

行政概要

紐約市房屋局 (NYCHA) 「2021 財政年度機構計劃」終稿

聯邦法規定紐約市房屋局 (New York City Housing Authority, 簡稱“NYCHA”或「房屋局」) 征集公共房屋居民, 第 8 章房屋租金援助戶, 民選官員, 和各界人士的意見, 制定一份闡述未來一年的工作方針的詳盡計劃書。

NYCHA 網站備有「2021 財政年度機構計劃」終稿可供閱覽, 網址: <http://www1.nyc.gov/site/nycha/about/annual-plan-financial-information.page>。房屋局也將為轄下各個住宅區居民協會會長提供一份機構計劃終稿。

NYCHA 已於 2020 年 12 月 8 日以視訊形式舉辦了公開聽證會, 並接受了於 2020 年 12 月 9 日前收到的有關機構計劃終稿的意見書。請見附於第 10 頁的通知。NYCHA 已經與居民諮詢委員會成員於 2020 年 4 月至 12 月間召開了 10 次會議徵詢建議。

機構計劃終稿已於 2021 年 1 月 16 日被提交至美國聯邦房屋及城市發展局 (Department of Housing and Urban Development, 簡稱“HUD”)。HUD 將於收到 NYCHA 提交的計劃書之後的 75 天內審閱批准計劃書。

本稿的第 1 至第 6 頁概述了房屋局未來一年的工作重點。

「改革藍圖」

「改革藍圖」概述了NYCHA如何對其物業, 居民和機構的一系列投資理念。為了對未通過NYCHA 2.0 計劃進行更新的110,000個住房單位進行急需的維修和裝修, 「改革藍圖」提議創建一個公共機構 - 公共房屋維護信託基金- 以改善居民的住房單位同時保護他們的權利。

這個州創建的公共信託基金將通過加快前所未有的大規模重建工程並獲取新的更穩定的資金來源, 全面改造居民的住房單位。信託基金將幫助維修和翻修工程更快完成, 且通過將傳統的第9章公共房屋津貼轉換至更可靠和更有價值的租客保護券(TPV) (又稱第8章房屋租金補助), 讓住房單位獲取更多的補助資金。NYCHA將仍然是物業的永久業主, 而NYCHA與信託基金簽定的長期土地租賃合同將允許NYCHA籌集資金進行大型重建工程。利用TPV所得的額外補助, NYCHA可通過債券和借貸籌集住宅樓的整體翻修工程所需的資金。所欠債務將通過NYCHA每年所得的額外TPV 補助償還。

信託基金將利用授權信託基金的立法所列舉的更加靈活的採購規則, 在較短的時間內進行高質量的維修工程。信託基金將負責所有的建築工程並聘請NYCHA 負責物業的日常管理工作。

通過「改革藍圖」，NYCHA 將對物業進行所有必要大型維修。維修工程將包括維修或更換新廚房和浴室(包括家電和燈具)，鍋爐和供暖系統，電梯，大樓管道，通風系統，外牆和保安嚴密的門禁系統。維修工程還包括解決含鉛油漆，黴菌，漏水和蟲鼠患問題並改善廢品管理問題 - 為居民創造更健康的生活環境。州法律及其它適用聯邦法律和條例將確保居民擁有完整的權利和保障。居民將不會被迫遷。

NYCHA 現階段正在積極鼓勵居民和其他利益相關者參與藍圖所載創新理念的討論進程。若要查看關於改革藍圖和利益相關者參與的更多信息，請點擊鏈接：<https://www1.nyc.gov/site/nycha/residents/blueprint-for-change.page>.

NYCHA 的監督協議和轉型計劃

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紐約市房屋局住宅樓實體狀況的缺陷，造福 NYCHA 廣大居民。協議為紐約市房屋局在繼續加強機構管理和提高居民生活品質方面取得進展提供了堅實的基礎。此協議制定了目標，要求房屋局顯著改善下列六個需要優先解決的重要領域的狀況：含鉛油漆，黴菌，暖氣，電梯，房屋檢查和蟲鼠患和廢品管理，包括，例如，每年對含鉛油漆進行目測評估並完成中期控制工作，提高對暖氣和電梯服務中斷的處理時間，完成基建維修改善工程，糾正和防止黴菌情況，並減少蟲鼠患滋生數量。協議中所列舉的改進工作將由第三方監管機構監督。為了實現這些工作目標，紐約市房屋局正積極改進各種營運措施和投資基礎設施。

轉型計劃

根據協議規定，紐約市政府必須聘請第三方顧問公司，也就是 KPMG 公司，對 NYCHA 的目前狀況和能力進行評估並就其如何改進提出建議。然後根據報告結果，NYCHA 正制定一個轉型計劃。此計劃將為房屋局規劃一個以鄰里社區為主導的運營模式以及更統一的管理架構，同時還對以下關鍵的領域提出一系列有關特定的業務流程和政策修改的建議，包括維修訂單排序，雜務工的工作時間編排和年度房屋租賃資格審核程序。本計劃將嘗試打破常規獨立職責的工作制度，通過召集我們的行政團隊成員，居民領袖，物業級別的職員和 NYCHA 各部門的職員合作，對我們的未來狀況進行思考並在整個機構實施這些改革。

