

圣马特奥县  
农场工人住房合规工作组  
最终报告

日期：2025年2月1日

## 执行摘要

2023年1月，圣马特奥县海岸边的两个农场发生大规模枪击事件后，县里成立了由多个县主管部门的检查和合规人员组成的农场工人住房合规工作组。该工作组有两大目标：**(1)**积极主动地确定和查找非建制地区内农业和牧场用地上的所有获准和非法建造的农场工人住房；**(2)**检查上述住房，并与业主合作，确保所有住宅单元符合最低健康和标准。本报告介绍了工作组的数据收集、检查和合规流程、公众参与工作，以及有关该县非建制地区内由雇主提供的农场工人住房的数量和状况的主要信息。

### 重要调查结果：

- 工作组根据记录审查和调查确定了圣马特奥县非建制地区内 **124** 家活跃的农场。
- 工作组确定，在 **124** 家农场中，有 **56** 家为农场工人提供住房。
- 工作组对这 **56** 家农场进行实地考察，确定共有 **145** 个农场工人住宅单元，约有 **356** 名农民工居住其中。
- 大多数（**80%** 以上）农场工人住宅均由永久居住的建筑组成，例如预制住宅和单户住宅。
- 大多数农场工人住宅 (**66%**) 达到了最低健康和标准，而有 **50** 套 (**34%**) 没有达到这些标准，需要采取从小修（如安装烟雾探测器）到大修（如电气和地基）不等的整改工作。

### 重要工作成果：

- 工作组创建了首个由非建制地区雇主提供的 **145** 个农场工人住宅单元的数据集，其中包括类型、状况和农场工人居民的人数。
  - **49** 套农场工人住宅的基本健康和标准条件得到改善，这些单元约有 **84** 名农场工人居住，其中包括 **63** 名在检查时无法获得安全饮用水的农场工人。
  - 一套存在严重不安全状况的农场工人住宅被贴上黄色标签，随后不再作为住所使用，农场工人家庭被重新安置到另一个合规的住宅单元。
- 据调查，共有六家未注册的农场为 **5** 名以上农场工人提供住所，并需要在州员工住房计划（一项针对雇主为五名或更多员工提供住房的强制性计划）完成注册和合规流程。
- 规划和建筑及环境卫生服务部门已安排专门的人力资源，协助业主建造符合要求的新农场工人住房并解决相关合法化问题。
- 为支持农场工人住房的合法化、修复和许可建设，工作组根据调查结果建议地方采取一系列潜在行动，例如，为农场工人住房设立海岸开发许可豁免，并通过一项新法令，要求为农场工人住宅提供服务的小型供水系统定期接受水质检测。

## I. 概述

2023年1月23日，圣马特奥县海岸边的两个农场发生大规模枪击事件，造成七名农场工人死亡，另有一人受重伤。这起可怕的悲剧不仅导致了人员死亡，给幸存者带来心理创伤，还暴露了枪击事件发生地农场的住房不达标和生活环境不安全等问题。农场工人一直居住在非法建造且未经许可的员工住房中，随后，建筑官员认为这些住房很不安全，不宜居住。

为了确保农场工人在雇主提供的住房中的安全生活环境，在第3区参事Ray Mueller和其他县领导的要求下，县内多个部门在枪击事件发生后联合成立了“农场工人住房合规工作组”。该工作组由圣马特奥县规划和建筑部、环境卫生服务部、县检察官办公室和县长办公室联合发起，并听取县农业部/度量衡办公室的意见。

该工作组有两大主要目标。第一个目标，工作组着手确定非建制地区内农业和牧场用地上所有农场工人的住宅单元（无论是否获准建造，也无论安置的农场工人数量多少），因为当时还没有这样一个全面的数据库。第二个目标，工作组通过检查和合规工作，努力确保所有此类住房符合最低健康和标准。

在检查员发现未达到基本健康和标准的情况下，工作组会通知经营者/土地所有者，就所有必要的纠正措施提供指导，并规定必须完成纠正措施的时限。

工作组的数据收集和检查活动现已完成，本报告介绍了工作组的调查结果和成果，以及尽力在圣马特奥县非建制地区的农业和牧场用地上增加安全、优质的农场工人住房供应的一系列考虑因素。

