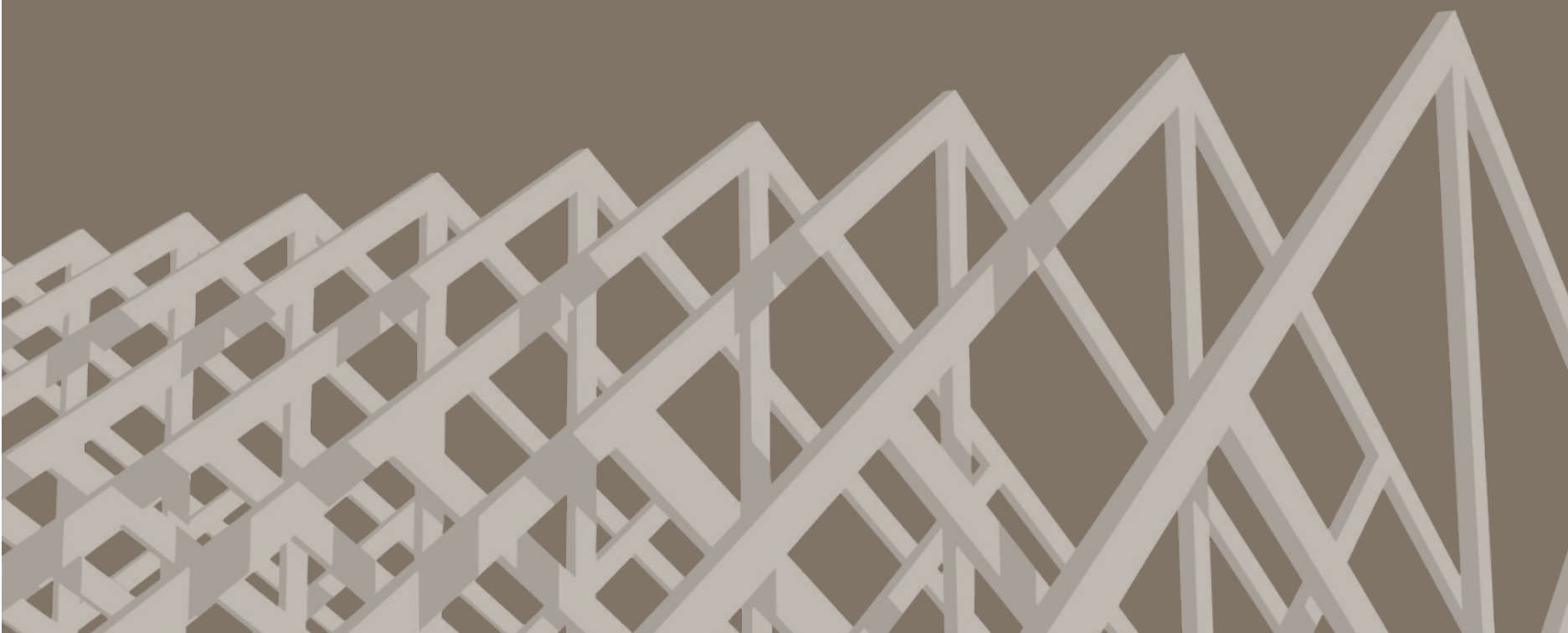


爱荷华州约翰逊县住房评估研究

社区简报 - 2025 年 9 月



社区规模

项目进展及简报

项目进度：

四月至五月	数据收集与分析
六月	面对面交流，收集信息
七月至八月	调查结果草案及初步建议
九月	面对面交流，获取反馈
十月	交付成果草稿
十一月	现场展示最终报告

本次简报：

- 项目概述*
- 主要发现*
- 新住房开发的障碍
- 值得借鉴的机会
- 居民和利益相关者共同的住房目标和优先事项
- 潜在的政策建议反馈

* 也于 6 月发布，但此后部分内容已更新。



概述



本次规划工作的目的。

约翰逊县综合规划的优先事项之一是公平获得安全且经济适用的住房。这项优先事项包括满足经济适用住房的供应需求，并改善现有和未来住房的质量和安

全。
这项住房评估研究由规划、发展和可持续发展部和社会服务部牵头，旨在为当地民选官员提供住房、土地使用、交通和其他可能的政策决策信息，并为非建制地区和每个小城市自行制定综合或其他规划文件信息。

本研究的目标：

评估公平需求，例如住房稳定性、经济保障、支持性社区和包容性。

推荐满足非建制区和各小城市未来需求的住房。

识别差距、障碍、住房需求以及潜在的偏好。

为当地民选官员推荐切实可行且可行的行动方案，供其考虑和实施。

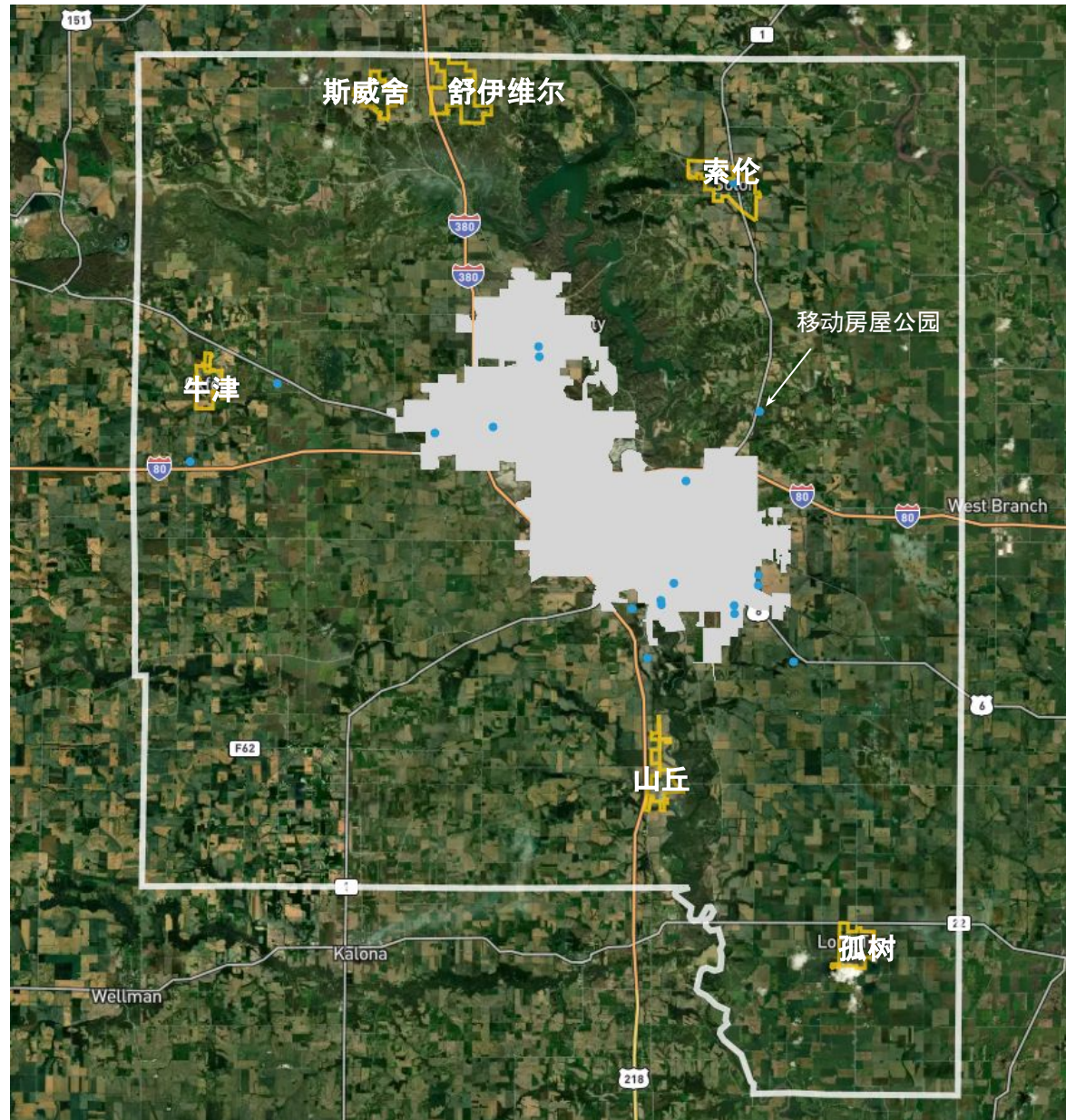
该研究重点关注 该县的 非都市区。

来源:约翰逊县, CommunityScale

本研究重点关注约翰逊县的非建制地区以及希尔斯、孤树、牛津、舒伊维尔、索伦和斯威舍尔六个小城市。这些地区统称为“非都市区”。

除非另有说明, 本研究的数据不包括爱荷华市、科拉尔维尔、大学高地、蒂芬和北利伯蒂等城市。这些城市是根据一项类似的研究(该研究于2025年结束)进行评估的。

该研究还重点关注该县的预制房屋公园(MHP), 包括都市区内的预制房屋公园。



该研究的许多家庭分析都是按收入群体 组织的。

来源: 2023 年 ACS 五年期报告, CommunityScale

本研究的许多指标都根据地区收入中位数 (AMI) 对家庭人口进行了细分。右表根据家庭数量、家庭收入范围以及每个群体可承受的最高房价或租金水平, 对本研究的六个收入群体进行了定义。
如果住房总成本不超过家庭月收入的 30%, 则通常认为住房“负担得起”。
购房成本包括抵押贷款、房产税、保险和水电费。租房成本包括基本租金和水电费。

