

## 第八条款转换计划 常见问题

### 什么是第八条款转换计划？

正如我们在 2006 年 4 月发布的（保护公共住房计划）的一部分，纽约市房管局（NYCHA）提议将原来的 21 座由州或市建造的 20,000 套公共住房其中的 8,400 套转换为第八条款计划。在 2006 年的春天，这个提议已在一系列听证会上提出。本局再一次与居民会面以提供更多有关第八条款转换计划如何受益于居民家庭的详细情况，及在本局正式呈交申请给联邦房屋和城市发展局（HUD）之前，加入居民的意见。

### 为什么 NYCHA 只为市/州属的屋邨提供第八条款转换计划？

与联邦公屋不同，21 座由州或市建造的屋邨没有收到任何营运费的资助。事实上，单在 2005 年，此 21 座屋邨的营运费比租金收入多出了八千二百万美元，NYCHA 不得不动用了用于其它屋邨的资助金来确保继续经营这些非联邦住房。这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。NYCHA 的目标就是保留公共住房和保证这 21 座屋邨能日后继续维持下去。

### 为什么 NYCHA 现在就提议呢？

从 2006 年财政年度开始，NYCHA 已有一亿六千八百万的赤字，其中一半的资金花费在此州或市属的屋邨。到目前为止，本局已使用它本身的联邦资助金来营运这 21 座屋邨。由于联邦资助赶不上日益提升的营运费用。没有新的资金来源，本局将不能继续维持公共住房。因此，8,400 个第八条款资助券将用于这些州或市的屋邨作为弥补一亿六千八百万资金短缺的其中一项计划。

### NYCHA 将继续拥有，管理和为这些屋邨提供服务吗？

是。

### 什么是第八条款？

第八条款又叫房屋选择资助券计划，该计划为低收入的家庭提供租金资助。这些租金资助，以第八条款资助券的形式，允许居民支付他们收入的三成作为租金，剩余的租金差额将根据 HUD 制定的租金市场价格（FMR）由本计划支付。

第八条款资助券具有灵活性和可以现在使用，或将来搬到纽约，美国或美国属地居住的任何时候也可以使用，只要房东原意接受第八条款计划。

### 这个计划对于目前州或市属屋邨的居民有什么意义呢？

州或市属屋邨的居民有以下选择：他们可居住现公寓作为公屋居民，或可选择申请第八条款资助券来居住现有公寓或者搬到纽约市任何地方，又或美国的任何地方（包括波多黎各）。居民还可获得最高优先选择申请转移到任何其他属于联邦的公共屋邨，搬迁费由房屋局（NYCHA）支付。

### **第八条款计划有什么好处？**

第八条款可给居民提供灵活性；即是他们可利用资助券选择居住在现有公寓或到市或国内任何其它公寓居住。除此之外，居民居住于过度挤迫的公寓可获得对现公寓的第八条款资助券，以及另一张资助券准许其家庭成员搬出。

对于大部份居民(71%)，第八条款计划的租金将会不变，并对持有资助券者提供搬离的选择。相对余下的 29% 选择参加此计划的居民，他们的租金将会高于他们现有的租金。新的租金仍将会是收入的 30%，但任何情况下他们的租金绝不会高于 HUD 每年规定的租金市场价格（FMR）水平。还有根据联邦法律，第八条款不包括社区服务要求，因此所有参加第八条款转换计划的居民不需要作出社区服务。

### **是否所有市/州属屋邨居民有资格申请第八条款资助券？**

大多数居民有资格获得第八条款转换计划下的资助券。只有家庭每月收入的三成是多于 FMR 的居民没有资格。但是，这些家庭可居住在现有的公寓或可以最高优先转移到联邦属下屋邨（NYCHA 支付费用）。

