

## VII. 房屋

### 需求评估

#### 对纽约市房屋的影响

为了了解桑迪飓风对纽约城市房屋的巨大破坏以及房屋的当前和永久性需求，纽约市分析了来自现场检查和各种来源的数据，评估五大市区遭到破坏的建筑数目和严重程度。这些数据来源包括市建筑局 (DOB) 和市房屋和保护开发局 (HPD) 的检查结果，以及美国联邦应急管理署 (FEMA) 快速修复计划的建筑检查结果、淹没状况评估、公共设施中断和登记情况。市政部门还与市房屋局 (NYCHA) 进行了咨询会晤并展开紧密合作，从而具体量化风暴对建筑物造成的影响。

#### 公共住房

NYCHA 所属的建筑在风暴中无一幸免，结构均已遭到永久性破坏，与此同时，许多建筑体系 - 对于支撑数以万计由 NYCHA 服务的纽约市民的居住状况而言至关重要 - 也已遭到严重破坏。

- 在布鲁克林区、皇后区和曼哈顿区，超过 400 栋建筑、35,000 个住宅单位中的约 80,000 名居民严重受到飓风桑迪的影响。在 400 多栋建筑物中，402 座电力中断，因而电梯和压缩机服务也随之中断。386 栋建筑的暖气和热水供应中断。
  - 在科尼岛上，42 栋建筑 - 8,882 名居民的住所 - 受到影响。
  - 在洛克威，60 栋建筑 - 10,100 名居民的住所 - 受到影响。
  - 在雷德胡克区，32 栋建筑 - 6,173 名居民的住所 - 受到影响。
  - 在曼哈顿区，176 栋建筑 - 41,513 名居民的住所 - 受到影响。
- NYCHA 在科尼岛的开发产业受灾状况尤为严重，因为那些建筑经受了大量沙子侵袭和盐水渗入。其它开发产业体系遭受的破坏大多由洪水造成。
- NYCHA 在市内五区其它 97 处开发产业的 356 栋建筑遭到中度破坏，其中多数是由于大风损坏屋顶和外墙所致。

#### 住房（不包括公共住房）

基于分析结果，纽约市估计飓风桑迪已对超过 63,000 个住宅单位造成破坏和影响。此外，数以万计的纽约市民由于电力或其它服务中断而暂时无家可归。住宅团队正着力与游民服务局 (DHS) 进行协调，由于社会服务人员为暂时居住于市立和由 FEMA 经营旅馆中避难的纽约市民提供支持服务，所以住宅团队也从服务人员那里广泛收集信息。受灾居民可在纽约市房屋修复门户网站登记，以根据资格申请空置经济适用房或 NYCHA 住宅单位。该门户为纽约市提供关于受灾居民住房需求的进一步信息，包括为残障人士提供便利房屋住宅。但是，鉴于灾后房屋住宅安排时刻处于动态变化中，目前尚无法对得到安置的家庭数量进行实时精确的统计。

纽约市的分析数据显示，除上述 NYCHA 住宅外，房屋损坏的类型主要有三类。此分析排除了之前已在计划中予以阐述的公共住房。

- 严重毁坏（需要重建）：超过 300 栋建筑（9,000 多个住宅单位）被摧毁或结构严重受损。上述建筑中超过 95% 的家庭均为一人或两人居住。

- **重大损坏：**大约 1,700 栋建筑（超过 20,000 个单位）遭到重大损坏，其中约 1,400 栋建筑中的家庭为一人或两人居住。重大损坏尤其常见于地下室和底层居住空间遭到洪水侵袭的建筑。
- **中度破坏：**大约 16,000 栋建筑（超过 42,000 个单位）遭到中度破坏，其中约 15,000 栋建筑中的家庭为一人或两人居住。中度破坏尤其常见于地下室遭到洪水侵袭但低层居住空间基本未遭破坏的建筑。

### 纽约市对房屋影响的应对

#### **环境保护局 (DEP)**

##### 纽约市迅速修复

特别是在像飓风桑迪这样严重的灾难发生后，很多家庭被迫在避难所和其它形式的临时住所内重新安置，这使得实际的恢复工作要在他们返回家园后才能开始。以最好的临时避难所即为永久避难所为前提，纽约市采取了迅速修复计划，通过该计划恢复了这些家庭返回家园所需的基本服务。迅速修复计划就是纽约市所采用的 FEMA 庇护所和临时基本电力 (STEP) 计划，该计划的创建旨在解决由飓风桑迪引起的特有房屋问题。STEP 对紧急住宅基本问题和恢复临时电力、供暖和热水等修理提供援助，从而使灾民可在永久性修复工作进行的同时居住在自己家里。

2012 年 11 月 9 日首次宣布由 DEP 掌管快速修复计划。整个迅速修复计划过程（也是第一个此类计划），纽约市部署了数十家承包商和数以千计的建造技术人员在受到飓风桑迪影响的居民区中无偿进行紧急修复工作。通过快速修复计划提供的援助并不会对有资格获得 FEMA 个人援助计划的家庭造成任何影响。所有工作均由纽约市进行监督，而且均符合相关的安全和建筑法规。

截至 2013 年 3 月 17 日，11,774 栋建筑、20,257 个居住单元的修复工作已经完成，还有不到 10 家需要修复，计划已经基本完成。

迅速修复计划还为城市的少数群体和女性拥有的商业企业 (M/WBE) 提供重要建造机会。迅速修复计划雇佣了 10 家主要承包商和大约 185 家分包商，包括 37 家 M/WBE。

迅速修复计划还优先为残疾人士提供援助帮他们安装斜坡，让他们可以进入家门。

#### **纽约市房屋保护和开发局 (HPD)**

HPD 连同房屋开发公司 (HDC) 和其它主要合作伙伴设计并采用了很多房屋和社区救济及恢复计划来帮助安置房屋受到桑迪影响的人们。HPD 专门领导了五个主要工作组来实行即时救援和响应工作：

##### 现场行动：

HPD 员工立即在受影响的社区进行工作，为房屋和建筑需要修复的居民提供援助。

- **检查、紧急修复和拆除 -** HPD 尝试在大约 6,000 处受到桑迪影响的房屋中完成了至少 9,100 次检查，并将通知邮寄给这些房产的所有者。HPD 还帮助机构合作伙伴和私人所有者寻找恢复基本服务的资源。HPD 负责约 400 个受影响结构的拆除工作，还要进行多单元房屋的紧急修复工作，而且多单元房屋的所有者并没有参与修复。此外，HPD 还在几个受影响地位进行了社区外展。对建

筑进行了约 900 个调查访问，约有 1,150 次电话和 5,000 次自动来电打给拥有者。为应有房屋遭受桑迪损坏而可能导致违反正常情况下的房屋规定的所有者创建了一个专门的电子邮件地址 (HPDSandyIssues@hpd.nyc.gov)。

- 截至 2013 年 1 月 25 日，约有 200 名 HPD 工作人员在与联邦紧急事务管理署 (FEMA) 和其它城市机构合作的桑迪相关重要恢复工作中超时工作。HPD 工作人员被分配到以下三类地区：
  - 房屋修复联系办公室/酒店指挥处：进行收容、数据管理和技术支持；协助 311 接线员完成在线登记并解决呼叫人员问题；联络 FEMA、HPD 法规部门及其它城市机构。
  - 恢复中心：协助居民完成迅速修复计划的登记工作，进行后续工作，并与承包商协调服务；为屋主提供 HPD 抵押贷款援助或为需要保险/FEMA 支票授让的人员提供留置权。
  - 迅速修复：
  - 协助承包商评估需要修复的房屋。

## 财务方面

HPD 召集银行及其它房屋和金融业合作伙伴开发新的贷款和补助金计划。这些提议以私人 and 公共部门现有的专有知识和计划以及从过往灾难学到的教训为基础建立。工作小组的讨论不仅推动了立即风暴响应，还形成了使用 CDBG-DR 基金的计划。

- **HPD 网站上提供了房屋所有者如何申请贷款和补助金计划的信息：**  
<http://www.nyc.gov/html/hpd/html/home/hurricane-sandy.shtml>
- **风暴后恢复贷款项目：**HPD 和社区保护公司为重建被飓风桑迪损坏的多户住宅（五单元以上）提供贷款。HPD 以 1% 的利息提供城市资本和联邦基金。与 CPC 传统融资方式相结合，混合融资的成本大大低于市场平均水平。该项资金主要用于对被桑迪破坏的多户住宅进行中度或根本的修复。其用途包括对现有债务进行再融资、修复损毁房屋以及提高房屋对未来暴风的抵御能力。
- **紧急贷款计划：**社区房屋服务 (NHS) 向拥有一至四个单元房屋的房主提供用于修理总水管、热水器、污水管道、损坏的人行道、屋顶、管道设施和电力问题的贷款和补助金，以此消除危害健康和安全的条件。最大贷款金额为 \$10,000，利率低，最长还款期限为五年。
- **Landlord One:**NHS 针对小业主、企业、非营利性组织所有者、投资人、企业和 5-20 单元住宅和混合用途建筑的自有住宅户提供紧急贷款计划。最大贷款额为 \$25,000，额度可以 \$10,000、\$15,000、\$20,000 和 \$25,000 的增量递增。这笔资金可用于更换整栋建筑的系统、消除违法因素、升级空闲房间、清除威胁健康与安全的危险因素，以及其它主要修复工作。

## 开发商协调和房屋匹配计划

HPD 联合 HDC 美国房屋和城市发展部 (HUD) 以及纽约州房屋和社区更新部 (DHCR)，着手与纽约州保障性房屋协会、纽约房地产委员会和租金稳定协会的开发商展开合作，寻找不同级别负担能力的空置公寓，供受影响的纽约居民使用。

纽约市房屋恢复门户网站于 2012 年 12 月向因飓风桑迪流离失所的纽约市民开发。各家庭可通过 HPD 注册，旨在为这些家庭寻找其它房屋选择。截至 2013 年 3 月，共创建了 1,831 个账户，完成了 1,687 次登记。收入符合条件的纽约居民还可以被纳入 NYCHA 的公众房屋空置计划中。

除门户网站外，HPD 还探索了包括 Section 8 Housing Choice Voucher pilot 计划等其它房屋选择。这一试点计划将为符合受飓风桑迪影响而无家可归资格要求的纽约居民提供大约 150 个房屋选择凭证。

