

行政摘要

紐約市房屋局 (NYCHA) 「2025 財政年度機構計劃」終稿

根據聯邦法規定，紐約市房屋局 (New York City Housing Authority，簡稱“NYCHA”或「房屋局」) 需徵集公共房屋居民，第 8 章房屋租金補助計劃住戶，民選官員，和各界人士的意見，以此制定一份詳盡闡述未來一年的工作方針的計劃書。

NYCHA 在其網站發佈了 2025 財政年度機構及其五年計劃終稿供民眾查閱，網址：on.nyc.gov/nycha-annual-plan。NYCHA 還將向轄下各個住宅區居民協會的會長提供機構計劃終稿。民眾可於正常辦公時間前往 NYCHA 轄下各公共房屋住宅區管理處辦公室索取機構計劃終稿。

NYCHA 已於 2024 年 7 月 30 日通過網絡和現場的混合模式舉辦公開聽證會，並接受了於 2024 年 8 月 2 日或之前收到的有關機構計劃初稿的書面意見。請參閱附於第 12 頁的通知。NYCHA 已於 2024 年 4 月至 9 月期間與居民諮詢委員會成員召開了 14 次會議徵詢建議。

NYCHA 將於 2024 年 10 月 18 日前向美國聯邦房屋及城市發展局 (Department of Housing and Urban Development，簡稱“HUD”) 提交機構及其五年計劃終稿。收到 NYCHA 提交的計劃書之後，HUD 將在 75 天內審核和批准計劃書。

本文的第 23 至第 39 頁概述了房屋局未來一年的工作重點。NYCHA 旨在通過其「轉型計劃」強化其營運模式並通過最近獲授權成立的紐約市公共房屋維護信託，「永久合理租金之共同承諾」(PACT) 計劃以及其它維護計劃為轄下住宅區籌集迫切需要的基建資金。NYCHA 和紐約市政府與 HUD 於 2019 年 1 月共同簽署了一項協議，列舉 NYCHA 必須在指定限期並根據客觀的合規化標準顯著改善多個高度優先領域的問題，包括含鉛塗漆，霉菌，暖氣，電梯，年度房屋檢驗，蟲鼠患防治和廢品管理。NYCHA 致力在限期前實現目標，並對以下各個高度優先領域提供最新進度報告。隨著 NYCHA 的基建工程項目的開展，當局正在投資其城市基建行動計劃中羅列的項目，已經開始實施的提案以及著重環境抗災性和可持續性的項目。最後，NYCHA 繼續採取其它措施，籌集住宅樓和住房單位設施重要升級工程所需的資金。

NYCHA 轉型計劃與紐約市公共房屋維護信託

NYCHA 的**轉型計劃**是對 NYCHA 進行自上而下的全面重組，並提議通過改制 NYCHA 的工作模式和營運方式的策略，提高所提供的居民服務質量。

轉型計劃和 NYCHA 簽署的監察協議

NYCHA 和紐約市政府與 HUD 於 2019 年 1 月 31 日簽署了一份協議。協議的主要目標是改善 NYCHA 住宅樓實體狀況的缺陷，造福全市範圍內 NYCHA 的廣大居民。協議為房屋局在

繼續加強機構管理和提高居民生活品質的工作奠定了堅實的基礎。此協議制定了下列七個需要優先解決的重要領域的績效目標：含鉛塗漆，霉菌，暖氣，電梯，房屋檢查和蟲鼠患防治和廢品管理。

協議所規定的工作由 HUD 委派的第三方聯邦監察員監督。NYCHA 的第一任聯邦監督員 Guidepost Solutions 顧問公司的任期於 2024 年 2 月結束，新上任的聯邦監督員是 Jenner & Block 律師事務所，任期為五年。新一任的監督員將於接管後繼續執行該協議的要求。

該協議規定的工作包括，例如，每年對含鉛塗漆進行目測評估並完成臨時控制措施，縮短暖氣和電梯服務中斷的修復時間，完成更換老舊鍋爐和電梯的基建維修改善工程，糾正霉菌問題及預防霉菌反覆出現，以及採取綜合蟲鼠治理措施。該協議還要求制定一項 "機構計劃"，以 "持續履行[該]協議規定的[義務]"。

NYCHA 針對該協議義務發佈了三份文件--2021 年 3 月發佈的轉型計劃，以及 2022 年 2 月和 2023 年 2 月發佈的兩份實施計劃。轉型計劃和兩項實施計劃共同組成 HUD 協議所要求的機構計劃¹。上述計劃包括了一系列旨在改善居民的生活體驗以及幫助機構邁向更強健的未來奠定基礎的策略。

該計劃還包括了對 NYCHA 的管理和領導架構、物業管理系統以及集中式支援職能的改革。轉型計劃的發佈標誌着歷時數年改革實施進程的開始，且已進入第四個年頭。

截至 2024 年春季，NYCHA 已對其營運模式實施了多項重要改革，以及著重於解決居民和職員特別指出的服務交付難點而進行的多項業務程序的改進工作。該機構已轉換至鄰裡社區模式，將資源和決策權從其總部辦公室轉移至遍佈全市的 29 個鄰裡社區辦事處。隨著所居地區提供的居民服務的增加，該機構將繼續改進這一模式。

更多面向居民業務流程的更改，包括：徹底改進我們的維修和工作訂單的管理流程，改變清潔和保潔工作措施，以及採取新措施解決住宅區的租約執行問題。機構還在培訓方面進行新的投資，以確保其員工能夠履行機構使命。另外，NYCHA 正在推行一系列總部辦公室改革，包括綜合資產管理策略和著重人力資源分配確保所有部門配備充足員工並防止職位空缺，以免影響所提供的居民服務工作。

在 2024 年年底前的時間裡，NYCHA 正在評估轉型計劃中已確立的其餘計劃和項目，以決定是否需要對每個計劃和項目進行調整、加快進度或做出其它改變。評估還將包括轉型計劃中最初未確立的新項目的可能性。

