

纽约市房屋局 (NYCHA) 2024 财政年度机构计划」初稿 行政摘要

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「2024 财政年度机构计划」初稿供民众查阅，网址：<http://www1.nyc.gov/site/nycha/about/annual-plan-financial-information.page>。NYCHA 还将为辖下各个住宅区居民协会的会长提供机构计划初稿。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初稿。

NYCHA 将于 2023 年 7 月 12 日通过网络和现场的混合模式举办公开听证会，并接受于 2023 年 7 月 15 日或之前收到的有关机构计划初稿的书面意见。请见附于第 8 页的通知。NYCHA 已与居民咨询委员会 (Resident Advisory Board, 简称“RAB”) 成员于 2023 年 3 月至 5 月间召开了八(8)次会议征询建议。

NYCHA 将于 2023 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。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 19 至第 32 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 和纽约市政府与美国联邦房屋及城市发展局 (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，房屋局正在投资其城市基建行动计划中列举的项目，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。最近得到州政府授权成立的纽约市公共房屋维护信托可对首批 2.5 万个住房单位进行全面翻修并同时维持其完全和永久的公营性质和可负担性 – 所得投资还将为居民创造就业和职业培训机会。

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。此协议制定了目标，要求房屋局显著改善下列六个需要优先解决的重要领域的状况：含铅涂漆，霉菌，暖气，电梯，房屋年度检验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。这些工作包括，例如，每年对含铅涂漆进行目测评估并完成中期监控工作，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，并采取虫鼠综合治理措施。为了实现这些工作目标，NYCHA 正积极改进各种营运措施和投资基建设施，如下所述。

转型计划被视为 2019 HUD 协议的一部份，且包括了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一系列策略。

HUD 与美国纽约南区联邦地方法院 (SDNY) 于 2021 年 3 月 8 日同意 NYCHA 实施其转型计划，有望对 NYCHA 的管理和领导架构，物业管理系统和中央支持职能进行重大但可持续的改革。转型计划的发布标志着即将进行历时数年改革进程的开始，且已进入第三个年头。

因此，NYCHA 按转型要求制定了两项详细列明实施步骤的计划。实施计划的第一部份已于 2022 年 2 月公布，第二部份则已于 2023 年 2 月公布。这些计划详细说明了机构营运工作的新措施，特别侧重于分区独立管理和控制。

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。

截至 2023 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并防止职位空缺，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」) 的方案，并已经由州长胡楚 (Kathy Hochul) 正式签署成为法律。

NYCHA 将首批共 2.5 万个住房单位转至信托，从而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，与信托签订长期土地租约，从而获取比现时 NYCHA 所得的联邦补助多出一倍住宅区专属补助券。类似于其它政府部门为基建改善工程筹集资金的方法，信托将发行债券资助住宅楼的大型翻修工程(听取住宅区居民的意见并与其建立合作关系)，包括采用最新的可持续技术。信托能够招聘更好的合作商，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 - 之后，NYCHA 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。根据这些要求，投票程序拟案于 2022 年 10 月公布并于 2022 年 12 月定稿。2023 年 5 月，任命了包括 NYCHA 居民在内的第一批信托委员会成员；他们对信托的管理和运营起到至关重要的作用。

如果没有广泛的居民参与程序，包括如被提议转换物业的居民未就其是否希望实施转换工作而进行投票表决的程序，信托的转让工作将不会执行。

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向信托转让租赁权的详细信息。

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，年度资格审核，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。

根据协议规定，纽约市政府将于未来首个四年期内拨款 10 亿美元基建资金并从 2022 年至 2031 年间每年拨款 2 亿美元基建资金，共拨款至少 28 亿美元基建资金。这些资金，如联邦监察员最近通过的城市基建行动计划所描述的详情，将全部用于住宅区的含铅涂漆清除

