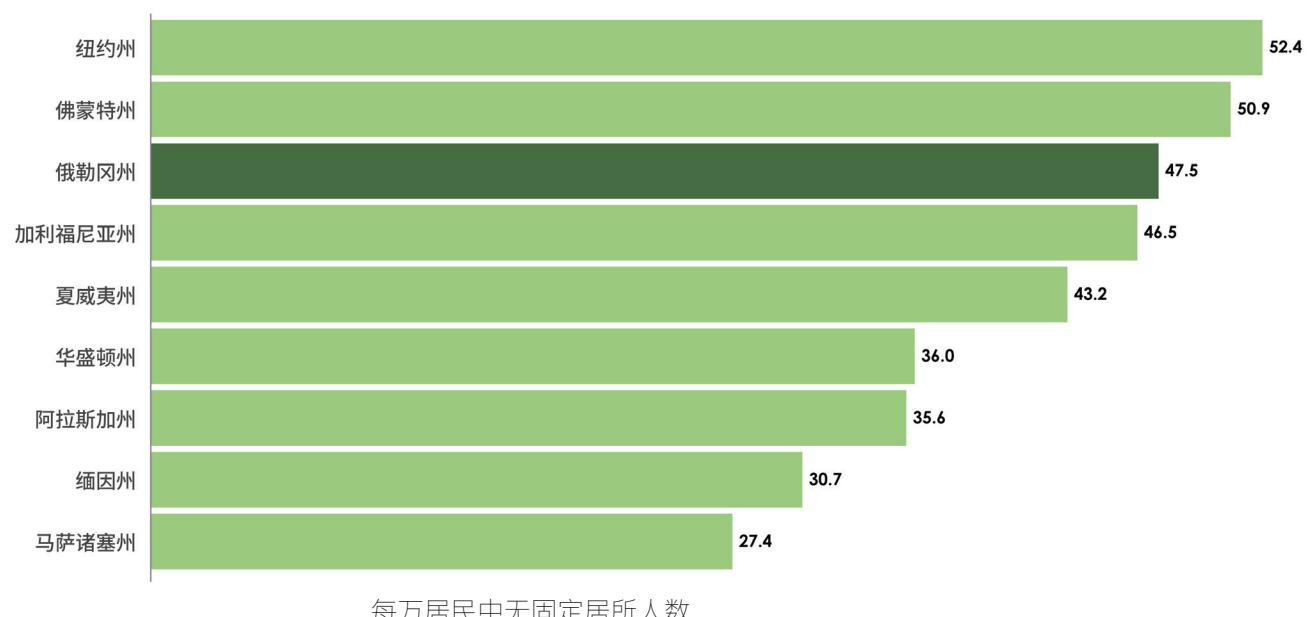
2023年俄勒冈州的无家可归现象是该州自经济大萧条高峰时期以来最严峻的



数据来源：OHCS《无家可归者时点统计汇编报告(2007—2023)》

图31

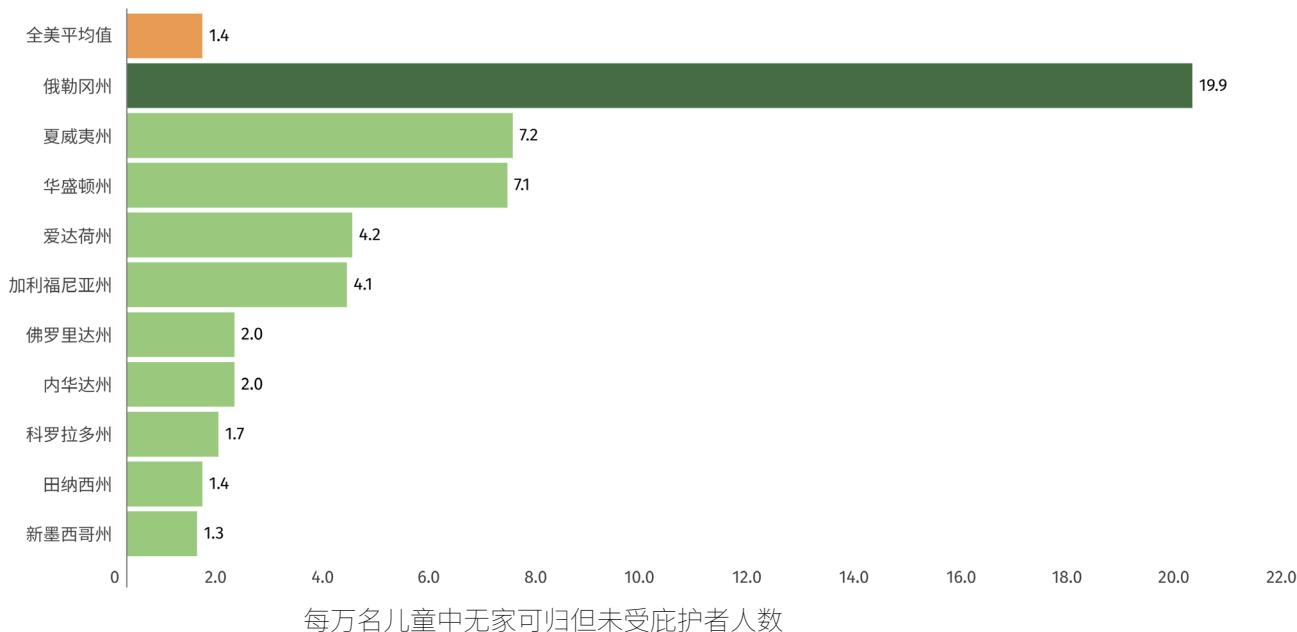
俄勒冈州的人均无家可归者人数位列全国第三



数据来源：OHCS《无家可归者时点统计汇编报告(2007—2023)》

图32

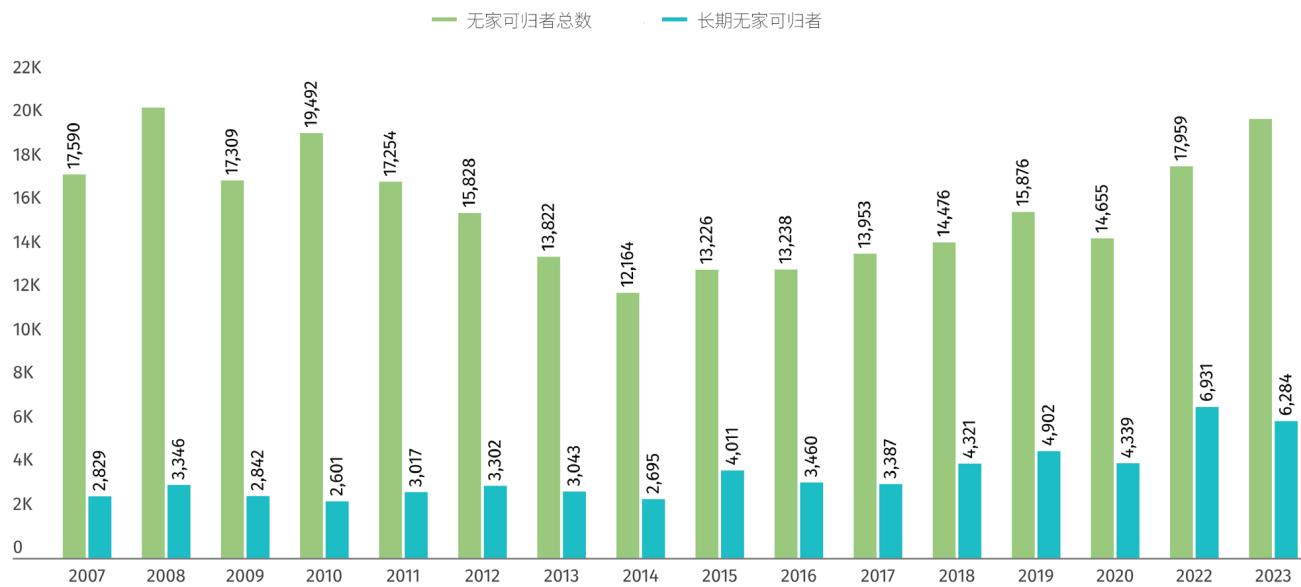
根据2023年 PIT 数据, 俄勒冈州流浪儿童问题高居全美各州之首



数据来源:OHCS《无家可归者时点统计汇编报告(2007—2023)》

图33

在过去的15年中, 长期无家可归者在无家可归总人口中所占比例几乎翻了一番, 2023年俄勒冈州每10名无家可归者中就有3人处于长期流浪状态。



数据来源:OHCS《无家可归者时点统计汇编报告(2007—2023)》

无家可归者数量，因此无法呈现全年数据的动态变化。此外，该统计既无法涵盖不符合 HUD 无家可归定义标准的人群（如在亲友家临时寄宿者），也无法统计那些主观上不愿被计入的人员。PIT 对于掌握无家可归人群的关键特征具有参考价值，但不应将其作为相关人群信息的唯一依据。

