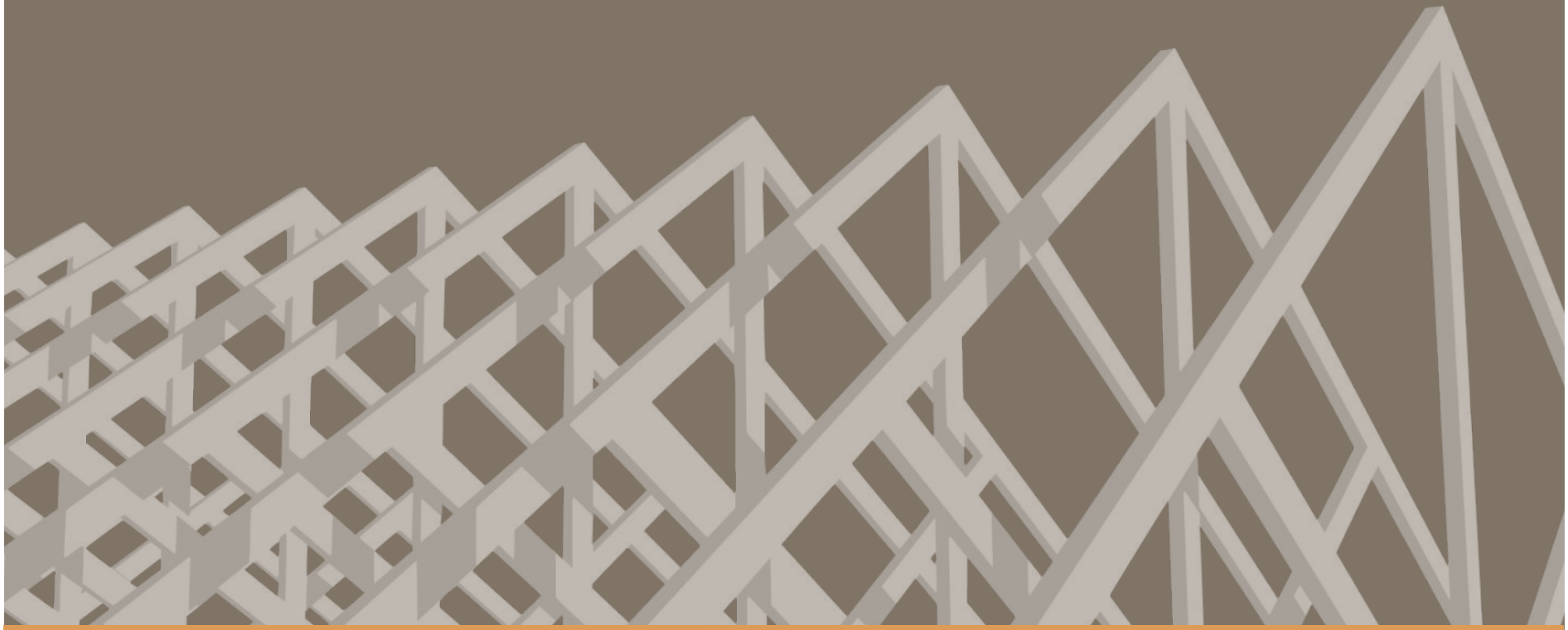
住房评估研究

爱荷华州约翰逊县

2025年11月12日



Johnson County

CommunityScale

住房评估研究
约翰逊县
约翰逊县

致谢
来自全县(包括六个小城市)的120多位居民、利益相关者、地方政府工作人员和民选官员参与了焦点小组讨论、会议和研讨会等活动，为本研究提供了关键信息和想法。此外，还完成了90份调查问卷。我们感谢所有参与者付出的时间、专业知识和积极参与。有关公众参与的详情，包括焦点小组参与者名单，请参阅附录:社区参与总结。

约翰逊县

约翰逊县位于爱荷华州中东部，拥有超过15.6万居民，下辖11个城市。该县兼具城市和乡村社区，拥有广泛的产业，包括农业、农业旅游、零售、制造业、医疗保健、医疗技术和学术机构。

约翰逊县地方政府提供各项基本服务，包括规划、发展和可持续性;社会和公共卫生服务;道路和桥梁维护;选举和许可证发放;执法和应急响应;以及公园和自然资源管理。

CommunityScale

CommunityScale

CommunityScale是一家城市规划咨询公司，致力于帮助全国各地的社区提升公平性、经济流动性和住房可及性。CommunityScale提供一系列服务和分析产品，旨在帮助客户在政策和投资方面做出更明智、更有针对性的决策，服务范围涵盖发展机会评估、分区审查和住房需求评估等。公司的客户包括遍布全国的市政当局、县政府、区域规划机构和开发商。

发布日期:2025年11月
项目概览内容也可在项目的在线住房信息平台查看
:https://communityscale.github.io/JohnsonCounty/
© 2025 约翰逊县和 CommunityScale。
版权所有。

内容

概述	4
主要发现	8
建议	31
小城市概况	48
附录	66
住房预测	68
文献综述	78
监管和影响评估	85
社区参与概要	95

2025年11月

© 2025 CommunityScale。版权所有。

概述

本次规划工作的目的。

约翰逊县综合规划的目标之一是确保居民公平享有安全且价格合理的住房。这项优先事项包括满足经济适用房的供应需求，并提高现有和未来居民住房的质量和安全性。

这项住房评估研究由规划、发展和可持续发展部以及社会服务部牵头，旨在为地方民选官员在住房、土地利用、交通以及其他可能的政策决策提供信息，并为非建制地区和各小城市（由各城市自行决定）的综合或其他规划文件提供参考。

注：在本研究中，“county”（小写）指约翰逊县的整个地理区域，即人们居住、工作、经商等的场所；“County”（大写，单独使用）指作为治理和服务机构的地方政府。

本研究的目 标：

Assess equity needs such as housing stability, economic security, supportive community, and inclusion.

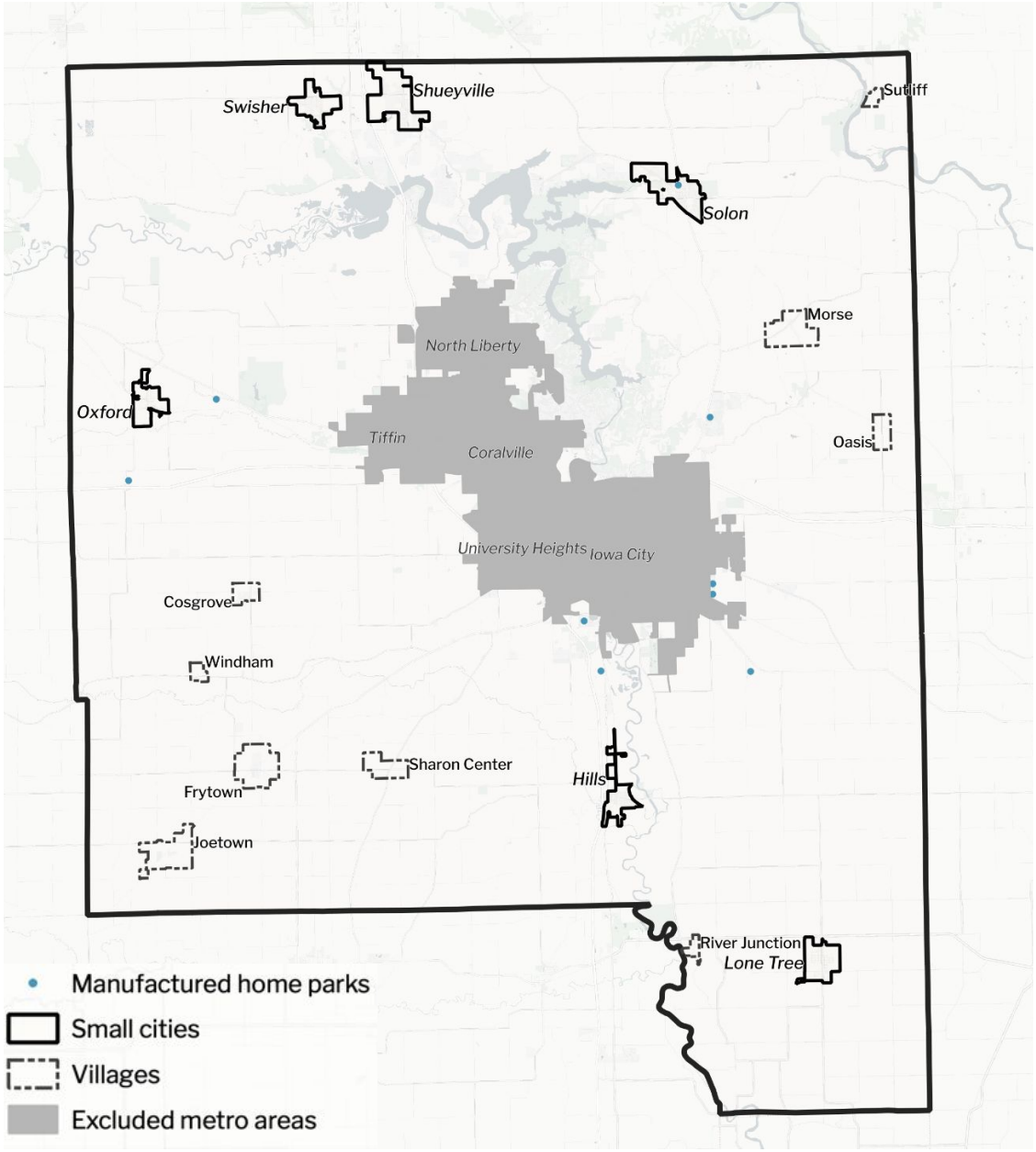
Recommend housing needed to satisfy future demand in the unincorporated area and each small city.

Identify gaps, barriers and housing needs, and potentially preferences.

Recommend feasible and attainable actions for local elected officials to consider and implement.

该研究重点关注该县的非都市区。

本研究聚焦于约翰逊县的非建制地区（包括九个村庄）以及希尔斯、隆特里、牛津、舒伊维尔、索伦和斯威舍这六个小城市。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科勒尔维尔、爱荷华城、北自由城、蒂芬和大学城。
该研究还重点关注了该县的移动房屋园区（MHP），包括都市区内的园区。



该研究的主要发现和结论。

住房评估研究由以下几个部分组成，下面将分别介绍各部分及其要点。

●主要发现：本研究的主要观察结果和结论概述。

- 未来十年，非都市区需要新增约950套住房，以满足增长需求并稳定市场。
- 尤其随着人口老龄化和家庭规模缩小，非都市区需要更多样化的住房选择，以满足单身人士、夫妇、租房者以及居家养老或缩小住房面积的老年人的需求。
- 住房生产面临的障碍包括土地供应有限、供水和污水处理设施不足以及交通选择有限。
-

●建议：制定政策、投资和伙伴关系战略，以促进住房生产和供应。

- 该县具备加大对非都市区住房直接投资的良好条件。
- 通过工作人员的支持和政策更新，郡政府可以从多方面促进住房目标的实现。
- 地方、区域和州级机构、非营利组织和项目为县政府和小城市提供了广泛的合作和资助机会。
- 郡政府和其他机构可以通过多种方式与小城市合作，共同实现当地的住房目标。

●小城市概况：对每个小城市的人口统计、市场状况和土地利用情况进行详细分析。

- 每个小城市在现状、近期趋势和住房目标方面都各具特色。
- 与低密度住宅相比，混合用途和多户住宅物业通常每英亩能带来更高的税收收入。
- 如果小城市社区愿意，地方分区规划的调整可以帮助促进住房多样性。
-

●附录：补充分析和支持本研究的社区参与活动。

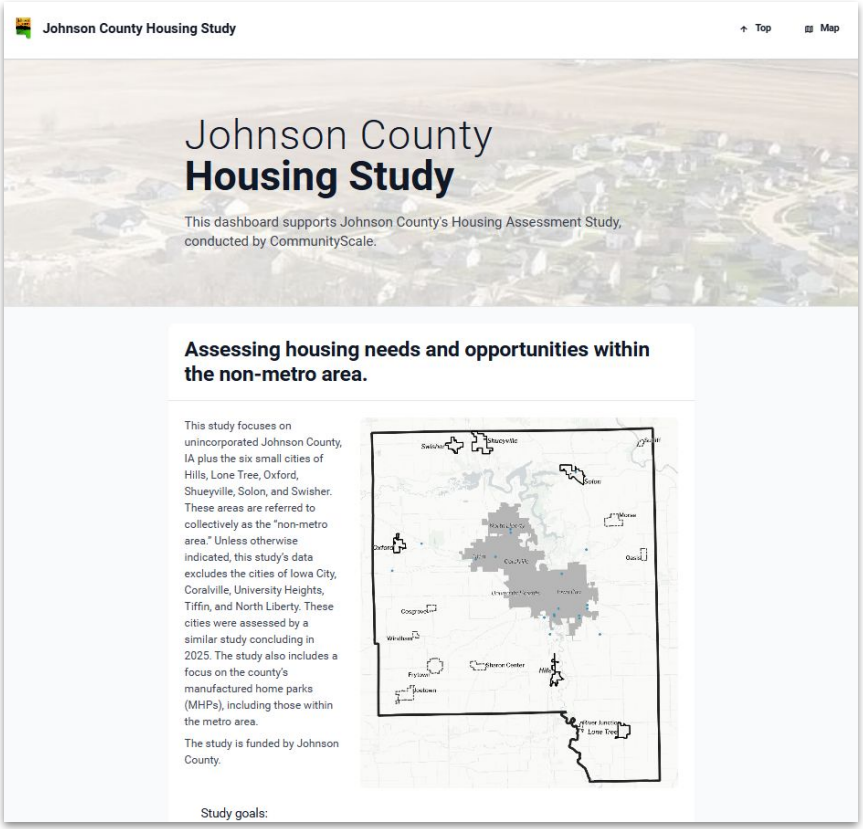
- 住房预测和文献综述为本研究提供了额外的分析和背景信息。
- 监管和影响评估将对当地住房政策、分区规划、财政收入和预制房屋园区状况进行评估。
- 社区参与概要介绍了该研究广泛的利益相关者宣传过程和成果。
-

该研究的数字资源:在线仪表盘和交互式地图。

除了这份报告文件外，该研究的成果还包括一个在线仪表盘和一个交互式地图。这些数字资源提供了更多分享和参与研究结果的方式。

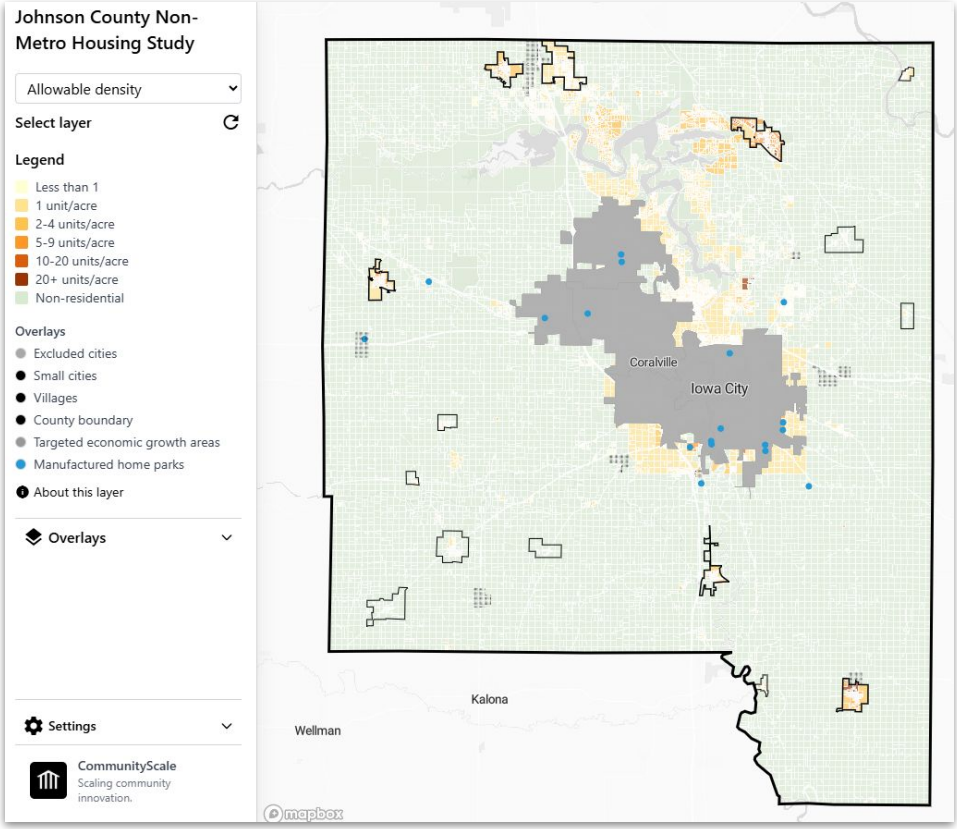
项目仪表盘

通过交互式图表和可下载的图形展示主要研究结果，使研究结果更易于理解和查看。



交互式地图

这提供了一个机会，可以从空间细节上深入探讨该研究的分析，包括非都市区现有和允许的住房类型和密度。



主要发现

孤树
孤树

主要发现总结
数据来源:2023年美国社区调查(ACS)五年期数据, CommunityScale

住房评估研究的主要发现包括对非都市区增长趋势、人口结构变化以及家庭和住户结构变化的观察。这些变化影响着非都市区住房需求和机会。
例如，非都市区需要更多住房选择，以满足不断增长的老年人口和日益增多的小家庭及住户的需求。
非都市区的增长速度低于全县整体水平，这意味着可以利用这种更快的区域增长势头，推动非建制地区和小城市的住房建设和经济发展。

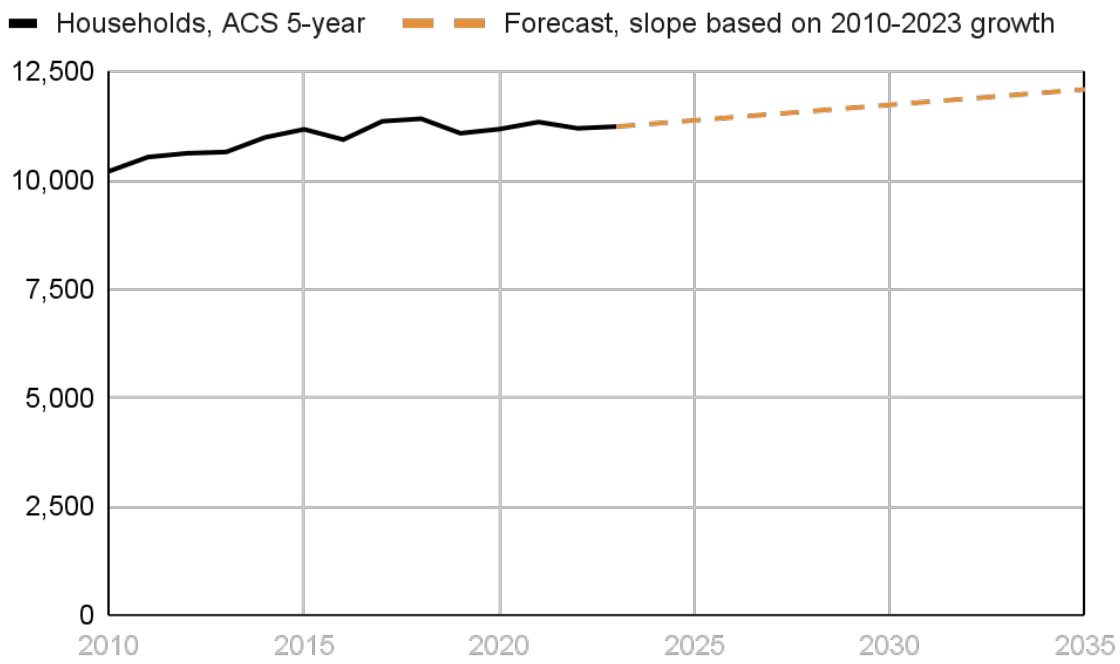
●主要发现要点

- 约翰逊县的非都市区预计将继续保持稳步增长。
- 为了满足未来十年的发展需求，非都市区需要新增约950套住房。
- 非都市区人口老龄化速度加快，这可能成为长期增长的潜在不利因素。
- 住房多样性不足以反映当前和新兴的市场偏好。
- 该地区以独栋住宅为主的住房类型无法满足低收入家庭的需求。
- 趋势表明，高收入和低收入人群都在增长，而“中产阶级”正在萎缩。
- 与十年前相比，非都市区有孩子的家庭数量减少，单身人士数量增加。
- 非都市区住房相对便宜，但只适合中高收入人群。
- 在约翰逊县，移动房屋园区是某些群体的重要住房选择。
- 自上世纪90年代达到顶峰以来，住房建设增速正在逐渐放缓。
- **约翰逊县发展速度更快**
- 总体而言，其价值高于非都市区本身的价值。
-

约翰逊县的非都市区预计将继续保持稳步增长。
数据来源:2023年美国社区调查(ACS)五年期数据, CommunityScale

过去15年来，约翰逊县非都市区的家庭人口一直保持稳定增长。如果这一趋势持续下去，预计未来十年(2025-2035年)，该县非都市区将新增700多户净家庭，增幅达6%-7%。
这种增长是该县需要新增950套住房的主要原因，详情见下一页。

非都市区家庭增 长趋势及预测

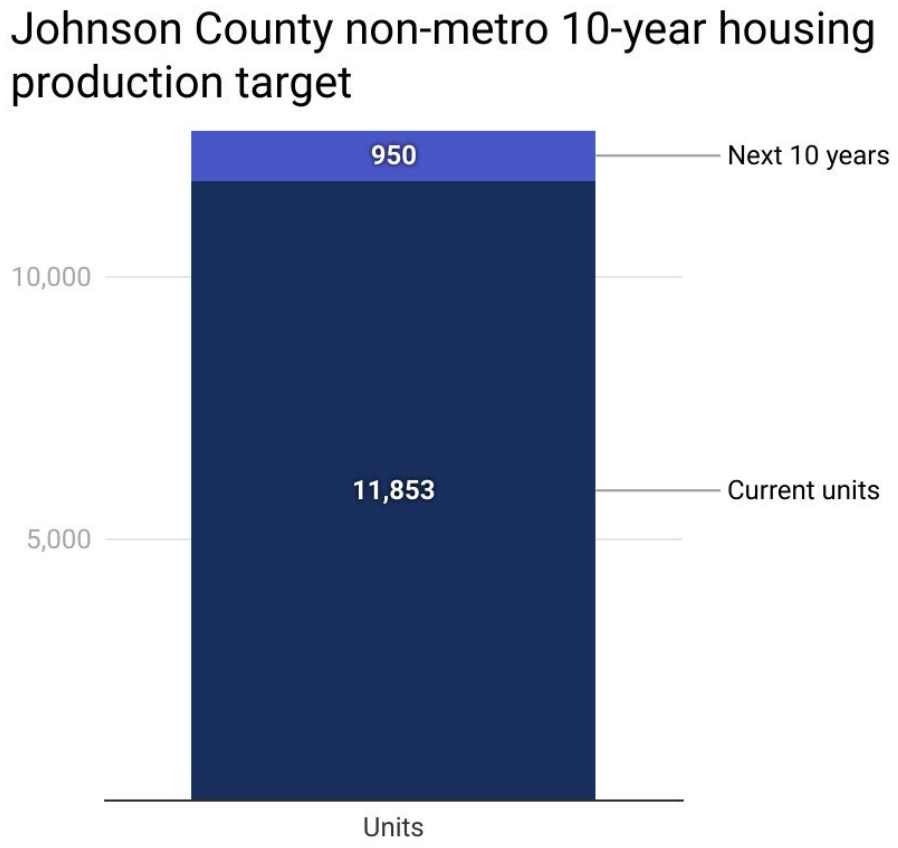


为了满足未来十年的发展需求，非都市区需要新增约950套住房。

数据来源：美国人口普查局 ACS 5 年期数据、CommunityScale 数据

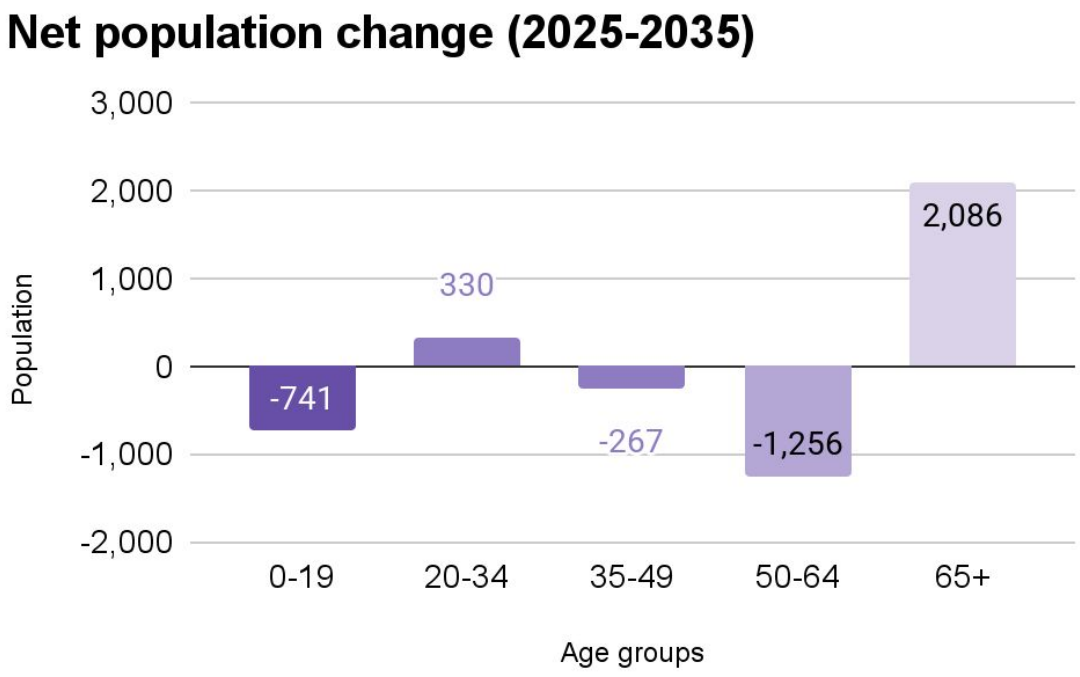
950套住房的建设目标是由非都市区的增长预测（700套）以及其他与维持健康的住房存量和缓解潜在市场压力（例如被压抑的购房需求，共250套）相关的因素共同决定的。

这一目标反映了维持非都市区当前增长速度所需的产量，而目前的增长速度低于约翰逊县的整体增长速度。非都市区需要在此目标之外增加更多住房单元，才能赶上全县的增长速度。



非都市区人口老龄化速度很快，
对长期增长而言，这可能是一个潜在的不利因素。
数据来源:2023年美国社区调查(ACS)五年期数据，CommunityScale

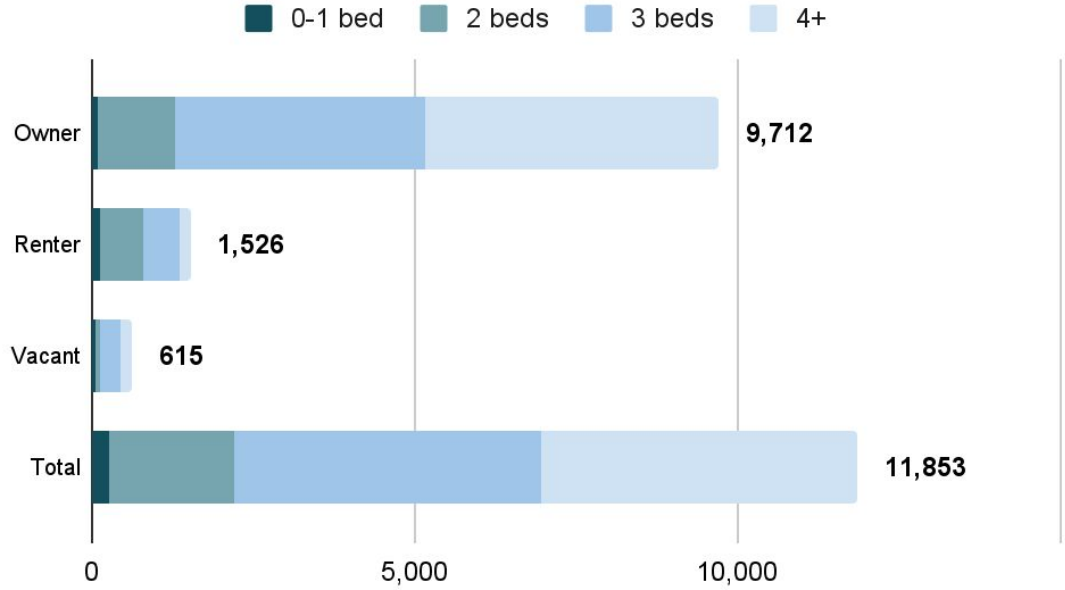
与美国许多地区一样，约翰逊县(非都市区)的人口近年来出现了显著的老龄化现象。
目前的趋势表明，65岁以上人群将是增长速度最快的群体，而其他大多数群体在未来十年内人口将出现下降。非都市区需要继续吸引年轻人和新家庭，才能确保社区的长期可持续发展。



住房多样性不足以反映当前和新兴的市场偏好。
数据来源:2023年美国社区调查(ACS)五年期数据, CommunityScale

虽然约翰逊县的非都市区拥有大量自住房屋，但对于有意寻求其他居住选择的家庭来说，选择仍然不足。
例如，为了促进年轻人口增长，非都市区需要更高比例的租赁住房，因为租赁住房通常是新家庭在购房前融入社区的途径。此外，随着非都市区65岁以上人口老龄化加剧，许多人会寻求在不离开社区的情况下缩小居住面积的机会，例如从较大的房屋搬到较小的房产，如公寓和联排别墅。
如右图所示，目前非都市区共有11853套住房，其中大部分为业主自住(82%)，仅有19%为两室或两室以下的房屋(共2209套)。

