

附件 M

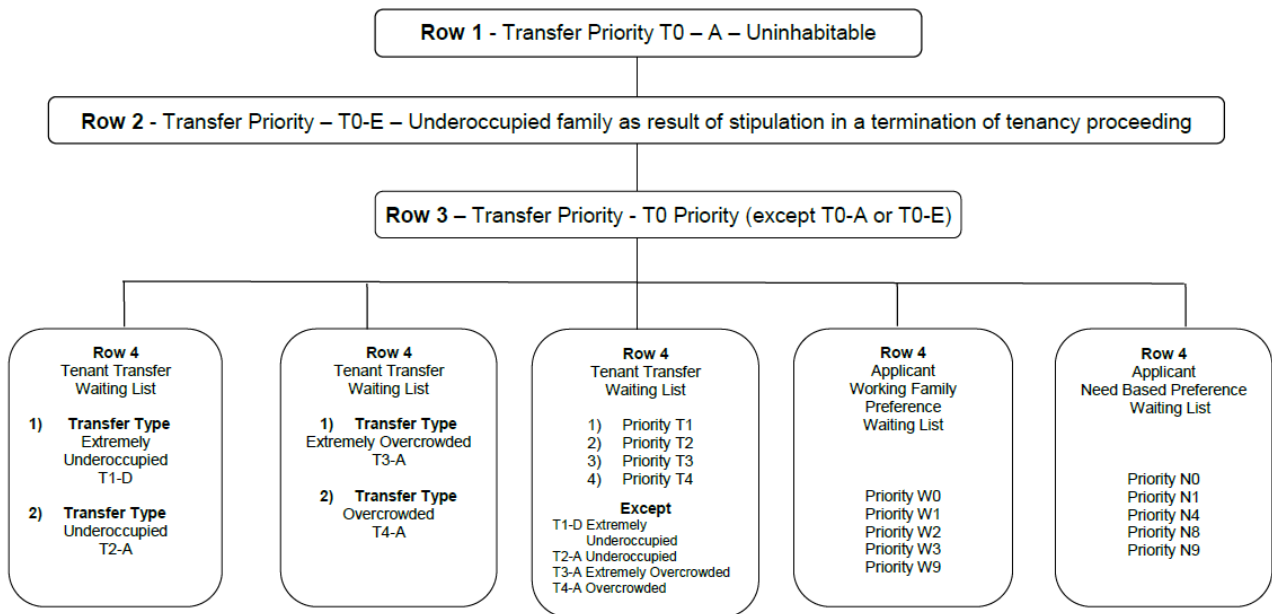
修改租戶甄選和編配住房計劃 (TSAP) 條款

前言

紐約市房屋局 (NYCHA) 自 1996 年以來就一直在實施租戶輪候和編配計劃 (TSAP)，確保 NYCHA 在向房屋申請人及調遷租戶編配空置的 NYCHA 公共房屋單位時，遵循公平、中立的程序。該計劃會定期進行審查和調整，以適應法律法規的變化以及 NYCHA 和城市人口不斷變化的需求與優先順序。

目前對申請人和租戶進行住房編配的甄選時，會先根據幾個最高級別的調遷優先類別，其次根據輪候時間進行篩選。此甄選流程適用於每個住宅區內的每種戶型的住房單位。在輪候期結束前，居住在出現不宜居住條件和/或嚴重影響健康安全問題(T0-A 類別)的住房單位的租戶將獲優先考慮。輪候第二級優先類別適用於因家庭成員戶籍被撤消的協議 (T0-E 類別)而需減少居住面積以保留其租賃資格的租戶。第三級優先類別考慮其他屬於 T0 類別的指定的房屋調遷申請，適用於需要合理便利措施安排及因大型翻新工程而搬遷的租戶。最後，第四級優先類別適用於所有其它房屋調遷類別和申請人，分為五個組別進行輪候，其中包括兩個合適住房面積房屋調遷組別；第三組適用於所有其它房屋調遷，包括根據《防止婦女受暴力傷害法》(VAWA) 原因及其它緊急情況的調遷；最後兩個申請人組別，一組屬於根據需求的優先類別，另一組屬於工薪家庭優先類別。所有輪候組別都首先根據優先類別，然後再根據批准或登記的日期進行排序。