## II. 联系经营者和收集数据

在工作组成立之前，该县通常只保存有经过适当许可建造、根据州员工住房计划注册或该县收到过有关居住条件投诉的农场工人住房记录。因此，作为第一步，工作组必须制定一个初步的数据收集程序，以确定全县非建制地区农用土地上的所有农场工人住房（无论是否获得许可）。

为了编制一份现有农业经营和农场工人住房的综合清单，工作组于2023年3月开始联系所有根据一系列农业计划和许可证在当地和州机构注册或认证的农场和/或业主。经营者收到了一封信和一份调查表，要求提供有关农场工人住房单元数量（如果有）和现场安置工人数量的信息。检查小组审查、分析和确认了调查回复，并联系业主和经营者核实信息，以及安排双方同意的现场检查。

调查过程使工作组能够创建一个当前且全面的非建制地区内活跃的农场数据库，无论这些企业是否提供员工住房，均包含在内。工作组确定该县非建制地区内总共124家农场。这些农场的地理分布情况如Figure 1所示。请注意，虽然该县的大多数农场都位于非建制地区，但也有部分农场位于该县不行使相同监管和检查权的城市内。这些农场不属于工作组的工作范围；但是，工作组与城市合作伙伴分享了有关其程序和方法的信息。

图 1. 接受工作组评估的农场



### III. 检查流程

工作组对所有提供员工住房的农场进行了现场检查。检查小组由法规合规部和环境卫生服务部的代表以及建筑检查员组成，负责进行现场检查。社区事务办公室的一名代表会在必要时提供语言翻译和农场工人的联系与支持服务。

对每处房产上已知或疑似用于安置员工的所有建筑进行了检查，包括单户住宅、多单元建筑、预制住宅/活动房屋和房车，以及改建谷仓等非传统住宅建筑。在未征得同意或未考虑其他特定地点问题的情况下，工作组通常不会对已确认由土地所有者或经营者独占的建筑物进行评估。在每次检查之前，均会告知业主和/或经营者检查的范围和目的以及检查小组的人员情况。最终，工作组的每次检查都是在征得业主和/或经营者以及受影响租户的同意后才进行。

检查以现场考察时观察到的情况为基础，重点关注与以下方面有关的基本健康和基本安全标准：

- 化粪池系统：污水和废水得到适当处理
- 供水：供应符合安全饮用/质量标准的饮用水
- 出口/紧急出口：发生紧急情况时，居住空间的出口畅通无阻
- 结构安全：通过目视检查，发现结构适当且安全
- 电气安全：通过目视检查，发现配电盘、插座、电线和连接处没有明显的危险状况
- 主要热源：满足基本供暖（不包括便携式加热器）
- 烟雾/一氧化碳探测器：按要求安装功能正常的烟雾探测器和一氧化碳探测器
- 通风：适当的通风（尤其是燃气设备的通风）

当检查小组发现某个住房单元在上述方面不符合最低健康和安全标准时，检查小组就会向经营者提供书面文件，说明具体的检查结果和需要采取的整改措施，以及必须整改的时限。整改工作所需的时间因情况造成的风险和建议维修的性质而异，从立即完成（如安装烟雾探测器）到长达 90 天或更长时间（如改变结构以解决紧急出口问题）不等。

考虑到农场工人及其家人被迫搬离住所会对他们的生活造成严重影响，工作组尽可能地降低这一风险。因此，只有当检查员认为住房会对住户的生命造成巨大威胁，在不安全状况得到改善之前，任何人都不应继续居住在这些住房单元中时，才会考虑下达搬离住房单元的命令。当存在这种被迫搬离住所的风险时，该县与当地县核心服务机构合作，为任何遭遇上述情况的个人和家庭提供支持。

为了降低被迫搬离住所的风险，工作组的检查小组并没有以未经许可的住房单元完全合法化为继续入住的条件，也没有对未获得或未提供适用许可证明的业主采取强制措施，只要他们按要求采取了整改措施即可。但是，我们鼓励经营者获得必要的许可证，使所有住宅合法化，并向他们推荐县规划和建设部以及环境卫生服务部的工作人员，以协助他们办理许可手续。