工作，含铅涂漆和霉菌相关的大型基建工程项目，更换电梯和暖气系统以及 NYCHA 辖下所有住宅区装置的废品管理设备的改进工作。

机构年度计划书初稿中的目标部份(第 181 页至第 205 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 135,000 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 毫克含铅量的标准进行，但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 134,084 个住房单位进行了检测工作。NYCHA 已尝试上门对 119,405 个住房单位进行检测并已完成了 108,230 个住房单位的检测工作。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 毫克的限值较低的新标准对有未满 6 岁儿童居住的住房单位进行重新检测。

截至 2023 年 4 月 19 日，铅危害控制部门(LHCD)已尝试登门检查 43,183 个住房单位，并完成了对 39,427 个住房单位的检查，当中的 15,968 个是目前被确定为有未满 6 岁儿童居住的住房单位。NYCHA 还将继续进行上门调查的工作，确定家中有未满 6 岁儿童居住或每周定期探访超过 10 个小时的住房单位的数量。

截至 2023 年 3 月，NYCHA 完成了从 2022 年开始的含铅涂漆两年一次风险评估的实地监察工作，并且正在完成对承办商报告的审查。NYCHA 将加大力度对已确定或预计有含铅涂漆的家中有未满 6 岁儿童居住或每周定期探访超过 10 个小时的住房单位进行清除或立刻纠正含铅涂漆的工作。根据其含铅涂漆行动计划，NYCHA 针对已确定或预计有含铅涂漆的家中有未满 6 岁儿童居住的且已知或推定存在含铅涂漆的住房单位制定了「加强管理，规划和推广团队」(TEMPO)计划。

NYCHA 开始对存在少于两个含铅涂漆部件的 TEMPO 房屋进行含铅涂漆清除工作，并开始对存在三个或更多含铅涂漆部件的 TEMPO 房屋进行工作订单分配、加强评估、清除、临时控制、回应投诉并制定监督指南等工作。NYCHA 还扩大其清除工作范围，以符合已更改的市政府的标准。为确保消除含铅涂漆的安全隐患，NYCHA 目前采用限值较低的新标准重新检测有未满 6 岁儿童居住的住房单位。重新检测工作完成之后，NYCHA 为检测结果呈阳性的住房单位提交含铅涂漆清除工作订单，并在居民同意临时迁出的情况下，加快住房单位的清除工作。

根据 TEMPO 除铅工作计划规定，NYCHA 目前优先安排处理有未满 6 岁儿童居住或每周定期探访 10 小时或以上的且经检测含铅涂漆成分呈阳性或假定呈阳性的住房单位。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 住宅区的除铅工作以及清除工作过程中的居民临时搬迁工作。截至 2023 年 4 月，NYCHA 已重新安置了 930 个住房单位的居民，完成了 860 个住房单位的除铅工作，并在除铅工作完成后成功安排了其中的 840 个住房单位的居民回迁。NYCHA 正在继续努力对全市范围内的有未满 6 岁儿童居住的(CU6) 住房单位进行重点除铅工作。另外，NYCHA 将对 TEMPO 房屋进行两轮目测评估工作。

霉菌:

NYCHA 近年来实施多项措施解决住宅区存在的霉菌，渗漏和通风问题。NYCHA 已于 2019 年 1 月至 9 月间完成制定并全面推行 NYCHA 民用住宅建筑霉菌控制标准程序。NYCHA 已从 2020 年 4 月开始制定新的渗漏标准程序(SP)并且已经完成首轮试验计划，目前正推行第二轮的试验计划。NYCHA 于 2022 年开始实施其楼顶风扇更换和住房单位的室内通风口清洁工作计划。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，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 月推出了优化监督计划 (EOP)及霉菌和渗漏效绩计分制度和监控系统，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。EOP 与其它霉菌评估和整治办公室 (OMAR) 所执行的工作项目 (例如霉菌清洁行动，霉菌检验提案，霉菌清洁提案，维修人员执行霉菌检验工作) 同步实施，以提高合规性。NYCHA 还增加了霉菌合同的预算，截至 2022 年 8 月，除了原有的两份霉菌评估和两份治理合同外，还增加了两份霉菌治理合同。