非都市区家庭按收入和住房 负担能力成本 门槛划分

AMI 级别	家庭总数	家庭收入范围	可负担房价最高限额	最高可得租金
<30%	1,683	<35,460美元	<114,000美元	<800美元
30-60%	2,099	35,460-70,920美元	11.4万至22.75万美元	800-1600美元
60-80%	1,366	70,920-94,560美元	227,500-303,500美元	1600-2150美元
80-100%	1,255	94,560-118,200美元	303,500-379,500美元	2,150-2,650美元
100-120%	1,101	118,200-141,840美元	379,500-455,000美元	2,650-3,200 美元
>120%	3,875	>141,840美元	超过45.5万美元	超过3,200美元



主要发现

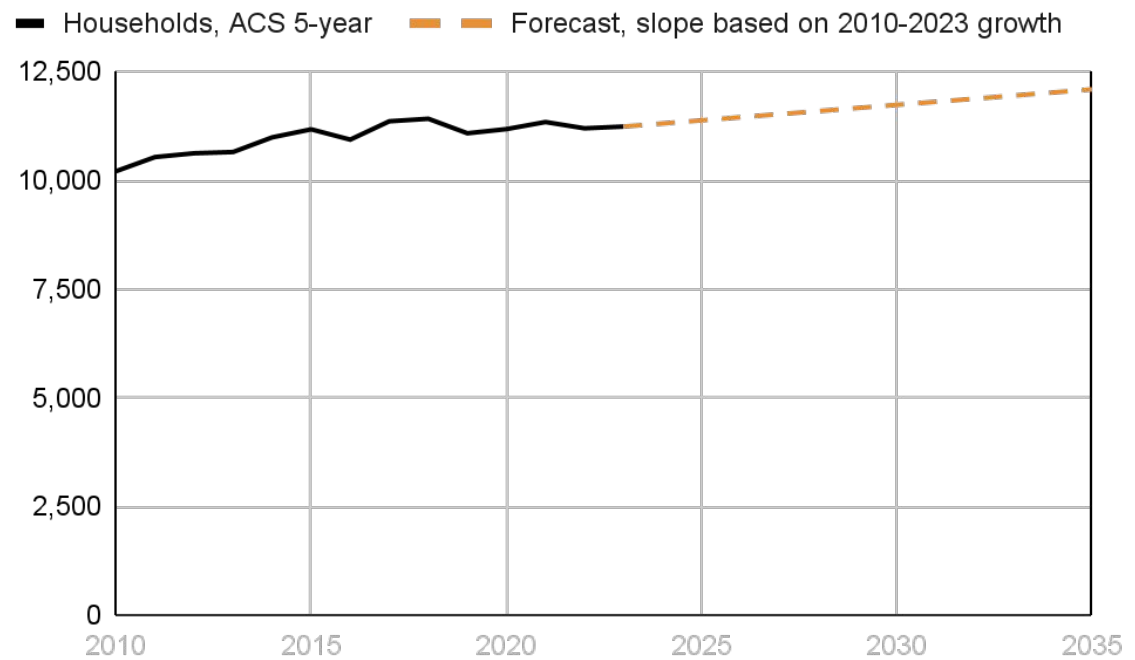


预计约翰逊县的非都市区将继续稳步增长。

来源: 2023 年 ACS 五年期报告, CommunityScale

过去15年来, 约翰逊县非都市区的家庭人口一直稳步增长。如果这一趋势持续下去, 预计未来十年该县将新增700多户净家庭, 增幅达6-7%。

非大都市地区家庭增长趋势及预测

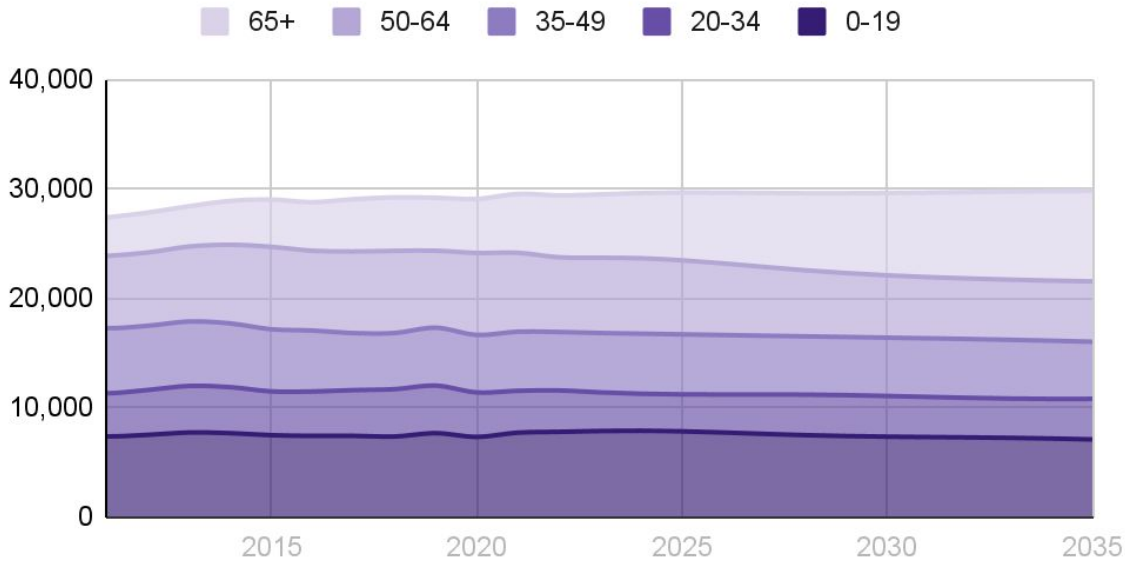


非大都市地区的人口正在迅速老龄化，长期增长的潜在负担。

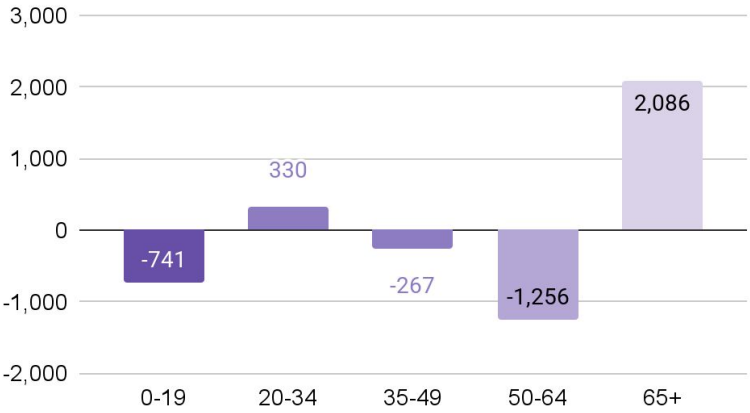
来源: 2023 年 ACS 五年期报告, CommunityScale

与全国许多地区一样，近年来约翰逊县非大都市地区的人口老龄化现象显著。目前的趋势表明，65岁以上的人群将是迄今为止增长最快的群体，而其他大多数群体的人口将在未来十年内减少。非都市区需要继续吸引年轻人和新家庭，以保持社区的长期可持续发展。

非都市地区人口年龄趋势及预测



Net population change (2025-2035)