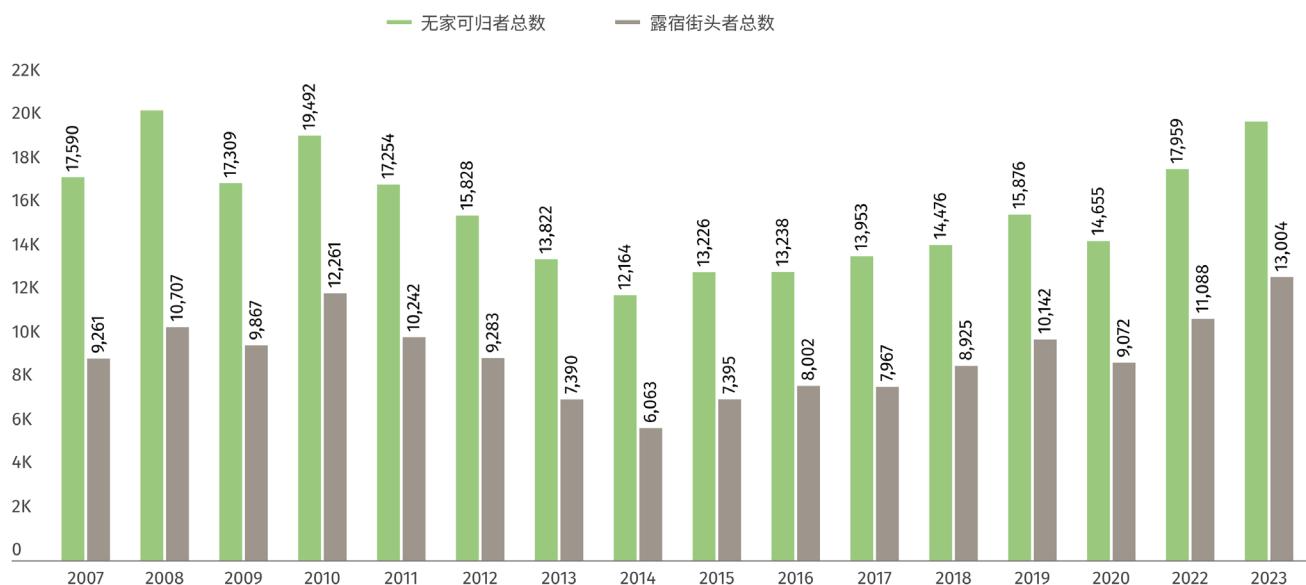
过去数十年间，无家可归现象始终是美国社会持续存在的问题，但在 2010 年代中期国家逐步走出经济危机后，该问题规模有所缩减。然而随着人口激增和住房成本飙升，无家可归者数量自 2015 年起持续攀升（2021 年因疫情影响未纳入 PIT 统计）。2023 年 PIT 数据（已突破 20,100 人）与经济危机期间的峰值水平相当。2023 年数据同比增长 12.2%，凸显出住房危机正在加速

演变的态势。从 2020 年 1 月（即疫情爆发前夕）至 2023 年，俄勒冈州无家可归者人数激增 37%，该增速位列全美第八，成为统计区间内无家可归现象恶化速度最快的八个州之一。

人口统计数据显示，拥有约 450 万居民的俄勒冈州在美国各州中规模处于相对中等水平，位列第 27 位。要准确评估俄勒冈州无家可归问题的严重程度，需纳入人口基数差异的考量—加利福尼亚、纽约、得克萨斯、佛罗里达乃至华盛顿等无家可归者数量庞大的州份，其人口规模也显著高于俄勒冈。若按人口规模进行标准化调整，俄勒冈州每万居民无家可归者比例位居全美第三，该数值达 47.5 人/万人（图 31）。在此项排名中，俄勒冈州仅次于纽约州（52.4）和佛蒙特州

