

行政摘要

纽约市房屋局 (NYCHA)「2026 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 将在其网站发布「2026 财政年度机构计划」终稿供民众查阅，网址：on.nyc.gov/nycha-annual-plan。NYCHA 还将为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 2025 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 2025 年 8 月 2 日或之前收到的有关机构计划初稿的书面意见(详情请参阅从第 11 页开始的通知)。NYCHA 已于 2025 年 3 月至 9 月期间与居民咨询委员会 (Resident Advisory Board, 简称“RAB”) 成员召开了 14 次会议征询建议。

NYCHA 将于 2025 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”) 提交机构计划终稿。HUD 将于收到 NYCHA 提交的计划书之后的 75 天内审核和批准计划书。

本文的第 26 至第 44 页概述了 NYCHA 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。随着其基建工程项目的开展，NYCHA 正在投资其城市基建行动计划中罗列的项目，正在进行的项目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 通过转型计划对 NYCHA 进行自上而下的全面重组，并提议通过改进 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 委派的独立联邦监察员监督。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。该协议的要求将由新任监督员继续执行。

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和清除措施，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，纠正霉菌问题及防止霉菌反复滋生，采取综合虫鼠治理措施，减少虫鼠数量，以及每年对住房单位进行检验。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，

还包括了对 NYCHA 的管理和领导架构、物业管理系统以及中央支持职能的改革。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 NYCHA 的营运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。

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，并采取新措施解决住宅区的租约执行问题。机构还对培训工作进行新的投资，以确保其员工能够履行机构使命。另外，NYCHA 正在推行一系列中央办公室改革，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，以免影响所提供的居民服务工作。

纽约市公共房屋维护信托

州政府的立法部门于 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。

¹ 机构计划随后根据主席备忘录和质量保证 (QA) 备忘录的发布而进行了修订。

根据现行州法律，NYCHA 可将最多 2.5 万个住房单位转至信托，从而通过对住宅楼的全面翻修工程显著提高居民的生活质量并同时确保其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，以此获得比 NYCHA 目前所得联邦第 9 章公共房屋补助更多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提供资金。

信托法案于州长胡楚签署的第 60 天后正式生效 - NYCHA 必须并已经履行所规定的责任，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。投票程序提案已按相关要求在 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；他们是信托管理和运营工作的重要组成部份。

如未进行广泛的居民参与程序，而且被提议转换物业的居民未就转换与否进行投票表决，信托的转换工作将不会执行。

位于布鲁克林区的 Nostrand House 住宅区、Coney Island Houses 住宅区、Coney Island(Site 1B)(又称 Unity Towers)住宅区和 Hylan Houses 住宅区以及位于布朗克斯区的 Bronx River Addition 住宅区的投票工作已于 2023 年底和 2024 年间率先进行。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，居民可对三个投票选项进行投票：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、上网或在投票期的最后 10 天内现场进行。投票结果由第三方投票管理机构认证。Nostrand House 住宅区和 Coney Island (Site 1B)/Unity Towers 住宅区、Bronx River Addition 住宅区以及 Hylan Houses 住宅区居民都投票赞成加入信托，而 Coney Island Houses 住宅区的居民则选择了保留传统的第 9 章公共房屋运营模式。其它住宅区也于 2025 年间举行了投票，Throggs Neck Addition 住宅区投票决定继续保留第 9 章公共房屋计划；而 Randall-Balcom 住宅区则投票决定通过 PACT 计划进行转换。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纳入更多关于信托及租赁权转让至信托的具体信息。

善用新的收入来源维护房屋和翻新楼宇

考虑到联邦政府消减了第9章公共房屋计划数十亿美元的补助资金，及其住宅区所需的大型维修，NYCHA必须寻求创新的方法筹集居民所居住宅楼和住房单位翻新工程所需的资金。

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估计的总需求的 453 亿美元增加了百分之 73。作为「永久合理租金之共同承诺」(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项目- 其中三分之一的住房单位约居住着 140,000 名纽约市民。PACT 计划依赖私营和非牟利发展合作伙伴的合作关系，通过联邦计划 (如 RAD 和第 18 章房屋租金援助计划) 将住宅转换至更稳定的、由联邦资助的住宅区专属第 8 章房屋租金补助计划。

NYCHA将与公私合营的机构合作，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已为全市范围内的基础建设维修项目筹集了逾85亿美元的资金。超过28,000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12,000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。住宅区专属第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。在册居民只需支付其家庭收入的百分之30为租金，而其家庭租赁资格申请将无需再接受审查，且如在施工或翻新期间被要求搬迁，将有权返迁至住宅区内受资助的住房单位。