### **非营利性组织的协调**

HPD 与公民住房和计划委员会 (CHPC) 合作，与已建立的非营利性组织共同援助受影响的居民并恢复受损房屋。

- **推进：**HPD 召集包括 CHPC、地方行动支持公司 (LISC)、纽约共同住房协会 (MHANY)、纽约市社区中心 (CNYCN) 等非营利性组织，来开展和管理租户需求评估调查。工作人员制作并分发有关人道主义资源（重建中心、供暖中心、食物分发、迅速修复、FEMA 登记等）的情况说明书。
- **提议进展：**HPD 审查、制定并权衡了多个由企业、LISC、居民、重建家园和 CNYCN 等群体向市长基金提出的各种恢复行动。
- **通信：**HPD 定期向非营利性合作伙伴发送电子邮件，为其提供有关城市行动、资源和协调简报以及非营利性组织与城市机构（HPD、房屋恢复工作 [HRO] 市长办公室和 HDC）间的结构性反馈。

### **无家可归者服务部 (DHS)**

DHS 在疏散撤离灾民的过程中起到了至关重要的作用，并且通过下列项目为那些受桑迪飓风影响的灾民提供源源不断服务：

#### **紧急庇护所**

DHS 通过 Unified Operations and Resource Center (UORC) 对紧急风暴避难进行了监管。UORC 使用统一的指挥方式，多个机构共同合作，有策略地协调并帮助收容灾民。共有十六个关键机构为 UORC 提供了工作人员，其中绝大多数工作人员为 DHS 员工。DHS 效力于 UORC、关闭的疏散场所和开放的新场所的同时，为保护灾民机构准备关闭位于 A 撤离区的收容所。因为此类紧急事件已进过充分的准备和计划，所以关闭和开放收容所是可以管理的。尽管飓风桑迪和它所造成的破坏非常严重，DHS 持续为符合资格的纽约市民提供避难所，它所管理的避难所计划总计惠及约 48,000 人（单身成年人和家庭）。

DHS 在各个地点部署工作人员，造成三个主要公共服务区域出现加班成本问题：在疏散中心为家庭和单身成年人提供避难所；设立疏散中心、安排工作人员，还提供设备志愿者、供给等；设立统一的工作和资源中心 (UORC) 并安排工作人员，通过满足各避难所系统设施的需求和解决问题为避难所工作提供策略管理。

#### **单身成年人和成年人家庭**

“DHS 成年人服务”采取所有必要的步骤来保持对城市中无家可归的人提供连续性的服务。位于低洼地带的五个单身成年人避难所已经得到疏散，大概需要为 1,350 名客户重新安置住所，并需要城市对单身者和成年人家庭（无未成年人子女的家庭）采取收容行动。客户被转移至预留的应急床、系统建议的避难所设施或被收容到系统现有的空缺位置。客户随其所在避难所工作人员一同转移，并为最大程度地降低服务中断作出了最大的努力。

对于以曼哈顿为中心的针对成年人服务的同地协作收容行动，他们将根据城市机构行动计划的连续性重新安置到专用于支援收容行动的位置。单身者将转移至布鲁克林区，成年人家庭转移到皇后区。民众经由电话 311 知晓重新安置的位置，城市机构继续接受申请并依据所有适用的法律法规来安置客户。

对于街道上无家可归的民众，城市外展队加强了外展服务，以便在暴风期间以及暴风结束后对危险街道上无家可归的人提供服务。他们当中很多人，有一些被暴风卷走了房子，有一些离开了疏散中心（避难所、外展队及其他可能之处），还有一些正与适当的避难所和外展服务联系。

重新安置的避难所及其容量如下：

1. McGuinness: 200
2. Huntington: 18
3. Borden: 240
4. Turning Point: 37
5. 30th Street: 850.

### **城市酒店程序**

“城市酒店程序”最初由美国红十字会管理来提供服务。后来，DHS 开始同本地社区方面的专家共同协作来为酒店中的避难人员提供服务。BASICS, BRC, Project Hospitality, Samaritan Village Inc. 和 SCO Family Services（SCO 家庭服务）截止到 2013 年 3 月前继续为 50 个不同地区大约 970 户流离失所的家庭提供服务。组织提供个案管理服务，为避难者联系任何他们可能满足其福利条件的城市或联邦，还能帮助他们制定房屋计划，包括同 FEMA 协作以确保所有符合条件的避难者均注册到合适的程序。

### **Homebase**

恢复中心中 Homebase 的作用在于提供临时住房选择方面的信息，如果可能，也提供立即酒店/住宅安置。恢复中心负责 Homebase 方面的员工已于 2012 年 11 月 15 日开始与那些在飓风中失去住所的个人进行建议性沟通。可以提供住所的机构包括 Archdiocese of New York、BronxWorks、CAMBA、Catholic Charities of Queens、HELP USA 和 Palladian。到 2012 年 11 月 29 日为止，Homebase 各处已开始与 Hotel Operations Desk 进行酒店安置。

除进行应急避难安置外，Homebase 还引导客户获取其应有的福利和援助。取得帮助的群体中，

- 33% 获得了来自 FEMA 的帮助
- 24% 获得了来自 HRA 的帮助
- 36% 得到了 HPD 房屋修缮门户—673 的帮助（门户 11 月 7 日起开放）
- 16% 取得了来自 NYCHA 的帮助

### **重新安置住所服务**

DHS 和市长改善纽约市基金 (Mayor’s Fund to Advance New York City) 负责为安置住在 NYCHA 公寓永久住房的居民搬运捐赠所得的家具。

### **为所有收入群体提供足够的住房**

NYCHA、HPD、HDCHRO 和环境保护局 (DEP) (掌管快速修复计划) 是发展此行动计划住房元素的积极合作伙伴。为准确认识和强调所有收入群体的住房需求和受桑迪飓风影响的住房类型，团队已积极组织社区利益相关者以汇总投入，从而更好地服务受飓风影响的所有家庭类型。这些机构通力合作，以强调开发项目中的众多住房需求，这些住房需求将使用 CDBG-DR 划拨款项。正如此行动计划中“影响和未满足需求”部分所示，需求量要远远大于资源可以满足的范围。

市领导建立了灾后恢复基础，此基础主要强调复原。他们做出了艰难的决定，强制要求受桑迪飓风影响的纽约市民按更高的标准（与之前的标准相比）重建家园。由洪水泛滥平原管理要求成为一项法律后建造的房产所受的影响来看，使用抗灾型建筑材料和方法建造的建筑物要比要求出台前建造的建筑物受影响小一些。市长提出了重建弹性城市特殊倡议 (Special Initiative for Rebuilding and Resiliency) (SIRR) 特别着力于增强纽约对气候变化风险的适应能力。

抗灾措施已成为所有住房项目的一部分。不同的活动将着重强调不同收入群体的需求。

### **无家可归的群体**

无家可归者服务部 (DHS) 提供防止无家可归的措施与服务，并在无法进行防止时，对无家可归的家庭以及单身成年人提供避难所。DHS 服务包括变迁住房、外联和救助服务、基于社区的防范以及安置永久住房。

为了维持在桑迪飓风期间以及飓风结束后对城市中无家可归的民众的服务，DHS 采取了所有的必要措施，包括将受灾民众以及他们的一些设施撤离洪泛区，并重新安置在安全区域。

对于街道上无家可归的民众，城市外展队加强了外展服务，以便在暴风期间以及暴风结束后对危险街道上无家可归的人提供服务。他们当中很多人，有一些被暴风卷走了房子，有一些离开了疏散中心（避难所、外展队及其他可能之处），还有一些正与适当的服务联系。

桑迪飓风破坏了包括贝勒维人民避难所在内的几所避难所，同时也破坏了纽约最大的单身成人避难所，此处是避难所内所有单身成人与成人家庭的唯一的接纳点。

DHS 将继续评定来自飓风的破坏程度，并希望在未来对后续问题做更好的准备。这些只是 Special Initiative for Rebuilding and Resiliency (SIRR) 的一部分努力，其中包括将那些易受到洪水攻击的敏感设备移至高地，并有可能重新安置洪泛区内的设施。

### **低收入群体**

根据对高危区家庭的普查数据显示，多于 50% 的高危区家庭的收入是地区中等收入的 80% 或低于 80%。纽约已高度关注对他们的服务需求。低收入家庭在即时重置协助需求中不成比例；住房团队安置了大约 1,300 个收入等于或低于地区中等收入的 50% 的流离失所的家庭。很大程度上，这些家庭可能被安置在 NYCHA 公共住房单位，或者使用 HPD 第 8 部门担保，但是预计大约 600 户家庭不能享受这些服务。这些家庭将作为典型收到 Disaster Housing Assistance Program (DHAP)（灾难房屋协助计划）担保，但是此计划并不是为那些受到桑迪飓风影响的居民而制定的。通过在行动计划 HDP 中的多户住宅计划分配，将实现 Interim Payment Assistance Program（临时付款援助计划）。

从目前开始，NYCHA 修复、重建以及新的构建活动将为低收入家庭服务。HPD 和 HDC 预计大多数的多户贷款将有利于低收入人群，尤其是那些先前住在公助住房（包括支持性住宅）的人群。

## **中等收入群体**

尤其是在像纽约这样的高成本城市，随着像桑迪飓风这样具有破坏性的自然灾害的到来，中等收入的家庭同样需要援助。纽约房屋计划旨在关注急需修复的住房，尽管这些房屋的所有者的收入可能是地区中等收入的 165%。如果所有者可以证明其它资源，如保险以及美国小企业管理局(SBA) 贷款无法满足需要，那么那些住着高收入租客的多户住宅同样有资格得到援助。

## **仍未满足的住房需求**

### **评估需求**

为了安排调解 NYCHA 的未满足需求和单户住宅和多户住宅资产的计划，房屋管理小组将延伸计划与详细的住宅方面的破坏评估相结合。此举使得纽约了解到住房修整对货币条款以及对家庭相关支持方面的需求。为了评估房屋修复的需要，纽约界定了完成修复或重建工作的全部成本，此工作需要通过更具有弹性以及可持续性的方式完成。与估量财产的“市场价值”相比，纽约更注重“竣工尚需成本”。此举锚定了纽约对完成修复住房的方案，而不是根据财产的价值或其他数据评估需求，此方案是冒着无法争取资金的危险来完成修复。NYCHA 采取了一个理性的方法，此方法由大量现存的数据资源得出，涉及了几组专家的现场工作以及对个人的采访。NYCHA 执行额外的分析来评估依从可持续性和绿色建筑标准的成本，并针对抵抗未来风暴问题得出建筑方案。NYCHA 将继续改善对公共设施的大规模评估，从而决定此次飓风的全部成本，并报告有关 NYCHA 如何更具有战略性的取得、定位以及保护重要设施。

