

行政摘要

纽约市房屋局 (NYCHA) 「2025 财政年度机构计划」终稿

根据联邦法规定，纽约市房屋局(New York City Housing Authority, 简称“NYCHA”或「房屋局」)需征集公共房屋居民，第 8 章房屋租金补助计划住户，民选官员，和各界人士的意见，以此制定一份详尽阐述未来一年的工作方针的计划书。

NYCHA 在其网站发布了 2025 财政年度机构及其五年计划终稿供民众查阅，网址：on.nyc.gov/nycha-annual-plan。NYCHA 还将向辖下各个住宅区居民协会的会长提供机构计划终稿。民众可于正常办公时间前往 NYCHA 辖下各公共房屋住宅区管理处办公室索取机构计划终稿。

NYCHA 已于 2024 年 7 月 30 日通过网络和现场的混合模式举办公开听证会，并接受了于 2024 年 8 月 2 日或之前收到的有关机构计划初稿的书面意见。请参阅附于第 12 页的通知。NYCHA 已于 2024 年 4 月至 9 月期间与居民咨询委员会成员召开了 14 次会议征询建议。

NYCHA 将于 2024 年 10 月 18 日前向美国联邦房屋及城市发展局 (Department of Housing and Urban Development, 简称“HUD”) 提交机构及其五年计划终稿。收到 NYCHA 提交的计划书之后，HUD 将在 75 天内审核和批准计划书。

本文的第 23 至第 39 页概述了房屋局未来一年的工作重点。NYCHA 旨在通过其「转型计划」强化其营运模式并通过最近获授权成立的纽约市公共房屋维护信托，「永久合理租金之共同承诺」(PACT)计划以及其它维护计划为辖下住宅区筹集迫切需要的基建资金。NYCHA 和纽约市政府与 HUD 于 2019 年 1 月共同签署了一项协议，列举 NYCHA 必须在指定限期并根据客观的合规化标准显著改善多个高度优先领域的问题，包括含铅涂漆，霉菌，暖气，电梯，年度房屋检验，虫鼠患防治和废品管理。NYCHA 致力在限期前实现目标，并对以下各个高度优先领域提供最新进度报告。随着 NYCHA 的基建工程项目的开展，当局正在投资其城市基建行动计划中罗列的项目，已经开始实施的提案以及着重环境抗灾性和可持续性的项目。最后，NYCHA 继续采取其它措施，筹集住宅楼和住房单位设施重要升级工程所需的资金。

NYCHA 转型计划与纽约市公共房屋维护信托

NYCHA 的转型计划是对 NYCHA 进行自上而下的全面重组，并提议通过改制 NYCHA 的工作模式和营运方式的策略，提高所提供的居民服务质量。

转型计划和 NYCHA 签署的监察协议

NYCHA 和纽约市政府与 HUD 于 2019 年 1 月 31 日签署了一份协议。协议的主要目标是改善 NYCHA 住宅楼实体状况的缺陷，造福全市范围内 NYCHA 的广大居民。协议为房屋局在继续加强机构管理和提高居民生活质量的工作奠定了坚实的基础。此协议制定了下列七个需要优先解决的重要领域的绩效目标：含铅涂漆，霉菌，暖气，电梯，房屋检查和虫鼠患防治和废品管理。

协议所规定的工作由 HUD 委派的第三方联邦监察员监督。NYCHA 的第一任联邦监督员 Guidepost Solutions 顾问公司的任期于 2024 年 2 月结束，新上任的联邦监督员是 Jenner & Block 律师事务所，任期为五年。新一任的监督员将于接管后继续执行该协议的要求。

该协议规定的工作包括，例如，每年对含铅涂漆进行目测评估并完成临时控制措施，缩短暖气和电梯服务中断的修复时间，完成更换老旧锅炉和电梯的基建维修改善工程，纠正霉菌问题及预防霉菌反复出现，以及采取综合虫鼠治理措施。该协议还要求制定一项“机构计划”，以“持续履行[该]协议规定的[义务]”。

NYCHA 针对该协议义务发布了三份文件--2021 年 3 月发布的转型计划，以及 2022 年 2 月和 2023 年 2 月发布的两份实施计划。转型计划和两项实施计划共同组成 HUD 协议所要求的机构计划¹。上述计划包括了一系列旨在改善居民的生活体验以及帮助机构迈向更强健的未来奠定基础的策略。

该计划还包括了对 NYCHA 的管理和领导架构、物业管理系统以及集中式支持职能的改革。转型计划的发布标志着历时数年改革实施进程的开始，且已进入第四个年头。

截至 2024 年春季，NYCHA 已对其运营模式实施了多项重要改革，以及着重于解决居民和职员特别指出的服务交付难点而进行的多项业务程序的改进工作。该机构已转换至邻里社区模式，将资源和决策权从其总部办公室转移至遍布全市的 29 个邻里社区办事处。随着所居地区提供的居民服务的增加，该机构将继续改进这一模式。

更多面向居民业务流程的更改，包括：彻底改进我们的维修和工作订单的管理流程，改变清洁和保洁工作措施，以及采取新措施解决住宅区的租约执行问题。机构还在培训方面进行新的投资，以确保其员工能够履行机构使命。另外，NYCHA 正在推行一系列总部办公室改革，包括综合资产管理策略和着重人力资源分配确保所有部门配备充足员工并防止职位空缺，以免影响所提供的居民服务工作。

在 2024 年年底前的的时间里，NYCHA 正在评估转型计划中已确立的其余计划和项目，以决定是否需要对每个计划和项目进行调整、加快进度或做出其它改变。评估还将包括转型计划中最初未确立的新项目的可能性。

纽约市公共房屋维护信托

¹ 2023 年 2 月 12 日生效的主席备忘录和 2023 年 5 月 1 日生效的质量保证备忘录，修改了机构计划的条款。

州政府的立法机关于 2022 年六月通过成立纽约市公共房屋维护信托 (简称「信托」) 的法案，并已经由州长胡楚 (Kathy Hochul) 正式签署成为法律。

NYCHA 计划将首批共 2.5 万个住房单位转至信托，通过对住宅楼的大型翻修显著提高居民的生活质量并同时确保其所有权利和保障维持不变(包括租金的永久可负担性)及提供经济契机。NYCHA 将继续拥有和管理物业，并与信托签订长期土地租赁协议，以确保获得价值相当于 NYCHA 目前所得联邦补助两倍的住宅区专属补助券。与其它政府部门筹集基建改善工程所需资金的方法相似，信托将进行常规融资或发行债券，为全面的住宅楼翻修工程，包括最新的可持续技术，提供资金(与住宅区居民建立联系和合作关系)。信托还能招聘更好的承办商，在更短的时间内完成高质量的工作。