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，以反映其所服务社区的优先事项。该计划已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计划还通过所得资助提供可满足每个住宅区需求的优质的社区活动，增强驻区内的社会服务。

现已对超过 13,000 多个住房单位完成了耗资 30 亿美元的翻修工程。另有 15,000 个住房单位现正进行耗资逾 50 亿美元的大型翻修工程。另外 12,000 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 39,000 个住房单位的翻修工程已完成，正进行中或处于居民参与前期发展的阶段。

空地开发、重建、及其它方法:

通过利用辖下房地产资产，NYCHA可以对未被充分利用的土地进行重新开发，筹集资金用于翻新建筑物、建造供NYCHA居民居住的新房屋，或全面翻新NYCHA场地。在未被充分利用的土地上进行建造可以作为一项独立的交易进行，还可以与其它筹集资金的方案相结合，如参加 PACT计划 和转让空间使用权、下文定义的补助转换，以及使用住宅区专属房屋租金补助券。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。

新建住宅楼的租金可能会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占地8千万平方呎的空间权的一部份，NYCHA预计可为相邻住宅区的基建维修工程筹集资金，向私人土地所有者出售未使用的可转让开发权已经产生了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，一项以近2,500万美元的价格转让了布鲁克林区Ingersoll Houses住宅区的空间权，另以260万美元的价格转让了曼哈顿区Hobbs Court住宅区的空间权。NYCHA于2022年以2,800万美元的价格完成了Manhattanville Houses住宅区的转让交易。NYCHA于2024年以1,900万美元的价格完成了Campos Plaza住宅区的转让，所获得的7,400万美元的收益将资助邻近住宅区的基建工程。

NYCHA将于2025年根据HUD 租金援助示范计划 (RAD) 的规定，采用一项名为「援助转换」的措施，向NYCHA居民提供即将在布鲁克林区的Howard Houses 住宅区相邻私有土地上的新建住宅楼的住房单位。 根据援助转换计划规定，Howard Houses住宅区的指定数量住房单位的补贴将用于新建的住宅楼，让这些住房单位的NYCHA居民有机会根据RAD计划的所属的第8章计划的居民迁入新建住宅楼。

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。

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个合作式公寓已于2020年底开始施工，并于2024年迎接首次购房者入住。

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 公寓大楼兴建 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，能耗降幅达百分之 60 至 70。其公共区域将规划一个健身室以及图书馆、会议室和一个大型多功能室，用于教育和艺术课程和活动计划，以满足老年人的需求。住宅楼已于 2024 年开始迎接居民入住，其中一部分的住房单位是为现居 NYCHA 的长者预留。

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，质量和成本控制部。 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 185 页至第 203 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 检测计划最初是根据含铅涂漆每平方米 1.0 毫克 (mg/cm²) 的含量为标准。 NYCHA 已尝试上门对 119,161 个住房单位(占目标总数 134,000 个住房单位的百分之 89)进行测试并已按照此标准完成了 108,236 个住房单位(占目标总数的百分之 81)的测试工作。 纽约市房屋维护及发展部 (HPD) 于 2021 年 12 月 1 日为纽约市 1 号地方法律的实施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米 1.0 毫克含铅量改成每平方米 0.5 毫克。 当市政府更改了其标准，NYCHA 已暂停了根据每平方米 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 含铅量毫克的标准进行测试。 截至 2025 年 4 月 1 日，NYCHA 已按照较低的每平方米 0.5 毫克含铅量的标准完成了 109,952 个住房单位的 XRF 测试工作。

此外，NYCHA 每年都要求居民根据纽约市 1 号地方法律的要求，报备有 6 岁以下儿童居住或每周停留 10 小时或以上的住房单位，让这些住房单位继续成为清除含铅涂漆的重点，如下所述。 如果居民没有回应所收到的通知，NYCHA 会上门进行家访，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)居住或每周停留超过 10 小时，并持续推行此项方案。

每两年进行一次的风险评估计划于 2024 年 7 月开始，目前所有住房单位检测工作已完成。 后续风险评估已于 2025 年 7 月展开。 NYCHA 已加强措施解决在有未满 6 岁儿童居住或每周停留十个小时或更长时间、且已确认或推测含铅涂漆呈阳性的住房单位中的涂漆状况恶化的问题。

此外，截至 2021 年 12 月，NYCHA 已扩大其含铅涂漆清除工作的范围，以符合市政府降低的含铅涂漆标准 (每平方米 0.5 毫克)。 按照新的较低标准进行测试后，NYCHA 将对检测结果为阳性的住房单位下达清除工作令，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进行的临时居民搬迁安排。截至 2025 年 6 月 30 日，NYCHA 已完成 14,449 个住房单位除铅工作。NYCHA 正在继续采取措施对全市范围内的住房单位进行除铅工作。