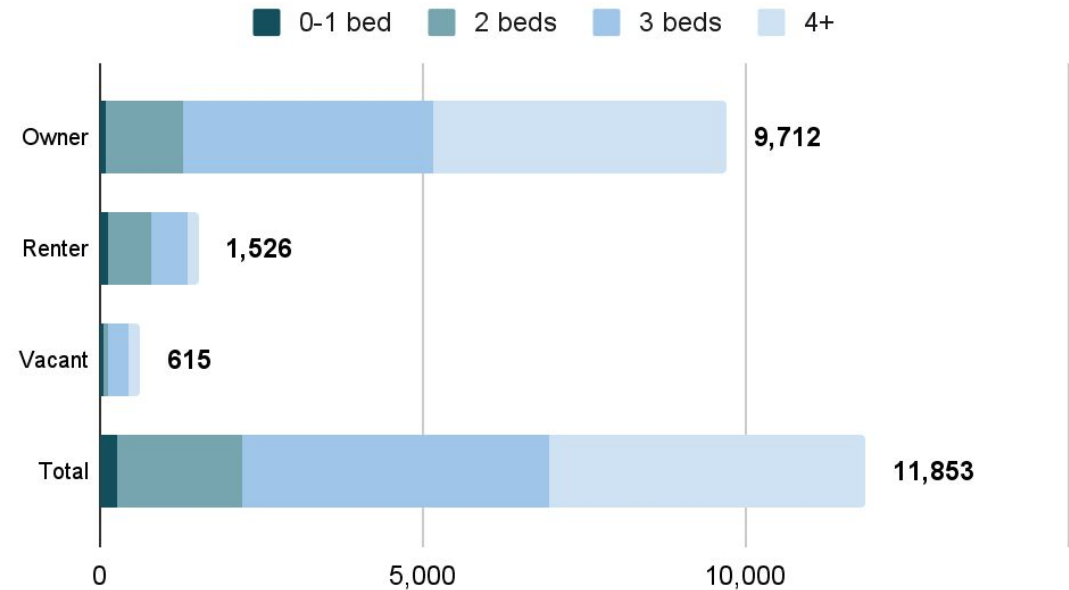


住房多样性不足以反映当前和新 兴市场的偏好。

来源:2023 年 ACS 五年期报告, CommunityScale

虽然约翰逊县的非都市区拥有大量自住房源,但对于有其他选择的家庭来说,选择并不足够。例如,为了促进年轻人口的增长,非都市区需要增加租赁单元的比例,因为这些单元通常是新家庭在购房前进入社区的入口。此外,随着非都市区65岁以上人口的老龄化,许多人会寻找在不离开社区的情况下缩小居住规模的机会,例如将大房子换成公寓和联排别墅等小型自有住房。

非大都市地区住房 单元(按使用期限和卧室数量划分)



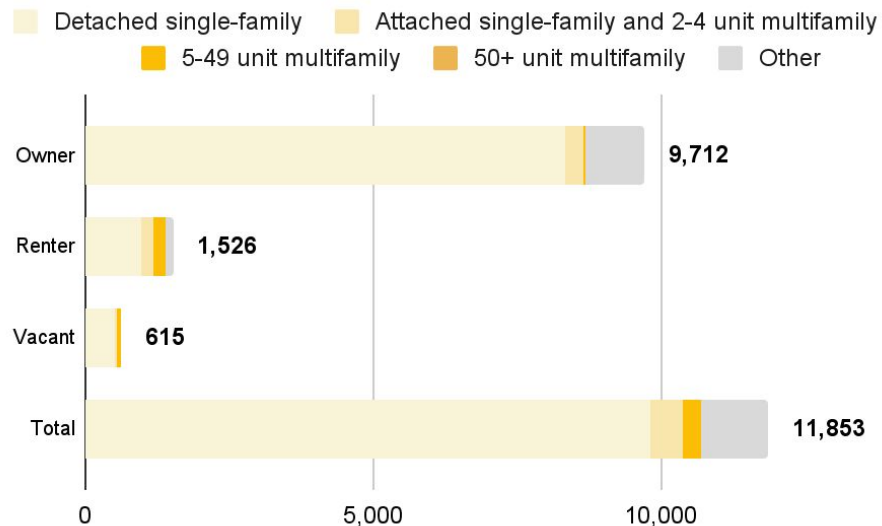
大部分单户住宅无法满足低收入家庭的需求。

来源: 2023 年 ACS 五年期报告, CommunityScale

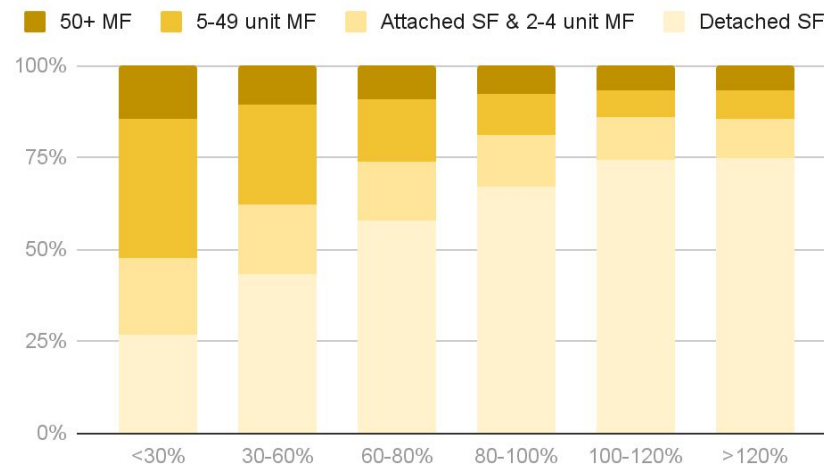
非都市区的大部分住房存量由独栋住宅组成。联排独栋住宅(即联排别墅和复式住宅)和多户住宅的供应量相对较少。虽然这种组合符合该地区高收入家庭的偏好,但对于倾向于选择更多类型(包括更多多户住宅)的中低收入家庭来说,选择不足。

右侧图表展现了这种错位。上方图表总结了非都市区内可用的房源。下方图表则显示了目前市场上家庭的需求。两者之间的差异表明,非都市区错失了抢占潜在市场的机会。

非都市区住房单元(按结构类型划分)



约翰逊县按收入和房屋类型划分的市场偏好(仅限近期搬家者)

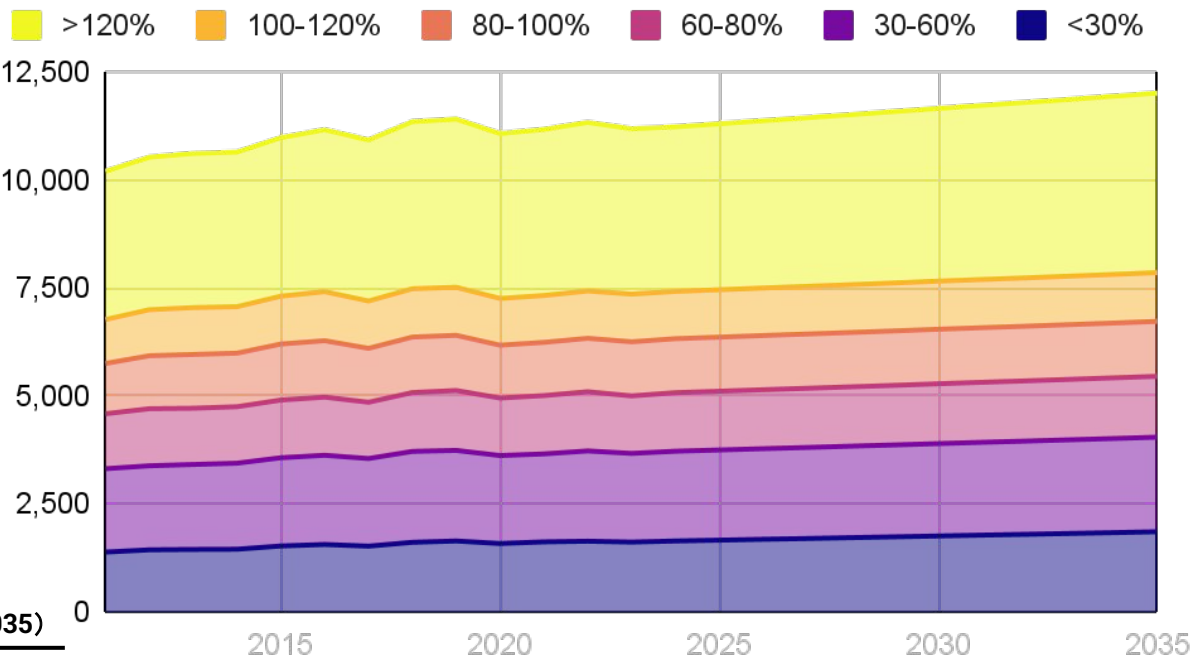


趋势表明，高收入和低收入群体的人数都在增长，而“中产阶级”的人数正在萎缩。

来源: 2023 年 ACS 五年期报告, CommunityScale

随着约翰逊县非都市区的发展，其收入结构也变得更加两极分化，高收入和低收入家庭的增加速度快于中等收入家庭的增加速度。
较高收入水平的增长可能转化为新的市场化住房机会。低收入家庭的增加将给原本负担得起的住房存量带来压力，并带来对更多补贴住房的需求。随着更多价格适中的住房选择的增加，中等收入家庭的比例可能会上升。

非大都市地区家庭增长趋势及收入预测(占AMI百分比)



AMI集团	2015	2025	2035	变化 (2025-2035)
<30%	1,563	1,683	1,878	11.6%
30-60%	2,066	2,099	2,202	4.9%
60-80%	1,347	1,366	1,415	3.6%
80-100%	1,308	1,255	1,274	1.5%
100-120%	1,135	1,101	1,132	2.8%
>120%	3,751	3,875	4,191	8.2%
全部的	11,174	11,380	12,093	6.3%

该县各小城市的收入和人口增长率差异很大。

数据来源:2010-2023 ACS 五年期社区规模报告

约翰逊县非都市区的收入中位数高于全县、全州乃至全国的总体水平。然而，非都市区的收入和增长率分布并不均匀。如右图所示，这六个小城市的中位数收入和10年增长趋势差异很大。