## **强制修复 - 受损建筑的修复重建成本**

### **公共住房**

截至目前，这场暴风共产生了近\$1.3 亿的 NYCHA 房屋支出，主要用于以下方面的即时响应：排水工程、移动锅炉、应急电力恢复、废墟清除、清洁以及紧急加班等运营支出。

除了这些直接费用之外，另外还需要\$4.1 亿用于永久性恢复以及更换受损建筑的相关复原措施，其中包括更换机械和电力系统。

此外，NYCHA 还需要通过 CDBG-DR 和 FEMA 拨款 \$3,500 万来实施救灾计划。此项计划中包括专业技术、项目管理、会计服务、信息技术和审计支持。

### **住房（不包括公共住房）**

通过对比损坏建筑类型分布的估算结果与重建或修复的估计成本，我们得出了以下结论：已损毁建筑、严重损坏或中度损坏建筑的重建或修复总成本估计为\$27 亿。

- 重建已损毁或结构受损的住房大约需要\$4 亿。每栋单户住宅（1 - 2 套住房）的重建成本估计为\$47 万，每栋多户住宅（3 套或更多住房）的重建成本估计为\$160 万。
- 修复严重损坏的建筑大约需要\$10 亿，其中每栋单户住宅（1 - 2 套住房）的平均修复成本估计约为\$13.5 万，每栋多户住宅（3 套或更多住房）的平均修复成本最多为 \$300 万。修复计划中包括修理锅炉（未由迅速修复计划实现永久性修理）、冷却系统、电气系统、地下室和底层居住面积以及满足建筑规则的多种复原需求。该项总成本中包括保护房屋在未来免受洪水灾害的多项复原措施的成本，约为\$4 亿。此项修复成本是根据高级措施初步估算得出的，具体情况可能因各建筑而异。
- 轻度损坏的建筑修复成本需要\$13 亿。其中每栋单户住宅（1 - 2 套住房）的平均修复成本估计为\$5.5 万，每栋多户住宅（3 套或更多住房）的平均修复成本最多为\$250 万。

单户住宅（1 - 2 套住房）的重建总成本约为\$17 亿，多户住宅（3 套或更多住房）的重建总成本约为\$10 亿。

## 复原和修复受损建筑

### 公共住房

除了以上介绍的初期复原措施之外，NYCHA 还将主动寻求可进一步巩固受影响资产的措施。这些措施的主要目的在于尽可能减小今后由暴风带来的损害，或者尽可能减少暴风对成千上万的居民带来的直接影响。这些措施包括：

- 投资\$2.5 亿用于在关键的 NYCHA 建筑中新增永久性应急发电机，从而提高修复能力。改善电气系统的修复能力是开始修复工作的一项关键内容，因为这些系统是保证许多其它重要服务运行的必要条件。当前的任何 NYCHA 居民区域都没有配备永久性应急发电机。新增这些发电机之后，它们可以为电梯、锅炉、应急照明和关键的生活保障系统等关键系统提供备用电源。
- 投资\$1.2 亿用于改善位于疏散区 A 中受损建筑内的 60 个社区活动中心，以便在未来出现暴风时将它们用作供暖中心、信息集散点、当地指挥中心、手机充电站或应急避难场所。
- 投资\$5000 万用于提高 NYCHA 的应急指挥中心 (EOC) 的恢复能力，前提是当前位于疏散区 A 中的 EOC 在桑迪飓风期间经历过洪水和暴风灾害。

### 住房（不包括公共住房）

中度受损建筑的修复措施还需要额外提供约\$25 亿来减轻今后遭受洪水灾害的潜在威胁。这些修复措施的假设条件在法规没有明确要求，因为修复中度受损的建筑时不可能使用修复严重损坏建筑时所需的强制修复措施（即，法规要求：若修复成本高于风暴之前该建筑的市场价值的 50%，则应整合修复措施）。“严重损坏”是指将建筑恢复到遭受灾害之前状态的成本等于或大于建筑灾害出现之前该建筑市场价值的 50%。这是执行包括强制缓解措施在内的修复措施的临界条件。不过，对建筑采取修复措施时，有必要将缓解措施涵盖在内，这样就能够在未来更好地保护财产免受损害。

- 根据可能的标准修复措施初步估计，这些成本中大约有\$20 亿用于中度受损的单户住宅（1 - 2 套住房），的重建总成本约为\$17 亿，大约有\$5 亿用于多户住宅（3 套或更多住房）。
- 如果不采取这些修复措施，屋主和业主将会面临防洪保险费用的急剧增长，而且其邻居的财产价值可能会随之减少并且面临房屋被遗弃后受损的威胁。

- 请注意，对于需要重建或大范围修复的房屋来说，它们包括在修复范围之内，因为这些房屋可能达到了严重受损的临界条件，需要按照缓解洪水灾害的规则重建（即，抬高住房或采取其它措施）。

此外，纽约市有一个相当古老的住宅区，我们预期其中的许多建筑遭受暴风袭击后还需要其它与暴风不相关的修复措施。解决这些建筑的修复要求后可以全面地保证它们能够像高品质住宅区一样进行运营和交易，以满足灾后需要和人口需求。

## **复原未受损建筑**

### **公共住房**

NYCHA 不仅会关注受到暴风直接影响的基础设施，还会积极寻求进一步巩固所有财产的措施。在修改后的初步 FEMA 洪峰基线海拔建议 (ABFE) 图中，百年一次的洪泛区中增加了近一倍数量的纽约市大楼，是暴风之前洪泛区 A 中 NYCHA 建筑的两倍。那些建筑只不过像之前直接受影响的建筑一样，在未来的暴风灾害中极易受到损害。受到可用资金的制约，这些其它措施包括：

- 投资\$6.2 亿用于新洪泛区所有建筑的基本修复和缓解措施（即，抬高锅炉和电气开关装置），因为最新的 ABFE 地图中标出的所有 NYCHA 建筑几乎是疏散区 A 内的两倍。
- 投资\$6000 万用于改善位于 A 区中受损建筑内的 30 个社区活动中心，以便在未来出现暴风时将它们用作供暖中心、信息集散点、当地指挥中心、手机充电站或应急避难场所。

### **住房（不包括公共住房）**

另外还会投资约\$90 亿用于 National Flood Insurance Program 中洪灾保险赔偿比例地图所标记的洪泛区（A 或 V 区）内未受损建筑的修复措施。不然，这些建筑会面临洪灾保险费增长的局面。

### **确定不满足要求的住房需求**

为了了解城市计划确定的尚未满足的需求，城市会根据上述预计需求（或资金供应）进行桑迪飓风后的重建、修复和缓解。许多城市、州和联邦计划为一些屋主和业主进行房屋重建或修复提供了资金援助。纽约市将使用 CDBG-DR 基金并根据这些资金渠道来实施灾后重建和修复计划。对于尚未满足的需求，纽约市会根据预估需求从这些资金计划以及私立基金计划中减去目前为止筹集而来的资金。由于未满足需求的计算方法类似，纽约市已单独制定了公共住房的计算方法，因为这些建筑均由政府所有和管理，因而会受到 FEMA 不同类型的援助，但是未满足需求的计算方法类似。

### **公共住房未满足的需求**

作为公有资产，NYCHA 设施享受 FEMA 的 Public Assistance Program 提供的援助。受损建筑所需的强制修复措施和关键的修复改进措施应该涵盖在 National Flood Insurance Program (NFIP) 的组合内，现有的经济政策和 FEMA 的 Public Assistance Program 减少了非联邦机构成本的份额。

- 通过 NFIP 和商业保险政策，NYCHA 会收到约 \$4.4 亿美元保险赔款。
- FEMA Public Assistance 基金将涵盖 75% 到 90% 的修复、替换和缓解相关的剩余费用。

- 尚未给 Hazard Mitigation Grant Program 分配资金，该 FEMA 计划用于援助符合成本效益的修复措施，因为纽约州尚未发布指导准则。NYCHA 将会积极地根据发布的指导准则分配资金；不过，这次它不能为尚未满足的需求成本提供资金来源。

满足 NYCHA 需求的所需资金约为 \$5.15 亿至 \$5.30 亿之间（取决于当地所负担的费用百分比）。在某些必须重建的项目中仍存在资金缺口，尤其是由 FEMA 所负担的当地费用份额，据估算这一部分资金已占到 FEMA 公共援助的 25%。NYCHA 在对于受损建筑的恢复与重建中同样留下了非常巨大的资金缺口。最后，没有为那些未损坏但已变成危楼的建筑预留出任何用于修复的资金。

在“其它机构成本”计划中，必须由当地政府承担的 FEMA 公共援助的非联邦费用百分比将由与城市相关的 CDBG-DR 资金的不同部分划拨。关于这些费用的详细信息将在此局部行动计划的以后部分加以介绍。

### **住房（不包括公共住房）未满足需求**

重建和修复非 NYCHA 建筑需要约 \$27 亿资金，预期可从现有或已明确计划以及财政资源中获得约 \$13 亿资金，但仍有 \$14 亿资金的缺口未满足修复和重建的费用需求。

现有或已明确的融资资源包括：

- 被认为是“永久性”的快速修复所需的 \$2.5 亿资金已就绪且已纳入计划。
- 预期的保险赔偿为 \$4.5 亿（初步完整估算）。上述估算包括所有未决索赔的预计赔偿，这一数字会随着日后所出现的最新理赔数据而产生变化
- FEMA 资金中已支付约 \$2.5 亿用于个人的永久住房援助。估算不包括任何已给出或计划要从整体住房援助中支付的房租补助。
- 已授权从 SBA 贷款 \$3 亿用于建筑的恢复和重建。
- 约 \$0.25 亿来自 NYS 住房修复和重建基金/帝国州基金。
- 私人融资的资金超过 \$0.13 亿，分别由促进纽约发展的市长基金、美国红十字会以及 Robin Food 基金会提供，这些钱将用于消菌除霉计划。
- 其它私人捐赠将根据需要进行分配。

