

住房穩定辦公室 (Office of Housing Stability, OHS) 致力於防止薩默維爾居民在面臨驅逐或喪失住房的風險時被非自願遷離，為需要搬遷的居民重新安置住房，並推動對抗遷離及加強租戶權益的政策與計畫。2025 年，OHS 共收到 1,185 件獨特轉介，並開立 1,047 件服務個案。

OHS 的工作內容

居民會因收到驅逐通知、無法負擔的租金上漲、房東與租戶的糾紛、找房障礙、續約認證問題、合理住宿調整需求、無家可歸或對租戶權益有疑問等，前來向 OHS 尋求協助。

OHS 透過直接個案支援、法律轉介、租賃援助協調、房東協商、找屋協助、可負擔住房申請、安置住所支援、社區教育及政策倡議作出回應。OHS 也致力於開發各項計畫，以填補無家可歸預防及服務體系中的關鍵缺口。

OHS 服務對象

OHS 服務的家庭反映了薩默維爾的多元化，以及住房不穩定帶來的不公影響。西班牙裔/拉丁裔居民約占薩默維爾人口的 11%，但占 OHS 服務對象的 31%。黑人/非裔美國人居民約占該市人口的 4.5%，但占 OHS 服務對象的 14%。

語言支援是該工作的核心：42% 的家庭在家主要使用非英語語言，約 30% 需要口譯人員支援。在擁有已知收入數據的家庭中，27% 的家庭報告月收入低於 1,000 美元或完全沒有收入。

一座處於住房壓力下的城市

租戶約占薩默維爾家庭的三分之二。許多居民的預算幾乎沒有餘裕應對突然的收入損失、醫療開支、租金上漲或緊急狀況。薩默維爾極低收入租戶中，有 81% 面臨生活成本負擔過重的問題。

2025 年，薩默維爾共有 351 件驅逐案以及 67 件強制佔有執行案。81% 的驅逐案未進入法院最終強制遷出階段，這一事實表明，即便案件已提交法院，及時干預仍可幫助許多家庭避免最嚴重的後果。

及早干預的重要性

薩默維爾大多數驅逐案與欠繳租金有關。2025 年，71% 的驅逐案是因欠繳租金而提起，這類案件的中位欠款金額為 3,616 美元。在許多情況下，及時的租金補助、法律支援、與房東協商以及個案管理可避免短暫的困境演變成無家可歸或長期遷離。

驅逐壓力也呈現地理區域集中的情況。東薩默維爾 (02145) 占全市驅逐案的 58% 及強制驅逐執行案的 54%。東薩默維爾居民也占 OHS 服務對象的最大比例，占服務家庭的 47%。

薩默維爾的獨特之處

司法服務獲取

16% 對比 4.8%

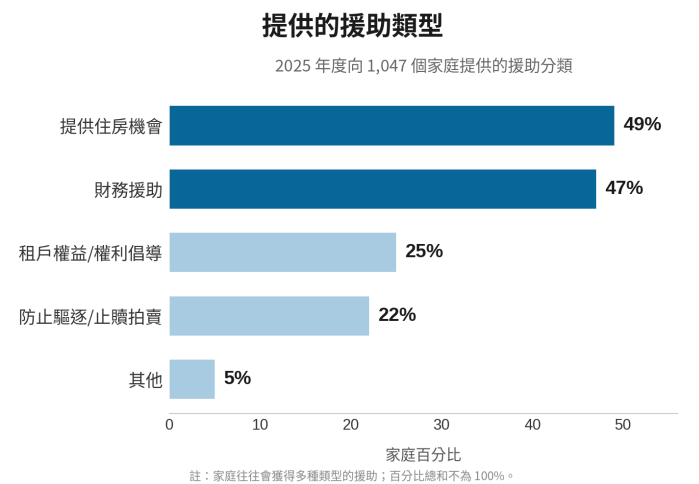
薩默維爾面臨驅逐的租戶的法律代理率超過全州平均水平的 3 倍，在附近可比城市中最高。

驅逐案顯示房東與租戶之間存在嚴重的權力失衡。2025 年，薩默維爾驅逐案中的房東有 94% 擁有律師，而租戶僅有 16%。OHS 在法律合作方面投入資源，透過協助居民對接法律援助診所，有助於縮小這一差距。法律援助診所可以幫助居民審查個案、提供全部或有限代理、協商租約、主張租戶權利、在動議或審判中代表租戶，並協助封存符合條件的驅逐記錄，所有這些都是為了避免不必要的遷離。

彈性租金補助是薩默維爾驅逐預防體系的另一個關鍵部分。2025 年，薩默維爾的 Flex-SAHTF 與 Flex SomerVIP 租金援助計畫共資助 270 戶家庭，援助金額達 1,850,989 美元，主要用於支付租金欠款和短期應付租金，以避免人們無家可歸。