根据 PACT 计划，NYCHA 要求 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 合作伙伴完成作为其工作范围一部分的所需清除工作，并向 NYCHA 报告工作进展情况。

从 2019 年 1 月到 2025 年 9 月 1 日，PACT 计划已完成 21,956 个住房单位的转换程序，预计其中有 5,681 个住房单位需要进行铅污染清除工作(其中 5,632 个住房单位是按市府的新标准进行测试)。截至 2025 年 9 月 1 日，根据 PACT 合作伙伴报告，已有 4,062 个住房单位的含铅涂漆被清除，约占全部住房单位的 72%。其中包括按照市政府新标准进行清除工作的 4,013 个住房单位。PACT 合作伙伴还在对已转换的住宅区的公共区域进行铅污染清除工作。

霉菌

NYCHA 于 2018 年 7 月根据 2018 年的 Baez 法案修订本同意法令以及 2019 年 HUD 协议的规定，成立了霉菌评估及治理办公室 (OMAR)，并于 2019 年成立了合规部门，以管理该机构对霉菌和漏水问题的治理工作。健康家居部所管理的霉菌评估及治理公室是一支专业团队，近年来进行了多个项目以解决霉菌、漏水和通风问题。这些措施包括制定/实施新的标准程序、全机构的通风改进、利用数据推动霉菌和漏水的合规性，以及减少积压工单的措施。

制定/实施新的标准程序

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 2021 年 7 月发布了 NYCHA 《民用住宅建筑楼顶风机检验标准程序》，为职员提供了楼顶风机每月例行检修工作的指导，以解决任何通风问题。NYCHA 于 2024 年 6 月发布了最新的霉菌标准程序，且目前正相应地更新其相关的培训课程。NYCHA 于 2025 年 5 月最终确定并发布了 NYCHA 《民用住宅建筑渗漏与过度潮湿控制标准程序》。此渗漏标准程序确立了处理住宅大楼渗漏及过度潮湿问题的统一方法，符合合规要求及最佳运营模式。所采取措施包括员工培训、信息科技系统升级及绩效监测。

改进辖下所有住宅区的通风系统

NYCHA 已于 2020 年开始其更换楼顶风机的工作；NYCHA 已于 2022 年 5 月实现其更换或修理 8,436 部楼顶风机的重大目标，并开始通过其 Maximo 资产管理程序登记风扇，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 于 2020

年开始实施清洁通风计划 (CVI)，其住房单位室内通风清洁项目，并于 2023 年 7 月 31 日完成了第三轮通风清洁的尝试，完成了 CVI 计划。根据 CVI 计划的规定，NYCHA 清洁了约 74,000 个住房单位的横向通风管道。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 2025 年 7 月 31 日，已安装了大约 30,193 个闸门，占安装总数的百分之 32。

利用数据分析推动霉菌和渗漏治理工作的合规管理

NYCHA 已 2022 年 5 月推出了并持续使用霉菌和渗漏效绩计分制度和监控系统及优化监督计划 (EOP)²，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。根据 EOP 的规定，OMAR 与表现较差的合并住宅区合作，通过与物业管理和技术人员每周的会议，确定并解决主要的违规领域，并通过分配专业团队处理优先工作订单、工作订单核实和额外培训提供额外支持。此外，OMAR 利用其内部和季节性团队通过霉菌检查计划 (MII)、霉菌清洁计划 (MCI) 和霉菌粉刷计划协助 NYCHA 运营部门处理高度优先的工作订单的积压。

减少积压工单的额外措施

NYCHA 于 2022 年 5 月推出了清除霉菌计划 (OMC)，以减少待处理的除霉和防霉涂漆的工作订单的积压，消除环境危害的隐患。根据该计划的规定，截至 2025 年 7 月 31 日，NYCHA 完成了百分之 95(或 36,489 张项中的 34,594 项)且已确定完工的工单。NYCHA 于 2023 年 4 月推出了「保持干爽」计划，目的是减少与霉菌和渗漏投诉相关的浴缸外壳和渠道处理工作订单的积压。该工作被视为根治工作，旨在解决导致霉菌和/或漏水状况的潜在问题。截至 2025 年 7 月 31 日，已完成百分之 74(5,599 项)浴缸外壳维修工单和百分之 85(8,658 项)冷暖管道工单。