截至 2022 年 5 月，NYCHA 已更换或修理了 8,436 部楼顶风扇，工作成效显著。NYCHA 于 2022 年 9 月聘请了工程师开始更换和调整约 61,900 个带有内置防火阀的风量调节阀，并仅对约 14,000 个通风口安装风量调节阀。截至 2023 年 1 月 31 日，通风口清洁工作计划已经完成百分之 79 (68,395 个通风口及百分之百尝试清洁成功)并预计于 2023 年 5 月结束。

最后，NYCHA 于 2023 年春季推出了「保持干燥」行动计划(Operation Dry Out)。实施「保持干燥」行动计划的目的是减少与霉菌和渗漏投诉相关的浴缸外壳和渠道待处理工作订单的积压。

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
- 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
- 执行渗漏标准程序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 意识到，要完全解决霉菌的根本原因必须投入巨额资金进行大型和全面的基建修缮工程。不过，值得注意的是，要长期解决 NYCHA 住宅区内出现的霉菌和渗漏问题，除了目前正在进行的更直接的营运和维护工程，还需要获得持续的基建投资资金及全面翻修工程。NYCHA 辖下许多住宅楼现处于年久，甚至数十载的失修状态。NYCHA 住宅楼内许多持续出现的霉菌和潮湿问题，归根结底是由于住宅楼未得到应有的基建维修工程所需的定期投资资金所导致。NYCHA 大部份住宅楼已经建成超过半个世纪，但其基础设施未得到对其至关重要且必要的基建改善工程。NYCHA 这些数十年楼龄的住宅楼需要大约 400 亿美元的维修资金 - 一笔以每年 10 亿美元的趋势增长的庞大的数据。为了解决导致霉菌滋生，渗漏和潮湿问题的每个因素，NYCHA 需要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:

截至 2023 年 4 月 30 日的 2021 年至 2023 年的供暖季节期间，NYCHA 平均在 7.5 小时内解决了暖气中断问题。百分之 99 (总数 576 宗中的 570 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。

管理局还会每一年制定列表列出需要更换或大型维修的重要暖气和热水设备和系统。对于 2022 至 2023 年度供暖季节，管理局确定对三个不同领域投入 3.5 千万美元的资金，其中包括: 输送分配，设备更换及锅炉设备房升级。这比以往的投资额明显大幅增加。

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逐年改善暖气服务中断情况所需的处理时间。

自 2019 年签署了 HUD 协议以来，NYCHA 已经为 22 个住宅区更换了 86 台新锅炉。NYCHA 预期于 2023 年间完成另外 83 台锅炉的更换，在 2026 年之前通过基建工程计划总共至少更换 311 台锅炉。另外，NYCHA 通过《永久合理租金之共同承诺》(PACT)房屋维护计划修理了 263 台锅炉，并通过此计划正对 28 个住宅区的额外 97 台锅炉进行修理。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。

截至 2023 年 4 月，Boston Road Plaza 住宅区的两部电梯安装工程已经完成，两台升降机均已投入使用。19 个住宅区的 242 部电梯的施工工作已经开始，其中 16 部将于 2023 年 5 月底完工。五十七 (57) 部电梯目前正处于设计或采购阶段。通过 NYCHA 的基建计划，275 部电梯的更换工作已安排于 2024 年前开始。

其它更新包括:

- 实施 NYCHA 的电梯电机房空调安装计划。截至 2023 年 3 月, 百分之 99 的安装工程已完成, 其中 24 个项目未完成。
- 截至 2023 年 3 月, NYCHA 的电梯工程职员和承包商已完成门锁监控装置安装工作。
- ESRD 也已成功提交和授予 202 部电梯安装远程电梯管理系统 (REMS) 的合同。
- 工程已于 2021 年秋季展开。截至 2023 年 3 月, 合同所提及 202 台电梯(百分之 100)的工程已完成。