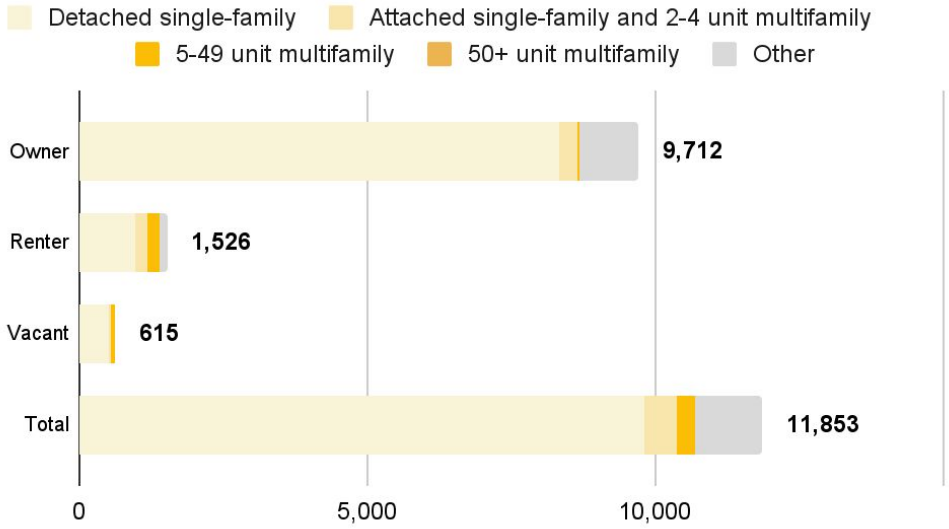
非都市区住房 单元按产权类型和卧室数量分 类



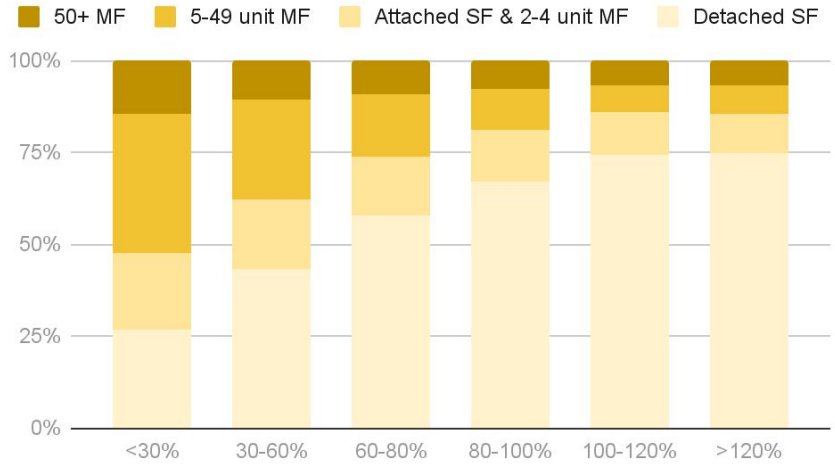
该地区以独栋住宅为主的住房类型无法满足低收入家庭的需求。
数据来源:2023年美国社区调查(ACS)五年期数据, CommunityScale

非都市区的大部分住房存量为独栋住宅。联排别墅(例如双拼别墅)和多户住宅的供应量相对较少。虽然这种住房结构符合该地区高收入家庭的偏好，但对于中低收入家庭而言，选择却不够丰富，他们往往更倾向于多种类型的住房，包括多户住宅。
右侧图表展示了这种错位。上图总结了非都市区内各类房屋的供应情况。下图则显示了目前市场上购房者的需求。两者之间的差异体现了非都市区错失了开拓潜在市场的机会。

非都市区住房 单元按结构类型分类



约翰逊县按收入和房屋 类型划分的市 场偏好(仅限近期搬迁者)



该研究中的许多家庭分析都是按收入群体划分的。
数据来源:2023年美国社区调查(ACS)五年期数据, CommunityScale

本研究的许多指标都基于家庭人口与所在地区收入中位数 (AMI) 的比值。右侧表格根据家庭数量、家庭收入范围以及各收入群体可承受的最高房价或租金水平，定义了本研究的六个收入群体。

如果住房总成本不超过家庭月收入的 30%，则住房通常被认为是“负担得起的”。

房屋所有权成本包括抵押贷款月供、房产税、保险和水电煤气等公用事业费用。租金成本包括基本租金和公用事业费用。

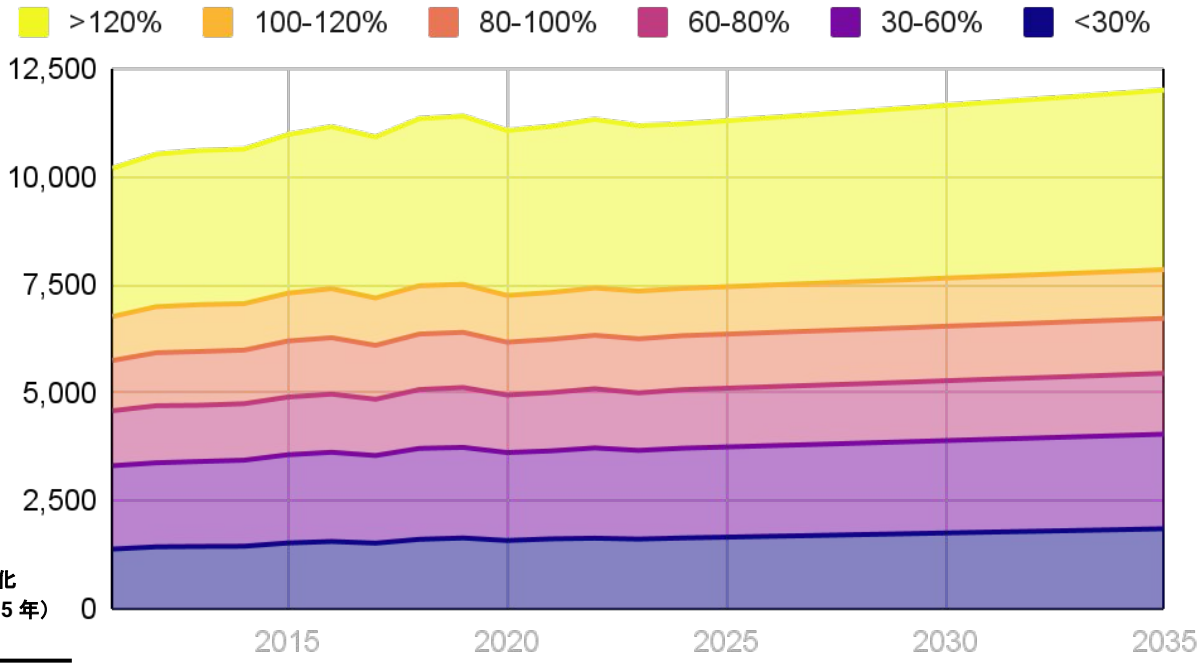
非都市区家庭按收入和住房 负担能力成本 阈值划分

AMI 等级	总户数	家庭收入范围	可负担房屋价格上限	可承受的最高租金
<30%	1,683	低于 35,460 美元	低于 114,000 美元	低于 800 美元
30-60%	2,099	35,460 美元 - 70,920 美元	114,000 美元 - 227,500 美元	800-1600美元
60-80%	1366	70,920 美元 - 94,560 美元	227,500 美元 - 303,500 美元	1600-2150美元
80-100%	1,255	94,560 美元 - 118,200 美元	303,500 美元 - 379,500 美元	2150美元至2650美元
100-120%	1,101	118,200 美元 - 141,840 美元	379,500美元至455,000美元	2650美元至3200美元
>120%	3,875	141,840 美元	超过 455,000 美元	超过 3,200 美元

趋势表明，高收入和低收入人群的财富都在增长，而“中产阶级”则在萎缩。
数据来源：2023年美国社区调查（ACS）五年期数据，CommunityScale

随着约翰逊县非都市区的发展，其收入结构日益两极分化，高收入和低收入家庭的增长速度超过了中等收入家庭的增长速度。
收入水平提高带来的增长可能转化为新的市场价住房机会，但如果整体供应仍然过于紧张，则可能导致中等价位住房的竞争加剧。
低收入家庭数量的增加会加剧现有经济适用房供应的压力，并增加对补贴住房的需求。如果增加更多价格适中的住房选择，中等收入家庭的比例可能会上升。

非都市区家庭收入增 长趋势及预测（按收入占中位数百分比划分）



AMI集团	2015年	2025年	2035年	预计变化（2025-2035 年）
<30%	1,563	1,683	1,878	11.6%
30-60%	2,066	2,099	2,202	4.9%
		1366	1415	
60-80%	1,347			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年美国社区调查(ACS)五年期数据, CommunityScale

约翰逊县非都市区的家庭收入中位数高于全县、全州乃至全美的平均水平。然而，非都市区内的收入和增长率分布并不均衡。如右图所示，这六个小城市的家庭收入中位数和十年人口增长趋势差异显著。

	收入中位数（2023 年美国社区调查五年期数据）
非都市区约翰逊县	101,410 美元
约翰逊县全境	74,721 美元
爱荷华州	73,147 美元

斯威舍

收入中位数 10 万美元

增长了22%

超过10年

舒伊维尔

收入中位数 12.9 万美元

十年间缩水7%

牛津

牛津

收入中位数 6.9 万美元

十年间缩水31%

梭伦

收入中位数 11.5 万美元

十年内增长了47%

山丘

中位收入 8.2 万美元

十年内增长了30%

孤树

孤树

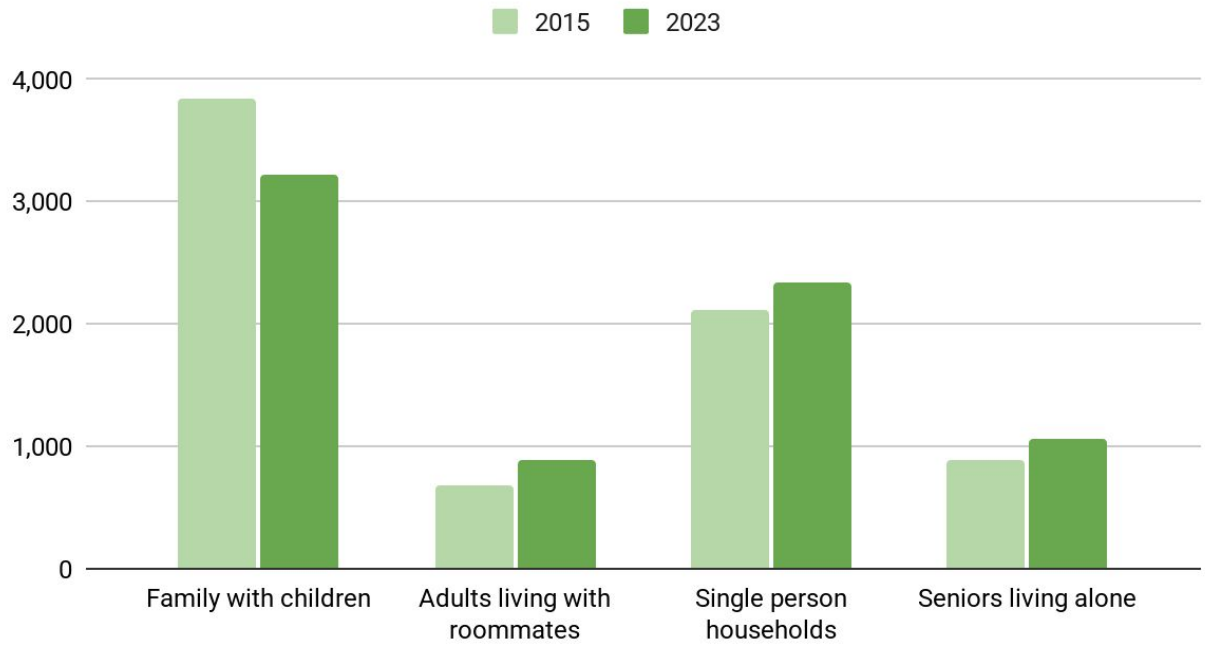
中位收入 8.3 万美元

十年内增长了6%

与十年前相比，非都市区有孩子的家庭数量减少,单身人士数量增加。
数据来源:2010-2023年美国社区调查(ACS)五年期数据, CommunityScale

与2015年相比，约翰逊县非都市区有子女家庭的数量下降了16%。与此同时，与室友合住的成年人、单身人士家庭以及独居老年人的数量均有所增加。

非都市区家庭和 户籍结构的变化

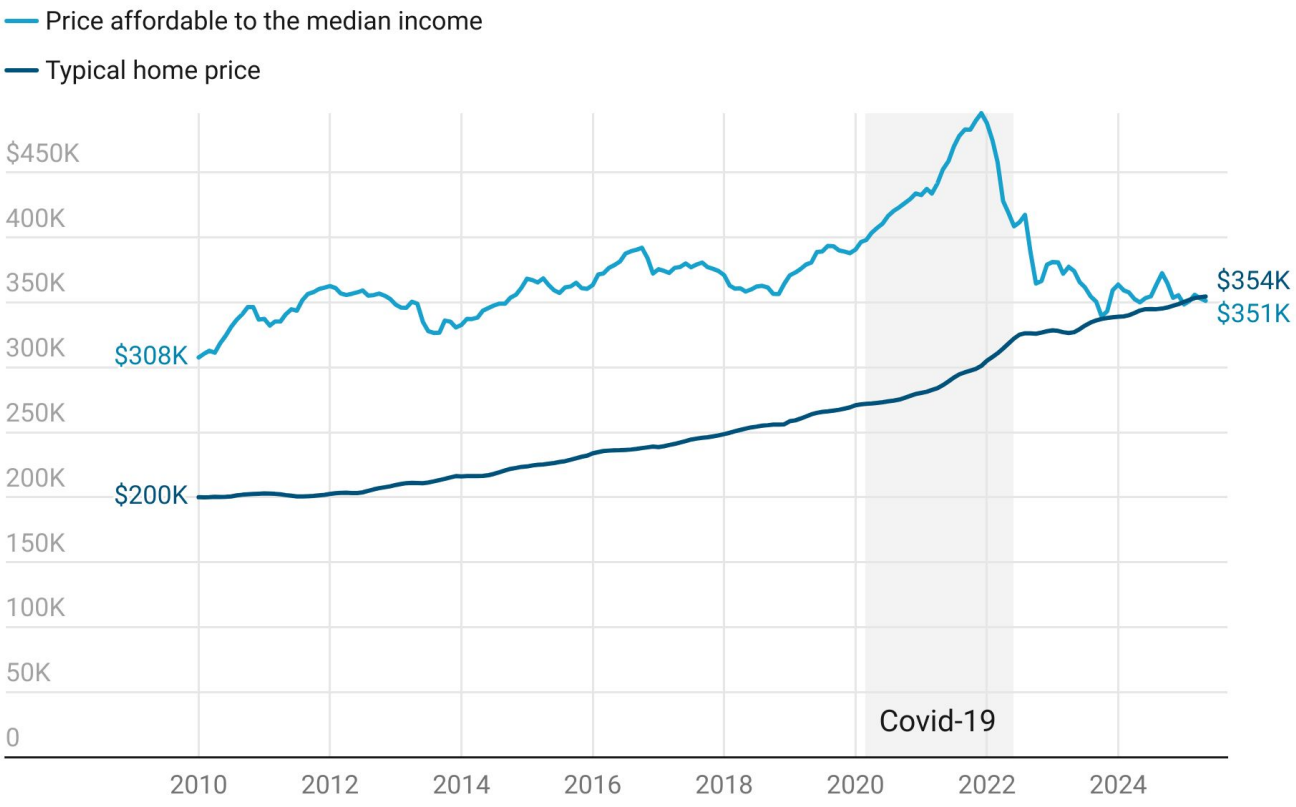


非都市区住房相对便宜，但只适合中高收入人群。
数据来源:2023年美国社区调查(ACS)五年期数据、Zillow ZHVI、FRED、CPI、CommunityScale

从历史上看，约翰逊县的非都市区一直是购房相对容易的地方。在2022年之前的很多年里，收入中位数的家庭完全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，中等收入人群的收入仅够负担中等价位的房屋，而低收入家庭则越来越难以负担得起房价。

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.

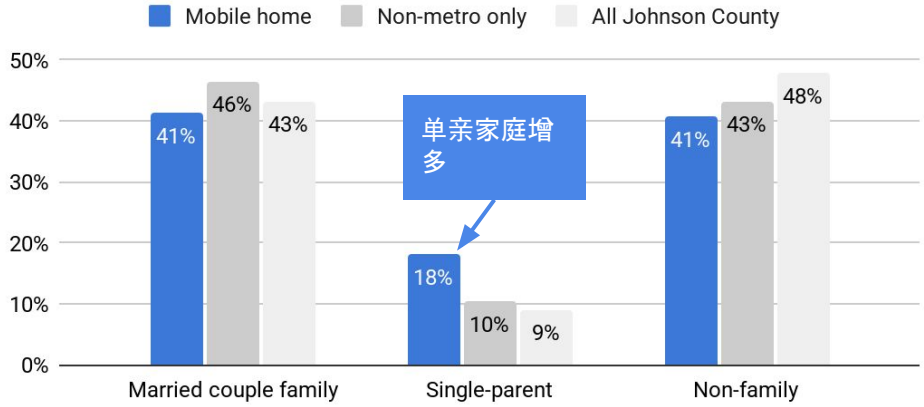
Chart: CommunityScale • Source: Zillow, Census ACS 5-year, CPI, FRED, CommunityScale

在约翰逊县，移动房屋园区是某些群体的重要住房选择。

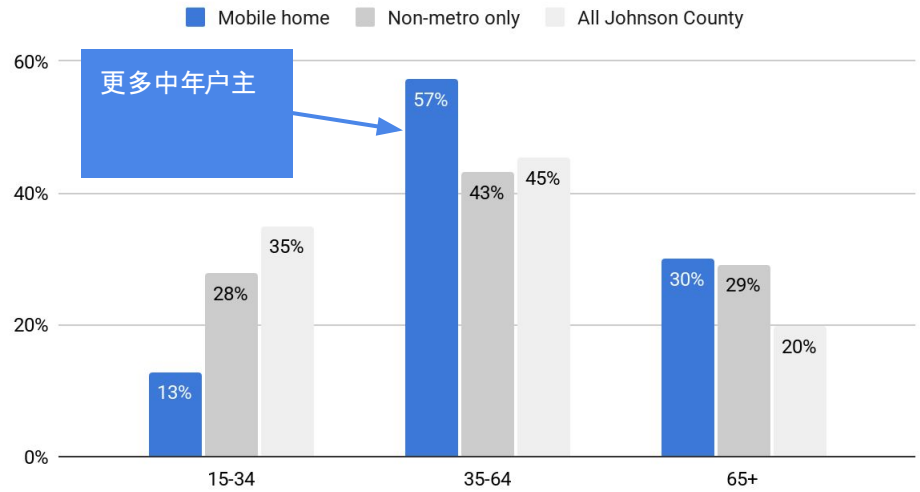
数据来源:2023年美国社区调查(ACS)五年期数据，CommunityScale

对居住在这些移动房屋社区的家庭的分析表明，这些社区为约翰逊县的某些群体提供了一种重要的住房选择。
在约翰逊县，这些社区单亲家庭的居住比例几乎是其他类型社区的两倍。这表明，移动房屋社区为有孩子的单收入家庭提供了一种成本更低的住房选择。
居住在移动房屋中的家庭通常年龄较大，人口数量也较少。这也表明，对于处于人生过渡期和/或收入有限的人们来说，移动房屋提供了一种更灵活、更经济的住房选择。

约翰逊县移动房屋社区 (MHP) 各家庭类型与非都市区及 约翰逊县整体情况的比 较



约翰逊县移动房屋社区（MHP）户主年龄与非都市区及 约翰逊县整体情况的比 较



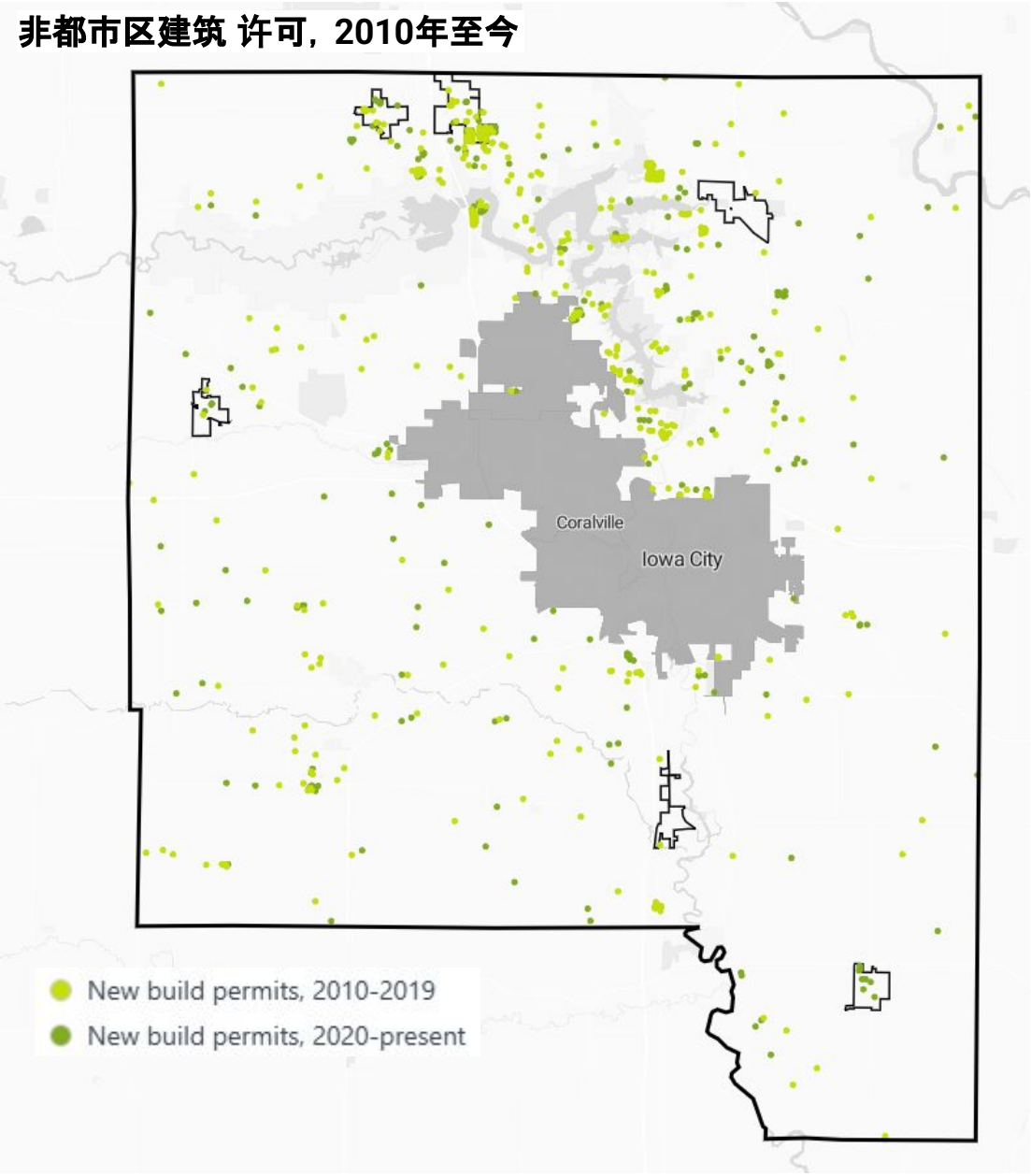
自上世纪90年代达到顶峰以来，住房建设增速正在逐渐放缓。
数据来源:2023年美国社区调查(ACS)五年期数据，CommunityScale

非都市区近一半的住房存量是在1990年之后建造或获得许可的。90年代的住房建设活动最为活跃，此后逐渐减少，与前几十年相比，本世纪发放的新住宅单元建设许可证数量相对较少。非都市区的最新建设项目主要集中在该县中北部地区。

按建造年份划分的 现有单元

建造年份	单位	分享
自 2020 年起获准使用*	299	2%
建造时间: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		

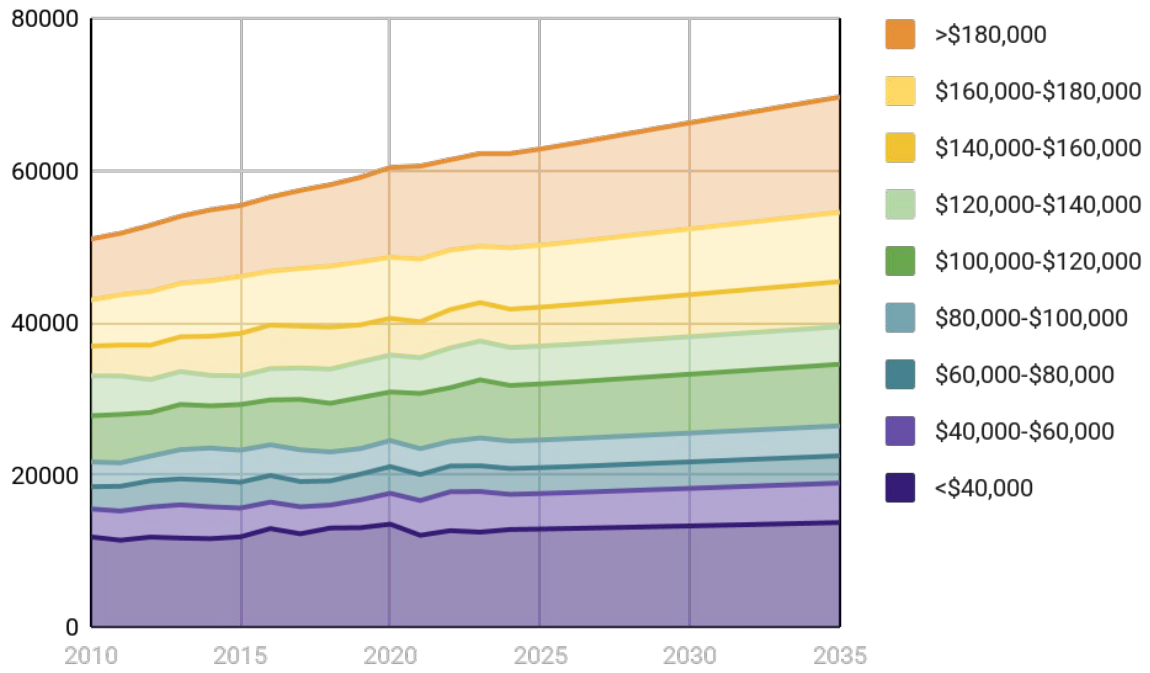
** "2020年至今已批准"的统计数据尚不完整——正在更新中。*



约翰逊县的整体增长速度比非都市区本身的增长速度更快。
数据来源:2010-2023年美国社区调查(ACS)五年期数据, CommunityScale

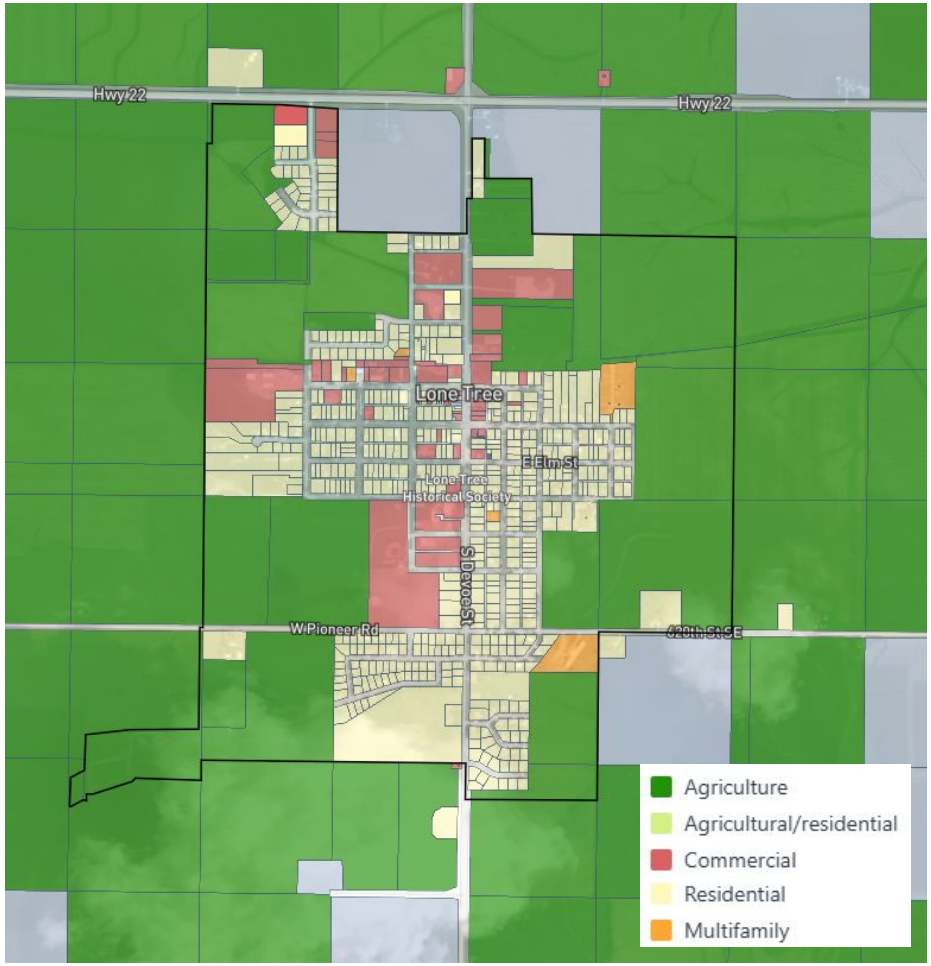
根据近期趋势，约翰逊县市场预计在2025年至2035年间增长约11%，几乎是非都市区单独增长速度的两倍。如果土地利用政策和住房策略得当，非都市区未来有望在全县整体增长中占据更大份额。约翰逊县的增长越来越受到高收入家庭的推动，这些家庭有能力负担市场价位的房屋建设。

约翰逊县按家庭收入划分的增 长趋势和预测



新建住房项目面临的障碍。

供水和污水处理基础设施：只有在供水和污水处理系统覆盖的地区，才能建造高密度住宅。
化粪池标准：如果没有公共污水管道连接，房屋密度通常不能超过每英亩一户。
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：地价因地段而异，但总体而言较高且持续上涨。
可供开发的土地很少：尤其是在城市里，可供开发的土地非常有限。
保护农业用地和环境用地所带来的成本：引导开发远离优质农田和环境敏感区域，会减少可开发土地的面积。
交通选择有限：除了私家车外，都市区以外居民可选择的公共交通和出行方式很少。
缺乏便利设施和服务：
虽然一些城市配套设施完善，但许多非都市区地区缺乏便利的交通方式，难以获得诸如杂货店和医疗机构等关键资源。