紐約市公共房屋維護信託

¹ 2023 年 2 月 12 日生效的主席備忘錄和 2023 年 5 月 1 日生效的品質保證備忘錄，修改了機構計劃的條款。

州政府的立法機關於 2022 年六月通過成立紐約市公共房屋維護信託 (簡稱「信託」) 的法案，並已經由州長胡楚 (Kathy Hochul) 正式簽署成為法律。

NYCHA 計劃將首批共 2.5 萬個住房單位轉至信託，通過對住宅樓的大型翻修顯著提高居民的生活品質並同時確保其所有權利和保障維持不變 (包括租金的永久可負擔性) 及提供經濟契機。NYCHA 將繼續擁有和管理物業，並與信託簽訂長期土地租賃協議，以確保獲得價值相當於 NYCHA 目前所得聯邦補助兩倍的住宅區專屬補助券。與其它政府部門籌集基建改善工程所需資金的方法相似，信託將進行常規融資或發行債券，為全面的住宅樓翻修工程，包括最新的可持續技術，提供資金 (與住宅區居民建立聯繫和合作關係)。信託還能招聘更好的承辦商，在更短的時間內完成高品質的工作。

信託法案於州長胡楚簽署的第 60 天後正式生效 - NYCHA 之後必須履行規定的義務，例如公佈擬定的居民投票程序，進行公眾諮詢並將合適的居民意見納入投票程序的最終版本。投票程序擬案已按相關要求在 2022 年 10 月公佈並於 2022 年 12 月完成定稿。包括 NYCHA 居民在內的第一批信託委員會成員已於 2023 年 5 月接受了任命；他們將是信託管理和運營的關鍵。

在未進行廣泛的居民參與程序的情況下，包括未經被提議轉換物業的居民投票表決是否贊成轉換，信託的轉讓工作將不會執行。

位於布魯克林區的 Nostrand House 住宅區、Coney Island Houses 住宅區和 Coney Island (Site 1B) (又稱 Unity Towers) 住宅區以及位於布朗克斯區的 Bronx River Addition 住宅區已於 2023 年底和 2024 年率先開始進行居民投票。在住宅區進行為期 100 天的公眾參與之後，將進行為期 30 天的投票，在此期間，居民可以從三個投票選項中做出選擇：加入信託、加入 PACT 計劃或保留第 9 章公共房屋計劃。居民可以通過郵寄、上網進行投票或在投票期的最後 10 天內進行現場投票。投票結果由獨立的第三方投票管理機構核實，兩個住宅區都選擇了轉換至信託基金。物業轉至信託的交易過程將需時兩年完成，第一階段的維修工作將在轉換完成後開始。Nostrand House 住宅區和 Coney Island (Site 1B)/Unity Towers 住宅區以及 Bronx River Addition 住宅區居民投票決定加入公共房屋信託，而 Coney Island Houses 住宅區的居民則選擇保留傳統的第 9 章公共房屋運營模式。請注意，因 Coney Island (Site 1B)/Unity Towers 住宅區的投票工作在 2025 財年年度公共房屋機構計劃初稿發佈後完成，其處置工作將被納入未來的年度計劃。

其它住宅區的投票活動將在未來數月陸續進行。

未來的年度機構計劃和重大修正案將提供更多關於信託及租賃權轉讓的具體信息。

合規化管理

根據與 HUD 簽定的協議要求，NYCHA 成立了新部門和科組- 合規事務部，環境健康和安全部，質量保證部。這些部門已制定了多項制度，以監督 NYCHA 在各住宅區所進行的工作，

提出改進工作建議並向住宅區職員提供技術支援，幫助他們提高績效。在接下來的一年，NYCHA 將繼續擴大這些部門和科組的規模，同時採用數據為中心的風險評估，採樣和現場監管等方法確保運營工作符合所有地方，州和聯邦的規定和內部政策和程序的條例。

重要領域合規化

協議要求 NYCHA 在規定期限內改善其物業的居住狀況並在在對上述需要優先解決的含鉛塗漆，霉菌，暖氣，電梯，房屋檢查，蟲鼠患和廢品管理等領域進行修復或改進工作時嚴格客觀地遵從法規。NYCHA 正建立各種系統並已成立了一個專門部門，策略和創新部，跟進協議所規定的各項工作在規定的期限前完成的進度。NYCHA 還為每個重點領域建立了監控系統和其它具分析匯報功能的工具，用於顯示我們完成這些指標的工作進度。如果任何管理權限都無法滿足清晰定義的數據驅動的標準，他們將需要與其他部門的同事共同制定可以解決這些問題的計劃。

機構年度計劃書初稿中的目標部份(第 194 頁至第 234 頁)列舉了協議制定的目標以及其他需要優先解決的重點領域。下文概述了我們目前在合規化工作重點領域所取得的進展，以及預期未來完成工作的進度。

含鉛塗漆

NYCHA 於 2019 年 4 月開展了一項前所未有的計劃，使用高科技 X 射線螢光分析儀(XRF)對約 134,000 個住房單位進行有關含鉛塗漆的檢測工作。

XRF 檢測計劃原根據每平方釐米 1.0 毫克 (mg/cm²) 含鉛量的標準進行。紐約市房屋維護及發展部 (HPD) 於 2021 年 12 月 1 日為紐約市本地法第 1 條的施行而頒布了一項有關含鉛塗漆的新標準規定，將塗漆含鉛量的標準由每平方釐米 1.0 毫克含鉛量改成每平方釐米 0.5 毫克。XRF 檢測計劃已根據每平方釐米 1.0 毫克的含鉛量的測試標準對約 134,000 個住房單位進行了檢測工作。NYCHA 已嘗試上門對 119,161 個住房單位 (佔目標範圍的百分之 89) 進行測試並已完成了 108,236 個住房單位 (佔目標範圍的百分之 81) 的測試工作。當市政府更改了其標準，NYCHA 已暫停了根據每平方釐米 1.0 毫克的測試標準對其住房單位進行檢測的計劃並採用每平方釐米 0.5 毫克 (0.5 標準) 的限值較低的新標準對有未滿 6 歲兒童 (CU6) 居住的住房單位進行重新檢測。截至 2024 年 3 月 31 日，測試範圍已擴大至所有 NYCHA 住房單位，包括 CU6 和非 CU6 住房單位，均採用 0.5 標準進行測試。

截至 2024 年 9 月 1 日，NYCHA 已對 82,783 個住房單位完成 XRF 測試工作。此外，NYCHA 每年都會向居民發送確認住房單位內是否住有未滿 6 歲兒童 (CU6) 的通知，以評估是否存在含鉛塗漆。如果居民沒有對通知做出回應，NYCHA 會上門，以確定住房單位內是否有未滿 6 歲兒童居住。NYCHA 將繼續努力確定住房單位內是否有未滿 6 歲兒童 (CU6) 居住或每週逗留超過 10 小時，同時持續推行此項方案。