### **住房目标**

城市的住房恢复计划旨在满足上述未能达到的需求以及帮助受到桑迪飓风影响的人们 - 包括屋主以及租用房产的租客 - 实现永久、可持续的住房解决方案使人们能够留在纽约城并尽可能使其回到原有的居所。

该计划的目标包括：

1. 帮助直接受到桑迪影响的人们重新选址并重建住房，包括寻找舒缓强化措施的机会；
2. 帮助受到桑迪影响的人们在恢复其建筑/住宅时提高其住房的坚固性；
3. 支持洪水区的恢复改善以降低风险并加固临近房屋；以及
4. 利用慈善投资以满足弹性资金所出现的即时资金缺口以及最大化的利用 CDBG-DR 资金。

为实现上述目标，市政部门已从之前的灾难中吸取了教训并构建了一整套计划；计划的构建基于遍及城市、州以及国家各级别机构和相关组织的相关人投入；利用当地组织的经验来满足不同的需求，尤其是在确定了纽约城受影响居民的情况下。

考虑到当前金融危机的影响，市政部门致力于发挥私营部门的作用并尽可能的扩展融资渠道。我们致力于在确保资金的有效、合理利用的同时快速地为受到影响的纽约居民提供援助。我们同样有责任对投身于援助计划的受灾居民所面临的复杂局面做出解释，进而为其提供随时提供优质客户服务和咨询方案以帮助他们理解他们的选择以及他们的决定所带来的影响（包括经济及其它方面）。

市政的策略将平衡适当计划的快速响应、均衡的供给并考虑到不同社区的差异需求以及这些社区居民的能力。对于计划的操作，市政将最大化的发挥私营以及非盈利部门在纽约城住房基础建设方面的专长和丰富经验并配有适当的监督和问责机制。

## 住房计划

### 概述

根据从以往灾难中所得到的教训，市政将建立一个独立的计划，该计划具有多个永久性住房恢复途径，可最大限度的协调各机构。这样，在面向需要获得帮助的屋主或房东的不同需求（例如，按地址位置、建筑类型和大小）提供针对性的解决方案时可最大限度的利用市政的计划。特别是市政将根据核心途径为房屋在桑迪飓风中遭到损坏的人们提供帮助：

**纽约城房屋修复** - 对于房屋在桑迪飓风中被摧毁或损坏的人们，将为他们拨款重建或修复房屋。对于经过房产部门认定的被摧毁或严重受损的房屋，援助将伴随有加固措施。

**多户住宅恢复** - 拨款、低息贷款和/或信用支持用于受损的多户租赁住宅的重建或恢复。对于已被摧毁或严重受损的多户住宅，重建或恢复将伴随有加固措施。

每种途径的认定、资格条件以及其它细节描述如下。市政会优先考虑核心计划途径，提供更多的计划途径作为恢复和重新开发选项 - 如买断本州的单一家庭住房并可从重新开发中获得所需的资金 - 并会考虑在此操作计划中所涉及的长远计划活动以提高在所列受影响区域的投资，以期实现充足的资金。在 FEMA 特定洪灾区域（地区 A 和 V）中附加资金可用于支持未遭受严重破坏的住房或多户住宅以及未被损坏的房产的加固措施。有关其它类型援助的详细信息将在后面章节中提供。

租客的临时安置为现有 HPD 修复贷款计划的标准单元。租客始终具有返回的权利。市政将利用此政策以提供房屋 CDBG-DR 资助贷款。

### 计划优先事项摘要

初始融资将使市政可以服务于目标人群的一部分，具体如下：

- **纽约市住房：**对于最初的 \$3.5 亿房屋基金，市政将会优先提供给那些损坏最为严重房屋以及最需要资金帮助的房主。因此，市政会优先为最多 1,000 名中低收入的屋主提供援助，而这些屋主的

主要居所或具有整年租约的租赁房产已被摧毁或严重损坏。市政还将为最多 8,300 名主要居所遭受中度损坏的中低收入房主提供援助。

- **多户住宅：**市政将投资最初的 \$2.5 亿在其多户住宅股份中 - 可负担的和市场汇率、强力 HPD 资本以及 HDC 机构基础设施。通过第一轮融资，市政将会为纽约市的约 13,000 户中低收入家庭修复和加固房屋。

这些优先权将通过下述的各种途径执行。这些计划途径将共享统一的计划要素：

- 协调的计划管理
- 协调的扩展和品牌化
- 一般的收容和处理工作人员和步骤
- 集合的监控和报告
- 计划面向的地理区域

### **协调的扩展和品牌化**

City's housing recovery program 将使用统一的拓展战略，该战略由多个参与计划的城市房屋机构协调实施。该拓展由市长办公室、其他相关城市机构支持实施，并将在适当时候与国家拓展措施相结合。该市还将利用社区服务的广泛网络和与社区建立了良好联系的志愿者机构。

该计划将具有单一品牌，在其所有交流和外展活动中加以利用。

### **一般的收容和处理工作人员和步骤**

单个城市计划管理实体将监督所有申请的收容和处理，之后才能将申请人直接加入特定的计划和送至监督机构。计划途径决定将基于建筑类型、损坏评估和作为收容过程组成部分的财政需要。现有可负担的住房发展（先前由 HPD 和/或 HDC 协助）可能会通过单独的收容步骤。

### **计划面向的地理区域**

计划将覆盖的区域包括纽约市的所有受桑迪飓风影响被淹没的五个区。

### **计划管理部门**

对于非公共住房，由负责所有建筑类型（除公共住房外）的房屋保护、重建和开发、资本建设以及环境保护的本市政府机构领导城市永久性住房恢复计划。这些机构包括市长办公室住房恢复机构（HRO）、HPD、HDC 和 DEP。

本市根据机构之间关系在这些机构之间安排计划，分配工作。每个机构都将在需要时根据自己的能力获得合同约定的支持。

- 机构组合（包括 HRO、HPD、HDC 和 DEP）领导纽约城住房修复，带领一个由所有计划管理部门的公务员组成的尽职尽责的队伍完成任务。
- HPD 作为领导机构负责管理多户修复援助。

为保证高效并有效地完工，团队将采用本市采购程序以利用私有非营利机构、基于社区的组织、社区发展金融机构以及承包商和咨询师支持的专业知识和能力。

对于为住房恢复援助分配的资金，住房计划分配的 5% 可用于计划管理，并可将额外数量的资金用于计划活动（计划活动资金不能超过此活动分配资金的 15%）。

管理活动示例包括：常规管理、监督和协调；为当地官员和居民提供 CDBG-DR 计划的信息（例如通过准备报告和其他 HUD 所需的文档）；公平住房活动；以及提交联邦政府计划申请。

计划活动示例包括：社区发展计划（包括执行计划）；住房功能计划，例如土地使用和城市环境设计；政策计划、管理和能力构建活动；以及其他计划和研究（例如小区域和街区计划）。

## 纽约市住房修复（核心途径）

**计划目标与描述：** 在此计划中，本市将通过三种核心途径为属于以下三种类别之一的屋主提供不同类型的援助：

- **重建：** 已被损毁或修复比重建更加昂贵的居民住房；
- **大规模修复：** 尚未损毁但已由建筑局评估为实质损坏的居民住房；以及
- **修复：** 已被桑迪损坏，但尚未损毁并且经建筑局确定后无实质损坏的居民住房。

针对这些目的，本市将住宅定义为单户住宅（1 - 2 个房间），这些住宅由屋主居住或常年租户居住。此类别也包括由屋主居住的 3 - 4 个房间的住宅。请注意，在此灾害的具体通知中，CDBG-DR 资金仅能用于主要住所，而非次要住房或度假屋。

屋主将会在签署援助协议时收到有限补助金。有限补助金是特别为支持上述修复发放的，并且将公布对住房的要求以便符合计划优先事项并防止诈骗、浪费和滥用。补助金将直接支付给所有合格承包人（这些承包人也作为城市计划的一部分）。对承包商的直接支付有助于确保符合计划优先事项，防止诈骗、浪费和滥用，并允许评级。对补助金和直接支付程序的限制基于从先前灾害恢复计划中学到的经验。

根据 HPD 的标准项目，城市住宅计划要求所有修复、重建和新建工作遵循企业绿色社区标准。对于不能符合企业绿色社区标准的修复工作，本市将按照 HUD CPD 绿色建筑清单中指定的指导方针。

与有限补助金相关的要求包括以下条件：

1. **维护所有权：** 屋主必须维护住宅所有权（最长为五年，从建筑完成日期算起）。该有限期限将在估计的修复成本受限时缩短。
2. **洪灾保险：** 屋主必须继续洪灾保险，保险金额少于援助金额，不超过 **National Flood Insurance Program (NFIP)**（国家洪水保险计划）最大金额。

本市将考虑执行援助协议的机制，例如执行抵押。与该限制相关的资金将根据限制期间的年头进行分派。

在某些情况下并且在限制已经极为明确定义的情况下，该计划可能允许屋主选择自己的承包商按照个人意愿重建和修复居民住房。将由该计划直接支付给这些承包商。业主要求捐助与整体成本相当或者更多的金额，并且承诺在指定时限内完成修复，同时遵守城市规定的标准。

对于所有计划途径，对其他灾害恢复援助无法满足的需求提供的支持将受到限制。出于计划计算目的，将无法满足的需求定义为修复的估计成本减去针对同一目的获得的或可用的任何其他援助（例如保险、SBA 贷款、其他联邦政府援助）。

- 收到的并且用在符合各项计划参数的修复或重建工作上的资金应该减少无法满足的需求。
- 收到的但尚未用在修复或重建工作上的资金将通过计划提供的援助聚集在一起，并用于支持符合各项计划参数的修复或重建工作。
- 在一些情况下已收到并已指定为住房修复或更换的资金尚未用于计划目的，本市不会将该数量的资金换成补助金。但是，这样屋主就可以要求更多的资金去完成修复，所以本市将提供诸如无息贷款的援助以及对房屋的限制，通过符合重复享有保险金的要求完成目标。

