

附件 M

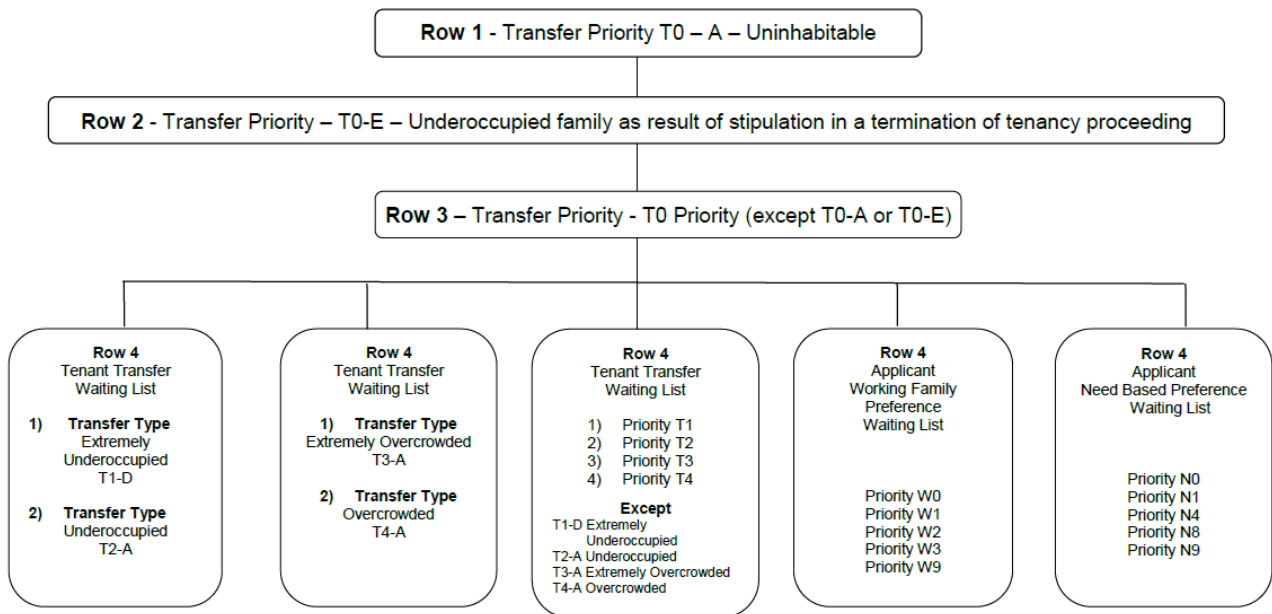
修改租户甄选和编配住房计划(TSAP)条款

前言

纽约市房屋局(NYCHA)自 1996 年以来就一直在实施租户轮候和编配计划(TSAP)，确保 NYCHA 在向房屋申请人及调迁租户编配空置的 NYCHA 公共房屋单位时，遵循公平、中立的程序。该计划会定期进行审查和调整，以适应法律法规的变化以及 NYCHA 和城市人口不断变化的需求与优先级。

目前对申请人和租户进行住房编配的甄选时，会先根据几个最高级别的调迁优先类别，其次根据轮候时间进行筛选。此甄选流程适用于每个住宅区内的每种户型的住房单位。在轮候期结束前，居住在出现不宜居住条件和/或严重影响健康安全问题(T0-A 类别)的住房单位的租户将获优先考虑。轮候第二级优先类别适用于因家庭成员户籍被撤消的协议 (T0-E 类别)而需减少居住面积以保留其租赁资格的租户。第三级优先类别考虑其他属于 T0 类别的指定的房屋调迁申请，适用于需要合理便利措施安排及因大型翻新工程而搬迁的租户。最后，第四级优先类别适用于所有其它房屋调迁类别和申请人，分为五个组别进行轮候，其中包括两个合适住房面积房屋调迁组别；第三组适用于所有其它房屋调迁，包括根据《防止妇女受暴力伤害法》(VAWA)原因及其它紧急情况的调迁；最后两个申请人组别，一组属于根据需求的优先类别，另一组属于工薪家庭优先类别。所有轮候组别都首先根据优先类别，然后再根据批准或登记的日期进行排序。