中位数收入 (2023 年 ACS 5 年)	
约翰逊县非都会区	101,410美元
约翰逊县全境	74,721美元
爱荷华州	73,147美元
美国	78,538 美元

斯威舍

中位收入 10 万美元
增长了 22%
超过 10 年

舒伊维尔

中位数收入 12.9 万美元
10 年间缩减了 7%

牛津

中位收入 6.9 万美元
10 年间缩减了 31%

索伦

中位收入 11.5 万美元
10 年间增长了 47%

山丘

中位收入 8.2 万美元
10 年间增长了 30%

孤树

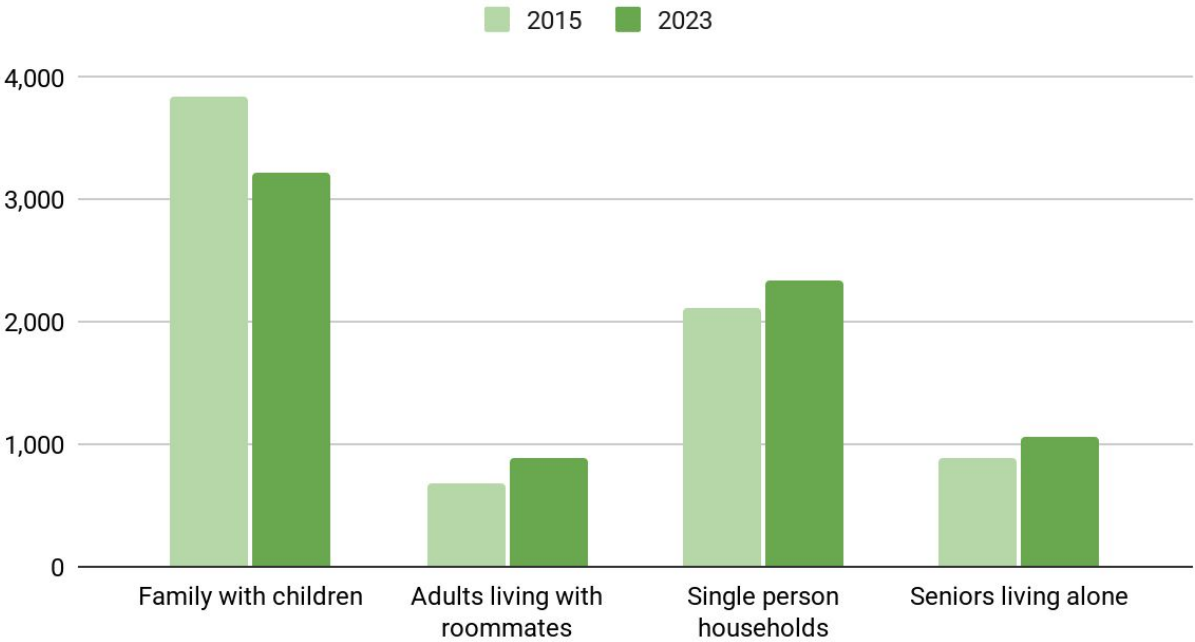
中位收入 8.3 万美元
10 年来增长了 6%

与十年前相比，非大都市地区的有子女家庭数量减少，单身人士数量增加。

数据来源:2010-2023 ACS 五年期社区规模报告

与2015年相比，约翰逊县非都市区有孩子的家庭数量下降了16%。与此同时，与室友同住的成年人、单身家庭以及独居老人的数量有所增加。

Change in family and household structure



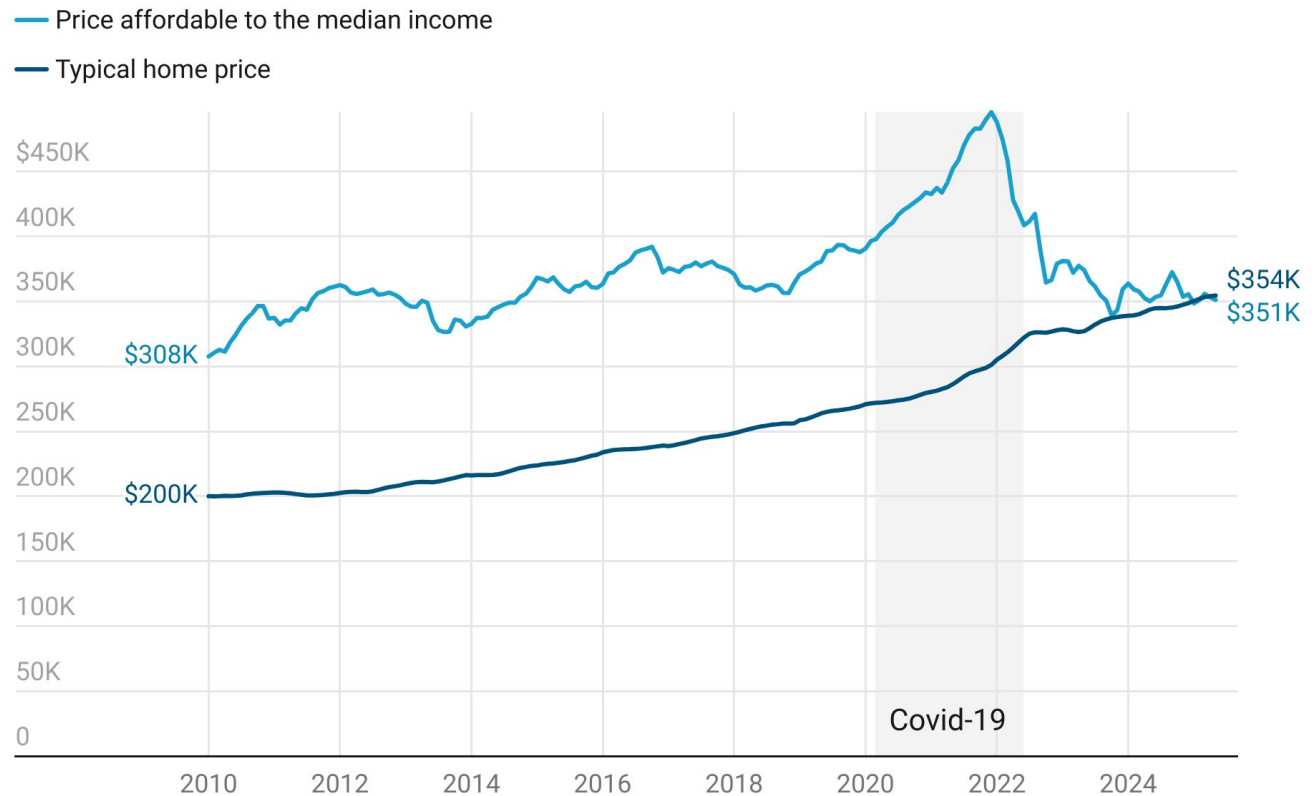
非大都市地区的住房相对便宜, 但仅限于中等收入和高收入人群。

数据来源: 2023 年 ACS 五年数据、Zillow ZHVI、FRED、CPI、CommunityScale

从历史上看, 约翰逊县的非都市区一直是购房成本相对较低的地区。自2010年之前以来, 收入中位数的家庭可以轻松负担远高于房价中位数的房产。然而, 近年来, 随着房价上涨和利率飙升, 收入中位数家庭仅能负担得起中等价位的房屋, 低收入家庭越来越难以负担得起。

How affordable is non-metro Johnson County?

Can the median household income afford the typical home price?



Affordability calculation assumes a maximum housing cost of 30% household income, including the following factors: current interest rate, 20% down payment, mortgage insurance (PMI), property tax, property insurance.

Chart: CommunityScale • Source: Zillow, Census ACS 5-year, CPI, FRED, CommunityScale