當前 TSAP 輪候排序



NYCHA 遵循美國聯邦房屋及城市發展部 (HUD) 的指引，致力於建立最符合當地住房需求的優先輪候程序。

影響所提議修改的幾個重要因素：

1. 簡化甄選流程 – 確認簡化整體輪候程序的必要性。
2. 提升 VAWA 房屋調遷的優先級 – 確保根據《防止婦女暴力傷害法》(VAWA)及相關類別提出的調遷申請與其它緊急申請的優先類別相等。
3. 維持需要合理便利措施的房屋調遷的高級優先類別 – 通過保持需要合理便利措施的房屋調遷

的高級優先類別，致力向殘疾或有特殊需求的租戶提供幫助。

4. **重視市府轉介的申請人**–繼續解決市府機構 (如無家可歸者服務局 (DHS)) 轉介的申請人的住房需求，以確保及時安置申請人。
5. **解決普通優先類別的申請人的漫長的輪候時間的問題** – 意識到並努力緩解屬於普通優先類別的申請人所面臨的漫長輪候時間的問題。
6. **管理所有轉介組別所需的有限的住房資源** –鑒於 NYCHA 目前有限的住房資源的情況，考慮所有房屋申請人和調遷租戶組別的需求及輪候時間，努力建立公平且高效的住房編配流程。
7. **優先安置** – 考慮需要優先安排搬遷工作的營運需求，例如全面翻新改造計劃和 Fulton/Elliott-Chelsea 住宅區重建項目所需的搬遷工作。

修改 TSAP 的提案

本提案包含三個核心組成部分，旨在提升租戶甄選與編配住房流程的效率、處理速度和公平性：

- I. **優化房屋申請人和調遷租戶的輪候流程** – 調整當前的輪候流程，以更好地滿足高級優先類別群體的需求，同時確保符合公平住房法律和 HUD 的法規要求。
- II. **增強行政區與住宅區選項** – 精簡申請人及租戶的甄選流程，提高輪候冊分配效率，同時讓居民更靈活地選擇他們偏好的地區。
- III. **簡化並更新優先類別** – 整合、重新命名，並調整優先類別，以反映當前住房需求、簡化行政程序並使 TSAP 計劃更易於理解。

修訂條款旨在平衡迫切的住房需求與運營效果的提升，最終為所有申請人和租戶建立更有效且公平的系統。

I. 優化房屋申請人及調遷租戶的輪候流程

為更好地服務租戶和申請人，同時考慮住房單位回轉率和供應有限的限制，NYCHA 提議採用一個替代輪候流程。此修訂版的模型旨在糾正現行輪候計劃的不足，同時平衡多個高級優先類別的調遷租戶和申請人群體的需求。

擬議的輪候流程還支持市府更廣泛的住房計劃，特別是其致力於安置無家可歸家庭的承諾。通過完善輪候流程，我們旨在平衡這些住房安置與其它迫切的住房需求。除緊急和市府機構轉介的個案外，NYCHA 還意識到安排非緊急租戶房屋調遷的重要性。許多居民因各種原因需要調遷，儘管這些原因並不危及生命，但會對其身心健康和穩定生活造成重大影響。新的輪候模型旨在確保這些個案不會因優先類別更高的群體的優勢而被完全忽視。

最後，提議修改的條款旨在解決非緊急申請人長期面臨的困難。這些申請人中許多人需要等待數年才能獲得住房，且經常受到市府機構轉介個案不斷增加的影響而延遲。通過改革甄選流程，NYCHA 旨在建立一個更公平透明的系統，在平衡所有申請人和租戶需求的同時，最大程度地利用 NYCHA 有限的住房資源。

推荐方案:

NYCHA 提議將現行的 TSAP 系統從四級制改為三級制。第一級和第二級適用於租戶搬遷的類別。第三級適用於所有其它類別的調遷租戶和申請人的甄選。此級別將被劃分為**七個輪候小組**，其中部份類別將獲得更高的甄選比例，以反映其優先類別。修改後的輪候模型確保了更平衡和高效的甄選流程，同時解決多個住房優先類別的需求。

- **緊急房屋調遷:** 緊急房屋調遷類別將在輪候過程中獲得兩次甄選機會以解決緊急需求。該此小組包括住戶以 VAWA 受害人的身份，及同樣面臨危險的受威脅的受害人和證人的身份提出調遷的租戶。此類房屋調遷將被納入 T0 類別，但仍在其組別中繼續獨立存在。調遷租戶將仍然只能選擇行政區或全市範圍的房屋，但特定郵政編碼的區域除外。
- **合理便利措施:** 同樣，合理便利措施類別將在輪候過程中獲得兩次甄選機會。屬於此小組