### **什么是 FMR？**

租金市场价格（FMR）是由 HUD 每年所制定以及是 NYCHA 或任何接受第八条款业主可对该计划居民所收取的最高租金。

### **何时才会向这些屋邨居民提供第八条款资助券？**

如果此计划获得 HUD 的批准，资助券将会在 2007 年初发行。

### **如果现居民有兴趣接受资助券应怎样申请呢？**

居民如果有兴趣，应该与屋邨管理处联络并将会安排于他们屋邨的第八条款的等候名单上。如果获得 HUD 的批准，NYCHA 员工将协助居民完成第八条款的申请手续。

### **现居民可否在接受第八条款资助券后而日后又转回公共房屋呢？**

不可以。在此情况下，居民需要象新的申请人一样重新申请公共房屋。

### **选择参加第八条款计划的现居民当收入增加时会怎样？**

第八条款计划的居民需支付他们收入的百分之三十作为租金而租金不会高过市场价格（FMR）。一旦居民能负担全部租金，他们将不符合接受第八条款的资助计划，居民仍可保留现有公寓无论收入的高低。

### **如果住户收入高出第八条款资助限额而不能继续接收资助该怎么办？**

如果住户的收入增加到可以支付市场租金，他们仍可以留在现时单位内。如果他们符合所有的要求，例如每年之例行检查，家庭收入报告及家庭成员组织等，他们仍可维持现有的租约。

### **如果住户收入低于第八条款资助的限额，该怎么办？**

在这种情况下，住户仍可留在此第八条资助计划内，只要支付其收入的百分之三十为租金。

#### **在什么其它情形下，住户会丧失他们的第八条资助券？**

跟其它公屋要求一样，第八条资助计划的住户需符合计划规定的要求，包括再重新审订；每年进入柏文内检查；报告所有收入；报告有关搬迁或转移的意愿等等。如果不履行此计划的要求，住户将会被停止接受第八条的资助及被迫迁出此公寓。

#### **如果住户在接受第八条资助计划后，家庭结构发生变化，该怎么办？**

第八条资助券是以家庭大小为根据。如果家庭成员超出或低于公寓面积的限额，当屋邨有空置柏文时，将给住客配置大小适合的单位。当家庭成员减少时，如果住客不接受搬往新的柏文，住客将按照租金市场价值缴交较高的租金。

#### **对过于挤拥的家庭，将有什么选择？**

这些过于挤拥的家庭可用第八条资助券保留现有的单位，同时可领取第八条另外一张资助券支付另一柏文的租金以援和过于挤拥的家庭。该家庭的两个柏文一定要符合 HUD 的住房标准。这种机会只在短期内提供给现时住在屋邨的居民。

#### **现时屋邨的住户在接受第八条计划转移时，是否仍受犯罪背景及收入调查？**

犯罪背景调查将可豁免。如果在过去六个月已经作过每年度的收入调查，则不需再作收入调查。

#### **接受第八条资助券，是否会改变居民的权力与义务？**

不会的。全部居民的权力与义务将会保留，只是将不再需要履行八小时社区服务。

#### **市及州属屋邨的空置柏文如何填补？**

在现时公屋申请候补名单上的新申请者及申请搬迁者，将会填补这些空置柏文，在经 HUD 批准后，搬往市及州屋邨的居民，将要接受第八条租金资助。新住户一定要符合第八条计划的要求，这包括收入不可超过这区平均收入的百分之五十。

#### **现时在市及州屋邨候补名单上的家庭有什么选择？**

申请人已被通知，房屋局正寻求 HUD 对此计划的批准。申请人可选择留在候补名单上或把申请放在联邦屋邨的候补名单上。如果此计划获得 HUD 的批准，则申请人可获得另一次的机会把申请表转移到另一屋邨候补名单上。

#### **接受第八条资助券居民与公共房屋居民的待遇有什么不同？**

没有。跟公共房屋的居民一样，所有的居民（第八条资助券）将享有同样的服务并可参加 NYCHA 提供给公共房屋居民的所有活动。不管居民接受何种方式的资助，将可享有现时公共房屋居民所受的法律保护。

**在 FMR 租约的规定下，租金将怎样提升呢？**

根据 HUD 制定的年度 FMR 时间表，租金有可能提升或降低。

**对于转换成第八条资助计划的居民将进行年度公寓检查吗？**

是。但 HUD 要求年度公寓检查是由非房屋局辖下之工程商执行。

**第八条资助计划稳定吗？**

在没有保障的同时，以 NYCHA 过去的十年经验，在此期间对公共住房的联邦资助金大幅的减少，而相比第八条计划资助金大幅的增加。