

行政概述

紐約市房屋局 2007 財政年度機構計劃終稿

依照 1937 修正的房屋法 5A 部分，紐約市房屋管理局（房屋局）正在發展一項計劃以提出其在未來一年的主要措施。該計劃加入了公共房屋和租金補助房屋（第八條款）的居民，民選官員以及公眾的意見。

房屋局於 2005 年 12 月開始此計劃過程。由 1 月至 3 月份之間，房屋局與居民諮詢委員會（“RAB”）見面，商討赤字。自 4 月份修正草案發表以來，房屋局已與居民諮詢委員會協商 5 次，並與居民、民選官員和感興趣的公眾，會談超過 200 次。房屋局也提供 45 天的公眾評議時期，舉辦 5 次市政廳會議，並進行一次聽證會以期由居民公眾獲得對修正草案的評價。另外，對修正草案的書面評價也於法定期內，由房屋局所維持的郵政箱提供。

在公眾聽證會之後，房屋局已再次與居民諮詢委員會會晤，並獲得他們最終的意見。計劃終稿將於 2006 年 10 月 17 日提交給房屋和城市發展部（HUD），讓其考慮該計劃 75 天，該計劃將在 2007 公曆年生效。

房屋局在以下數頁概述來年優先考慮的事宜。在 2006 / 2007 年度，房屋局的首要優先事宜是執行公共房屋保存計劃（PPPH），該計劃將為房屋局實現長久的經濟穩定，同時改善和擴充可負擔房屋的數量，並且保留為居民提供的核心服務。

房屋局的財務計劃和預算

房屋局董事會已經批准了 2006 年財政年度的一項開支計劃，以及 2006 到 2009 年的財政計劃。該計劃現時可在房屋局的網頁 www.nyc.gov/nycha 上查看。儘管該計劃反映了持續的資金不足和費用的增加，它亦包括了 2006 年財政年度紐約市承諾的史無前例的 1 億美元，該計劃保留為居民提供的核心服務並且繼續房屋局投資組合的主要資本投資。該計劃維持房屋局對其轄下現有和未來住戶的長期入住可負擔住房的承

諾。另外，預算和計劃的設定遵照房屋和城市發展部以項目為基礎的預算/資產管理的新要求。

由於其全面的年度財政報告，房屋局最近獲得了由美國和加拿大政府財政官員協會頒發的財政報告優秀成就證書。

房屋局致力於鼓吹機動性地運用款項，以支援中低收入紐約市居民的住房。在此聯邦削減資源時期，房屋局需要靈活運用投資資金，運營資金，以及第八條款補助金。有效並機動運用每一分資金對於房屋局來說，非常重要，更甚於資金有盈餘卻被房屋和城市發展部收回。另一項可見效之途徑，是聯邦‘忙上班’專案。如果房屋局可加入此案，就不必更改計算租金之方式。也不必限期修正現行法定收入標準條例。

有限租金的改革行動計劃

租金是房屋局的 344 個公屋屋邨日常運營的主要收入來源。它是房屋局能直接控制的唯一收入來源。儘管承受來自市場的壓力，房屋局自從 1989 年一直沒有調整過最高租金。

正如在修訂過的 2006 財政年度機構計劃中所提議的，房屋局尋求繼續只對支付最高租金的房屋局部分住戶（27%）逐步提高租金。這組人群的平均年收入是 41,480 美元，其所支付的租金遠少於收入的 30%。事實上，家庭收入最高的住戶所支付的租金僅佔他們收入的 10%。我們提議根據他們的家庭收入水平，調整最高家庭收入住戶的租金。這些家庭將被分為三個收入段，在兩年期間租金的增加將分別是 10%，20% 和 40%。在任何情況下，租金都不超過收入的 30%。房屋局的絕大部分家庭（73%）的平均年收入是 11,587 美元，其租金已經佔了家庭收入的 30%，他們將不會受到這次租金增加的影響。新的租金結構將在超過兩年的時間內逐步實施，作為機構年度複審程序的一部分。

聯邦政策事宜

自從 2002 財政年度開始，房屋局的聯邦運營補助金就沒有完全實現。從 2001 財政年度開始所累積的資金短缺是 2.586 億美元，並且據估計在 2006 年房屋局將收到 90%