当前 TSAP 轮候排序



NYCHA 遵循美国联邦房屋及城市发展部(HUD)的指引，致力于建立最符合当地住房需求的优先轮候程序。

影响所提议修改的几个重要因素：

1. **简化甄选流程** – 确认简化整体轮候程序的必要性。
2. **提升 VAWA 房屋调迁的优先级** – 确保根据《防止妇女暴力伤害法》(VAWA)及相关类别提出的调迁申请与其它紧急申请的优先类别相等。
3. **维持需要合理便利措施的房屋调迁的高级优先类别** – 通过保持需要合理便利措施的房屋调迁

的高级优先类别，致力向残疾或有特殊需求的租户提供帮助。

4. **重视市府转介的申请人**– 继续解决市府机构(如无家可归者服务局(DHS))转介的申请人的住房需求，以确保及时安置申请人。
5. **解决普通优先类别的申请人的漫长的轮候时间的问题**– 意识到并努力缓解属于普通优先类别的申请人所面临的漫长轮候时间的问题。
6. **管理所有转介组别所需的有限的住房资源**– 鉴于 NYCHA 目前有限的住房资源的情况，考虑所有房屋申请人和调迁租户组别的需求及轮候时间，努力建立公平且高效的住房编配流程。
7. **优先安置** - 考虑需要优先安排搬迁工作的营运需求，例如全面翻新改造计划和 **Fulton/Elliott-Chelsea** 住宅区重建项目所需的搬迁工作。

修改 TSAP 的提案

本提案包含三个核心组成部分，旨在提升租户甄选与编配住房流程的效率、处理速度和公平性：

- I. **优化房屋申请人和调迁租户的轮候流程**– 调整当前的轮候流程，以更好地满足高级优先类别群体的需求，同时确保符合公平住房法律和 HUD 的法规要求。
- II. **增强行政区与住宅区选项**– 精简申请人及租户的甄选流程，提高轮候册分配效率，同时让居民更灵活地选择他们偏好的地区。
- III. **简化并更新优先类别**– 整合、重新命名，并调整优先类别，以反映当前住房需求、简化行政程序并使 TSAP 计划更易于理解。

修订条款旨在平衡迫切的住房需求与运营效果的提升，最终为所有申请人和租户建立更有效且公平的系统。

I. 优化房屋申请人及调迁租户的轮候流程

为更好地服务租户和申请人，同时考虑住房单位回转率和供应有限的限制，NYCHA 提议采用一个替代轮候流程。此修订版的模型旨在纠正现行轮候计划的不足，同时平衡多个高级优先类别的调迁租户和申请人群体的需求。

拟议的轮候流程还支持市府更广泛的住房计划，特别是其致力于安置无家可归家庭的承诺。通过完善轮候流程，我们旨在平衡这些住房安置与其它迫切的住房需求。除紧急和市府机构转介的个案外，NYCHA 还意识到安排非紧急租户房屋调迁的重要性。许多居民因各种原因需要调迁，尽管这些原因并不危及生命，但会对其身心健康和稳定生活造成重大影响。新的轮候模型旨在确保这些个案不会因优先类别更高的群体的优势而被完全忽视。

最后，提议修改的条款旨在解决非紧急申请人长期面临的困难。这些申请人中许多人需要等待数年才能获得住房，且经常受到市府机构转介个案不断增加的影响而延迟。通过改革甄选流程，NYCHA 旨在建立一个更公平透明的系统，在平衡所有申请人和租户需求的同时，最大程度地利用 NYCHA 有限的住房资源。

推荐方案：

NYCHA 提议将现行的 TSAP 系统从四级制改为三级制。第一级和第二级适用于租户搬迁的类别。第三级适用于所有其它类别的调迁租户和申请人的甄选。此级别将被划分为**七个轮候小组**，其中部份类别将获得更高的甄选比例，以反映其优先类别。修改后的轮候模型确保了更平衡和高效的甄选流程，同时解决多个住房优先类别的需求。

- **紧急房屋调迁：**紧急房屋调迁类别将在轮候过程中获得两次甄选机会以解决紧急需求。该小组包括住户以 VAWA 受害人的身份，及同样面临危险的受威胁的受害人和证人的身份提出调迁的租户。此类房屋调迁将被纳入 T0 类别，但仍在其组别中继续独立存在。调迁租户将仍然只能选择行政区或全市范围的房屋，但特定邮政编码的区域除外。
- **合理便利措施：**同样，合理便利措施类别将在轮候过程中获得两次甄选机会。属于此小组

