标题：设立俄勒冈州劳动力住房影响基金（Oregon Workforce Housing Impact Fund，简称 OWHIF）

作者： 资金监管管理委员会——Mike Powers与Steve Demarest

提交人：

鉴于，俄勒冈州正面临严重的住房危机，这一危机正在损害全州经济发展，并影响工薪家庭的福祉。据专家估计，为满足当前及未来的住房需求，俄勒冈州在未来20年内必须新建 50万套住房；以及

鉴于， 新建住房的建设速度已明显放缓，新建公寓项目的建筑许可数量已降至十多年来的最低水平，进一步加剧了全州长期存在的住房短缺问题；以及

鉴于，长期以来住房建设不足，导致租金持续上涨、无家可归人口增加，全州住宅中位价已攀升至 50万美元以上，使许多工薪家庭难以获得稳定且负担得起的住房。

鉴于， 由俄勒冈州财政厅（OST）管理的俄勒冈州公共雇员退休基金（Oregon Public Employees Retirement Fund，OPERF）是一项规模达 1,000亿美元 的多元化投资组合，为公共雇员退休系统（Public Employees Retirement System，PERS）提供主要资金来源，保障公共部门工作人员能够享有有尊严的退休生活；以及

鉴于， 住房投资是 OPERF 众多投资领域之一，而对劳动力住房进行战略性投资，有机会在满足养老金受益人获得稳定、低风险、经风险调整后的投资回报的同时，帮助缓解俄勒冈州迫切的住房短缺问题；以及

鉴于，本决议提议设立俄勒冈州劳动力住房影响基金（Oregon Workforce Housing Impact Fund，OWHIF），通过建立一项规模 10亿美元、由俄勒冈州公共雇员退休基金出资的公私合作伙伴关系，将养老金资本与州政府资源共同调动起来，以弥补住房供给缺口。

因此，兹决议，SEIU Local 503, OPEU支持设立俄勒冈州劳动力住房影响基金，作为一项规模 10亿美元、由俄勒冈州公共雇员退休基金参与的公私合作投资计划，在应对俄勒冈州住房危机的同时，为俄勒冈州养老金受益人创造稳定、低风险、经风险调整后的投资回报，并保障公共雇员退休系统的长期财务稳健；

进一步决议，俄勒冈州劳动力住房影响基金应采用母基金模式运作，而非直接作为房地产开发商或物业持有人。基金将投资于具有区域重点的子基金，为收入水平介于当地地区收入中位数30%至120%的家庭提供劳动力住房的新建与存量住房保护

融资；同时，基金须遵循严格的受托责任标准，实现持续稳定的现金流和长期资本增值；

进一步决议，根据适用的州和联邦法律，俄勒冈州财政厅应继续保有该基金的唯一受托管理权。预计其将以有限合伙人（LP）身份，对由经验丰富的普通合伙人（GPs）管理、具有区域投资重点的子基金进行投资；

进一步决议，通过俄勒冈州劳动力住房影响基金所进行的所有投资均应纳入严格的劳工标准，包括签订项目劳工协议（PLAs），以确保提供能够维持家庭生计的工资水平，使建设俄勒冈州住房的工人也有能力负担并居住在这些住房中；

进一步决议，俄勒冈州劳动力住房影响基金应永久将住房可负担性和租户权益保护作为优先目标，包括实施长期住房可负担性要求以及正当理由驱逐保护，确保俄勒冈州劳动者能够长期享有稳定的住房保障；

进一步决议： 由俄勒冈州劳动力住房影响基金资助的项目在规划阶段应考虑采用能够促进社区建设的替代性住房模式，探索帮助低收入群体积累资产的住房方案，并对受资助项目实施持续、积极的监督，确保在住房开发项目的整个生命周期内，实现既定的财务目标和社会目标。

进一步决议， SEIU Local 503, OPEU 应与俄勒冈州财政厅协调，设立并持续维护一个多方利益相关者咨询委员会，负责监督俄勒冈州劳动力住房影响基金的规划与实施过程，提供意见建议，促进透明度和公众信息披露，但不拥有最终投资决策权。该咨询委员会应确保劳工代表的充分参与和监督，其中劳工代表人数可占委员会成员的最高50%；委员会成员中应至少包括1名 SEIU Local 503 代表，并吸纳其他代表公共雇员退休系统（PERS）成员及建筑行业工人的工会组织参与。

进一步决议， SEIU Local 503, OPEU 的总理事会要求定期向资本监督管理委员会和SEIU Local 503理事会理事汇报俄勒冈州劳动力住房影响基金的规划、实施及运行进展。

进一步决议， SEIU Local 503, OPEU 支持为授权设立和实施俄勒冈州劳动力住房影响基金所必需的各项政策和立法行动，并确保基金的运作符合受托责任、财务可持续性以及长期住房可负担性等目标。

进一步决议，SEIU Local 503, OPEU 支持在俄勒冈州劳动力住房影响基金的开发、规划和实施全过程中，建立有实质意义的劳工代表参与机制，确保透明度、定期信息披露和利益相关方参与；同时，充分尊重俄勒冈州财政厅和俄勒冈州投资委员会对所有投资决策所享有的专属受托管理权限。

影响评估说明：
财政：无财政影响 **公平**： 本决议将产生积极影响，因为其旨在纠正历史上处于边缘地位的社区、以及受代际贫困影响群体所承受的住房不平等问题。 **财政**：无财政影响 **政治**： SEIU Oregon 一直是推动可负担住房政策的重要倡导者，积极参与了多项旨在加强租户保护、增加可负担住房供给以及限制租金涨幅的行动和倡议。本决议将把这一倡导工作进一步扩展至利用会员的退休基金领域。这可能需要聘请一名或多名具有相关专业经验的顾问，协助我们设计本决议所提出的项目方案。目前，已经有专门用于住房倡导工作的现有预算资金，可用于支持这一目的。