## IV. 沟通和参与

考虑到公众对农场工人住房条件的关注，以及农场工人和经营者对现场检查影响的具体担忧，工作组尽量让公众和利益相关者了解工作组在整个工作期间所做的努力。工作组总共主持或出席了 13 次社区会议，其中包括检查开始前在半月湾和佩斯卡德罗举行的会议。这些会议的联络工作由工作组与社区组织合作开展，专门针对居住在社区的农场工人，并提供英语、西班牙语和中文服务。此外，工作组还创建了一个[公共信息](#)网站，提供常见问题答疑。

检查开始后，工作组继续在社区会议上向公众提供最新情况，包括向农场工人咨询委员会（该县最新成立的咨询委员会之一）进行汇报，旨在推行解决圣马特奥县农场工人未满足需求的计划和政策。2023 年夏季，工作组在收到农业经营者对工作组检查范围的担忧和疑虑的反馈后，专门针对经营者举办了一系列会议。根据在这些会议上收到的意见，工作组制作了一份业主信息表，并在每次检查之前提供给公众和每位业主。

2024 年夏季，当大部分检查工作完成后，工作组再度主持召开了一系列社区会议，并在会上作了发言。在这些会议上，工作组既介绍了检查结果的最新情况，也介绍了为支持合法翻新和建造农场工人住房而可能采取的改革措施和其他措施，并征求了各方的意见。工作组还特别在佩斯卡德罗市政咨询委员会、农业咨询委员会、农业局、农场工人咨询委员会的会议以及另外两次专门针对农场工人社区的会议上作了发言。

## V. 检查结果

工作组的现场检查收集了迄今为止最全面的有关农业用地上员工住房的数量、类型和状况的数据和信息。

## A. 农场工人住房数量

工作组统计了在圣马特奥县非建制地区的农业或牧场用地上提供农场工人住房的 56 家经营者（共有 124 家经营者）。在对这些农场进行检查时发现，共有 145 个农场工人住宅单元，约有 356 名农民工居住其中。表 1 显示了按非建制地区划分的农场工人住房区域分布情况。

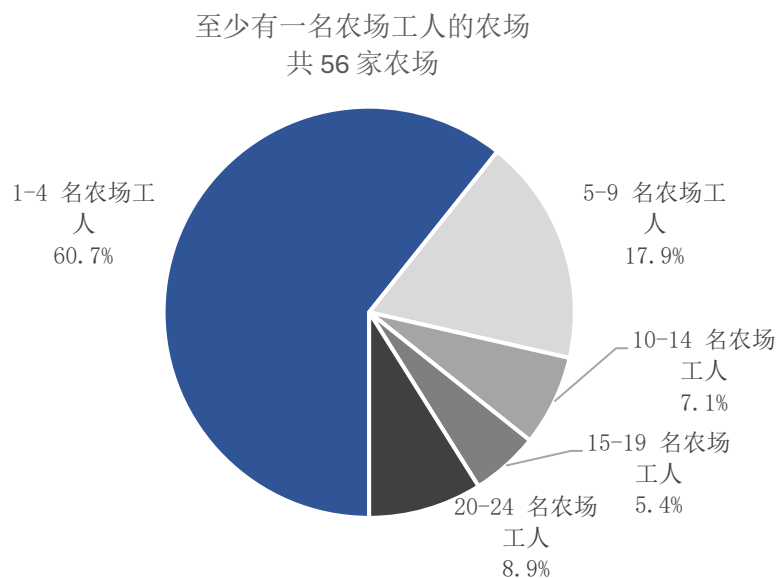
表 1. 按地区划分的农场工人住房的地理分布情况

地理区域	农场工人住房单元数量	农场工人数量
中部沿海地区	24	49
半月湾非建制地区	18	60
圣格雷戈里奥	18	38
佩斯卡德罗	73	171
其他	12	38
总计	145	356