隆特里土地利用图显示，大部分地块已被利用，可用于住宅开发的土地寥寥无几。

购房障碍。

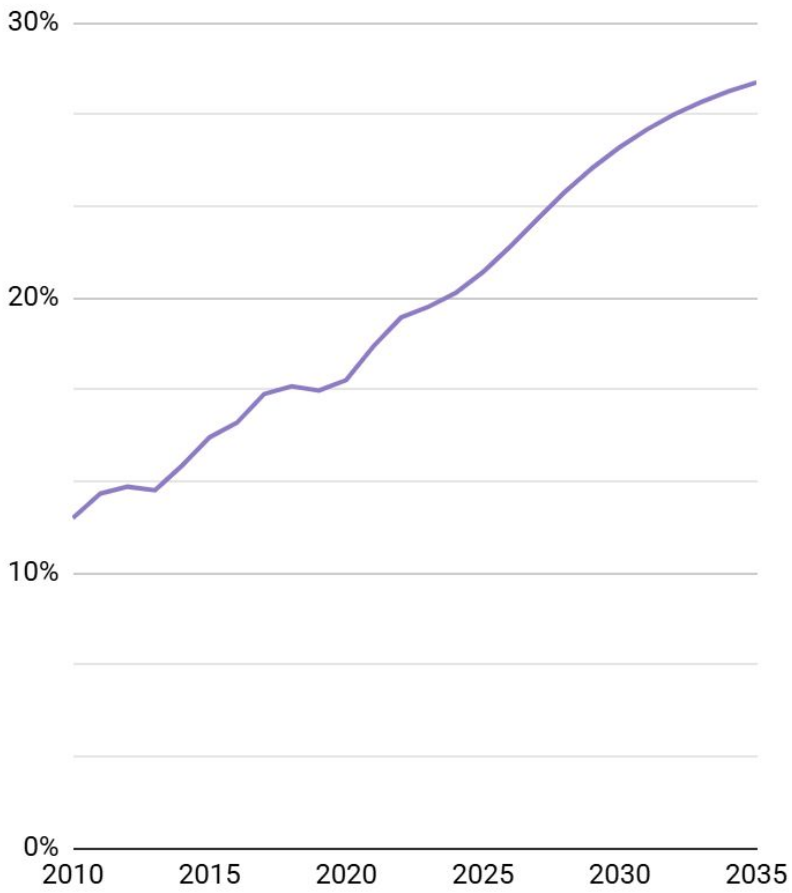
物价上涨：尤其自新冠疫情爆发以来，房价上涨速度加快。
高利率：高利率会降低购买力，尤其对于那些没有大量现金储备或先前房产净值的首次购房者而言更是如此。
供应有限：由于开发活动减少，以及市场状况和缺乏其他选择，更多房主选择继续居住在现有房屋中，导致市场上房屋供应减少。
保险成本：近年来，房屋保险费率大幅上涨，部分原因是极端天气事件增多、房屋抗灾能力提升面临更大挑战，以及承保标准收紧，这些因素都推高了成本并扰乱了房地产交易。

2010年以来的抵押 贷款利率波动

全国平均抵押贷款利率
资料来源：美联储

无障碍设施：许多现有住宅，尤其是老旧房屋，本身并不适合残疾人和行动不便人士居住，因此老年人如果想在自己家中安享晚年，就需要花费高昂的费用进行改造。
维护费用：尤其对于收入固定的房主来说，日常和突发的房屋维护费用都可能造成经济负担。
可变成本：尤其对于预算有限的退休老年人来说，住房成本（例如能源、保险和税收）的突然上涨可能会造成财务不稳定。
服务获取：非都市区的许多地方距离医疗保健和社区服务机构相对较远，而老年人可能需要依靠这些机构来维持独立生活能力。
出行选择：除了私家车之外，非都市区的其他交通选择非常有限。
老年生活社区：
并非所有小城市都设有老年公寓供居民安享晚年，这可能导致老年人在无法继续居住在原住所后被迫搬离。

2010 年以来及至 2035 年，65 岁及以上老年人口占非都市地区 总人口的比例



数据来源：美国社区调查（ACS）2010-2023年五年期数据，CommunityScale

活动房屋园区住房稳定性面临的障碍。

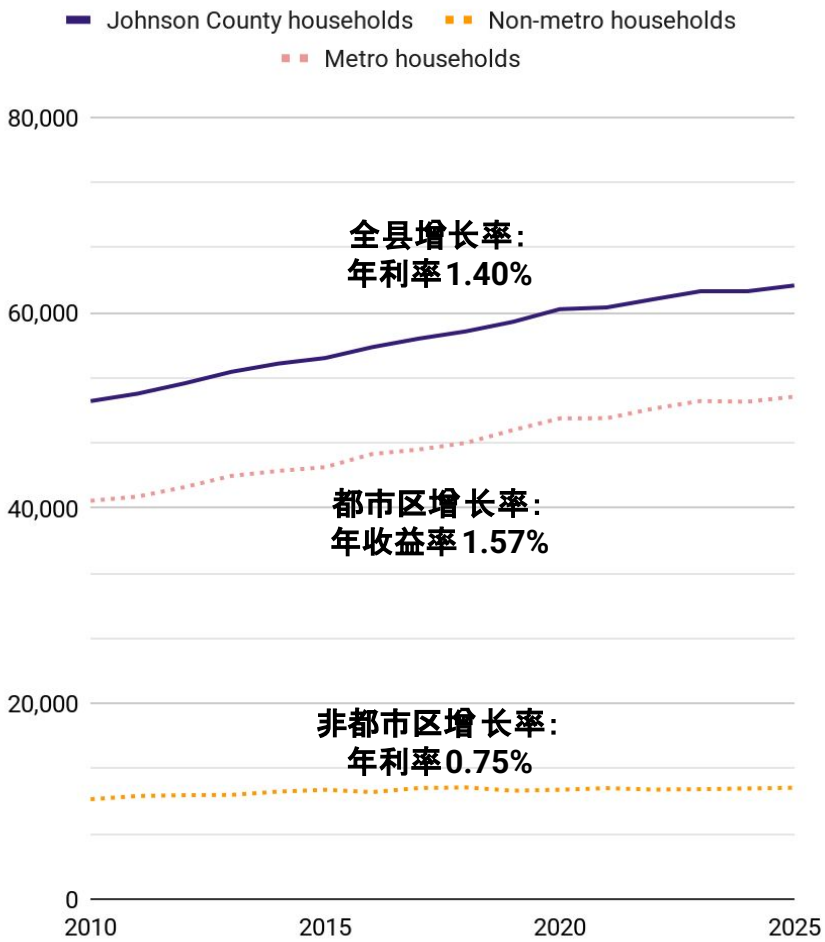
外州所有权：约翰逊县本地拥有的移动房屋园区 (MHP) 很少，导致居民、地方政府和私人股权所有权之间的关系错综复杂。
地块费用上涨：多个移动房屋社区的居民反映，地块费用迅速上涨，令他们难以负担住房。
加大处罚力度：
MHP居民反映，MHP管理层采取了过于激进的手段，强加过高的收费和处罚，令居民感到焦虑和害怕被驱逐。
无法搬迁房屋：在许多情况下，居民的预制房屋无法搬迁（或者他们无力承担搬迁费用），导致居民在离开园区时不得不放弃房屋及其所有权益。
违反建筑规范和许可证规定：在一些移动房屋社区，居民在未取得必要的建筑许可证或接受检查的情况下擅自维修和翻新房屋，导致潜在的安全隐患。（目前已开始通过现有规程共同解决此问题。）

位于爱荷华市东郊的预制房屋。来源：MHVillage

可利用的优势：现有资产。

尚未开发的增长潜力：该县整体每年的增长速度（1.4%）高于非都市区（0.75%），这表明，如果采取正确的战略、政策和住房建设，非都市区有潜力抓住更大的增长份额。与此同时，都市区的增长速度则快得多（1.57%）。
地理位置优越：非都市区的大部分地区距离县内大多数主要就业中心都在可控的通勤范围内，因此，劳动者通常可以根据自己的生活方式偏好选择居住地（前提是他们能找到合适的住房）。
灵活分区：
该县的规划条例总体上支持多种住房类型，包括附属住宅单元（ADU）和非建制地区的“中间缺失”住房选择。（最近的州立法要求所有司法管辖区在当地规划法规中允许建造附属住宅单元。）
公私合作：郡政府有能力直接投资，并拥有可用于此目的的盈余债券额度。

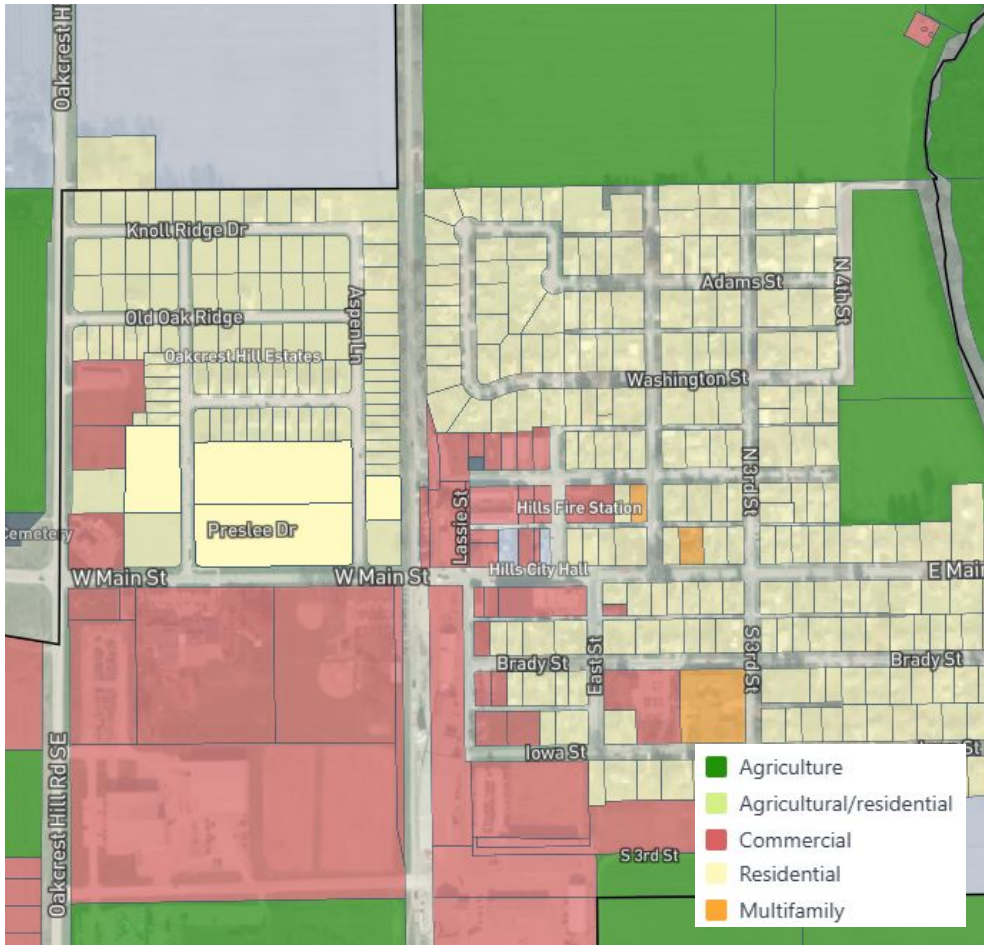
2010-2025年非都市区家庭增长与全县及都市区趋势的比较



数据来源：美国社区调查（ACS）2010-2023年五年期数据，CommunityScale

可利用的优势：社区共识。

对发展的渴望：尽管每个小城市的发展方式各不相同，但所有小城市都力求以适合自身的方式发展。
市中心振兴：大多数城市和利益相关者支持混合用途开发和填充式住房，将其作为加强小城市市中心的一项战略。
老年住房选择：社区认识到需要支持老年人居家养老，并增加老年住房单元，尤其是在没有老年住房设施的城市。
“缺失的中间层”填充式开发：一些社区成员对密度更高的住房类型（附属住宅单元、联排别墅、双拼别墅、联排住宅、多户住宅）感兴趣，尤其是在建造时充分考虑社区环境和特色的情况下。
可负担住房：居民和利益相关者都明白，需要为各个收入阶层的人们提供负担得起的住房选择。
房屋修缮和改造项目：社区支持有助于改善现有住房状况并进行改造以提高效率、韧性和无障碍性的策略。
与郡政府合作：
一些小城市表示有兴趣与该县合作开展住房项目。



这张山地土地利用图显示，大部分地块已被利用，可用于住宅开发的土地寥寥无几。

约翰逊县住房目标和优先事项
根据居民和利益相关者的意见制定。

右侧总结的目标和优先事项是根据本研究的社区参与、利益相关者访谈、文献综述和定量分析过程制定的。

容纳更多增长

满足老龄化人口的需求

吸引更多年 轻人和家庭

实现住房存量的多元化

重点发展基础设施和服务业

强化乡村和小城 镇特色

支持本地商家和商 业街

建议

约翰逊县东北部

政策建议

话题	主要发现	推荐
居家养老	人口老龄化速度加快，但并非所有社区都提供老年住房选择。	促进增加老年人住房选择和资源。
房屋拥有成本	不断上涨的购房成本威胁着居民的住房稳定，例如收入固定的老年人。	找出郡政府可以帮助降低住房拥有成本的机会，特别是针对低收入家庭、首次购房者和老年人。
生活成本和服务获取情况	非都市区公共交通、出行服务、托儿服务和租赁住房的短缺，增加了需要这些服务的居民的生活成本。	在资源有限的情况下，制定策略以最大限度地提高出行服务和便利性；吸引当地托儿服务机构；并增加非都市区租赁住房的供应。
直接投资	该县历来重视住房开发投资，并愿意加大投入。	寻找拓展现有投资策略的机会。
市中心振兴	充满活力的市中心是经济发展、吸引劳动力、提升生活质量和增强地方认同感的关键驱动力。然而，一些小城市的市中心尚未得到充分利用，可能需要支持以促进投资。	投入县政府工作人员的时间、专业知识和资源，促进住房开发，以此作为振兴和稳定市中心的一种机制，包括吸引居民以及大大小小的雇主。
住房与经济发展 **住房与经济发展**	该县的经济发展计划（2022年）和综合规划（2018/2024年）都提出了增加住房建设的要求，但没有明确指出具体的可建地块。	根据未来土地利用规划图划定的非建制区域，促进指定增长区域的住房开发。
农地上的住房	目前，农业区不鼓励住宅开发；然而，年轻农民需要新的机会，所有农民都需要更多创收机会。	继续利用分区规划工具，考虑在农业用地上增建住宅单元，同时最大限度地减少对农业用地和耕作方式的影响，并定期评估结果。
活动房屋园区	许多低收入居民无法从活动房屋园区商业模式中获得足够的服务。	探索改善活动房屋园区（MHP）居住条件的策略；必要时，帮助有需要的居民过渡到其他住房选择。
缺失的中等住房	州和县的法规现在为填充式住房（例如附属住宅单元和“缺失的中等住房”）提供了更多机会，但目前建成的此类住房并不多。此外，虽然小城市普遍鼓励紧凑型开发模式，但没有一个城市制定了经济适用房或老年住房的规定，也没有提供激励措施或密度奖励。	通过宣传活动、技术援助和财政激励措施，促进“缺失的中间层”住房填充项目。
与 ECICOG 及其他服务或非营利组织建立合作关系	爱荷华州中东部政府委员会（ECICOG）、约翰逊县各部门以及其他地方、州和国家组织提供许多互补的技能和服务，这些技能和服务可以在非都市区得到更广泛的利用。	探索与ECICOG以及其他支持县级和小城市住房资金、获取、改造和建设目标的社会服务机构或其他组织开展更多合作的方式。
场所营造与生活质量	许多非都市区地区在吸引居民和投资方面难以与都市区目的地竞争。	为了吸引新居民、开发商和投资，非都市区（尤其是小城市）应充分利用或引入能够提升生活质量、吸引更多游客并营造独特地域感的资源和项目。
化粪池管理条例	化粪池管理条例限制了未接入公共污水管道的土地上的潜在住房密度。	探索在采用化粪池系统的地块上增加住房容量的策略。
小城市合作项目	小城市在支持发展计划方面的财政和人力资源能力有限。	探索如何利用县级资金和资源，提高小城市的运营效率和发展能力。

寻找

人口老龄化速度加快，但并非所有社区都提供老年住房选择。

推荐

促进增加老年人住房选择和资源。

详情及后续步骤

帮助那些目前缺乏辅助生活或相关设施的城市吸引更多老年住房选择。

探索改善居家养老便利性的房屋改造项目，包括将居民与现有项目对接，并在存在空白时增设新项目。

与当地服务机构和老年人权益倡导者保持对话，以寻找更多机会，让郡政府能够扩大老年住房选择范围。“缺失的中间层”建议还讨论了支持老年住房的行动。

合作伙伴

JC PDS，小城市

成本

倡导力度低至中等或高（经济援助）

支持计划

约翰逊县综合规划：

支持人人都能负担得起且公平地获得优质住房

经济发展计划：

住房基础设施、合作伙伴关系和资源配置

寻找

不断上涨的房价使得购房更加困难，并威胁到居民的住房稳定，例如收入固定的老年人。

推荐

找出郡政府可以帮助降低住房拥有成本的机会，特别是针对低收入家庭、首次购房者和老年人。

详情及后续步骤

考虑提供首次购房者计划，以提高他们的金融素养并减少购房障碍。

扩大对房屋修缮、紧急房屋维修以及节能减排等节约成本和降低风险的房屋升级改造的援助。这包括寻找新的资金来源，因为用于支持当前援助的ARPA资金将于2026年6月30日耗尽。

探讨是否可以以及如何改进非建制地区的建筑规范，以提高该县的保险评级。

清点并推广现有的州和联邦项目，这些项目旨在帮助约翰逊县居民降低购房成本。

合作伙伴

JC PDS 和 JC 社会服务，小城市

JC PDS 和 JC 社会服务，小城市

成本

教育程度低至中等或高（经济资助）

支持计划

约翰逊县综合规划：

支持人人都能负担得起且公平地获得优质住房

经济发展计划：

可持续性和韧性

寻找

非都市区公共交通、出行服务、托儿服务和租赁住房的短缺，增加了需要这些服务的居民的生活成本。

推荐

在资源有限的情况下，制定策略以最大限度地提高出行服务和便利性；吸引本地托儿服务机构；并增加非都市区租赁住房的供应。

详情及后续步骤

将公共交通和出行服务直接开往住房和社区服务密度较高或已规划建设的区域（解决住房开发和出行服务规划异步进行的“先有鸡还是先有蛋”的难题）。

探索交通、托儿和其他服务设施最完善的高密度住房和租赁选择

促进行人及自行车出行和交通连接，例如在小城市内建设无障碍人行道和过街设施，以及在城市间建设自行车道。

确保“旅行互联”项目的财务可持续性，并寻找资金将服务范围扩大到隆特里和希尔斯地区。

探索如何吸引更多托儿服务人员到非都市区有需要的地区提供服务。

合作伙伴

JC PDS、JC 社会服务、SEATS、交通运输服务提供商（ECICOG 及其他）、小城市

成本

倡导力度低至中等或高（经济援助）

支持计划

<u>约翰逊县综合规划：</u>

制定交通、土地利用和基础设施方面的决策，以鼓励减少对汽车的依赖性出行。

<u>经济发展计划：</u>

住房基础设施、伙伴关系和资源部署

直接投资

寻找

该县历来重视住房开发投资，并愿意加大投入。

推荐

寻找拓展现有投资策略的机会。

详情及后续步骤

扩大县政府对约翰逊县住房信托基金的参与范围。

考虑进行更大规模的直接投资的机会，例如购买土地用于公私合作开发，以满足社区的住房可负担性目标。

探索公私合作机会，例如为公共基础设施投资提供资金支持，以促进符合地方和县级目标的私人住房开发。

合作伙伴

JC监事会、JC PDS、小城市、发展社区

成本

高额（直接投资）

支持计划

约翰逊县综合规划：

合作伙伴

经济发展计划：住房基础设施、合作伙伴关系和资源配置

市中心振兴

寻找

充满活力的市中心是经济发展、吸引劳动力、提升生活质量和增强地方认同感的关键驱动力。然而，一些小城市的市中心尚未得到充分利用，可能需要支持以促进投资。

推荐

投入县政府工作人员的时间、专业知识和资源，促进住房开发，以此作为振兴和稳定市中心的一种机制，包括吸引居民以及大大小小的雇主。

详情及后续步骤

寻找在小城市主干道上打造混合用途开发项目和高层住宅的机会，并将城市和业主与技术援助和现有激励措施联系起来。

探索在市中心及其周边地区增加高密度住宅的机会，这些住宅形式应体现当地设计特色，同时引入新的住房选择（例如，针对不同收入水平、现有和新企业员工、当地学校教师等）。

继续推进PDS项目，帮助吸引杂货店落户小城市，增加一项便利设施，使市中心及周边地区的生活和工作对现有居民和新居民更具吸引力和可行性。

合作伙伴

JC PDS，小城市

成本

倡导力度低至中等或高（经济援助）

支持计划

<u>约翰逊县综合规划：</u>

支持人人都能负担得起且公平地获得优质住房

<u>经济发展计划：</u>

传播、营销和教育

住房与经济发展

寻找

该县的经济发展计划(2022年)和综合规划(2018/2024年)都提出了增加住房建设的要求，但没有确定具体的建设地点。

推荐

根据未来土地利用规划图，在未建制区域内指定的增长区域内促进住房开发。

详情及后续步骤

清点已确定增长区域内的可用地块，并计算总住房容量，以此作为这些指定区域进行分区和土地利用政策制定的依据。

引导开发商和建筑商将目光投向指定的增长区域，因为这是非建制地区新建住宅开发的主要机遇。

简化分区规划及相关政策，以促进在指定增长区域内建造更多住房。

更好地协调县政府和小城市的增长计划。

利用下一阶段的综合规划流程，进一步完善指定增长区域的地理范围和相关政策。

合作伙伴

JC PDS，JC 监事会，小城市

成本

低(员工工时)

支持计划

经济发展计划：

住房基础设施、合作伙伴关系和资源配置

约翰逊县综合规划：

支持符合未来土地利用图和未来土地利用开发指南的重新分区申请。

农地上的住房

寻找

目前，农业区不鼓励住宅开发；然而，年轻农民需要新的机会，所有农民都需要更多创收机会。

推荐

继续使用分区工具来考虑在农业用地上增加住房单元，同时尽量减少对农业用地和耕作方式的影响，并定期评估结果。

详情及后续步骤

探讨更新农场分割法规，以便为可建房地块提供更多机会。

探讨在保护性开发/集群式细分法规中，提供更强有力的密度激励措施，以换取地役权或永久性农田保护。这将为农户家庭提供更大的灵活性，并使农民能够创造新的收入来源。

合作伙伴

JC PDS，JC 监事会

成本

低的

支持计划

约翰逊县综合规划

活动房屋园区

寻找

许多低收入居民无法从活动房屋园区商业模式中获得足够的服务。

推荐

探索改善活动房屋园区（MHP）居住条件的策略；必要时，帮助有需要的居民过渡到其他住房选择。

详情及后续步骤

继续保持MHP居民和支持者、监事会、PDS及其他利益相关者之间的定期对话。

与移动房屋公园业主保持沟通，以建立监督和问责机制，包括通过写信和索取公园规则、状况、地块费用记录等文件。

支持代表MHP居民诉求并改善MHP州政策的游说活动。

确定监管方面的杠杆作用，以支持与公园所有者就改善居民生活条件和待遇进行谈判。

探索将现有移动房屋社区 (MHP) 转变为社区土地信托模式或鼓励对移动房屋社区进行重建的策略，例如修改可兼并地块的住宅区划法规，以建造更高密度、更高价值的住房。作为最后的手段，探索将居民过渡到更稳定的住房选择的策略。

合作伙伴

约翰逊县监事会、约翰逊县公共发展服务处、约翰逊县社会服务处、MHP居民、约翰逊县经济适用房联盟及其他倡导者

成本

倡导力度低至中等或高（经济援助）

支持计划

约翰逊县综合规划：支持人人享有价格合理且公平的优质住房

经济发展计划：住房基础设施、合作伙伴关系和资源配置

寻找

州和县的法规现在为填充式住房（例如附属住宅单元和“缺失的中等住房”）提供了更多机会，但目前建成的此类住房并不多。此外，虽然小城市普遍鼓励紧凑型开发模式，但没有一个城市制定了经济适用房或老年住房的规定，也没有提供激励措施或密度奖励。

推荐

通过宣传活动、技术援助和财政激励措施，促进中间层住房的填补。

详情及后续步骤

撰写并分发案例研究，重点介绍县内、州内乃至全国范围内成功的填充式开发项目。

为小型城市提供技术援助，使其分区法规符合最新的州附属住宅单元 (ADU) 要求，并为房主提供建造 ADU 的资源，例如预先批准的设计方案和可用建筑商的联系方式。

探讨郡政府可以通过哪些方式为填充式住房开发提供财政支持，例如支持房主在其房产上增建单元、支持小型开发商建造满足当地需求的单元，以及支持建筑商建造收入限制型单元。

与县、市和地方各级利益相关者保持沟通，以寻找更多促进中等住房建设的机会。

（更多监管建议，请参阅附录中的分区审计报告。）

合作伙伴

JC PDS，小城市

成本

技术援助程度低，资金支持程度中等或高

支持计划

约翰逊县综合规划：

支持人人都能负担得起且公平地获得优质住房

经济发展计划：

住房基础设施、合作伙伴关系和资源配置

与 ECICOG 及其他服务或非营利组织建立合作关系

寻找

爱荷华州中东部政府委员会(ECICOG)、约翰逊县各部门以及其他地方、州和国家组织提供许多互补的技能和服务，这些技能和服务可以在非都市区得到更广泛的利用。

推荐

探索与ECICOG以及其他支持县级和小城市住房资金、获取、改造和建设目标的社会服务机构或其他组织开展更多合作的方式。

详情及后续步骤

约翰逊县公共发展服务处 (PDS)、约翰逊县社会服务处、ECICOG 以及其他一些机构可能在多个方面开展合作，包括但不限于：

- 吸引对小型城市住宅开发感兴趣的开发商。
- 撰写和管理项目申请书。
- 构建税收增量融资(TIF)项目。
- 获取和管理社区发展整笔拨款资金。
- 制定并实施住房购置援助计划。
- 建立并管理产权限制计划。
- 制定相关方案，帮助解决活动房屋园区内违反建筑规范的问题。
- 为人们提供培训，使其成为本地开发人员。

合作伙伴

JC PDS、ECICOG 及其他社会服务机构

成本

低(员工时间)

支持计划

<u>约翰逊县综合规划：</u>

合作伙伴

<u>经济发展计划：</u>

住房基础设施、合作伙伴关系和资源配置

约翰逊县社区健康改善计划

●寻找
●许多非都市区地区在吸引居民和投资方面难以与都市区目的地竞争。
●推荐
●为了吸引新居民、开发商和投资，非都市区（尤其是小城市）应充分利用或引入能够提升生活质量、吸引更多游客并营造独特地域感的资源和项目。
●详情及后续步骤
●郡政府可以通过巩固现有成果并推出新举措，帮助小城市提升当地环境营造和生活质量，这些举措包括但不限于：

- 继续利用县政府工作人员的专业知识，推进场所营造和项目规划，包括撰写拨款申请以获得支持性资金，以及将小城镇与爱荷华大学提供的项目和计划联系起来。
- 探索新的自行车道路段和连接线，将更多的小城市纳入不断发展的区域自行车网络，并由此带来经济增长。
- 试点推行搬迁补助计划，向搬迁到小城市的家庭提供补贴。
- 继续为小型城市申请市中心振兴项目补助金（例如州政府的“催化剂补助金”）提供配套资金。
- 继续与小城市合作，开发能够吸引游客并增强当地认同感的本地项目，例如希尔斯镇的“家乡自豪感”项目。
- 帮助农村社区了解住房和市中心开发的最佳实践和资源。
-

合作伙伴

JC PDS，小城市

成本

从低（咨询）到高（资本投资）

支持计划

<u>约翰逊县综合规划：</u>

支持提升宜居性和生活质量的配套设施

<u>经济发展计划：</u>

传播、营销和教育

化粪池管理条例

寻找

化粪池管理条例限制了未接入公共污水管道的土地上的潜在住房密度。

推荐

探索在采用化粪池系统的地块上增加住房容量的策略。

详情及后续步骤

在切实可行、技术上和环境上可行且可执行的前提下，探索降低所需地块规模的方法。

为在未接入公共污水管道的土地上建造附属住宅单元(ADU)提供技术援助(例如，清单和推荐方案)。

继续与公共卫生部门、市政当局和其他利益相关方对话，以寻找更多机会，在化粪池系统覆盖的土地上提高住房密度，同时保持环境保护标准。

合作伙伴

JC PDS，JC 公共卫生部门

JC PDS

JC 公共卫生部门

JC 公共卫生部门

成本

低(员工工时)

支持计划

约翰逊县综合规划：

优先考虑现有和未来住宅、商业和工业开发项目中的绿色建筑和可持续发展实践。

经济发展计划：住房基础设施、合作伙伴关系和资源配置

寻找

小城市在支持发展计划方面的财政和人力资源能力有限。

推荐

探索如何利用县级资金和资源，提高小城市的运营效率和发展能力。

详情及后续步骤

提供规模化且不以盈利为目的的承包服务，例如担任当地水资源管理宣誓书提供商，这样可以提高效率。

继续利用PDS员工的力量，支持当地经济发展举措和/或促进与其他地方和州级机构的服务和项目建立联系。

提供撰写拨款申请书的服务，帮助小城市获得更广泛的资金机会，以支持当地的项目和目标。

探讨在县级层面提供公共安全服务的方案。

考虑向小城市提供基础设施贷款，以支持新建住房项目，例如扩建或连接供水或污水处理系统。

如果小城市提出要求，请提供资源或其他支持，以更新其分区法规，从而促进住房建设。（更多监管建议，请参阅附录中的分区审计报告。）

合作伙伴

JC监事会、JC PDS、小城市

成本

从低（咨询）到高（资本投资）

支持计划

约翰逊县综合规划：

培育多元化且具有韧性的本地经济

经济发展计划：住房基础设施、合作伙伴关系和资源配置

以下列出的机构和项目提供资金和其他援助，以支持购房者、租房者和其他人士获得住房。

牵头机构或来源	程序或来源	概述
Houseiowa.org	Houseiowa.org	为爱荷华州居民提供全州住房 资源数据库，帮助他们维持或获得安全且经济适用的住房。
约翰逊县住房信托基金	房屋修缮计划	向符合条件的房主提供 约 15,000 美元的补助金，用于必要的房屋 维修。援助以五年期可豁免 贷款的形式提供，每年 还款额递减 20%。
美国住房与城市 发展部、爱荷华州经济发展与金融管理局	首页 家庭计划	由美国住房和城市 发展部 (HUD) 资助、爱荷华州金融管理局 (IFA) 管理的多个 购房者和租房援助 计划。
爱荷华州经济发展和金融管理局	首次置业计划 ...	面向符合收入 资格的首次购房者，提供当地 贷款机构的抵押 贷款，利率较低，首付比例低，并提供 产权保护。
爱荷华州经济发展和金融管理局	爱荷华州住房计划	面向符合收入 资格的购房者（首次 购房者和再次 购房者），提供低利率 贷款、最低首付和产权保护。
爱荷华州经济发展和金融管理局	军人购房援助计划	为现役军人及其配偶提供 5000美元的补助，用于支付符合条件的房屋的首付和交易费用。
爱荷华州经济发展和金融管理局	居家及社区服务租金补贴计划	为符合条件的居民提供每月租金 补助，帮助他们留在社区居住，直到他 们符合其他地方、州或 联邦租金援助的 资格。
约翰逊县经济适用房联盟	AHC 租赁和房屋所有权资源	约翰逊县租房者、房主、活 动房屋园区居民以及其他需要住房援助的人士可 访问的项目和资源索引。
美国农业部农村发展署	单户住宅维修贷款和补助金	该计划也称为“第504条房屋维修计划”，为低收入房主提供 贷款，用于维修、改善或改造房屋；同时，也为低收入老年房主提供 补助金，用于消除房屋中的健康和安全隐患。