图 34

自新冠疫情爆发以来，无家可归者露宿街头现象较过去 12 年更为普遍



数据来源：OHCS《无家可归者时点统计汇编报告（2007—2023）》



(50.9)。无家可归者人均数据凸显了该问题在沿海地区的集中现象，排名前十的州主要为沿海区域，而德克萨斯州和佛罗里达州的无家可归率却低于19.6的全国平均水平。

最令人担忧的数据之一是俄勒冈州在“有孩子家庭无家可归问题”方面的排名情况。俄勒冈州的无家可归率在多项指标中稳居全美前十，而最触目惊心的是其露宿街头儿童的比例高居全国之首，每万名儿童中就有19.9人无家可归(图32)。这个比率是全国平均水平(1.4人)的14倍以上，相比排名第二的夏威夷州(7.2人)也高出2.75倍。McKinney-Vento 报告数据显示，儿童无家可归问题正持续恶化：2021至2022学年与2022至2023学年相比，无家可归学生总人数激增17%，其在全体学生中的占比也从3.32%攀升至3.89%。九个学区的无家

可归学生问题已达“重度”级别，这些学区超过10%的学生面临无家可归境遇；其中两个农村学区的数据更为极端，该比例竟高达20%以上。无家可归带来的动荡状态会在儿童心中埋下终身性创伤，深刻损害其健康成长。

俄勒冈州全州范围内普遍缺乏足够的紧急庇护所、永久性支持住房等基础设施和专业人员配备，无法有效解决无家可归危机。衡量俄勒冈州露宿者所需扶持力度的两个关键评估指标是：未获庇护的无家可归现象与长期无家可归现象。

未获庇护的无家可归现象定义明确：即个体栖身于户外或废弃建筑、露营地等非人居场所的状况。然而，长期无家可归现象的定义则更为严格。其适用于符合以下两个条件的个人：1) 在不适宜居住的场所居住至少满一

年,或在过去三年内累计四次居住在此类环境中;以及 2) 正在与精神疾病、物质使用障碍或身体残疾抗争的人士。根据社区解决方案的研究,这两种类型的无家可归现象都会对经历者造成严重影响,不仅会大幅改变其生活轨迹,甚至可能缩短其寿命。举例而言,研究数据表明,长期无家可归者的死亡风险比普通人群高出11.5倍。

值得注意的是,虽自2015年以来无家可归现象整体规模迅速攀升,但长期无家可归者在总群体中的占比增长更为显著。根据 PIT 统计数据,2007年仅16%的无家可归者被视为长期无家可归群体;而到2023年,该比例已跃升至约32%,较15年前增长近一倍(图33)。这一增长趋势表明,成功获得住房安置的群体未能获得必要的配套支持服务,以破除导致其无家可归状态的根源性因素。长期无家可归现象的核心特征,通常表现为个体在数年间持续经历住房的反复丧失。当前形势下,对无障碍住房与全方位配套支援服务的需求比以往任何时候都更显迫切。

同样值得关注的是,根据 PIT 统计显示,自本世纪10年代中期起,露宿型无家可归者在流浪人口总数中的占比持续攀升,2020至2023年间更是大幅激增。但需特别说明的是:除实际流浪人数增加外,统计数据的显著增长亦可能源于方法论进步,各地 CoCs 普查覆盖范围的扩大使统计结果更为全面。露宿型无家可归者占比在2010年为62.9%,至2019年为63.9%。然而2023年该比例攀升至64.6%的历史

峰值,这意味着每三个无家可归者中就有近两人处于无处栖身的状态。鉴于该数值存在年度波动特征,从更长时期跨度来考察平均值更具参考价值。在新冠疫情暴发前,露宿者比率约为57.3%,但如今已上升至63.2%左右,过去几年间增长了近6个百分点,增幅为约10%(图34)。

虽然提供季节性床位,但这仅占应急避难所资源的极小部分。尽管如此,仍有逾1.3万俄勒冈人流落街头,不断面临安全保障与私人空间的双重缺失。由此可见,自2015年以来,无家可归者数量持续增长,而可获得的庇护资源却在缩减,更多人正陷入长期漂泊的状态。