虫鼠患和废品管理:

NYCHA 于 2021 年 1 月在辖下所有住宅区推行一个新的害虫综合治理(IPM) 标准程序, 为害虫治理工作制定新标准。NYCHA 将继续对其职员进行有关虫害控制方法的培训, 并向非害虫防治职员提供培训课程, 以符合 IPM 计划所要求的解决住宅区职员和技工缺乏防治和良好的废品管理措施等导致害虫滋生的问题。

为实现其减少老鼠数量的目标, NYCHA 于 2022 年 2 月完成了有缝隙的地下室门 8,000 块密封条的安装工作。NYCHA 还聘请了 26 名灭虫师, 着重治理由纽约市健康及心理卫生局 (DOHMH) 合作共同确定的老鼠数量出现最多的 NYCHA 住宅区群组中鼠患区的地面和地下室的灭鼠工作。NYCHA 将继续努力实现 HUD 协议规定的处理时间目标: (1) 在两个工作日内处理 75% 的鼠患投诉并在五个工作日内处理所有鼠患投诉, 以及 (2) 在 10 个工作日内处理其它害虫投诉。截至 2023 年 4 月, 对居民鼠害投诉处理时间为 6 天, 对其它虫害则为 11.8 天。

为了推进其废品管理计划, NYCHA 已于 2022 年开始执行设计/施工合约, 对其辖下七个垃圾收集场进行重新设计并在 Polo Grounds 住宅区建造一个新的气动垃圾收集系统。设计工作正在进行中, Polo Grounds 住宅区的建筑工程已于 2023 年 1 月开始, 垃圾收集场的建造工程预计于 2023 年夏季开始。所有住宅区的垃圾收集场的全面检修工作将于 2028 年完成。

公共房屋评估制度 (PHAS) 和房屋年度检查

截至 2023 年 3 月, NYCHA 已在下列重要领域取得进展:

- 完成了与公共房屋评估 (PHAS)/统一实体状况标准 (UPCS) 相关的培训。约 87% 的清洁工参加了为期两天的保洁工作培训。628 名 NYCHA 工作人员参加了 PHAS/UPCS 再培训课程。2,437 名员工完成了专为新入职或近期晋升职工制定的为期三天的 PHAS/UPCS 课程。
- 积极加强建筑物和相邻场地的监督检查和专业技工监督检查工作, 以及根据检查工作所创建的专业技工维修工单。

NYCHA 于 2022 至 2023 年财政年度着重实施下列计划:

- 完成实施 PHAS 监控系统的第二阶段工作。
- 继续利用具汇报功能的工具跟踪进度并促进完成建筑物和相邻场地的监督检查以及专业技工监督检查。

其它基建工程

除了城市基建行动计划中所概述的基建资金，NYCHA 还继续将所收到的额外的联邦和城市基建资金投入其它重点优先项目。下面重点介绍其中几个项目。

社区合作与连接社区计划

纽约市政府的街区安全办公室增加了其在 NYCHA 住宅区的站点的数量(从 15 增至 30 个住宅区)，以支持市长的社区安全行动计划。这个项目通过开放空间改造和再利用、照明改善以及政府/非营利组织/居民协调等多种策略解决犯罪问题。此项目将于 2023 年为当地社区组织和居民增加 120 万美元的投资金额，以制定满足居民安全需求的项目范围和规划。

纽约市公园局对 NYCHA 6 个住宅区游乐区的设计和建设提供指导，以实现其「步行到公园」'Walk to a Park'计划的目标，并将永久维护和运营翻新的开放空间。在这 6 个选址中，Pomonok、Redfern 和 Woodside 住宅区的翻新工程已经完成，其余 3 个选址(Watson、Kingsborough 和 Sotomayor 住宅区)的工程预计将于今年底开始。与纽约市政府的战略合作伙伴关系向城市基建(City Capital)基金投资了 2300 万美元，用于为 NYCHA 社区和其他目前居住在公园步行距离之外的纽约市民创造新的便利设施。