信托法案于州长胡楚签署的第 60 天后正式生效 - NYCHA 之后必须履行规定的义务，例如公布拟定的居民投票程序，进行公众咨询并将合适的居民意见纳入投票程序的最终版本。投票程序草案已按相关要求在 2022 年 10 月公布并于 2022 年 12 月完成定稿。包括 NYCHA 居民在内的第一批信托委员会成员已于 2023 年 5 月接受了任命；他们将是信托管理和运营的关键。

在未进行广泛的居民参与程序的情况下，包括未经被提议转换物业的居民投票表决是否赞成转换，信托的转让工作将不会执行。

位于布鲁克林区的 Nostrand House 住宅区、Coney Island Houses 住宅区和 Coney Island(Site 1B)(又称 Unity Towers)住宅区以及位于布朗克斯区的 Bronx River Addition 住宅区已于 2023 年底和 2024 年率先开始进行居民投票。在住宅区进行为期 100 天的公众参与之后，将进行为期 30 天的投票，在此期间，居民可以从三个投票选项中做出选择：加入信托、加入 PACT 计划或保留第 9 章公共房屋计划。居民可以通过邮寄、上网进行投票或在投票期的最后 10 天内进行现场投票。投票结果由独立的第三方投票管理机构核实，两个住宅区都选择了转换至信托基金。物业转至信托的交易过程将需时两年完成，第一阶段的维修工作将在转换完成后开始。Nostrand House 住宅区和 Coney Island (Site 1B)/Unity Towers 住宅区以及 Bronx River Addition 住宅区居民投票决定加入公共房屋信托，而 Coney Island Houses 住宅区的居民则选择保留传统的第 9 章公共房屋运营模式。请注意，因 Coney Island (Site 1B)/Unity Towers 住宅区的投票工作在 2025 财年年度公共房屋机构计划初稿发布后完成，其处置工作将被纳入未来的年度计划。

其它住宅区的投票活动将在未来数月陆续进行。

未来的年度机构计划和重大修正案将提供更多关于信托及租赁权转让的具体信息。

合规化管理

根据与 HUD 签定的协议要求，NYCHA 成立了新部门和科组- 合规事务部，环境健康和安全部，质量保证部。这些部门已制定了多项制度，以监督 NYCHA 在各住宅区所进行的工作，

提出改进工作建议并向住宅区职员提供技术支持，帮助他们提高绩效。在接下来的一年，NYCHA将继续扩大这些部门和科组的规模，同时采用数据为中心的风险评估，采样和现场监管等方法确保运营工作符合所有地方，州和联邦的规定和内部政策和程序的条例。

重要领域合规化

协议要求 NYCHA 在规定期限内改善其物业的居住状况并在在对上述需要优先解决的含铅涂漆，霉菌，暖气，电梯，房屋检查，虫鼠患和废品管理等领域进行修复或改进工作时严格客观地遵从法规。NYCHA 正建立各种系统并已成立了一个专门部门，策略和创新部，跟进协议所规定的各项工作在规定的期限前完成的进度。NYCHA 还为每个重点领域建立了监控系统和其它具分析汇报功能的工具，用于显示我们完成这些指标的工作进度。如果任何管理权限都无法满足清晰定义的数据驱动的标准，他们将需要与其他部门的同事共同制定可以解决这些问题的计划。

机构年度计划书初稿中的目标部份(第 194 页至第 234 页)列举了协议制定的目标以及其他需要优先解决的重点领域。下文概述了我们目前在合规化工作重点领域所取得的进展，以及预期未来完成工作的进度。

含铅涂漆:

NYCHA 于 2019 年 4 月开展了一项前所未有的计划，使用高科技 X 射线荧光分析仪(XRF)对约 134,000 个住房单位进行有关含铅涂漆的检测工作。

XRF 检测计划原根据每平方厘米 1.0 毫克 (mg/cm²) 含铅量的标准进行。纽约市房屋维护及发展部 (HPD) 于 2021 年 12 月 1 日为纽约市本地法第 1 条的施行而颁布了一项有关含铅涂漆的新标准规定，将涂漆含铅量的标准由每平方厘米 1.0 毫克含铅量改成每平方厘米 0.5 毫克。XRF 检测计划已根据每平方厘米 1.0 毫克的含铅量的测试标准对约 134,000 个住房单位进行了检测工作。NYCHA 已尝试上门对 119,161 个住房单位(占目标范围的百分之 89)进行测试并已完成了 108,236 个住房单位(占目标范围的百分之 81)的测试工作。当市政府更改了其标准，NYCHA 已暂停了根据每平方厘米 1.0 毫克的测试标准对其住房单位进行检测的计划并采用每平方厘米 0.5 毫克 (0.5 标准) 的限值较低的新标准对有未满 6 岁儿童 (CU6) 居住的住房单位进行重新检测。截至 2024 年 3 月 31 日，测试范围已扩大至所有 NYCHA 住房单位，包括 CU6 和非 CU6 住房单位，均采用 0.5 标准进行测试。

截至 2024 年 9 月 1 日，NYCHA 已对 82,783 个住房单位完成 XRF 测试工作。此外，NYCHA 每年都会向居民发送确认住房单位内是否住有未满 6 岁儿童 (CU6) 的通知，以评估是否存在含铅涂漆。如果居民没有对通知做出回应，NYCHA 会上门，以确定住房单位内是否有未满 6 岁儿童居住。NYCHA 将继续努力确定住房单位内是否有未满 6 岁儿童(CU6)居住或每周逗留超过 10 小时，同时持续推行此项方案。

两年一次的风险评估计划已于 2024 年 7 月开始实施，NYCHA 有望在年底前完成这项工作。随后将再进行后续风险评估。

NYCHA 已加强力度确认或推测含铅涂漆呈阳性的有未满 6 岁儿童 (CU6) 居住或每周逗留十个小时或更长时间住房单位中的涂漆状况恶化的问题。NYCHA 已制定了「加强管理, 规划和推广团队」(TEMPO) 的除铅工作计划。根据 TEMPO 清除工作计划, NYCHA 将优先对所有含铅涂漆测试呈阳性的 CU6 住房单位进行除铅工作。

