

2025 年度报告 – 执行摘要

2025 自然年度 | 2026 年发布

住房稳定办公室 (Office of Housing Stability, OHS) 致力于避免萨默维尔居民因遭遇驱逐或面临住房流失风险而被迫迁居；为需要搬迁的居民重新安置住房；推行遏制被迫迁离、保障租户合法权益的政策与项目。2025 年，OHS 共接收 1185 条独立转介线索，开立 1047 个服务个案。

OHS 主要工作职责

居民向 OHS 求助的事由包括：收到驱逐通知、租金上涨无力承担、房东租户纠纷、找房困难、资格重新核验问题、合理无障碍协助需求、面临无家可归处境，以及有关租户权益的各类咨询。

OHS 提供的处置方式包括：个案直接帮扶、法律转介、租金援助协调、与房东谈判斡旋、找房协助、保障性住房申请办理、庇护所安置支持、社区科普教育以及政策倡导。OHS 还会开发各类项目，补齐无家可归风险预防与服务供给体系中的关键短板。

OHS 服务对象

OHS 所服务的家庭体现了萨默维尔的多元人口特征，也反映住房不稳定对不同群体造成的影响并不均衡。西班牙裔/拉丁裔居民约占萨默维尔总人口的 11%，却占到 OHS 服务对象的 31%。黑人/非裔居民约占本市人口的 4.5%，却占到 OHS 服务对象的 14%。

语言获取服务是本职工作的核心：42% 的家庭在家主要使用非英语语言，约 30% 需要口译服务。在有可查收入数据的家庭里，27% 家庭的月收入不足 1000 美元，或是完全没有收入。

承受住房压力的城市

租户家庭约占萨默维尔家庭总数的三分之二。很多居民的预算几乎没有缓冲空间，难以应对收入骤减、医疗开销、租金上涨或是各类突发状况。萨默维尔极低收入租户群体中，81% 属于住房成本负担过重。

2025 年，萨默维尔共收到 351 份驱逐起诉申请，签发 67 份房屋占有权强制执行令。81% 的驱逐起诉并未走到法院强制迁出这一最终程序。这说明即便案件已经提交法院，及时开展干预，仍然可以帮助大量家庭免遭最严重的结果。

及早干预的重要意义

萨默维尔绝大多数驱逐起诉申请都源于租金拖欠。2025 年，71% 的驱逐起诉申请由租金拖欠引发，此类案件的拖欠租金中位数为 3,616 美元。很多情况下，及时的租金援助、法律支持、房东谈判斡旋以及个案管理，可以防止暂时性困境恶化为无家可归或者长期被迫迁居。驱逐风险压力还存在明显的地域集中特征。东萨默维尔 (02145) 占全市驱逐起诉申请总量的 58%，占全市房屋占有权强制执行令签发总量的 54%。东萨默维尔居民同样是 OHS 服务对象中占比最高的群体，占到全部受服务家庭的 47%。

萨默维尔的突出优势

司法获得渠道

16% 对比 4.8%

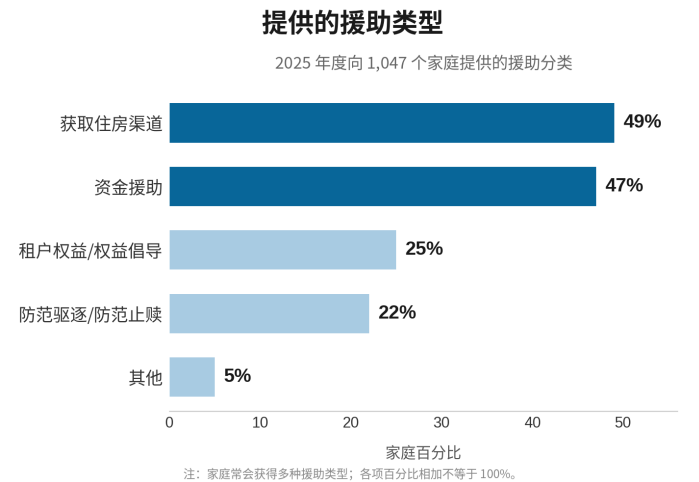
萨默维尔面临驱逐风险租户的法律代理率，达到全州平均水平的 3 倍以上，在周边同类型城市中位居首位。

驱逐案件体现出房东与租户双方存在显著的权力不对等。2025 年，萨默维尔驱逐案件中，94% 的房东聘请了代理律师，而租户仅有 16% 获得律师代理。OHS 对法律合作项目的资源投入有助于缩小这一差距：为居民对接法律援助诊所。诊所负责案件筛查、提供完整或有限范围的律师代理、协商和解协议、维护租户合法权益、在动议程序或庭审中代理租户，并协助封存符合条件的驱逐记录，以此避免不必要的被迫迁离。

灵活租金援助是萨默维尔防驱逐体系的另一核心组成部分。2025 年，萨默维尔 Flex-SAHTF 与 Flex-SomerVIP 租金援助项目共为 270 户家庭提供支持，援助总额达 1,850,989 美元，主要用于偿付拖欠租金以及短期预期租金，防止家庭被迫迁居。

