



「紐約市房屋局 創新時代」 年度計劃的最新進展

公開聽證會
2016年8月3日

每14個紐約市民中就有1名居住在 NYCHA轄下的公房單位



77,000
SENIORS

62 YEARS OLD OR OLDER



110,000
CHILDREN

UNDER 18 YEARS OLD



40%

OF HEADS OF HOUSEHOLDS
ARE 62 YEARS OLD OR OLDER



25%

OF NYCHA EMPLOYEES
ARE RESIDENTS OF
PUBLIC HOUSING



\$23,000

AVERAGE
HOUSEHOLD
INCOME



54%

ARE EMPLOYED
(OF NON-DISABLED,
WORKING AGE ADULTS)



41%

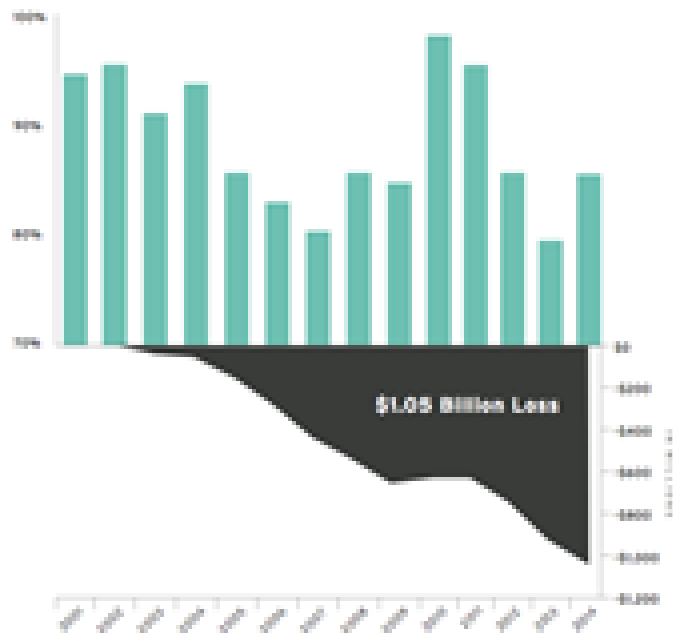
ON FIXED INCOME
(SOC. SEC., SSI, PENSION, OTHER)



12%

RECEIVE PUBLIC
ASSISTANCE

NYCHA is in dire need of innovative financial solutions



**\$1 Billion Loss in
Operating Funding since 2001**



**30% Decrease in
Federal Capital Funding since 2001**

「紐約市房屋局創新時代」願景

安全，
潔淨，
和
融洽互助
的

社區



「紐約市房屋局創新時代」目標



資助: 實現短期財政穩定並增加資金來源以為長遠之計



營運: 採用高效率效能的方式經營物業



(重)建: 重建，增建和保護公共房屋和平價房屋資源



參與: 協助居民獲取最好的社會援助服務

「紐約市房屋局創新時代」戰略

資金

- 1) 獲免交付替代稅收費用 (PILOT)
- 2) 改善租金費用收繳機制
- 3) 出租大樓地面空間
- 4) 縮減辦公總部開支

營運

- 5) 改革成為數字化的管理機構
- 6) 賦予物業管理更多職權
- 7) 制定持續發展綜合方案
- 8) 加強安全保障措施

(重新)建設

- 9) 完善基建工程規劃策略
- 10) 提供土地資源建造平租住宅樓
- 11) 利用HUD聯邦資助計劃維護住宅單位
- 12) 採用卓越設計實踐

居民參與

- 13) 改用合作模式，不再提供直接服務
- 14) 透過非牟利機構免稅條款501(c)(3)調動慈善資金
- 15) 助您獲得良好的就業機會

為急需的資金來源奠定基礎

尋找創造收益和節省開支的新契機

利用原空置場地
簽了32份新租賃
合同並續約了
9份租賃
合同

削減辦公
總部開支



Dr. James Kim, Commercial Tenant Williamsburg Houses

改善日常生活條件

提高我們客戶服務的效率和便捷度

「創新時代營運模式」 (NGO)

我們已將轄下57個獨立管理的住宅區的日常維修工程完成時間從...