利用个人资源完成的工作在此计划中不允许进行报销。但是，在极为受限的情况下并且特别针对高需求的家庭，本市可能进行额外集资并通过其他桑迪相关合格工作的援助（例如恢复措施）并且这些援助符合重复享有保险金的要求，来支持这些屋主。

**HUD 资格类别：**新住房修复建筑的住宅结构、建筑的修复/重建。

**资格标准：**纽约中独户（包含 1 到 2 个单元）业主是有资格接受援助的，他们需要是美国合法的现居住者，并且受到桑迪飓风的冲击。该项计划类别也包括业主自住的具有 3 到 4 单元的建筑。3 到 4 个单元的具有房东的建筑将按照以下描述由多家庭建筑修复援助所解决。关于其合格性没有收入限制，但是，援助会基于收入和损坏程度来排序。该计划将优先考虑那些低收入并且损坏重大的人群。优先顺序在以下“计划优先顺序”中解决。

所有作为主要住宅（业主自住还是按年出租）的住宅建筑，并且在桑迪飓风中受损的都是符合条件的。被 IRS 出版 936 定义的第二家庭是不符合援助条件的。

遭受巨大损害的家庭也具有接受援助的资格，通过遵从局部建筑和区划法调整未来洪水危险以缓解对未来的损失。损害较小的家庭会符合恢复措施、基金允许的援助。城市正在考虑一个通过基金体制更能有效减轻损失的计划的可行性，例如灾害缓解授予计划，纽约将出台待定的政策指导方针。然而，初步估算表明有效的资金来源距离减轻那些巨大损害的家庭的损失还很远，损害的程度需要减轻。据以下描述，如果具有足够的资金，城市将会为该属性分类考虑资金“任意弹性”。一些个人协会可能发现对于房屋的重建，基础设施的修复是必不可少的。这种情况下，基础设施修复可以享受援助。

**计划优先事项：**为了利用有限的可用资金解决最大需求，计划优先事项得以建立。这些优先事项允许计划在灾害及地区中等收入（AMI）程度上帮助纽约人满足其最大需求。收入效益以城市标准住房计划结构为基础。

资格申请将接受审查以确定优先群体。优先群体基于基本居住者的中等收入与灾害地区的最高等级之间的关系进行划分。为了在单户家庭（1 - 2 单位）案例中决定优先级，全部建筑的收入类别将依据居住者的最低收入标准得以确定。

- 优先级 1：所有者/居住人 AMI 小于或等于 165% 的毁坏或严重受损财产；
- 优先级 2：所有者/居住人 AMI 小于或等于 80% 的毁坏或严重受损财产；
- 优先级 3：所有者/居住人 AMI 在 80% - 165% 的中度受损财产；
- 优先级 4：所有者/居住人收入水平超过 AMI 165% 的受损房屋。

**补助/贷款规模限制：**对于每种途径，根据计划管理团队预先确定的修复标准，将对支持的级别进行限制。最大工作范围以及相关的最高单位定价将在计划及其行政实体采纳过程中定义。补助金将直接支付

给承包人。在能够使用未来资金之前，城市可以考虑使用低息贷款替代补助，或者对高收入申请人的援助作出其他限制。

工作范围定义如下：

- **重建：**援助可以包括从一组初步设计的样板房中进行选择，这些样板房的大小和功能根据家庭人数和受灾前的建筑面积而确定。初步设计的样板房可用于加速建设和降低费用。**该计划将致力于提供符合社区特点的设计，以满足家庭的需要和偏好。**在少数情况下，如果业主同意捐助与整体费用相当或者更多的金额，并且承诺在时限内完成重建，遵守城市规定的标准，**那么城市允许自行建设。**对于愿意捐助个人资金进行重建的屋主的援助将受到限制（即，限制为用于初步设计样板房建设的允许总补助金额的特定百分比）。
- **大规模修复：**援助级别的确定依据是根据预设最高单位定价，使用由执行房屋修缮计划的私人建筑师、工程师和建筑承包人确定的标准规格的材料和质量级别，进行房屋修复所需的费用。其依据不是“实物”替代。在遵守计划时间线和过程的情况下，允许业主和承包人在选择房屋附属装置和产品时进行微调，但是要求这些微调不能影响尚未满足的需求或完成修复工作的时间。对于增加必要的恢复措施带来的费用，业主也将根据预设单位定价收到援助。如果修复导致住户临时转移，那么通过该计划可以为其提供重新安置和临时住房援助。
- **中等规模修复：**援助级别的确定依据是根据预设最高单位定价，使用由执行房屋修缮计划的私人建筑师、工程师和建筑承包人确定的标准规格的材料和质量级别，进行房屋修复所需的费用。其依据不是“实物”替代。

**预计成果：**通过使用初始投资对纽约市住房进行援助，城市计划为主要住所或整年租住的房屋遭到破坏或严重损毁的中低收入屋主提供总计约 1000 套住房。此外，城市计划为主要住所遭到中等程度破坏的最多 8300 个中低收入家庭提供援助。如果后续还有更多投资，此项援助将额外提供最多 13000 套此类住房。

**国家目标：**该计划适用于满足以下两个国家目标的居民：需求紧急并且为中低收入人群。所有受益人都生活在总统宣布的重灾区内，证明有紧急需求。预计纽约市住房投资中约 55% 将交给中低收入家庭。此计算根据注册了 FEMA 援助的受灾家庭的自行申报的收入。投资的 22% 预计交给小于 30% AMI 的极低收入家庭，另外的 33% 预计交给收入在 30% AMI 到 80% AMI 之间的低收入家庭。此外，对于需要重建、大规模修复和中等规模修复的所有屋主，预计每个人收到的援助资金都将超过交给中低收入家庭的援助资金的 50%。

**业绩计划：**纽约市将在行动计划审查过程中开始初步扩大屋主的援助范围，预计在 2013 年春天开始采纳和处理。但是每种情况都需要单独审查和处理，这意味着修复工作很可能在 2013 年夏天开始。城市预计大规模重建的情况将一直持续到 2014 年，甚至 2015 年。

业绩基准示例如下：

- 收到的申请数（目标百分比）
- 处理的申请数（已收到百分比）
- 批准的申请数（已处理百分比）
- 授予的补助金额（可用总金额的百分比）
- 授予的平均补助金额
- 花费在 LMI 建筑和住房单位上的百分比

- 援助的家庭数
- 援助的建筑和住房单位数
- 进行了必要援助的建筑和住房单位数

---

## 纽约市住房修复（附加途径）

对于业主而言，这些计划将是此投资分配核心途径的备选项。

### 收购

市政府认为，对于特定地区的整体住房压力缓解和恢复战略，以及此建议行动计划其他部分描述的恢复措施，收购是重要的组成部分。市政府制定了一系列基于风险的标准以确定纽约市中能够进行收购的地区，而且纽约市将与纽约州紧密合作，在满足这些标准的目标地区推行行动计划中包含的计划。因此目前城市无需为收购分配 CDBG-DR 投资。对此收购选项感兴趣并且在目标地区拥有房产的申请人在城市采纳过程中将纳入该州计划。这些申请人需要证明能够永久解决住房问题并且有能力持续（即，有权并且有财力在永久解决住房问题后维持生活）。

### 其他附加途径

除之前描述的核心途径（修复和重建援助）外，城市还将通过其他途径为纽约市房屋的业主提供援助。这些途径针对特定地区的有限援助，用于解决遭到破坏的聚集地区重建问题，从而增强这些社区对于未来风险的抵御能力。在极少数情况下，还会为积极采取进一步恢复措施的同时面临沉重经济负担的业主提供援助。

- **购置以进行重建** - 城市将考虑采用能够规避未来风险的方式，投资购置房产以进行家庭或者社区的重建。例如，城市可以购置屋主的房产已遭到破坏但屋主仍希望留在当地的地区中的房屋或者空地，进而在此地展开更大规模的重建。与收购不同，这些购置依据的价格是桑迪飓风后的公平市价。这类可能的“灵活”重建很可能仅局限于城市和社区专门就此而选的地区，并且可能包括重新安置的投资（例如搬迁费用、临时住房援助）以及住房援助（例如抵押援助）。与收购类似，自愿采纳此途径的家庭需要证明能够永久解决住房问题并且有能力持续。如果缺乏此能力，城市将考虑为解决此类住房问题提供临时援助，作为“灵活重建”整体计划的一部分。此临时援助将包括有限的租房援助或住房援助。
- **战略重建** - 在目标地区，城市还将对涉及的房屋业主申请并且希望得到新的密度、结构或设计模型的房屋或地区提供重建战略的支持，并形成具体的解决方案。在这些情况下，不必更改土地所有权，并且所有业主必须自愿参与计划。
- **额外费用援助**：在极少数情况下，如果业主能够证明由桑迪飓风直接造成的财产损失程度，证明政府资源已用于其他方面，而且之前的个人资金已全部用于修复这些应得到援助的财产损失，那

么城市将考虑为将来采取的财产相关特定活动（例如恢复措施或结构改进）提供追加紧急付款，这些情况仅限于需要大量金钱并且经过经济调查的家庭。如果执行新计划投资的修复和恢复措施，将提供付款以减轻额外的费用负担，其中包括洪灾保险，极少数情况下还包括抵押援助。例如，如果启动该计划，那么在如 78 FR 43 第 14345 页所述的情况下，房屋不适宜居住期间，临时援助付款将与修复或重建计划同时进行。这些付款受投资可用性的制约，在此计划中所述的更高优先级的需求满足之前不会考虑。

- **极低收入家庭的租房援助：**城市将使用 CDBG-DR 建立租房补贴计划，为受桑迪飓风影响而被迫转移的家庭提供援助。城市将帮助家庭在现有的保障性住房区域中寻找公寓。客户将直接与房屋业主签订租赁合同，并且最多负责支付租金收入的 30%。城市将使用 CDBG-DR 弥补合同租金与租户份额之间的差额。我们还将使用 CDBG-DR 支付第一个和最后一个月的租金，以使租赁过程尽可能顺利。要达到实际可行的程度，还将对该计划进行建模，以符合第 8 章的规则和程序（房屋必须达到住房质量标准等）。