通过连接社区计划，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 年提供初次投资后，赫尔姆斯利慈善信托基金(Helmsley Charitable Trust)于 2022 年又拨出一笔为期 3 年的 320 万美元资金款项，用于 4 个住宅区(Patterson、Castle Hill Houses、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。拨款用于基本建设之后的管理和规划，以及在全市 NYCHA 住宅区扩展项目的战略规划。目前，针对这笔拨款组建的咨询委员会包括了 NYCHA 的运营总裁和市长公平办公室专员以及其他主要合作伙伴，为 NYCHA 的地面设施制定可扩展的开放空间投资战略。

梅隆基金会于 2023 年 3 月初步批准了拨款 200 万美元，用于修复 Kingsborough 住宅区的一件历史艺术品。保护工程进度管理局 (WPA) 80 英尺长的独立墙上的横楣，*Exodus and Dance*，属于遭受严重资金短缺的基建工程项目。梅隆基金会的拨款将弥缝修复项目的资金缺口，并通过基建工程项目建造当地专属的故事步道、社区壁画和表演艺术节目。梅隆基金会还批准了另外一项概念性的为期 3 年的 300 万美元资金，用于与青年发展部(DYCD)的合作，共同在 NYCHA 社区中心试点一个艺术家驻留计划。

此外，NYCHA 继续支持其它超过 150 万美元的非营利性投资，用于较小的开放空间的管理。通过东纽约修复机构和公共土地信托基金，创建了两个成人健身区。青年体育组织，

Over Under Initiative 在 NYCHA 的两个住宅区安装了可伸缩的足球球门，以扩大 NYCHA 的增建篮球场的规划。该试行计划启发了纽约市公园局，在城市公园建立自己的项目。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。

灾后重建

截至 2022 年第 4 季度末，NYCHA 对受超级飓风桑迪影响最严重的 35 个住宅区投入了从 FEMA, CDBG-DR 和保险赔偿所得的近 28.3 亿美元的资金。已完成的工作包括：更换的 72 个新锅炉为 43 栋住宅楼近 3,415 个住房单位提供暖气和热水，更换了 185 个屋顶，98 台的全功率备用发电机运行(其中 49 台已交付使用，为 100 多栋住宅楼 9,846 个住房单位提供服务)，并在 19 个住宅区内共 100 座住宅楼安装了风暴潮保护装置，为 2023 年飓风季节做好准备。

NYCHA 正继续为于 2021 年 9 月受飓风 Ida 吹袭所造成的损坏争取补助资金。NYCHA 已经确认了 12 个住宅区的重大损坏及其它住宅区的轻微损坏。NYCHA 正在与 FEMA 合作，就维修成本和潜在的缓解措施保持一致，保护 NYCHA 住宅区免受未来风暴的影响。为补充预期所得的 FEMA 资金，NYCHA 已争取到 3 千万美元的 CDBG-DR 资金用于支付住宅区配套开支估价，另外还获得 3 千万美元用于无资金资助的缓解措施。NYCHA 还与曾由 NYCHA 管理的但现参加 PACT 计划的 Hope 住宅区和 Bushwick Gardens 住宅区的管理团队合作。Hope 住宅区和 Bushwick Gardens 住宅区因飓风 Ida 遭受了前所未有的强降雨洪水，并在随后的极端降雨天气中继续遭受破坏。NYCHA 和发展团队获得了 5100 万美元的 CDBG-DR 资金，通过改进关键基础设施和保护住宅区楼宇的一楼设施，为住宅区防范极端降雨灾害提供永久解决方案。