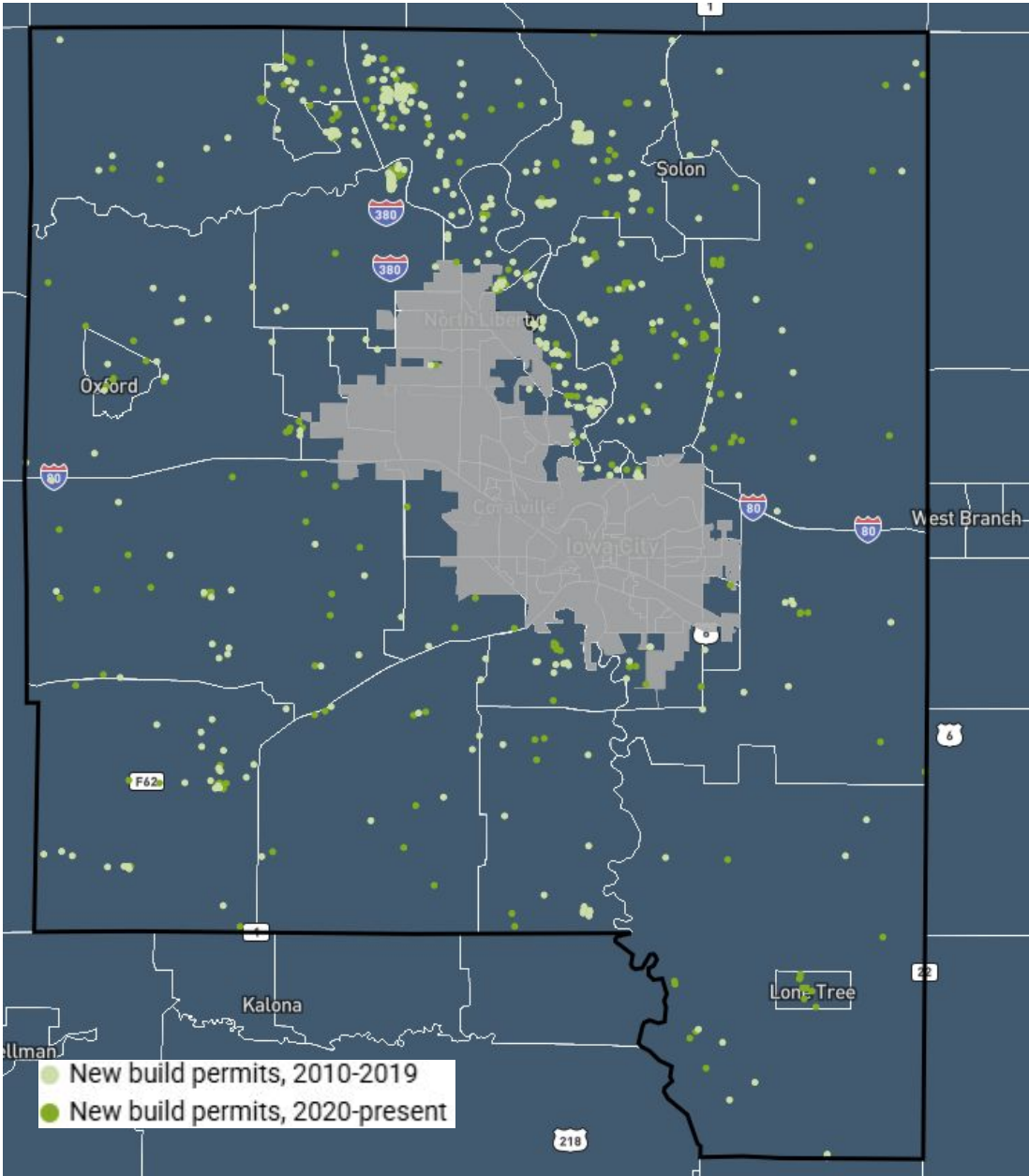
自20世纪90年代达到顶峰以来，住房建设逐渐放缓。

来源: 2023 年 ACS 五年期报告, CommunityScale

自 1990 年以来，非都市区近一半的住房存量已建成或获准建设。90 年代的住房活动最为活跃，此后逐渐减少，与前几十年相比，本世纪颁发的新住宅建设许可证相对较少。

现有单元(按建造年份)

建造年份	单位	分享
自2020年起允许	299	2%
建于2010年至2019年	1,131	9%
建于2000年至2009年	1,594	13%
建于1990年至1999年	2,387	20%
建于1980年至1989年	1,011	8%
建于1970年至1979年	1,676	14%
建于1960年至1969年	961	8%
建于1950年至1959年	559	5%
建于1940年至1949年	262	2%
建于1939年或更早	2,108	18%

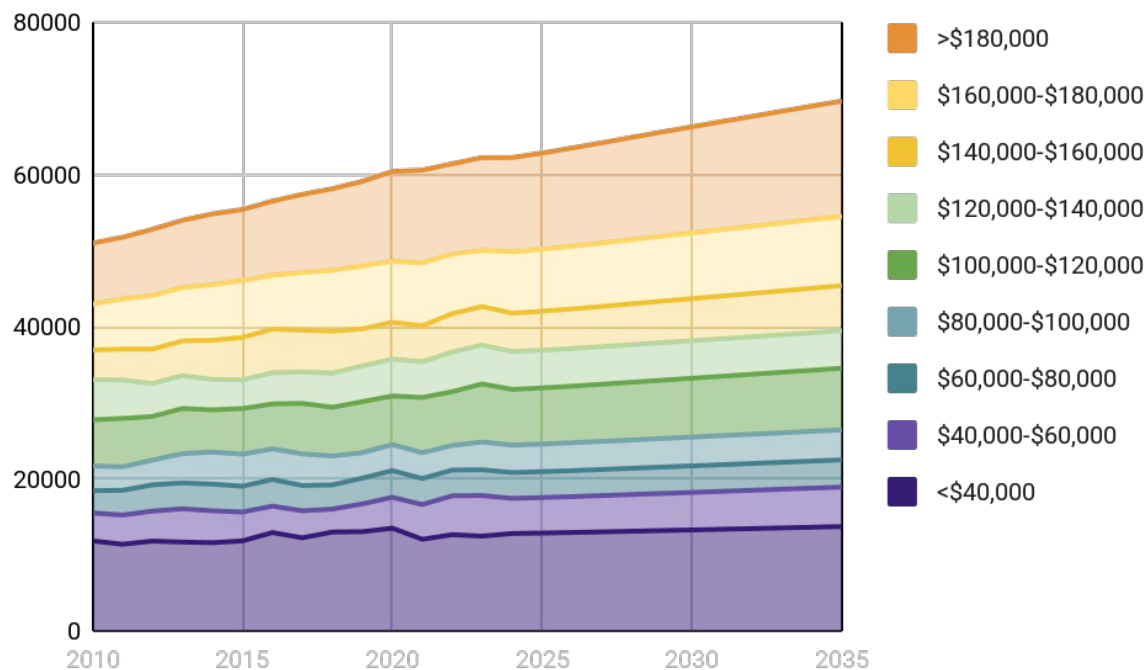


约翰逊县的整体增长速度比非都市区更快。

数据来源:2010-2023 ACS 五年期社区规模报告

根据近期趋势,约翰逊县市场预计将增长约 11%, 几乎是非都市区整体增长速度的两倍。如果制定正确的土地利用政策和住房战略, 非都市区未来有望在该县整体增长中占据更大份额。
约翰逊县的增长越来越多地受到高收入家庭的推动, 这些家庭能够支持市场价格的建设。