此外, 自 2021 年 12 月起, NYCHA 扩大了除铅工作的范围, 以符合市政府修订后的标准。为确保不存在含铅涂漆安全隐患, NYCHA 正在按照 0.5 标准对所有 1978 年以前建成的住房单位(超过 140,000 个)进行重新测试。在重新测试工作结束后, NYCHA 将对检测结果为阳性的住房单位创建除铅工单, 并在居民同意临时迁离 CU6 和非 CU6 住房单位的情况下提供加急除铅服务。

NYCHA 目前正在与一家项目管理公司合作, 其中包括项目经理, 负责监督 NYCHA 住宅区的含铅涂漆清除工作以及清除工作过程中的临时居民搬迁安排。截至 2024 年 9 月 1 日, NYCHA 已完成 9,459 个住房单位的除铅工作。NYCHA 正在继续努力对全市范围内的所有住房单位进行除铅工作。

根据 PACT 计划, NYCHA 要求每个参与转换计划的住宅区的 PACT 合作伙伴对 1978 年以前建造的建筑物中的住房单位和公共区域进行含铅涂漆测试。根据测试结果, PACT 合作伙伴必须制定清除所有含铅涂漆的工作计划。然后, PACT 合作伙伴完成其负责的工作范围所需的清除工作, 并向 NYCHA 报告工作进展情况。

从 2019 年 1 月到 2024 年 8 月 31 日, PACT 计划已完成 16,522 个住房单位的转换程序, 预计其中有 4,747 个住房单位需要进行除铅工作。截至 2024 年 8 月 31 日, 根据 PACT 合作伙伴报告, 已清除 3,084 个住房单位的含铅涂漆, 约占全部住房单位的 65%, 其中包括按照市政府新标准进行清除工作的 3,035 个住房单位。

霉菌:

NYCHA 近年来推出了多项措施解决住宅区存在的霉菌, 渗漏和通风问题。其中包括实施新标准程序、全面的渠道和改造项目, 以及减少霉菌和渗漏工单、防止霉菌反复滋生和提高居民满意度的营运手段和策略。有关 NYCHA 在应对霉菌和渗漏相关问题方面取得的重大进展的更多详细信息, 请参阅《2023 年 NYCHA 霉菌和渗漏应对措施工作报告: 进展、挑战和后续步骤》。

NYCHA 于 2018 年夏季成立了霉菌评估和整治办公室 (OMAR), 负责房屋局对霉菌和渗漏的应对措施。NYCHA 已于 2019 年 1 月至 9 月间推行 NYCHA 民用住宅建筑霉菌控制标准程序。NYCHA 于 2020 年 4 月开始制定的渗漏标准程序(Leak SP), 并于 2021 年 1 月完成了新程序的试行计划, 并于 2023 年 12 月完成了第二轮试行计划。NYCHA 也于 2020 年开始了楼顶风扇更换和住房单位室内通风口清洁计划。NYCHA 于 2021 年 7 月发布了 NYCHA 民用住宅建筑楼顶风扇检验标准程序 (Roof Fan SP), 为职员提供月度楼顶风扇检验工作的指导, 确保风扇设备运作正常。楼顶风扇标准程序为每月在辖下住宅楼进行的楼顶风扇例行检修提供标准化流程 (因此也解决通风问题)。

NYCHA 已 2022 年 5 月推出了霉菌和渗漏效绩计分制度和监控系统及优化监督计划 (EOP)，以确定和协助需要额外支持的 NYCHA 合并住宅区，提高对法院命令的有关霉菌和渗漏效绩参数的合规性。计分报告根据 11 个关键指标衡量有关合并住宅区在霉菌和渗漏方面的绩效。EOP 通过每周例会、与营运部门和物业管理部共同制定行动计划以及向合并物业管理处分配专业团队等方式，为计分报告表现最差的合并物业管理处提供协助。EOP 与霉菌清洁行动 (OMC)，霉菌检验提案 (MII)，霉菌清洁提案 (MCI)，维修人员执行霉菌检验工作都由霉菌评估和整治办公室 (OMAR) 负责执行。NYCHA 还于 2022 年 8 月间增加了霉菌合同的预算，除了原有的两份霉菌评估和两份治理合同，还增加了两份霉菌治理合同。

NYCHA 已于 2022 年 5 月实现其更换或修理 8,436 部楼顶风扇重大目标，并开始通过其 Maximo 资产管理程序标记风扇，以连接手持设备上的月度检查报告和系统中的 Maximo 资产管理程序。此外，NYCHA 在 2023 年 7 月 31 日之前完成了第三轮通风口清洁工作，从而完成了通风口清洁工作计划(CVI)。NYCHA 清洁了约 74,000 个住房单位的横向渠道。NYCHA 于 2023 年 6 月推出了其多年期措施，以更换约 95,000 个通风口，包括住房单位内闸门和走廊闸门。截至 2024 年 7 月 31 日，已安装了约百分之 16(15129 个闸门)。

NYCHA 于 2022 年 5 月发起了 OMC，以减少待处理的除霉和防霉涂漆的工作订单的积压。在推行方案的进程中，截至 2024 年 7 月 31 日，NYCHA 已完成了百分之 92(或 31,113 张工单中的 28,566 张)且已确定完成的工单。

最后，NYCHA 于 2023 年 4 月推出了干爽行动计划(Operation Dry Out)。「干爽行动」的目的是减少积压 250 天或以上的与霉菌和渗漏投诉有关的浴缸围板和管道的待处理维修工单。截至 2024 年 7 月 31 日，已完成百分之 72 的浴缸围板维修工单和百分之 82 的冷暖管道工单。为改善霉菌反复出现的指标，NYCHA 于 2024 年 2 月推出了替代涂漆试点计划，以评估 Sherwin-Williams 涂漆与 NYCHA 目前使用的防霉涂漆 Foster 40/50 相比的抗霉菌性能、可能节省的成本和耐用性。为加快完成指标的时间，NYCHA 于 2024 年 6 月推出了工单核查计划，通过向居民发送电子邮件和电话，确定并撤消不再需要处理的积压已久的霉菌和渗漏工单。此外，为了评估 NYCHA 在提高霉菌和渗漏维修相关绩效方面逐步取得的进展，NYCHA 于 2024 年推出了一项阶段性分析新计划。当逐一确定这些项目的影响程度后，我们将提供更多相关的详细信息。