抗灾防范

NYCHA 正在努力实施其于 2021 年发布的气候适应计划，着重提高威胁纽约市居民的三大气候的抵御能力：极端高温、沿海洪灾和极端降雨。NYCHA 正在确定抗灾防范设施的需求并积极寻求能解决这些问题的相关建设工程所需的资助资金。此外，NYCHA 正在努力将抗灾需求的考量纳入其建设工程中，包括参与纽约市第 41 号地方法律的试点阶段，该法律要求所有城市资助的项目从 2026 年开始遵循城市的气候抗灾防范设计指南。

NYCHA 正在寻求所有可用的抗灾资金来源，包括通过新扩展的 FEMA 建造抗灾基础设施和社区资助计划和减灾拨款计划，通过制定有效的抗灾计划，最大限度地提高居民们的共同利益。由 NYCHA 提交的三份申请被选中获得建造抗灾基础设施和社区(BRIC)计划 2021 财政年度申请周期的补助金。另外两份申请属于规划补助：其中一份关于确定住宅区的抗灾防御工程项目，另一份则关于四个住宅区的防洪减灾措施的概念设计研究。为 Breukelen 住宅区提交了一份申请，关于资助雨水管理系统的设计和建造，以减轻极端降雨和洪水的影响。此外，NYCHA 与环保局(DEP)合作提交的在 Clinton 住宅区安装暴雨基础设施的申请被选中获得资助。这为 NYCHA 在 2021 财政年度申请周期提供了总计 50 万美元的规划资金和 3 千万美元的项目资金。

另有一份为 St. Nicholas 住宅区提交的申请，用于资助高温缓解改造工程；但该申请未被选中；但是，该申请已进入另一个减灾资金申请周期，并预计在 2023 年第 3 季度公布结果。最后，NYCHA 和市长气候与环境正义办公室共同向 FEMA 争取约 15 万美元的补助资金，用于制作防灾措施相关的告示牌和居民通讯经费，并已收到获得资助的通知。NYCHA 已于 FY2022 财政年度申请周期提交了 FEMA 的 BRIC 计划申请，要求在 Nostrand 住宅区和 Sheepshead Bay 住宅区采取雨水保护措施。关于 2022 财政年度的获选结果一预计在 2023 年第三季度公布，并将在 2023 财政年度期间提交更多申请。NYCHA 还可申请增加抗灾能力的其它资金来源包括城市和社区林业拨款，以支持 NYCHA 种植树冠浓密的树木，增强抵御极端高温天气的能力。

能源

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。

NYCHA 承诺 2026 年前在公共房屋和 PACT 计划资助房屋的楼顶上安装 30 兆瓦的可再生能源。通过在 NYCHA 五个住宅区的安装和在 PACT 的七个住宅区的安装，总共完成了 5.2 兆瓦，另外在 PACT 住宅区正在安装 1.4 兆瓦。额外 3 兆瓦太阳能装置的租约已完成签署，另外还有 4 兆瓦的租约正在等待批准。NYCHA 还刚刚发布了最新的太阳能招标，预计第 9 章公共房屋将获得总计 10 兆瓦的额外太阳能设备租约。

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，及价值 2200 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 两家电器生产商，设计价格合理的寒冷气候窗户专用热泵。所生产的首批 3 万个热泵将帮助 NYCHA 实现其在 2050 年前减少纽约市百分之 80 的温室气体排放量的目标。在 Woodside 住宅区的 24 个住房单位将在 2023/2024 年度供暖季节来临之前安装新设备，以观察该设备的性能。NYCHA 还继续推动示范项目，通过在位于 1471 Watson Avenue 的住宅区的每个住房单位中安装热泵、电磁炉和热水处理器等设备实现全面电气化。这个住宅区也将通过所得的 CDBG-DR 资助资金，全面升级住宅区的水暖管道。NYCHA 还在 Hoe 大道 1700 号住宅楼安装了第一个热泵并开始运行。供暖锅炉于 2023 年 4 月关闭，所有住房单位均由热泵提供服务。