约翰逊县的增长趋势及家庭收入 预测

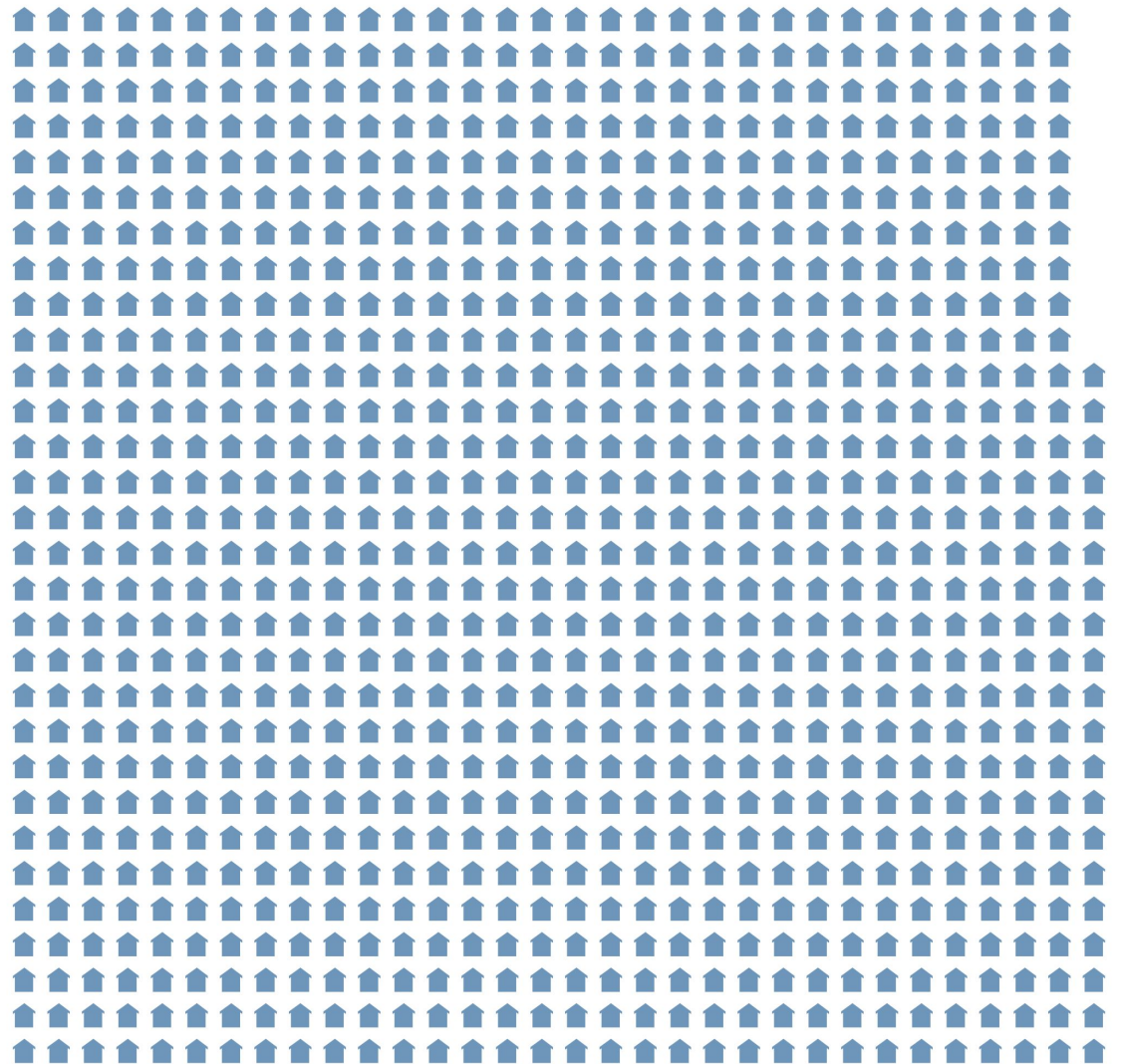


未来10年，非都市区需要 约950套新住房才能跟上增长步伐。

资料来源：人口普查 ACS 5 年, CommunityScale

950套住房的生产目标，是根据非大都市地区的增长预测和其他调整结果得出的，这些调整旨在维持健康的住房存量，并缓解潜在的市场压力，例如被压抑的购房需求。

这一目标反映了维持非都市区当前增长率所需的产量，该地区的增长率低于约翰逊县的整体增长率。非都市区需要在此目标之外增加更多单位，才能赶上全县的增长率。



新住房开发的障碍。

供水和污水处理基础设施:只有在有供水和污水处理系统覆盖的地区才有可能建造密集住房。

化粪池标准:如果没有公共下水道连接,住房密度通常不能超过每英亩 1 个单位。

建筑成本:材料价格上涨和劳动力短缺推高了住房成本。

土地价值:地块价格因地而异,但普遍较高且不断攀升。

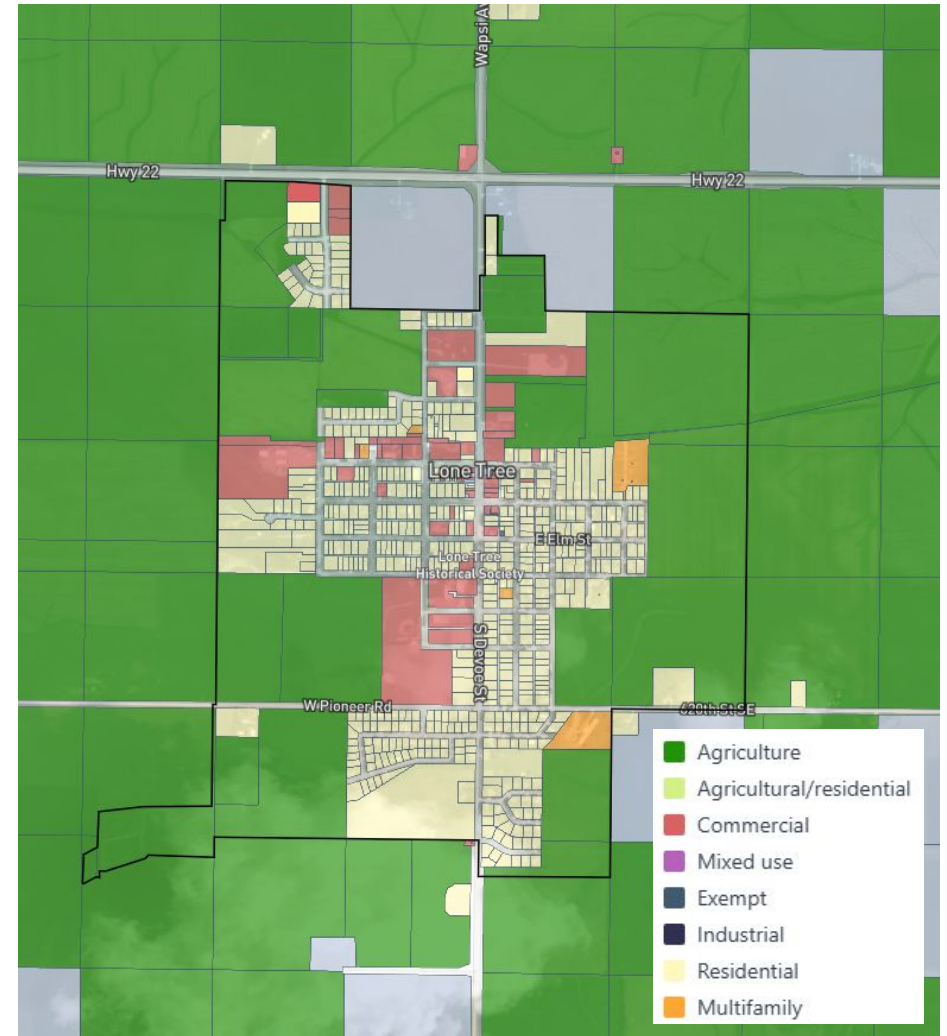
开发用地稀少:尤其是在城市内,可供开发的用地非常少。

与农业和环境用地保护相关的成本:将开发从优质农业用地和环境敏感区域转移出去,会导致可开发土地面积减少。

交通选择有限:除了私家车外,大都市区以外的居民几乎没有其他交通和出行选择。

缺乏便利设施和服务:

虽然一些城市的服务很好,但许多非大都市地区缺乏便利的交通,例如杂货店和医疗设施。



购房障碍。

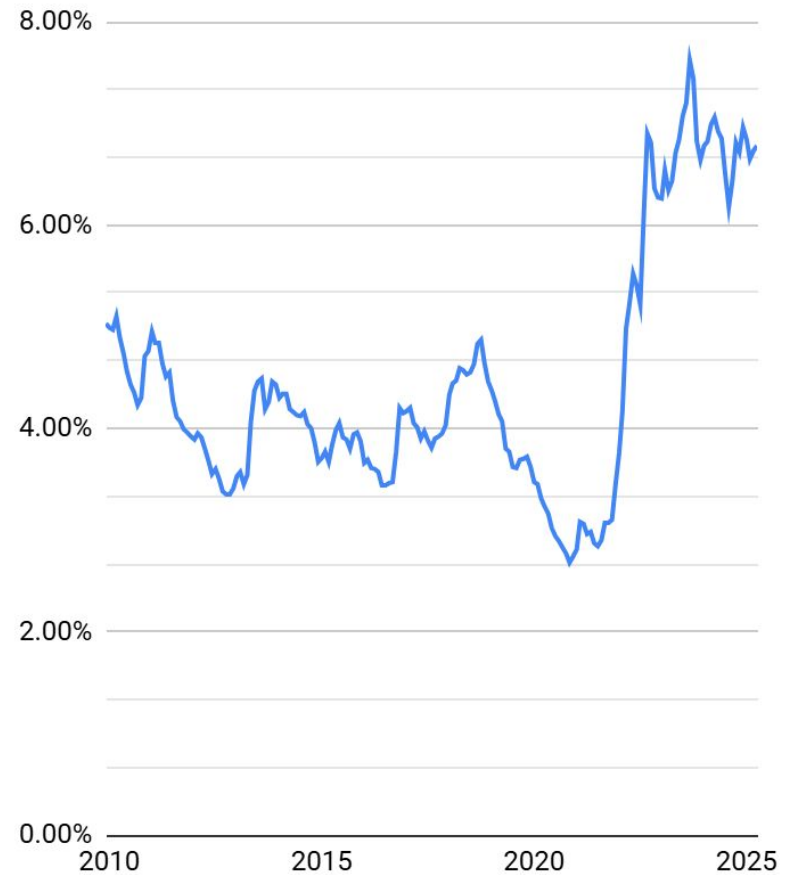
价格上涨:尤其是自新冠疫情以来, 房价上涨速度加快。

高利率:高利率会降低购买力, 尤其是对于没有大量现金储备或先前房屋净值的首次购房者而言。

供应有限:由于开发活动减少, 进入市场的房屋减少, 以及由于市场状况和缺乏替代方案而更多的房主选择留在原地。

保险成本:近年来, 房屋保险费率大幅上涨, 部分原因是极端天气和韧性挑战的增加, 而且保险标准也趋紧, 导致成本增加并扰乱了房地产交易。

2010年以来抵押贷款利率波动



居家养老的障碍。

无障碍性：许多现有住房——尤其是老旧住房——对残障人士和行动受限者而言并不具备天然的无障碍条件，这需要进行昂贵的改造，才能使老年人能够在年老时继续留在家中。

维护费用：特别是在固定收入情况下，日常和意外的住房维护费用可能会造成经济负担。

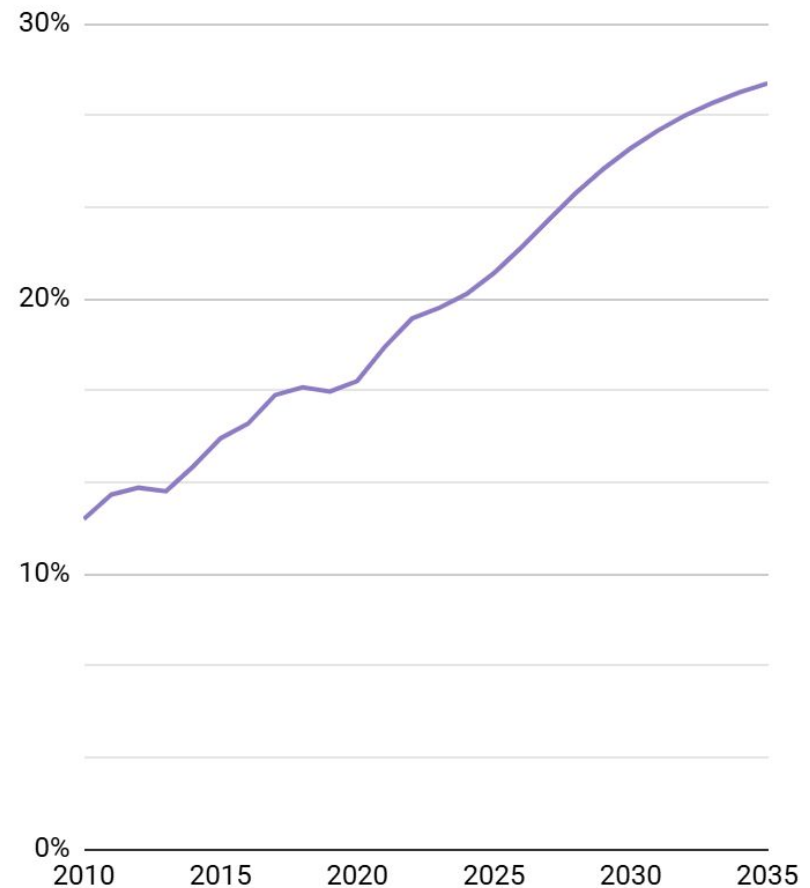
可变费用：对于依靠预算生活的退休老人来说，住房成本（如能源、保险和税收）的突然增加可能会带来财务不稳定。

服务获取：非大都市地区的许多地方距离医疗和社区服务相对较远，而老年人依赖这些服务来维持独立生活。

出行替代方案：除了驾驶私人车辆之外，非大都市地区的交通选择非常有限。

老年生活社区：并非所有小城市都设有当地的老年生活设施，供居民在年老时过渡，这可能导致老年人在无法继续居住在现有住房时被迫搬离。

自2010年以来以及预计到2035年，65岁及以上老年人占非大都市总人口的比例



制造房屋园区住房 稳定性的障碍

州外所有权：在约翰逊县，少数制造房屋园区（MHP）是本地所有的，这导致居民、地方政府和私募股权所有者之间关系复杂。

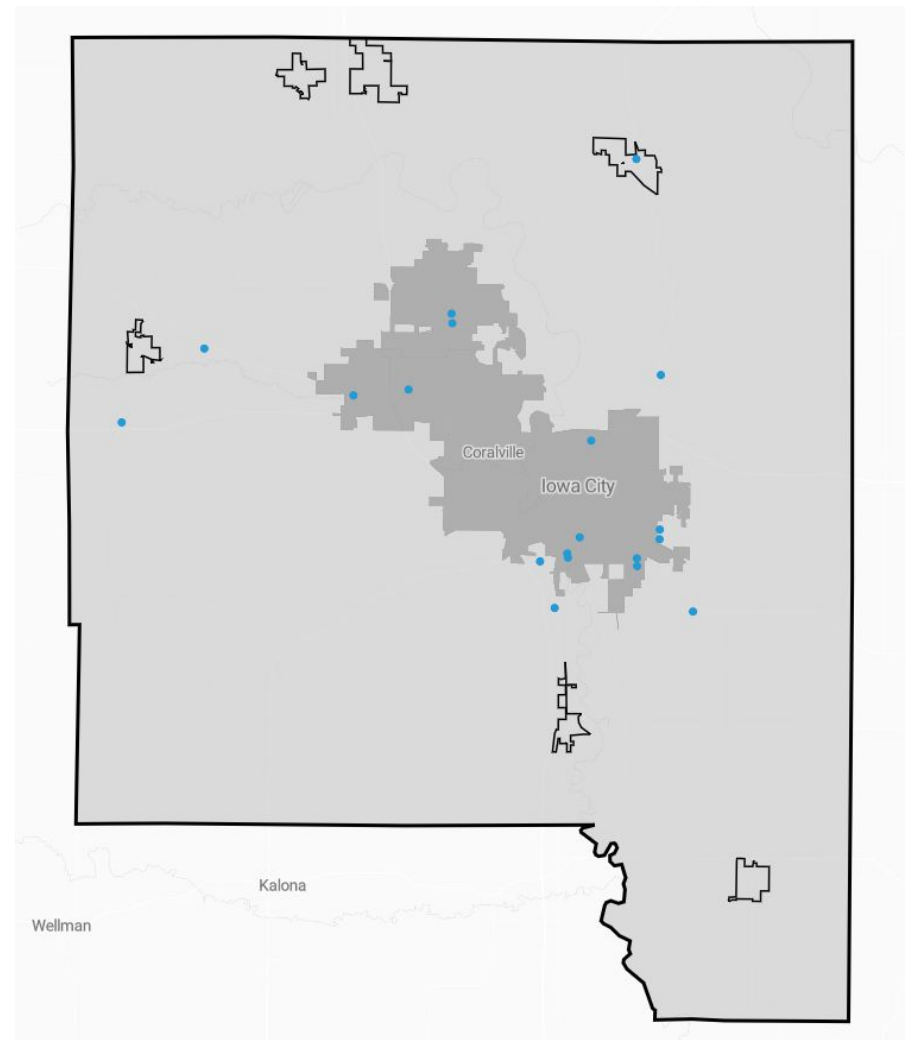
地块费用上涨：一些MHP的居民报告说地块费用迅速上涨，加剧了他们负担住房的压力。

罚款增加：MHP居民报告说，MHP管理方采取了强硬手段，收取过高的费用和罚款，从而造成焦虑和被驱逐的恐惧。

无法搬迁住房单元：在许多情况下，居民的制造房屋无法搬迁（或他们无力承担搬迁费用），这导致居民在离开园区时不得不放弃房屋及其权益。

规范和许可违规：在一些MHP中，居民在未取得所需建筑许可或检查的情况下修理和翻新住房单元，导致潜在的不安全状况。

约翰逊县的制造房屋园区位置



可利用的机遇：内建 资产。

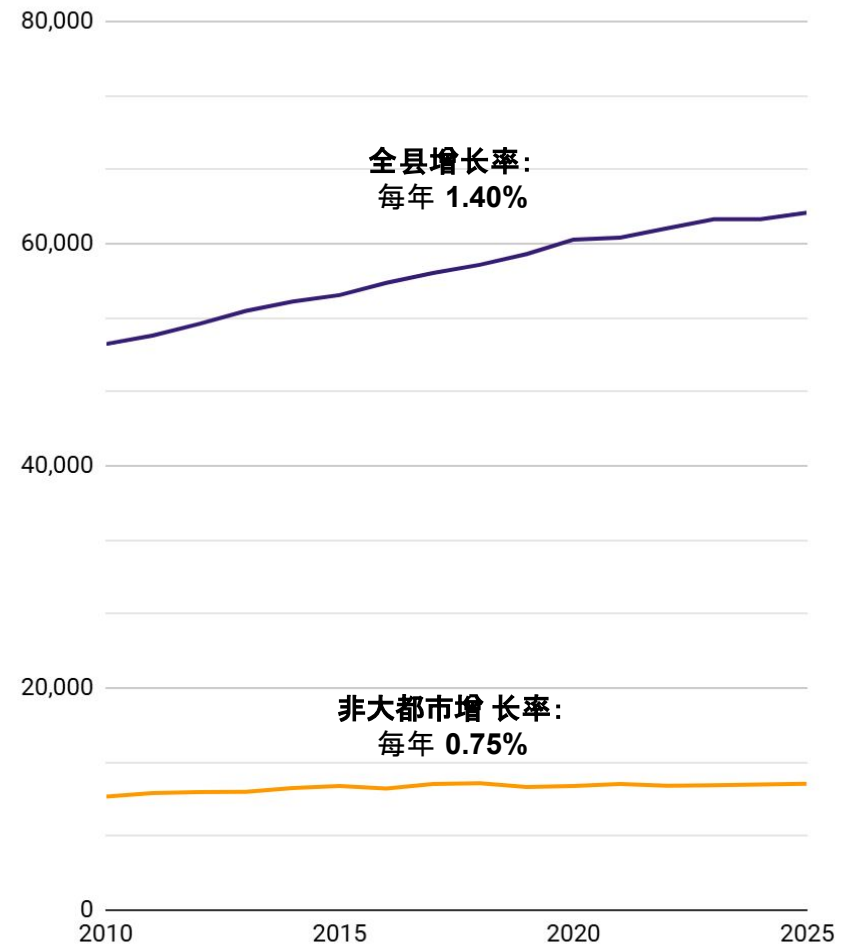
Untapped growth potential: The overall county is growing faster than the non-metro area, suggesting the non-metro area has the potential to capture a greater share of this growth with the right strategies, policies, and housing production.