为了减少其霉菌和漏水工单的积压，并提高职员工作效率，NYCHA 与监察员电话热线中心(OCC)于 2024 年 6 月合作，推行了「维修工单核查计划」，通过电子邮件和电话方式联系居民，确认和撤消无需处理的且积压已久的霉菌和漏水工单。截至 2025 年 7 月 31 日，OCC 已成功联系居民并完成了 7,666 项工单(WO)——占总数的百分之 59.959.9 (4,594 项工单) 被确认为「仍然需要」处理，并已被安排快速处理，而其余的百分之 33.0 (2,530 项工单) 被确认为「不再需要」处理，原因是这些工作早已由 NYCHA 或居民自己完成，不再需要，或因为居民不再居住在该住房单位。

最后，为了处理部份积压最久的霉菌和漏水工单，NYCHA 于 2025 年 3 月推行了积压工单清理行动，针对 2019 年和 2020 年创建的与霉菌检查相关的次级工单。截至 2025 年 7 月 31 日，NYCHA 已完成了百分之 61 (325 项工单中的 198 项) 工单。

在接下来的一年内，NYCHA 将通过采取上述措施实现下列目标：

- 减少霉菌生长和再次滋生的问题

²EOP 是 NYCHA 与独立数据分析机构 (Stout) 和独立霉菌分析机构 (Microecologies) 共同合作的项目。

- 提高与关键绩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。
- 根据新版渗漏标准程序，对职员进行优化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暴露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的问题。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 2024 年至 2024 年的供暖季节期间，NYCHA 平均在 6.84 小时内解决了暖气中断问题。百分之 100 (总数 537 宗中的 537 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)工作的敬业的供暖团队，在天气极其寒冷的期间建立了“特殊情况调度室”及时协调和处理服务中断的情况并调度所需资源。NYCHA 通过使用监控系统并积极报备所发现的问题，不断地监控服务中断的数据。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，NYCHA 根据所得数据制定一项营运投资策略，利用营运资金资助已确定的需要维修的项目。

自 2019 年签署了 HUD 协议以来，NYCHA 已经为 43 个住宅区更换了 155 台新锅炉。在另外 31 个住宅区中，NYCHA 正持续进行该项目，计划在 2026 年底之前更换另外 147 台锅炉，共计 297 台锅炉。这些项目通过各种资源资助，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、飓风桑迪灾后重建和抗灾防御工程资金以及基建资金等。

通过 PACT 计划在 2026 年底前完成 200 台锅炉的维修或更换的目标已达成。此外，截至 2025 年 10 月，NYCHA 已通过「永久合理租金之共同承诺」(PACT)第 8 章转换计划维修或更换了 261 台锅炉。

电梯

NYCHA 继续努力，提高住宅楼电梯的运行能力。NYCHA 继续聘请和培训更多电梯机修团队，同时投资电机房的空调机、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，辖下的 23 个住宅区的 250 部电梯工程已完成。另有 49 部电梯正通过处于施工阶段的工程进行处理，预计到 2025 年底将完成总共 275 部电梯的工程。

截至 2024 年 12 月，已通过 PACT 第 8 章房屋转换计划将 288 多部电梯转交第三方管理处理。

其它设备升级工作包括:

- 在电机房安装空调机,以减少设备过热。截至 2025 年 9 月,已安装 2,229 台空调机并投入使用。
- 升级至主控变频 (MOVFR) 防水门作装置,防止天气原因造成的故障。截至 2025 年 9 月,已安装 364 个防水作装置。
- NYCHA 的电梯服务和维修部 (ESRD) 正在安装电压调节器 (EVR),以增加部分住宅区夏季期间所需的电压。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“服务暂停情况”发生。
- 截至 2025 年 9 月,已安装了 13 台稳压器,其中 11 台已完成安装,另外 2 台正在等待纽约市楼宇局(DOB)对其装置的电气部份进行检查。此外,电梯部已要求 NYCHA 的基础建设项目团队在今后的房屋翻新工程中都加装电动稳压器。

虫鼠患和废品管理

NYCHA 已大幅度地减少了因 COVID 新冠疫情限制、灭鼠人员短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 张未完成工单。截至 2025 年 10 月 3 日,还有 6,610 张未完成的灭虫工单。NYCHA 于 2023 年 1 月出现了 50 个虫鼠管理职位空缺并于正通过与提升及维持居民经济实力(REES)计划合作,向居民提供三个灭虫培训课程以填补目前剩余的 17 个空缺。减少工单积压的最终因素是工作效率的提升。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、接受更专业培训并进行上门跟进等方法。这些方法已帮助 NYCHA 执行 HUD 协议所规定的处理时间: (a) 在两个工作日内处理 75% 的鼠患投诉并在 5 日内处理所有鼠患投诉,以及 (b) 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 1.2 天,对于其它虫患(老鼠、蟑螂和臭虫)的平均处理时间为 4.89 天。