兩年一次的風險評估計劃已於 2024 年 7 月開始實施，NYCHA 有望在年底前完成這項工作。隨後將再進行後續風險評估。

NYCHA 已加強力度確認或推測含鉛塗漆呈陽性的有未滿 6 歲兒童 (CU6) 居住或每週逗留十個小時或更長時間住房單位中的塗漆狀況惡化的問題。NYCHA 已制定了「加強管理，規劃和推廣團隊」(TEMPO) 的除鉛工作計劃。根據 TEMPO 清除工作計劃，NYCHA 將優先對所有含鉛塗漆測試呈陽性的 CU6 住房單位進行除鉛工作。

此外，自 2021 年 12 月起，NYCHA 擴大了除鉛工作的範圍，以符合市政府修訂後的標準。為確保不存在含鉛塗漆安全隱患，NYCHA 正在按照 0.5 標準對所有 1978 年以前建成的住房單位 (超過 140,000 個) 進行重新測試。在重新測試工作結束後，NYCHA 將對檢測結果為陽性的住房單位創建除鉛工單，並在居民同意臨時遷離 CU6 和非 CU6 住房單位的情況下提供加急除鉛服務。

NYCHA 目前正在與一家項目管理公司合作，其中包括專案經理，負責監督 NYCHA 住宅區的含鉛塗漆清除工作以及清除工作過程中的臨時居民搬遷安排。截至 2024 年 9 月 1 日，NYCHA 已完成 9,459 個住房單位的除鉛工作。NYCHA 正在繼續努力對全市範圍內的所有住房單位進行除鉛工作。

根據 PACT 計劃，NYCHA 要求每個參與轉換計劃的住宅區的 PACT 合作夥伴對 1978 年以前建造的建築物中的住房單位和公共區域進行含鉛塗漆測試。根據測試結果，PACT 合作夥伴必須制定清除所有含鉛塗漆的工作計劃。然後，PACT 合作夥伴完成其負責的工作範圍所需的清除工作，並向 NYCHA 報告工作進展情況。

從 2019 年 1 月到 2024 年 8 月 31 日，PACT 計劃已完成 16,522 個住房單位的轉換程序，預計其中有 4,747 個住房單位需要進行除鉛工作。截至 2024 年 8 月 31 日，根據 PACT 合作夥伴報告，已清除 3,084 個住房單位的含鉛塗漆，約佔全部住房單位的 65%，其中包括按照市政府新標準進行清除工作的 3,035 個住房單位。

霉菌:

NYCHA 近年來推出了多項措施解決住宅區存在的霉菌，滲漏和通風問題。其中包括實施新標準程序、全面的管道和改造項目，以及減少霉菌和滲漏工單、防止霉菌反復滋生和提高居民滿意度的營運手段和策略。有關 NYCHA 在應對霉菌和滲漏相關問題方面取得的重大進展的更多詳細信息，請參閱《2023 年 NYCHA 霉菌和滲漏應對措施工作報告: 進展、挑戰和後續步驟》。

NYCHA 於 2018 年夏季成立了霉菌評估和整治辦公室 (OMAR)，負責房屋局對霉菌和滲漏的應對措施。NYCHA 已於 2019 年 1 月至 9 月間推行 NYCHA 民用住宅建築霉菌控制標準程序。NYCHA 於 2020 年 4 月開始制定的滲漏標準程序 (Leak SP)，並於 2021 年 1 月完成了新程序的試行計劃，並於 2023 年 12 月完成了第二輪試行計劃。NYCHA 也於 2020 年開始了樓頂風扇更換和住房單位室內通風口清潔計畫。NYCHA 於 2021 年 7 月發佈了 NYCHA 民用住宅建築樓頂風扇檢驗標準程序 (Roof Fan SP)，為職員提供月度樓頂風扇檢驗工作的指導，確保風扇設備運作正常。樓頂風扇標準程序為每月在轄下住宅樓進行的樓頂風扇例行檢修提供標準化流程 (因此也解決通風問題)。

NYCHA 已於 2022 年 5 月推出了霉菌和滲漏效績計分制度和監控系統及優化監督計劃 (EOP)，以確定和協助需要額外支持的 NYCHA 合併住宅區，提高對法院命令的有關霉菌和滲漏效績參數的合規性。計分報告根據 11 個關鍵指標衡量有關合併住宅區在霉菌和滲漏方面的績效。EOP 通過每週例會、與營運部門和物業管理部門共同制定行動計劃以及向合併物業管理處分配專業團隊等方式，為計分報告表現最差的合併物業管理處提供協助。EOP 與霉菌清潔行動 (OMC)，霉菌檢驗提案 (MII)，霉菌清潔提案 (MCI)，維修人員執行霉菌檢驗工作都由霉菌評估和整治辦公室 (OMAR) 負責執行。NYCHA 還於 2022 年 8 月間增加了霉菌合同的預算，除了原有的兩份霉菌評估和兩份治理合同，還增加了兩份霉菌治理合同。

NYCHA 已於 2022 年 5 月實現其更換或修理 8,436 部樓頂風扇重大目標，並開始通過其 Maximo 資產管理程序標記風扇，以連接手持設備上的月度檢查報告和系統中的 Maximo 資產管理程序。此外，NYCHA 在 2023 年 7 月 31 日之前完成了第三輪通風口清潔工作，從而完成了通風口清潔工作計劃 (CVI)。NYCHA 清潔了約 74,000 個住房單位的橫向管道。NYCHA 於 2023 年 6 月推出了其多年期措施，以更換約 95,000 個通風口，包括住房單位內閘門和走廊閘門。截至 2024 年 7 月 31 日，已安裝了約百分之 16 (15129 個閘門)。

NYCHA 於 2022 年 5 月發起了 OMC，以減少待處理的除霉和防霉塗漆的工作訂單的積壓。在推行方案的進程中，截至 2024 年 7 月 31 日，NYCHA 已完成了百分之 92 (或 31,113 張工單中的 28,566 張) 且已確定完成的工單。

最後，NYCHA 於 2023 年 4 月推出了「乾爽行動」計劃 (Operation Dry Out)。「乾爽行動」的目的是減少積壓 250 天或以上的與霉菌和滲漏投訴有關的浴缸圍板和管道的待處理維修工單。截至 2024 年 7 月 31 日，已完成百分之 72 的浴缸圍板維修工單和百分之 82 的冷暖管道工單。為改善霉菌反復出現的指標，NYCHA 於 2024 年 2 月推出了替代塗漆試點計劃，以評估 Sherwin-Williams 塗漆與 NYCHA 目前使用的防霉塗漆 Foster 40/50 相比的抗霉菌性能、可能節省的成本和耐用性。為加快完成指標的時間，NYCHA 於 2024 年 6 月推出了工單核査計劃，通過向居民發送電子郵件和電話，確定並撤消不再需要處理的積壓已久的霉菌和滲漏工單。此外，為了評估 NYCHA 在提高霉菌和滲漏維修相關績效方面逐步取得的進展，NYCHA 於 2024 年推出了一項階段性分析新計劃。當逐一確定這些項目的影響程度後，我們將提供更多相關的詳細信息。

