

行政摘要

紐約市房屋局 (NYCHA) 「2020 財政年度公共房屋機構計劃」修正案初稿

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 (或簡稱「計劃」)。計劃的重大修正案必須通過與計劃原稿相同準則的審批程序。

民眾現可登陸 NYCHA 網站查看紐約市房屋局 (NYCHA) 「2020 財政年度公共房屋機構計劃」修正案初稿 (或簡稱「修正案初稿」)，網址：
<http://www1.nyc.gov/site/nycha/about/annual-plan-financial-information.page>。房屋局也將為轄下各個住宅區居民協會的會長提供一份重大修正案初稿。

NYCHA 將於 2020 年 12 月 8 日以視訊形式舉辦公開聽證會並將接受於 2020 年 12 月 9 日前收到的機構計劃初稿書面意見。請見附於第 2 頁的通知。NYCHA 已經與居民諮詢委員會 (Resident Advisory Board, 簡稱“RAB”) 委員於 2020 年 4 月至 10 月間召開 8 次會議征詢意見。紐約市房屋局在向 HUD 提交計劃終稿前於 2020 年內與 RAB 委員召開更多關於修正案初稿會議。

「永久合理租金之共同承諾」(PACT) 計劃 未獲資助的住宅單位 (LLC II)

紐約市房屋局已於 2017 年 7 月宣佈，擴大「永久合理租金之共同承諾」(簡稱“PACT”) 計劃，以保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分佈於八(8)個公私合資住宅區，又稱“LLC II 住宅區”，目前不符合資格獲取聯邦政府的公共房屋營運資金和基建資金計劃補助分配。紐約市房屋局的 PACT 方案曾與聯邦租金補助示範計劃(RAD)相同。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，房屋局進一步擴大 PACT 計劃，以建立更多公私合作關係，並主動地幫助這些未獲資金補助的住房單位參加紐約市房屋局的房屋租金補助券(第 8 章)計劃。

LLC II 名下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使房屋局每年增加超過 2,300 萬美元的開支負擔。另外，根據「2017 年度住宅樓實體需求評估」報告顯示，這八個住宅區共需要超過 10 億美元進行急需的基建維修工程，但由於缺少補助資金，住宅區內的大樓狀況持續惡化。

聯邦房屋和城市發展局(HUD)於 2008 年 9 月 11 日批准了房屋局將未獲資助的住房單位轉換成領取第八章租金補助房屋。現在，如果 LLC II 名下住宅區的居民遷出其住房單位，房屋局會將空置單位轉換成第 8 章租金補助住宅區。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。

將住房單位轉由第 8 章補助專款資助可為這些 LLC II 名下的住宅區籌得新的和穩定的收入對住房單位，住宅樓和區內設施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住宅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。

聯邦房屋和城市發展局(HUD)於 2017 年 12 月 3 日批准了紐約市房屋局根據聯邦法律(第 2 卷第 200 節)關於住宅區轉型程序的規定，提出保留位於布朗克斯區的貝切斯特住宅區和默菲住宅區的 1 幢非民居物業和 13 幢住宅物業共 722 個住房單位的申請。HUD 已於 2017 年 11 月 22 日批准紐約市房屋局的 2017 財政年度機構計劃的重大修正案中關於貝切斯特住宅區和默菲住宅區的保存工作。紐約市房屋局通過與 MBD 社區房屋發展公司 (發展商和社會服務提供者)，Camber 置業集團 (發展商) 和 L+M 發展夥伴公司 (發展商和物業管理)建立公私合作關係，已於 2018 年 12 月 28 日完成 PACT/未獲資助的住宅單位的轉換交易。社會服務則由 BronxWorks 社會服務公司提供。此項目的資金是由紐約市房屋發展公司通過常規抵押借貸所得的長期貸款提供。住宅樓維修工程約需資 8.8 千萬美金，並預計於 2021 年完工。