NYCHA 正在通过市政府基建行动计划 (CCAP) 资助更换大部分已超过其使用年限的室内和室外压缩机。所提供的资金将用于 1,211 台室内压缩机的更换和修复,以及约 120 个废品收集场的重新设计工作。这些改变将显著改善 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 2025 年 9 月,590 台室内垃圾压缩机已完成全面更换,同时完成了额外的压缩机房改造工程。另有 13 个压缩机正处于施工阶段,另有 594 个压缩机正处于采购、设计或规划阶段。
- 截至 2025 年 9 月,配备外螺旋压缩机和其它设备的 8 个废品收集场已建成,另有 15 个正处于施工阶段,20 个正处于采购阶段,69 个正处于设计或规划阶段。

《不动产实体检查国家标准》(NSPIRE) 和年度住房单位检验工作

截至 2025 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《NSPIRE 标准程序》(SP)，纳入新的《不动产实体检查国家标准》(NSPIRE) 规定及其它更新条款。该标准程序于 2024 年 2 月 15 日发布。
- 更新了《年度住房单位检验工作标准程序》(SP)，纳入每年完成所有(100%) 住房单位的检查、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。
- 继续进行取代统一实体状况标准(UPCS)的新的 NSPIRE 标准的职员培训课程。所有先前接受过 UPCS 培训的 NYCHA 工作人员都需要接受新的培训，培训包括为期两天的课堂培训课程和半天的实地培训课程。培训班于 2023 年 10 月开课。
- 截至 2025 年 9 月 3 日，1,632 名员工完成了课堂培训，1,194 名员工完成了实地培训。
- 更新了 Maximo 工单或年度公寓检查中的问题清单，以执行新的 NSPIRE 要求。
- 继续提高建筑物及场地监督检查与专业技工的绩效表现
- 与 NYCHA 其它部门合作，提高居民的参与度以及关于 NSPIRE 标准和年度住房单位检查的沟通方式。制作关于 NSPIRE 标准与年度住房单位检查的宣传视频。参与 3 次居民培训课程

基建工程

NYCHA 的资产和基建管理(A&CM)部门在 2025 年初共有 592 个正在进行的项目，未来数年的预算总额为 69 亿美元。A&CM 部门计划在 2025 年期间，对 NYCHA 各项基建项目中投入 11 亿美元资金，完成 135 个工程项目，并启动 (或重启) 约 80 个新 (或搁置) 的工程项目。

这些项目包括:

- 暖气系统更换或升级，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。

关于这些项目的进展情况，以及 NYCHA 在创新试点、社区伙伴关系和互联社区倡议方面的工作将在下文进一步探讨。

A&CM 部门计划在 2025 年期间筹集超过 3.5 亿美元的用于可持续性和抗灾防御工程的资助，其中包括与飓风伊达损毁修复和抗洪减灾措施相关的联邦灾后重建资金，以及由第三

方机构实施的对住宅区场地进行的基建工程的 600 万美元的资助。此外，纽约州政府已于今年向 NYCHA 提供了 2 亿美元的基建资金，预计将于 2026 年可供使用。

展望未来，5 年基础建设计划将在 2026 年至 2029 年期间向 A&CM 部门管理的基础建设项目增拨 12 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，其中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，以及楼顶和外墙修复工程。这些投资凸显了 NYCHA 致力妥善维护我们的物业，提升居民的生活质量，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 2025 年 9 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，164 台可运行的全功率备用发电机确(其中 110 台已交付使用，为超过 173 栋住宅楼超过 15,621 个住房单位提供服务)，以及在 2025 年飓风季节为 25 个住宅区逾 163 栋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公共援助金。NYCHA 已确定 13 个 NYCHA 住宅区和一个 PACT 资助住宅区遭受的重大损坏，这些都是该恢复计划的重点。FEMA 已为 13 个住宅区中的 11 个提供了补助金，其余两个住宅区因尚未解决的管理延误问题而未获得资金分配。为了补充 FEMA 的资金，NYCHA 已获得 3,000 万美元的 CDBG-DR 资金，用于支付估计的本地配套资金，另外 3,000 万美元用于支付未获资助支持的缓解措施，以及 2,600 万美元用于更换位于 1471 Watson 和 Leavitt St-34th Avenue 住宅楼的渠道，这两个单体楼的住宅区遭受了飓风 Ida 的严重破坏。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，这两个住宅区曾是 NYCHA 管理的，但现已转换至 PACT 计划的住宅区，在飓风 Ida 吹袭期间及随后的雨季中遭受了前所未有的特大洪水的破坏。