支持住房生 产的资金和资源

以下列出的机构和项目为开发商、业主和其他住房提供者提供资金和其他援助。

牵头机构或来源	程序或来源	概述
约翰逊县住房信托基金	循环贷款计划	支持服务于收入等于或低于当地收入中位数 80%的居民的项目和计划，包括建造或改造经济适用型出租住房、自住住房和 过渡性住房以及庇 护设施。
美国住房与城市 发展部、爱荷华州经济发展与金融管理局	基于项目的第八条合同管理	美国住房和城市 发展部 (HUD) 提供补贴，用于支持收入限制型租 赁住房开发项目。IFA 为 HUD 提供行政服 务，协助管理该项目。
美国住房与城市 发展部、爱荷华州经济发展与金融管理局	住房税收抵免 计划	IFA提供行政和监督服务，协助开发商获得联邦低收入住房税收抵免。
爱荷华州经济发展和金融管理局	多户住宅贷款计划	为多户住宅业主和开发商提供灵活的融 资方案，以帮助他 们保护现有的经济适用房出租单元，并促进爱荷华州新建经济适用房单元。
爱荷华州经济发展和金融管理局	员工住房税收抵免	为鼓励开发商在爱荷华州社区提供住房，政府将提供税收 优惠，尤其关注那些利用 废弃、空置或破旧房 产的项目。
爱荷华州经济发展和金融管理局	住宅——楼上空间改造	提供高达 60 万美元的资金，用于支持将市中心 现有建筑空间改建为服务于低收入和中等收入家庭的新住宅 单元。
爱荷华州经济发展和金融管理局	社区住房循 环贷款基金	为已加入或符合居家及社区智力障碍和 /或脑损伤豁免计划资格的医疗补助计划成员提供服务的机构提供低息 贷款。
爱荷华州经济发展和金融管理局	州住房信托基金	多个项目拨款用于支持各种 类型的收入限制住房，包括独 栋住宅和多户住宅。

小城市概况

山丘

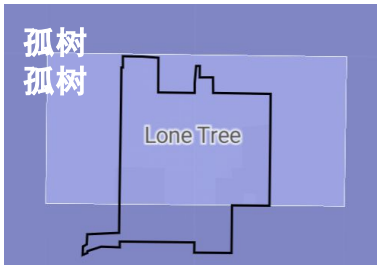
小城市概况

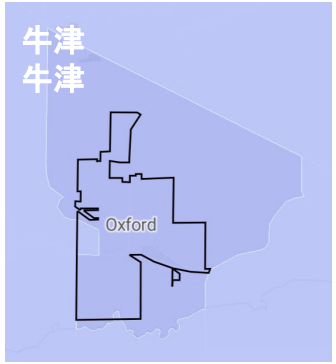
以下幻灯片汇总了约翰逊县六个小城市的详细人口统计和经济数据。分析包括对小城市、非建制地区和整个县的比较，以帮助从更广泛的角度了解每个城市。此外，这些比较也强调了每个小城市在住房和政策方面的独特性。因此，每个城市都需要制定符合当地实际情况的住房政策，并与县政府开展潜在的合作。

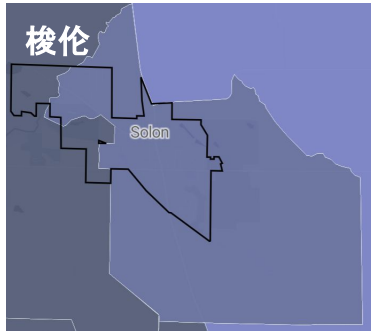
关于小城市人口 统计数据，有一点需要特别说明：

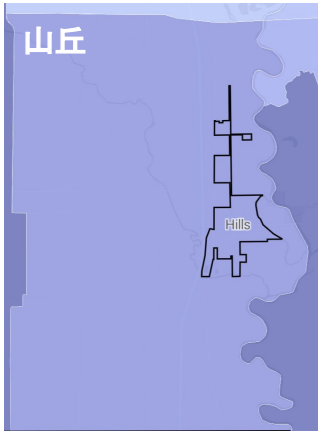
本住房研究使用人口普查数据，详细程度以街区组为单位。由于大多数小城市的规模小于其所在的街区组，因此本节数据可能在一定程度上反映了某些城市内部及其周边地区的状况。右侧地图展示了城市边界（黑线）与其所属街区组（蓝色图形）的对应关系。

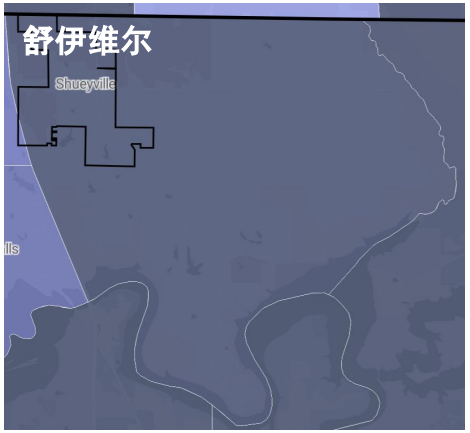
本分析中提及的小城市 边界和人口普 查街区组

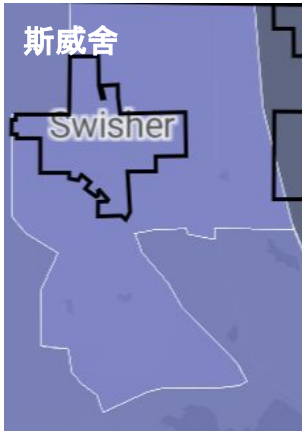








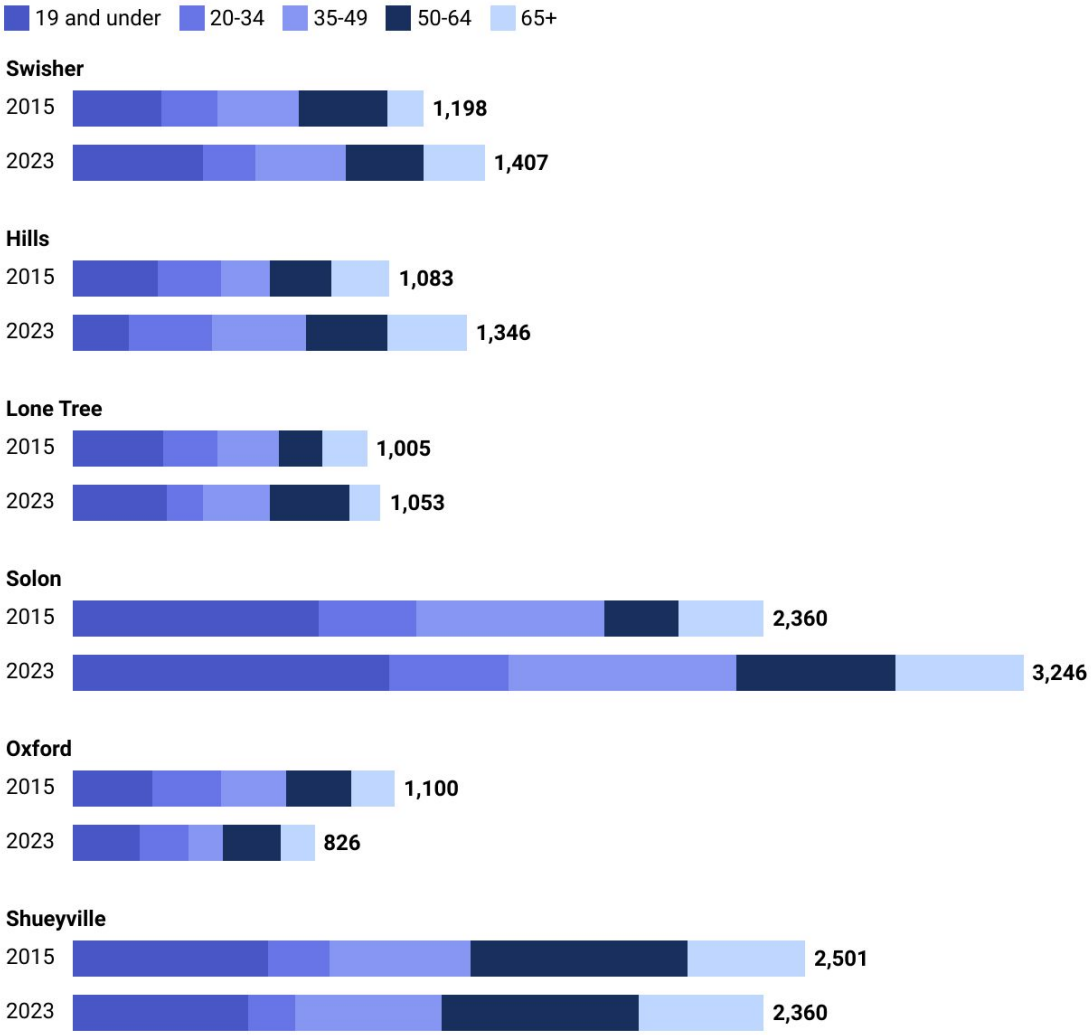




人口变化
按年龄划分，2015-2023 年

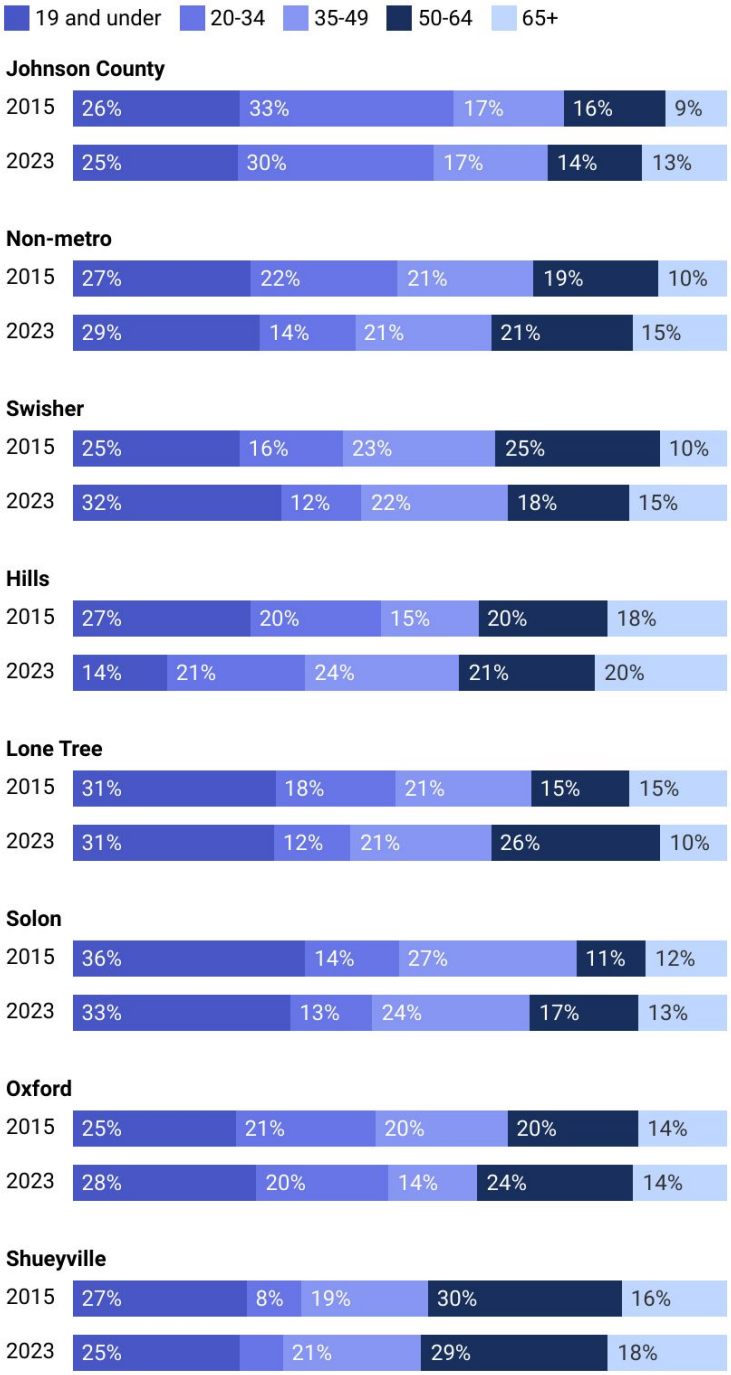
Population by age

By Census block group areas, 2015-2023.



Population by age (% distribution)

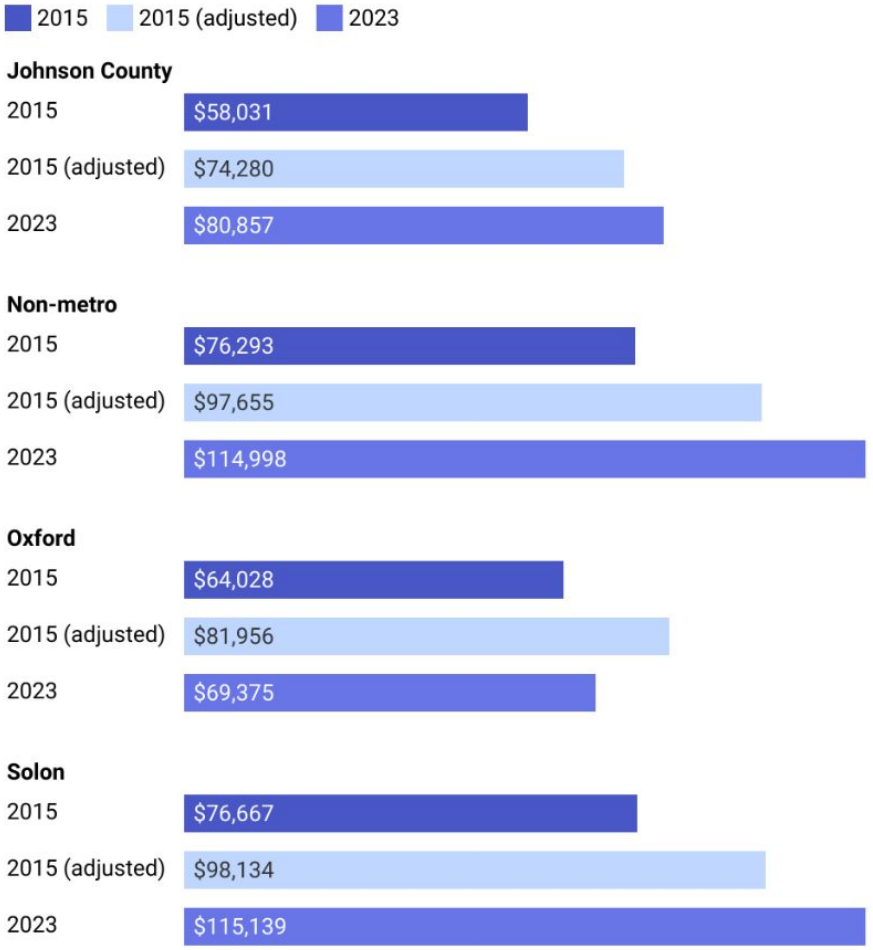
By Census block group areas, 2015-2023.

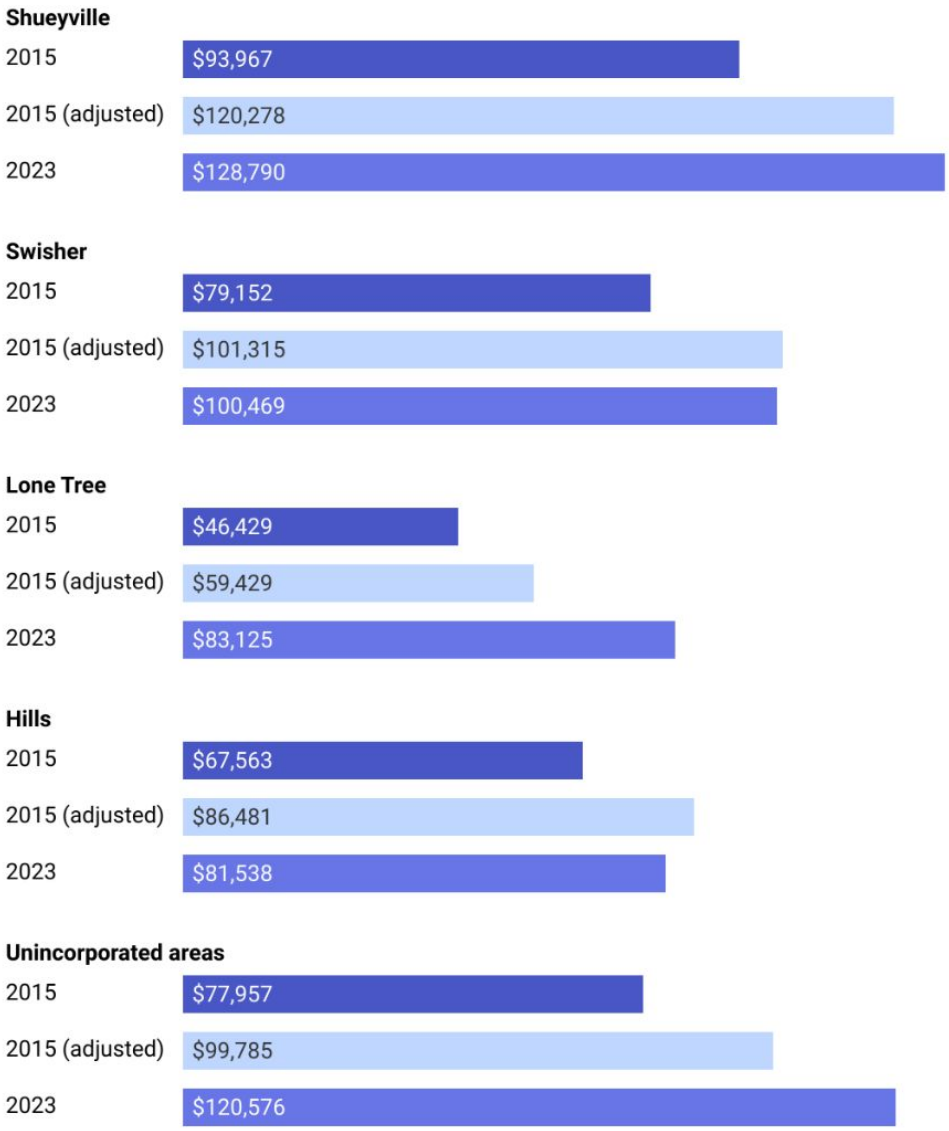


2015-2023 年家庭收入中位数 变化

Median household income

By Census block group areas, 2015-2023.

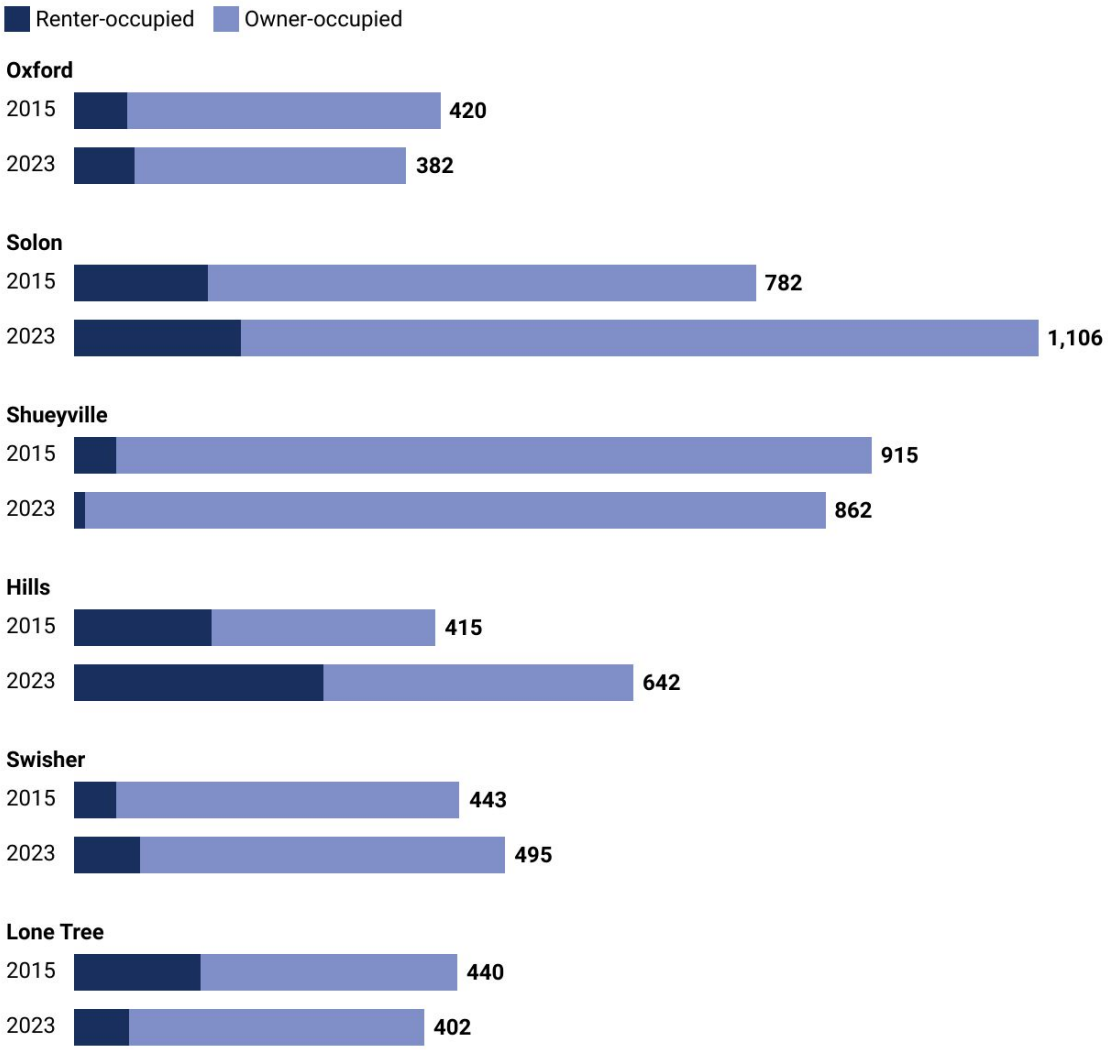




2015-2023 年按产权类型划分的已占用 单元变化

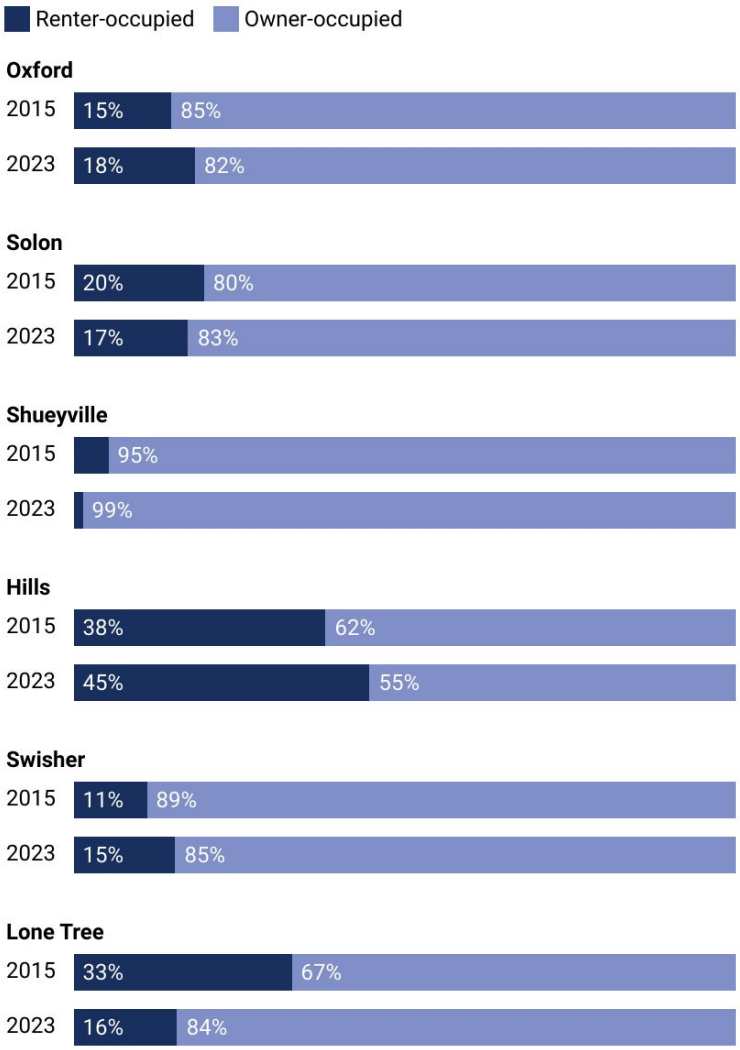
Occupied units by tenure

By Census block group areas, 2015-2023.



Occupied units by tenure (% distribution)

By Census block group areas, 2015-2023.