的租戶目前可選擇輪候特定住宅區或行政區的房屋編配。NYCHA 提議擴展其選項範圍，包括全市範圍或多個行政區的選項，最大程度增加靈活性。這些房屋調遷將保持其 T0 的類別，同時仍保留其單獨的類別。

- **市府機構轉介的房屋申請人:** 市府機構轉介的房屋申請人 (包括由 DHS、ACS、HPD、HHC (紐約市健康與公立醫院總公司) 和 HASA (愛滋病服務管理局) 轉介的申請人將屬於輪候冊上兩個甄選組別。一組將屬於 **N0 類別(基於需求)** 的市府機構轉介的房屋調遷申請人，另一組則屬於 **W0 類別 (工薪家庭)** 的市府機構轉介的房屋調遷申請人。根據歷史數據顯示，DHS 轉介的人數約佔市府機構轉介住房安置總人數的 80%。
- **普通房屋申請人和調遷租戶:** 所有其他類別的房屋申請人和調遷租戶將屬於單獨的甄選組別，並在隨後的每個週期在房屋申請人和調遷租戶之間進行輪流甄選。
 - 此組別的房屋申請人部分將包括屬於需求類別的優先類別 (N1、N4、N8、N9) 和屬於工薪家庭優先類別 (W1、W2、W3、W9) 的申請人。在甄選申請人時，將在需求類別和工薪家庭類別之間進行交替甄選。
 - 調遷部分將整合所有其餘的調遷租戶 (目前屬於 T1–T4 類別) 並統一納入 T1 類別，當輪到調遷群體時，甄選將根據日期順序進行。

需要注意的是，儘管調遷租戶人被整合統一納入新的 T1 優先類別，他們並不一定同時輪候相同的住房單位。例如，住房面積不足的調遷申請人需要面積更大的住房單位，但住房面積超標的調遷申請人則需要面積較小的住房單位。如果房屋申請人在獲得甄選機會時無法取得聯繫，將由調遷租戶取代，反之亦然，確保甄選流程持續和有效地進行。

推荐方案的優點

- 不宜居住及嚴重影響健康/安全問題的 **T0-A** 優先類別 將繼續屬於第一優先類別。T0-A 類別適用於因其居所需要緊急維修而必須搬遷的居民。
- 合理便利措施的調遷將繼續屬於高級優類別，同時平衡 **VAWA** 和被恐嚇證人/受害人迫切需要的緊急房屋調遷的重要性。
- 市府機構轉介個案在輪候中仍佔有較高比例。所有市府機構的轉介個案也將被納入 **W0** 優先類別。

Tier 1

TO-A: Uninhabitable

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

Tier 2

TO-C: Relocating back to original development (applied only to relocations where tenants return to their development, but not their original apartment)

TO-D: Relocating for development renovation or special program

Tier 3

(Selections made on a rotating cycle)

TO-ET: Emergency Transfers Includes: TO-VD = Victim of Domestic Violence TO-VS = Victim of Sexual Assault TO-VV = Victim of Dating Violence TO-VX = Stalking Victim TO-WWV = Intimidated Witness TO-WV = Intimidated Victim	NO: City Agency-Referred Need-Based Applicants NYCHA receives referrals from DHS, ACS, HPD, HHC, and MASA	TO-ET: Emergency Transfers Includes: TO-VD = Victim of Domestic Violence TO-VS = Victim of Sexual Assault TO-VV = Victim of Dating Violence TO-VX = Stalking Victim TO-WWV = Intimidated Witness TO-WV = Intimidated Victim	TO-RA: Reasonable Accommodation Transfers Includes: TO-G = need health/medical care with specific provider and travel time >60 min. TO-H = need continuing home health care, which no household member can provide TO-I = need extra bedroom to accommodate medical/mental condition TO-J = disabled in non-elevator building; wants apartment in elevator building on 1 st or 2 nd floor only TO-K = disabled and wants apartment on 1 st or 2 nd floor only TO-M = all other reasons for an accommodation	NO: City Agency-Referred Working-Family Applicants NYCHA receives referrals from DHS, ACS, HPD, HHC, and MASA	TO-RA: Reasonable Accommodation Transfers Includes: TO-G = need health/medical care with specific provider and travel time >60 min. TO-H = need continuing home health care, which no household member can provide TO-I = need extra bedroom to accommodate medical/mental condition TO-J = disabled in non-elevator building; wants apartment in elevator building on 1 st or 2 nd floor only TO-K = disabled and wants apartment on 1 st or 2 nd floor only TO-M = all other reasons for an accommodation	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. 優化行政區和住宅區選項