在接下来的一年内，NYCHA 将通过采取上述措施实现下列目标：

- 减少霉菌生长和反复滋生的问题。
- 提高与关键职效参数相关的合规化标准，包括初次房屋检验，霉菌清除和纠正工作，和完成相关维修项目的所需时间。
- 确保主要人员接受霉菌检测和纠正工作的培训。
- 推行渗漏标准程序(SP)并开始向对职员进行有关先进的渗漏检验程序的培训。

尽管作出了这些努力，NYCHA 明白，要有效地根治霉菌的问题，必须投入巨额资金进行大型和全面的基建修缮工程。除了已经开始的更为直接的运营和维护工作之外，持续投资和全面的基建升级也至关重要。NYCHA 住宅楼持续存在的霉菌和潮湿问题说明了日久失修的基建问题，以及所有住宅楼都缺乏所需的再投资。NYCHA 大部份住宅楼已经建成超过半个世纪，但其基础设施未有得到对其至关重要且必要的基建改善工程。为了解决导致霉菌滋生，渗漏和潮湿投诉的成因，NYCHA 必须对其辖下长期存在霉菌和渗漏问题的所有物业所需的全面翻修工程进行投资。

暖气:

在 2023 年至 2024 年的供暖季节期间，NYCHA 平均在 6.6 小时内解决了暖气中断问题。百分之 99.6 (总数 513 宗中的 511 宗) 的服务中断问题都在 24 小时内得到解决。NYCHA 继续通过其持续(24/7)奋战在第一线的敬业的供暖团队，在天气极其寒冷的期间启动“指挥室”及时协调处理服务中断的情况并调度所需资源，而且通过监控系统不断监控服务中断的数据和报告发现问题所在。NYCHA 还会检讨造成服务中断的原因，以确定可能需要进行大规模维修和/或更换工程的系统部件。然后，我们根据所得数据制定一项营运投资策略，利用营运资金资助确定所需的维修项目。

NYCHA 完成了 44 个住宅区的暖气传感器安装工作。NYCHA 将在即将来临的供暖季节中出现的暖气服务中断情况的处理时间逐年进行改善。

自 2019 年签署了 HUD 协议以来，NYCHA 已经为 35 个住宅区更换了 128 台新锅炉。在另外 32 个住宅区中，NYCHA 正持续进行的长远项目有望在 2026 年底之前更换另外 174 台锅炉，共计 302 台锅炉。这些项目的资金来源广泛，包括市府基建资金(包括根据市政府基建行动计划分配的资金)、州政府基建资金、桑迪灾后重建和抗灾防御工程资金以及基建资金等。

此外，NYCHA 通过「永久合理租金之共同承诺」(PACT) 房屋维护计划完成处理了 263 台锅炉问题。这些投资将让成千上万的居民的暖气供应更加稳定。

电梯:

NYCHA 继续努力，提高住宅楼电梯的运行能力。NYCHA 将继续聘请和培训更多电梯机修工团队，同时投资电机房空调，门锁监控器和其它有助于改善电梯服务的设备。

自 2019 年签署了 HUD 协议以来，当中 18 个住宅区的 139 部电梯工程已完成。另有 170 部电梯正通过处于施工阶段的工程进行处理，预计到 2024 年底将完成总共 175 部电梯的施工，其余电梯将于 2025 年上半年完工。通过 PACT 第 8 章房屋转换计划，150 多部电梯已转交第三方管理公司处理。

其它设备升级工作包括:

- 在电机房安装空调，以减少设备过热。截至 2024 年 9 月，已安装 2,229 台空调并投入使用。

- 升级至主控变频 (MOVFR) 防水门操作装置，防止天气原因造成的故障。截至 2024 年 9 月，已安装 265 个防水操作装置。
- NYCHA 的电梯服务和维修部 (ESRD) 正在安装电压调节器 (EVR)，以增加部分住宅区在夏季的电压。该装置将有助于防止长者住宅楼在当地电力公司降低电压时电梯出现的“停运情况”。
- 截至 2024 年 9 月，已安装了 12 台电压调节器，其中 10 台已安装完毕，另外 2 台正在等待纽约市楼宇局(DOB)的检查。此外，电梯部已要求 NYCHA 的基础建设项目在今后的房屋翻新工程中加装电压调节器。

虫鼠患和废品管理:

NYCHA 于 2023 年间减少了因 COVID 新冠疫情限制、灭鼠人员空缺和虫鼠害反复滋生问题而积压的灭鼠工单。在 2023 年 1 月共有 16,762 张未处理工单。截至 2024 年 9 月 6 日，共有 6,504 张仍待处理的灭虫工单；但在有人居住的住房单位中，只有 51 张已投诉但与跟进工作、霉菌检查或法庭案件无关的积压时间超过 30 天的工单。NYCHA 在 2023 年 1 月出现了 50 个虫鼠患管理职位空缺，目前正在与提升及维持居民经济实力(REES)计划合作，为居民提供三个灭虫培训课程以及填补剩余的 4 个空缺。有效减少工单积压的最终因素是工作质量的提升。灭虫人员现在使用吸尘器、封堵孔洞、使用更有针对性的杀虫剂、接受更好的培训并进行上门跟进。通过这些努力，在遵守 HUD 协议规定的响应时间方面取得了进展: (1) 在两个工作日内处理 75% 的鼠患投诉并在五日内处理所有鼠患投诉，以及 (2) 在 7 个工作日内处理 75% 的老鼠，臭虫和蟑螂投诉并在 10 日内处理所有投诉。目前，对于居民投诉鼠患的平均回应时间为 2.26 天，对于其它虫患(老鼠、蟑螂和臭虫)的平均处理时间为 6.61 天。

NYCHA 正在通过市政府基建行动计划 (CCAP) 资助更换大部分已过其使用年限的室内和室外压缩机。这些资金用于更换和修复 1,600 台室内压缩机，以及重新设计约 130 至 150 个废品收集场。这些改革方案将显著改善 NYCHA 工作人员处理废弃物和可回收物的设备和工作条件。