在至少为一名农场工人提供住房的 56 家农场中，有 22 家农场为五名或五名以上农场工人提供住房，有 34 家农场为四名或四名以下的农场工人提供住房（见下页图 2）。在现场居住的农场工人数量十分重要，因为向五名或五名以上农场工人提供住房的农场受《州员工住房法》监管，该法规定了私人工人住房设施的建造标准、维护和使用，以确保租户的健康、安全和一般福利。根据《员工住房法》，经营者必须接受县环境卫生服务局员工住房计划的年度检查。

通过工作组的检查，该县发现有六家农场安置了五名或五名以上的员工，但在检查时并未注册员工住房计划。除了必须完成工作组确定的任何必要整改外，上述经营者还需要完成住房单元合法化、申请员工住房许可证，并遵守国家员工住房计划的所有要求，包括接受年度健康和安全检查。

图 2. 按物业划分的农场工人入住情况

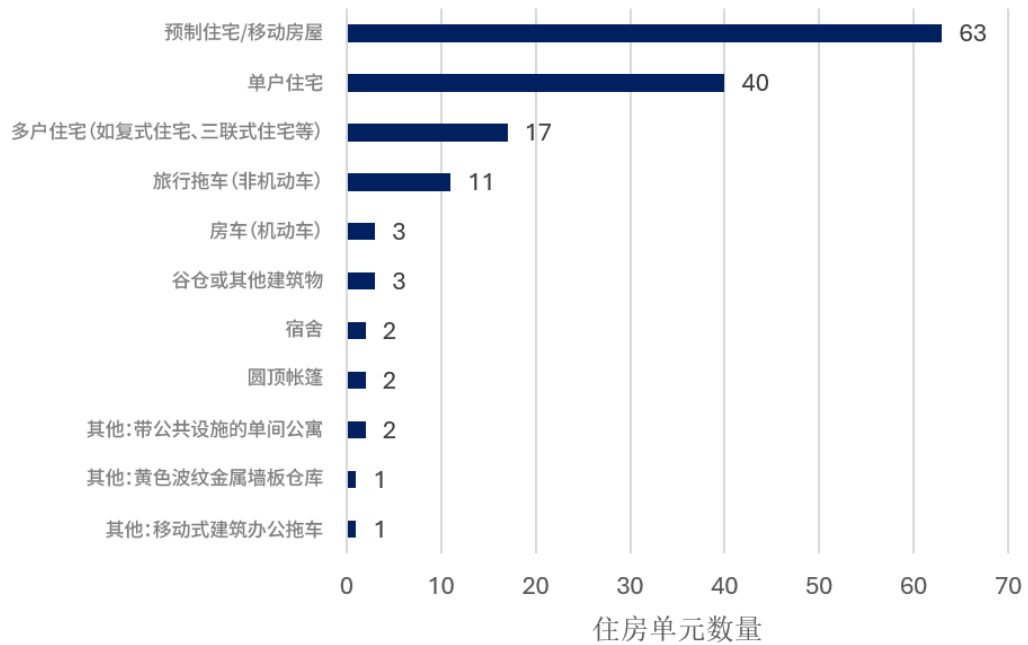


## B. 农场工人住房类型

虽然工作组检查了各种类型的住房单元，但在 145 个农场工人住房单元中，绝大多数都是旨在作为永久性住所的建筑，如预制住宅/活动房屋、单户住宅、多户住宅（如复式住宅、三联式住宅等）和宿舍。其余为其他类型的建筑，如改装谷仓、旅行拖车（非机动车）和房车 (RV)。Figure 3 显示了工作组确定的农场工人住房单元类型细目。