的租户目前可选择轮候特定住宅区或行政区的房屋编配。NYCHA 提议扩展其选项范围，包括全市范围或多个行政区的选项，最大程度增加灵活性。这些房屋调迁将保持其 T0 的类别，同时仍保留其单独的类别。

- **市府机构转介的房屋申请人:** 市府机构转介的房屋申请人 (包括由 DHS、ACS、HPD、HHC (纽约市健康与公立医院总公司) 和 HASA (艾滋病服务管理局) 转介的申请人将属于轮候册上两个甄选组别。一组将属于 **N0 类别(基于需求)** 的市府机构转介的房屋调迁申请人，另一组则属于 **W0 类别(工薪家庭)** 的市府机构转介的房屋调迁申请人。根据历史数据显示，DHS 转介的人数约占市府机构转介住房安置总人数的 80%。
- **普通房屋申请人和调迁租户:** 所有其他类别的房屋申请人和调迁租户将属于单独的甄选组别，并在随后的每个周期在房屋申请人和调迁租户之间进行轮流甄选。
 - 此组别的房屋申请人部分将包括属于需求类别的优先类别(N1、N4、N8、N9) 和属于工薪家庭优先类别(W1、W2、W3、W9) 的申请人。在甄选申请人时，将在需求类别和工薪家庭类别之间进行交替甄选。
 - 调迁部分将整合所有其余的调迁租户 (目前属于 T1–T4 类别) 并统一纳入 T1 类别，当轮到调迁群体时，甄选将根据日期顺序进行。

需要注意的是，尽管调迁租户人被整合统一纳入新的 T1 优先类别，他们并不一定同时轮候相同的住房单位。例如，住房面积不足的调迁申请人需要面积更大的住房单位，但住房面积超标的调迁申请人则需要面积较小的住房单位。如果房屋申请人在获得甄选机会时无法取得联系，将由调迁租户取代，反之亦然，确保甄选流程持续和有效地进行。

推荐方案的优点

- 不宜居住及严重影响健康/安全问题的 **T0-A** 优先类别将继续属于第一优先类别。T0-A 类别适用于因其居所需要紧急维修而必须搬迁的居民。
- 合理便利措施的调迁将继续属于高级优先类别，同时平衡 **VAWA** 和被恐吓证人/受害人迫切需要的紧急房屋调迁的重要性。
- 市府机构转介个案在轮候中仍占有较高比例。所有市府机构的转介个案也将被纳入 **W0** 优先类别。

Tier 1

T0-A: Uninhabitable
T0-B: Relocated tenant returning to original apartment (Upgraded for Tenant Right to Return)

Tier 2

T0-C: Relocating back to original development (applied only to relocations where tenants return to their development, but not their original apartment)
T0-D: Relocating for development renovation or special program

Tier 3

(Selections made on a rotating cycle)

T0-ET: Emergency Transfers Includes: T0-YD = Victim of Domestic Violence T0-VS = Victim of Sexual Assault T0-VV = Victim of Dating Violence T0-VX = Stalking Victim T0-WW = Intimidated Witness T0-WV = Intimidated Victim	T0-RA: Reasonable Accommodation Transfers Includes: T0-G = need health/medical care with specific provider and travel time >60 min. T0-H = need continuing home health care, which no household member can provide T0-I = need extra bedroom to accommodate medical/mental condition T0-J = disabled in non-elevator building; wants apartment in elevator building on 1 st or 2 nd floor only T0-K = disabled and wants apartment on 1 st or 2 nd floor only T0-M = all other reasons for an accommodation	N0: City Agency-Referred Need-Based Applicants NYCHA receives referrals from DHS, ACS, HPD, HHC, and MASA	T0-ET: Emergency Transfers Includes: T0-YD = Victim of Domestic Violence T0-VS = Victim of Sexual Assault T0-VV = Victim of Dating Violence T0-VX = Stalking Victim T0-WW = Intimidated Witness T0-WV = Intimidated Victim	T0-RA: Reasonable Accommodation Transfers Includes: T0-G = need health/medical care with specific provider and travel time >60 min. T0-H = need continuing home health care, which no household member can provide T0-I = need extra bedroom to accommodate medical/mental condition T0-J = disabled in non-elevator building; wants apartment in elevator building on 1 st or 2 nd floor only T0-K = disabled and wants apartment on 1 st or 2 nd floor only T0-M = all other reasons for an accommodation	W0: City Agency-Referred Working-Family Applicants NYCHA receives referrals from DHS, ACS, HPD, HHC, and MASA	All Other Applicants and Transfers* See details below
---	--	---	---	--	---	---