废品管理

NYCHA 已经签订两份设计/施工合约，对 Polo Grounds Towers 住宅区的气动废品收集系统进行设计和建造并重新设计 7 个废品收集场。这 7 个收集场启动了城市基建行动计划 (CCAP) 对辖下住宅区的废品收集场进行升级工程的 4.63 亿美元资金。这 7 个地点的工程预计于 2023 年夏季开始。NYCHA 于 2022 年 9 月通过 CCAP 资金进一步启动了另外 15 个住宅区废品收集场的设计工作。设计工作将于 2023 年 6 月完成而工程招标工作将于 2023 年 7 月开始。还有 46 个住宅区的收集场的设计工作将于 2023 年春季进入签约阶段。

城市基建行动计划还拨出 1.16 亿美元用于室内垃圾压缩机的更换工作。NYCHA 于 2023 年 1 月开始通过 CCAP 资金更换 38 个住宅区的室内垃圾压缩机。NYCHA 预计在 2023 年年底更换大约 200 个压缩机，并改善职员专用的锅炉设备房。另外 12 个住宅区的建筑工程采购工作计划于 2023 年 3 月开始。

NYCHA 推行了一个通过密封箱收集路边垃圾和可回收物的示范计划。此项首行计划通过利用密封箱收集目前在住宅区路边松散包装的废品和可回收物，并可为居民提供更方便的垃圾处理途径。关于卡车和集装箱的招标书(RFP)于 2022 年 9 月 23 日发布，并于 2022 年 12 月 2 日收到竞标书。评估委员会已选出了一家供应商，NYCHA 预计在 2023 年 6 月签定中标合同。

纽约州环境保护局于 2022 年 7 月向 NYCHA 提供了 20 万美元的资助，用于扩大住宅区内的堆肥区使用范围。NYCHA 正在使用这些资金与合作伙伴 Green City Force 和 Compost Power 在 Patterson 住宅区和 Polo Grounds Towers 住宅区建造两个新的堆肥系统并配备工作人员。资助工作包括居民教育和宣传、收集和處理三箱堆肥系统，以及与害虫防治部门合作制定灭少虫患的指标。

全面翻新

正如本概要上文所强调的，NYCHA 在许多住宅区所进行的大型基建维修工程将在未来几年内完成。目前所进行的和之前进行的基建维修工程主要对住宅区的部份设施进行更换和翻新。NYCHA 希望在向前发展的过程中，如可行，将工程重点放在更集中的，跨越多个住宅楼系统的全面翻修工程、以及室内和外墙以及园区的改善工程。这种做法将让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。全面翻修的措施也将全面解决 HUD 协议所列举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。NYCHA 计划采用这种方法来处理所得的任何新资金，无论是通过信托所筹集的资金、额外的联邦基建资金，或来自其他政府级别的基建资金来源。

目前正在通过全面翻新计划在四个工住宅区实施工程项目，总预算约为 8 亿美元: Saint Nicholas 住宅区、Todt Hill 住宅区、Gowanus 住宅区以及 Wyckoff Gardens 住宅区。现已完成包括社区愿景会议在内的大规模居民咨询活动，并持续定期进行居民参与活动。所有四个项目都通过设计/施工的模式实施，目前正处于采购阶段。Saint Nicholas 住宅区和 Todt Hill 住宅区处于设计/施工采购程序的第二阶段，并合作商必须于 2023 年 5 月前回复招标书。对于 Gowanus 住宅区和 Wyckoff Gardens 住宅区，合作商已于 2023 年 4 月对采购程序的招标进行了回复。

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，NYCHA必须寻求创新的方法筹集资助，为居民所居住宅楼和住房单位进行所需的翻新工程。此项计划包括下列项目：

通过PACT，实现维护

作为「永久合理租金之共同承诺」(PACT) 转换计划的一部份，NYCHA正为62,000个住房单位的拖延已久的维修项目解决所需的128亿美元资金的问题 - 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。