在接下來的一年內，NYCHA 將通過採取上述措施實現下列目標：

- 減少霉菌生長和反覆滋生的問題。
- 提高與關鍵職效參數相關的合規化標準，包括初次房屋檢驗，霉菌清除和糾正工作，和完成相關維修項目的所需時間。
- 確保主要人員接受霉菌檢測和糾正工作的培訓。
- 推行滲漏標準程序(SP)並開始向對職員進行有關先進的滲漏檢驗程序的培訓。

儘管作出了這些努力，NYCHA 明白，要有效地根治霉菌的問題，必須投入巨額資金進行大型和全面的基建修繕工程。除了已經開始的更為直接的營運和維護工作之外，持續投資和全面的基建升級也至關重要。NYCHA 住宅樓持續存在的黴菌和潮濕問題說明了日久失修的基建問題，以及所有住宅樓都缺乏所需的再投資。NYCHA 大部份住宅樓已經建成超過半個世紀，但其基礎設施未有得到對其至關重要且必要的基建改善工程。為了解決導致霉菌滋生，滲漏和潮濕投訴的成因，NYCHA 必須對其轄下長期存在霉菌和滲漏問題的所有物業所需的全面翻修工程進行投資。

暖氣:

在 2023 年至 2024 年的供暖季節期間，NYCHA 平均在 6.6 小時內解決了暖氣中斷問題。百分之 99.6 (總數 513 宗中的 511 宗) 的服務中斷問題都在 24 小時內得到解決。NYCHA 繼續通過其持續(24/7)奮戰在第一線的敬業的供暖團隊，在天氣極其寒冷的期間啟動“指揮室”及時協調處理服務中斷的請況並調度所需資源，而且通過監控系統不斷監控服務中斷的數據和報告發現問題所在。NYCHA 還會檢討造成服務中斷的原因，以確定可能需要進行大規模維修和/或更換工程的系統部件。然後，我們根據所得數據制定一項營運投資策略，利用營運資金資助確定所需的維修項目。

NYCHA 完成了 44 個住宅區的暖氣感應器安裝工作。NYCHA 將在即將來臨的供暖季節中出現的暖氣服務中斷情況的處理時間逐年進行改善。

自 2019 年簽署了 HUD 協議以來，NYCHA 已經為 35 個住宅區更換了 128 台新鍋爐。在另外 32 個住宅區中，NYCHA 正持續進行的長遠項目有望在 2026 年底之前更換另外 174 台鍋爐，共計 302 台鍋爐。這些項目的資金來源廣泛，包括市府基建資金 (包括根據市政府基建行動計劃分配的資金)、州政府基建資金、桑迪災後重建和抗災防禦工程資金以及基建資金等。

此外，NYCHA 通過「永久合理租金之共同承諾」(PACT) 房屋維護計劃完成處理了 263 台鍋爐問題。這些投資將讓成千上萬的居民的暖氣供應更加穩定。

電梯:

NYCHA 繼續努力，提高住宅樓電梯的運行能力。NYCHA 將繼續聘請和培訓更多電梯機修工團隊，同時投資電機房空調，門鎖監控器和其它有助於改善電梯服務的設備。

自 2019 年簽署了 HUD 協議以來，當中 18 個住宅區的 139 部電梯工程已完成。另有 170 部電梯正通過處於施工階段的工程進行處理，預計到 2024 年底將完成總共 175 部電梯的施工，其餘電梯將於 2025 年上半年完工。通過 PACT 第 8 章房屋轉換計劃，150 多部電梯已轉交第三方管理公司處理。

其它設備升級工作包括:

- 在電機房安裝空調，以減少設備過熱。截至 2024 年 9 月，已安裝 2,229 台空調並投入使用。

- 升級至主控變頻 (MOVFR) 防水門操作裝置，防止天氣原因造成的故障。截至 2024 年 9 月，已安裝 265 個防水操作裝置。
- NYCHA 的電梯服務和維修部 (ESRD) 正在安裝電壓調節器 (EVR)，以增加部分住宅區在夏季的電壓。該裝置將有助於防止長者住宅樓在當地電力公司降低電壓時電梯出現的“停運情況”。
- 截至 2024 年 9 月，已安裝了 12 台電壓調節器，其中 10 台已安裝完畢，另外 2 台正在等待紐約市樓宇局 (DOB) 的檢查。此外，電梯部已要求 NYCHA 的基礎建設項目在今後的所有房屋翻新工程中加裝電壓調節器。

蟲鼠患和廢品管理:

NYCHA 於 2023 年間減少了因 COVID 新冠疫情限制、滅鼠人員空缺和蟲鼠害反復滋生問題而積壓的滅鼠工單。在 2023 年 1 月共有 16,762 張未處理工單。截至 2024 年 9 月 6 日，共有 6,504 張仍待處理的滅蟲工單；但在有人居住的住房單位中，只有 51 張已投訴但與跟進工作、霉菌檢查或法庭案件無關的積壓時間超過 30 天的工單。NYCHA 在 2023 年 1 月出現了 50 個蟲鼠患管理職位空缺，目前正在與提升及維持居民經濟實力 (REES) 計劃合作，為居民提供三個滅蟲培訓課程以及填補剩餘的 4 個空缺。有效減少工單積壓的最終因素是工作品質的提升。滅蟲人員現在使用吸塵器、封堵孔洞、使用更有針對性的殺蟲劑、接受更好的培訓並進行上門跟進。通過這些努力，在遵守 HUD 協議規定的回應時間方面取得了進展: (1) 在兩個工作日內處理 75% 的鼠患投訴並在五日內處理所有鼠患投訴，以及 (2) 在 7 個工作日內處理 75% 的老鼠，臭蟲和蟑螂投訴並在 10 日內處理所有投訴。目前，對於居民投訴鼠患的平均回應時間為 2.26 天，對於其它蟲患 (老鼠、蟑螂和臭蟲) 的平均處理時間為 6.61 天。

