

行政摘要

紐約市房屋局 (NYCHA) 「2017 財政年度公共房屋機構計劃」修正擬案

聯邦法准許公共房屋管理局修改或修正其公共房屋機構年度計劃 (簡稱「計劃」)。計劃的重大修正案必須通過與原計劃相同準則的審批程序。

房屋局辦公總部和轄下公房區管理處，以及官方網站 (網址: www.nyc.gov/nycha) 備有「2017 財政年度公共房屋機構計劃」修正擬案 (簡稱「修正擬案」) 可供民眾索取和查看。房屋局也為轄下各個公房居民協會的會長提供了一份計劃修正擬案副本。

房屋局將於 2017 年 9 月 6 日在位於曼哈頓區的紐約市立大學曼哈頓社區學院 (BMCC) 舉辦公開聽證會並將會接受 2017 年 9 月 8 日前寄至指定郵箱或傳真或電郵的有關計劃修正擬案的書面意見。請見附於第 2 頁的通知。房屋局委派有關職員與居民諮詢委員會 (Resident Advisory Board, 簡稱“RAB”) 的成員已於 2017 年 7 月 21 日召開會議徵詢建議，並將於房屋局向 HUD 提交修改案終稿前再次與居民諮詢委員會召開會議聽取意見。

未獲資助的住房單位參加「永久合理租金之共同承諾」(PACT) 計劃

紐約市房屋局於 2017 年 7 月 13 日宣佈了擴大「永久合理租金之共同承諾」(簡稱“PACT”) 計劃的消息，以維護房屋局轄下未獲資助的公共房屋資源。未獲資助的住房單位遍佈 8 個房屋局 LLC II 名下的住宅區，其名單列印於附件 B 中。PACT 計劃由紐約市房屋局制定，旨在通過公私合作夥伴關係對住宅區進行大型維修工程的同時保持房屋租金永久合理性以及保障居民權益。

紐約市房屋局的 PACT 計劃曾與聯邦租金補助示範計劃(RAD)相同。但 PACT 計劃現在除了有租金補助示範計劃(簡稱“RAD”)資助的住房單位，還包括了未獲任何資助的住房單位。

由於缺乏聯邦資助，導致公共房屋機構出現了巨大資金缺口及缺少 170 億美元基建工程所需資金。為了進行大型維修項目，更有效地管理未獲資助的住房單位和有針對性地調配房屋局有限的財政資源，這些未獲資金補助的住房單位將參加 PACT 計劃。

未獲資助的住房單位目前沒得到任何公共房屋資金補助。為了資助這些住房單位急需的維修項目及維護其租金合理性，房屋局正擴大 PACT 計劃，建立公私合作關係並將這些住房單位納入房屋局的住房選擇補助券(即第八章住房租金補助)計劃。PACT 計劃的主要政策適用於參加 RAD 計劃且已資助的住房單位和未獲資助的住房單位，包括保持租金長久合理性並保障居民權益。這個目標可通過將住房單位所獲得的資金來源轉換至紐約市房屋局的第八章房屋租金補助計劃(Section 8)並且與物業管理部和發展商建立公私合作夥伴關係籌集資金，完成住宅樓急需的維修工程，包括更換樓頂和修補外牆並增強保安設施和有效地監督日常運營工作來實現。通過將資金來源轉換至第八章房屋租金補助計劃的方法，可為居民爭取穩定的資助並保障居民住房權利。

LLC II 所屬住宅區最初是由紐約市和紐約州政府共同建造和資助，但從未直接獲得聯邦房屋和城市發展局(HUD)的資助。這些住宅區現與其它紐約市房屋局的公共房屋“共用”聯邦資助資金。經營管理這些住宅區導致房屋局每年增加超過 2,300 萬美元的開支。另外，這八個住宅區急需的基建維修工程共需資 6.4 億美元，但由於缺少補助資金，住宅區內的大樓狀況持續惡化。

現在，如果居民遷出其住房單位，房屋局會將空置的住房單位轉換成第八章租金補助房屋。通過這種轉換程序，這些住宅區內的 1,467 個住房單位已經被成功地轉換成第八章租金補助房屋。而房屋局將通過 PACT 計劃，再將住宅區內其餘 4,207 個住房單位轉換成第八章租金補助房屋。

與公共房屋租金政策一樣，參加 PACT 計劃的承租家庭所繳付的租金不會超過其家庭總收入的百分之 30。PACT 計劃保障居民享有與居住在傳統公共房屋的居民同等的住房權利。實施 PACT 計劃屬於一項前所未有的籌資模式。此模式可幫助居民維持所居住房單位，防止這些住房單位陷入完全失修的困境並保障住房單位的租金合理性和居民的住房權利。

已參加 RAD 計劃獲資助的住房單位現通過聯邦公共房屋住房補貼計劃獲得資助資金，而未獲資助的住房單位則沒有直接獲得任何公共房屋補助。由於未直接獲得公共房屋住房補貼 - 一項參加 RAD 計劃的主要條件，導致這些住房單位不具備參加 RAD 計劃的條件。因此，關於這類住房單位所進行轉換的籌資機制也有所不同。

將住房單位轉換至第八章房屋租金補助計劃可為這些住宅區籌得新的和穩定的收入進行急需的大型維修工程。另外，原用於這些住房單位的與房屋局其它公房區共用的資金現可以全部用於房屋局的傳統公共房屋的營運和維護工程中。

通過多種機制保障租金永久合理性。首先，第八章房屋租金補助合同要求租金永久合理性。另外，房屋局與私營合作夥伴簽署一份永久土地租賃合約，由私營合作夥伴負責住宅區的維修和管理工作。房屋局將繼續擁有這些土地，保留多數股權和監督相關重要的決策。

紐約市房屋局遵從聯邦法律(第 2 卷第 200 節)關於住宅區轉型程序的規定，於 2017 年 7 月 21 日公佈「2017 財政年度公共房屋機構計劃」重大修正案並接受民眾查閱。通過轉型程序，這些住宅區內的所有住房單位將由聯邦公共房屋機構以外的公司負責管理。住宅區內的家庭將領取第八章房屋租金補助券。不符合資格領取第八章房屋租金補助的家庭可繼續居住並支付家庭收入的百分 30 為租金。

社區諮詢工作將於今年夏天在貝切斯特住宅區和默菲住宅區開展。貝切斯特住宅區和默菲住宅區的投標書將於 2017 年秋季公佈，而發展商的甄選工作計劃於 2018 年冬季進行。當房屋局收到 HUD 關於轉換住宅單位的審批後，其餘六個公房區的社區諮詢工作預計可於 2017 至 2019 年期間開始。整個 PACT 轉換工作預計於 2026 年前完成。如房屋局獲得最新消息和審批結果，將第一時間通知居民和社區合作夥伴。