或者更少的補助金，而在 2007 年也許只會收到 78% 的補助金。此外，全國公共房屋投資資金分配繼續下降，從 2001 年到 2006 年減少了 13%。

1998 年，國會要求房屋和城市發展部與公共房屋業合作創建一個分配營運補助金的新公式。新公式的最終規則於 2005 年 9 月發佈，房屋和城市發展部的指南於 2006 年 3 月發佈。新公式包括一項要求，規定房屋局在 2006 年 10 月 1 日前使用以物業為核心的預算、會計和管理（也被稱為“資產管理”），否則其補助金就會在 2007 財政年度遭受到嚴重縮減。如果房屋局被視為不能符合該要求，損失的補助金將在未來 5 年內逐步增加至 6 千萬美元。房屋局正爭取在最後期限前達到這些要求。受到從 2007 年 1 月開始採用的新營運補助金公式的影響，房屋局的資金將會減少。

為了達至財政的穩定，房屋局將請求房屋和城市發展部減輕某些無財源強制責任(如社區服務)，簡化聯邦的規章制度，並減輕其非必要行政費用的負擔，以及批准房屋局合併所有的聯邦資金來源（公共房屋和租金補助房屋）以獲得最大的財務靈活性。

租金補助房屋(第八條款)

由於補助金不足和國會對資金公式的改變，房屋局在 2004 年 12 月不得不凍結新租金補助券的發行。此後，房屋局將能夠在 2006 年春天建立新租賃。由於彭博市長的努力和全國範圍內可負擔房屋倡導者的疾呼，在過去的兩次撥款中，國會已經增加了租金補助券(第八條款)續期專案的資金，從 2005 財政年度的 134.62 億美元增加至 2006 財政年度的 140.89 億美元。總統預算中提議在 2007 財政年度增加 2.7%，這將令補助金提高到 144.36 億美元。除此之外，房屋局從房屋發展部 (HPD) 獲得了 3,400 個單元的轉讓，以及從房屋和城市發展部獲得了退出 Mitchell Lama 的 7,649 個單元，令該專案的規模得以擴大。

新申請者的租金補助券(第八條款)將提供給新的輪候名單優先類別，這包括：由兒童服務管理局 (ACS) 轉介的有寄養兒童的家庭而且他們團聚的唯一障礙是住房，家庭暴力的受害者，受到驚嚇的目擊證人，無家可歸者服務局 (DHS) 的轉介，用作個別專案和 Mitchell Lama 轉換的撥備，房屋局非緊急輪候名單的家庭，以及部份無補助的非聯邦公共住房地點的住戶和申請者。

無補助的非聯邦公寓

根據其 (保护公共住房计划) 的一部分 , 纽约市房屋局 (NYCHA) 正尋求由聯邦房屋和城市發展局批准將 21 座州或市屬公屋其中一部份转换为第八条款計劃。在此提议下, 房屋局會向有興趣之居民提供 8,400 個州或市屬公共住房轉變為第八条款的公寓。房屋局將把空置公寓移交 並以先到先得方式, 向有興趣有意願之居民提供州或市屬公共住房轉變為第八条款的公寓。

這 21 座州或市屬公屋再沒有收到任何政府資助以填補所收租金與營運費的差額。這第八条款转换计划的提议为州或市属的屋邨带来必需的资源以及保证可负担的房租。房屋局的目标就是保留公共住房和保证这 21 座屋邨日后能继续维持下去。

另有一份獨立的申請書會交給聯邦房屋和城市發展局批准此計劃。

可使用公寓的增加

房屋局的屋邨入住率是 99%。然而, 房屋局的最優先考慮的事宜之一是儘量增加可使用公寓的數目, 同時確保重要的資本及完成法規遵守的工作, 以維持未來公共房屋的安全。與 2004 年相比, 房屋局在 2005 年 1 月到 11 月之間成功地把出租名單上的公寓數量降低了大約 22%, 並且把可負擔的公寓的數量增加了 18%。

改善效率和服務的技術改進

- **中央傳呼中心**

在 2005 年, 房屋局為生活在史坦頓島和皇后區的屋邨住戶設置了“中央傳呼中心”。在 2006 年, 該項行動計劃將拓展至生活在曼哈頓屋邨的所有住戶。到 2007 年, 將在全市範圍內採用一個完全自動化的房屋局工作票據系統。該專案通過安排維修預約的時間、將工作要求的錄入標準化和減少工作票據的積壓和重復, 成為改進客戶服務和減少對房屋局住戶的回復時間所作努力的一部分。住戶無須致電個別的管理辦公室來報告緊急事件或者要求日常維護修理, 只要致電一個指定的電話號碼, 接聽者就會將住戶