山丘

●精选分析观察结果：

- 35-49岁年龄段人口增长率最高→是住房开发和租赁机会增多的结果吗？
- 19岁以下人口数量显著下降，较2015年下降34%。
- 十年趋势表明整体呈增长趋势，尤其是在其他地区人口正在减少的年龄段中。
- 在六个小城市及其周边人口普查区中，该地区的出租房屋数量最多，截至2023年共有287户租房家庭。
- 希尔斯周边地区的家庭收入中位数是 81,500 美元（2023 年），比 2015 年增长了 21%。
-

土地利用和房 产价值统计 数据

包裹	物业类别 物业类别	总面积	平均每块地面积（英亩）	平均总值	平均每英亩价值
510	R	562.8	1.1	188,455 美元	686,814 美元
3	A，AD A，AD	64.7	21.6	238,967 美元	13,499 美元
2	厘米	3.0	1.5	1,385,100 美元	954,300 美元

孤树

孤树

●精选分析观察结果：

- 尽管该市人口年龄结构有所变化，但人口数量保持稳定。
- 50-64岁年龄段人口增长，而20-34岁和65岁以上年龄段人口下降。
- 自 2015 年以来，隆特里及其邻近人口普查区的住户总数略有下降，约下降了 9%。
- 租房家庭数量大幅减少（56%），自住家庭数量增长幅度较小（15%）。
- 家庭收入中位数为每年 83,000 美元（2023 年），比 2015 年增长近 80%。
-

土地利用和房 产价值统计 数据

包裹	物业类别 物业类别	总面积	平均每块地面积（英亩）	平均总值	平均每英亩价值
565	R	226.0	0.4	181,325 美元	741,756 美元
3	A，AD A，AD	101.1	33.7	310,367 美元	9188美元
	C，R				2,669,643 美

牛津

牛津

精选分析观察结果：

- 人口数量下降，尤其是在20-34岁和34-49岁年龄段。
- 自2015年以来，总人口下降了25%。
- 该地块的平均住宅估价在六个小城市中最低，为 164,000 美元。
- 19岁及以下人口相对稳定
- 小城市家庭收入中位数最低，为 69,400 美元（2023 年）。虽然比 2015 年增长了 8%，但仍低于通货膨胀率。
- 自 2015 年以来，牛津及其周边人口普查区的家庭数量减少了 9%。

土地利用和房 产价值统计数据

包裹	物业类别 物业类别	总面积	平均每块地面积（英亩）	平均总值	平均每英亩价值
378	R	200.6	0.5	164,433 美元	606,134 美元
3	A，AD A，AD	82.6	27.5	309,000 美元	12,202 美元
	C，R C，R			129,500 美元	2,590,000 美元

舒伊维尔

●精选分析观察结果：

- 舒伊维尔及其周边地区的人口相对稳定，但正在逐渐减少。
- 很少有年轻人
- 住宅地块平均评估价值最高，达 398,300 美元
- 低密度建筑模式，可能是由于基础设施需求和个人偏好所致。这导致每块住宅地块的平均面积最大。
- 不包含多户住宅或混合用途物业
- 小城市中住宅用地每英亩均价最低
- 租房者寥寥无几 → 2023 年美国社区调查 (ACS) 显示，自 2015 年以来，舒伊维尔及其周边地区的租房家庭数量减少了 75%。
- 家庭收入中位数达到12.9万美元（2023年），比2015年增长37%。
-

土地利用和房 产价值统计数据

包裹	物业类别 物业类别	总面积	平均每块地面积（英亩）	平均总值	平均每英亩价值
389	R	1,114.2	2.9	398,322 美元	326,917 美元
	A，AD A，AD			417,480 美元	12,466 美元

梭伦

●精选分析观察结果：

- 过去十年间人口显著增长——总体而言，该市主要人口普查区的人口增长了近 40%。
- 20-34岁年龄段人群增长不明显
- 住宅地块平均评估价值排名第二，为 287,000 美元
- 住宅用地平均价值最高，接近100万美元
- 六个城市中住宅类型最为多样化；多户住宅项目数量最多
- 自住房屋数量增长了45%；租房家庭数量增长了24%。
- 索伦及其周边地区的家庭收入中位数（2023年）为11.5万美元，比2015年增长50%。
-

土地利用和房 产价值统计数据

包裹	物业类别 物业类别	总面积	平均每块地面积（英亩）	平均总值	平均每英亩价值
1470	R	1,585.4	1.1	287,175 美元	984,731 美元
1	A，AD A，AD	28.1	28.1	424,000 美元	15,084 美元
2	厘米	0.7	0.4	1,870,550 美元	7,609,843 美元

斯威舍

●精选分析观察结果：

- 过去十年，斯威舍及其周边地区的人口有所增长，尤其是在最年轻和最年长的年龄段中 → 这是否是由于靠近锡达拉皮兹以及城市范围外的发展所致？
- 与周边六个小城市相比，该市的住宅用地价格和面积都属于中等水平。
- 斯威舍及其周边地区的家庭收入中位数已增至 100,500 美元（2023 年），比 2015 年增长 27%。
- 自 2015 年以来，该地区的租房家庭数量增加了近 50%；自住房屋数量增加了 6%。
-

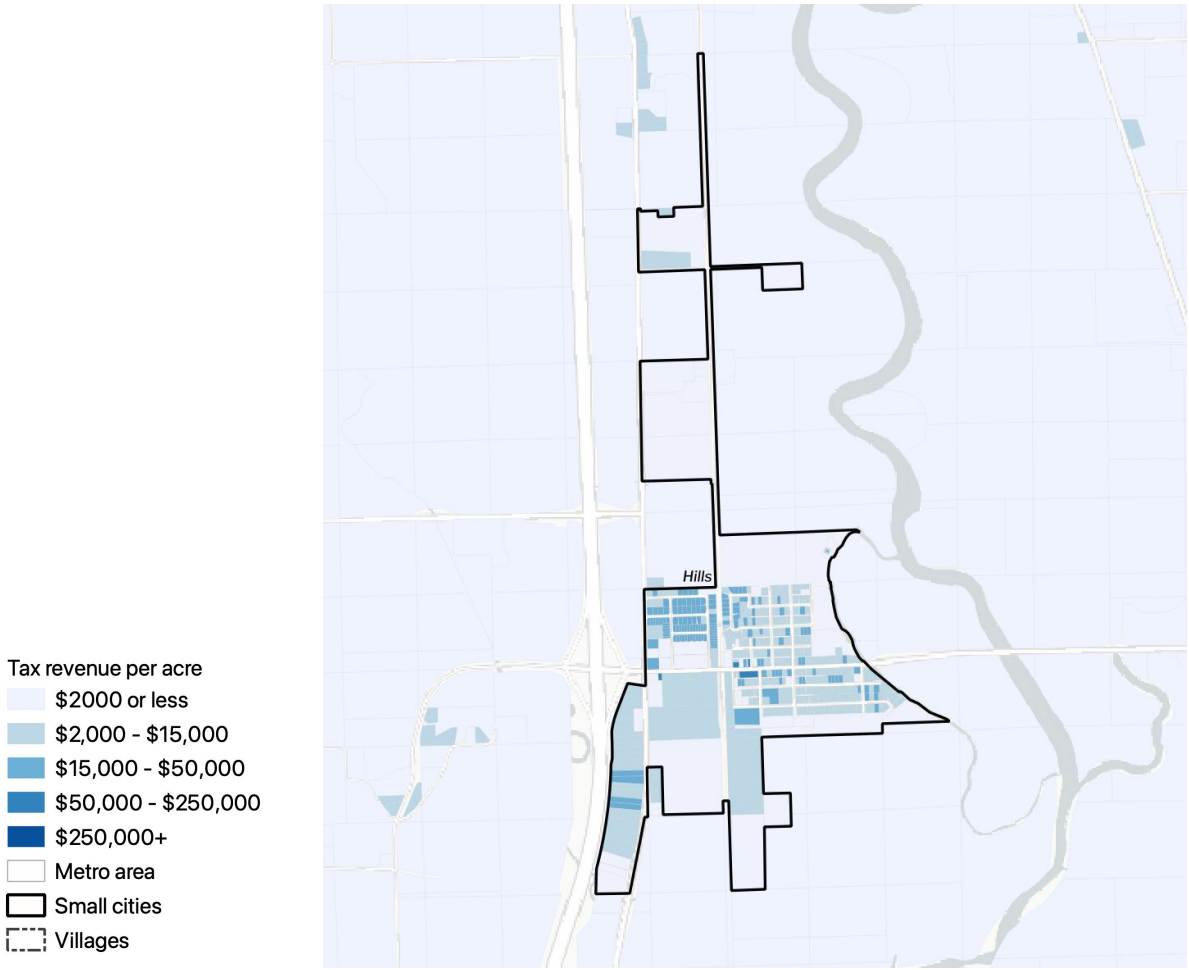
土地利用和房 产价值统计数据

包裹	物业类别 物业类别	总面积	平均每块地面积（英亩）	平均总值	平均每英亩价值
425	R	285.9	0.7	233,422 美元	663,773 美元
3	A，AD A，AD	74.8	24.9	279,700 美元	13,061 美元
1	厘米	0.4	0.4	419,100 美元	1,074,615 美元
				252,750 美	

每英亩税收:希尔斯

下表比较了希尔斯市辖区内各类地块(不包括农业、商业和工业用途)的税收收入趋势。

混合用途房产虽然按住宅税率征税，但每英亩的税收收入最高。

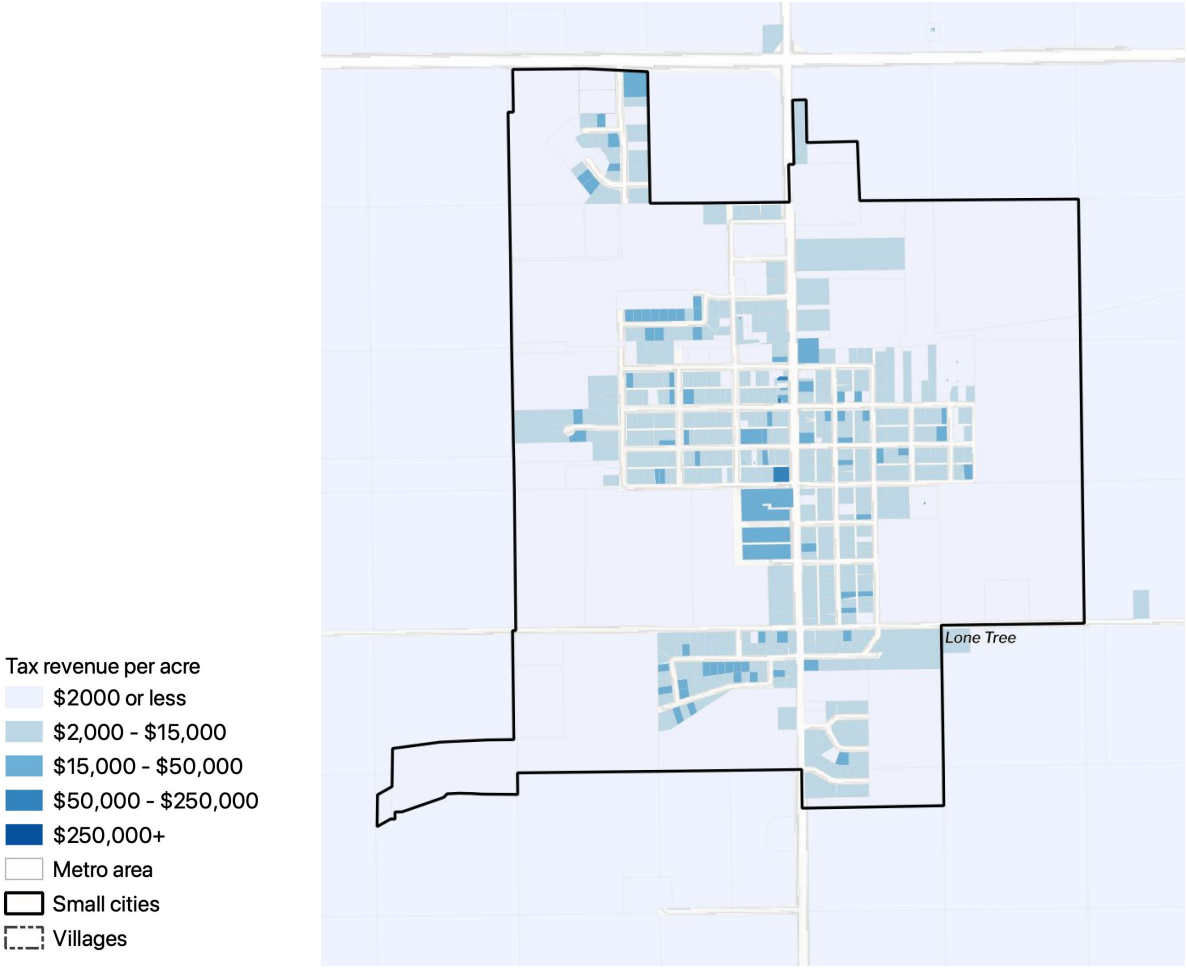


Property class	Avg assessed value	Avg tax bill	Average levy	Avg revenue per acre
Mixed use - multifamily	$1,385,100	$38,791	0.033	$26,737
Mixed use - residential	$188,200	$3,461	0.033	$27,246
Multifamily	$609,633	$9,484	0.033	$18,671
Residential	$188,455	$2,826	0.033	$10,267

每英亩税收：孤树镇

下表比较了隆特里市辖区内各类地块（不包括农业、商业和工业用途地块）的税收收入趋势。

混合用途房产虽然按住宅税率征税，但每英亩的税收收入最高。



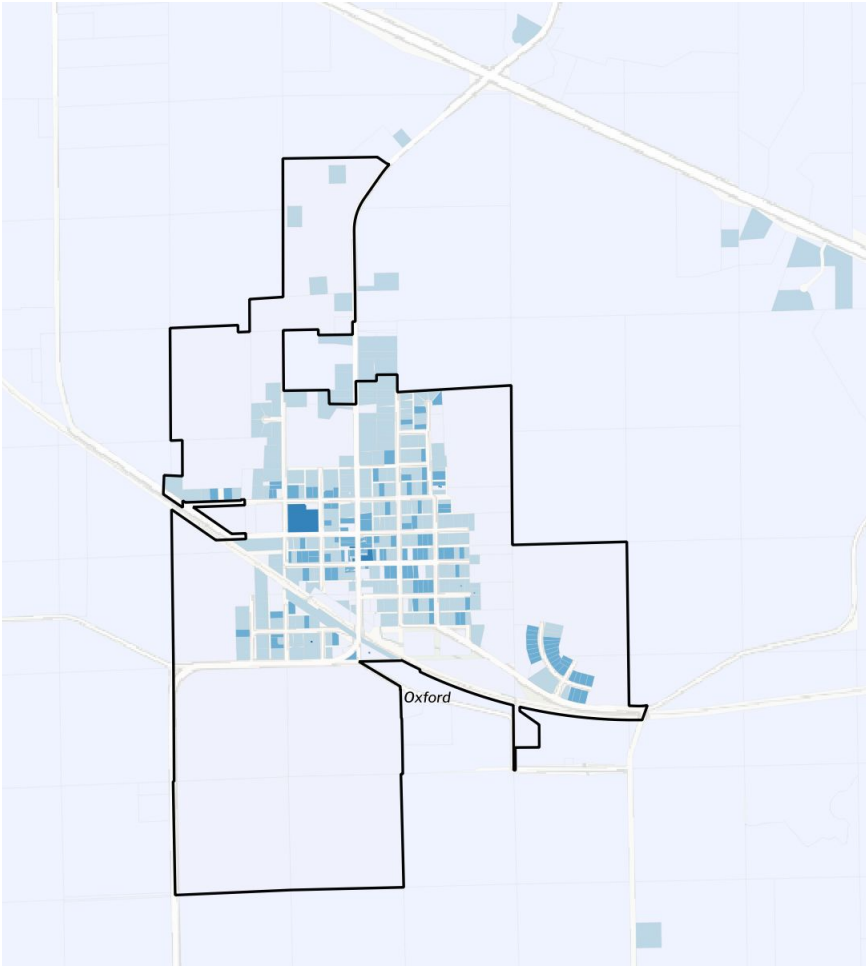
Property class	Avg assessed value	Avg levy	Avg tax bill	Avg tax revenue per acre
Mixed use - residential	$159,175	0.0290	$2,301	$35,175
Multifamily	$669,180	0.0290	$9,197	$8,679
Residential	$181,325	0.0290	$2,351	$9,655

每英亩税收：牛津

下表比较了牛津市辖区内各类地块（不包括农业、商业和工业用地）的税收收入趋势。

混合用途房产虽然按住宅税率征税，但每英亩的税收收入最高。

从税收收入的角度来看，多户住宅的盈利能力也显著更高，无论是以每处房产的税单金额还是每英亩的平均税收收入来衡量。



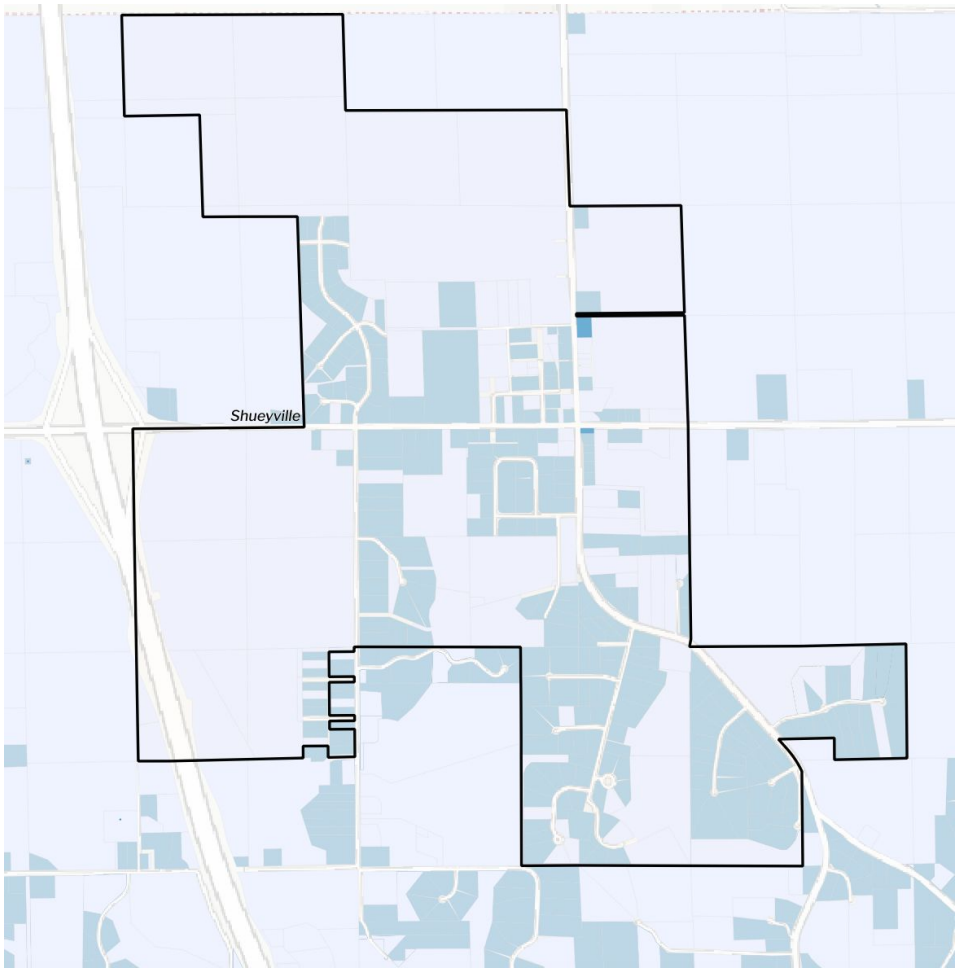
Tax revenue per acre
- $2000 or less
- $2,000 - $15,000
- $15,000 - $50,000
- $50,000 - $250,000
- $250,000+
- Metro area
- Small cities
- Villages

Property class	Avg assessed value	Average levy	Avg tax bill	Avg tax revenue per acre
Mixed use - residential	$129,500	0.042	$2,203	$46,472
Multifamily	$419,633	0.042	$8,321	$18,743
Residential	$164,433	0.042	$3,071	$11,394

每英亩税收:舒伊维尔

下表比较了舒伊维尔市辖区内各类地块(不包括农业、商业和工业用途地块)的税收收入趋势。

舒伊维尔没有任何多户住宅或混合用途房产。虽然房产价值很高，但地块面积较大，因此每英亩的税收收入被稀释。然而，舒伊维尔的平均税单金额却是这六个小城市中最高的。

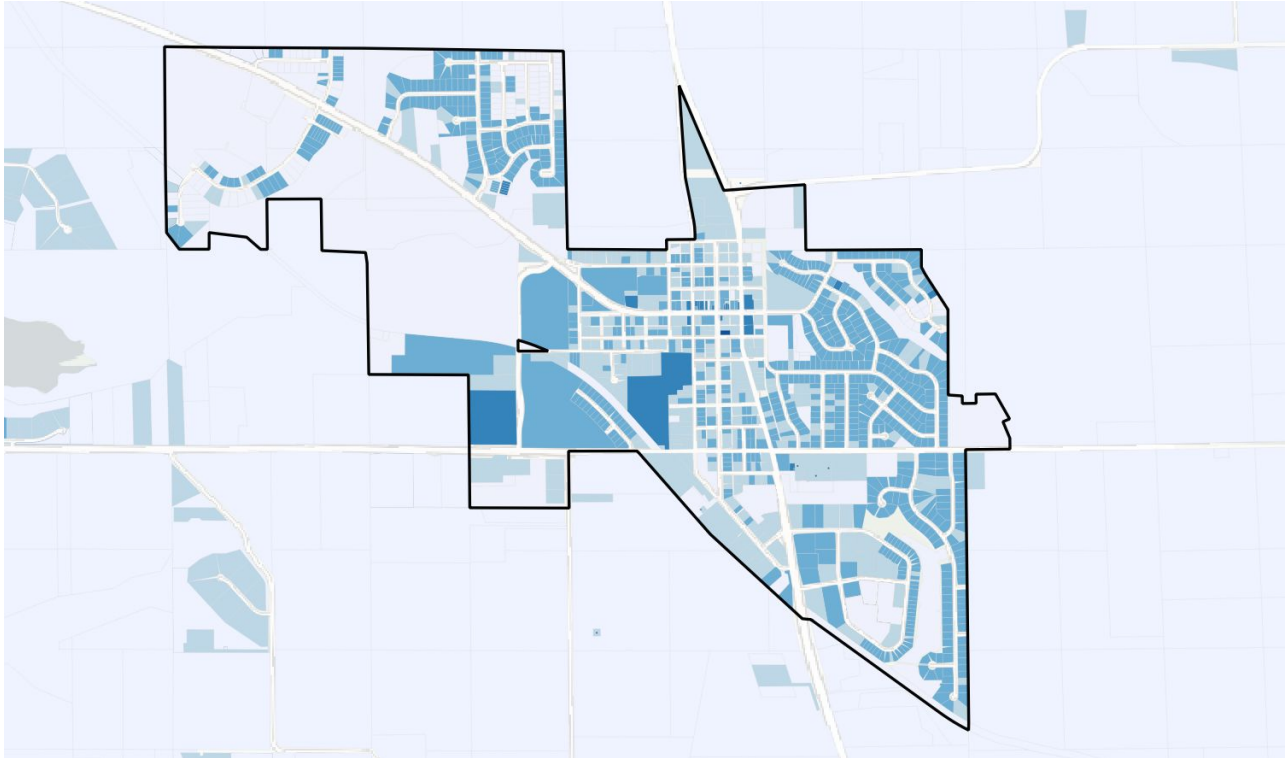


Property class	Avg assessed value	Avg levy	Avg tax bill	Avg tax revenue per acre
Residential	$398,322	0.032	$5,836	$4,766

每英亩税收:索伦

下表比较了索伦市辖区内各类地块(不包括农业、商业和工业用途地块)的税收收入趋势。

虽然多户住宅按住宅税率征税，但由于其单块地皮价值和单元数量通常较高，因此每英亩的税收收入最高。不过，索伦的样本量较小。

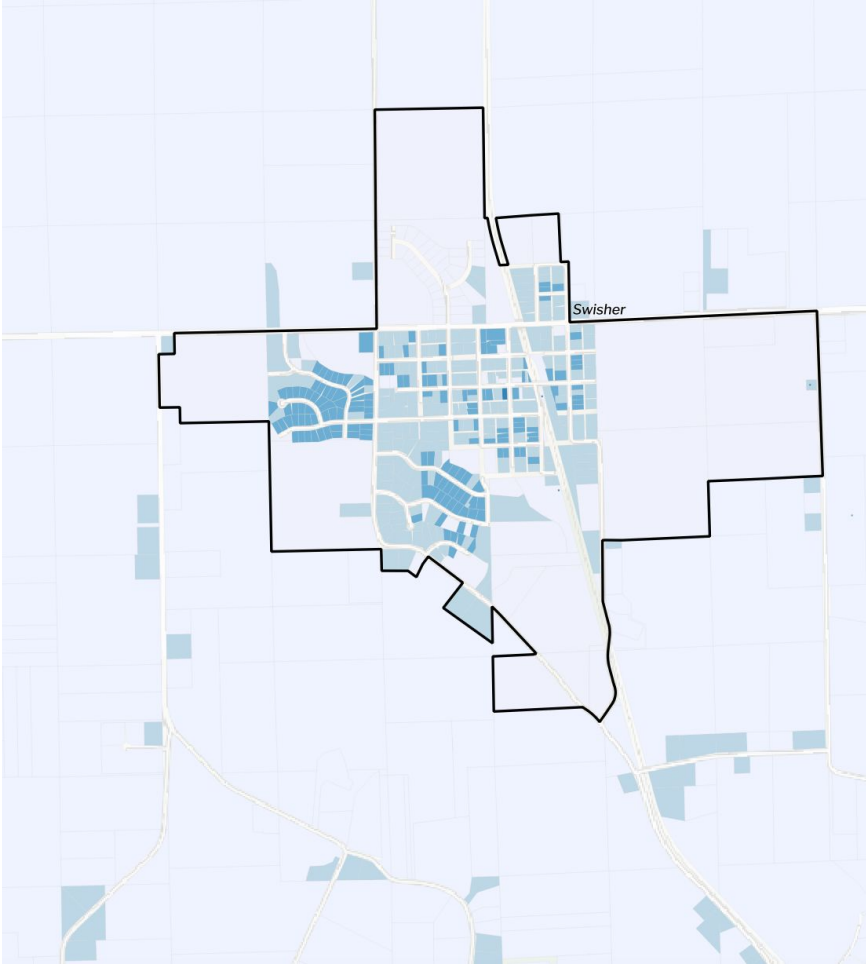


Property class	Avg assessed value	Avg tax bill	Avg levy	Avg tax revenue per acre
Mixed use - multifamily	$1,870,550	$57,587	0.036	$239,417
Mixed use - residential	$272,617	$6,453	0.036	$105,616
Multifamily	$742,794	$12,527	0.036	$825,963
Residential	$287,175	$4,713	0.036	$16,088

每英亩税收:斯威舍

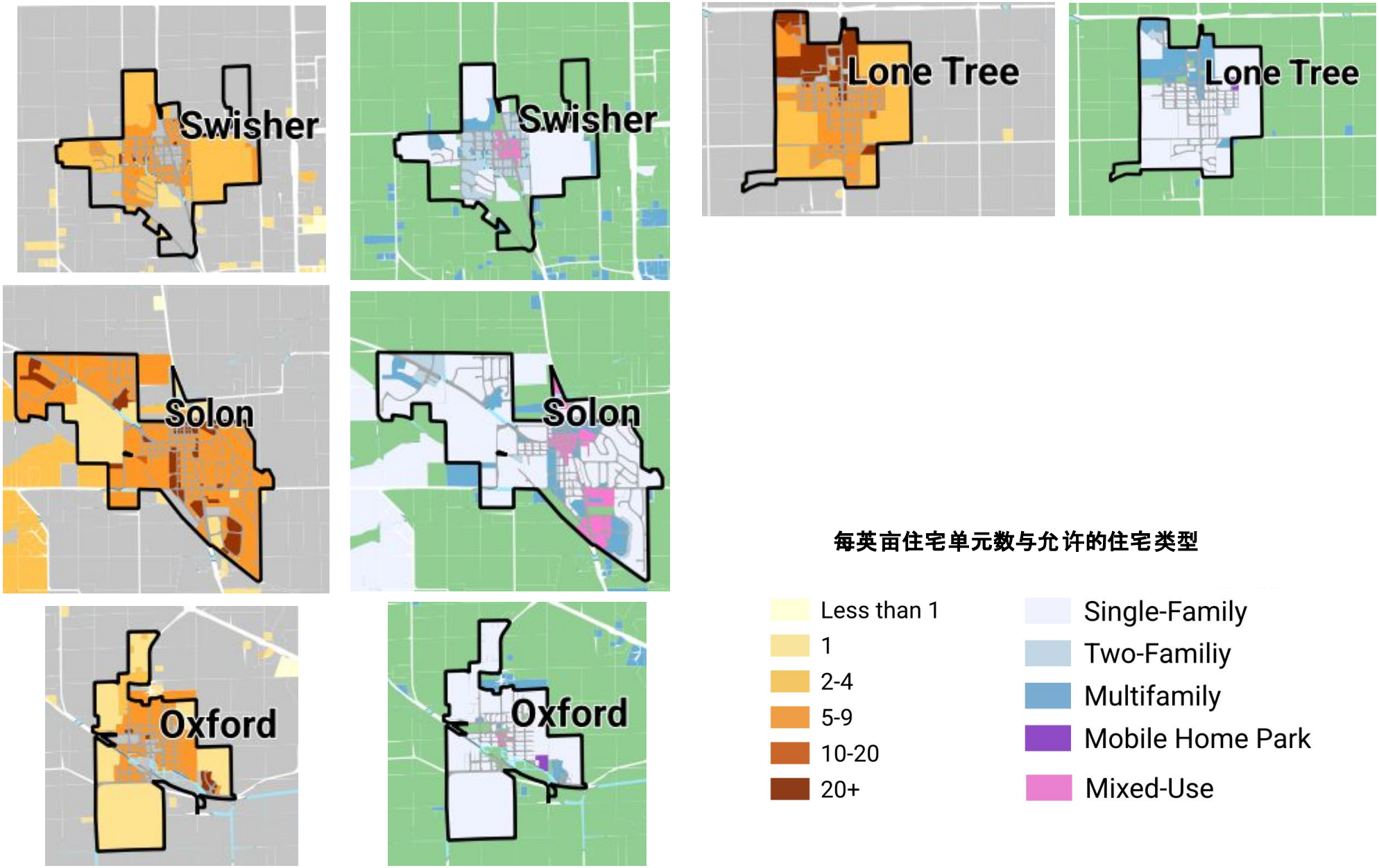
下表比较了斯威舍市辖区内各类地块(不包括农业、商业和工业用途地块)的税收收入趋势。

混合用途物业虽然按住宅税率征税，但每英亩的税收收入最高。在条件允许的情况下，多户型混合用途开发可能是一种值得推行的经济发展策略。通过吸引居民和企业入驻斯威舍市中心，该市有望提升房产价值、增加房产税收入，并增强市中心新老企业的经济活力。

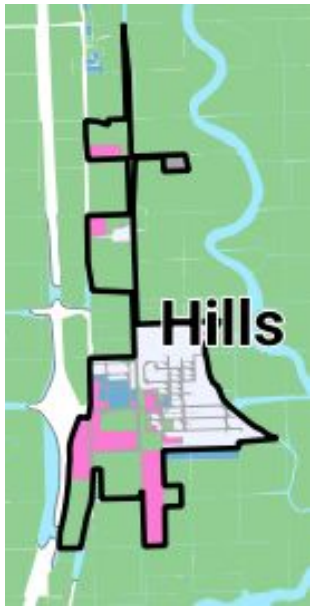


Property class	Avg assessed value	Avg levy	Avg tax bill	Avg tax revenue per acre
Mixed use - multifamily	$419,100	0.038	$11,986	$30,979
Multifamily	$252,750	0.038	$4,586	$13,243
Residential	$233,422	0.038	$4,066	$11,568

在小城市里，允许更高的建筑密度，但仍然以独栋住宅为主。
约翰逊县地理信息系统；希尔斯、隆特里、牛津、舒伊维尔、索伦和斯威舍的分区条例

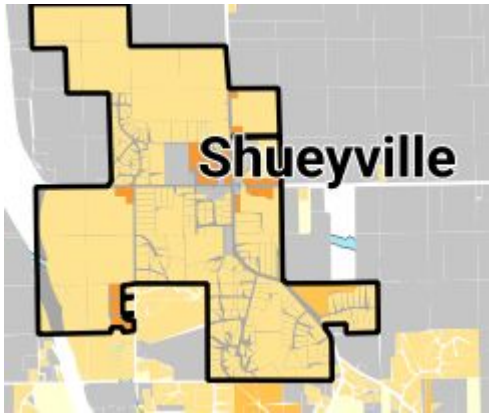


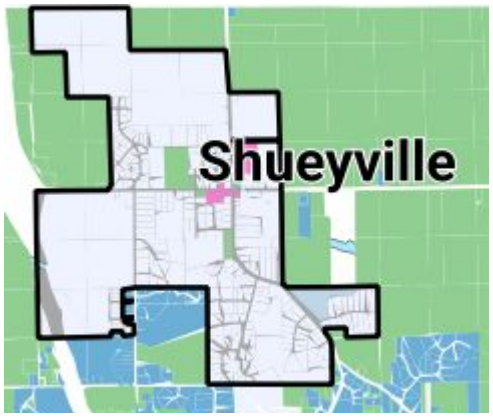
山丘



希尔斯地区的住宅开发密度通常较低，但有一个区域允许建造多户住宅。
该市的商业区面积比其他小城市大，允许在商店上方建造公寓，但现有企业大多为农业和仓储企业，与混合用途开发并不相符。

舒伊维尔





舒伊维尔没有自来水和污水处理基础设施，只允许建造独栋和双拼住宅，并且要求双拼住宅必须经过规划委员会的审查。

每英亩住宅单元数与允许的住宅类型

- Less than 1
- 1
- 2-4
- 5-9
- 10-20
- 20+
- Single-Family
- Two-Familiy
- Multifamily
- Mobile Home Park
- Mixed-Use

分区审计
约翰逊县统一发展条例；希尔斯、隆特里、牛津、舒伊维尔、索伦和斯威舍的分区条例

分区审计概述

分区法规是住房开发最强有力的监管手段。通过比较约翰逊县统一开发条例和六个小城市的当地条例，评估了全县范围内的协调程度，并找出分区法规允许的内容与县住房目标之间的差距。