除了农场工人住房单元外，检查组还检查了 32 个空置单元和 12 个非农场工人租户住房单元。这些单元的数据可参见附录 A。

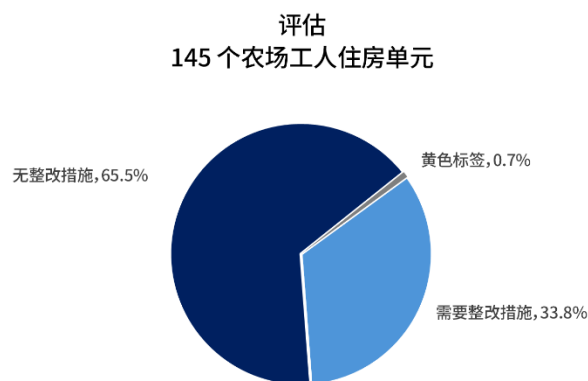
图 3. 农场工人住房结构类型（共 145 个单元）



### C. 整改措施数量

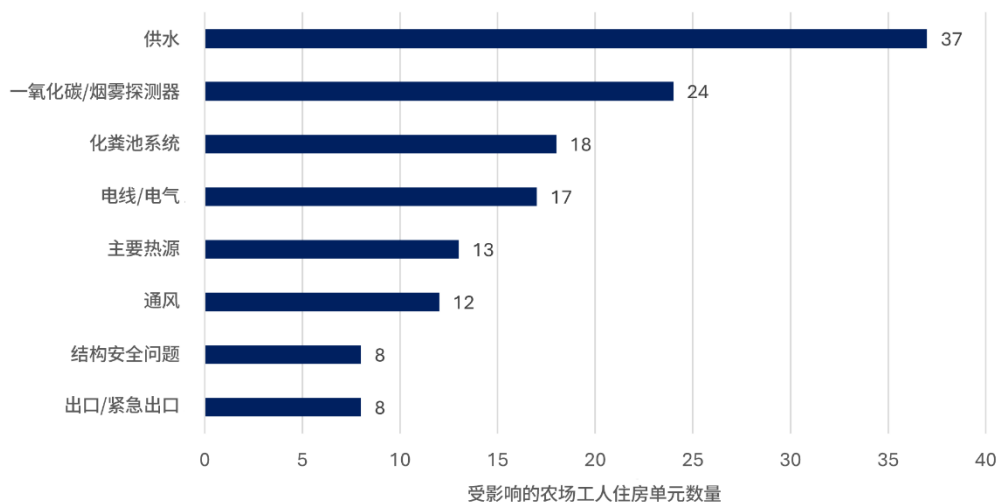
工作组评估了农场工人住房是否符合上文第三节所述的基本生活、健康和安全管理标准。在检查的 145 个农场工人住房单元中，65.5%（95 个单元）符合工作组的安全标准，33.8%（49 个单元）需要采取修缮措施，但仍可继续居住。一个农场工人住房单元（0.7%）需要进行大量的修缮工作，因此被视为具有紧急危险性，并贴上了黄色标签，这意味着，除非危险情况得到解决，否则居民不能继续居住在此处。在该案例中，经营者并未采取修缮措施，而是弃用了该住房单元，并将农场工人家庭安置在该地产上另一个合规的住房单元。

图 4. 检查结果



在需要采取修缮措施的农场工人住房单元中，最常提到的问题涉及供水（37个单元）、缺少一氧化碳/烟雾探测器（24个单元）、化粪池系统问题（18个单元）和电线/电气问题（17个单元）（请注意，一个住房单元可能需要整改多个类别的问题）。Figure 5 显示了所有评估类别的频率。

图 5. 按类别划分的安全评估结果



关于供水问题，除了评估向农场工人住房单元供水的管道或连接问题外，当为农场工人住房单元供水的水源尚未根据适用的供水许可证进行定期检测和报告时，工作组还会对水样进行细菌检测。通过此类检测，工作组发现，为大约 35 个农场工人住房单元提供服务的供水系统经检测呈大肠菌群和/或大肠杆菌阳性，这对用水者的公共健康构成了主要威胁。在这种情况下，检查员要求经营者进行消毒、维修或安装更持久的水处理设备，以消除供水中细菌带来的持续威胁。在适当的情况下，检查员会发出煮水饮用通知，直到缓解或修复工作完成。

在住房结构安全方面，需要采取的修缮工作从小型到大型不等。小修包括安装烟雾报警器和一氧化碳报警器，以及对热水器和炉灶等用具进行适当的通风。而大修则包括在卧室内安装或改装门窗以作为次级紧急出口、电力维修、地基维修，以及供暖系统的安装或更换。

