《21世紀住房之路法案》成為法律：多項措施提升美國住房供應



AdobeStock

【看中國記者田淨心編譯/綜合報導】美國《21世紀住房之路法案》（21st Century ROAD to Housing Act）已正式成為法律。這項法案被廣泛認為是美國近36年來最全面的聯邦住房立法之一，整合數十項住房改革措施，重點在於擴大住房供應、降低建房障礙、改革聯邦住房計畫，並改善住房融資及社區發展制度。法案全名為《21st Century ROAD to Housing Act》，正式名稱為增加美國住房供應及其他相關事項法案《An Act To increase the supply of housing in America,and for other purposes》，編號為H.R.6644。

法案獲兩黨廣泛支持

《21世紀住房之路法案》由共和黨與民主黨共同推動，整合參、眾兩院多項住房法案內容。美國參議院於6月22日以85票贊成、5票反對通過法案；眾議院隨後於6月23日以358票贊成、32票反對通過最終版本。雖然總統川普最終未簽署該法案，但也沒有行使否決權。依據美國憲法第一條第七款，在國會持續開會期間，總統收到法案後10天（不含星期日）內未簽署亦未否決，法案將自動成為法律。《21世紀住房之路法案》因此於2026年7月11日正式生效。

解決住房供應不足 簡化建房審批程序

近年來，美國住房庫存持續偏低，房價及租金長期處於高位。國會在法案中指出，增加住房供應是改善住房可負擔性的核心措施，因此整部法案圍繞擴大住房建設展開。法案整合超過60項住房政策改革，涉及住房建設、社區發展、住房融資、公共住房管理、製造式住宅及聯邦行政程序改革等多個領域，目標是減少建房障礙，提高住宅供應效率。根據法案，多項聯邦住房計畫將進行現代化改革，協助州政府及地方政府推動住宅開發，並鼓勵更多土地用於住房建設。

法案要求聯邦政府簡化部分住房建設審批程序，並推動多個部門協調辦理住房項目。其中包括供應審查程序簡化與現代化法案《Unlocking Housing Supply Through Streamlined and Modernized Reviews Act》等條款，針對符合條件的住房建設項目，優化聯邦環境審查及行政程序，以縮短審批時間，提高住宅建設效率。此外，法案也建立聯邦公共土地資料庫，盤點可供開發土地，協助地方政府及開發單位尋找適合建設住宅的地點，提高土地利用效率。

推動社區住房建設 鼓勵製造式住宅發展

法案擴大社區發展相關項目適用範圍，允許更多社區發展資金用於住房建設，並支持地方政府規劃可負擔住房項目。同時，法案設立多項規劃補助及創新基金，協助地方政府改善住宅規劃能力，鼓勵更多住房開發計畫落地實施。

製造式住宅（Manufactured Housing）是法案另一項重要內容。法案更新部分已實施多年的聯邦技術規範，取消部分被認為增加成本但無助於安全性的規定，例如取消製造式住宅必須採用永久鋼製底盤（permanent steel chassis）的要求，同時推動現代化建築標準，降低生產成本，提高製造效率。美國國會認為，製造式住宅能夠提供成本較低的住房選擇，有助擴大中低收入家庭住房供應。

完善住房融資制度

《21世紀住房之路法案》，同時對聯邦住房融資制度進行了多項調整，以擴大購房融資渠道，並提高貸款取得的便利性。法案要求美國住房和城市發展部（HUD）及聯邦住房管理局（FHA）更新部分貸款規定，推動小額住房貸款（Small-Dollar Mortgages）試點計畫，研究並改善低價住宅貸款長期難以取得融資的問題，讓購買價格較低住宅、製造式住宅及農村住房的家庭更容易獲得貸款支持。法案還擴大社區銀行及地方金融機構參與住房貸款市場的空間，簡化部分監管程序，提高住房融資效率，同時鼓勵金融機構，向首次購房者及中低收入家庭提供更多貸款選擇。

限制大型機構投資者購房

法案另一項受到廣泛關注的內容，是針對大型機構投資者（Large Institutional Investors）購買獨棟住宅（Single-Family Homes）設立限制。根據法案，擁有350套或以上獨棟住宅的大型機構投資者，不得繼續購買符合規定的現有獨棟住宅，目的是減少大型投資機構與一般家庭在住宅市場上的競爭，將更多房源留給個人購房者。法案同時鼓勵機構資本投入新建出租住宅（Build-to-Rent）及新增住房開發，而非持續收購現有住宅。

更新公共住房 與社區發展計畫

法案對多項由HUD負責執行的聯邦住房計畫進行現代化改革，包括：公共住房管理、住房檢查制度及社區發展項目。其中，法案重新授權社區發展補助災後恢復計畫（Community Development Block Grant−Disaster Recovery，CDBG-DR），建立長期法定授權機制，使重大災害發生後，聯邦政府能夠更快向地方政府提供住房重建及社區恢復資金。此外，法案要求HUD簡化行政程序、更新信息管理系統、改善公共住房檢查制度，並加強項目透明度及資金監督，提高住房計畫執行效率。

支持農村及退伍軍人住房

《21世紀住房之路法案》還納入《農村住房服務改革法案》（Rural Housing Service Reform Act）等內容，更新美國農業部（USDA）農村住房貸款及項目管理制度，協助農村地區改善住房供應、維修及翻新老舊住宅。對於退伍軍人住房，法案完善部分住房援助及貸款計畫，優化行政流程，提高符合資格退伍軍人家庭取得住房資源的效率。

《21世紀住房之路法案》共整合數十項住房改革措施，涵蓋住房供應、住房融資、製造式住宅、社區發展、農村住房、公共住房，及社區銀行等多個領域，被普遍視為美國近36年來最重要的聯邦住房改革法案之一。法案未來將由HUD、FHA、USDA及其他聯邦機構陸續制定實施細則，並依照法律規定推進各項改革措施。