非建制地区

约翰逊县地块面积大小不一，人口密度较低，这反映了许多非建制地区住宅区的农业性质。

约翰逊县允许住宅R区内住房类型多样化，但农业住宅区内仅限建造独栋住宅。

爱荷华州法律允许建造附属住宅单元（ADU），但附属住宅单元属于有条件使用。

该县的土地细分法规对集中开发提供了规定，并为保护农田和自然区域提供奖励。

小城市

这些小城市的规划分区和规模标准大同小异，通常都鼓励紧凑型的发展模式。

住房类型受区域限制。除舒伊维尔市外，所有城市都至少有一个区域允许建设多户住宅和混合用途开发项目。

爱荷华州法律允许居民依法建造附属住宅单元（ADU），但只有索伦市明确允许通过分区规划建造ADU。

所有城市都没有在规划中纳入经济适用房或老年住房的条款，也没有提供任何形式的激励措施或密度奖励。

城市	最小批量范 围	密度范 围（单位/英亩）	允许的住房 类型	移动房屋园区	供水/污水处理？
梭伦	6,000 平方英尺 - 1 英亩	1 - 25	SF、2F、MF、混合用途	不	两个都
孤树 **孤树**	5,000 平方英尺 - 20,000 平方英尺	2 - 25	SF、2F、MF、混合用途	R4区	两个都
斯威舍	7,200 平方英尺 - 1 英亩	1 - 21	SF、2F、MF、混合用途	MH区	下水道
舒伊维尔	6,000 平方英尺 - 1 英亩	1-7	SF，2楼	不	没有任何

分区建议：鼓励小城市住房多样化和分区规划最佳实践。
CommunityScale

增加小城市的住房类型，为老年人和不同收入人群提供更多选择。

- 允许在与独栋住宅相同的区域建造双拼别墅或公寓可以提供更多住房选择。结合尺寸和设计标准，双拼别墅或多单元住宅可以建造在与独栋住宅相同的建筑类型中。
- 根据分区规划，商铺上方的公寓是允许的。允许增加建筑密度，或为混合用途项目提供密度奖励，既能促进经济增长，又能增加住房多样性。
- 将附属住宅单元（ADU）纳入允许用途，以符合爱荷华州法律，有助于在现有社区推广小规模的新住房选择。
- 为经济适用房或老年住房制定分区标准，并辅以密度奖励和/或停车位减少政策，可以激励小城市建设更多类型的住房。

- 借鉴最佳实践，帮助小城市进行区域规划更新。
  - 每个小城市的规划分区都包含相似但又各有特色的尺寸标准。约翰逊县可以提供技术援助和规划分区示范规范，以帮助鼓励县内不同市镇采用类似的规划分区，从而使开发商更容易在区域内开展合作。
  -

附录

约翰逊县西南部

附录内容

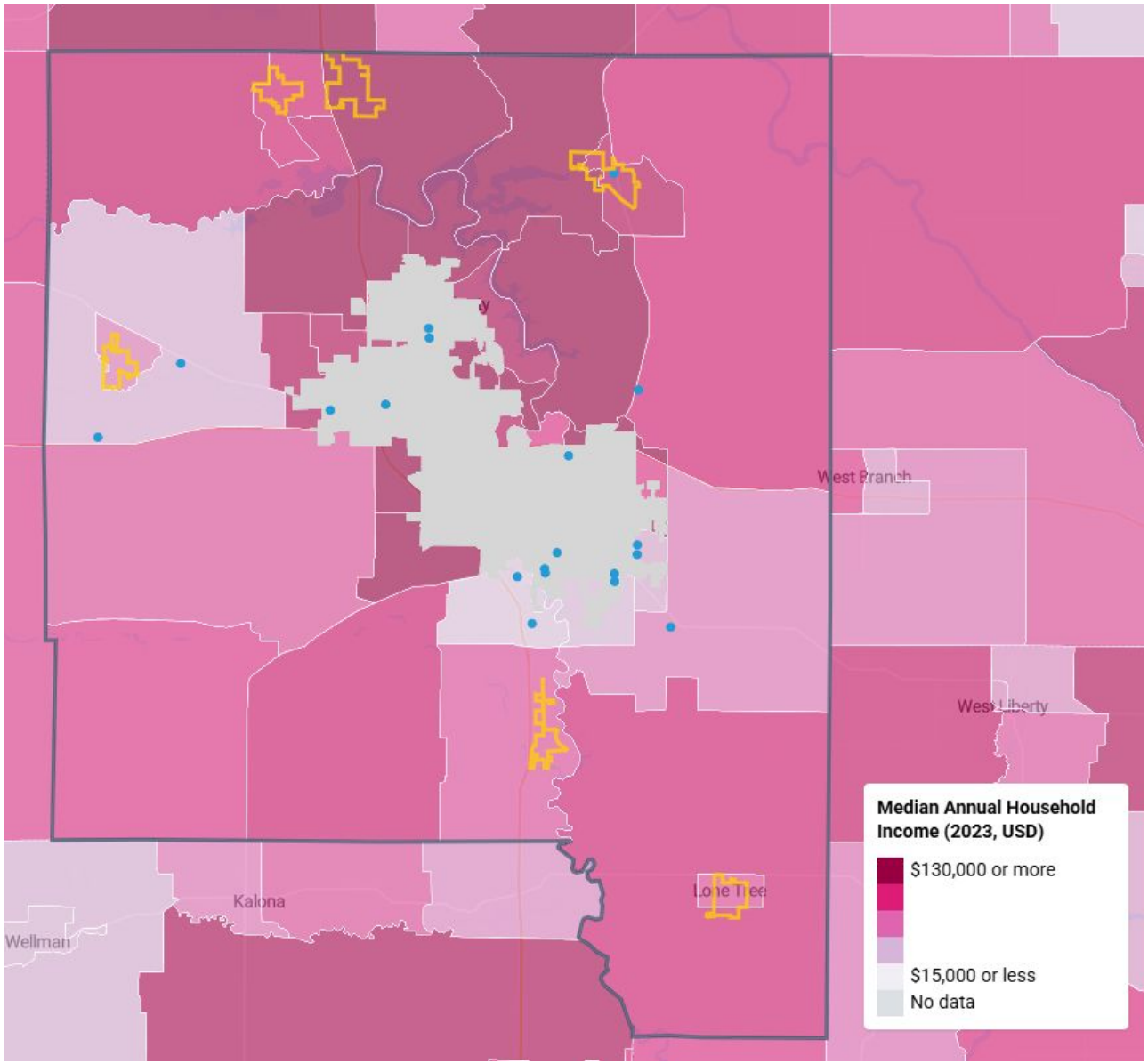
附录汇总了研究过程中产生的分析和文件，这些分析和文件为上述主要发现和建议提供了信息和支持。
住房预测：完整的住房评估分析，本研究的许多关键结论均源于此。
文献综述：总结近期有关非都市区住房目标和预期成果的规划和政策文件。
监管和影响评估：县住房政策清单；县和小城市条例分区审计；县住房财政收入评估；以及约翰逊县预制房屋园区状况和趋势审查。
社区参与概要
：
概述公众和利益相关者宣传活动，以及参与活动和在线调查的主要成果。

住房市场预测

本节包含为本研究提供的 补充人口 统计和市场分析结果，这些分析是 对“主要发现”部分及本 报告其他部分重点介 绍的结果的补充。

非都市区的收入繁荣程度分布并不均衡。
数据来源:2023年美国社区调查(ACS)五年期数据, CommunityScale

约翰逊县非都市区的收入中位数高于该县、该州乃至全国的平均水平。然而，非都市区内的收入分布并不均衡。例如，北部舒伊维尔和索伦等社区的收入远高于牛津周边地区或爱荷华城东南部的地区。

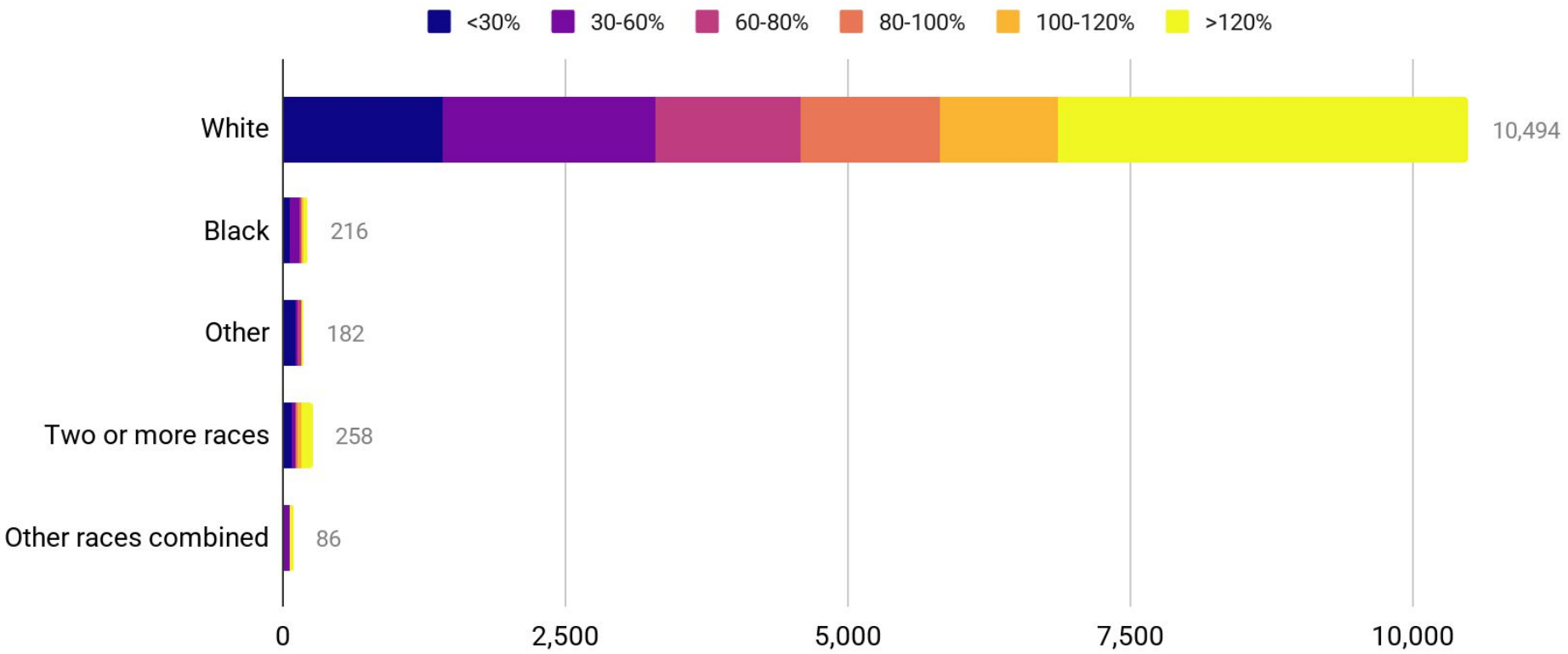


	收入中位数（2023 年美国社区调查五年期数据）
非都市区约翰逊县	101,410 美元
约翰逊县全境	74,721 美元
爱荷华州	73,147 美元

人口统计:种族
数据来源:2023年美国社区调查(ACS)五年期数据, CommunityScale

约翰逊县非都市区人口以白人为主(93.3%),其他种族人口相对较少。总体而言,约翰逊县约75%为白人,8%为黑人,其余17%为其他种族或多种族混血。

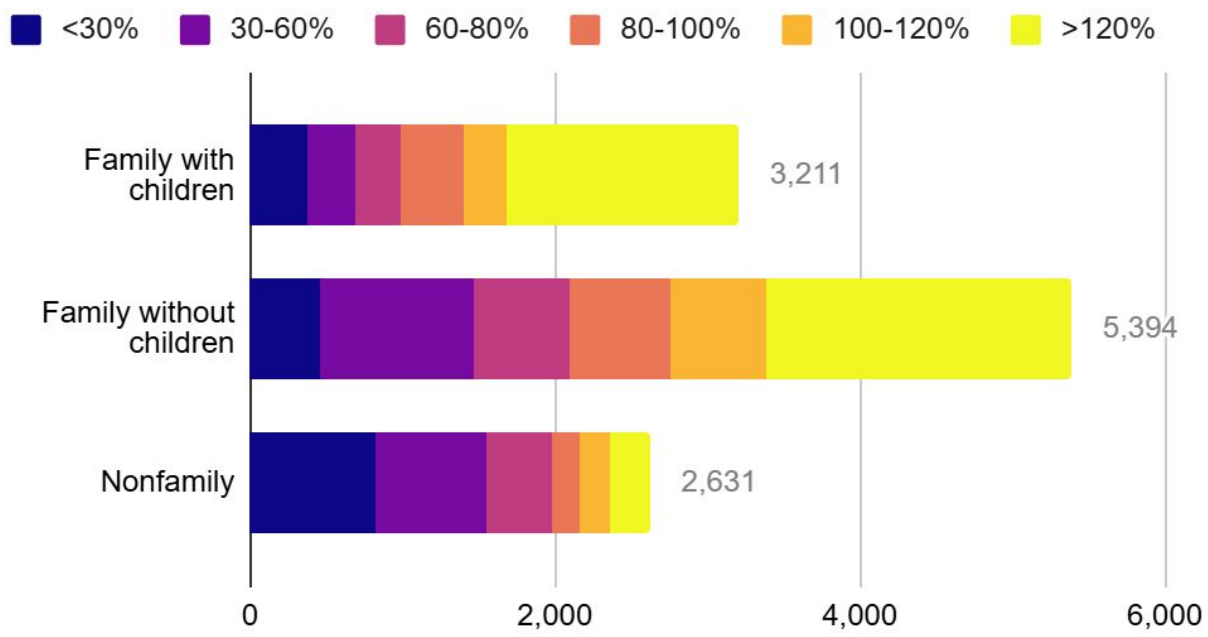
非都市区人口按种族和收入划分(占中位数收入的百分比)



人口统计:有子女的家庭
数据来源:2023年美国社区调查(ACS)五年期数据, CommunityScale

非都市区的大部分家庭没有孩子。有孩子的家庭约占总数的三分之一。
有子女的家庭比没有子女的家庭更有可能获得更高的家庭收入。

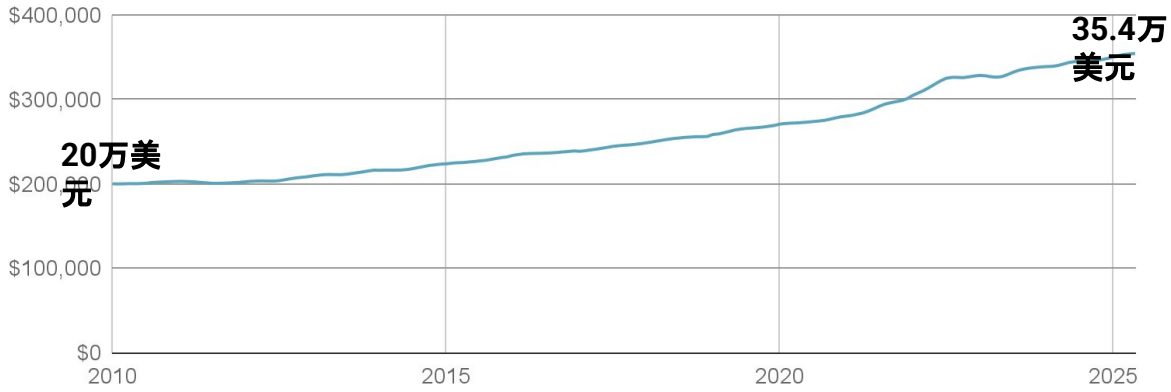
非都市区家庭按家庭 类型和收入(占中位数收入的百分比)划分



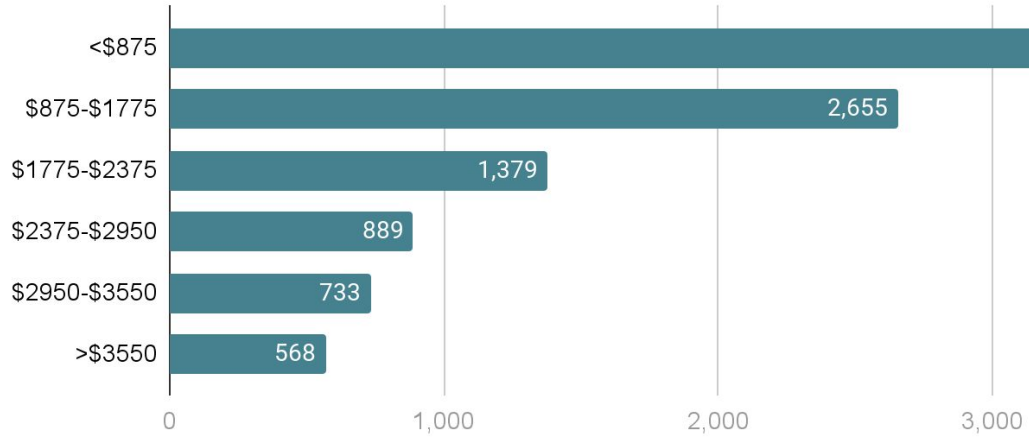
住房存量：所有权价格和成本
数据来源：2023年美国社区调查（ACS）五年期数据、Zillow、CommunityScale

过去二十年来，自住房屋的典型市场价值稳步增长。
如今，一套普通住宅的月供约为 2400 美元。大多数非都市地区的房主每月支付的房贷低于这个数额，这意味着许多人可能无法负担在非都市地区购买新房，否则生活成本将大幅增加。

非都市区典型 产权单元市场价值



非都市区 业主家庭按当前每月持有成本排名



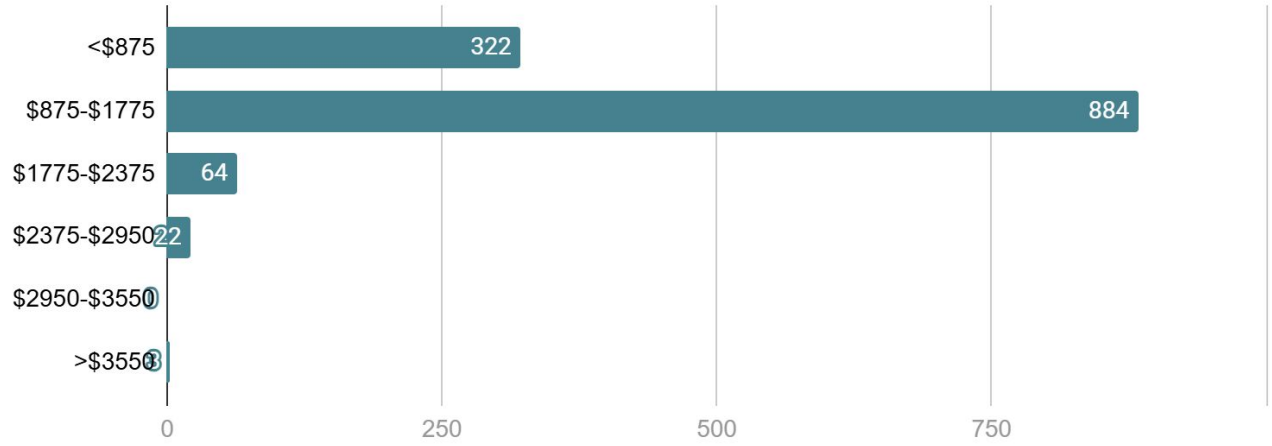
住房存量：租金价格和成本 ...

数据来源：2023年美国社区调查（ACS）五年期数据，CommunityScale

自疫情爆发以来，非都市区出租房屋的平均租金要价已逐步上涨。然而，许多租户目前的租金仍低于该地区的平均租金要价，这意味着如果租金上涨或未来需要搬迁，他们可能难以负担新的租约。

非都市区平均月租金

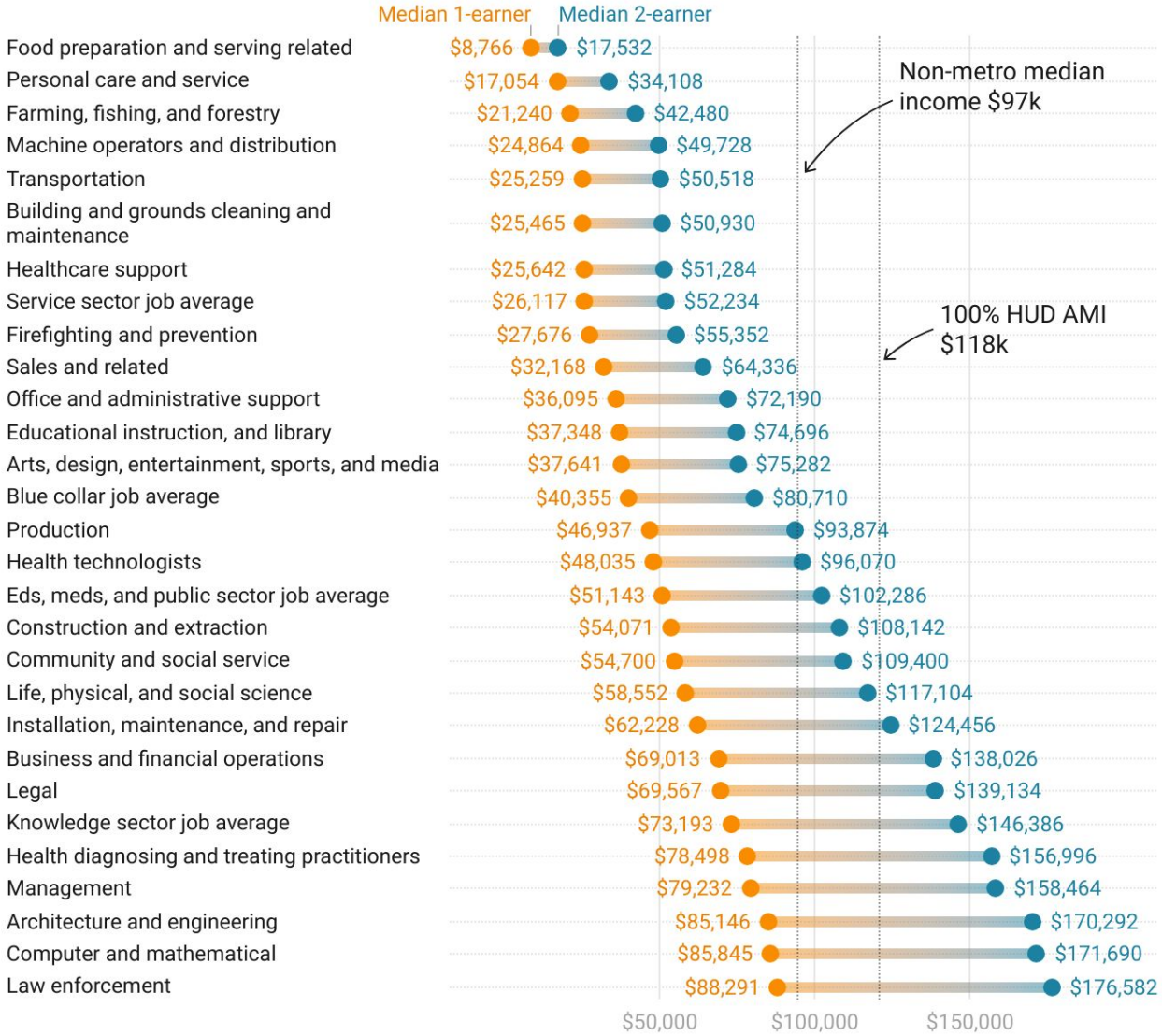
非都市区租房家庭按当前月租金 计算



就业：各职业薪资
数据来源：2023年美国社区调查（ACS）五年期数据、Zillow ZHVI、FRED、CPI、CommunityScale

非都市区各 职业的薪资中位数

右侧图表汇总了非都市区居民按职业划分的中位数工资，涵盖了单收入家庭和双收入家庭。
根据这些中位数工资标准，一个家庭通常需要两份收入才能超过非都市区中位数收入或美国住房和城市发展部（HUD）辖区中位数收入（AMI）。



Source: Census ACS 5-year

经济适用性:劳动力住房
数据来源:2023年美国社区调查(ACS)五年期数据、FRED数据、CPI数据、CommunityScale数据

右侧表格详细列出了非都市区特定职业家庭能够负担的房价和月租金。

非都市区 劳动力住房可 负担性

Occupation	Attainable home price	Attainable monthly rent
Essential workforce		
Healthcare support	$82,500 - $165,000	$575 - $1150
Firefighting and prevention	$89,000 - $178,000	$625 - $1250
Law enforcement	$283,500 - $567,000	$1975 - $3950
Educational instruction, and library	$120,000 - $240,000	$825 - $1650
Farming, fishing, and forestry	$68,000 - $136,000	$475 - $950
Knowledge sector workers		
Management	$254,500 - $509,000	$1775 - $3550
Computer and mathematical	$275,500 - $551,000	$1925 - $3850
Architecture and engineering	$273,500 - $547,000	$1900 - $3800
Legal	$223,500 - $447,000	$1575 - $3150

Source: 2023 ACS 5-Year, FRED, CPI, CommunityScale

CommunityScale

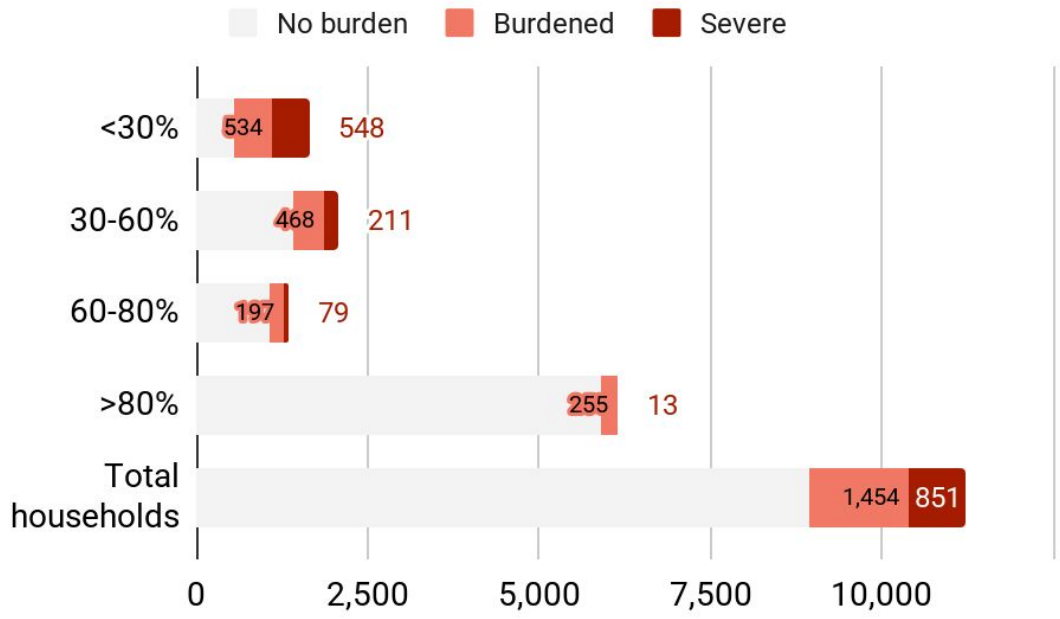
可负担性：成本负担
数据来源：2023年美国社区调查（ACS）五年期数据，CommunityScale

如果家庭住房支出超过家庭收入的30%，则该家庭面临沉重的住房成本负担。房屋所有权成本包括抵押贷款还款、房产税、保险和水电煤气等公用事业费用。租房成本包括基本租金和公用事业费用。

在非都市区，各个收入阶层的家庭都面临着住房成本负担，但低收入家庭的住房成本负担更为普遍。收入低于当地收入中位数60%的家庭中，约有47%面临住房成本负担。

AMI，即地区收入中位数，是美国住房和城市发展部（HUD）常用的基准指标，用于比较社区内不同家庭的收入水平、设定补贴住房的门槛，以及评估其他住房援助项目的收入资格。对于约翰逊县而言，AMI代表该县所有家庭的收入中位数，2025年的 AMI 为 118,200 美元。

非都市区住房成本 负担家庭收入百分比（ % AMI）



生产目标：十年内约950台
数据来源：2023年美国社区调查（ACS）五年期数据、Zillow ZHVI、FRED、CPI、CommunityScale

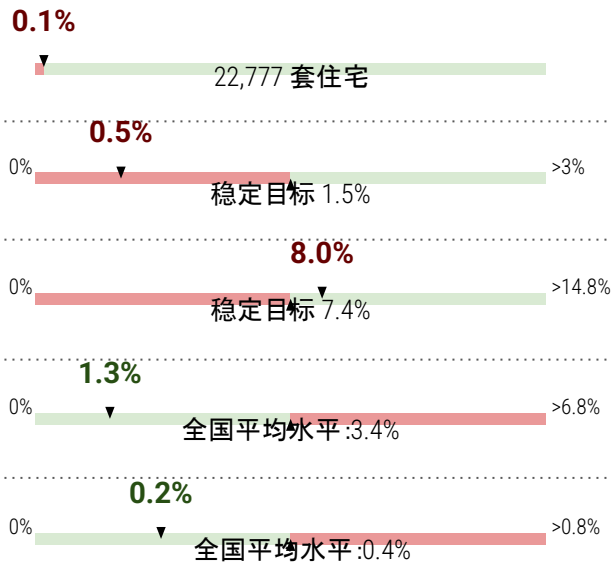
为了跟上人口增长步伐并填补当前的住房短缺，约翰逊县非建制地区在未来十年内需要大约950套新住房。

跟上发展的步伐：
根据增长预测，增加住房单元以容纳更多家庭

713	**家庭净增长**	未来十年，住房供应需要跟上预计的家庭增长速度。

弥合现有差距：
为填补现有住房存量短缺所需单元数

119	**替代品**	住房生产应以每年0.1%的速度更新整体住房存量，以避免进一步落后。
112	**业主空缺**	现有产权房源不足以满足积压的需求，导致空置率低，进而推高房价。
0	**出租房源**	空置出租房源充足，足以维持租金稳定。
0	**过度拥挤**	拥挤的住房单元数量少于全国平均水平，因此无需进行调整。
0	**住房条件差**	不合格单元数量少于全国平均水平，因此无需调整。