修改無障礙住房單位的甄選流程

目前，無障礙 (504) 住房單位的申請需要根據單獨的甄選流程進行。此甄選流程將基本保持不變。目前，無障礙住房單位的甄選順序為：1) 區內房屋調遷 2) 跨區房屋調遷 3) 申請人。在房屋調遷類別中，甄選流程根據優先類別再按日期順序進行；對於申請人，則僅按日期順序進行甄選。由於 NYCHA 將所有需要 504 住房單位的調遷申請納入 T0-L 優先類別，因此無需根據優先類別進行分組。NYCHA 將通過保持三個組別的優先順序不變，並在各組別內按日期順序進行甄選，從而簡化甄選流程。

其它甄選政策

其它對甄選流程關鍵的因素也得到了充分考慮。以下是與這些甄選標準相關的政策建議。

- 目前定義的甄選流程需要根據所申請的房間數量和住房單位類型，單獨在每個住宅區中輪流進行。這個方法將維持不變。
- 保持每個類別或組別根據優先類別排列的甄選標準，其次，考慮每個優先類別的日期順序，如目前所採用的方法。
- 除 T0 優先類別外，取消目前對區內房屋調遷優先於跨區房屋調遷的規定。保持對所有屬於 T0 優先類別的區內房屋調遷個案的優先編配，即包括不宜居住、搬遷和合理便利措施申請的個案。T0 類別的緊急房屋調遷仍然屬於跨住宅區房屋調遷，因出於安全考慮將該組別的申請人安排到新住宅區，行政區或全市範圍的房屋輪候冊的做法可提供更廣泛的選項。所有其它房屋調遷將僅根據其所在組別內的批准日期進行甄選，因這些組別都將被納入 T1 類別，稍後將詳細說明。
- 如果輪候至某組時該組無法獲得轉介，則該組將被跳過，與目前採用的方法一致。在普通申請人/調遷組別中，如果在甄選時無合資格申請人出現，則由普通調遷租戶取代。反之亦然。同樣，如果無合資格的基於需求類別的普通申請人可供甄選，則將甄選工薪家庭申請人 – 反之亦然。
- 當其中一個組別的申請人獲得住房單位編配，如果申請人拒絕或未回應電話通知，該住房單位將在該組內保持鎖定狀態，除非該組已無建議名額。

申請人僅可選擇行政區的限制

為簡化申請人的登記流程並顯著提高流程效率，NYCHA 提議將申請人選項範圍限制在行政區輪候冊範圍內。目前，只有緊急申請人 (N0、N1 和 W0 類別) 及大戶型住房單位 (5 臥室及以上) 的申請人被安排在行政區的輪候冊。非緊急申請人目前需從《預期空置房屋指南》中挑選可供選擇的住宅區，該指南每兩週更新並發佈，NYCHA 公共房屋申請及租約事務管理部 (ATAD) 需為此投入大量人力進行維護和監管。

申請人登記選項提案

1. 標準化的申請人登記條例將所有申請人限制在行政區房屋輪候冊、全市範圍或多個行政區房屋輪候冊上輪候等候標準住房單位和無障礙住房單位的編配。
2. 允許所有接受行政區選項的申請人獲得兩次住房單位編配。
3. 出於安全考慮，破例允許 N1 類別的家庭暴力受害人 (VDV) 和受恐嚇證人 (IW) 以及合理便利措施申請人獲得額外選項。
4. 允許屬於 N1 類別 (VDV 和 IW) 的申請人排除最多兩個郵政編碼的地區。
5. 僅允許在初步房屋輪候冊上登記的申請人選擇一個行政區。此方法用於輪候時間安排，針對需求最大的行政區和房間數量。