- 截至 2024 年 10 月，已有 376 个室内压缩机房进行了全面翻新配备了新的室内压缩设备并进行了其它改进。另有 227 个压缩机房正准备进入施工阶段，另有 286 个压缩机房正处于采购、设计或规划阶段。
- 截至 2024 年 10 月，2 个配备外螺旋压缩机和其它设备的废品收集场已经完工，5 个完成施工，另有 15 个正处于采购阶段，4 个处于设计阶段，50 个正在进入设计阶段。

公共房屋评估制度 (PHAS) 和房屋年度检查

截至 2024 年 9 月, NYCHA 已在下列重要领域取得进展:

- 从 2024 年 1 月 1 日起，NYCHA 开始每年对 100% 的住房单位进行检查。

- 更新了 PHAS 标准程序 (SP)，以纳入新的 NSPIRE 要求和其它条款更新内容。该标准程序于 2024 年 2 月 15 日发布。
- 更新了住房单位检查标准程序，包括每年检查 100% 的住房单位、新的 NSPIRE 规定和其它更新条款。该标准程序于 2024 年 9 月 4 日发布。
- 继续进行新的培训流程，其中包括取代统一实体状况标准 (UPCS) 的新的《不动产实体检查国家标准》(NSPIRE) 的培训。所有先前接受过 UPCS 培训的 NYCHA 工作人员都需要接受培训，培训包括为期两天的课堂课程和半天的实地考察课程。培训于 2023 年 10 月开课。截至 2024 年 9 月 4 日，1,602 名员工完成了课堂培训，752 名员工完成了实地培训。
- 更新了住房单位年检问题清单，列明新的 NSPIRE 要求。

基建工程

NYCHA 在 2023 年期间的基建工程项目共支出 11 亿美元基建资金专款，其中完成了 106 个项目，以及启动了 120 个新项目。这些项目包括：

- 更换或升级供暖系统，包括空间和家用热水器分离、锅炉实体更换、分布式燃气和地热系统以及热泵；
- 电梯系统更换；
- 楼顶更换；
- 废品管理基础设施升级，包括室内和室外压缩机以及新的废品收集场；
- 全面翻新；
- 住宅楼外部改造，包括外墙修复和窗户升级；
- 安全和安保，包括闭路电视 (CCTV)、分层访问控制门禁系统和照明；
- 洪灾损害修复和抗洪减灾措施，包括超级风暴桑迪灾后重建和抗灾防御工程；
- 能源效率和耐候性升级；
- 场地升级，包括操场、运动场和环保基础设施；以及
- 公共区域翻新，包括大堂、以及社区、长者和日托中心。

关于其中多项计划，以及 NYCHA 在创新试点、社区伙伴关系和互联社区倡议方面的进展情况将进一步探讨如下。

NYCHA 在 2023 年期间还获得了州政府提供的主要用于外墙维修和供暖系统的 4.9 亿美元资助；用于可持续性和抗灾防御相关工程的 8,500 万美元资助；HUD 提供的 550 万美元紧急资助；以及由第三方机构提供的主要用于 NYCHA 住宅园区进行的地面整修基建工程所需的 590 万美元。

NYCHA 在 2024 年初共有 645 个正在进行的项目，未来数年的总预算为 62 亿美元，其中包括于 2024 年第二季度收到的 2024 年联邦基建资金向分配基建项目的约 3 亿美元资助。NYCHA 还在 2024 年获得了由州政府提供的 1.5 亿美元用于可持续性和抗灾防御工程的新资助，以及由第三方机构实施的对 NYCHA 住宅园区进行的基建工程的资助，并将继

续与联邦合作伙伴合作，以最终确定与伊达风暴损毁修复和抗洪减灾措施相关的联邦灾后重建资金。NYCHA 计划在 2024 年期间斥资 12 亿美元，完成 125 个项目的建设。

展望 2024 年过后，五年基础建设计划将在 2025 年至 2028 年期间向 NYCHA 管理的基础建设项目增拨 11 亿美元的联邦资金和 16 亿美元的市政资金，即平均每年约 7 亿美元的资助。大部分资金将继续投资于 HUD 协议罗列的重点领域，包括暖气系统、电梯、废品管理基础设施和全面翻新，以及屋顶、外墙修复和环保基础设施。这些投资凸显了 NYCHA 致力于妥善维护我们的物业，提高居民的生活质量，并加强可持续性和对气候变迁的抗灾防御能力的决心。

灾后重建和抗灾防御工程

截至 2024 年 4 月，NYCHA 对受超级飓风桑迪影响最严重的 35 个住宅区投入了从联邦应急管理局(FEMA)，社区发展分类拨款灾后重建补助 (CDBG-DR) 和保险赔偿所得的超过 31 亿美元的资金。已完成的工作包括: 52 个新锅炉为 43 栋住宅楼近 3,483 个住房单位提供暖气和热水，更换了 187 个楼顶，111 台可运行的全功率备用发电机确(其中 68 台已投入使用，为超过 124 栋住宅楼中的超过 1.1 万个住房单位提供服务)，以及在 2024 年飓风季节前为 22 个住宅区内的 128 座住宅楼安装了风暴潮保护装置，提供保护措施。

NYCHA 已获得与 2021 年 9 月发生的飓风艾达相关的约 1.7 亿美元的 CDBG-DR 补助，并继续与 FEMA 合作，最终确定一项公共援助金，用于全面恢复在风暴中受损的物业财产，并减轻未来洪水造成的损失。NYCHA 已确定辖下 13 个住宅区和一个 PACT 资助住宅区遭受重大损坏，这些都是该恢复计划的重点。NYCHA 已向 FEMA 提供了设施维修、更换和抗灾防御措施的详细范围和成本概要，以恢复和保护 NYCHA 住宅区免受未来的暴风雨的破坏。为了补充预期的巨额 FEMA 资金，NYCHA 已获得 3,000 万美元的 CDBG-DR 补助，用于填补估计的本地配套设施资金空缺，另外 3,000 万美元用于未获资助的减灾措施，以及 2,600 万美元用于更换位于 1471 Watson 和 Leavitt St-34th Avenue 住宅楼的管道，这两个单体楼的住宅区都遭受了飓风艾达的强烈吹袭和破坏。NYCHA 还与 PACT 计划合作，向 Hope Gardens 住宅区和 Bushwick Houses 住宅区提供了 5,100 万美元的 CDBG-DR 补助，这两个住宅区以前是 NYCHA 住宅区，现已转换至 PACT 计划，在飓风艾达吹袭期间及随后的雨季中遭受了前所未有的大洪水。