的要求輸入到工作票據系統，並安排維修預約的時間。該中央傳呼中心一周七天，每天 24 小時運作。

- *電梯遠距離監控*

由於電梯控制技術的最近進展，房屋局正在對目前使用的 523 個遠距離監控電梯進行升級，以確保系統的正常功能。該遠距離監控系統在電梯控制板和中央控制站之間提供通訊。升級的通訊系統把電梯出現的問題自動報告給房屋局的廣域網 (WAN)，並向多個使用者提供電梯資訊。該資訊將幫助監管人員派遣合適的人員去維修有問題的電梯。房屋局預計回復和維修時間將明顯減少。在 2006-2007 年之間，我們預期將給額外的 511 個電梯安裝遠距離監控設備。

- *整合資訊技術系統*

爲了提供更加有效的以住戶爲中心的服務，房屋局正在實施一個多年的行動計劃，旨在將過時的、技術陳舊的孤立的財政、原料、居民和物產、能源和合同管理系統進行現代化，目標是改善系統的效能和運作進程。房屋局 80% 的系統需要被更換。到目前爲止，50% 的更換已經完成了。在 2006 年，房屋局將讓承包商建立一個整合居民財產管理和客戶關係的系統，該系統最初將加強房屋申請、出租房屋和維修運作部門的商業程序和客戶服務。

加速對住房儲備的現代化

平均而言，房屋局的 2,694 座大樓都超過了 40 年樓齡。房屋局不斷地遇到維護這些老化建築系統和核心設施的挑戰，這是營運預算中的一筆龐大的開支。2005 年 2 月由市長宣佈了紐約市歷史上最全面的一次規劃，對公共房屋的數千個單元進行現代化和維護，這是一個花費 20 億美元的五年計劃，作爲資本資金融資專案的一部分，該計劃將銷售多達 6 億美元的債券來融資和加速重要的建築行動。到目前爲止，已經發行了 3 億美元的債券。

強化資本專案也稱爲建築管理建設專案 (CM/Build)。實施兩年以來，隨著私人公司管理房屋局的主要資本工程並確保重要工程的在預算內定期完成，CM/Build 已經顯示出

了明顯的收益效果。由於發行了債券並採用了 CM/Build 專案，結構、砌磚和更換屋頂的建築從 2005 年就開始了，並將在 2006 年擴展至包括 38 個房屋局的屋邨和 340 棟大樓。沃德屋邨 (Wald Houses) 正在進行主要的結構和防水維修，從 2006 年第三季度開始將由約翰遜屋邨 (Johnson Houses) 承接。

能源節約

- **電腦化自動供熱系統 (CHAS)**

在屋邨保持供熱也是房屋局的優先考慮之一。為了幫助供熱系統維護的管理，電腦化自動供熱系統能讓工作人員遙控供熱設備，在管理辦公室和其它地點進行診斷測試，並且控制能源消耗。到 2007 年，將完成安裝大約 180 個主要的鍋爐設備和相關建築區域的控制閥。作為該工程的一部分，剩下的較小鍋爐房 (大約 329 個)將進行供熱控制板的升級，使其成為“預備-電腦化自動供熱系統”在今後能夠與其它系統連通。據估計，從 2007 到 2008 年的供熱季節開始，電腦化自動供熱系統將節省大約 10% 的能源。

- **家用即時熱水器專案**

房屋局和紐約市電力局合作 (NYPA)，於 2005 年完成了家用即時熱水器專案。該專案是更換有洩漏情況或者需要大修而不能使用的家用熱水箱。這些熱水器將節省房屋局的能源消耗用量、維護費用並且防止在屋邨出現被報告的燙傷情況。該專案已經分段建立，並且在每個區內都確認了需要立即檢修熱水器的屋邨。在 2006 年，188 棟大樓的熱水器安裝將會完成。到 2007 年夏天前將會有另外 141 棟大樓的安裝完工。

增加紐約市可負擔房屋的儲備

2 月份，彭博市長擴大了新房屋市場計劃，把 2008 年前建設並維護 68,000 個單元的 34 億美元計劃擴大為 2013 年前建設並維護 165,000 個單元的 75 億美元計劃。這是在全國歷史上最大規模的市政可負擔房屋計劃，將為 500,000 名紐約居民提供可負擔的家。房屋局成為該計劃的重要合夥人，通過與房屋發展部 (HPD) 和住宅開發集團 (HDC) 開展的聯合行動，目前全市已經有 1,300 個單元正待重新開發，參與的各方包括大學馬克伯 (University Macombs)、布魯可/韋利斯 (Brook/Willis)、馬卡姆花園 (Markham Gardens)、前景廣場 (Prospect Plaza)、市北 (Metro-North)、港