*"All Other Applicants and Transfers" includes the following: All other Need-Based Applicants (N1, N4, N8, N9), all Working-Family Applicants (W1, W2, W3, W9), and all remaining transfers (currently T1-T4, mostly "rightsizing") consolidated under a unified T1 designation. Applicant and Transfer selections will alternate within this category and selections will be made in date order when the transfer group is reached.

II. 优化行政区和住宅区选项

修改无障碍住房单位的甄选流程

目前，无障碍 (504) 住房单位的申请需要根据单独的甄选流程进行。此甄选流程将基本保持不变。目前，无障碍住房单位的甄选顺序为: 1) 区内房屋调迁 2) 跨区房屋调迁 3) 申请人。在房屋调迁类别中，甄选流程根据优先类别再按日期顺序进行；对于申请人，则仅按日期顺序进行甄选。由于 NYCHA 将所有需要 504 住房单位的调迁申请纳入 T0-L 优先类别，因此无需根据优先类别进行分组。NYCHA 将通过保持三个组别的优先顺序不变，并在各组别内按日期顺序进行甄选，从而简化甄选流程。

其它甄选政策

其它对甄选流程关键的因素也得到了充分考虑。以下是与这些甄选标准相关的政策建议。

- 目前定义的甄选流程需要根据所申请的房间数量和住房单位类型，单独在每个住宅区中轮流进行。这个方法将维持不变。
- 保持每个类别或组别根据优先类别排列的甄选标准，其次，考虑每个优先类别的日期顺序，如目前所采用的方法。
- 除 T0 优先类别外，取消目前对区内房屋调迁优先于跨区房屋调迁的规定。保持对所有属于 T0 优先类别的区内房屋调迁个案的优先编配，即包括不宜居住、搬迁和合理便利措施申请的个案。T0 类别的紧急房屋调迁仍然属于跨住宅区房屋调迁，因出于安全考虑将该组别的申请人安排到新住宅区，行政区或全市范围的房屋轮候册的做法可提供更广泛的选项。所有其它房屋调迁将仅根据其所在组别内的批准日期进行甄选，因这些组别都将被纳入 T1 类别，稍后将详细说明。
- 如果轮候至某组时该组无法获得转介，则该组将被跳过，与目前采用的方法一致。在普通申请人/调迁组别中，如果在甄选时无合格申请人出现，则由普通调迁租户取代。反之亦然。同样，如果无合格的基于需求类别的普通申请人可供甄选，则将甄选工薪家庭申请人 – 反之亦然。
- 当其中一个组别的申请人获得住房单位编配，如果申请人拒绝或未回应电话通知，该住房单位将在该组内保持锁定状态，除非该组已无建议名额。

申请人仅可选择行政区的限制

为简化申请人的登记流程并显著提高流程效率，NYCHA 提议将申请人选项范围限制在行政区轮候册范围内。目前，只有紧急申请人 (N0、N1 和 W0 类别) 及大户型住房单位 (5 卧室及以上) 的申请人被安排在行政区的轮候册。非紧急申请人目前需从《预期空置房屋指南》中挑选可供选择的住宅区，该指南每两周更新并发布，NYCHA 公共房屋申请及租约事务管理部 (ATAD) 需为此投入大量人力进行维护和监管。

申请人登记选项提案

1. 标准化的申请人登记条例将所有申请人限制在行政区房屋轮候册、全市范围或多个行政区房屋轮候册上轮候等候标准住房单位和无障碍住房单位的编配。
2. 允许所有接受行政区选项的申请人获得两次住房单位编配。
3. 出于安全考虑，破例允许 N1 类别的家庭暴力受害人 (VDV) 和受恐吓证人 (IW) 以及合理便利措施申请人获得额外选项。
4. 允许属于 N1 类别 (VDV 和 IW) 的申请人排除最多两个邮政编码的地区。
5. 仅允许在初步房屋轮候册上登记的申请人选择一个行政区。此方法用于轮候时间安排，针对需求最大的行政区和房间数量。