NYCHA 正在通過市政府基建行動計劃 (CCAP) 資助更換大部分已過其使用年限的室內和室外壓縮機。這些資金用於更換和修復 1,600 台室內壓縮機，以及重新設計約 130 至 150 個廢品收集場。這些改革方案將顯著改善 NYCHA 工作人員處理廢棄物和可回收物的設備和工作條件。

- 截至 2024 年 10 月，已有 376 個室內壓縮機房進行了全面翻新配備了新的室內壓縮設備並進行了其它改進。另有 227 個壓縮機房正準備進入施工階段，另有 286 個壓縮機房正處於採購、設計或規劃階段。
- 截至 2024 年 10 月，2 個配備外螺旋壓縮機和其它設備的廢品收集場已經完工，5 個完成施工，另有 15 個正處於採購階段，4 個處於設計階段，50 個正在進入設計階段。

公共房屋評估制度 (PHAS) 和房屋年度檢查

截至 2024 年 9 月，NYCHA 已在下列重要領域取得進展:

- 從 2024 年 1 月 1 日起，NYCHA 開始每年對 100% 的住房單位進行檢查。

- 更新了 PHAS 標準程序 (SP)，以納入新的 NSPIRE 要求和其它條款更新內容。該標準程序於 2024 年 2 月 15 日發佈。
- 更新了住房單位檢查標準程序，包括每年檢查 100% 的住房單位、新的 NSPIRE 規定和其它更新條款。該標準程序於 2024 年 9 月 4 日發佈。
- 繼續進行新的培訓流程，其中包括取代統一實體狀況標準 (UPCS) 的新的《不動產實體檢查國家標準》(NSPIRE)的培訓。所有先前接受過 UPCS 培訓的 NYCHA 工作人員都需要接受培訓，培訓包括為期兩天的課堂課程和半天的實地考察課程。培訓於 2023 年 10 月開課。截至 2024 年 9 月 4 日，1,602 名員工完成了課堂培訓，752 名員工完成了實地培訓。
- 更新了住房單位年檢問題清單，列明新的 NSPIRE 要求。

基建工程

NYCHA 在 2023 年期間的基建工程項目共支出 11 億美元基建資金專款，其中完成了 106 個項目，以及啟動了 120 個新項目。這些項目包括：

- 更換或升級供暖系統，包括空間和家用熱水器分離、鍋爐實體更換、分散式燃氣和地熱系統以及熱泵；
- 電梯系統更換；
- 樓頂更換；
- 廢品管理基礎設施升級，包括室內和室外壓縮機以及新的廢品收集場；
- 全面翻新；
- 住宅樓外部改造，包括外牆修復和窗戶升級；
- 安全和安保，包括閉路電視 (CCTV)、分層訪問控制門禁系統和照明；
- 洪災損害修復和抗洪減災措施，包括超級風暴桑迪災後重建和抗災防禦工程；
- 能源效率和耐候性升級；
- 場地升級，包括操場、運動場和環保基礎設施；以及
- 公共區域翻新，包括大堂、以及社區、長者和日託中心。

關於其中多項計劃，以及 NYCHA 在創新試點、社區夥伴關係和互聯社區倡議方面的進展情況將進一步探討如下。

NYCHA 在 2023 年期間還獲得了州政府提供的主要用於外牆維修和供暖系統的 4.9 億美元資助；用於可持續性和抗災防禦相關工程的 8,500 萬美元資助；HUD 提供的 550 萬美元緊急資助；以及由第三方機構提供的主要用於 NYCHA 住宅園區進行的地面整修基建工程所需的 590 萬美元。

NYCHA 在 2024 年初共有 645 個正在進行的項目，未來數年的總預算為 62 億美元，其中包括於 2024 年第二季度收到的 2024 年聯邦基建資金向分配基建項目的約 3 億美元資助。NYCHA 還在 2024 年獲得了由州政府提供的 1.5 億美元用於可持續性和抗災防禦工程的新資助，以及由第三方機構實施的對 NYCHA 住宅園區進行的基建工程的資助，並將繼續與

聯邦合作夥伴合作，以最終確定與伊達風暴損毀修復和抗洪減災措施相關的聯邦災後重建資金。NYCHA 計劃在 2024 年期間斥資 12 億美元，完成 125 個項目的建設。

展望 2024 年過後，五年基礎建設計劃將在 2025 年至 2028 年期間向 NYCHA 管理的基礎建設項目增撥 11 億美元的聯邦資金和 16 億美元的市政資金，即平均每年約 7 億美元的資助。大部分資金將繼續投資於 HUD 協議羅列的重點領域，包括暖氣系統、電梯、廢品管理基礎設施和全面翻新，以及屋頂、外牆修復和環保基礎設施。這些投資凸顯了 NYCHA 致力於妥善維護我們的物業，提高居民的生活品質，並加強可持續性和對氣候變遷的抗災防禦能力的決心。

災後重建和抗災防禦工程

截至 2024 年 4 月，NYCHA 對受超級颶風桑迪影響最嚴重的 35 個住宅區投入了從聯邦應急管理局(FEMA)，社區發展分類撥款災後重建補助 (CDBG-DR) 和保險賠償所得的超過 31 億美元的資金。已完成的工作包括: 52 個新鍋爐為 43 棟住宅樓近 3,483 個住房單位提供暖氣和熱水，更換了 187 個樓頂，111 台可運行的全功率備用發電機確 (其中 68 台已投入使用，為超過 124 棟住宅樓中的超過 1.1 萬個住房單位提供服務)，以及在 2024 年颶風季節前為 22 個住宅區內的 128 座住宅樓安裝了風暴潮保護裝置，提供保護措施。

NYCHA 已獲得與 2021 年 9 月發生的颶風艾達相關的約 1.7 億美元的 CDBG-DR 補助，並繼續與 FEMA 合作，最終確定一項公共援助金，用於全面恢復在風暴中受損的物業財產，並減輕未來洪水造成的損失。NYCHA 已確定轄下 13 個住宅區和一個 PACT 資助住宅區遭受重大損壞，這些都是該恢復計劃的重點。NYCHA 已向 FEMA 提供了設施維修、更換和抗災防禦措施的詳細範圍和成本概要，以恢復和保護 NYCHA 住宅區免受未來的暴風雨的破壞。為了補充預期的巨額 FEMA 資金，NYCHA 已獲得 3,000 萬美元的 CDBG-DR 補助，用於填補估計的本地配套設施資金空缺，另外 3,000 萬美元用於未獲資助的減災措施，以及 2,600 萬美元用於更換位於 1471 Watson 和 Leavitt St-34th Avenue 住宅樓的管道，這兩個單體樓的住宅區都遭受了颶風艾達的強烈吹襲和破壞。NYCHA 還與 PACT 計劃合作，向 Hope Gardens 住宅區和 Bushwick Houses 住宅區提供了 5,100 萬美元的 CDBG-DR 補助，這兩個住宅區以前是 NYCHA 住宅區，現已轉換至 PACT 計劃，在颶風艾達吹襲期間及隨後的雨季中遭受了前所未有的大洪水。