景 (Harborview)、切爾西愛略特 (Chelsea Elliot)、富爾頓 (Fulton)、斯特普爾頓 (Stapleton)、林頓 (Linden)、林蔭大道 (Boulevard) 和 法比裡亞屋邨 (Fabria Houses)。

公共安全

公共屋邨的犯罪率在持續下降。從 2002 年到 2005 年、嚴重犯罪下降了 9.9%。房屋局和紐約市警察局已經制定了一些行動計劃來保持犯罪事件的下降趨勢並繼續加強公共安全。

通過對技術、警力資源的革新使用和與地方政府的合作，房屋局已經創建了一個非常成功的安裝小型錄影系統的專案，該系統正不斷實現減少犯罪和改善居民生活質量的期望目標。在房屋局的大樓中，策略性地安裝了一些攝像頭來對公共地方進行監視。在 2004 年完成了 8 個地點小型系統的安裝。在 2005 年進行了另外 8 個地點的安裝。到 2006 年，預計將在另外 14 個地點進行安裝，其中包括 4 個老人中心。

2004 年 6 月，市長宣佈了安全房屋營運計劃，這是一個四方行動計劃，旨在減少紐約市公共房屋物業中的毒品交易、性攻擊和槍支暴力。首先，該計劃創建了一個專門的房屋局行政聽證部來加速處理公共房屋領地中出現的與開槍械重罪、毒品和性侵犯等相關的逐出個案。第二，通過禁止毒販進入公共房屋領地並逮捕非法入侵領地的違反者，該計劃擾亂了毒販在房屋局房產中的毒品銷售。目前在皇后區和布魯侖區正在開展這項非法入侵專案，並將拓展至其它各區。第三，通過定期家訪，該行動計劃加強了對生活在公共房屋的性侵犯者的監控。最後，安全房屋營運計劃強化了對生活在公共房屋的獲假釋人員的管理。

紐約市警察局正在擴大其成功的房屋局屋邨警力部署優化專案。2004 年 1 月，紐約市警察局修改了它的地理覆蓋區域，把一些布朗士的屋邨轉到當地警察轄區內，並把當地警察轄區的範圍轉到住宅處的警察服務區域，這樣就減少了回復時間，並增加了警察的巡邏。在未來的月份裡，大約 11 個位於曼哈頓的房屋局屋邨和所有位於史坦頓島的屋邨將成為當地警察轄區。

社區計劃

房屋局通過它的社區和老人中心為青年人和老人提供各種教育和娛樂專案。從 1996 年開始，房屋局已經花費了超過 1 億美元來更新、拓展或者建設 62 個技術水平先進的社區中心。在 2006 年，預計將有四個社區中心完工並且開放：波士頓路（Boston Road），布朗士黛爾（Bronxdale），獨立塔（Independence Tower）和曼哈頓維爾（Manhattanville）。在 2007 年，預計將有 7 個社區中心完工並且開放：薩拉托加村（Saratoga Village）、英格索（Ingersoll）、馬卡加維（Marcus Garvey）、勃羅崗/朗格爾/哈林河（Polo Grounds/Rangel/Harlem River）、雷特蒙臺（Richmond Terrace）、拉提曼花園（Latimer Gardens）和約翰遜（Johnson）。在 2008 年，預計斯特普爾頓（Stapleton）將完工並開放。房屋局將通過引入有活力的社區組織去營運專案和/或營運整個設施的方法來平衡資本投資。除此之外，為了繼續提供高質量的服務和專案，我們成功地從外來資金和資源中獲得了 0.12 億美元。

家庭暴力的受害者

房屋局在平衡對短缺住房資源的管理需求的同時，將繼續對申請或居住在公共房屋的家庭暴力受害者(VDV)的需求作出回應。基於居民和倡導者的意見和關注，家庭暴力受害者優先入住的可接受文件種類擴寬到包括醫院/醫療記錄或紐約市警察局探員的信件，並且，如果行兇者被監禁，對於要轉遷的人員，假釋官員的信件也可接受。同時，對於申請者，法庭爭議解決中心(CDRC)的信件現在也是可以接受的。