NYCHA 还正在进一步实施其 2021 年气候适应计划，通过多个项目增强纽约市居民所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 持续评估抗灾需求，积极寻求联邦和州政府的补助资金以解决这些需求，并实施抗灾防御为主的基建项目，保护整体房屋资源和防止 NYCHA 居民因气候事件造受到的破坏和损失。NYCHA 还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》。协调抗灾计划与 NYCHA 的其它优先事项所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。

能源效率计划

NYCHA 已于 2021 年发布了可持续发展议程，阐述其致力于打造健康舒适的住宅，同时提供能体现环境管理与可持续发展的环保设计理念的承诺。目前已签订的和完成的多份价值 3.41 亿美元的节能绩效保证合约，其中价值 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。NYCHA 于 2022 年 8 月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寒冷气候窗式热泵。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式热泵。NYCHA 也在 Hoe 大道 1700 号的住宅楼中首次使用热泵为空间供暖和提供生活热水。

NYCHA 还承诺在 2026 年前在公共房屋和 PACT 计划资助的房屋的楼顶上安装 30 兆瓦(MW)的可再生能源。截至 2025 年 9 月，共安装了 6.8 兆瓦的社区共享的太阳能。此外，16.3 兆瓦的太阳能安装工程正在处于设计或施工阶段，另有 2 兆瓦的太阳能项目已经获得批准，并等候租约签署。剩余 5 兆瓦工程中的 2.9 兆瓦已完成招标，并正对相关提案进行审查。

全面翻新计划

全面翻新计划整合了多个住宅区的建筑系统、内部和外部的全面翻修，以及场地的改善。所采取的措施将让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。这项措施还将全面解决 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。

总预算逾 10 亿美元的四个住宅区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。这些项目正采用设计-建造项目交付方法，并在每个项目的早期阶段开展广泛的居民参与，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。这所做工作保证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。

设计建造商正在四个住宅区工地积极开展工作。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，因此所需的管理和技术资源充足，让 NYCHA 能够有效地监督这些项目所。

创新试点

A&CM 部门于 2024 年设计、开发和/或管理了以下创新试点项目：

- **入口通道:** 分析并评估了 NYCHA 30 年来采用的前门外观的标准，并通过在 5 个试点住宅区安装隔热断桥铝合金和钢筋加固入口处的方式试行新标准，并根据试点项目的反馈意见和评估结果最终确定新的标准。

- **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, 与暖通空调 (HVAC) 制造商合作, 在 Woodside 住宅区开发并试用一种易于安装的可直接在现有窗户安装、且无需电力升级的一体式寒冷气候空气源热泵 (ASHP)。该长期目标是购买 30,000 台热泵, 在 10,000 个住房单位中安装。试行计划的第一个阶段已结束并将于 2025 年在所有住宅楼中安装热泵。
- **清洁能源学院:** 帮助居民学员参加 NYCHA 住宅区中的 NYCHA 能源效率和再生能源计划, 并根据承包商的需求制定合适的培训课程。截至 2025 年 5 月, NYCHA 已通过清洁能源学院培训了 80 名公共房屋居民。公共住房社区基金将与 NYCHA 合作, 在 2025 年开办三个培训班, 其中一个培训班将于 2025 年 5 月结束。
- **环保基础设施:** 与纽约市环保局 (DEP) 合作, 对 4 个试点住宅区的环保基础设施进行更深度的改造, 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具有更强的抗灾能力, 并改善供居民使用的开放空间。
- **回收站:** 在多个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:** 通过对每栋住宅楼现有的垃圾压缩槽进行改造, 利用地下管道系统以真空技术输送垃圾和可回收物, 改善住宅楼工作人员的工作条件以及降低营运成本, 从而在 Polo Grounds Towers 住宅区全面推进现代化的垃圾收集和处理方法。该系统将于 2025 年底前在所有住宅楼全面投入运作。
- **电磁炉挑战赛:** NYCHA 与 NYPA 和 NYSERDA 合作, 发动了一项制造商挑战, 要求用价格实惠、易于改装的使用 120 伏电压的且可通过智能控制、电池集成或两者兼备的电磁炉取代其燃气灶, 以消除对重大电力基础设施升级的需要。如果所提议的设备成功地完成试点示范, NYCHA 将向获选的制造商购买大约 10,000 台新炉具。

所有已在 2024 年进行的试点项目将在 2025 年继续进行, 除目前已经完成的入口处的试点项目外 (新的入口处标准将纳入未来的标准项目中)。

A&CM 部门将于 2025 年开始推行一项新的试点项目:

- **公用事业热能网络(UTEN)** – 国家电网公司将安装一个社区地热 UTEN, 是公共服务委员会资助的试点项目中的一部份。NYCHA 的 Vandalia Avenue 住宅区将作为该网络产生能源的承接方参与该项目。

社区合作与互联社区

作为其实施的「步行到公园」“Walk to a Park”计划的一部分, 纽约市政府在六个 NYCHA 住宅区的游乐区实施设计和建造工作, 并将根据 NYCHA 和纽约市通过 NYC Parks 执行的协议维护和运营已翻新的开放空间。Pomonok、Redfern、1471 Watson Avenue、Woodside 住宅区和 Kingsborough 住宅区的翻新工程已经完成。

作为市长行动计划项目的一部分，纽约市社区安全办公室与司法创新中心合作，于 2025 年夏季完成 **Butler Houses** 住宅区全新健身区的建设工程。该项目是建筑环境中的许多战术性投资之一，旨在加强 **NYCHA** 辖下 30 个高犯罪率住宅区的治安。

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 (Helmsley Charitable Trust)** 于 2022 年额外捐助为期三年的 320 万美元资金，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。所挑选的住宅区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。**Castle Hill Houses** 住宅区的改造工程于 2025 年春季竣工，并根据计划完成了 **NYCHA** 首个宠物公园及全新烧烤区的建设工程。**Patterson Houses** 住宅区的改造工程于 2025 年夏季竣工，包括翻新两个游乐场、增建一个新的健身区及翻新篮球场。**Roosevelt** 和 **Marlboro Houses** 住宅区的改造工程目前处于设计阶段，预计在 2025 年底前开始施工。

梅隆基金会 (Mellon Foundation) 于 2023 年 8 月批准了 200 万美元的拨款，用于修复位于 **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”。修复工程于 2025 年 8 月完成，并举办了社区庆典活动。该项目近期也因其卓越的保护工作而荣获纽约地标保护协会颁发的 **Lucy G. Moses** 杰出保护工作奖。

梅隆基金会 于 2023 年 11 月批准并拨款 300 万美元，资助与纽约市青少年及社区发展部 (**DYCD**) 合作的，在五个 **NYCHA** 社区中心试行的为期三年的艺术家驻留计划。**NYCHA** 和公共房屋社区基金 (**PHCF**) 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。

PHCF 获得 **Pershing Square** 基金会提供的 360 万美元慈善资金，用于 **Harborview Terrace** 住宅区的场地设施翻新工程，预计将于 2025 年秋季开始施工。

此外，**PHCF** 还筹集 130 万美元的国会拨款，用于两个开放空间项目：其一是布朗克斯区 **Morrisania Air Rights** 住宅区的感官花园和游乐场——旨在满足社区对神经多样性包容空间的迫切需求；以及 **Pomonok Houses** 住宅区的戏水区翻新工程。两个项目目前均处于设计阶段，预计于 2026 年夏季开始施工。

NYCHA 继续支持其它非营利机构对小型开放空间翻修工程的超过 150 万美元的投资。**Wald** 住宅区的 **Opening the Edge** 是一个即将开放的露天广场，正由经济发展公司 (**EDC**) 与公共空间设计基金 (**Design Trust for Public Space**) 合作建造中。该项目预计于 2025 年秋季完工。

改善基础设施 – 「2026 财政年度基建资金年度报表/绩效评估报告」和「2026 年至 2030 年的五年行动计划」

纽约市房屋局已分别于 2025 年 5 月 5 日和 5 月 7 日，向居民咨询委员会(RAB)汇报了房屋局的基建规划项目和 2026 财政年度基建工程计划和 2026 年至 2030 年的五年工作计划的概要。

NYCHA 制定的「2026 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」已纳入初稿的第 168 至 177 页的附件 C 中。

NYCHA 制定的 2026 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 协议所列举的关键性问题: (1)投资屋顶，外墙和管道组件以帮助解决霉菌问题； (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) 安全保安投资火灾警报器，新门禁和闭路电视系统。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 RAD 计划转换前期成本估算的基建预算报表。

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，将由市和州政府资助。

善用新的收入来源维护房屋和翻新楼宇

考虑到联邦政府削减了第9章公共房屋计划数十亿美元的补助资金，及其住宅区所需的大型维修，NYCHA必须寻求创新的方法筹集居民所居住宅楼和住房单位翻新工程所需的资金。

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「永久合理租金之共同承诺」(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项目，其中三分之一的住房单位居住着约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，通过联邦计划(如RAD和第18章房屋租金援助计划)将住宅转换至更稳定的、由联邦资助的住宅区专属的第8章房屋租金补助计划。