HPD 成功从 HOME 资金中创建了租赁津贴计划以满足过去的紧急租赁援助需要，其也是以第 8 部门模式为基础。

租赁津贴将限制在 24 个月内。在此期间本市将与客户一同确定没有津贴也可长期维持的房屋选择，或者如果可能的话，将家庭转移至 HPD 第 8 部门。

**资格标准：**资格将限制为符合以下标准的家庭：

- 拥有收入等于或低于地区中等收入的 50%；
- 没有从公共住房部门或第 8 部门获得提供的房屋

拥有 FEMA 租赁援助或 FEMA/HUD DHAP 计划的资格不是拥有 Rental Assistance for Extremely Low Income Households（针对极低收入家庭的租赁援助）资格的先决条件。

**其他资金来源：**如果此租赁津贴计划由 FEMA/HUD 创建，其可与 Disaster Housing Assistance Program (DHAP)（灾难房屋援助计划）进行联合操作。CDBG-DR rental assistance program（CDBG-DR 租赁援助计划）可通过两种方式对 DHAP 进行补充。首先，其可以连接 DHAP 资金的有效性，不论是在 DHAP 美元有效之前或失效之后。其次，类似第一个或最后一个月租金的奖励可帮助将房主信息递交至 DHAP，此外这也可以限制房主的参与。

尽管 CDBG-DR 资助建立的租赁援助可连接 DHAP 或其他租赁津贴，租房者可能不会同时获得一个以上的租赁津贴。

为了执行此租赁津贴计划，我们将向 HUD 申请要求放弃限制收入支援支付达 90 天的规定。本市也将放弃坚持，允许对家庭的租赁援助不参加重建贷款计划。

一旦上述放弃条款得到批准，HPD 即会参与进行租赁津贴计划。CDBG-DR 资金可以使用之后，我们将通过追溯方式偿还费用。

**计划管理：**纽约市房屋保护和开发局将负责确保以下法规：

- 保险金重复：遵循城市核实保险、FEMA、SBA 和其他来源的既定规程，并提供文件证明未重复享有保险金。
- 收入证明：从各个家庭收集可证明家庭人口数和收入的保证书。

**国家目标：** Rental Assistance for Extremely Low Income Households program（极低收入家庭租赁协助计划）将限制为针对那些符合低/中收入房屋国家目标的家庭。

为使补充的 CDBG-DR 资金能有效符合纽约市对于重建的最高优先性，纽约也将选择进行更多与重建相关的活动，以应对受灾地区仍拥有最高优先权而无法得到满足的需求以及针对后桑迪时期迅速恢复和重新发展的资金尝试。此类活动可能包括，但不限于：

- 根据需要而制定的恢复措施：为地区内房屋所有者应对未来灾害风险的资金，即针对那些没有因桑迪飓风而遭受巨大损失的人为了恢复、重建而要求迅速恢复的措施。为此目的而准备的未来资金可延伸至那些没有受到破坏的房屋，但是现在因为新的 ABFE 和洪水地图，这些房屋需要面对更高额的保险费用。
- 投资鼓励：在受影响地区内为提高投资而出资进行鼓励。这部分未来资金将用于鼓励这些地区内的房屋所有者就近进行大幅投资，并鼓励其他地区的居民在受影响地区进行房屋投资。其也将用于严重受影响地区的目标性重建。这类投资鼓励可能有多种多样的形式，例如首期付款或关闭成本援助。
- **必要的基础设施：**针对由私有机构拥有的基础设施提供资金，这对于地区内住房小区的恢复重建至关重要。

**HUD 资格类别：**住宅结构的恢复重建，新替代住房的建设，新房屋建设，获得（住宅资产买断），替代住房资产的获得。

## 纽约房屋翻修典型流程

### 房主收容和案件管理

随着此计划获得批准日期的临近，本市在迄今为止努力的基础上尝试执行一个广泛的三叉戟拓展战略。

- 网络和媒体活动用来描述计划的各项参数、宣布计划的纳入范围并提供申请方式指南。
- 在受灾害地区内的社区进行延伸，继续补充公共官员、非盈利和本地社区团体。
- 与社区居民直接见面、进行讨论和开展论坛，以提供更多指导并从受影响地区获得反馈。

希望因受桑迪影响房屋受到破坏的房主通过上网、电话或前往任何 Housing Recovery Program 设计地点进行注册。一旦进行注册，他们可获分配一个“房屋修缮专家”，即在过程中陪同房主的人。

随后房主将向“房屋修缮专家”提交所需的文件，回答问题。“房屋修缮专家”也可能向申请者推荐能提供技术咨询（法律、房屋财务等）的合作人。

“房屋修缮专家”也将指派一位评估专家访问房主的房产以对完全修缮的成本进行评估。在房主完成全部注册后，这位专家将与房主进行预约以访问房产。此专家将记录工作所需范围、损坏程度、房屋大小，并计算计划使用的大约成本以便确定所需援助的金额和类型。

### 经济和资格审查

房主的文件将由一个特殊小组进行全面审查，审查内容如下：

- 核查房主及房屋资格并决定其优先权；
- 执行保险金的全部要求和重复性审查及分析；
- 决定需要终止经济审查的所有活动（例如，决定 SBA、Mortgage Servicer 等要求的继续活动）。

可能所需文件标准的范例包括：

- 所有权（例如，房契、抵押文件）
- 公民身份/法律情况（例如，护照、I-9 表格）
- 房主/租房者的居住情况（如果需要）（例如，使用设施账单）
- 有效援助的等级、增加至 City's Housing Recovery Program（例如，来自保险公司的信函、FEMA 授权文件、SBA 贷款文件）
- 收入（例如，保证书、税单）

随后“房屋修缮专家”也将收到经济和资格审查小组的审查结果。

### **针对仍需补足的金额部分以及翻修办法的决定**

“房屋修缮专家”将从评估专家处收到完整评估的成本以及经济审查文件，其中包括房主已经获得的所有来源以及援助。获得这两项信息后，“房屋修缮专家”将决定仍需补助的金额并将与房主一同决定对房产的最适合办法。例如，得到计划管理批准后，“房屋修缮专家”可能要决定对需要较大翻修的房屋进行重建是否更加节约成本而翻修花费较多，并要能提高其快速恢复程度。

“房屋修缮专家”将与房主进行碰面以描述选择和下一步的内容。之后“房屋修缮专家”将把房主转向适当的处理办法并确保与此处理办法的相关客户服务代表进行了第一接触。

### **进行中的房主联络点**

每一办法都将向重修/重建过程中的房主提供专有的“客户服务”以及房屋咨询。但是，最开始的“房屋修缮专家”将在全部过程中保持与房主的联络点，以便进行连续性服务。

### **预期的典型程序案例**

以下四个案例描述了独户房主可能通过纽约房屋重修办法获得援助的方式。这些案例并不全面，但却可为房主提供示例经验。

- **示例 1：**某房屋需要重建，其已经获得资金（例如保险）并为其想要的目的预留。
- **示例 2：**某房屋需要较大翻修，经鉴定无补充来源。
- **示例 3：**某房屋需要中等翻修，经鉴定有足够的补充来源，需补足的金额相对较小。
- **示例 4：**某房屋需要重建，房主获得大笔 SBA 可用贷款资金

#### **示例 1：重建（保险赔偿金和其他资金已到位）**

Smith 夫人一家所居住的房屋（面积 1,800 平方尺，带有两个卧室和两个浴室）在桑迪飓风中不幸被毁。她的保险公司向她赔偿了 \$150,000 资金，其中 \$110,000 用于重建她的住所。

在社区信息交流会上听闻城市援助所提供的服务后，Smith 夫人进行了注册以获得住宅重建援助。很快，组织为她指派了一位房屋修缮专家和一位评估专家。她与这位房屋修缮专家碰了面，向其提交了所需的文件。预约后，评估专家来到了她的住所并对所需工作范围和潜在成本进行了评估。

- Smith 夫人所提供的文件显示，她符合接收该计划援助的资格。她从 FEMA 接收到 \$31,900 - 其中 \$20,000 用于重建她的房屋（余下 \$11,900 用于租金援助）。她还从纽约州慈善基金中获得了 \$20,000。但她没有使用这笔钱，也没有动用她从保险公司获得的、用于重建的 \$110,000 洪灾赔偿金。
- 实地视察的评估结果是：房屋确实被毁，且土地或地块的所有权无特殊情况。根据 Smith 家庭房屋的大小和飓风前房屋的建筑面积，评估专家估计，基于包含最新建筑规范的新洪峰基线海拔建议为 Smith 夫人建设初步设计的样板房大约需要花费 \$200,000。

评估结果与 Smith 夫人的文件共同构成了完整的申请表格，这一表格由财务审核和资格团队进行审核。该团队确定 Smith 夫人将获得最多 \$50,000 的有限补助金以填补她未满足的需求（总建造成本 \$200,000 减去专用于重建房屋的 \$150,000 联合资助）。随后，房屋修缮专家与 Smith 夫人再次碰面，向其详细描述了提供的服务，包括具有相关限制的补助金数额。房屋修缮专家还解释了可用的备选方案（如，纽约州收购基金）。

房屋修缮专家也许还会展示一些样板房的可能设计的样例，供 Smith 夫人进行选择。如果 Smith 夫人不熟悉如何决定适合她的援助方式，房屋修缮专家也可向其提供外部咨询服务以进行财务或法律指导（如，每种选择的财务分析，包括可能的搬迁成本或其所在区域类似房屋的公平市价）。

Smith 夫人决定使用有限补助金计划进行重建。所得资金中 \$150,000 由第三者暂为保管，而城市补助金用于重建房屋。房屋修缮专家将她的文件提交到重建援助通道，并安排与指定总承包商 (GC) 的第一次会面。

然后，Smith 夫人将与指定总承包商达成援助协议，并选择合适的样板房，包括一些自定义选项（如喷漆颜色、窗口设计）。在建造过程中，施工现场监理会帮助确保工程按期并保质完成。城市会直接付款给承包商。房屋修缮专家会在建造持续期间跟进 Smith 夫人以确保其对所获得的援助满意。

## 示例 2：大规模修复（有保险赔偿金，但无其预拨资金）

Mr. Jones 所居住的房屋（平房，面积 1,200 平方尺，带有两个卧室）在桑迪飓风中遭到洪水严重损坏。Jones 的房屋被抵押，有洪灾保险。

在广播中听到城市援助所提供的服务后，Jones 先生进行了注册以获得住宅重建援助。很快，组织为他指派了一位房屋修缮专家和一位评估专家。他与这位房屋修缮专家碰了面，向其提交了所需的文件。预约后，评估专家来到了他的住所并对所需工作范围和潜在成本进行了评估。