6. 允許在初步房屋輪候冊上登記的申請人在資格認證面談排期前隨時更改行政區選項。
7. 允許已在住宅區輪候冊上登記的申請人可繼續保留其名額，除非申請人選擇加入行政區房屋輪候冊。當加入行政區房屋輪候冊後，申請人將無法改回特定住宅區的房屋輪候冊。
8. 當被確認後，如果申請人在一年內仍未收到通知，允許其更換輪候的行政區，並允許其在全市範圍內或多個行政區進行選擇，且允許從全市範圍房屋輪候冊中排除最多兩個行政區。
9. 在 NYCHA 的公共網站上發佈的圖表顯示了每個行政區的房屋輪候冊的人數、回轉率和空置房屋數量，以幫助申請人在選擇行政區時做出明智的決定。

優勢

- 更多住房機會: 增加獲得更廣泛的住房選擇的機會。
- 更快的資格審查流程: 通過取消住宅區選擇步驟，申請審批效率更高——相應地，申請人可能更快收到編配通知。
- 更明智的決策: 更完善的網上信息可協助申請人在提交申請時及在獲得確認候等時間超過一年時，選擇符合其需求的行政區輪候冊。
- 更明確地預計輪候時間: 申請人可通過網站上新增的行政區房屋空置信息，更好地了解輪候所需時間。
- 簡化流程: 申請人無需再瀏覽複雜的房屋空置指南或個別住宅區房屋輪候冊——不僅節省時間，還能減少混淆。
- 減少面談次數，降低重複率: 由於申請人將被考慮編配至符合其所選行政區和住房單位類型的多個住宅區，因此所需面談次數減少，讓所有人體驗更有效率的審批流程。

增加租戶選擇住宅區機會

除了限制申請人只能選擇一個行政區外，我們提議增加租戶在申請房屋調遷時可選擇的住宅區範圍，賦予他們更多選擇權和自主權。

通常，租戶在申請房屋調遷時可選擇區內房屋調遷、行政區選項，或《房屋調遷指南》中可供選擇的房屋，該指南列出了開放輪候冊的住宅區中可供選擇的房屋。因部份住宅區的輪候人數已滿，《房屋調遷指南》並未列出所有住宅區的名單。NYCHA 提議允許租戶申請調遷至公共房屋資源中的任何住宅區，無論其輪候冊的規模。NYCHA 將不再公佈《房屋調遷指南》的信息，而是通過其官方網站上公佈關於根據優先級別和類別提供房屋調遷人數及輪候冊人數、房屋周轉率和空置房屋情況，以及其它有助於租戶就是否選擇某個輪候冊進行輪候時做出明智決策的信息。如果他們願意，他們仍可選擇在所居住住宅區內或行政區內進行房屋調遷。緊急調遷類別將仍然限制在行政區或全市範圍內進行選擇，以最大程度加快房屋編配的速度。

住宅區房屋調遷選項提案

1. 允許房屋調遷的租戶在公共房屋資源中的任何住宅區，及跨區住宅區中選擇在任何行政區、全市範圍或住宅區輪候冊進行輪候。
2. 繼續限制緊急房屋調遷租戶選擇行政區或全市範圍內的房屋。
3. 如果在全市範圍房屋輪候冊上，允許最多兩個行政區的限制，因此他們可同時在三個或四個行政區輪候冊上等候(多個行政區選項)。
4. 如果獲得行政區內或全市範圍的輪候通知的，可獲兩次住房單位編配機會。
5. 如果住宅區的選項被接受，也可獲兩次房屋編配機會；因此將避免租戶在選擇住宅區或行政區之間的輪候冊時產生混淆。
6. 對於緊急房屋調遷和合理便利措施，如果拒絕理由基於安全原因或合理便利措施未符要求，可獲額外房屋編配機會。

7. 拒絕了住房單位編配兩次後必須重新提交房屋調遷申請，除非有例外情況(例外情況包括 VAWA 的安全原因和合理便利措施需求未符合要求)。無一年等候期，但他們之前所提交的申請的時間將不會計算。目前，如果以相同原因提交房屋調遷申請，將需要再等候一年才能提交。
8. 如果房屋調遷未在一年內收到通知，可轉換至另一個單獨的輪候冊。如果是選擇從住宅區轉換至行政區或全市範圍房屋輪候冊，則可於一年內進行。
9. 允許緊急房屋調遷時最多排除兩個郵政編碼，與目前流程一致。