6. 允许在初步房屋轮候册上登记的申请人在资格认证面谈排期前随时更改行政区选项。
7. 允许已在住宅区轮候册上登记的申请人可继续保留其名额，除非申请人选择加入行政区房屋轮候册。当加入行政区房屋轮候册后，申请人将无法改回特定住宅区的房屋轮候册。
8. 当被确认后，如果申请人在一年内仍未收到通知，允许其更换轮候的行政区，并允许其在全市范围内或多个行政区进行选择，且允许从全市范围房屋轮候册中排除最多两个行政区。
9. 在 NYCHA 的公共网站上发布的图表显示了每个行政区的房屋轮候册的人数、回转率和空置房屋数量，以帮助申请人在选择行政区时做出明智的决定。

优势

- 更多住房机会: 增加获得更广泛的住房选择的机会。
- 更快的资格审查流程: 通过取消住宅区选择步骤，申请审批效率更高——相应地，申请人可能更快收到编配通知。
- 更明智的决策: 更完善的网上信息可协助申请人在提交申请时及在获得确认候等时间超过一年时，选择符合其需求的行政区轮候册。
- 更明确地预计轮候时间: 申请人可通过网站上新增的行政区房屋空置信息，更好地了解轮候所需时间。
- 简化流程: 申请人无需再浏览复杂的房屋空置指南或个别住宅区房屋轮候册——不仅节省时间，还能减少混淆。
- 减少面谈次数，降低重复率: 由于申请人将被考虑编配至符合其所选行政区和住房单位类型的多个住宅区，因此所需面谈次数减少，让所有人体验更有效率的审批流程。

增加租户选择住宅区机会

除了限制申请人只能选择一个行政区外，我们提议增加租户在申请房屋调迁时可选择的住宅区范围，赋予他们更多选择权和自主权。

通常，租户在申请房屋调迁时可选择区内房屋调迁、行政区选项，或《房屋调迁指南》中可供选择的房屋，该指南列出了开放轮候册的住宅区中可供选择的房屋。因部份住宅区的轮候人数已满，《房屋调迁指南》并未列出所有住宅区的名单。NYCHA 提议允许租户申请调迁至公共房屋资源中的任何住宅区，无论其轮候册的规模。NYCHA 将不再公布《房屋调迁指南》的信息，而是通过其官方网站上公布关于根据优先级别和类别提供房屋调迁人数及轮候册人数、房屋周转率和空置房屋情况，以及其它有助于租户就是否选择某个轮候册进行轮候时做出明智决策的信息。如果他们愿意，他们仍可选择在所居住住宅区内或行政区内进行房屋调迁。紧急调迁类别将仍然限制在行政区或全市范围内进行选择，以最大程度加快房屋编配的速度。

住宅区房屋调迁选项提案

1. 允许房屋调迁的租户在公共房屋资源中的任何住宅区，及跨区住宅区中选择在任何行政区、全市范围或住宅区轮候册进行轮候。
2. 继续限制紧急房屋调迁租户选择行政区或全市范围内的房屋。
3. 如果在全市范围房屋轮候册上，允许最多两个行政区的限制，因此他们可同时在三个或四个行政区轮候册上等候(多个行政区选项)。
4. 如果获得行政区内或全市范围的轮候通知的，可获两次住房单位编配机会。
5. 如果住宅区的选项被接受，也可获两次房屋编配机会；因此将避免租户在选择住宅区或行政区之间的轮候册时产生混淆。
6. 对于紧急房屋调迁和合理便利措施，如果拒绝理由基于安全原因或合理便利措施未符合要求，可获额外房屋编配机会。

7. 拒绝了住房单位编配两次后必须重新提交房屋调迁申请，除非有例外情况(例外情况包括 VAWA 的安全原因和合理便利措施需求未符合要求)。无一年等候期，但他们之前所提交的申请的时间将不会计算。目前，如果以相同原因提交房屋调迁申请，将需要再等候一年才能提交。
8. 如果房屋调迁未在一年内收到通知，可转换至另一个单独的轮候册。如果是选择从住宅区转换至行政区或全市范围房屋轮候册，则可于一年内进行。
9. 允许紧急房屋调迁时最多排除两个邮政编码，与目前流程一致。