NYCHA 更正在进一步实施其 2021 年气候适应计划，通过多个项目提高对纽约市居民面临的三大气候威胁 (极端高温、沿海洪灾和极端降雨) 的抵御能力。NYCHA 正在确定抗灾需求，积极寻求拨款支持，并实施以抗灾防御为主的基建项目，以保护整体房屋资源和 NYCHA 居民免受气候事件造成的损害和损失。此外，NYCHA 正在努力考虑将抗灾防范设施需求纳入其基础建设工作流程中，包括参与本地法第 41 条的试点计划，该项纽约市法律要求所有市府资助的项目从 2026 年开始都必须遵循《气候抗灾防范设计指南》。为将抗灾计划与 NYCHA 的其它优先事项相协调而做出的进一步努力包括: 与 PACT 合作伙伴持

续合作，计划对现有抗灾防范工作范围内的房产进行改造，并寻求机会将抗灾防范和电气化目标纳入整体规划的物业改造工程中。

例如，CDBG-DR 补助还用于扩大纽约市环境保护(DEP)与 NYCHA 协作的环保基础设施计划的规模，为 17 个住宅区的绿色基础设施工作提供了 3,000 万美元的额外资金。该计划中的项目将于 2024 年夏末开始动工。CDBG-DR 拨款还资助了 200 万美元的电梯抗灾防御工程，与范围更广泛的 NYCHA 自动电压调节器 (AVR) 安装计划以及地热可行性研究相协调。2021 年成立的极端天气工作小组承诺提供的 5,700 万美元市政资金也将用于以下四个住宅区的暴雨防灾工作: Woodside、Butler、Sheepshead、以及 Breukelen。这些项目将于 2024 年第二季度开始进入设计阶段，预计将通过联邦拨款资助计划 [FEMA 的“建设具有抗灾能力的基础设施和社区”(BRIC) 和“防洪援助”(FMA)] 获得更多资金，从而利用本地的资金机会扩大雨水管理项目，为 NYCHA 的居民提供重要的全新户外设施。

两项 2021 财政年度 BRIC 规划拨款申请正待审批或已批复--其中一项对四个住宅区的洪水灾害减灾措施进行了范围界定，并促成了随后的 2023 年度 BRIC 申请的为沿海洪水保护项目提供了 1,500 万美元的分阶段基建项目；另一项正在研究多个住宅区的抗灾设施的计划要求，并将促成未来的 BRIC 基建资金申请。另有一项申请是为 St. Nicholas Houses 住宅区的防暑降温改造项目提供资金(4,300 万美元)，该项目最初未被选中，但已重新提交，目前正在接受 FEMA 的审批。

能源效率计划

NYCHA 于 2021 年发布了新的可持续发展议程，阐述其对提供能体现环境管理和可持续性环保设计的健康和舒适住宅的承诺。目前已签订和完成的多份共值 3.41 亿美元的节能绩效保证合约，其中 2,570 万美元的房屋节能改造更新项目已完成或正在进行中。2022 年 8 月，NYCHA 与纽约电力局和纽约州能源研究与发展局合作，选择了 Midea 和 Gradient 两家生产商，设计价格实惠的冷气候窗式热泵。首批生产的 3 万个热泵将帮助 NYCHA 实现于 2050 年前减少纽约市百分之 80 的温室气体排放量的目标。Woodside Houses 住宅区有 24 个住房单位安装了这款新型窗型热泵。NYCHA 也在 Hoe 大道 1700 号的住宅楼中首先使用热泵为空间供暖和提供生活热水。

NYCHA 还承诺到 2026 年前在公共房屋和 PACT 计划资助房屋的楼顶上安装 30 兆瓦(MW)的可再生能源。截至 2024 年 4 月，5 个 NYCHA 住宅区(3 兆瓦)和 7 个 PACT 住宅区(2 兆瓦)，共计 5 兆瓦的安装工程已完成。此外，两个 NYCHA 住宅区已签订了 3 兆瓦的租赁合同，目前正在施工。最后，一个 13 兆瓦的项目已经获得批准，其租赁合同正在谈判中。通过这些努力，NYCHA 已经完成或正在进行 30 兆瓦目标中的 21 兆瓦安装工程。剩余的 9 兆瓦工程正在规划中。

全面翻新计划

全面翻新计划整合了多个住宅区的多个建筑系统、内部和外部，以及地面的全面翻修工程。这将使这些住宅区的全面翻修工程的进度更快、质量更好且更节省资金。 这项措施还能全面解决HUD协议罗列的重点领域和居民更广泛的需求，并降低NYCHA相对较高的运营和维护成本。

总预算约10亿美元的四个项目正在进行采购和设计: Saint Nicholas住宅区、Todt Hill住宅区、Gowanus 住宅区以及Wyckoff Gardens住宅区。 这些项目将采用设计-建造项目交付方法，并从每个项目的早期就进行广泛的居民参与工作，包括数百次会议、在每个物业举行的愿景会议、数千份传单、驻区内的参与办公室以及各个住房单位的问卷调查。所做的工作确保了居民的意见在翻修过程以及设计承建商的评估和选择过程中起着关键作用。

Saint Nicholas住宅区和Todt Hill住宅区的设计承建商现已收到了开工通知(NTP)。 Gowanus Houses住宅区和 Wyckoff Gardens 住宅区的设计-建造标书已收到合作商的回复，预计将于 2025 年 1 月向其发出开工通知 (NTP)。 这些项目的施工管理服务和特别检查服务的采购工作已经完成，因此NYCHA 有效监督这些项目所需的管理和技术支持资源已准备妥当。

创新试点

NYCHA 于 2023 年设计、开发和/或管理了以下创新试点项目，这些项目将在 2024 年继续推行:

- **入口通道:** 分析并评估了 NYCHA 已有 30 年历史的门面标准，并提出了新的标准，目前正在 5 个试点住宅区安装断桥铝隔热、钢材加固入口。
- **窗式热泵:** 与纽约州能源研究与开发局 (NYSERDA) 和纽约电力局 (NYPA) 合作，与暖气、通风和冷气 (HVAC) 制造商合作，在 Woodside 住宅区开发并测试一种易于安装的可直接安装在现有窗户的，且无需电力升级的一体式、寒冷气候空气源热泵 (ASHP) 组机。目前制定的长期目标是购买 30,000 台热泵，安装在 10,000 个住房单位中。
- **清洁能源学院:** 向 NYCHA 住宅区实施的 NYCHA 能源效率和再生能源计划推荐居民学员，并根据承包商的需求定制培训课程。NYCHA 已通过清洁能源学院培训了 39 名公共房屋居民，并计划在两年内培训 100 名居民。
- **暴雨:** 与纽约市环保局 (DEP) 合作，对 4 个试点住宅区的绿色基础设施进行更深层改造，以减轻极端降水事件 (也称为暴雨事件) 的影响，让这些建筑在面对气候变迁时更具复原力，并改善供居民使用的开放空间。
- **回收站:** 在试点住宅区建造容量更大、位置更便利的回收站和垃圾站，目的是改善居民的回收体验，增加可回收材料的回收量。
- **气动垃圾管理系统:** 将全面更新 Polo Grounds Towers 住宅区的垃圾收集和处理方法，改造每栋住宅楼现有的垃圾压缩槽，通过地下管道系统以真空方式投放垃圾和可回收物，改善住宅楼工作人员的工作条件，降低营运成本。

以下创新试点计划也已于 2024 年启动:

- **微移动 - ConEd 协作示范:** 与爱迪生电力公司 (ConEd) 合作, 在 4 个 NYCHA 住宅区中进行电动微型车辆和电动滑板车的充电站和停放站的设计、安装和测试供电动自行车和电动滑板车使用。
- **地热可行性:** 与电力研究所 (EPRI) 合作, 评估在 8 个住宅区通过地热提供暖气和/或生活热水的可行性。
- **太阳能+存储:** 通过与 NYPA 合作, 该试点计划将在 NYCHA 的两栋住宅楼和邻近的小区中心提供太阳能和储能设备, 以便在发生停电时为关键型系统供电, 并且将小区中心用于抗灾设施, 在极端高温天气期间成为居民和小区的避暑中心。

改善基础设施建设 – 「2025 财政年度基建资金年度报表/绩效评估报告」和「2025 年至 2029 年的五年行动计划」

纽约市房屋局已分别于 2025 年 5 月 21 日和 5 月 23 日, 向居民咨询委员会(RAB)呈交了房屋局的基建规划项目和 2025 财政年度基建工程计划和 2025 年至 2029 年的五年工作计划的概要。

NYCHA 制定的「2025 财政年度基建资金拨款年度报表/绩效和评估报告」和「五年基建工程行动计划」已纳入修正案的 173 至 186 页的附件 D 中。

NYCHA 制定的 2025 财政年度基建工程计划与五年行动计划的 投资重点将继续解决 HUD 协议所述的关键性问题: (1)投资楼顶, 外墙和管道组件以解决霉菌问题; (2) 投资供暖和电梯系统以解决锅炉和电梯的问题; (3) 投资废品管理计划以控制虫鼠患; 以及(4)投资火灾警报器, 新门禁和闭路电视系统, 增强安全和安保工作。此外, NYCHA 将利用本预算中所述的包括联邦资助在内的各种补助资金来源, 采取措施进行全面翻新改造, 以解决住宅区所存在的(i)霉菌投诉频繁和/或(ii)含铅涂漆隐患问题。「五年基建工程行动计划」包含了按住宅区划分的预估 RAD 转换前期成本的基建预算报表。

基建基金项目行动计划与其他类似的投资项目, 包括楼顶, 供暖设备, 电梯, 废品管理以及综合翻新工程, 将由市和州政府拨款资助。

社区合作与互联社区

作为其「步行就到公园」'Walk to a Park' 计划的一部分, 纽约市公园局指导六个 NYCHA 住宅区游乐区的设计和建设工作, 并将永久维护和运营翻新的开放空间。在这六个住宅区中, Pomonok、Redfern、1471 Watson Ave 和 Woodside 住宅区的翻新工程已经完成, 其余两个选址 (Kingsborough 和 Sotomayor 住宅区) 的工程目前正在进行中并预计将于 2025 年年中完成。

此外, 通过互联社区计划, NYCHA 与公共住房社区基金合作接受多项慈善赠款, 以改善 NYCHA 的开放空间。在 2019 年提供初步拨款后, 赫尔姆斯利慈善信托基金 (HelmsleyCharitable Trust)于 2022 年额外拨款三年 320 万美元, 用于四个住宅区

(Patterson、Castle Hill、Roosevelt, 和 Marlboro 住宅区)的参与式设计主导的开放空间改造。选址考虑了气候变化的脆弱性、健康和犯罪指标以及居民领导能力。所有 4 个开放空间的翻新工程预计将于 2024 年秋季开始。

梅隆基金会(Mellon Foundation)于 2023 年 8 月批准了 200 万美元的拨款,用于修复 Kingsborough Houses 住宅区的历史艺术品--工程进度管理局(WPA)联邦艺术项目之一的 80 英尺长的独立式墙体上的浮雕, *Exodus and Dance*“出埃及记与舞蹈”。社区持份者和民选代表于 2024 年 1 月共同举办了浮雕修复工程的动工仪式。梅隆基金会于 2023 年 11 月批准并拨款 300 万美元,用于与纽约市青少年及社区发展部(DYCD)合作,在五个 NYCHA 社区中心试行一项为期三年的艺术家驻留计划。NYCHA 和公营房屋社区基金正在与纽约市公共设计委员会 (PDC) 合作,利用其在全市范围内开展艺术活动的专业知识。

NYCHA 继续支持其它超过 150 万美元非营利性投资,用于较小的开放空间的改造。Wald 住宅区的 Opening the Edge 是一个即将开放的露天广场,由经济发展公司 (EDC) 与公共空间设计基金 Design Trust for Public Space 合作建造。该项目预计于 2024 年秋季破土动工。

善用新的收入来源维护房屋和翻新楼宇

考虑到联邦政府对第9章公共房屋计划削减了数十亿美元的补助资金,及其住宅区所需的大型维修工程,NYCHA必须寻求创新的方法筹集资金,为居民所居住宅楼和住房单位进行所需的翻新工程。