- Jones 先生提供的文件显示他有资格获得该计划的援助。他从 FEMA 收到用于修复房屋的 \$10,000，但他并没有使用这笔钱。他还从慈善组织获得了 \$5,000，但这是用于民用燃料油而非房屋修复的。他的保险公司决定赔偿其 \$70,000，但只有 \$40,000 是用于修复房屋的。最后，NYC's Rapid Repairs 计划为其修复房屋提供了价值 \$15,000 的等值劳动力。

- 实地视察的评估结果是：修复 Jones 先生的住所需要 \$75,000，占了该建筑市场估价 \$130,000 的一大半，因此确定，此房屋为严重损坏。尽管专家确定的工作范围并不需要复杂的修复，但损坏程度如此的房屋的修复仍然需要符合当前建筑规范，并需要将房屋抬高到洪水泛滥平原海拔以上。评估专家估计，这将额外花费 \$50,000，所以总修复成本为 \$125,000。评审员也估计出，拆除现有房屋结构并重建新房屋将花费不止 \$125,000，因此排除了重建援助的选项，而批准了修复援助计划。

评估结果与 Jones 先生的文件共同构成了完整的申请表格，该表格由账务审核和资格团队进行审核。该团队确定 Jones 先生将获得最多 \$75,000 的有限补助金以填补他未满足的需求（总建造成本 \$125,000 减去专用于修复房屋的 \$50,000 联合资助）。随后，房屋修缮专家与 Jones 先生再次碰面，向其详细描述了提供的服务，包括具有相关限制的补助金数额。房屋修缮专家还解释了可用的备选方案（如，纽约州收购基金）。

如果 Jones 先生不熟悉如何决定适合他的援助方式，房屋修缮专家也可向其提供外部咨询服务以进行财务或法律指导（如，每种选择的财务分析，包括可能的搬迁成本或其所在区域类似房屋的公平市价）。

Jones 先生决定通过有限补助金计划接受修复援助。在市政府提供的 \$75,000 美金补助金中，\$50,000 美金由第三者暂为保管用于重建房屋。已做出的评估指出所需的重建工作并不复杂（相对于重建），房屋修缮专家通过适合的修复方式（而不是大范围修复方式）提交 Jones's 先生的文件以获得援助。协调者安排与指定总承包商的第一次会面（管理重建援助通道的团队分配总承包商）。

Jones 先生与随后指定承包商关于修复与重建的策略和选择问题上达成协议，包括任何可用的自定义选项（例如，橱柜设计）和修复和重建的开始。在建造过程中，施工现场监理会帮助确保重建工作按期并保质完成。市政府会直接付款给承包商。房屋修缮专家会随着建造的持续继续深入接触 Jones 先生，以确保其对所获得的援助满意。

### **示例 3：**中等规模修复，相对低额的补助金

Garcia 女士所居住的房屋在桑迪飓风中遭到暴雨和洪水的破坏。Garcia 女士的财产虽然没有在以前的洪泛区，但确实有洪灾保险并收到了 \$20,000 美金的奖金。她还收到了 FEMA IA \$5,000 美金的援助金。Garcia 女士没有在 NYC's Rapid Repairs program 注册，因为她认为她的住宅还可以居住。

在网上读到有关城市援助方案的信息后，Garcia 女士注册申请纽约市住宅重建援助。很快，组织为她指派了一位房屋修缮专家和一位评估专家。她与这位房屋修缮专家碰了面，向其提交了所需的文件。预约后，评估专家来到了她的住所并对所需工作范围和潜在成本进行了评估。

Garcia 女士提供的文件显示她有资格获得该计划的援助。她从 FEMA 收到本应全部用于修复房屋的 \$5,000 美金，但她并没有花这笔钱。她从她的保险公司预计将获得 \$20,000 美金，但只有这笔钱中的 \$10,000 美金用于修复目的。

实地视察的评估结果是：修复 Garcia 女士的住所需要 \$18,000 美金。鉴于不超过建筑价值的 50%，Garcia 女士不需要抬高她的住宅使其高于新的建议洪峰基线海拔。房屋修缮专家告诉 Garcia 女士，市政府正考虑通过其它项目来支持恢复措施（如标高）而且国家可能会从支持缓解的项目中获得资金，但初步估计表明，在这个时候没有其充裕的资金源可用，用来升高不被视为“严重损坏”的住宅。

评估结果与 Garcia 夫人的文件共同构成了完整的申请表格，该表格由财务审核和资格团队进行审核。该团队确定 Garcia 夫人将获得最多 \$3,000 的有限补助金对她所遭受的损失进行补助（总建造成本 \$18,000 减去用于建造而获得的 \$15,000 联合资助）。房屋修缮专家与 Garcia 夫人再次碰面，向其描述提供援助的细节。包括连同相关限制的补助金数额、可能选择的预定承包商列表和可提供的任何备选项。如果 Garcia 夫人不熟悉如何进行选择，房屋修缮专家还可以向其提供外部咨询服务以进行财务或法律指导。

Garcia 夫人决定通过有限补助金计划接受修复。房屋修缮专家通过适合的修复方式提交她的文件以获得援助，将他的个案分配给施工现场监理。修复工作完成后，房屋修缮专家还向 Garcia 夫人提供有关如何提交发票进行付款的信息。

修复工作完成后，Garcia 夫人提交发票进行付款。施工现场监理负责对 Garcia 夫人的房屋做一次回访，确认承包商已开发票的修复工作已完成，然后授权向该承包商付款。

房屋修缮专家仍要与 Garcia 夫人联系，确保她对所接受的援助感到满意。

#### **示例 4：重建（可提供重要 SBA 贷款资金）**

Lee 先生一家所居住的房屋（带有 4 个卧室，面积 2,500 平方英尺）在桑迪飓风中不幸被毁。Lee 先生目前已付清抵押，且洪灾赔偿金已失效。他已收到一些来自 FEMA IA 和纽约州的援助。他还申请了小企业管理局 (SBA) 灾害贷款。

在报纸上读到有关纽约市援助方案的信息后，Lee 先生进行了注册以获得 NYC 房屋修复援助。很快，组织为他指派了一位房屋修缮专家和一位评估专家。他与房屋修缮专家碰了面，向其提交了所需的文件，评估专家来到他的住所进行评估。

Lee 先生提供的文件显示他有资格获得该计划的援助。他已获得 FEMA 援助的 \$31,900，其中 \$20,000 用于重建房屋。他还获得了纽约州慈善基金援助的 \$20,000。最后，他从 SBA 申请了最高 \$200,000 的低息灾害贷款。他并没有使用向其提供的任何资金。

实地视察的评估结果是：房屋确实被毁，且土地或地块的所有权无特殊情况。根据 Lee 家庭房屋的大小和受灾前房屋的建筑面积，评估专家估计，将新洪峰基线海拔建议与最新建筑规范相结合为 Lee 先生建造的初步设计样板房需要花费 \$300,000。

评估结果与 Lee 先生的文件共同构成了完整的申请表格，该表格由账务审核和资格团队进行审核。该团队确定 Lee 先生有资格获得最多 \$60,000 的有限补助金对他所遭受的损失进行补助（总建造成本 \$300,000 减去用于建造而获得的 \$240,000 联合资助）。为了增加贷款数额，他们将此个案提交 SBA。SBA 同意评估仍需要的补助金数额，但拒绝增加贷款数额。此时，财务审核和资格团队确认 Lee 先生将获得最多 \$60,000 的有限补助金。

房屋修缮专家与 Lee 先生再次碰面，向其描述提供援助的细节。包括连同相关限制的补助金数额、可能选择模块化房屋的一些潜在设计和可提供的任何备选项（如纽约州收购基金、定制设计等）。由于其特殊情况，房屋修缮专家还允许 Lee 先生选择不使用预定的样板房，而是通过指定承包商或他所选的承包商监督其定制重建。如果 Lee 先生不熟悉如何进行选择，房屋修缮专家还可以向其提供外部咨询服务以

进行财务或法律指导（如，每种选择的财务分析，包括可能的搬迁成本或其所在区域类似房屋的公平市价）。

Lee 先生决定通过有限补助金计划进行重建，选择指定承包商。所得资金中 \$240,000 由第三者暂为保管，而补助金用于重建房屋。房屋修缮专家将他的文件提交到重建援助通道，并安排与指定总承包商的第一次会面（管理重建援助通道的团队分配总承包商）。

然后，Lee 先生与指定承包商达成援助协议，并选择合适的样板房，包括一些自定义选项（如喷漆颜色、窗口设计）。在建造过程中，施工现场监理会帮助确保重建工作按期并保质完成。纽约市会直接付款给承包商。房屋修缮专家会在建造持续期间跟进 Lee 先生以确保其对所获得的援助满意。

---

## 多户住宅建筑修复

### 概述

纽约市从初始 CDBG-DR 分配中分配出 \$250M 用于多户（5 户或 5 户以上）房屋的修复贷款。此类别还包括 3 到 4 户非自用住宅。

资金将在整个受影响地区使用，用于各种不同的房屋类型，其中包括市价房产、HUD 援助房产（例如通过签署 202 或 236 份合同开发的房产）、无家可归人员永久居住的房屋，以及私人市场上交易的房屋（接受项目援助的房屋或者租户参加 Section 8 Housing Choice Voucher 计划的房屋）。HPD 会优先处理帮助弱势群体（如受灾前无家可归者）贷款。这包括现有支持房屋的恢复以及受损 B 类房屋到支持房屋的转换（如可行）。

CDBG-DR 资金将作为根据房屋特定情况可能免除的低息或无息贷款，或作为有限补助金。

CDBG-DR 资金可以用于重建/修复因桑迪飓风受损的房屋，并采取相应的修复措施。根据个案的具体情况，纽约市还将考虑修复工作的范围（包括非暴风相关设施）。只有需要进行修复工作以维护在受暴风影响的社区内作为可变房屋的房屋，才将批准非暴风相关范围项目。所有修复工作都必须满足环境可持续建造的“企业绿色社区”标准。

