

## 行政摘要

### 紐約市房屋局 (NYCHA) 「2023 財政年度公共房屋機構計劃」修正案終稿

聯邦法准許公共房屋管理局修改或修正其公共房屋機構年度計劃 (或簡稱「計劃」)。計劃的重大修正案必須通過與計劃原稿相同準則的審批程序。

紐約市房屋局 (NYCHA) 在其網站發佈「2023 財政年度公共房屋機構計劃」修正案終稿供民眾查閱，網址：<http://www1.nyc.gov/site/nycha/about/annual-plan-financial-information.page>。NYCHA 還將為轄下各個住宅區居民協會的會長提供機構計劃的重大修正案終稿。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修正案終稿。

NYCHA 已於 2023 年 7 月 12 日通過遠程和現場的混合模式舉辦公開聽證會，並接受了於 2023 年 7 月 15 日或之前收到的有關修正案終稿的書面意見。請參見附於第 2 頁的通知。NYCHA 已於 2023 年 3 月至 7 月間與居民諮詢委員會 (Resident Advisory Board，簡稱“RAB”) 成員召開了十一(11)次會議徵詢建議。

### 調遷政策

NYCHA 正在更新住房單位調遷偏好的定義，以解決租戶必須配合維修或翻新工作而搬遷的問題，包括基於健康、安全或環境問題或大型翻修工程 (例如，全面翻修計劃和公共房屋維護信託) 而需要迅速搬遷的情況。所更新的條款可讓 NYCHA 在維修、翻修工程或健康、安全或環境問題得到解決或完成後，向臨時搬遷的居民提供返遷原居住住宅區的機會。其住房單位已不宜居住的租戶所獲的優先權維持不變。

### 公共房屋收入限額規定聲明

美國聯邦房屋和城市發展部(HUD)根據 2018 年 7 月 26 日出版的《聯邦公報》的規定，公佈了關於強制實施《通過現代化提供住房機會法案》(簡稱“HOTMA”)中有關公共房屋收入限制要求的指示。這些要求僅適用於公共房屋計劃。公共房屋機構必須按規定於 2019 年 3 月 24 日前開始實施 HOTMA 的規定。

HUD 已於 2019 年 6 月 19 日批准了 NYCHA 「2019 財政年度機構計劃」重大修正案，當中包括了 NYCHA 的公共房屋超額收入政策摘要。

根據 HOTMA 規定，當一個家庭的收入連續二十四 (24) 個月超過當前紐約市地區中等收入 (AMI) 的百分之 120(根據極低收入 (VLI) 家庭的適用收入限額乘以 2.4 所得的總數計算 ()) 時，房屋管理機構可選擇收回住房單位，或者向其重新出租房屋並收取高於根據公平市場租金 (FMR) 規定的租金，或此住房單位原每月收到的包含運營資金和基建資金(補貼金額)在內的補助金額的租金。

正如 NYCHA 在其 2019 財政年度計劃的重大修正案的第 16 頁所述，NYCHA 選擇允許收入超出限制的家庭繼續租賃公共房屋單位，並支付根據第 19 頁所述的 HUD 公式釐定的更高額的租金。HUD 於 2023 年 2 月 14 日發佈了實施 HOTMA 的最終規定，包括超額收入要求。修正案的第 19 頁和第 20 頁對新條例有關收入超出限制的要求的主要規定進行了說明。

## 房地產項目

### 拆遷處置項目

房屋局將採取一切可行辦法為現居和將來入住的紐約市民維護和增加紐約市平價房屋資源。根據 2023 財政年度計劃重大修正案所述，NYCHA 現正等待 HUD 批准 Fulton、Elliot、Chelsea 和 Chelsea Addition 以及 PSS Grandparent Family Apartments 等住宅區的拆除/處置申請。

**Fulton、Elliot、Chelsea 住宅區和 Chelsea Addition 住宅區**- Fulton、Elliot、Chelsea 和 Chelsea Addition 住宅區的居民協會代表已於 2021 年挑選了一個發展團隊，通過 PACT/RAD 計劃負責四個住宅區的全面翻新工程。隨著住宅區規劃和諮詢活動的推進，發展團隊在居民協會代表的指導下，開始了研究社區的不同翻修和重建方案。居民們於 2023 年收到有關其住宅區未來發展的多個規劃方案，其中兩個方案考慮為所有居民建造新的安置房屋，以支持住宅區更大規模的重建方案。進行了居民參與活動和問卷調查工作後，居民們表達了在其住宅區內建造全新的 NYCHA 住宅樓及取代現有住宅樓的意向。相關規劃的討論正在進行中，但該項目的最終進程尚未確定。居民將繼續在其社區未來的發展和規劃中居主導地位。

**PSS Grandparent Family Apartments (位於布朗克斯 Morrisania 區的 Prospect 大道 951 號)** - NYCHA 與長者服務機構 Presbyterian Senior Services (PSS) 和 West Side Federation for Senior and Supportive Housing, Inc. (WSFSSH) 合作，建造僅供跨代家庭居住的住宅樓。NYCHA 和 WSFSSH 現正探討通過 HUD 第 18 條規定的拆除/處置流程將此住宅樓從第 9 章補助計劃轉換至第 8 章房屋租金補助計劃的重新定位方案。第 18 條的申請提交日期尚未最終確定。

**「永久合理租金之共同承諾」(PACT)** - NYCHA 正通過所提交的 2023 財政年度計劃重大修正案，要求 HUD 批准通過租金補助示範(RAD)計劃轉換 Hernandez、Meltzer Tower、Seward Park Extension 和 Bay View 住宅區。通過轉型程序，這些住宅區內的所有住房單位將由聯邦公共房屋機構以外公司負責管理。住宅區內的家庭將領取住宅區專用的第 8 章房屋租金補助券。

改善基建設施 - 「2023 財政年度基建資金年度報表/績效評估報告」和「五年行動計劃」

紐約市房屋局已分別於 2023 年 5 月 8 日和 5 月 9 日，向居民諮詢委員會(RAB)提交了房屋局的基建規劃項目和「2023 財政年度基建工程計劃」和「五年工作計劃」的概要。

NYCHA 制定的「2023 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 38 至 54 頁的附件 E 中。

NYCHA 制定的「2023 財政年度基建工程計劃」的投資重點將繼續解決 HUD 協議所述的關鍵性問題: (1)投資屋頂，外牆和管道組件以幫助清除黴菌；(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，增強安全保安工作。另外，NYCHA 將根據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修，以解決住宅區所存在的 (i) 霉菌投訴頻繁和/或 (ii) 含鉛油漆隱患問題。「五年基建工程行動計劃」體現了按住宅區劃分的 RAD 計劃交接前期成本的基建估價預算報表。

基建基金項目行動計劃與其他類似的投資項目，包括屋頂，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。