2015年1月所需的 **21天** 縮減至 2016年4月所需的 **6.2天**



分別推出了英文版和西班牙語版的電子應用程式
MyNYCHA



網上辦理第8章租金補助房屋年度租用資格複核以及公共房屋年度收入審核



為3個公房區職員配備手提裝置用於人員調派和庫存管理

改善日常生活條件

推行「靈活營運」計劃: 延長服務時間以及採取靈活營運方式



房屋事務
管理

舊時間表 辦公時間	樣本「靈活營運」時間表 辦公時間	
星期一至星期五	星期一至星期五	晚上, 每週一天
上午 8:30 至 下午 04:30	上午 8:30 至 下午 04:30	下午 4:30 至晚上 8:00 須提前預約



維修
保養

工作單維修 時間預約	工作單維修時間預約			
星期一至星期五	星期一至星期五			
上午 上午 8:00 至 中午 12:00	下午 中午 12:00 至 下午 4:00	上午 上午 8:00 至 中午 12:00	下午 中午 12:00 至 下午 4:00	傍晚 下午 4:00 至 傍晚 7:30

基本水暖工程(水龍頭, 通渠), 木工, 門窗配件等簡單維修項目;
更換窗戶鐵欄, 煙霧探測器, 一氧化碳探測器, 以及電器插座;
以及修理電冰箱和爐具等。



園區設施
清潔衛生

清潔打理園區設施 場地和公共地方	清潔打理園區設施場地和公共地方
星期一至星期五	星期一至星期五
上午 8:00 至 下午 4:30	早上 6:00 至傍晚 7:00

「靈活營運」通過安排前線職員輪班工作延長服務時間。

百分之94的受訪居民表示支持
延長常規的上午8時至下午4時
30分的服務時間

12個合併住宅區的房屋事務經理將每星期加班一次, 從早上6
時開始工作至晚上8時。

改善日常生活條件

對我們的住宅樓進行重大和具可持續發展性的維修改善工程

昆士橋公房南區和北區的**27棟**
住宅樓中的**19棟**住宅樓已完成
樓頂更換工程

已在**21個**公房區
開展颶風桑迪災後重建工程

獲得**1.15**千萬美元專款資助進
行可持續發展計劃

44,000

名居民受到影響



工程人員正更換昆士橋公房區的樓頂

改善日常生活條件

建立更加安全的社區

4個實施市長社區安全行動計劃 (MAP)的公房區的最新進展

為4個實施MAP行動計劃的公房區
安裝了
室外照明系統

實施MAP行動計劃公房區的
2015年度罪案
發生率下降了
11%

完成32項門禁保安系統和閉路電視安裝工程

拆除逾10,000英呎
長的遺留老舊的
棚架



波洛古朗公房區

為所需的資金來源奠定基礎

開展全新的建築和維護工程

獲選發展商

需完成皇后區法洛克威**1,400**個公房單位的翻修工程並遞交申請通過**HUD**的**RAD**計劃增加五千多個公房單位的翻修工程

參與建設的三個發展商為首選
建造百分百平價住房的社區納入社區願景的理念

為在威科夫公房區和霍爾斯公房區的土地上建造的**800**套按**50/50**比例(平價和市價住房比例)分配的住房單位的工程發佈招標書(RFP)



海洋灣(貝賽德)公房區



米爾布魯克公房區新樓外觀



威科夫公房區社區願景座談會

與市府和非牟利機構合作

協助居民獲得最佳的就業機會以及最好的支援服務



350名居民成功完成
居民培訓班課程

24名青年居民於2016
年被聘成為城市環保
先鋒的都市農業
志願隊成員

100多名居民
成功完成
餐飲業商務
培訓課程

紐約市青少年和社區
發展部 (DYCD)和 老人
局 (DFTA)分別接管24
間社區中心和17間長
者活動中心

與市府和非牟利機構合作

協助居民獲得財務管理諮詢服務和資源



一對一理財輔導

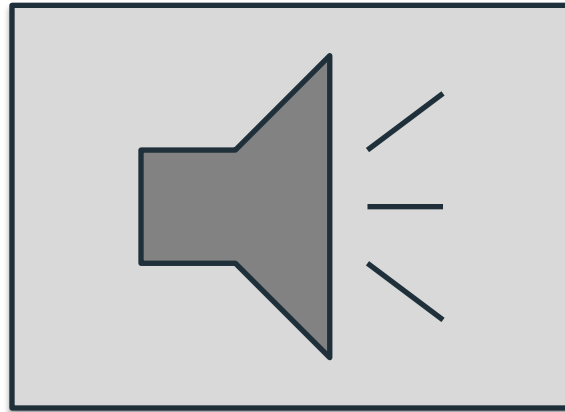
幫助200多名居民
獲取與購房置業
相關的教育資源

與紐約市人力
資源管理部 (HRA) 合
作，自2016年初至
現在為432 戶家庭提
供了\$1,385,069的
租金補助

幫助500多名領取
第8章房屋租金補助
的居民登記參與
家庭「經濟自立」
計劃

與社區領袖合作

定期與利益攸關方，包括宗教領袖會面



紐約市房屋局召開季度
例會與各界領袖
商討其代表的社區
所關注的重要事項

「紐約市房屋局創新時代」願景

安全，
潔淨，
和
融洽互助
的