### 贷款选项

纽约市将采取进行 CDBG-DR 资金修复贷款的三种不同机制。

1. **直接贷款：**纽约市将资金直接贷款给受影响住宅所有人。该市将使用 CDBG-DR 扩大三种非常成功的现有贷款计划 - Article 8A loan program、Participation Loan Program (PLP) 和 Supportive Housing Loan Program - 以满足桑迪期间受损的住宅需求。Article 8A 贷款仅限于公用资金，将为无力吸收额外债务的住宅提供服务，而 PLP 贷款用于私人资金和公用资金，以为支持偿债付款的房屋提供服务。Supportive Housing Loan Program 为特殊需求人群（包括现场社会服务）的房屋提供资金。大多数情况下，这些计划将用于为超过 40 户的住宅提供服务，这些住宅当前不受负担能力需求的影响。

2. 银行贷款：城市将使用“请求建议”(RFP)流程确定一些可以向不多于 20 个住房提供贷款的银行。城市将按照 CFR § 570.513 一次性提取资金，并将资金存在这些银行。银行将提供低成本建设贷款来为修复提供资金，CDBG-DR 资金将用于永久性筹资。如果需要调整借款以确保受灾社区对保障性住房资源的所有权仍然有效，则 CDBG-DR 资金可能融合到重新募集的资金中。
3. 住房开发公司 (HDC) 贷款：一部分 CDBG-DR 资金将通过 HDC（一个纽约州公益性公司，为纽约市多个家庭的保障性住房提供资金）贷出。HDC 将使用 CDBG-DR 资金直接贷款给处于 HPD 和 HDC 资产管理总资产中的受灾的保障性住房住宅群。所有资产管理房产都必须满足低收入或中等收入水平线。HDC 也使用 CDBG-DR 资金提供信贷支持，以方便对受灾建筑的私人贷款，并作为进行复原和节能改造工程的房产的大额贷款的担保。

通过各种出租机制分发的资金份额将根据利率级别而有所不同，并且需要在房屋市场的不同部分展示出来。

某些情况下，住宅业主可能会在暴风灾害后需要立即使用自有资金紧急稳定下来。如果业主可以证明住宅情况对健康和安全造成紧急威胁、满足所有 CDBG 资格要求，并且未得到支付该项工作所需的其他经济援助（FEMA、SBA、保险、慈善礼品），可以使用 CDBG-DR 资金来支付这些成本。应该只有极少部分住宅有资格享受该援助。

其他情况下，业主使用自有资金进行修复工作，以便满足暴风后对于恢复居住条件至关重要的即时需求，但这些需求并不能满足上述紧急稳定的定义。在极少数情况下，这会出现经济困难，而使业主难以做到抵押付款，此时，HPD 可以使用 CDBG-DR 资金来进行长达 12 个月的贷款。可以得到抵押援助的业主只能是通过 CDBG-DR 资金来开展其他修复工作，从而使未得到满足的需求得以实现的业主。

除了上述资助机制外，纽约市还考虑出资购置房产，采用一些可减少风险的方式对建筑或建筑群进行重建。例如，本市可能会在其他业主房产受损但仍想继续居住的区域购置住宅或空地，然后支持大范围的重建。购置价格将依据桑迪飓风后的公平市价。这类可能的“灵活”重建可能仅局限于本市和社区专门就此而选的区域，必要时可能会出资为租户重新安置住所（例如，资金包括搬迁成本、临时住宅援助）。

## **法规遵从性**

原始贷款人（纽约市或银行）将负责确保符合以下法规：

- 保险金重复：按照城市既定规程核实保险、FEMA、SBA 和其他来源，并证明未重复享有保险金。
- 收入证明：从各个家庭收集可证明家庭人口数和收入的保证书。

纽约市将负责确保符合以下规定：

- 环境审查：所有项目都必须通过美国国家环境政策法 (NEPA) 审查。
- 戴维斯-培根法：所有承包人必须向 HPD 提交工资记录进行审查。任何未支付现行工资的承包人将被扣压资金，需要向工人提供赔偿，可能还需要另外支付罚金。

本计划还将包括出资援助本市工作人员开展贷款计划。符合条件的头衔包括但不限于审查贷款承保的项目经理、环境审查专家、劳动委员、施工/工程人员以及辩护律师。

## **资格标准：**

- 租赁房产、合作公寓以及房间数不少于 5 间的公寓大厦的业主。

- 有 3-4 个房间不是自住住房的业主。

纽约市五大区的所有多户住宅、租赁房产、合作公寓或公寓大厦以及遭受桑迪飓风损害的人员有资格享受重建和修复援助，如果建筑受损严重，还可享受减轻未来损失的援助，但这些损失符合经过调整可应对未来洪水风险的当地建筑和城市规划法规。另外，有些民间协会组织可能发现，修复基础设施是重建住房的基本条件。这种情况下，基础设施修复可以享受援助。

### 计划优先事项:

- 需要贷款才能恢复基本居住条件的房产
- 基本服务已恢复但需要大规模修复的严重受损建筑
- 处境最危险的人口所住的建筑

**拨款/贷款额度限制:** 每间房屋最多可以贷款 \$200,000，其中包括修复和复原范围项目。根据城市计划管理规定，可能会有一些例外情况。但是，我们希望平均贷款额会大大缩减，大约每间房屋为 \$20,000。

**国家目标:** 大部分多住户修复贷款计划满足中低收入家庭的国家目标。HPD、HDC 和金融机构将尝试从居住在接受 CDBG-DR 出资贷款的住宅中的所有租户处收集收入证明，但也希望居住着收入较高的租户的一些住宅需要援助。总体来讲，我们希望 13,000 套住房中大约 67% 能够为中低收入家庭提供帮助。

如果房产需要修复融资，但无法满足中低收入家庭的国家目标，该房产将获得“紧急需求”资格。

**预计成果:** 大约 13,000 套住房，其中包括市价房产、HUD 援助房产（例如通过签署 202 或 236 份合同开发的房产）、无家可归人员永久居住的房屋，以及私人市场上交易的房屋（接受项目援助的房屋或者租户参加 Section 8 Housing Choice Voucher 计划的房屋）。

**业绩计划:** 纽约市将在行动计划审查过程中开始初步扩大房主援助范围，预计在 2013 年夏天开始贷款。但是，每个项目都需要单独确定范围和设计，并且需要进行许可审查，有时还需要城市规划审查。因此，修复工作很可能在 2013 年秋天开始。根据 HPD 的经验，大规模修复项目的施工期需要 18-24 个月（自所述的开发前阶段之后算起）。在施工期间，HPD 通常会预留一部分贷款资金，将其作为一种手段，确保在施工基本完成后合规性要求（例如，填写所有戴维斯-培根法文书、公平住房要求等）得到满足。

因此，经费可能会滞后于施工。虽然纽约市会尽力确保快速有效地交付计划，但我们可能需要延长原有的 24 个月的经费周期。

---

## 公共住房的修复和复原

### 概述

本计划将对城市的公共住房基础设施进行改善。这些改善措施旨在直接进行修复、替换关键系统和住房基础设施、安装一些新设施使建筑系统和服务恢复到暴风前的状况、通过增强新系统的复原能力来加固建筑、进一步提升公共住房资产的保持力以及实施可持续设计。计划要素用于处理 NYCHA 当前组合中的各种住房基础设施。

本市将分配 \$1.2 亿对受到桑迪飓风直接影响的公共住房的改善措施进行设计和构建。本计划的第一阶段是在受到影响后最易损坏的 NYCHA 100 栋建筑上安装永久性应急发电机。分配的这一部分金额将相应地用作 FEMA 公共援助项目的非联邦份额。

在 A 区的其余关键 NYCHA 建筑上安装永久性应急发电机可增强修复能力，这将需要另外耗资 \$1.3 亿，可能需要从未来的 CDBG-DR 款项中出资。

此外，NYCHA 也在考虑在其他方面做出努力，其中包括：

- 采取一些新举措来增强对未来洪水的应急响应和准备能力，例如，新增应急指挥中心、采用基于标准事故指挥机构 (ICS) 的系统；修复 A 区总共 90 个社区中心。
- 对新 A 区中的所有建筑采取基本修复和缓解措施（即，抬高锅炉和电气开关装置），从而增强恢复能力，以减小 NYCHA 住房开发区的未来洪水风险。

**资格标准：**由于五个区中的建筑类型多种多样，并且计划具有多种优先级，用于确定合格房产的界限和其他标准可能稍有不同。但是，如果受桑迪飓风损害影响的 NYCHA 建筑位于洪泛区中或者很容易受到未来暴风的影响，则五个区中的所有这些 NYCHA 建筑都符合条件。

**计划优先事项：**每种合格房产都根据计划优先事项仔细评估。可以根据以下标准选择房产：建筑破坏级别、居民数量、常住人口（例如老年人、弱势人口）、是否为高层建筑、可能受影响的服务以及关键设备的位置。最易损坏的 NYCHA 住房将被优先考虑，例如老年人建筑、504 公寓、带生命维持设备的建筑、社区/老年人中心等。

**国家目标：**恢复和重建基金将为一栋建筑的所有居民提供直接且长久的救济金。例如，向重要建筑系统供电的永久性应急备用发电机使居民通过电梯安全逃离，通过提供应急照明增加居民安全，保证生活用水以及热水的连续供应以使居民能够留在原地。

**预计成果：**总体上，该计划可以影响约 180,000 套住房中的 300,000 NYCHA 居民，受飓风严重影响的约 80,000 位居民将领到救济金。此计划的第一阶段主要面向人口约为 20,000 的 100 座建筑。

**业绩计划：**目前，NYCHA 正准备建议设计文档，从而解决每个受影响的 NYCHA 住房开发区的修复和重建需求。预计最有效恢复措施将与必要修复工作同时进行，其中，某些开发区预计最早在 2013 年春季开工。恢复工作比较复杂的建筑开发区的施工期将超过一年。

## VIII. 商业

### 需求评估

#### 对城市经济的影响

桑迪飓风给该市经济造成的损失分为两类。第一类是受暴风影响而中断的经济活动或活动中无法挽回的损失。此处包括的活动有：被迫取消的旅游参观、由于办事处关闭造成的商业损失以及员工由于无法进入受灾区工作而损失的工资。第二类是对民用住宅、建筑、商业和公共基础设施造成的彻底破坏，可将此类破坏看作城市财富和生产资源库存方面的损失。