通过上述合规工作，工作组确保业主和经营者对检查中确定需要采取整改措施的 49 个农场工人住房单元逐一进行适当的维修。

## VI. 结论和建议

工作组对圣马特奥县非建制地区农业和牧场用地上所有农场工人住房进行了识别和检查，这是首次在县一级开展此类工作。本报告中的数据和调查结果展示了目前为止最全面、最准确的农业用地上农场工人住房的位置、数量和状况。自成立之初起，工作组的目标就是不仅要确保所有农场工人住房单元满足最低居住条件，还要提供有关农场工人员工住房状况的信息和见解，从而为当前和未来支持圣马特奥县建设和维护安全、健康的农场工人住房提供参考。（有关圣马特奥县和其他机构最近为解决农场工人未满足的需求而采取的其他措施的更多信息，请参阅附录 B。）

关于该县今后可能在这方面采取的行动，工作组根据其调查结果以及通过公众参与和社区会议收集的意见提出了以下建议：

### 1. 增加安全饮用水的合规措施。

尽管检查结果表明，大多数农场工人住房单元在检查时已经达到了基本的健康和​​安全标准，但在供水系统的监管方面，额外的合规措施可能会产生影响，特别是那些供水管网少于 5 条连接、因此目前不受州法律规定的现有水质监测或监督的供水系统。工作组建议试图制定一项地方条例，规定最低建设标准、年度运营许可证和定期取样，以确认为农场工人住房单元提供服务的供水系统的最低水质标准。

## 2. 支持现有住房的合法化和新住房的合法建造。

工作组认为，所有现有农场工人住房的合法化（以及所有新住房的合法建造）是确保农场工人住房安全建造、设计符合永久性住宅耐久性标准，并保护和支持农场工人居民、社区和周围环境健康的最有效途径。然而，在圣马特奥县非建制海岸地区合法建造和修复任何类型的住房，都必须遵守许多海湾社区所不存在的一系列法律、法规和地理限制。虽然许多法律和监管要求受州法律管辖，无法在地方一级加以改变，但工作组已确定了在地方一级可以采取的潜在措施，以促进更高效、更迅速地建设和/或翻新农场工人住房单元。

具体而言，**潜在的法律变化**包括：(1) 降低化粪池等现场废水处理系统 (OWTS) 的最小尺寸要求，从而降低确定系统最小尺寸的门槛，以更准确地反映拟议的农场工人住房单元所提出的实际需求；(2) 根据《海岸法》的要求（例如，在敏感栖息地及其缓冲区之外，在风景优美的道路上不可见，以及尽可能不在优质土壤上），对《地方沿海计划》进行修订，为不会影响沿海资源的地区的农场工人员工住房项目设立“沿海开发许可豁免”。

此外，为更好地帮助业主和经营者建造、翻新或修缮农场工人员工住房而进行的**流程变更**包括以下已在进行中的工作：(1) 更新该县的一站式参考手册《农场劳工住房指南》，全面介绍最新的许可要求和程序，并详细说明如何在许可过程中获得规划和建筑部及环境卫生服务部的帮助；(2) 在规划和建筑部及环境卫生服务部增加专职工作人员，协助业主办理许可证和审批手续（包括供水系统和 OWTS 评估），以及安装、升级和维修的施工审查。

## 3. 探讨为农场工人住房的建设和修复提供财政支持。

为了解决部分经营者在合法建造或修复现有住房方面可能遇到的财务障碍，工作组建议探讨是否有可能更新住房部实施的农场工人住房贷款计划。目前为止，该计划已提供了八笔补贴贷款，用于开发和修复 16 个农场工人住房单元，截至本报告撰写时，该计划已没有剩余资金用于提供更多贷款。

## VII. 资源和信息

如需了解有关如何建造和修复合法农场工人住房的信息（包括最新版《农场劳工住房指南》），以及有关该县在这方面可能采取的任何新措施的信息，请访问该县的“[农场劳工住房许可](#)”网页。