Well-located: Most parts of the non-metro area are within a manageable commuting distance from most major job centers in the county, allowing workers to generally live where they want based on lifestyle preferences (assuming they can find suitable housing).

Flexible zoning: The county's zoning ordinance generally supports a variety of housing types, including ADUs and "missing middle" development models in the unincorporated areas.

Public-private partnerships: County has the ability to directly invest, with surplus bond capacity available to do so.

2010–2025年非大都市家庭增长与全县趋势的比较



可利用的机遇:社区共识.

增长愿望: 尽管每个小城市都会自行决定如何实现, 但所有小城市都希望以适合自身的方式实现增长。

市中心振兴: 大多数城市和利益相关方支持混合用途开发和填充式住房, 作为加强小城市市中心的策略。

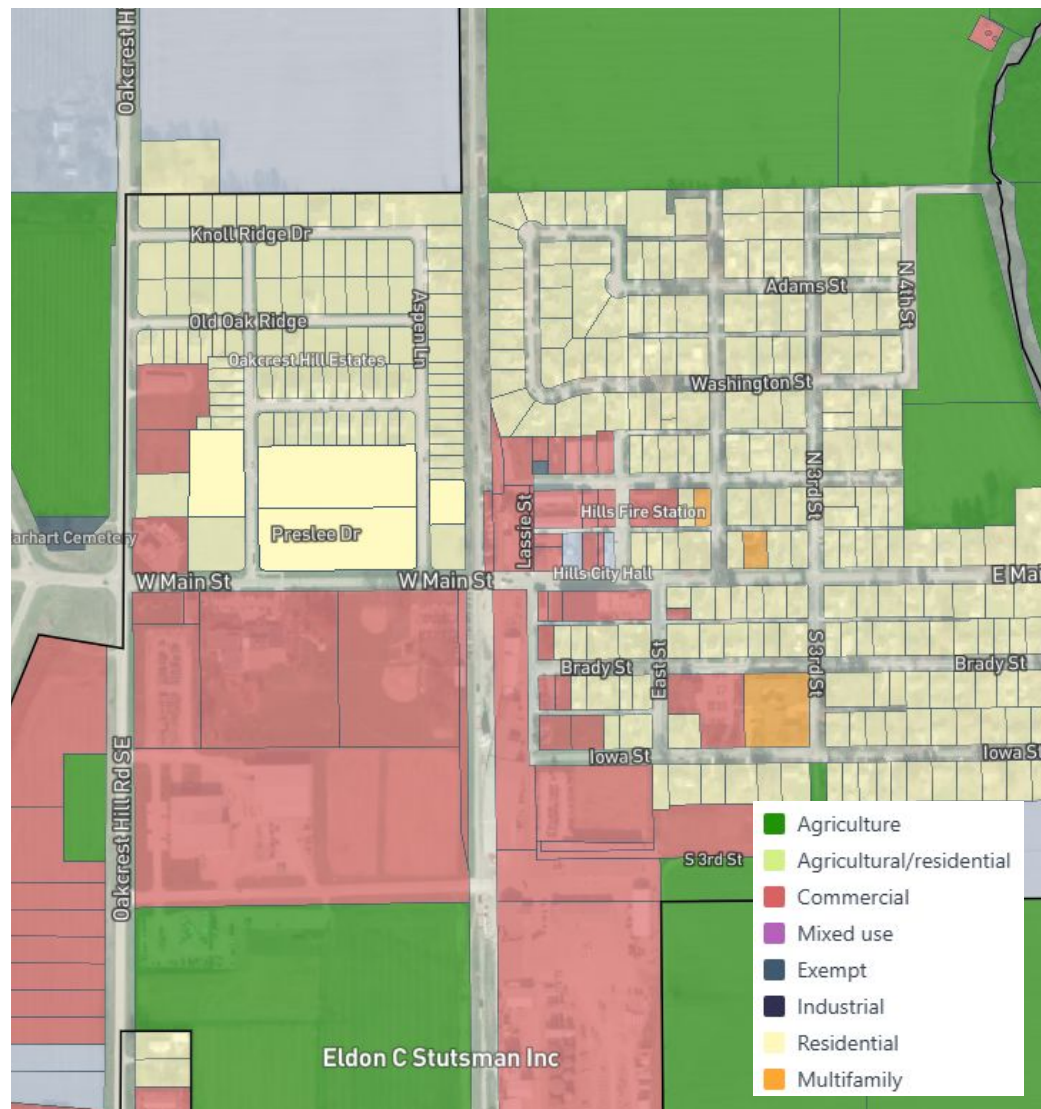
老年住房选择: 社区认识到需要支持居家养老, 并增加老年住房单元, 特别是在没有相关设施的城市。

“缺失的中间”填充: 一些人对更高密度的住房类型(附属住宅单元、连体独栋、双拼房、联排别墅、多户住宅)感兴趣, 尤其是在建设时能够兼顾社区环境和特色的情况下。

可负担住房: 居民和利益相关方理解需要提供跨收入范围都能负担得起的住房选择。

修复和改造项目: 社区支持改善现有住房存量并进行能效、韧性和无障碍改造的策略。

与县的合作: 一些小城市表示有兴趣与县在住房倡议上开展合作。



约翰逊县住房目标和优先事项

截至目前由居民和利益相关方分享。

右侧总结的目标和优先事项来源于本研究的社区参与、利益相关方访谈、文献回顾和定量分析过程。



容纳更多增长



满足老龄人口的需求



吸引更多年轻人和家庭



多样化住房存量



将增长集中在基础设施和服务周边



强化农村和小城镇特色



支持本地企业和主要街道

潜在的政策建议

主题	我们了解到的情况	如何应对
化粪池规定	化粪池规定限制了潜在的住房密度	从技术、环境和执法角度，探索在现实可行的情况下减少所需地块面积的方法。
农业用地开发	在县非建制区的农业地区，住宅建筑用地很少。	探索在不对农业产业造成过度影响的情况下在农业土地上增加住房单元的选项，例如通过修订农场宅基地分割规定，并在住房密度方面给予监管灵活性。
缺失的中间住房	州和县的规定已放宽了对填充式住房(如附属住宅单元和“缺失的中间”)的限制，但目前建造的并不多。	通过宣传活动、技术援助和财政激励，推动“缺失的中间”填充式住房建设。
住房作为经济发展	县的经济发展计划(2022)和综合规划(2024)呼吁增加住房，但未确定具体建设地点。	在商业分区和就业中心附近将多户住宅作为允许的“主要用途”，并在指定的优先增长区域将其作为期望用途。
制造房屋园区	许多低收入居民未能得到制造房屋园区商业模式的良好服务。	探索将居民转变为更稳定住房选择的策略;将现有MHP转换为社区土地信托模式;或鼓励MHP的再开发，例如通过修改RMH分区规定，在可并入城市的位置允许更高密度、更高价值的住房形式。
居家养老	人口正在迅速老龄化，但并非所有社区都有老年住房选择。	在缺乏设施的城市推动老年住房开发，并促进无障碍改造，以支持老年人在家中养老。
住房拥有成本	不断增加的住房拥有成本威胁到居民的住房稳定性，例如固定收入的老年人。	扩大对节能和防风化等节省成本和降低风险的住房升级的援助。
市中心振兴	一些小城市的市中心正在挣扎，但市中心对支持经济发展、吸引就业、生活质量和地方认同感至关重要。	推动住房开发作为振兴和稳定市中心的机制，例如混合用途开发、在主要街道建设楼上住房，以及在市中心周边建设多种更高密度的住房类型。
交通	非大都市地区的公共交通和其他出行服务稀少但有需求。	将交通和出行服务与住房和服务密度较高的地区对接，并在交通选择最可行的地方探索更高密度的住房。
住房保险	保险成本正在迅速成为住房市场的干扰因素，特别是对新购房者而言。	探索如何完善建筑规范以提升县的保险评级。
小城市合作	一些小城市特别有兴趣与县合作，以促进和支持当地住房发展。	加强与有兴趣的小城市的对话，并制定合作战略，利用县的项目和资源支持当地住房倡议。
基础设施	开发密度直接受制于公共下水道和供水连接的可用性。	支持有意建立或扩展市政供水和下水道系统的小城市。
直接投资	县在住房开发方面有投资的历史，并愿意做更多。	扩大县对可负担住房信托的参与，并考虑进行更大规模的投资，例如购买土地进行符合社区可负担目标的公私合营开发。

住房评估研究 艾奥瓦州 约翰逊县

社区简报 —— 2025 年9月



CommunityScale