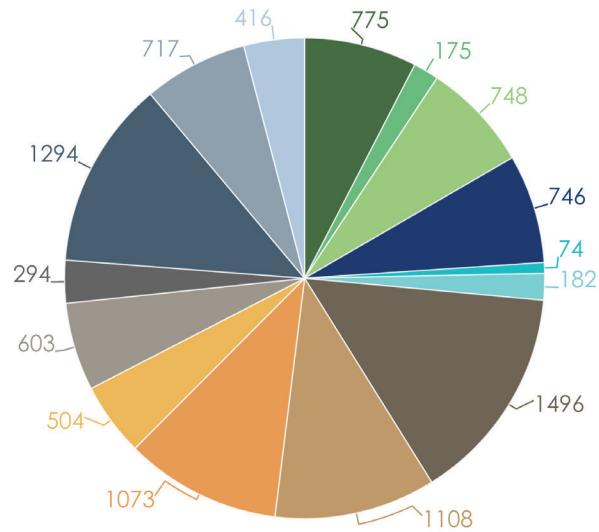
OHCS 自2021年起与波特兰州立大学无家可归研究与行动中心合作,综合运用以下数据源编制年度全州无家可归状况评估:PIT 数据、遭遇无家可归困境学生的 McKinney-Vento 数据,以及覆盖全州的应急收容所和过渡性住房床位统计数据。这份报告呈现了州与县郡两级数据,揭示了无家可归者群体中根深蒂固且持续存在的种族差异现象。2023年 PIT 数据显示,俄勒冈州原住夏威夷裔或太平洋诸岛裔居民的无家可归比例超出其人口占比3.58倍;非裔居民的无家可归比例超出其人口占比3.27倍;而美洲印第安裔、阿拉斯加原住民或土著居民的无家可归比例则超出其人口占比2.43倍。

租金援助能够有效避免或减轻驱逐带来的影响,从而在无家可归发生前予

图35

俄勒冈州需要增建14,353套永久性支持性住房, 其中4,000多套面向长期无家可归者

- 短期无家可归者
- 无家可归家庭户
- 儿童福利系统关联家庭
- 独立 TAY
- 儿童福利系统 TAY
- 涉司法系统 TAY
- 监狱
- 看守所
- 发育障碍者轮候名单
- 发育障碍者中级护理机构
- 发育障碍者居住服务中心
- 精神卫生治疗机构
- 精神疾病康复居住中心
- 老龄照护
- 物质使用



数据来源:OHCS《无家可归者时点统计汇编报告(2007—2023)》

以阻断;而聚焦于迅速安置流离失所者的措施,则可确保缩短其居无定所的周期,并为其提供稳定的居所。基于这一背景,州长Kotek增拨资源用于住房、庇护设施建设、快速安置以及无家可归预防等重点领域。行政命令23-02号和24-02号通过动员各类资源,旨在大幅增设无家可归人群收容床位,为露宿街头的家庭提供住房安置服务,并向面临无家可归风险的家庭提供租金援助。

长效支持性住房(PSH)是减少无家可归现象的关键措施之一。PSH是一

项将可负担住房援助与综合支持服务相结合的政策措施,旨在满足长期无家可归人群的居住需求。截至2023年,支持性住房组织报告显示:俄勒冈州需增建14,353套PSH,其中面向长期无家可归者的需求量为4,148套(30%)(图35)。

总结综述

俄勒冈州的住房危机根深蒂固,其原因主要在于:人口快速增长而住房建设长期不足;建造和维护必要基础设施的成本不断攀升;以及停滞不前的工资水平难以匹配日益增长的住房成本。这场危机持续对低收入家庭和 BIPOC 群体造成不成比例的影响。

解决俄勒冈州当前的住房危机,需延续立法机构近期在供给端采取的关键措施:持续投入资金创造可负担的租赁住房和产权房资源;通过首付援助及其他抵押贷款产品拓宽置业渠道;为无家可归者提供紧急救助与长效支持;同时全州范围内保障现有可负担住房存量。在2023年度立法会议上,俄勒冈州立法机构向 OHCS 拨付了创纪录的11.4亿美元资金,以持续推进上述重点工作。机构与州长办公室均致力于推动这些工作的持续投入。