优势

- 更多选择与控制: 租户可自行决定居住的地区及愿意轮候的时间，让他们在申请过程中拥有更多话语权和根据其需求灵活调整的空间。
- 更详尽的信息，做出更明智的决定: 通过了解房屋轮候册的规模及预计等待时间，租户可根据其紧急情况和住房偏好做出明智的选择。
- 简化流程: 流程步骤减少，管理更方便 – 无需再翻阅复杂的空置房屋指南。
- 更快、更有效率的房屋调迁: 无需使用房屋调迁指南，NYCHA 可简化运营流程，帮助租户更高效地完成搬迁流程。

III. 简化并更新优先类别

重新对房屋轮候册的偏好和优先类别进行审查，并提出了一些修改建议，旨在简化房屋调迁申请的原因和优先类别登记流程。

租户房屋调迁原因的修改

目前 TSAP 房屋调迁优先类别	提议进行的修改
T0-B (搬迁租户返迁原居住房单位) – 新(目前不是独立的高级优先类别)	租户有权返迁原居住房单位，因此 提升为更高级的优先类别 ，且不影响其它房屋调迁。
T0-C (搬迁后返迁原居住宅区) – 适用于所有搬迁情况	经修订的定义仅适用于租户返迁原居住宅区但非原居住房单位的搬迁情况。
T0-E (因协议规定永久禁住令或听证官决定而缩小居住面积)	被重新分类为 T1-AE ，属于非紧急搬迁组别，并与 T1-D (极度宽敞) 类别相致。
T2-B (VAWA) 及 T2-C (受恐嚇證人/受害人)	被升级至 T0-V 及 T0-W 以提高优先类别，同时在各异的轮候组别中保持独立。提升至与合理便利措施房屋调迁申请人相同的优先类别。
T2-G (创伤事件)	在合理便利措施类别中被重新分类为 T0-M ；文件要求保持不变。
T2-H (居住在家庭成员过世的住房单位中)	合理便利措施类别中被重新分类为 T0-M ；文件要求和住宅区选项保持不变。
T2-I (ACS 家庭团聚計劃轉介)	因需求不足而 取消 ；如有需要，可纳入 T0-M 类别(合理便利措施) 。
T3-H (搬迁为距离超过 60 分钟路程的家庭成员提供医疗服务)	因使用率过低而 取消 ；如需使用，可纳入 T0-M 类别(合理便利措施) 。
T4-B (通勤困难 – 距离工作地点超过 60 分钟路程)	因使用频率过低而 取消 ；如需使用，可纳入 T0-M 类别(合理便利措施) 。
T1-D、T2-A、T3-A、T4-A (组合房屋)	与 T1-A 类别 的次级类别 (T1-AA、AB、AC、AD)合并，用于内部使用/报告，但在轮候时与其它类别受同等对待。
T1-F (迁出老人住房单位 – 不再符合资格)	与合理面积单位(T1-AF)类别合并 符合简化流程的做法。
T3-B (邻里长期矛盾)	取消 – 对于严重事件，将纳入 T0 类别 的紧急房屋调迁 (受威胁受害人)。
T4-C (从普通住宅区搬迁至长者住房)	被重新分類納入 T0-M(合理便利措施) 。
多个房屋调迁优先类别 (T0、T1、T2、T3、T4)	简化为 T0 和 T1 : T0 现将纳入紧急/高级优先类别申请，T1 则将涵盖所有其它申请。

申请人优先类别调整

目前 TSAP 申请人优先类别	提议进行的修改
N1 – 受恐吓证人申请人 (由地区检察官/检察机关转介)	如果房屋轮候名额被撤消，则升级为 N0 类别，但仍对市府机构转介的申请人开放，与其它市府机构转介个案保持一致。此修改条款每年影响少量申请人。
N1 – HRA 家暴转介(HRA 庇护所中的家庭暴力受害人)	被升级到 N0 类别，与其它市府机构转介个案享有同等优先级。如果申请人在 HRA/DHS 庇护所系统内搬迁，仍保留 N0 优先类别。
W0 – 仅限 DHS 的市府机构转介	增加 ACS、HHC、HPD、HASA 机构的转介 。重新分类的类别让更多符合工薪家庭要求的市府机构转介的申请人能被纳入轮候。将纳入次级类别以供报告使用。
N0 – 市府机构转介工薪家庭	目前符合条件的转介将被重新分类为 W0 工薪家庭类别，有助于更高效地跟进较早的转介个案。