NYCHA的2023年实体需求评估(PNA)估计20年实体需求为783亿美元,比2017年PNA估计的总需求453亿美元增加了73%。作为永久合理租金的共同承诺(PACT)转换计划的一部份,NYCHA将处理62,000个住房单位的拖延已久的维修-这些住房单位的三分之一约居住着140,000位纽约市民。PACT计划依赖私营和非牟利发展合作伙伴的合作关系并将这些住宅转换至联邦资助的第8章补助券计划。

NYCHA将与公私部门合作,对公共房屋住宅区进行重大改造,同时保持长远的租金负担能力,并根据公共房屋保障规定维护居民的权利。迄今为止,NYCHA已在全市范围内完成了52亿美元的基础建设维修融资。超过23,000个住房单位已转换至“住宅区专属第8章房屋租金补助计划”,超过15,000个住房单位正处于该计划的规划和咨询阶段。经过多年努力,NYCHA在实现转换62,000个住房单位的目标方面取得了重大进展。

这62,000个住房单位将全部被转换至第8章房屋租金补助计划并保持租金永久可负担性。住宅楼专用的第8章计划可提供更稳定联邦资助资金并允许NYCHA和其发展合作伙伴筹集外部资金,解决住宅区的基建维修工程所需的资金。住宅区的转换工作完成后,私营管理公司将负责维护和管理住宅楼的日常运作。PACT计划向居民提供重要的权利和保障。居民只支付其家庭总收入的百分之30为租金,而其家庭的申请将无需再接受审查,并将有权在维修工程进行期间选择留居原住房单位而无需暂时迁离。

PACT计划允许NYCHA对公共控制的平价房屋进行再投资、修复和重建，以体现其所服务社区的优先事项。该计划为居民安装新的厨房，浴室设施，窗户，公共场所设施，同时完成电梯，锅炉，楼顶和外墙等重要维修工程。PACT计划还通过资助满足每个住宅区需求的优质的社区活动，从而加强驻区内的社会服务。

现已耗资约 16 亿美元为超过 8,800 多个住房单位完成翻修工程。另有 13,000 个住房单位现正进行耗资约 43 亿美元的大型翻修工程。另外 15,000 个住房单位的发展项目现正处于居民咨询或发展前期阶段。总的来说，NYCHA 有超过 37,800 个住房单位的翻修工程已完成，进行中或处于居民参与活前期发展的阶段。

空地发展、重建和其它房地产项目：

通过利用辖下房地产资产，NYCHA可以重新开发未充分利用的土地，筹集建筑物修复或NYCHA园区的全面重建所需资金。在未充分利用的土地上进行建设可以作为一项独立的交易进行，也可以与其它筹集资金方案(如 PACT 和上空使用权转让) 同步进行。这些交易产生的收益将用于重新投资、恢复或重建现有的NYCHA住宅区。

新建住宅楼的租金将受到纽约市强制包容性房屋计划(MIH)所规定的房屋可负担水平限制，并增加纽约市租金永久可负担房屋的资源。NYCHA将租赁(而不是出售)土地，并将根据社区意见制定全面的园区改善计划，这将有助于NYCHA实现我们的使命。

NYCHA 将继续利用其大量未被充分利用的发展权，俗称“空间权”，为房屋局增加收入。通过转让其所拥有的大约8千万平方呎的空间权的一部份，NYCHA预计可为周边住宅区的基建维修工程筹集资金。将未使用的可转让开发权向私人土地所有者出售，已经产生了5,500万美元的收入，用于支付NYCHA住宅区的基础建设维修费用。NYCHA于2020年完成了两项空间权转让，一项是位于布鲁克林区的Ingersoll Houses住宅区，转让费近2,500万美元，另一项是位于曼哈顿区的Hobbs Court住宅区，转让费为260万美元。NYCHA于2022年以2,800万美元的价格完成了Manhattanville Houses住宅区的转让。NYCHA于2024年以1,900万美元的价格完成了另一笔Campos Plaza住宅区的转让，所得的共7,400万美元的收益将用于邻近住宅区的基建工程。

承诺建造百分百可负担房屋

纽约市正面临着可负担房屋资源的危机，而纽约市民强烈呼吁建造更多可负担房屋。NYCHA 对此承诺提供未被充分使用的土地(如停车场和仓库空间等)，为有需要的家庭和长者建造新的可负担住房单位 - 超过3,000个住房单位的建设工程已在规划中。

自2015年以来，NYCHA已完成了位于布朗克斯区，布鲁克林区，曼哈顿区，皇后区的18项土地交易。到目前为止，大约有2,623个可负担住房单位已建成或正在建设中。另有72个合作住房单位已于2020年底开始施工，并将于2024年供首次置业者购买。

大部分新建住宅楼将包括小区设施和零售店，为广大居民提供生活便利。例如，位于 Bedford-Stuyvesant 地区 Sumner 住宅区的 Atrium 公寓大楼将提供 130 个单间住房单位和 59 个一居室住房单位，以及一个两居室的管理员住房单位。这座楼高 11 层的建筑围绕着一个中央庭院而建，其走廊可俯瞰一楼的四季室内花园景色。Sumner 住宅区的 Atrium 公寓大楼按照节能房屋标准设计，与纽约市的普通公寓楼相比，能耗可减少百分之 60 至 70，其公共区域将提供健身室以及图书馆、会议室和大型多功能室，作为教育和艺术课程和活动计划的基地，以满足长者的需求。住宅楼已于 2024 年开始入伙，并为 NYCHA 现居长者预留了部份住房单位。

《通过翻新提供住房机会法案》(简称“HOTMA”)第 102 条和第 104 条规定

美国联邦房屋及城市发展部(HUD)于 2023 年 2 月发布了新法规，以实施《通过翻新提供住房机会法案》(HOTMA)中规定的变更。HOTMA 第 102 和 104 条对 1937 年《美国住房法》进行了修改，尤其是影响收入计算和审查的条款内容。第 102 条修改了与公共房屋和第 8 章计划收入审查有关的要求。第 104 条则规定了公共房屋和第 8 章房屋租金补助计划申请者和参与者的资产上限。有关适用于 NYCHA 自选房屋租金补助券(HCV)和公共房屋计划的变更的详细信息，请参阅第 257 页至第 264 页的附录 M。