该县始终致力于保障农场工人在雇主提供住房内的安全居住条件，并鼓励租户和其他相关利益攸关方通过以下方式报告有关不安全住房条件的信息：

1. 如需报告有关不安全住房结构的事宜，请致电 (650) 363-7821 联系规划和建筑部。
2. 如需报告与健康、供水和卫生设施有关的问题，请拨打 (650) 363-4404 和/或发送邮件至 [FarmWorkerHousingSupport@smcgov.org](mailto:FarmWorkerHousingSupport@smcgov.org) 联系环境服务部。

在接下来的几个月里，社区事务办公室将有针对性地联系农场工人社区和其他利益相关方，提供有关如何报告不安全状况的信息。

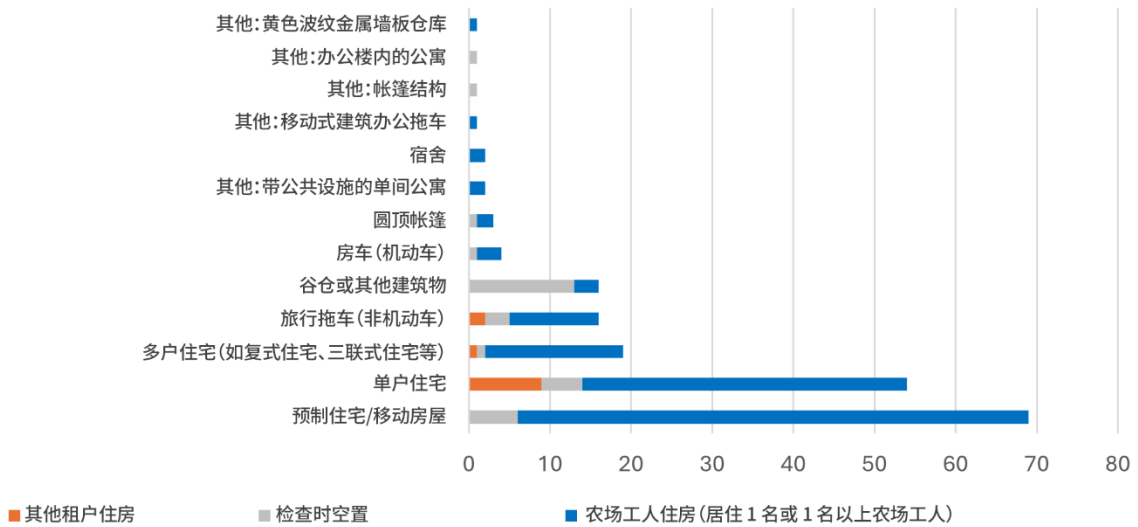
## 附录 A. 检查数据

本附录包含所有受检查住房单元（包括非农场工人住房单元）的数据。这三类入住情况包括：

- “农场工人住房”指有一名或多名农场工人工人的住房单元
- “其他租户单元”指租户未被认定为农场工人工人的住房单元，包括租户和客人
- “空置”指检查时空置的住房单元

