

# 聖蓋博谷西區規劃(West San Gabriel Valley Area Plan)： 經濟發展要素摘要

## 1. 現有情況：

### 主要行業和就業領域

截至 2020 年，聖蓋博谷西區規劃區(WSGVAP)的社區雇傭了大約 17488 名職工，醫療保健和社會援助部門占總就業人數的 32.3%。其他重點行業還包括零售業（10.4%）、教育服務業（8.9%）以及住宿和餐飲服務業（8.5%）。這些行業合計占聖蓋博谷西區規劃區的社區就業總數的 60% 以上。阿爾塔迪納(Altadena)、東帕薩迪納-聖蓋博東區(East Pasadena-East San Gabriel)和拉克雷森塔-蒙特羅斯(La Crescenta-Montrose)是主要的就業提供中心，占總就業的四分之三以上。工作機會主要分佈在主要商業大道沿線，其中醫療保健和社會援助崗位主要來自醫療中心和醫院等醫療設施，而零售業的就業來源是大型零售中心。

### 居民勞動力

聖蓋博谷西區規劃區的社區約有 52851 名就業居民，主要從事醫療保健和社會援助（9974 名就業居民）、教育服務（6163 名）以及專業、科學和技術服務（4605 名）。然而，工作崗位和就業居民之間存在著不平衡，也就是說，到社區外上班的人員比在本地工作的多。這種不平衡在很大程度上歸結於：住宅用地相比商業和工業用地比重更大。

### 房地產市場狀況

在聖蓋博谷西區各個社區，創造就業機會的用地與零售、辦公及工業空間有關。零售空間占地面積最大，其次是辦公和工業空間。東帕薩迪納-東聖蓋博的零售空間存量最大，而阿爾塔迪納的辦公空間最多。工業用地較少見，主要位於惠蒂爾奈羅斯(Whittier Narrows)。零售和辦公空間的空置率和租金開價因社區而異，有些地區的空置率相對較低。然而，因惠蒂爾奈羅斯的需求量大，空置率低，工業空間十分有限。

### 關於經濟承受能力和防止流離失所的考慮因素

在聖蓋博谷西區規劃區的非建制社區，約有 38% 的家庭被認為承受著過重的成本負擔，這意味著他們收入的很大一部分用於住房支出。儘管與整個洛杉磯縣相比，聖蓋博谷西區規劃區各社區的平均租金開價較低，但租房家庭尤其面臨更大的負擔挑戰。無論如何，經濟承受能力對於低收入家庭來說仍是一大顧慮。在區域規劃內的社區中，提供經濟適用房和市場行情價住房的組合，是滿足住房需求和防止居民流離失所的關鍵。

## 2. 問題與機遇

### 商業活力

聖蓋博谷西區居民表達的主要願望之一是加強商業通道的建設，並支持當地小企業。然而，截至 2023 年，聖蓋博谷西區規劃的社區內並沒有已提議或正在建設的新商業空間。新開發專案的缺乏可能給老舊商業地產帶來挑戰，因其無力與鄰近轄區的新開發專案競爭。社區的願景包括：將阿爾塔迪納的湖泊大道(Lake Avenue)等地區改造成活力四射的

聚會場所，配套人行道咖啡館和餐館，並將林肯大道(Lincoln Avenue)改造成適合步行的多功能商業區。同樣，拉克雷森塔-蒙特羅斯也需要增加為當地服務的企業，並啟動閒置的空地。東帕薩迪納-東聖蓋博居民則憧憬在羅斯米德大道(Rosemead Boulevard)沿線建立一個本地商業中心，增加行人活動並補充現有的商業用途。

### 弱勢群體的住房穩定性

聖蓋博谷西區近一半的租房家庭屬於極低收入或非常低收入人群，因此他們很容易因房租上漲而流離失所。獲得經濟適用房對於減少貧困和提高經濟流動性至關重要。然而，區域規劃社區內仍存在經濟適用房選擇的不足，尤其對非老年人口來說更甚。現有的經濟適用房專案主要面向老年人，並未規劃新的多住宅式經濟適用房的開發專案。《租戶保護條例》(The Tenant Protection Ordinance)和《經濟適用房條例》(Affordable Housing Ordinance)提供了一些保障措施。最重要的仍是增加經濟適用房的供應量，以有效解決住房無保障的困境。

### 蓬勃發展、韌性十足的小企業

與鄰近地區相比，聖蓋博谷西區規劃區的零售業用地相對可負擔得起，因此帶來本地零售商店的紮堆入駐。然而，振興計劃可能會無意中走向商業高端化趨勢，使小企業棄城出走。經濟發展戰略應支撐現有企業的競爭力，同時促進新企業的建立和擴張，其中要特別關注小型企業、企業家和非營利組織。

### 公平勞動力投資

醫療保健和社會援助部門在聖蓋博谷西區的就業市場占主導地位，預計在未來幾年內將大幅增長。然而，就業崗位和就業居民之間的失衡，以及新就業機會的不足加劇了技能不匹配問題，使就業-住房失衡難以打破。公平勞動力投資舉措（尤其是在新冠疫情後）應該將受疫情嚴重影響的人群和企業列為適用對象，還可以利用《美國救助計劃法案》(American Rescue Plan Act)等資源來應對這些難題。

## 3. 政策建議

### 公平的經濟發展

經濟發展要素優先考慮經濟發展投資的公平性。政策建議直接關注聖蓋博谷西區的弱勢社區，宣導透過資本改善來促進私人投資，同時確保社區服務、設施和基礎設施等資源的公平分配。政策建議認為，重點是支持小型企業和少數族裔企業，促進公平的經濟發展，讓規劃區內的所有利益相關者都能受益。

### 住房的穩定性和可負擔性

住房穩定性被認為是聖蓋博谷西區經濟可持續性的基本驅動力。針對該目標的政策建議是為了應對住房挑戰，支持在聖蓋博谷西區公平獲得經濟適用房。努力透過租戶和房主保障措施，包括充分利用現有的租金穩定措施，來保護居民免受流離失所、易地而居之苦。在確保聖蓋博谷西區準備好必要的分區規劃、資金支持和行政資源以推動這些專案的情況下，把工作重點放在刺激新的經濟適用房開發上。其他政策建議還包括鼓勵建立跨轄區關係、推廣成本較低、公車可達的住房選擇、加快審批速度，以及與當地經濟適用房開發社區進行協調。這些努力共同鞏固了經濟穩定性，並保障居民能在聖蓋博谷西區獲得合適的住房選擇。

### 受到大力支持的企業

另一個經濟發展目標是支持聖蓋博谷西區的社區企業，確保它們滿足就業需求、促進創新並保持經濟增長。針對該目標的政策建議側重於促進本地小型企業的發展、推動與現有和新建本地企業的關係、營造企業友好環境、協助審批程序以及加強社區認同感。

### 目標明確和流程簡化的振興計劃

該要素的一個基本目標是簡化聖蓋博谷西區各社區的振興計劃，確保有的放矢。政策建議包括：加快老舊商業地產自我調整重用的審查和批復流程，鼓勵翻新利用率不足的地產，實施有針對性的開發激勵措施，推廣混合用途分區標準，以促進欣欣向榮的經濟發展。