合規化管理

紐約市房屋局根據協議規定，還設立了新的部門和科組 - 合規事務部，環境衛生和安全部，及質量保證科 - 以支持上述工作。這些部門已制定了計劃監管 NYCHA 各住宅區的工作，提出改進建議並向住宅區職員提供技術性支援以提高工作績效。在接下來的一年，NYCHA 將繼續擴大這些部門和科組的規模，同時採用數據主導的風險評估，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。

重要領域的合規化

協議要求紐約市房屋局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領域進行修復或改進工作時嚴格客觀地遵從法規。紐約市房屋局正建立各種系統並已設立了一個專門部門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 還為每個重要領域建立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。

機構年度計劃書終稿中的目標部份(第 171 頁至第 187 頁)列舉了協議制定的目標以及其他需要優先解決的領域。例如：

PHAS 和房屋年度檢查：NYCHA 現正實施一項新的年度檢查標準程序，並建立一個監控版面和其它資訊科技的先進程序，在進行 PHAS 房屋檢查工作期間和之前追蹤所有已完成的維修工程項目。

黴菌：NYCHA 已實施其治理黴菌標準程序並將於明年推行一項針對漏水，樓頂和樓頂排風扇的檢查標準程序。 NYCHA 還將安裝新的樓頂排風扇，以防止黴菌滋生的現象，並將增加職員和/或承包商的人數解決黴菌和漏水報修工程，還將繼續對現職和新職員進行有關治理黴菌標準程序的培訓。NYCHA 將使用新的監控系統和其它具分析功能的工具分配職員並決定管理管轄區未能盡快處理黴菌投訴和居民住宅區經常出現黴菌的情況。

暖氣：紐約市房屋局於 2019-2020 年至 2019 年 5 月 28 日的暖氣供應季節期間將修復暖氣服務中斷故障平均時間由所需的 8.8 小時縮短至 7.7 小時。NYCHA 將繼續為 44 個住宅區安裝暖氣感應器並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。 紐約市房屋局將於 2026 年前通過 PACT 計劃更換 297 個鍋爐並修理另外 200 個鍋爐，為成千上萬的居民提供更穩定更可靠的暖氣服務。

電梯：NYCHA 將繼續逐年縮短對住宅樓的電梯故障的處理時間。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。 紐約市房屋局將於 2024 年前更換或修理 425 部電梯。

含鉛塗料：紐約市房屋局於 2019 年 4 月開展了一項前所未有的計劃，採用高科技 X 射線螢光分析儀(XRF)對 135,000 個住房單位進行有關含鉛油漆的檢測工作。NYCHA 已對曾使用 HUD 提供的隨機抽樣檢查的方法發現含鉛油漆的高度優先的住宅區內的大部份住房單位進行檢測。NYCHA 將繼續執行其 XRF 檢測計劃對其它住房單位進行含鉛油漆的檢測。NYCHA 還將繼續進行逐戶上門探訪的活動，確定家中有未滿 6 歲兒童居住或經常探訪的住房單位。 NYCHA 將於 2021 年完成其兩年一次的風險評估，並將加大力度，對家中有未滿 6 歲兒童居住或經常探訪的發現或預計有含鉛油漆的住房單位採取清除或立刻糾正含鉛油漆的工作。

蟲鼠患和廢品管理：NYCHA 將在轄下所有住宅區推行一個新的害蟲綜合治理(IPM) 標準程序並將繼續對其職員進行有關正確的蟲鼠患控制方法的培訓。 NYCHA 還設立了一個新的廢品管理和害蟲防治部門，幫助房屋局的管理這些工作的流程。 紐約市房屋局另為減少老鼠數量進行的投資項目包括對 50 個骯髒的地下室澆筑混凝土，安裝 8000 個門縫封膠，在 10 個住宅區安裝新的垃圾壓縮機和大型垃圾粉碎機，並聘請 20 名新的滅蟲師和一名病害蟲防治專家。

基建資金：根據協議規定，紐約市政府將於未來首個四年期內撥款 10 億美元基建資金並在未來六年內每年撥款 2 億美元基建資金，共撥款 22 億美元基建資金。這些資金將全部用於住宅區的含鉛油漆清除工作，含鉛油漆和黴菌相關的大型基建工程項目，更換電梯和暖氣系統以及 NYCHA 的廢品管理設備的改進。此外，紐約市長還向房屋局提供了前所未有的財政支持，其中包括撥款 43 億美元資助房屋局的基建工程和營運費用，用於在未來 10 年內更換樓頂和鍋爐，修復外牆和更新供暖系統及其它項目。