優勢

- 更多選擇與控制: 租戶可自行決定居住的地區及願意輪候的時間，讓他們在申請過程中擁有更多話語權和根據其需求靈活調整的空間。
- 更詳盡的信息，做出更明智的決定: 通過了解房屋輪候冊的規模及預計等待時間，租戶可根據其緊急情況和住房偏好做出明智的選擇。
- 簡化流程: 流程步驟減少，管理更方便 – 無需再翻閱複雜的空置房屋指南。
- 更快、更有效率的房屋調遷: 無需使用房屋調遷指南，NYCHA 可簡化運營流程，幫助租戶更高效地完成搬遷流程。

III. 簡化並更新優先類別

重新對房屋輪候冊的偏好和優先類別進行審查，並提出了一些修改建議，旨在簡化房屋調遷申請的原因和優先類別登記流程。

租戶房屋調遷原因的修改

目前 TSAP 房屋調遷優先類別	提議進行的修改
T0-B (搬遷租戶返遷原居住房單位) – 新(目前不是獨立的高級優先類別)	租戶有權返遷原居住房單位，因此 提升為更高級的優先類別 ，且不影響其它房屋調遷。
T0-C (搬遷後返遷原居住宅區) – 適用於所有搬遷情況	經修訂的定義 僅適用於租戶返遷原居住宅區但非原居住房單位的搬遷情況。
T0-E (因協議規定永久禁住令或聽證官決定而縮小居住面積)	被重新分類為 T1-AE ，屬於非緊急搬遷組別，並與 T1-D (極度寬敞) 類別相致。
T2-B (VAWA) 及 T2-C (受恐嚇證人/受害人)	被升級至 T0-V 及 T0-W 以提高優先類別，同時在各自的輪候組別中保持獨立。提升至與合理便利措施房屋調遷申請人相同的優先類別。
T2-G (創傷事件)	在合理便利措施類別中被重新分類為 T0-M ；文件要求保持不變。
T2-H (居住在家庭成員過世的住房單位中)	合理便利措施類別中被重新分類為 T0-M ；文件要求和住宅區選項保持不變。
T2-I (ACS 家庭團聚計劃轉介)	因需求不足而 取消 ；如有需要，可納入 T0-M 類別(合理便利措施)。
T3-H (搬遷為距離超過 60 分鐘路程的家庭成員提供醫療服務)	因使用率過低而 取消 ；如需使用，可納入 T0-M 類別(合理便利措施)。
T4-B (通勤困難 – 距離工作地點超過 60 分鐘路程)	因使用頻率過低而 取消 ；如需使用，可納入 T0-M 類別(合理便利措施)。
T1-D、T2-A、T3-A、T4-A (合適面積房屋類別)	與 T1-A 類別的次級類別 (T1-AA、AB、AC、AD)合併，用於內部使用/報告，但在輪候時與其它類別受同等對待。
T1-F (遷出老人住房單位 – 不再符合資格)	與合理面積單位 (T1-AF) 類別合併符合簡化流程的做法。
T3-B (鄰裡長期矛盾)	取消 – 對於嚴重事件，將納入 T0 類別的緊急房屋調遷(受威脅受害人)。
T4-C (從普通住宅區搬遷至長者住房)	被重新分類納入 T0-M(合理便利措施) 。
多個房屋調遷優先類別 (T0、T1、T2、T3、T4)	簡化為 T0 和 T1 : T0 現將納入緊急/高級優先類別申請，T1 則將涵蓋所有其它申請。

申請人優先類別調整

目前 TSAP 申請人優先類別	提議進行的修改
N1 – 受恐嚇證人申請人 (由地區檢察官/檢察機關轉介)	如果房屋輪候名額被撤消，則升級為 N0 類別，但仍對市府機構轉介的申請人開放，與其它市府機構轉介個案保持一致。此修改條款每年影響少量申請人。
N1 – HRA 家暴轉介(HRA 庇護所中的家庭暴力受害人)	被升級到 N0 類別，與其它市府機構轉介個案享有同等優先順序。如果申請人在 HRA/DHS 庇護所系統內搬遷，仍保留 N0 優先類別。
W0 – 僅限 DHS 的市府機構轉介	增加 ACS、HHC、HPD、HASA 機構的轉介 。重新分類的類別讓更多符合工薪家庭要求的市府機構轉介的申請人能被納入輪候。將納入次級類別以供報告使用。
N0 – 市府機構轉介工薪家庭	目前符合條件的轉介將被重新分類為 W0 工薪家庭類別，有助於更高效地跟進較早的轉介個案。