「2018 財政年度公共房屋機構計劃」修正案中還公佈了房屋局根據聯邦法律(第 2 卷第 200 節)關於住宅區轉型程序的規定，向 HUD 提出了保留位於布魯克林區的獨立住宅區和威廉斯住宅區的申請。紐約市房屋局已從 2018 年 3 月開始在這些住宅區舉辦社區諮詢和居民轉換活動。HUD 已於 2018 年 9 月 14 日批准紐約市房屋局於「2018 財政年度公共房屋機構計劃」修正案中提出保留獨立住宅區和威廉斯住宅區的申請。NYCHA 已於 2019 年第二季度選出由 The Arker Companies, Omni New York LLC, Dabar Development Partners 以及 Bedford Stuyvesant Restoration Corporation 所組成的發展團隊承接工程項目。合作項目已於 2020 年 2 月完成簽約。

NYCHA 於 2019 年 3 月 21 日提交了「2019 財政年度公共房屋機構計劃」修正案，要求 HUD 根據聯邦法律(第 2 卷第 200 節)關於住宅區轉型程序的規定，批准保留其餘四個 LLC II 名下住宅區 (344 East 28th Street, Wise Towers, Linden 和 Boulevard)的申請。HUD 已於 2019 年 6 月 19 日批准了 NYCHA「2019 財政年度公共房屋機構計劃」修正案中關於這幾個住宅區的保留行動計劃。通過保留計劃，這些住宅區內的所有住房單位將不再屬於聯邦公共房屋計劃並轉以第 8 章房屋租金資助住宅區模式管理。住宅區內的家庭將轉為領取第 8 章房屋租金補助券。不符合資格領取第 8 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。所有未獲補助住房單位的轉換工作預計於 2021 年完成。

租金補助示範計劃 (RAD)

租金補助示範計劃(RAD)是由美國聯邦房屋及城市發展部 (HUD) 管理的一項自願性計劃。RAD 的目標是希望通過將住宅區從第 9 章計劃轉換至第 8 章計劃，從而建立一個更堅定的財政基礎，保障房屋的長期補助，改善和更新物業，以及穩固住宅區的發展。

在「2020 財政年度機構計劃」重大修正案中，NYCHA 向 HUD 申請通過 RAD 計劃，將原先宣佈獲批在 Boulevard Houses 實施的 PACT 轉換計劃擴展至 Belmont-Sutter 地區和 Fiorentino 住宅區。NYCHA 還向 HUD 申請通過 RAD 計劃，將原先宣佈獲批在 Linden Houses 實施的 PACT 轉換計劃擴展至 Pennsylvania Ave-Wortman Ave 住宅區。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公司負責管理。住宅區

內的家庭將領取第 8 章房屋租金補助券。不符合資格領取第 8 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。

改善基礎設施 – 「2020 財政年度基建資金年度報表/績效評估報告」和「五年行動計劃」

紐約市房屋局已於 2020 年 4 月 30 日向居民諮詢委員會(RAB) 公佈了房屋局的基建規劃項目和「2020 財政年度基建工程計劃」和「五年工作計劃」。

紐約市房屋局的「2020 財政年度基建資金撥款年度報表/績效和評估報告」和「五年基建工程計劃」附於修正案的 23 至 52 頁的附件 C 中。

NYCHA 制定的「2020 財政年度基建工程計劃」繼續重點投資於 HUD 協議所述的關鍵性問題的解決方案上: (1)投資於屋頂, 外牆和管道組件以幫助清除黴菌; (2) 投資於供暖和電梯系統以解決鍋爐和電梯的問題; (3) 投資廢品管理計劃以控制蟲害; 以及 (4) 安全保安投資於火災警報器, 新門禁和閉路電視系統。另外, NYCHA 將積極開拓資金來源, 包括基建基金項目 (CFP) 進行整體翻修工程, 以解決住宅區所存在的 (i) 霉菌投訴頻繁和/或 (ii) 含鉛油漆隱患問題。

基建基金項目行動計劃連同其他類似的投資項目, 包括屋頂, 供暖設備, 電梯, 廢品管理以及綜合翻新工程, 將全由市和州政府撥款資助。