提供的援助类型

OHS 的服务分为五大类别。不少家庭会同时获得多种援助，因此各类别之间存在交叉。



上方图表统计了全部 OHS 服务个案所获得的援助情况。OHS 的数据表明，服务需求会随驱逐程序所处阶段以及家庭收入水平发生变化。家庭在驱逐程序中推进得越深入，对资金援助的需求就越高，这充分体现了及早干预的重要意义。收入水平同样决定家庭所需支持的类型：中高收入家庭更多寻求简短咨询或租户权益指导；而极低收入、低收入家庭往往需要综合性稳定支持，包括资金援助、法律协调、住房找寻、福利对接以及高强度个案管理。

服务实施情况

30% 的家庭（共计 317 个服务个案）接受完整个案管理：由个案经理提供持续高强度支持，统筹各项服务，并长期推进住房稳定工作，部分个案的服务周期可达数年。其余 70% 的家庭接受简易服务：包括咨询、信息告知、转介或短期帮扶，无需启动完整个案管理即可化解面临的困境。

完整个案管理服务个案结果



Chart: Somerville Office of Housing Stability • Created with Datawrapper

在 225 个已结案的案例中，每个结果都反映了密集且持续的工作：

- **避免被迫迁居：**通过租金援助、与房东协商斡旋、法律支持以及个案管理，帮助服务对象留居原有住所。
- **获得新住房：**通过住房搜索、申请和安家安置费用，帮助服务对象获得稳定的新住房。
- **提供信息与资源：**获得实质性协助，包括协助完成申请、租户权益科普、对接持续性支持资源，以此巩固住房稳定状态。
- **失联/主动退出：**服务对象无法取得联系，或是在服务结果完成记录前主动退出服务。

超过 90% 的此类家庭，通过 OHS 的服务避免被迫迁居、落实新住房，或是获得具备实质作用的稳定资源。

关于简易服务的说明

以上服务结果仅统计 225 件已结案的完整个案管理服务个案。占比 70%、通过简易服务处置的服务个案（含快速分级研判、权益指导、无缝转介）未纳入本统计，但这类工作同样需要充足专业能力与权益倡导，防止事态进一步恶化。

OHS 项目：萨默维尔本地安全保障体系

除租金援助、法律服务以及租户组织工作之外，OHS 还设立各类项目，补齐直接服务过程中暴露出的业务缺口：

市政住房券项目 为无法参与联邦项目的居民提供高额地方补贴：2024 年以来，已有 30 户家庭实现住房稳定。	保障型基本收入试点项目 截至 2025 年 7 月，共有 198 户家庭每月领取 750 美元补助；其中 80% 的补助用于住房相关开支或支付房租。	紧急迁居应对项目 发生火灾或其他紧急事件后提供短期酒店安置；累计服务 20 户家庭，平均入住 22.1 晚。
老年人过渡补贴项目 本州首个试点项目，帮助 60 岁及以上居民在等候可负担住房期间保住现有住所。	宣讲答疑会及社区科普 租户权益、平价住房、申请协助及组织动员支持。	

未来展望

2025 年的数据表明，紧急援助不可或缺，但仅凭紧急援助无法化解萨默维尔面临的住房可负担性难题。不少居民带着迫在眉睫的危机前来寻求 OHS 帮助，例如收到驱逐通知、租金拖欠、租金上涨无力承担、楼宇出售或是住房丧失。然而，此类危机往往源于更深层的结构性矛盾：租金高昂、收入偏低、可负担住房供给不足、语言障碍、残障相关需求，以及获取法律支持的机会不均。

OHS 的实践表明，及早开展协同干预能够产生实质性成效。在租金拖欠类服务个案中，适时提供援助可以在债务恶化前帮助家庭稳住住房状况。对于无法继续留居原址，或是留居不符合家庭最大利益的其他情形，OHS 协助居民筛选更安全、负担能力更强或是无障碍条件更好的住房方案。

展望未来，萨默维尔需要持续投入全套住房稳定工具：灵活租金援助、法律服务、语言服务支持、获取可负担住房的渠道、紧急收容庇护支持，以及从源头防范被迫迁居的相关政策。

政策与项目优先事项

OHS 依托直接服务中总结的现实情况设计新项目、确立政策优先方向；上文提到的市政住房券项目就是一个典型例子，该项目的设计参考了本报告内的语言服务需求以及住房可负担性相关数据。

OHS 同时推动地方以及全州层面的政策工作，扩充可负担住房资源，强化租户权益保障。相关举措包括：驱逐记录封存、保障获得法律顾问服务、租户优先购房权、租金稳定制度、不动产转让费立法、老年人过渡补贴项目、前期租赁权益保护、公寓转售改造保护，以及楼宇出售的事前告知要求。

现行政策调整可能带来不利影响：永久支持性住房经费面临削减、对身份混合家庭的住房福利加以限制、停止新增住房券、增设工作义务或救助时限；以上变化会加重地方住房稳定体系压力，削弱弱势群体获取住房帮扶的渠道。随着联邦与州两级资源缩减，地方项目以及各类合作机制的重要性愈发凸显。

2025 年度报告展示了萨默维尔住房不稳定问题的规模，以及协调、及早且持续的干预所带来的影响。OHS 协助居民应对即时危机，同时搭建所需的项目、合作机制与政策，保障萨默维尔居民能够长期稳定地获得可负担住房。

有关本报告的问题，请通过 bmoreira@somervillema.gov 联系 Bia Moreira。