

# 紐約市房屋局 (NYCHA) 「2023 財政年度公共房屋機構計劃」修正案初稿 行政摘要

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。

NYCHA 在其網站發佈「2023 財政年度公共房屋機構計劃」修正案初稿供民眾查閱，網址：<http://www1.nyc.gov/site/nycha/about/annual-plan-financial-information.page>。NYCHA 還將為轄下各個住宅區居民協會的會長提供重大修正案初稿。NYCHA 轄下各公共房屋住宅區管理處辦公室將在正常辦公時間向市民提供機構計劃初稿的紙張版文件。

NYCHA 將於 2023 年 7 月 12 日通過網絡和現場的混合模式舉辦公開聽證會，並從現在開始至 2023 年 7 月 15 日期間接受有關修正案初稿的書面意見。請見附於第 2 頁的通知。NYCHA 已於 2023 年 3 月至 5 月間與居民諮詢委員會 (Resident Advisory Board，簡稱“RAB”) 成員召開了八(8)次會議徵詢建議。

## 調遷政策

NYCHA 正在更新住房單位調遷偏好的定義，以解決租戶必須配合維修或翻新工作而搬遷的問題，包括基於健康、安全或環境問題或大型翻修工程 (例如，全面翻修計劃和公共房屋維護信託) 而需要迅速搬遷的情況。所更新的條款可讓 NYCHA 在維修、翻修工程或健康、安全或環境問題得到解決或完成後，向臨時搬遷的居民提供返遷原居住宅區的機會。其住房單位已不宜居住的租戶將仍然屬於此範疇。

## 公共房屋收入限制規定聲明

美國聯邦房屋和城市發展部(HUD)根據 2018 年 7 月 26 日出版的《聯邦公報》的規定，公佈了關於強制實施《通過現代化提供住房機會法案》(簡稱“HOTMA”)中有關公共房屋收入限制要求的指示。這些要求僅適用於公共房屋計劃。公共房屋機構必須按規定於 2019 年 3 月 24 日前開始實施 HOTMA 的規定。

HUD 已於 2019 年 6 月 19 日批准了 NYCHA 「2019 財政年度機構計劃」重大修正案，當中包括了 NYCHA 的公共房屋收入限制政策摘要。

根據 HOTMA 規定，當一個家庭的收入連續二十四 (24) 個月超過地區中等收入 (AMI) 的百分之 120 時，房屋管理機構可選擇收回住房單位，或者向其重新出租房屋並收取高於根據公平市場租金 (FMR) 規定的租金，或此住房單位原每月收到的包含運營資金和基建資金(補貼金額)在內的補助金額的租金。。

正如 NYCHA 在其 2019 財政年度計劃的重大修正案的第 16 頁所述，NYCHA 選擇允許收入超出限制的家庭繼續租賃公共房屋單位，並支付根據第 19 頁所述的 HUD 公式釐定的更高額的租金。HUD 於 2023 年 2 月 14 日發佈了實施 HOTMA 的最終規定，包括收入超出限制要求。修正案的第 19 頁和第 20 頁對新條例有關收入超出限制的要求的主要規定進行了說明。

## 房地產項目

### 拆遷處置項目

房屋局將採取一切可行辦法為現居和將來入住的紐約市民維護和增加紐約市平價房屋資源。根據 2023 財政年度計劃重大修正案所述，NYCHA 現正等待 HUD 批准以下住宅區的拆除/處置申請: Fulton、Elliot、Chelsea 和 Chelsea Addition 住宅區以及 PSS Grandparent Family Apartments 住宅樓。

**Fulton、Elliot、Chelsea 和 Chelsea Addition 住宅區** -Fulton、Elliot、Chelsea 和 Chelsea Addition 住宅區的居民協會代表已於 2021 年挑選了一個發展團隊，通過 PACT/RAD 計劃負責四個住宅區的全面翻新工程。隨著住宅區規劃和居民參與活動的推進，發展團隊在居民協會代表的指導下，開始對社區的不同翻修和重建方案進行調查。居民們已於 2023 年收到有關其住宅區未來發展的多個規劃方案，其中兩個方案考慮為所有居民建造新的安置房屋，以支持住宅區更大規模的重建方案。相關方案的討論正在進行中，但項目的最終進程尚未確定。居民將繼續在其社區未來的發展和規劃中居領先地位。

**PSS Grandparent Family Apartments (位於布朗克斯區的 Morrisania 地區的 Prospect 大道 951 號) 住宅樓** -NYCHA 與長者服務機構 Presbyterian Senior Services (PSS)和 West Side Federation for Senior and Supportive Housing, Inc. (WSFSSH) 合作，建造僅供跨代家庭居住的住宅樓。NYCHA 和 WSFSSH 現正探討通過 HUD 第 18 條規定的拆除/處置流程將此住宅樓從第 9 章補助計劃轉換至第 8 章房屋租金補助計劃的重新定位方案。第 18 條的申請提交日期尚未最終確定。

**「永久合理租金之共同承諾」(PACT)** - NYCHA 正通過所提交的 2023 財政年度計劃重大修正案，要求 HUD 批准通過租金補助示範(RAD)計劃轉換 Hernandez、Meltzer Tower、Seward Park Extension 和 Bay View 住宅區。通過轉換程序，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住宅區專用的第 8 章房屋租金補助券。

### 改造基建設施 – 「2023 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」

紐約市房屋局已分別於 2023 年 5 月 8 日和 5 月 9 日，向居民諮詢委員會(RAB) 提交了房屋局的基建規劃項目和「2023 財政年度基建工程計劃」和「五年工作計劃」。

NYCHA 制定的「2023 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」已納入修正案的 38 至 54 頁的附件 E 中。

NYCHA 制定的「2023 財政年度基建工程計劃」的投資重點將繼續解決 HUD 協議所述的關鍵性問題: (1) 投資屋頂，外牆和管道組件以幫助清除黴菌；(2) 投資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鼠患；以及 (4) 安全保安投資火災警報器，新門禁和閉路電視系統。另外，NYCHA 將根據本預算中所述的包括聯邦資助在內的各種補助資金來源，採取措施進行全面翻修，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與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，將由市和州政府撥款資助。