所有被转换至第8章房屋租金补助计划的62,000个住房单位将保持租金永久可负担性。住宅楼专属的第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，且其家庭无需接受重新审查，并将有权在维修工程进行期间选择留居原住房单位。

翻修工程将为居民提供新的厨房，浴室设施，窗户，公共场所设施，同时解决电梯，锅炉，楼顶和外墙等重要维修问题。PACT计划通过资助有价值的由众多符合预审资格的非牟利社会服务机构提供的社会服务，增强住宅区内的社会服务项目。PACT计划将根据轮流顺序完成翻修工程 - 每年大约完成7,500个至10,000个住房单位的翻修工程 - 并于2028年前完成所有住宅区翻修工程。

现已对超过 5,800 个住房单位完成了耗资约 10 亿美元的翻修工程。另有 10,153 个住房单位现正进行耗资约 25.3 亿美元的大型翻修工程。另外 21,730 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 约有超过 37,000 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。

通过建造，实现维护

NYCHA 于 2021 年 4 月发布了一份工程招标书(RFP)，旨在曼哈顿区切尔西地区的 Fulton, Chelsea, Chelsea Addition, Elliott 住宅区实施以社区建设为主的维护和投资战略。这四个包括了 24 栋住宅楼和 2,073 个住房单位的住宅区，所需的从供暖系统到保安改善工作的全面彻底的维修工程估计需要 3.66 亿美元资金。NYCHA 与住宅区的居民代表在 2021 年末共同选出一个由 Essence Development (合作发展商)，The Related Companies (合作发展商兼物业管理公司)以及 Related Construction (总承包商)组成的发展团队。此团队目前正与居民合作，评估为居民提供稳定、可负担的高质量的房屋的选择方案。居民目前正在评估是否继续对这四个住宅区进行总体规划重建。

通过转让，实现维护

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。通过只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于2020年完成了

两项空间权的转让，一项是在布鲁克林区的Ingersoll住宅区，转让价为2500万美元，另一项是在曼哈顿区的Hobbs Court住宅区，为邻近住宅区的基建维修工程筹得约260万美元的收益。NYCHA于2022年以2700万美元的价格完成了Manhattanville住宅区的另一笔销售交易，共获得近5500万美元的收益资助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。为了响应纽约市制定的于2026年前建造和维护300,000个可负担住房单位的计划，NYCHA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11,000个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。另外，还有72套属于自置居所的合作公寓已于2020年底前开始建造。此外，NYCHA还有多个可负担房屋发展项目正处于规划或前期开发阶段。

大部分新建住宅楼将包括社区设施和零售店，为广大居民提供生活便利。例如，将在Ingersoll住宅区新建的可负担住宅楼的一楼开放一间由同性长者服务和倡议机构(Services and Advocacy for LGBT Elders, SAGE)管理的新的长者中心，为所有长者提供支持服务。Mill Brook住宅区的发展项目将为长者开设一间配备了商业厨房，大型餐厅，社区空间，和提供长者计划和活动的活动室的新长者中心。计划在所新建的百分百可负担住宅楼增设的设施还包括绿色屋顶，翻新篮球场，新的社区花园和居民休憩区域。位于Bedford-Stuyvesant地区Sumner住宅区的Atrium公寓大楼将兴建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层的建筑物围绕着一个中央庭院而建，各层走廊可俯瞰一楼全年开放的室内花园景色。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，可减少百分之60至70的能原消耗，其公共区域将规划一个健身室以及教室、会议室和一个大型多功能室，成为教育和艺术课程和活动计划的场地，以满足老年人的需求。该项目还将为居民提供一个社区花园，并在住宅楼入口附近设置户外休憩座椅。Sumner住宅区新建公寓大楼旁边的开放空间也将配备新的游乐场、人行道、照明设备和座椅。