944 **10 年内所需单元**
（总增长率 8.3%）

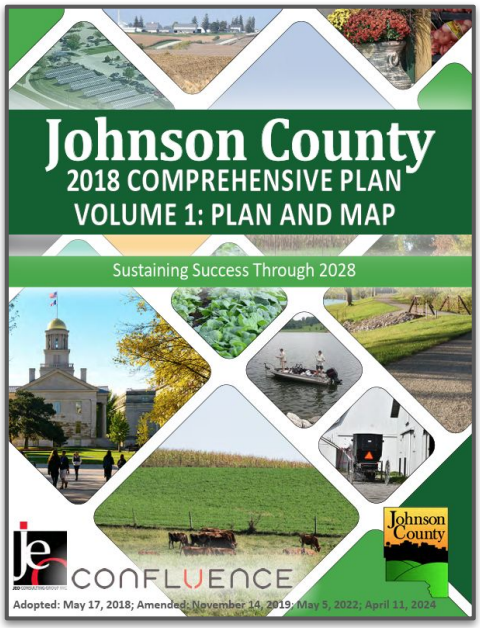
文献综述

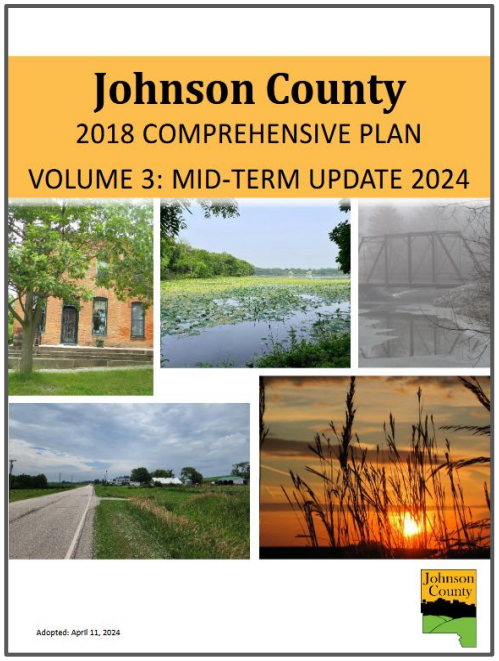
牛津
牛津

近期规划文献综述

作为研究过程的一部分，我们审查了多项近期住房及相关规划。以下幻灯片汇总了每项规划的住房战略建议，以表明它们如何在更广泛的政策背景下解决住房问题和机遇。

约翰逊县综合规划
（2018年；2024年更新）
文档





住房问题在全县的综合规划中始终被列为优先关注领域，其中包括以下策略和行动项目：

可持续发展目标3

支持人人都能负担得起优质住房，并确保住房的公平获取。

- 策略一：推广多样化的住房选择。
  - 措施一：在适当情况下，鼓励建设高密度和多户住宅，例如通过给予密度奖励等激励措施。
  - 行动二——支持发展经济适用型租赁住房和自住住房的各项举措。
  - 行动三——参与和/或开展区域住房调查，以确定住房需求。
  - 行动4——在本综合规划中，考虑住房选择如何与协调的土地利用目标和交通运输目标相联系。
  - 行动五——采纳和/或制定能够适应更多不同类型住房的法规。
- 策略二——在非建制地区建立出租房屋检查和许可制度。
  - 行动一：回顾最佳管理实践。
  - 行动方案二——如果获得通过，则投入财政资源进行资助。

可持续发展目标5

优先考虑在现有和未来的住宅、商业和工业开发项目中采用绿色建筑和可持续发展实践。

- 策略三——提供激励措施，促进绿色发展。
  - 行动一——鼓励采取自愿性措施，例如通过容积率奖励等最佳实践，保护开放空间、使用可再生能源和建设经济适用房。

约翰逊县社区健康改善计划(2024 年)

文档

- 该计划旨在“通过解决差距和不平等问题，系统性地提升社区生活质量”，并将住房列为该县四大健康优先事项之一，并制定了以下战略性住房目标：
  - 为正在进行的住房倡议、项目和研讨会提供一致的公共信息和支持。
  - 通过社区教育和知识差距评估，向社区成员提供有关住房即医疗保健的信息和宣传，增强他们的参与能力。
  - 联系地方和组织层面的政策制定者(例如物业管理公司、市政官员)，倡导将住房视为医疗保健和一项人权。
  -

2024 - 2028

JOHNSON COUNTY PUBLIC HEALTH

COMMUNITY HEALTH IMPROVEMENT PLAN

PUBLISHED MARCH 2025

Johnson County Public Health

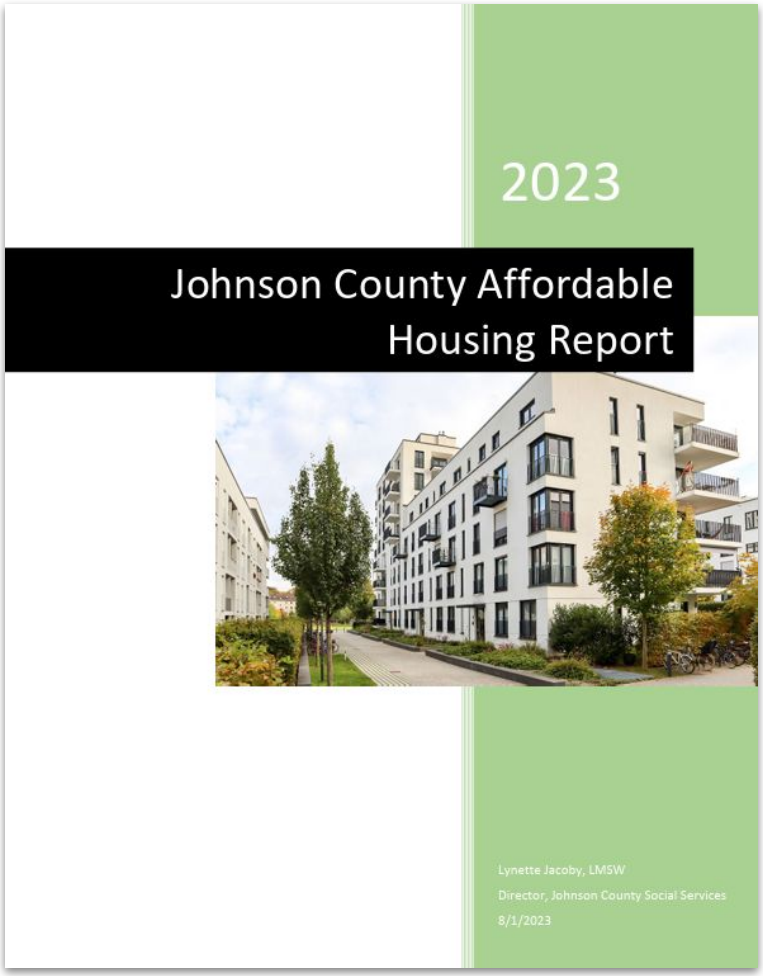
HealthyJoCo

live • work • learn • play

约翰逊县2023年经济适用房报告

文档

- 这份由县社会服务部编写的报告将约翰逊县经济适用房面临的挑战与诸多因素联系起来，其中包括：
  - 人口增长速度超过住房生产速度。
  - 人口增长速度超过住房生产速度。
  - 租房援助计划资金不足，无法满足需求。
- 极低收入租房者普遍面临住房选择短缺的问题。
  - 除了呼吁地方和州级利益相关者之间开展广泛合作以及需要制定创新性的融资方案外，该报告还包含若干优先事项和建议，其中包括：
  - “增加经济适用房出租单元的数量，优先开发面向收入低于或等于当地收入中位数30%的家庭以及有子女家庭的住房单元。”
  - 保护经济适用型自住住房。
  - 扩大对低收入租房者的收入补贴。
  - 增加夜间紧急避难所的容纳能力。
  -

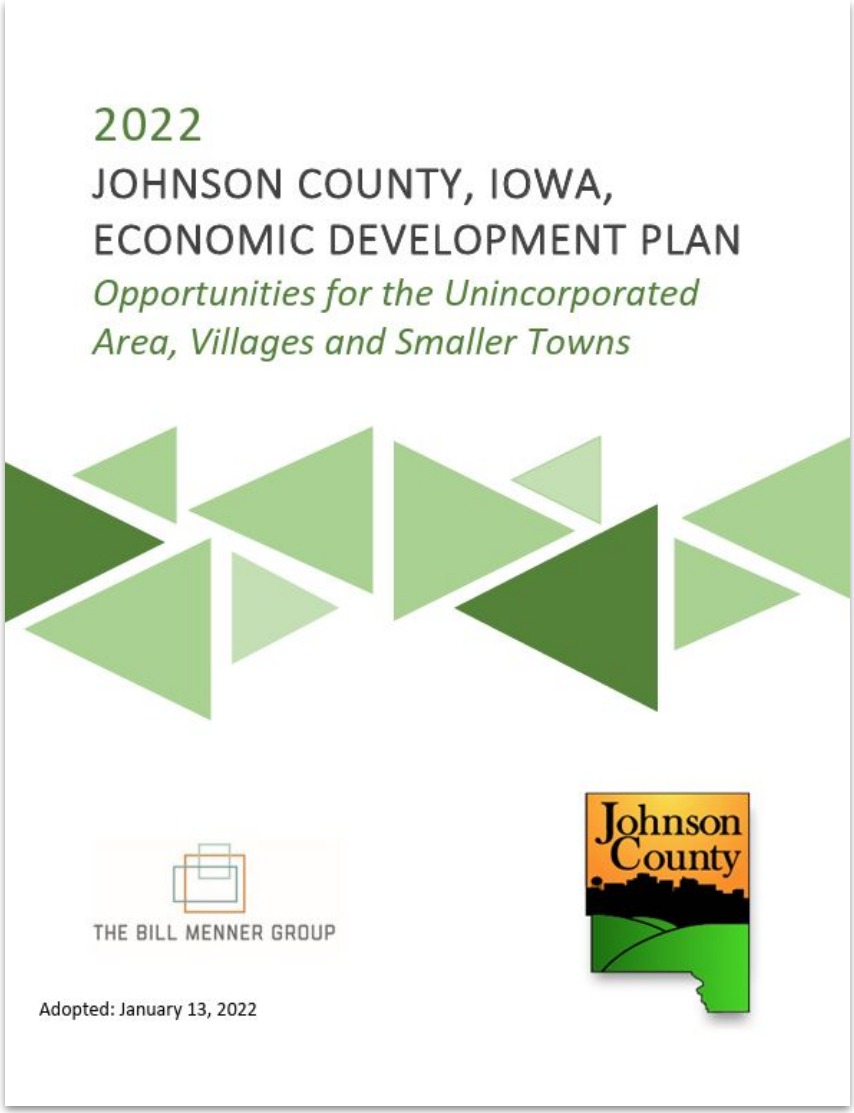


约翰逊县经济发展计划(2022 年)

文档

该计划重点关注约翰逊县的非建制地区和小城市，“为约翰逊县地方政府提供了一个框架，以促进都市区以外地区的公平经济发展和机会。”住房可负担性和供应量在整个计划中都被列为县政府应解决的挑战，以帮助消除障碍并推进地方和全县的经济发展目标。

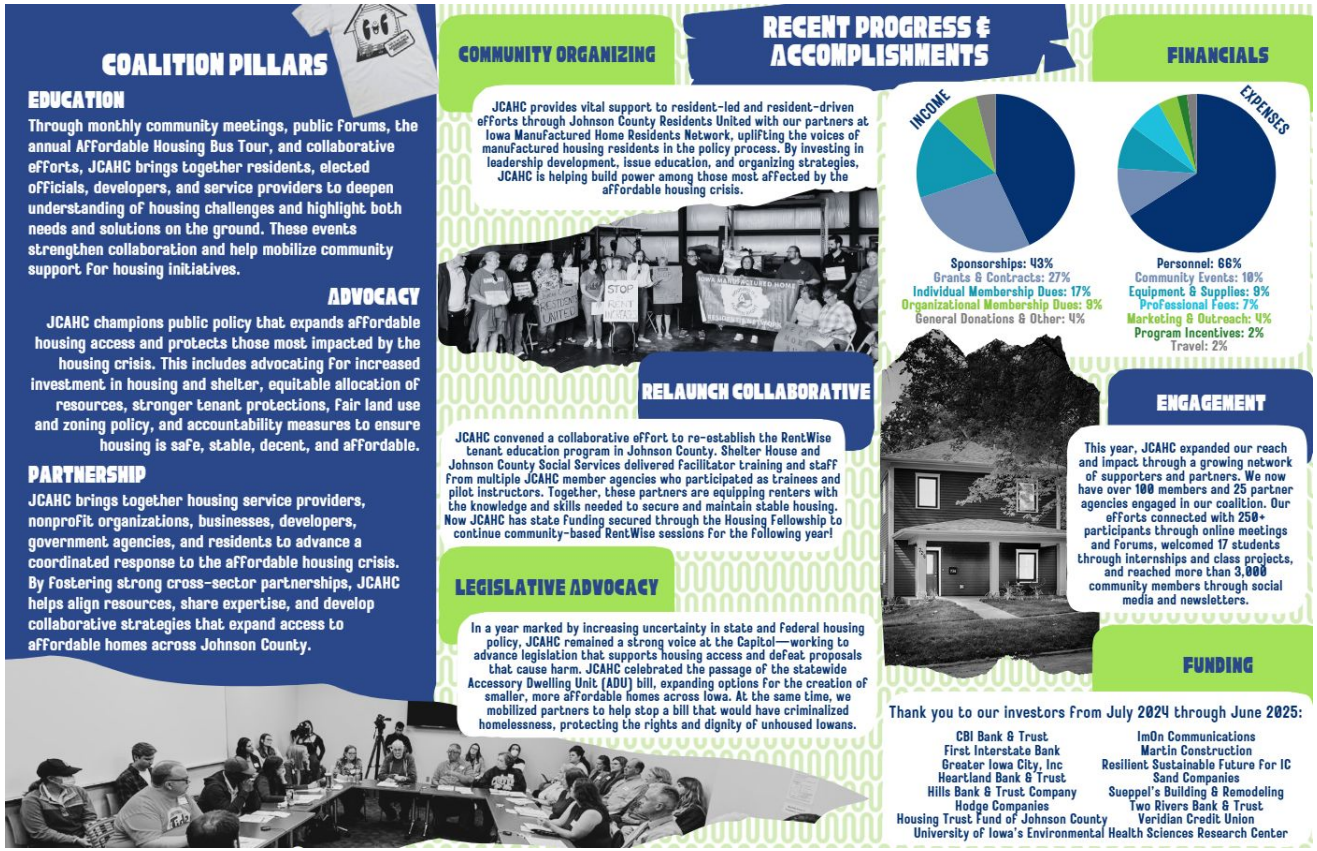
该计划建议郡政府“以战略性和透明的方式”利用其雄厚的债务能力，促进住房建设，并解决间接影响住房可负担性和生活成本的因素，例如儿童保育、供水和污水处理、交通以及休闲和健康设施。



约翰逊县经济适用房联盟

首页

经济适用房联盟支持并建立社区伙伴关系，以整合资源并倡导相关政策、项目和资金使用，从而最大限度地增加约翰逊县经济适用房的供应量并提高其质量。



监管及影响评估

湖岭庄园

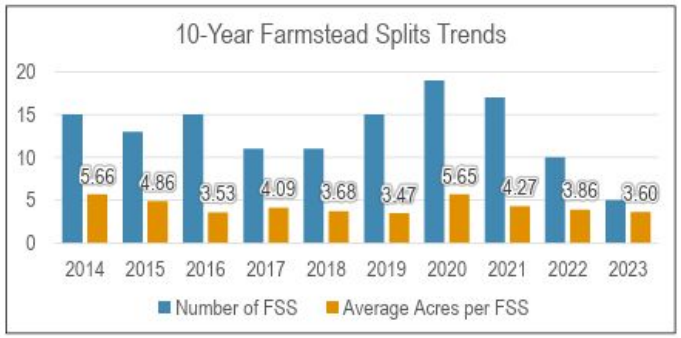
政策清单：2023 年 PDS 年度报告

文档

- 约翰逊县公共发展服务处 (Johnson County PDS) 通过多种方式参与住房事务，包括但不限于：
  - 通过农场分割计划，在农业用地上增加新的建筑用地。
  - 通过建筑检查和许可审批，支持住房开发和改造。
  - 通过提供免费能源审计等方式解决生活成本问题。
  - 在指定增长区域内制定基础设施和土地利用政策。
  -

Farmstead Splits

Johnson County has approved 455 farmstead splits (FSS) since 2000 (an average of 19.7 splits per year). Only 5 were approved in 2023 although many farms are still eligible.



2024 Department Goals

Rental permitting with new online portal	▪ Work with IT to move to new online permitting software which will streamline the application and review process. ▪ Adopt a rental housing code created by PDS and develop a program for inspections and permitting, once online software is in place.
Comprehensive Plan Update	▪ Draft and adopt the third volume update of the Comprehensive Plan based on input gathered in late 2023 from the public, Planning and Zoning Commission, and Board of Supervisors. ▪ Begin working on the new goals, strategies, and action steps.
Sustainability and environmental initiatives	▪ Develop a program to educate and provide residents in the unincorporated area with high-value native plants. ▪ Initiate a soil sampling program to establish baseline soil conditions in the County ROW and explore the impacts of land management practices on soil health. ▪ Launch EECBG Fleet Study to reduce greenhouse gas emissions. ▪ Complete the IRA Climate Pollution Reduction Grant priority planning phase and begin comprehensive planning phase. ▪ Collaborate with Iowa City on extending free energy audits to households in the unincorporated area and smaller towns.

政策清单：约翰逊县住房信托基金

文档

自2004年成立以来，约翰逊县住房信托基金（HTFJC）已资助建造了1000多套低收入和中等收入住房。HTFJC运营两个主要项目：循环贷款基金和住房改造项目。

HTFJC是约翰逊县直接投资经济适用房的投资工具。其资助的住房单元服务于收入低于当地收入中位数80%的家庭，其中大部分服务于收入在当地收入中位数30%至60%之间的家庭。

通过这项合作，该县在过去十年中已投资兴建了超过298套住房。然而，这些住房大多属于低收入住房税收抵免项目，而这类项目的融资难度日益增加。这表明，该县需要寻找其他类型的项目进行投资，才能继续通过这种直接投资方式建造低收入和中等收入住房。

Housing Trust Fund of Johnson County

Jo. Co. Funded Income Distribution Served FY15-FY24

29% of households assisted with funding from Johnson County had incomes below 30% AMI (extremely low income).
64% of households assisted with funding from Johnson County had incomes between 30% -below 60% AMI.
7% of households assisted with funding from Johnson County had incomes between 60% AMI and below 80% AMI.

Jo. Co. Funded Units by Type of Housing - FY15-FY24

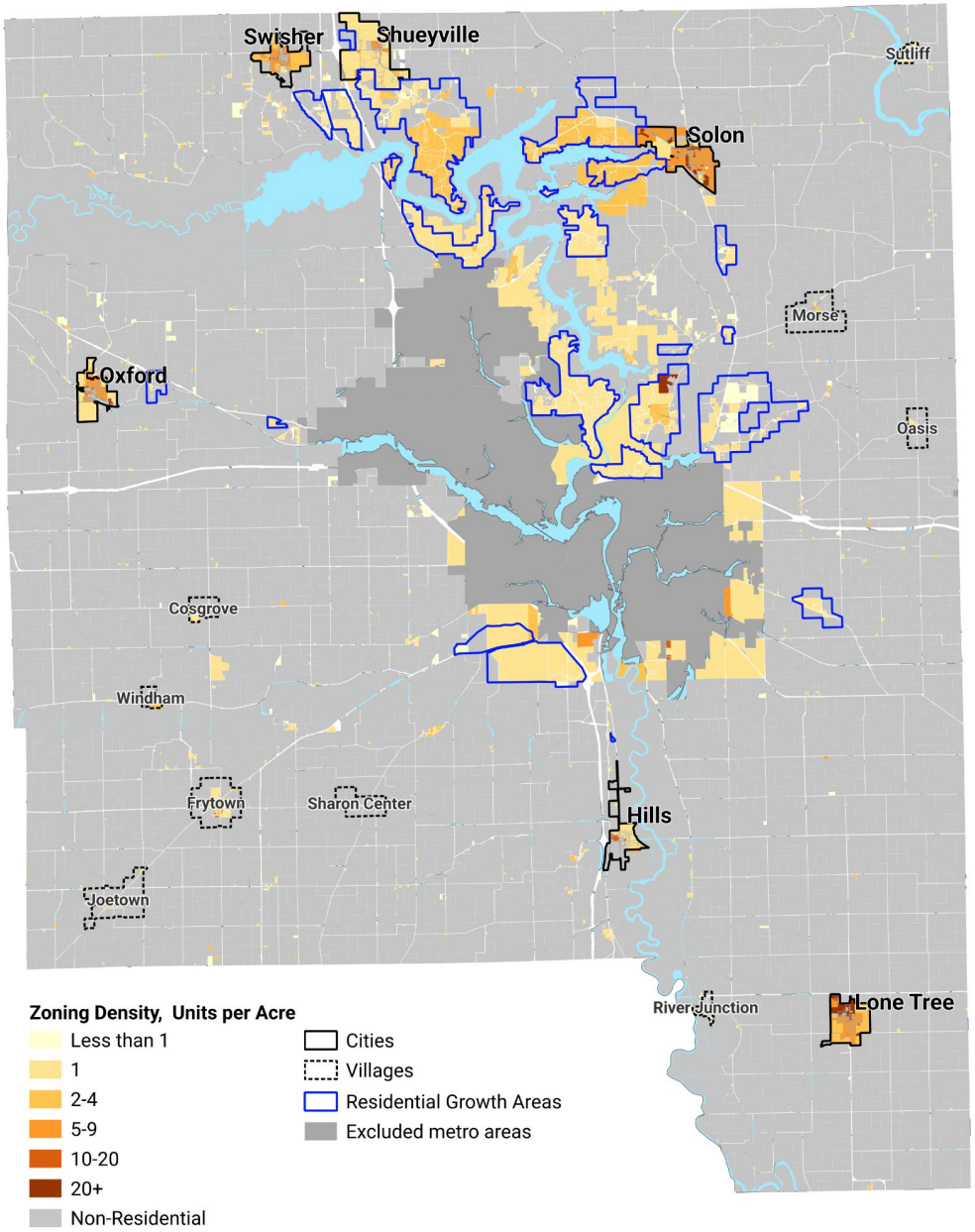
Type	Number of Units/Households	% of units
Shelter	4 households	2%
Rehabilitation	5 units	2.5%
Homeownership	16 units	7%
Acquisition/Rehab Rental	21 units	9.5%
New Supportive Rental	41 units	19%
New Rental	130 units	60%
Total	**217 units**	

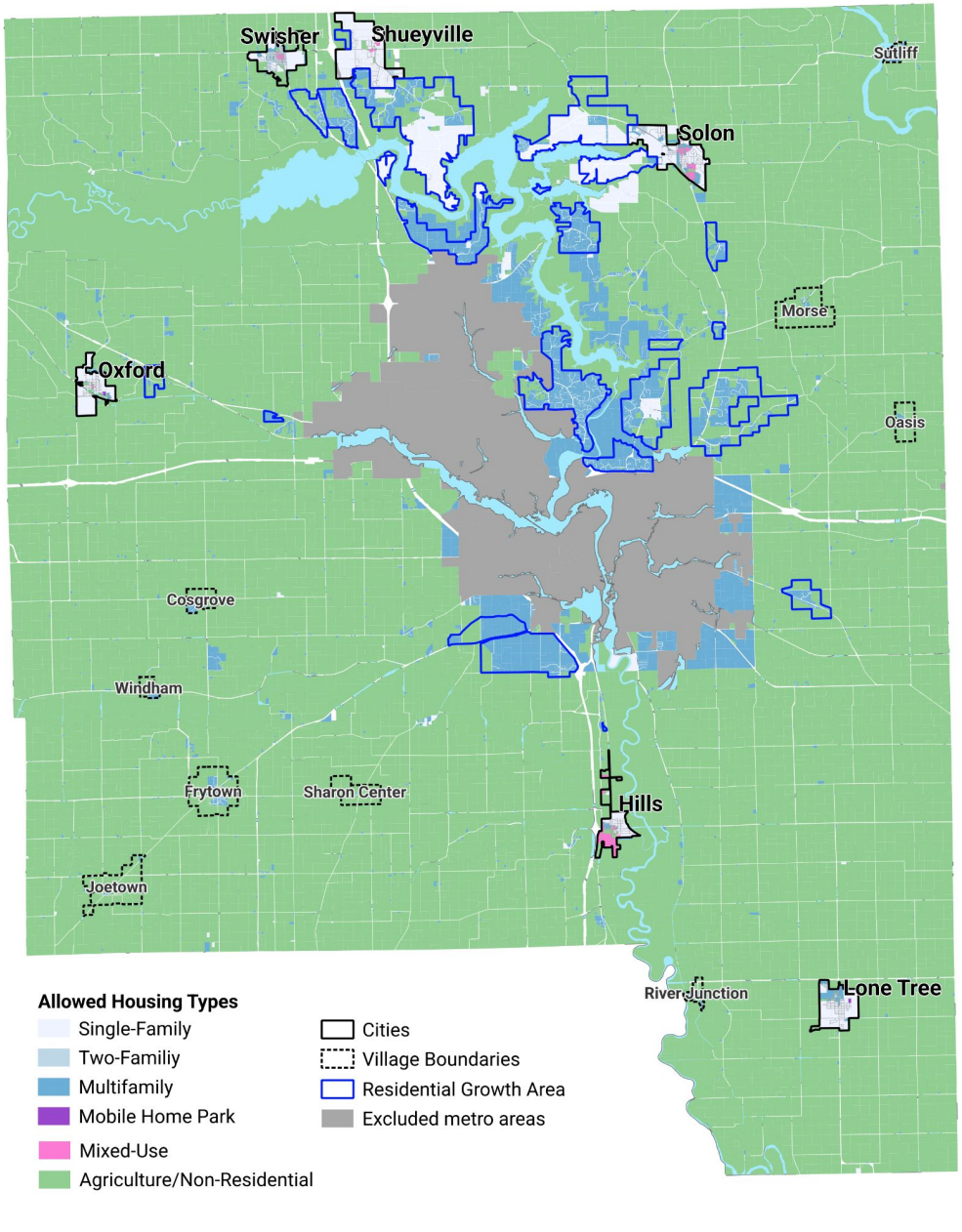
HTFJC Pending (Awarded) Projects as of 6/30/2024 (plus $600,138.20 obligated to projects that began drawing prior to 6/30/24)

Entity /Project	Awarded	Units	AMI	As of 4/7/25	
THF/UAY TLP	$ 380,000	8	<30%	completed	
Sand/North Liberty Apts.	$ 1,630,000	46	<40,<60%	rescinded	Note: 5th runner up in LIHTC scoring 2024
Shelter House/Rehab	$ 332,085	70	<30%	in progress	
THF/Acquisition	$ 50,000	1	<60%	completed	
THF/Student Build II	$ 100,000	1	<60%	completed	
MYEP/New to Us	$ 60,000	4	<30%	completed	
TWG/Roosevelt School	$ 1,500,000	168	<40,60%	rescinded	Note: Applicant was not going to be able to meet deadline as extended
Totals	**$ 4,052,085**	**298**			

https://drive.google.com/file/d/14b1e5NhnqxkKnZOgnN0KH2UuhZpQJkzT/view?usp=drive_link

在非建制地区，允许建造多种类型的房屋，但密度较低。
约翰逊县地理信息系统；希尔斯、隆特里、牛津、舒伊维尔、索伦和斯威舍的分区条例





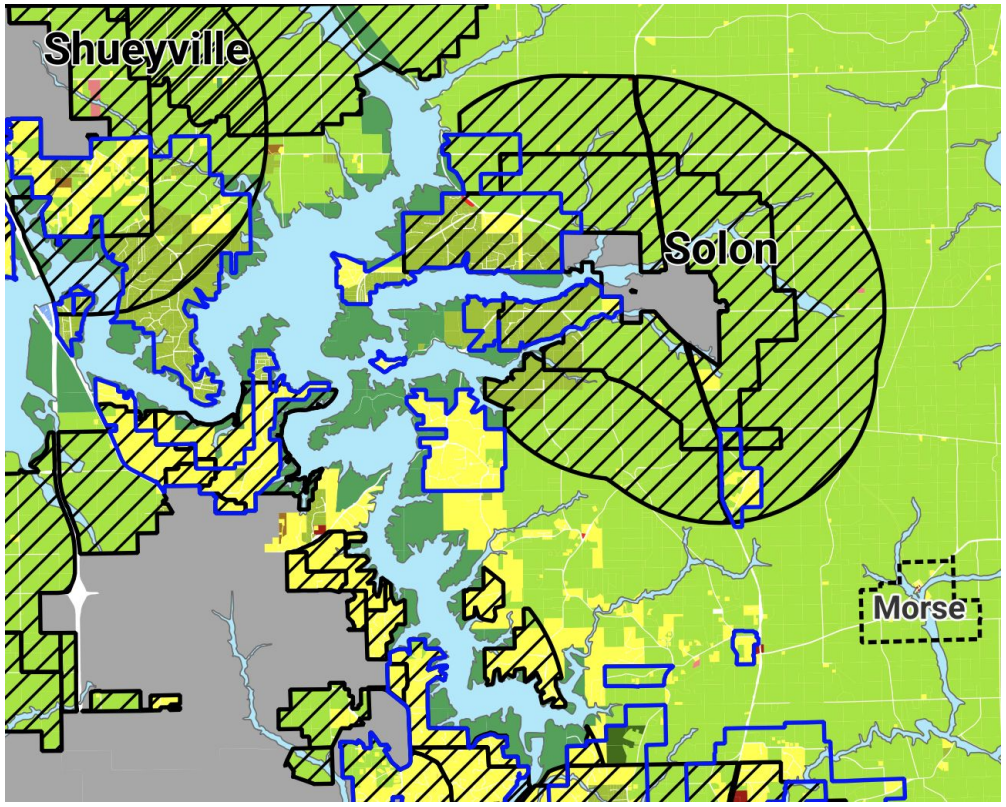
分区建议：在未建制地区，提高建筑密度的同时应保护农田。
约翰逊县统一开发条例文件

允许在非建制地区灵活选择住房类型和密度。

- 修改单户住宅R区规定，允许建造两套单元房（爱荷华州法律允许建造附属住宅单元，因此可以选择建造单户住宅加附属住宅单元或双拼住宅）。
- 通过在村庄和住宅增长区使用工程化化粪池系统来提高住宅密度，从而促进在现有住宅区附近建设新住房。
- 扩大乡村保护区和集群式住宅区面积，以最大限度地发挥住房潜力，同时保护农田。
- 考虑对建造经济适用房和/或老年住房的住宅区给予额外的容积率奖励。