NYCHA 2.0

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，紐約市房屋局必須尋求創新的方法為轄下住宅樓和住房單位籌集翻修和更新工程所需的資金。紐約市房屋局於2018年12月推行的NYCHA 2.0計劃屬於房屋局的戰略發展藍圖；是一項能幫助紐約市房屋局住宅樓急需的重要維修工程創造240億美元資金的10年綜合戰略計劃。NYCHA 2.0將為175,000名居民所居的住房單位提供全面的翻修，資助所有住宅區的重要基建維修工程，並推出積極有效的翻修新策略，優先解決嚴重影響居民生活品質的問題。NYCHA 2.0包括下列保護措施：

通過PACT，實施維護

作為「永久合理租金之共同承諾」(PACT) 轉換計劃的一部份，NYCHA正為62,000個住房單位的逾期維修項目解決所需的128億美元資金的問題 - 這些住房單位三分之一大約居住著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。

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平價性。第8章計劃可提供更穩定的聯邦補助資金來源並允許紐約市房屋局和其發展商籌集外部資金，解決住宅區的基建維修需求。住宅區的轉換工作完成後，合資格的私營管理公司，包括非牟利合作夥伴，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。

維修工程將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 計劃通過資助不斷增加的非牟利合作夥伴提供的有價值的社區計劃，擴大住宅區內的社會服務項目。 PACT計劃的翻修工程將根據次序輪流完成 - 每年大約完成7,500個至10,000個住房單位的翻修 - 並於2028年前完成所有翻修工程。

皇后區的海洋灣(貝賽德)住宅區的1,395個住房單位已完成了耗資約2.36億美元的翻修工程。擁有64,000個住房單位且居住著15,000名紐約市民的布朗克斯區和布魯克林區的住宅區現正進行價值8.6億美元的大型翻修工程。NYCHA於2020年底完成了一項轉換工作，為位於曼哈頓區共1,718個住房單位提供逾2.71億美元的大型維修翻新工程資助。另外13,700個屬於發展中項目的住房單位現正處於居民徵詢或發展前期階段。NYCHA現總共有23,000個住房單位處於完工，施工或居民徵詢或發展前期階段。

通過建造，實現維護

透過實施“通過建造，實現維護”的方案，紐約市房屋局將採用混合收入的模式在其未被充分利用的土地上建造住宅樓，並將其所得收益的百分百資金為鄰近的住宅區進行維修(其餘資金將用於社區內其它紐約市房屋局住宅區的維修工程)。“通過建造，實現維護”方案預計為紐約市房屋局的基建維修工程籌集20億美元資金。新建住宅樓的租金將受到紐約市強制包容性房屋計劃所規定的房屋平價水平限制，並將增加紐約市租金永久平價房屋的資源。

NYCHA 正與由居民，民選官員，社區代表和公共房屋機構職員組成的工作小組合作，共同探討如何在位於切爾斯地區的住宅區實施“通過建造，實現維護”方案。工作小組已自2019年的秋季以來召開了數次會議，提出了以社區建設為主的建議，為切爾西住宅區，切爾西一期，艾利奧特住宅區和富爾頓住宅區的未來進行規劃。雖然工作組的會議因受新冠病毒(COVID-19)疫情影響被暫停，但小組成員已於今年夏天又再次召開了會議。工作組的目標是在年底前公佈一份建議方案。NYCHA將在其制定的RFP中根據這些建議選擇發展合作夥伴。

通過轉讓，實現維護

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。通過只轉讓其所擁有的大約佔地8千萬平方呎的空間權的一部份，紐約市房屋局預計可為周邊住宅區的基建維修工程創造10億美元的資金。NYCHA已於2020年完成了兩項空間權的轉讓，一個在布魯克林區的英格索爾住宅區，另一個在曼哈頓區的霍博斯住宅區，共創造了約2,700萬美元的基建工程所需資金。

承諾建造百分百平價房屋

紐約市正面臨著平價房屋資源的危機，而紐約市民強烈呼籲建造更多平價房屋。為了響應紐約市長白思豪制定的於2026年前建造和維護300,000個平價住房單位的計劃，紐約市房

屋局承諾提供未被充分使用的土地(如停車場和儲物空間等)，為有需要的家庭和長者建造11,000個新的平價住房單位 - 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11筆土地交易。大約有1,400個平價住房單位已建成或在建。另增加72套屬於自置居所的合作公寓將於2020年底前開始建造。此外，還有十多個平價房屋發展項目正處於規劃或前期開發階段。

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，在英格索爾住宅區建造的新平價住宅樓的一樓將包括一間由同性長者服務和倡議機構 (**Services and Advocacy for LGBT Elders, SAGE**) 管理的新的長者中心，為所有長者提供支援性服務。在米爾布魯克住宅區的發展項目將為長者開設一間配備了商業廚房，大型餐廳，社區空間，和提供長者服務的活動室。計劃在所新建的百分百平價住宅樓增設的設施還包括綠色屋頂，更新的籃球場，新的社區花園和居民休憩區域。