NYCHA 更正在進一步實施其 2021 年氣候適應計劃，通過多個項目提高對紐約市居民面臨的三大氣候威脅 (極端高溫、沿海洪災和極端降雨) 的抵禦能力。NYCHA 正在確定抗災需求，積極尋求撥款支持，並實施以抗災防禦為主的基建項目，以保護整體房屋資源和 NYCHA 居民免受氣候事件造成的損害和損失。此外，NYCHA 正在努力考慮將抗災防範設施需求納入其基礎建設工作流程中，包括參與本地法第 41 條的試點計劃，該項紐約市法律要求所有市府資助的項目從 2026 年開始都必須遵循《氣候抗災防範設計指南》。為將抗災計劃與 NYCHA 的其它優先事項相協調而做出的進一步努力包括: 與 PACT 合作夥伴持

續合作，計劃對現有抗災防範工作範圍內的房產進行改造，並尋求機會將抗災防範和電氣化目標納入整體規劃的物業改造工程中。

例如，CDBG-DR 補助還用於擴大紐約市環境保護 (DEP) 與 NYCHA 協作的環保基礎設施計劃的規模，為 17 個住宅區的綠色基礎設施工作提供了 3,000 萬美元的額外資金。該計劃中的項目將於 2024 年夏末開始動工。CDBG-DR 撥款還資助了 200 萬美元的電梯抗災防禦工程，與範圍更廣泛的 NYCHA 自動電壓調節器 (AVR) 安裝計劃以及地熱可行性研究相協調。2021 年成立的極端天氣工作小組承諾提供的 5,700 萬美元市政資金也將用於以下四個住宅區的暴雨防範工作: Woodside、Butler、Sheepshead、以及 Breukelen。這些項目將於 2024 年第二季度開始進入設計階段，預計將通過聯邦撥款資助計劃 [FEMA 的 "建設具有抗災能力的基礎設施和社區" (BRIC) 和 "防洪援助" (FMA)] 獲得更多資金，從而利用本地的資金機會擴大雨水管理項目，為 NYCHA 的居民提供重要的全新戶外設施。

兩項 2021 財政年度 BRIC 規劃撥款申請正待審批或已批復--其中一項對四個住宅區的洪水災害減災措施進行了範圍界定，並促成了隨後的 2023 年度 BRIC 申請的為沿海洪水保護項目提供了 1,500 萬美元的分階段基建項目；另一項正在研究多個住宅區的抗災設施的計劃要求，並將促成未來的 BRIC 基建資金申請。另有一項申請是為 St. Nicholas Houses 住宅區的防暑降溫改造項目提供資金 (4,300 萬美元)，該項目最初未被選中，但已重新提交，目前正在接受 FEMA 的審批。

能源效率計劃

NYCHA 於 2021 年發布了新的可持續發展議程，闡述其對提供能體現環境管理和可持續性環保設計的健康和舒適住宅的承諾。目前已簽訂和完成的多份共值 3.41 億美元的節能績效保證合約，其中 2,570 萬美元的房屋節能改造更新項目已完成或正在進行中。2022 年 8 月，NYCHA 與紐約電力局和紐約州能源研究與發展局合作，選擇了 Midea 和 Gradient 兩家生產商，設計價格實惠的冷氣候窗式熱泵。首批生產的 3 萬個熱泵將幫助 NYCHA 實現於 2050 年前減少紐約市百分之 80 的溫室氣體排放量的目標。Woodside Houses 住宅區有 24 個住房單位安裝了這款新型窗型熱泵。NYCHA 也在 Hoe 大道 1700 號的住宅樓中首先使用熱泵為空間供暖和提供生活熱水。

NYCHA 還承諾到 2026 年前在公共房屋和 PACT 計劃資助房屋的樓頂上安裝 30 兆瓦 (MW) 的可再生能源。截至 2024 年 4 月，5 個 NYCHA 住宅區 (3 兆瓦) 和 7 個 PACT 住宅區 (2 兆瓦)，共計 5 兆瓦的安裝工程已完成。此外，兩個 NYCHA 住宅區已簽訂了 3 兆瓦的租賃合同，目前正在進行施工。最後，一個 13 兆瓦的項目已經獲得批准，其租賃合同正在談判中。通過這些努力，NYCHA 已經完成或正在進行 30 兆瓦目標中的 21 兆瓦安裝工程。剩餘的 9 兆瓦工程正在規劃中。

全面翻新計劃

全面翻新計劃整合了多個住宅區的多個建築系統、內部和外部，以及地面的全面翻修工程。這將使這些住宅區的全體翻修工程的進度更快、質量更好且更節省資金。這項措施還能全面解決HUD協議羅列的重點領域和居民更廣泛的需求，並降低 NYCHA 相對較高的運營和維護成本。

總預算約10億美元的四個項目正在進行採購和設計: Saint Nicholas住宅區、Todt Hill住宅區、Gowanus 住宅區以及Wyckoff Gardens住宅區。這些項目將採用設計-建造項目交付方法，並從每個項目的早期就進行廣泛的居民參與工作，包括數百次會議、在每個物業舉行的願景會議、數千份傳單、駐區內的參與辦公室以及各個住房單位的問卷調查。所做的工作確保了居民的意見在翻修過程以及設計承建商的評估和選擇過程中起著關鍵作用。

Saint Nicholas 住宅區和 Todt Hill 住宅區的設計承建商現已收到了開工通知 (NTP)。Gowanus Houses 住宅區和 Wyckoff Gardens 住宅區的設計-建造招標書已收到合作商的回覆，預計將於 2025 年 1 月向其發出開工通知 (NTP)。這些項目的施工管理服務和特別檢查服務的採購工作已經完成，因此NYCHA 有效監督這些項目所需的管理和技術支援資源已準備妥當。

創新試點

NYCHA 於 2023 年設計、開發和/或管理了以下創新試點項目，這些項目將在 2024 年繼續推行:

- **入口通道:** 分析並評估了 NYCHA 已有 30 年歷史的門面標準，並提出了新的標準，目前正在 5 個試點住宅區安裝斷橋鋁隔熱、鋼材加固入口。
- **窗式熱泵:** 與紐約州能源研究與開發局 (NYSERDA) 和紐約電力局 (NYPA) 合作，與暖氣、通風和冷氣 (HVAC) 製造商合作，在 Woodside 住宅區開發並測試一種易於安裝的可直接安裝在現有窗戶的，且無需電力升級的一體式、寒冷氣候空氣源熱泵 (ASHP)組機。目前制定的長期目標是購買 30,000 台熱泵，安裝在 10,000 個住房單位中。
- **清潔能源學院:** 向 NYCHA 住宅區實施的 NYCHA 能源效率和再生能源計劃推荐居民學員，並根據承包商的需求定制培訓課程。NYCHA 已通過清潔能源學院培訓了 39 名公共房屋居民，並計劃在兩年內培訓 100 名居民。
- **暴雨:** 與紐約市環保局 (DEP) 合作，對 4 個試點住宅區的綠色基礎設施進行更深層改造，以減輕極端降水事件 (也稱為暴雨事件) 的影響，讓這些建築在面對氣候變遷時更具復原力，並改善供居民使用的開放空間。
-
- **回收站:** 在試點住宅區建造容量更大、位置更便利的回收站和垃圾站，目的是改善居民的回收體驗，增加可回收材料的回收量。
- **氣動垃圾管理系統:** 將全面更新 Polo Grounds Towers 住宅區的垃圾收集和處理方法，改造每棟住宅樓現有的垃圾壓縮槽，通過地下管道系統以真空方式投放垃圾和可回收物，改善住宅樓工作人員的工作條件，降低營運成本。

以下創新試點計劃也已於 2024 年啟動:

- **微移動 - ConEd 協作示範:** 與愛迪生電力公司 (ConEd) 合作，在 4 個 NYCHA 住宅區中進行電動微型車輛和電動滑板車的充電站和停放站的設計、安裝和測試供電動自行車和電動滑板車使用。
- **地熱可行性:** 與電力研究所 (EPRI) 合作，評估在 8 個住宅區通過地熱提供暖氣和/或生活熱水的可行性。
- **太陽能+存儲:** 通過與 NYPA 合作，該試點計劃將在 NYCHA 的兩棟住宅樓和鄰近的社區中心提供太陽能和儲能設備，以便在發生停電時為關鍵型系統供電，並且將社區中心用於抗災設施，在極端高溫天氣期間成為居民和社區的避暑中心。

改善基礎設施 – 「2025 財政年度基建資金年度報表/績效評估報告」和「2025 年至 2029 年的五年行動計劃」

紐約市房屋局已分別於 2025 年 5 月 21 日和 5 月 23 日，向居民諮詢委員會(RAB) 呈交了房屋局的基建規劃項目和「2025 財政年度基建工程計劃」和「2025 年至 2029 年的五年工作計劃」的概要。

NYCHA 制定的「2025 財政年度基建資金撥款年度報表/績效和評估報告」和「五年基建工程行動計劃」已納入修正案的第 173 至 186 頁的附件 D 中。

NYCHA 制定的 2025 財政年度基建工程計劃與五年行動計劃的投資重點將繼續解決 HUD 協議所述的關鍵性問題: (1)投資樓頂，外牆和管道組件以解決霉菌問題；(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)投資火災警報器，新門禁和閉路電視系統，增強安全和安保工作。此外，NYCHA 將利用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新改造，以解決住宅區所存在的 (i) 霉菌投訴頻繁和/或 (ii) 含鉛塗漆隱患問題。「五年基建工程行動計劃」包含了按住宅區劃分的預估 RAD 轉換前期成本的基建預算報表。

基建基金項目行動計劃與其他類似的投資項目，包括樓頂，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。

社區合作與互聯社區

作為其「步行就到公園」‘Walk to a Park’ 計劃的一部分，紐約市公園局指導六個 NYCHA 住宅區遊樂區的設計和建設工作，並將永久維護和運營翻新的開放空間。在這六個住宅區中，Pomonok、Redfern、1471 Watson Ave 和 Woodside 住宅區的翻新工程已經完成，其餘兩個選址 (Kingsborough 和 Sotomayor 住宅區) 的工程目前正在進行中並預計將於 2025 年年中完成。

此外，通過互聯社區計劃，NYCHA 與公共住房社區基金合作接受多項慈善贈款，以改善 NYCHA 的開放空間。在 2019 年提供初步撥款後，赫爾姆斯利慈善信託基金 (Helmsley Charitable Trust) 於 2022 年額外撥款三年 320 萬美元，用於四個住宅區 (Patterson、Castle

Hill、Roosevelt，和 Marlboro 住宅區) 的參與式設計主導的開放空間改造。選址考慮了氣候變化的脆弱性、健康和犯罪指標以及居民領導能力。所有 4 個開放空間的翻新工程預計將於 2024 年秋季開始。

梅隆基金會 (Mellon Foundation) 於 2023 年 8 月批准了 200 萬美元的撥款，用於修復 Kingsborough Houses 住宅區的歷史藝術品--工程進度管理局 (WPA) 聯邦藝術項目之一的 80 英尺長的獨立式牆體上的浮雕，"Exodus and Dance" 出埃及記與舞蹈"。社區持份者和民選代表於 2024 年 1 月共同舉辦了浮雕修復工程的動工儀式。梅隆基金會於 2023 年 11 月批准並撥款 300 萬美元，用於與紐約市青少年及社區發展部 (DYCD) 合作，在五個 NYCHA 社區中心試行一項為期三年的藝術家駐留計劃。NYCHA 和公營房屋社區基金正在與紐約市公共設計委員會 (PDC) 合作，利用其在全市範圍內開展藝術活動的專業知識。

NYCHA 繼續支持其它超過 150 萬美元非營利性投資，用於較小的開放空間的改造。Wald 住宅區的 *Opening the Edge* 是一個即將開放的露天廣場，由經濟發展公司 (EDC) 與公共空間設計基金 Design Trust for Public Space 合作建造。該項目預計於 2024 年秋季破土動工。

善用新的收入來源維護房屋和翻新樓宇

考慮到聯邦政府對第9章公共房屋計劃削減了數十億美元的補助資金，及其住宅區所需的大型維修工程，NYCHA 必須尋求創新的方法籌集資金，為居民所居住宅樓和住房單位進行所需的翻新工程。