對申請者和要求轉遷的人員，文件有效時間都延長了。對申請者來說，第二次的警方報告（或者一份可替代的文件）可以是在資格面試前 24 個月以內的，而不是 12 個月。對於要轉遷的人員來說，該形式文件的有效期將從 6 個月延長到 12 個月。在新政策之下，作為申請者的次要文件的保護令只要是在作出申請或申請提高優先等級前的 24 個月以內發出就能視作到期，而不是在資格面試時還有效。對於要轉遷的人員來說，作為次要文件的保護令只要是在提出轉遷要求前的 12 個月內發出的就能視作到期。

2005 年的反對暴力傷害婦女法案中的涉及房屋的涵義可能會影響到房屋局要進行更多的修正。房屋局在作出進一步行動之前，必須等待房屋和城市發展部實行規則的發佈。

居民就業機會

爲了增加工作安置和工作培訓，居民就業服務處 (RES) 已經創建了工作發展和資源發展組。工作發展組的主要功能是創造最適合房屋局求職人員技能水平的商業社區工作。此外，對於就業之前要求測試或培訓員工的僱主，工作發展人員會與他們緊密合作，以提供爲適合他們需求而制定的就業準備服務。爲潛在的僱主提供的其它免費服務包括有針對性的招聘、篩選和專門爲工作職責要求而制定的培訓。最後，工作發展人員根據業界的的要求和紐約市小商業服務局的成長職業名單中所述的預計就業趨勢，來創立有針對性的工作機會。

通過非正式的協定，房屋局與培訓提供者合作，讓他們同意接收被轉介者加入其提供的多樣化技能培訓專案中。大部分培訓提供者是以績效合同運作，他們要爲成功完成培訓計劃的學員提供工作安置服務。另外，工作發展人員會得知求職人員所參加的各種培訓，於是他們在發展工作機會方面所作的努力就能集中在這些求職人員感興趣的領域。該組也管理發給房屋局的專門用於簽約承包商的聯邦補助金，讓承包商爲符合資格的房屋局求職者提供工作培訓和工作安置服務。在 2005 年，居民就業服務處的專案安置了 457 個工作機會。

作爲 CM/Build 和市長建築委員會的一部分，房屋局與 STRIVE 建築機會中心合作，提供預備學徒專案來爲缺少必要知識或工作場所技能的個人提供一個進入建築業的渠道，以令他們能參加傳統的學徒專案。此外，房屋局已經和 OAI/少數種族工作者培訓專案 (OAI/Minority Worker Training Program) 發展了一種合作關係，爲多達 30 名來自布朗士區 18 到 25 歲之間的房屋局居民提供在環境維護和大樓建築方面的預備學徒培訓專案。

每年房屋局通過它的各種季節性專案，包括夏天的青年人就業行動計劃來提供就業機會。房屋局一直在尋求其它來源以繼續支持青年人的夏天工作。在與紐約市青年人和社區發展局的一項合同中，房屋局在夏天雇請了大約 1,900 名青年人。通過這個及其它一些專案，房屋局在 2005 年提供了大約 3,000 個夏天和季節性職位。

租戶篩選和分配計劃的修改

房屋局正在修改其租戶篩選和分配計劃(TSAP)以加速住戶的轉遷及減輕住戶過渡擁擠的生活狀況，現時的結構是 1/3 可出租房屋提供給等待轉遷的住戶，這將改變為輪流把 50% 可出租房屋提供給現有的住戶。此外，根據無家可歸者服務局(DHS)、HIV/愛滋病服務管理局和兒童服務局和房屋發展部的轉介優先次序，申請者的資格將被簡化。房屋局的公共房屋和租金補助房屋的入住標準將對市府和非市府轉介的無家可歸者一視同仁，並且其優先次序已被降低。對於市府的無家可歸的雇員將採用新的優先次序。租戶篩選和分配計劃也會對租金補助房屋的新租賃作出修改，無家可歸者服務局的轉介以及市府和州府屋邨的居民會成為最優先考慮。

房屋局是一個表現傑出的公共房屋管理局

房屋局已經從在房屋和城市發展部的全國公共房屋評估系統 (亦稱為公共房屋評估體系 PHAS) 贏得了“表現傑出者”的稱號。為了獲得這個表現傑出者的稱號，公共房屋管理局的總分必須在 90% 或以上。公共房屋評估體系評估從物業管理，維護到財務系統和住戶滿意程度的機構功能。

計劃之公開

在提交給房屋和城市發展部之後，最終的計劃將在管理局的主要辦公室提供給公眾評議。最終計劃的副本也將在每個屋邨的管理辦公室提供，並且已經提供給了各個公共房屋居民協會的主席。房屋局的網頁 www.nyc.gov/nycha 隨時提供年度計劃的副本。