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可负担能力，并根据公共房屋保障规定维护居民的权利。迄今为止，NYCHA已为全市范围内的基础建设维修项目筹集成逾85亿美元的资金。超过28,000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12,000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。住宅区专属第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

公司会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。 在册居民只需支付其家庭收入的百分之30为租金，而其家庭租赁资格申请将无需再接受审查，且如在施工或翻新期间被要求搬迁，将有权返迁至住宅区内受资助的住房单位。

PACT计划允许NYCHA 通过着重可体现其所服务社区的优先项目的方式，对公共控制的可负担房屋进行再投资、修复和重建。 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计划还通过所得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。

现已对超过 13,000 多个住房单位完成耗资约 30 亿美元的翻修工程。 另正对 15,000 个住房单位进行耗资逾 50 亿美元的大型翻修工程。 另外 12,000 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 39,000 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。

空地开发、重建、及其它方法

通过利用辖下房地产资产，NYCHA可以对未被充分利用的土地进行重新开发，筹集资金用于翻新建筑物、建造供NYCHA居民居住的新房屋，或全面重建NYCHA住宅区的场地。 在未被充分利用的土地上进行建造可以作为一项独立的交易进行，还可与其它筹集资金的方案相结合，如参加 PACT计划和转让空间使用权、下文定义的补助转换，以及使用住宅区专属房屋租金补助券。 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。

新建住宅楼的租金可能会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占地8千万平方呎的空间权的一部份，NYCHA预计可为相邻住宅区的基建维修工程筹集资金。 向私人土地所有者出售未使用的可转让开发权已经产生了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，其中以2,500万美元的价格转让了布鲁克林区Ingersoll Houses住宅区的空间权，另以260万美元的价格转让了曼哈顿区Hobbs Court住宅区的空间权。 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还于2024年以1,900万美元的价格完成了Campos Plaza住宅区的转让，所获得的7,400万美元的收益将资助邻近住宅区的基建工程。 NYCHA将于2025年根据HUD 租金援助示范计划 (RAD) 的规定，采用一项名为「援助转换」的措施，向NYCHA居民提供即将在布鲁克林区的Howard Houses 住宅区相邻私有土地上新建住宅楼的住房单位。 根据援助转换计划规定，Howard Houses住宅区的指定数量住房单位的补贴将转移至新建的住宅楼，让这些住房单位的NYCHA居民有机会根据RAD计划的所属的第8章计划的居民迁入新建住宅楼。

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。

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个合作式公寓已于2020年底开始施工，并于2024年迎接首次购房者入住。

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 公寓大楼兴建 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，能耗降幅达百分之 60 至 70。其公共区域将规划一个健身室以及图书馆、会议室和一个大型多功能室，用于教育和艺术课程和活动计划，以满足老年人的需求。住宅楼已于 2024 年开始迎接居民入住，其中一部分的住房单位是为现居 NYCHA 的长者预留。

《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 230 页至第 237 页的附录 L。

租户甄选编配住房计划 (TSAP) 修订条款概述

NYCHA 提议对我们的入住和继续居住计划中的有关轮候册管理和登记程序进行修改。具体更改包括 1) 简化和更新我们的优先类别； 2) 更新我们的甄选流程； 及 3) 修改住宅区和行政区选项。

简化我们的优先类别排列顺序是提议更改的重点。租户房屋调迁将分为高级优先类别(T0)或标准优先类别(T1)。T0 类别将包括 4 个组别: 1) 因所居房屋不宜居住或严重健康或安全问题而进行的搬迁； 2) 因翻修改造工程而进行的搬迁； 3) 涉及违反妇女暴力法(VAWA) 和受威胁的证人及受害者的紧急调转； 及 4) 合理便利措施安排。T1 优先类别将包括其它所有类型的房屋调迁，包括合适面积住房的调迁。我们之前采用的所有调迁优先类别已合并到这些组别中。

我们还提议更改申请人的优先类别。我们正扩大工薪家庭(W0)优先类别，纳入所有由市政府转介的符合资格的申请人(而不仅限于游民服务局转介的申请人)。我们将由地区检察官转介的受恐吓证人和由人力资源管理局转介的居住在收容所的家庭暴力受害者申请人的优先级别从 N1 提升至 N0。其他申请人所属的优先类别维持不变。

所有当前的调迁住户和申请人都将根据新修改的方案重新确定优先级，与属于其它类别的调迁住户和申请人进行轮候。第 234 页的附件 M 说明这些类别的选择顺序。此外，申请人将仅可选择行政区的房屋轮候册。