提供的援助內容

OHS 服務涵蓋五大類別。許多家庭獲得多種類型的援助，因此類別有所重疊。



上方圖表展示了所有為 OHS 個案提供的援助狀況。OHS 數據顯示，服務需求會因驅逐階段和家庭收入而有所不同。隨著家庭在驅逐程序中越陷越深，對經濟援助的需求也隨之增加，這突顯了及早干預的重要性。收入也會影響所需支援的類型，中高收入家庭較常尋求簡易建議或租戶權益指導，而極低收入和低收入家庭則往往更需要全面穩定支援，包括經濟援助、法律協調、尋找住房、福利連結以及密集個案管理。

發生的狀況

30% 的家庭（共 317 宗個案）獲得完整個案管理：由個案經理提供的持續密集支援、協調服務，以及為穩定住房所做的持續工作，有時需歷時數年。其餘 70% 的家庭獲得簡短服務，即建議、資訊、轉介或短期協助。這些服務在不需要完整個案管理的情況下就解決了他們的難題。

完整個案管理服务个案结果



Chart: Somerville Office of Housing Stability • Created with Datawrapper

在 225 個已結案的個案中，每個結果都反映了密集且持續的工作：

- **防止流離失所：**透過租金補助、與房東協商、法律支援和個案管理，幫助服務對象得以留在自己的家中。
- **獲得新住房：**透過住房搜尋、申請和啟動費用，幫助服務對象獲得穩定的新住房。
- **提供資訊/對接至相關資源：**提供實質協助，包括完成申請、權利教育、從對接到持續支援等，提升服務對象的住房穩定性。
- **失聯/自行退出：**服務對象變得無法聯繫，或在結果得以記錄前自行退出。

OHS 協助超過 90% 的這些住戶避免被迫遷離，保障他們取得新住房，或為他們提供實質性的穩定資源。

關於簡短服務的說明
這些成果僅涵蓋 225 件已結案的完整個案管理個案。透過簡短服務處理的 70% 個案（包括快速分流、指導權益、無縫轉介）未被計入其中，但這些個案往往需要專業知識與倡導才能避免問題惡化。

OHS 計畫：薩默維爾市的地方安全網

除了租金補助、法律服務與租戶組織外，OHS 還設立各項計畫以填補直接服務工作所顯露的缺口：

市政補助券計畫 針對被聯邦計畫排除在外的居民提供深度本地補助；自 2024 年起已有 30 戶住戶獲得穩定居所。	緊急安置計畫 火災或緊急狀況發生後提供短期酒店安置；服務 20 戶家庭，平均住宿 22.1 晚。
基本收入保障試行計畫 198 戶家庭在 2025 年 7 月底前每月獲得 750 美元補助；80% 的資金用於住房或房租。	講座及社區教育 租戶權益、平價住房、申請協助及組織支持。
長者過渡補助金 本州首例試行計畫，協助 60 歲以上居民在等待取得平價住房期間維持住房。	

未來展望

2025 年數據顯示，緊急援助至關重要，但僅僅依靠援助，無法解決薩默維爾的住房負擔能力挑戰。許多居民因即時危機向 OHS 求助，包括驅逐通知、房租積欠、負擔不起的租金漲幅、建築物出售或失去住房等。然而，這些危機往往根源於更深層的結構性壓力，包括高租金、低收入、有限的可負擔住房、語言障礙、與身心障礙相關的需求，以及取得法律支援的機會不均等。

OHS 的工作顯示，及早且協調一致的干預措施能帶來有意義的改變。在租金欠繳個案中，及時的援助能在債務擴大前穩定家庭。在其他個案中，若無法繼續留在原住所或不符合家庭的最佳利益，OHS 會協助居民找到更安全、更可負擔或更無障礙的住房選擇。

展望未來，薩默維爾將需要持續投資於各類住房穩定工具：彈性租金補助、法律服務、語言協助、可負擔住房途徑、緊急庇護所支援，以及迫遷預防政策。

政策與計畫優先事項

OHS 運用直接服務工作模式來設計新計畫並確立政策優先事項。上述的市政補助券計畫即為一例，其制定過程考量了本報告中的語言協助需求與可負擔性數據。

OHS 也支持地方與州級政策的各項工作，以擴增可負擔住房資源並強化租戶保護措施。這些措施包括封存驅逐紀錄、提供法律諮詢途徑、提供租戶購屋機會、穩定租金、不動產移轉費立法、長者過渡補助計畫、早期租賃保護、公寓大廈轉換保護，以及建築物出售通知規定。

持續的政策變動（包括可能削減永久扶助性住房、限制混合身分家庭的住房福利、凍結新補助券，以及新的工作要求或時間限制）都會增加地方住房穩定系統的壓力，並降低弱勢居民取得住房支援的機會。隨著聯邦與州政府資源縮減，地方計畫與合作夥伴關係變得更為重要。

2025 年度報告顯示了薩默維爾住房不穩定的規模，以及協調、及早且持續干預的影響。OHS 協助居民應對即時危機，同時設立各項計畫、合作關係與政策，以確保薩默維爾居民能夠長期穩定地獲得可負擔住房。

有關本報告的問題請透過 bmoreira@somervillema.gov 諮詢 Bia Moreira。