令人鼓舞的是,OHCS 最新发布的五年期全州住房计划(SWHP)总结报告,证实了这些投入的显著成效。报告显示,OHCS 当前已建成或在建的可负担租赁住房总量逾2.8万套,较上一个五年规划期仅建成的约1.3万套实现大幅跃升。该机构同时还资助修建了近1,700套永久性支持性住房(PSH),远超1,000套的既定目标。这类住房对于长期无家可归人士而言,是一种至关重要的帮扶资源。在促进购房方面,OHCS 致力于通过其计

划帮助更多 BIPOC 群体购置房产,该计划实施期间, BIPOC 新购房者占比从计划实施前的27%提升至42%。最终目标是协同推进无家可归群体迁入永久住房,并确保其稳定居住半年及以上。这些举措成效显著,在迁入永久住房的群体中,86%成功实现稳定居住半年及以上。此项工作成效的实现,实有赖于州长与议会协同发力,若非他们在专项资源上的划拨投入,前文所述成就恐难达成。

本报告所载结论清晰指明:俄勒冈州住房问题痼疾深重,单靠 OHCS 一己之力,实难破解民众困境。制约俄勒冈州居民在经济环境中实现安居乐业的障碍远超住房范畴本身。唯有联合联邦政府、协同各州级机构、联动各类市镇行政主体,无论规模大小,构建协作机制,方可为全体居民筑牢住房稳定之基。

数据来源：

背景现状:美国人口普查局,美国社区调查2013-2022年单年度及五年期估算;住宅建筑许可调查2003-2023年;波特兰州立大学人口研究中心2003-2023年人口估算;可负担住房综合战略(CHAS)2016-2020年五年期估算;美国低收入住房联盟2024年发布《住房梯度过滤机制停滞了吗?》美国住房调查1985-2021年差异化结果;美国劳工统计局2022年就业与工资季度普查就业估算

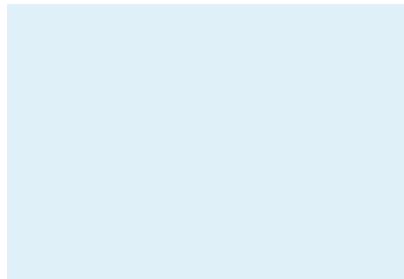
房屋销售市场:美国人口普查局2013-2022年美国社区调查单年度及五年期估算;全国房地产经纪人协会2012-2023年单年度估算;住房与城市发展部2013-2022年家庭收入中位数限制

租赁住房:美国人口普查局2013-2022年美国社区调查单年度及五年期估算;ApartmentList租金指数2012-2023年租金估算;美国人口普查局2015-2023年住房空置率调查空置估算;可负担住房综合战略(CHAS)2016-2020年五年期估算;俄勒冈州就业发展局2022-2032年就业预测与薪酬数据;俄勒冈州能源局2023年能源负担援助;美国节能经济委员会2020年能源负担指南文件与测算数据;波特兰通用电气2024年能源负担评估

居住不稳定现象、住房问题与强制迁离/法拍处置:美国人口普查局2013-2022年美国社区调查单年度及五年期估算;华盛顿州立大学2023年“生活成本指数作为美国无家可归现象主要动因:跨州分析报告”;密苏里州经济研究与信息中心2023年综合生活成本指数;哈佛大学住房联合研究中心2024年承租人负担率统计估算;可负担住房综合战略(CHAS)2016-2020年五年期估算;俄勒冈州强制迁离追踪2020-2023年记录在案诉讼量统计;CoreLogic 2020-2023年法拍房估算

无家可归状况:美国人口普查局2013-2022年美国社区调查单年度及五年期估算;俄勒冈州教育部2021-2023年无家可归学生统计估算(教育行政数据);住房与城市发展部2023年无家可归年度评估报告(AHAR)流离失所人员统计估算;支持性住房合作组织永久性支持住房需求估算;波特兰州立大学无家可归研究与行动协同中心2024年《2023年俄勒冈全州无家可归现象估算报告》

可应要求提供数据表格和计算结果。如需了解详情,请联系 Brandon Schrader, 邮箱:hcs_research@hcs.oregon.gov。



联络方式

North Mall Office Building
725 Summer Street NE, Suite B
Salem, OR 97301-1266

电话: 503-986-2000
电子邮箱: Housing.Info@oregon.gov
www.oregon.gov/ohcs