充分利用边缘地区的机遇。

- 鼓励各社区在其周边地区规划中要求建筑符合城市标准和集群开发标准。
- 为各城市提供资源，帮助其考虑兼并带来的财政影响。



郊区以外的住宅增长区和住宅用地为约翰逊县提供了试行新规的机会。这些地区的成功经验可以作为未来改革的典范。

Zoning

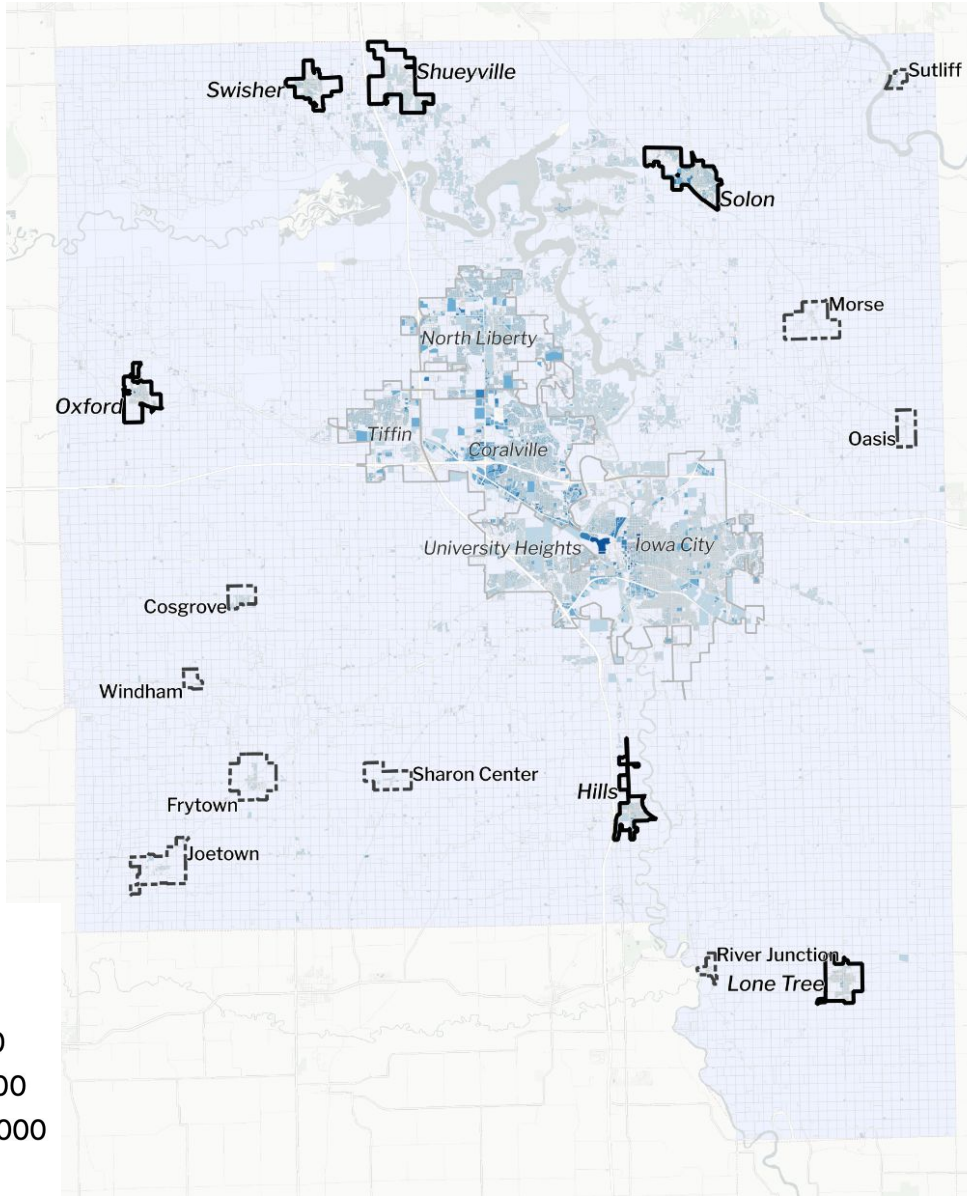
- A - Agricultural
- AR - Agricultural Residential
- R - Residential
- RC - Rural Conservation
- P - Public
- Residential Growth Area
- Village Boundaries
- Fringe Areas
- Cities

每英亩税收

右侧地图显示了约翰逊县各地块的每英亩税收收入，该收入因土地用途和位置而异。

大部分税收来自都市区，那里多户住宅和商业地产最为集中；不过，在一些小城市和麦克布莱德湖周边地区，也存在一些每英亩税收相对较高的地块。

每英亩税收收入的计算方法是：首先根据用途调整税收回滚、征收税款以及约翰逊县评估办公室最新地块数据集中列出的任何税收抵免，然后除以地块面积。



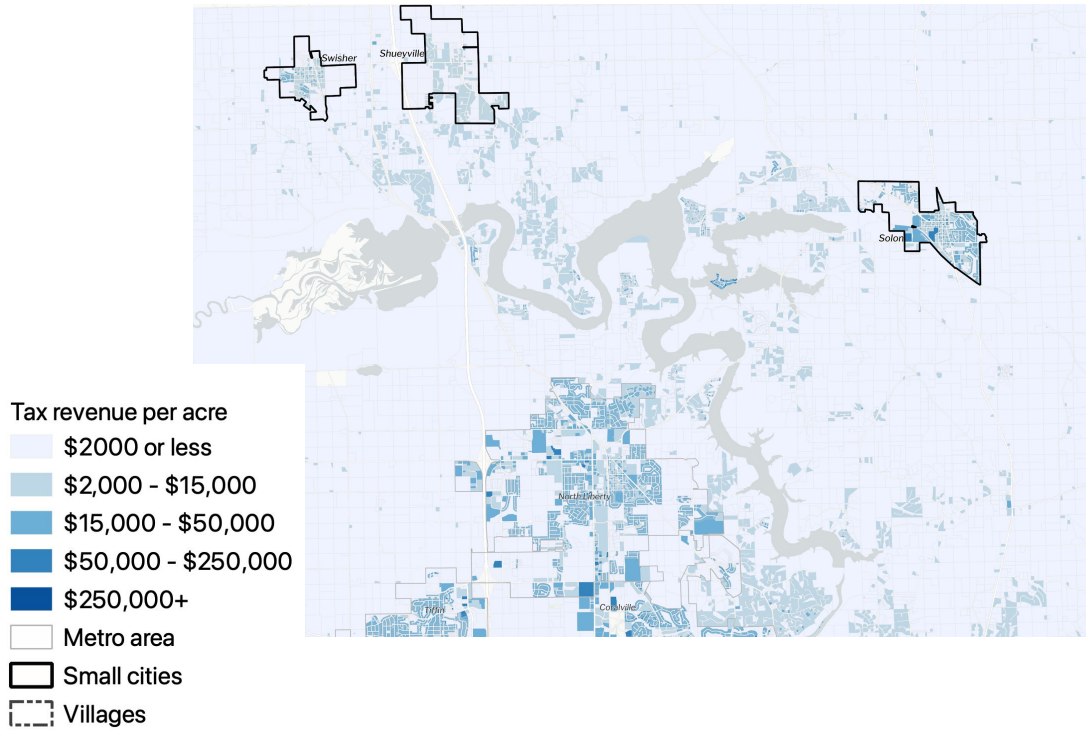
Tax revenue per acre
- $2000 or less
- $2,000 - $15,000
- $15,000 - $50,000
- $50,000 - $250,000
- $250,000+
- Metro area
- Small cities
- Villages

城市	平均征 费
山丘	
	30.34883
孤树	
孤树	24.93055
牛津	
牛津	34.96957
舒伊维尔	

土地用途不同，税收收入差异很大。

税收收入因房产类别而异。每处房产的应税价值均需按照其所在地区的税率计算。然而，应税价值取决于总价值和用途类型。

从每英亩税收收入的角度来看，多户住宅和混合用途物业是效率最高的住宅用途。如下表所示（该表比较了全县不同物业类型的收入和地块面积），混合用途、多户住宅和商业用途的每英亩税收收入最高。



Parcel count	Property class	Avg total value	Avg taxable value	Avg tax bill (2024)	Avg acres per parcel	Avg tax revenue per acre
9,304	Agricultural	$57,843	$42,718	$1,174	27.90	$526
1,639	Agricultural/residential	$312,492	$166,967	$4,613	28.19	$1,946
4,609	Commercial	$1,626,581	$1,410,554	$39,600	4.70	$134,555
176	Mixed use - multifamily	$1,987,095	$1,724,533	$54,340	1.03	$238,584
23	Mixed use - residential	$449,917	$341,073	$12,711	1.44	$52,871
188	Exempt	$1,226	$0	$0	63.59	$0
62	Industrial	$2,849,316	$2,511,198	$69,599	7.41	$10,506
775	Multifamily	$1,742,105	$825,523	$20,850	1.54	$52,362
57,149	Residential	$297,263	$137,785	$3,998	2.16	$11,779

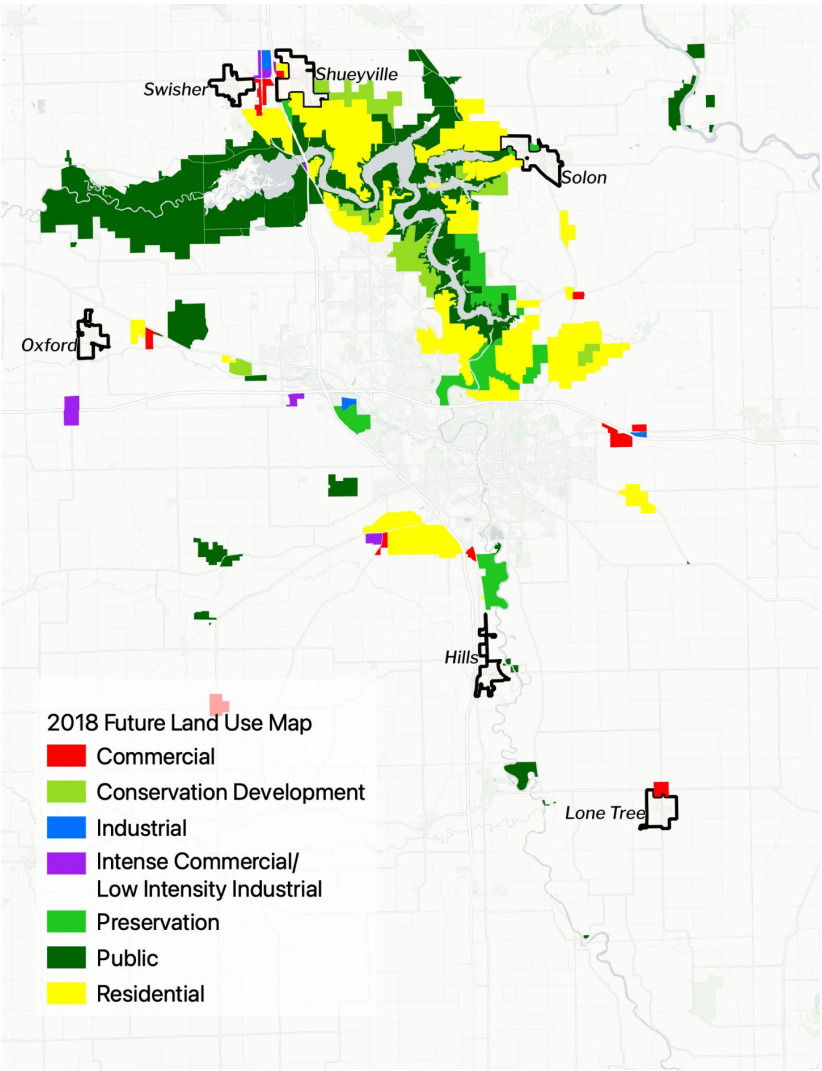
住宅增长和保护发展能力

该县2018年未来土地利用规划图(适用于未建制地区)将住宅增长区和保护性开发区划定为两个区域，以容纳住宅开发的扩张。这些区域的大部分土地位于约翰逊县北部。

对保护区和住宅增长区内空置地块和土地进行基本清查，得出约有1770英亩理论上可开发的土地。然而，由于环境和基础设施的限制，以及土地所有者出售土地的意愿，这种住宅开发潜力受到限制。因此，在可预见的未来，这部分土地中的相当一部分不太可能得到实际开发。

限制条件

- 500 年一遇的洪泛区
- 密度要求(任一区域内每户至少占地1英亩)
- 已划定为住宅用地的土地
- 道路性能标准，详见约翰逊县统一发展条例第8:2.7(J) 条
- 出售意愿和发展愿望

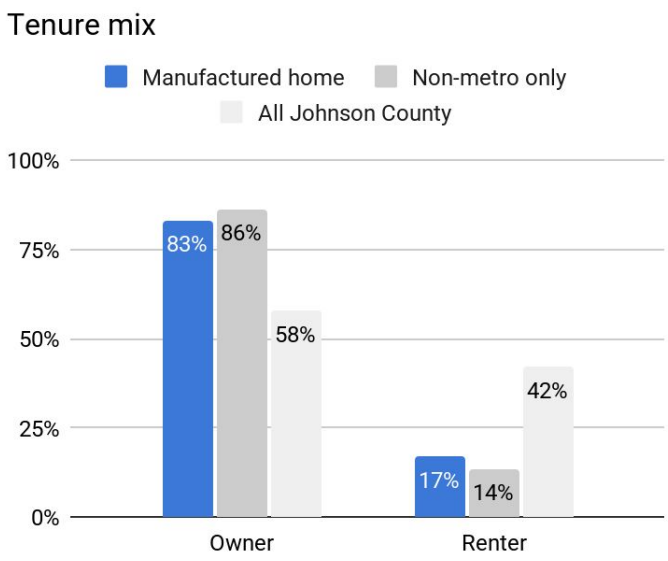


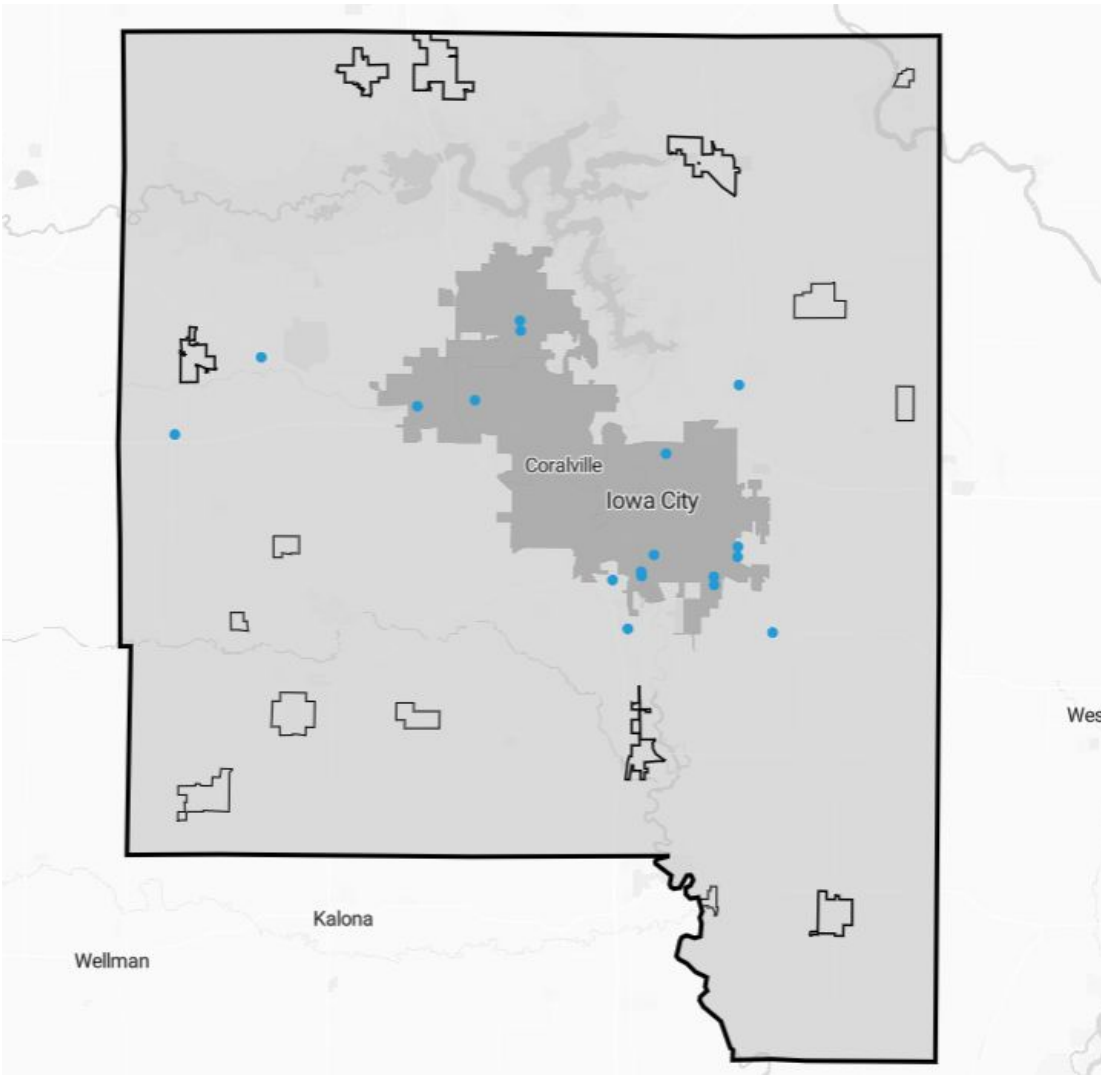
未来土地用途规划	英亩
保护发展	301
住宅	1470

在约翰逊县，活动房屋园区占住房存量的相当大一部分。

数据来源:2023年美国社区调查(ACS)五年期数据, CommunityScale

约翰逊县在市区及周边地区分布着多个移动房屋园区(MHP)。这些园区共有约2300套房屋，约占全县住房总数的4%。
移动房屋社区的房屋拥有率远高于全县平均水平，分别为 83% 和 58%。然而，由于移动房屋社区的业主仅拥有房屋结构，而必须租赁房屋下方的土地，因此他们需要支付不固定的地块费用，即使房屋本身的成本相对较低，这些费用仍可能显著增加他们的生活成本。





近年来，移动房屋社区的生活变得越来越艰难，导致许多人面临住房不稳定的问题。
资料来源:2025年6月和9月与MHP居民和倡导者举行的利益相关者焦点小组访谈

对 MHP 居民和倡导者的采访揭示了诸多挑战，这些挑战正导致严重的经济困难、住房不稳定和安全问题，其中包括：

外州所有权：约翰逊县本地拥有的移动房屋园区 (MHP) 很少，导致居民、地方政府和私人股权所有权之间的关系错综复杂。

地块费用上涨：多个移动房屋社区的居民反映，地块费用迅速上涨，令他们难以负担住房。

加大处罚力度：

MHP居民反映，MHP管理层采取了激进的管理策略，收取过高的费用和罚款，导致居民焦虑不安，担心被驱逐。

房屋无法搬迁：在许多情况下，居民的预制房屋无法搬迁（或者他们无力承担搬迁费用），导致居民离开园区时不得不放弃房屋及其所有权益。

违反法规和许可证规定：

在一些移动房屋社区，居民在没有获得必要的建筑许可证或进行检查的情况下，自行维修和翻新了房屋，导致可能存在安全隐患。

社区参与情况总结

社区参与概览

该项目的社区参与流程包括多轮访谈、利益相关者焦点小组讨论、公众研讨会、问卷调查以及监事会会议，旨在确保居民和利益相关者有多种参与机会，并分享想法和观点。项目团队花费超过35个小时来组织参与活动，其中大部分以面对面形式进行。共有40人参加了各类公众研讨会，约60人参与了焦点小组讨论。此外，还有近20位民选官员参与其中。
以下部分总结了参与公众研讨会和在线调查的居民和利益相关者的反馈意见。

在希尔斯社区中心举办的公开研讨会 2025年6月26日。

主要利益相关者参与活 动

第一阶段：2025年6月

5. 焦点小组访谈

6次小型城市领导会议

1. 监事会会议

2 场公开研讨会（斯威舍/舒伊维尔、希尔斯）

第二阶段：2025年9月

2. 焦点小组访谈

1. 县级和小城市领导联席会议

1. 监事会会议

2 场公开研讨会（索伦、隆特里）

社区参与致谢
感谢社区参与

除了众多参与本次研究的公众会议、市政访谈和在线调查的居民、民选官员和利益相关者之外，项目团队还要感谢以下人士参加线下焦点小组讨论或多次线上访谈，他们的参与对研究的分析和建议做出了重要贡献。

杰西卡·安迪诺，经济适用房联盟

凯迪·格拉赫，《携手共进》(Greater IC)

阿迪·阿雷纳斯，布雷肯里奇居民

罗宾·克拉克·贝内特，爱荷华州东部工人正义中心

安妮·拉塞特，爱荷华市

特雷西·海特舒，爱荷华市

卡莉斯塔·施万，克利尔克里克阿马纳社区服务区

卡莉斯塔·施万，克利尔

布罗尼斯·佩尔泰特，家庭暴力干预项目(DVIP)

Paula Mitchell，ECICOG

迪安娜·罗宾逊，ECICOG

梅兰妮·比姆森，大爱荷华城

南希·伯德，大爱荷华城

珍妮·温德利希，大爱荷华城住宅建筑商协会

马克·诺尔特，绿州信用社

希瑟·哈尼，鹰眼地区社区行动计划 (HACAP)

黛比·阿克曼，HACAP

杰克·奥罗克，希尔斯银行

凯蒂·米勒，希尔斯家乡骄傲委员会

Harinder Kaur，山顶居民

安迪·霍奇，霍奇建筑公司

西蒙·安德鲁，住房联盟

艾伦·麦凯布，约翰逊县住房信托基金

梅根·弗莱韦林，爱荷华州房地产经纪人协会

香农·哈门-迈纳，爱荷华市社区学区 (ICCSD)

斯科特·霍斯，爱荷华州仁人家园

珍·希尔，爱荷华州预制房屋网络

伊丽莎白·伯纳尔，爱荷华河社区居民

梅斯·霍夫曼，爱荷华州就业服务中心

吉尔·海姆斯，JC评估办公室

Tom Van Buer，JC 评估员办公室

布拉德·弗里德霍夫，JC保护公司

乔什·布萨德，JC规划、发展与可持续性(PDS)部门

贝基·索格林，JC PDS

Sarah Thompson，JC PDS

内特·穆勒，JC PDS

乔·威伦斯基，JC PDS

海莉·威尔逊，JC公共卫生学院，社区卫生部

Dawn Alam，JC SEATS 和车队服务公司

Lynette Jacoby，JC 社会服务部

凯莉·韦斯顿，JC社会服务部

史蒂夫·纳查泽尔，JC社会服务部

杰西·贝克，JC社会服务部

凯莉·施耐德，JC社会服务部

曼迪·科茨，JC退伍军人服务中心

萨拉·弗尼什，莱克里奇居民

Lacey Stutzman 和 John Marner，MMS 咨询公司

埃米特·巴特勒，现代庄园居民

何塞·巴斯克斯，现代庄园居民

安德鲁·菲尔布里克，莫尔斯(村)

桑迪·戈希特，难民联盟

克里西·坎加内利，庇护所

艾琳·沙利文，庇护所

艾尔·威尔斯，索伦经济发展集团

斯科特·迈尔斯，索伦退休村

索尼娅·拉格朗日，斯威舍经济联盟

约书亚·沙姆伯格，爱荷华城

艾米丽·梅斯特，联合劝募协会...

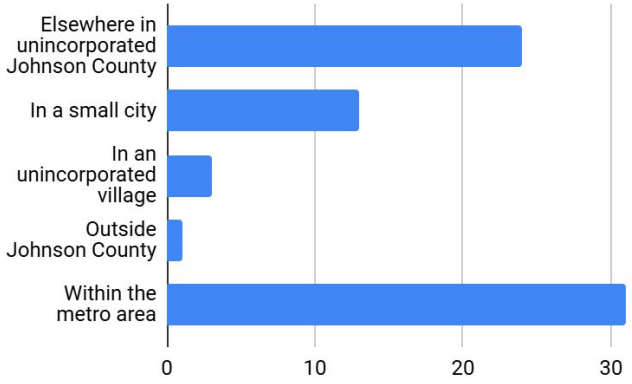
特洛伊·雷默，退伍军人事务部

亚当·哈恩，沃茨建筑集团

社区参与成果

通过线上和线下两种形式，社区参与调查共收集了约90位约翰逊县居民的反馈意见。
参与者包括居住在都市区、小城市和非建制地区的各个年龄段的人群。大多数参与者是房主，在目前的房屋居住超过15年。然而，也有许多租房者。相当一部分参与者居住在活动房屋园区。
在调查问卷中，参与者被问及一个开放式问题，即他们认为最需要关注的住房问题是什么。右侧列表按主题和普遍程度总结了答案。

在线调查参与者居住地



您认为社区应该优先关注的最重要的住房问题或议题是什么？

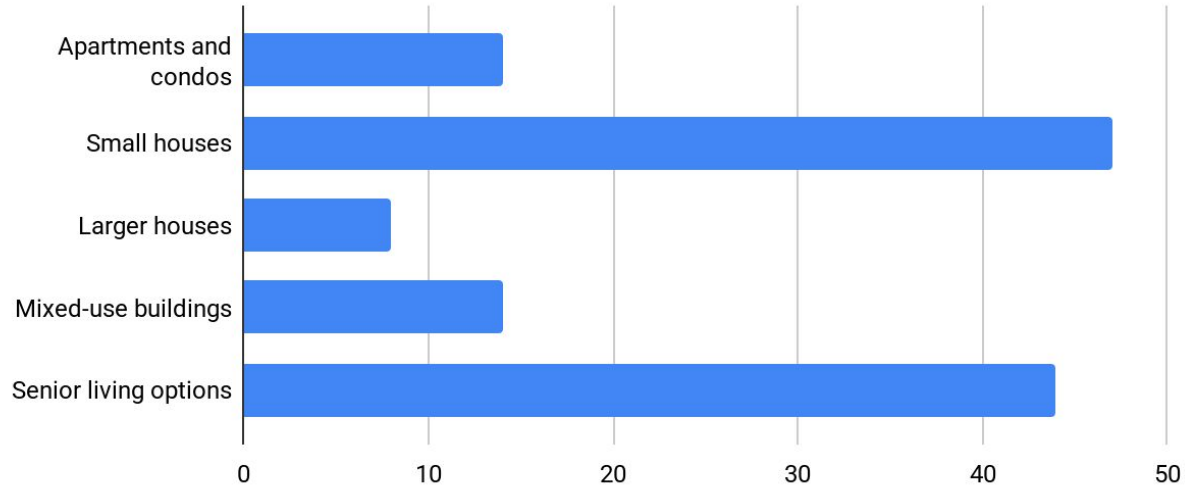
1. 各个收入阶层都能负担得起
   - 住房成本（租金、抵押贷款、税收）的增长速度超过了工资的增长速度。
   - 低收入家庭、老年人和年轻人缺乏负担得起的选择。
   - 对价格适中的租赁房产和购房机会的需求都很高。
2. 对农村发展和城市扩张的担忧
   - 强烈反对在农田和空地上进行建设。
   - 优先考虑位于城镇范围内或附近的新建住房。
   - 对未建制农村地区高密度开发的抵制。
3. 地租上涨与移动房屋园区状况
   - 租金快速上涨，尤其是在Havenpark旗下的社区。
   - 尽管成本更高，但配套设施却减少，维护状况也差。
   - 清洁安全的饮用水和基本服务仍然是亟待解决的问题。
4. 住房类型和针对性选择不足
   - 需要更多老年公寓、公寓/联排别墅和多代同堂住宅。
   - 适合工薪家庭购买的经济适用型独栋住宅数量有限。
   - 人们渴望拥有能够促进社区交流、避免千篇一律设计的住房。
5. 基础设施、服务和生活质量
   - 道路、互联网和公共安全需要跟上发展的步伐。
   - 高昂的许可证费用和开发成本推高了房价。
   - 人们担心社区是否能够承受住房供应的大幅增长。

社区参与成果

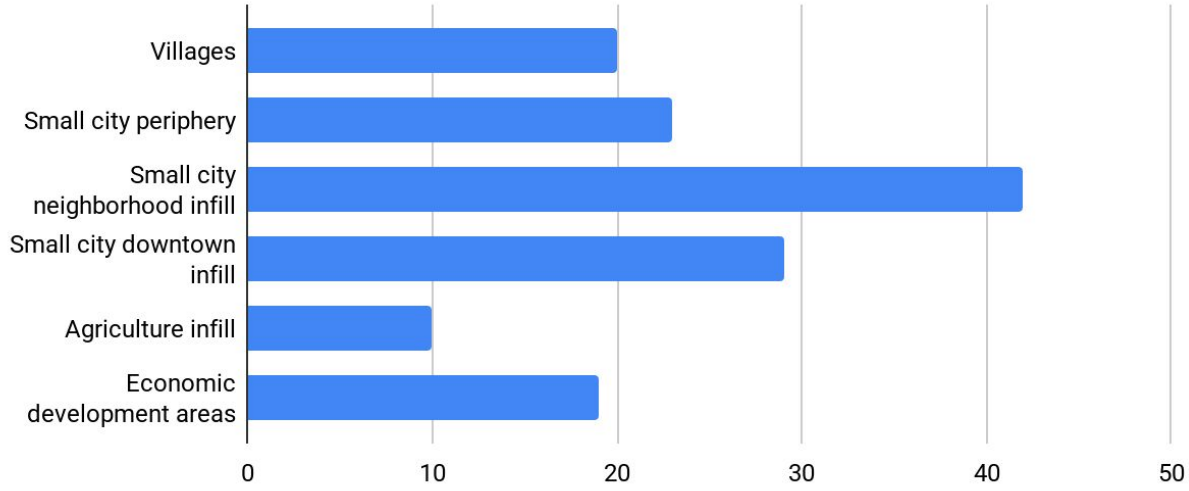
本次调查的主要目的是收集居民对所需住房类型以及非都市区应在哪些地点增建住房的反馈意见。参与者需针对每个方面、类型和地点选择一个或多个选项。
右侧图表总结了对这些问题的回答。值得注意的是，小型住房和老年公寓等选择以及小型城市社区的填充式开发都得到了优先考虑。

2025年9月10日，索伦公共图书馆将举办公开研讨会。

您认为非都市区需要更多哪些 类型的住房？



在非都市区内，我 们应该重点在哪些地方开 发新建住房？



住房评估研究

爱荷华州约翰逊县

Johnson County

CommunityScale