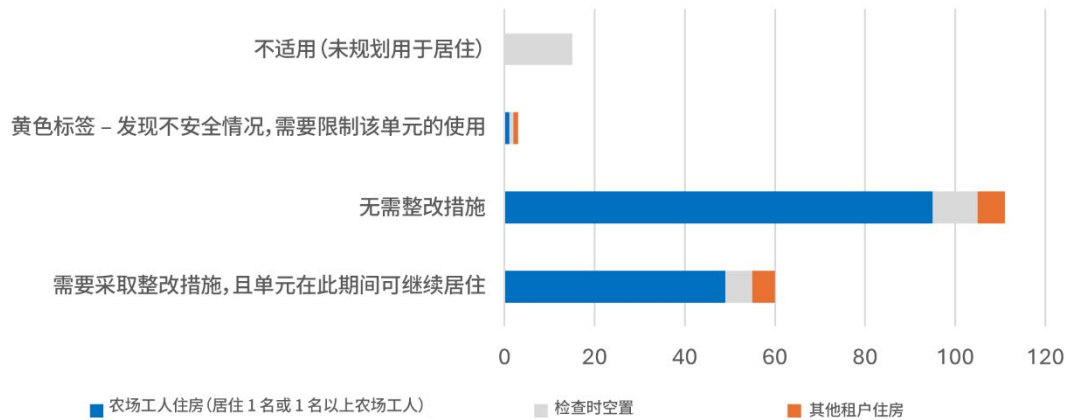
按入住类别划分的建筑类型

189 个总单元



按入住类别划分的工作组评估结果

共计 189 个单元



工作组按入住类别进行的评估

工作组评估	农场工人住房单元	检查时空置	其他租户单元	单元总数	占单元总数的百分比
需要采取整改措施，且单元在此期间可继续居住	49	6	5	60	31.7%
无需整改措施	95	10	6	111	58.7%
黄色标签 - 发现不安全情况，需要限制该单元的使用	1	1	1	3	1.6%
不适用（未规划用于居住）		15		15	7.9%
<i>总计</i>	145	32	12	189	100%

按入住类别划分的所需整改类型

所需整改类型	农场工人单元	检查时的空置单元	其他租户单元	单元总数
化粪池系统	18	4	3	25
供水	37	3	3	43
电线/电气	17	2	4	23
出口/紧急出口	8	1	0	9
结构安全问题	8	3	1	12
主要热源	13	2	3	18
一氧化碳/烟雾探测器	24	1	5	30
通风	12	1	2	15

## 附录 B. 其他举措

### I. 近期经济适用房项目

#### Stone Pine Cove (880 Stone Pine), Half Moon Bay

本县一直致力于在半月湾开展名为 880 Stone Pine Road 的长期住房开发项目，该项目是与半月湾市合作开发的经济适用房社区，为 47 户农场工人家庭提供所有权机会，其中包括因 2023 年 1 月大规模枪击事件而流离失所的家庭。该县正在考虑为收入不超过地区中位数 80% 的农业工人提供购房机会，并将针对极低收入家庭和因住房条件破旧而被迫搬迁的家庭。该县预计该住房项目将于 2025 年春季开始入住。如需了解更多信息，请访问半月湾市的“[Stone Pine Cove - 经济适用房](#)”网页。

#### Cypress Point, Moss Beach

经济适用房开发商 MidPen Housing 正在莫斯比奇开发一个拥有 71 个单元的经济适用房社区。该项目将包括 16 套一居室、37 套两居室和 18 套三居室住房，预计将为约 210 名居民提供服务。除经理单元外，所有单元都将租给收入低于地区收入中位数 60% 的家庭，其中 18 个单元将保留给低收入农场工人家庭。如需了解更多信息，请访问圣马特奥县的“[Cypress Point 经济适用房社区项目](#)”网页。

#### 555 Kelly Avenue, Half Moon Bay

经济适用房开发商 Mercy housing California (MHC) 与 ALAS (Ayudando Latinos a Sonar) 合作，并在该县的财政支持下，计划在半月湾市拥有的一块土地上为高级农场工人建造 40 套经济适用房公寓。这块土地未来还将成为农场工人资源中心的所在地，这是 ALAS 运营的一个新的社区中心。如需了解更多信息，请访问半月湾市的“[555 Kelly Avenue - 经济适用房](#)”网页。

### II. 佩斯卡德罗住房用地分析

该县正在对佩斯卡德罗地区内的用地进行分析，以确定是否有适合开发经济适用房的地产。这项评估将包括深入研究可用于此用途的地块，并确定现有政策和法规对此类开发可能造成的障碍，以便对这些政策和法规进行修订，促进该地区农场工人住房的开发。

### III. 劳工标准与执法办公室 (OLSE)

2023 年 12 月，监事会一致投票决定成立劳动标准与执法办公室 (OLSE)，特别关注低收入工人和弱势群体工人。其目标是通过提高认识和执法力度，让工人和雇主了解劳工权利，并提高对小时工资法的遵守程度。OLSE 旨在通过内部支持来加强地区、州和联邦的监管和教育战略，从而加强工人保护。OLSE 目前正处于开发阶段，采用分阶段的方法来设计和建立所需的基础设施。