NYCHA 的 2023 年實體需求評估 (PNA) 估計 20 年實體需求為 783 億美元，比 2017 年 PNA 估計的總需求 453 億美元增加了百分之 73。作為「永久合理租金之共同承諾」(PACT) 轉換計劃的一部份，NYCHA 將處理 62,000 個住房單位的拖延已久的維修 - 這些住房單位的三分之一約居住著 140,000 位紐約市民。PACT 計劃依賴私營和非牟利發展合作夥伴的合作關係並將這些住宅轉換至聯邦資助的第8章補助券計劃。

NYCHA 將與公私部門合作，對公共房屋住宅區進行重大改造，同時保持長遠的租金負擔能力，並根據公共房屋保障規定維護居民的權利。迄今為止，NYCHA 已在全市範圍內完成了 52 億美元的基礎建設維修融資。超過 23,000 個住房單位已轉換至 "住宅區專屬第8章房屋租金補助計劃"，超過 15,000 個住房單位正處於該計劃的規劃和諮詢階段。經過多年努力，NYCHA 在實現轉換 62,000 個住房單位的目標方面取得了重大進展。

這 62,000 個住房單位將全部被轉換至第8章房屋租金補助計劃並保持租金永久可負擔性。住宅樓專用的第8章計劃可提供更穩定聯邦資助資金並允許 NYCHA 和其發展合作夥伴籌集外部資金，解決住宅區的基建維修工程所需的資金。住宅區的轉換工作完成後，私營管理公司將負責維護和管理住宅樓的日常運作。PACT 計劃向居民提供重要的權利和保障。居民只支付其家庭總收入的百分之 30 為租金，而其家庭的申請將無需再接受審查，並將有權在維修工程進行期間選擇留居原住房單位而無需暫時遷離。

PACT 計劃允許NYCHA對公共控制的平價房屋進行再投資、修復和重建，以體現其所服務社區的優先事項。該計劃為居民安裝新的廚房，浴室設施，窗戶，公共場所設施，同時完成電梯，鍋爐，樓頂和外牆等重要維修工程。PACT 計劃還通過資助滿足每個住宅區需求的優質的社區活動，從而加強駐區內的社會服務。

現已耗資約 16 億美元為超過 8,800 多個住房單位完成翻修工程。另有 13,000 個住房單位現正進行耗資約 43 億美元的大型翻修工程。另外 15,000 個住房單位的發展項目現正處於居民諮詢或發展前期階段。總的來說，NYCHA 有超過 37,800 個住房單位的翻修工程已完成，進行中或處於居民參與活前期發展的階段。

空地發展、重建和其它房地產項目：

通過利用轄下房地產資產，NYCHA可以重新開發未充分利用的土地，籌集建築物修復或NYCHA園區的全面重建所需資金。在未充分利用的土地上進行建設可以作為一項獨立的交易進行，也可以與其它籌集資金方案(如 PACT 和上空使用權轉讓) 同步進行。這些交易產生的收益將用於重新投資、恢復或重建現有的NYCHA住宅區。

新建住宅樓的租金將受到紐約市強制包容性房屋計劃 (MIH) 所規定的房屋可負擔水平限制，並增加紐約市租金永久可負擔房屋的資源。NYCHA將租賃(而不是出售) 土地，並將根據社區意見制定全面的園區改善計劃，這將有助於NYCHA實現我們的使命。

NYCHA 將繼續利用其大量未被充分利用的發展權，俗稱“空間權”，為房屋局增加收入。通過轉讓其所擁有的大約8千萬平方呎的空間權的一部份，NYCHA預計可為周邊住宅區的基建維修工程籌集資金。將未使用的可轉讓開發權向私人土地所有者出售，已經產生了5,500 萬美元的收入，用於支付NYCHA 住宅區的基礎建設維修費用。NYCHA 於 2020 年完成了兩項空間權轉讓，一項是位於布魯克林區的 Ingersoll Houses 住宅區，轉讓費近2,500 萬美元，另一項是位於曼哈頓區的 Hobbs Court 住宅區，轉讓費為260 萬美元。NYCHA 於 2022 年以 2,800 萬美元的價格完成了 Manhattanville Houses 住宅區的轉讓。NYCHA 於2024 年以 1,900 萬美元的價格完成了另一筆 Campos Plaza 住宅區的轉讓，所得的共 7,400 萬美元的收益將用於鄰近住宅區的基建工程。

承諾建造百分百可負擔房屋

紐約市正面臨著可負擔房屋資源的危機，而紐約市民強烈呼籲建造更多可負擔房屋。NYCHA 對此承諾提供未被充分使用的土地(如停車場和倉庫空間等)，為有需要的家庭和長者建造新的可負擔住房單位 - 超過3,000個住房單位的建造工程已在規劃中。

自2015年以來，NYCHA已完成了位於布朗克斯區，布魯克林區，曼哈頓區，皇后區的18項土地交易。到目前為止，大約有2,623個可負擔住房單位已建成或正在建設中。另有 72 個合作住房單位已於2020 年底開始施工，並將於 2024 年供首次置業者購買。

大部份新建住宅樓將包括社區設施和零售店，為廣大居民提供生活便利。例如，位於 Bedford-Stuyvesant 地區 Sumner 住宅區的 Atrium 公寓大樓將提供 130 個單間住房單位和 59 個一居室住房單位，以及一個兩居室的管理員住房單位。這座樓高 11 層的建築圍繞著一個中央庭院而建，其走廊可俯瞰一樓的四季室內花園景色。Sumner 住宅區的 Atrium 公寓大樓按照節能房屋標準設計，與紐約市的普通公寓樓相比，能耗可減少百分之 60 至 70，其公共區域將提供健身室以及圖書館、會議室和大型多功能室，作為教育和藝術課程和活動計劃的基地，以滿足長者的需求。住宅樓已於 2024 年開始入伙，並為 NYCHA 現居長者預留了部份住房單位。

《通過翻新提供住房機會法案》(簡稱“HOTMA”) 第 102 條和第 104 條規定

美國聯邦房屋及城市發展部 (HUD) 於 2023 年 2 月發佈了新法規，以實施《通過翻新提供住房機會法案》(HOTMA) 中規定的變更。HOTMA 第 102 和 104 條對 1937 年《美國住房法》進行了修改，尤其是影響收入計算和審查的條款內容。第 102 條修改了與公共房屋和第 8 章計劃收入審查有關的要求。第 104 條則規定了公共房屋和第 8 章房屋租金補助計劃申請者和參與者的資產上限。有關適用於 NYCHA 自選房屋租金補助券 (HCV) 和公共房屋計劃的變更的詳細信息，請參閱第 257 頁至第 264 頁的附錄 M。
