

New York City Housing Authority
紐約市房屋局



基本準則和目的聲明

紐約州州長胡楚 (Kathy Hochul) 於 2022 年 6 月 16 日簽署了《紐約市公共房屋維護信託法案》(“法案”)。此法案為解決紐約市房屋局(NYCHA)轄下的 25,000 套住房單位的長期拖欠的維修,翻修和翻新工程,同時保留居民的權利,並保持所屬物業的百分之百的公共性質。法案的核心是賦予居民決定其所居住住宅區的未來發展的權力:只有當住宅區的居民投票決定參加公共房屋維護信託(“信託”)時,該住宅區才會轉換至信託。另外,如果居民們選擇參加信託,該法案還確保居民參與挑選和監管完成其所居住住宅區翻修工作的承建商。

為了支持居民的決定,該法案要求 NYCHA 在 2022 年 12 月 13 日之前,最終確定居民投票決定是否參加信託時應遵循的程序(“投票程序”)。這些投票程序是經過了住房居民與居民維權人士共同協商,並考慮了居民,民選和政府官員,民眾代表以及維權人士的意見後制定的,並涉及該法案所規定的內容,包括 NYCHA 如何通知居民關於其住宅區即將舉行的投票工作的日期,提供關於居民應考慮的每個選項的信息,用於確定投票人的資格條件,居民進行投票的方式和時間限制,讓投票結果有效所需的最低居民參與人數,以及確定投票結果的方法。

在最終確定投票程序期間,居民無需對是否參加信託進行表決。制定投票程序的宗旨是在進行任何投票工作前通過舉辦宣傳和推廣活動,協助居民做出知情和獨立的選擇,確保投票過程的透明度,以及建立對最終投票結果的信心。

投票人資格

根據該法案的最低要求,年滿 18 歲或以上的“在冊居民”符合資格參加其住宅區內進行的任何投票活動。“在冊居民”的術語是指簽署了住房單位租約的任何租戶,而在 NYCHA,這些個人通常被稱為“家庭戶主”,投票程序使用“家庭戶主”的術語,取代“在冊居民”。

¹

為了賦予居民決定其住宅區未來發展的權力,除了法案最低要求的家庭戶主類別外,投票程序還擴大了合資格投票人的群體,讓年滿 18 歲或以上的經 NYCHA 書面批准長久居住的居民 - 又稱“家庭成員”也參與投票。家庭成員中的個人的年齡和永久居住狀態是用於

¹ 在簽署 NYCHA 住房單位的兩名個人共同租賃的情況下,“家庭戶主”的術語還包括“聯名戶主”,



確定投票資格的唯一的兩個因素。² 就投票人資格而言，個人加入戶籍的時間並不重要；家庭成員中的任何年滿 18 歲或以上的個人都符合資格。最後，投票程序還說明，任何通過 NYCHA 搬遷計劃搬遷至其它住宅區且有返遷權利的合資格居民仍然符合資格參加投票；因所居住房單位或住宅樓的問題而導致其搬遷的居民的投票資格不會受影響。

投票選項

根據法案規定，住宅區所進行的任何投票活動必須向居民提供同意或拒絕參加信託及繼續參加第 9 章計劃。在投票程序中，NYCHA 承諾在任何此類投票選項中納入參加永久合理租金之共同承諾 (PACT) 計劃的選項中。因此，根據這些程序進行的任何投票將包括三種選項供居民考慮：參加信託，參加 PACT，或同時拒絕參加信託和 PACT 並繼續參加第 9 章房屋租金補助計劃。

宣傳和推廣

NYCHA 知道，在根據這些投票程序所進行的投票活動前必須開展廣泛的推廣和宣傳工作。居民們必須清晰和全面的了解關於三種投票選項的信息。他們必須明白信託和 PACT 所賦予的權利，以及這些權利與其目前參加的第 9 章計劃所賦予權利的對比。他們必須收到關於每個選項所得資金如何可以或無法解決其住宅區的需求的資訊。他們必須了解每個選項將如何進行施工，以及居民，NYCHA 和第三方機構在確保所進行的工程按照居民長期以來所期待的標準完成所發揮的作用。程序還必須詳細說明未來的物業管理架構，讓居民明白其住宅區在工程完成後如何進行管理和維護。而且 NYCHA 還必須向居民提供提出疑問和疑慮的機會並對此進行解決。

這些問題和其它問題將根據投票程序所規定的廣泛的推廣和宣傳工作進行解決。此程序首先通過郵件，電話和電郵向居民提供與即將進行的投票相關的，通過投票程序第三章所要求的正式投票的重要信息。發送正式通知後，全面推廣活動將在投票期開始前的 100 天內進行，此通知不僅規定在投票開始前向居民提供相關信息，還規定 NYCHA 向居民提供信息的方式，包括通過現場會議和網絡會議，研討會，印刷版和電子版資料，及其它。當 NYCHA 意識到，在如此重要的投票工作開始前，一刀切的方法無法提供必要的個性化推廣服務，因此，在為各住宅區的居民制定推廣計劃的時候，將與各區的居民領袖共同商討每個住宅區的獨特需求。制定推廣計劃的相關要素可包括住宅區的規模，各住宅樓和居民住房單位的獨特實體需求，居民可能喜歡的特定的溝通方式，及其它。

進行投票

為了進一步支持投票程序的透明度和信心，具有投票選舉專業知識的第三方機構將根據投票程序進行投票監管工作。這些選票管理員將負責投票工作，接收和調查任何違規或不當行為的指控，並認證投票結果。

²謹此明確說明，個人加入家庭戶籍的時間將不會影響其投票資格。



根據法案規定，投票程序向居民提供三種投票方式：現場，郵寄或網上投票。投票程序進一步規定，居民可在 30 天內進行投票，居民還可以在投票期內隨時通過郵寄或上網投票。現場投票將留到最後 10 天內進行。

投票期結束後，選票管理員將點算選票並調查在認證投票結果前的 72 小時內所收到的任何違規或不當行為指控。作為認證投票工作的一部份，選票管理員還需要確認達到最低投票率的標準。雖然法案向 NYCHA 提供擴大投票群體的靈活性，讓任何年滿 18 歲或以上的合資格家庭成員參加投票，但法案要求將家庭戶主的投票率用於確定最低投票率的標準。³ 投票程序規定每個住宅區的百分之 20 的家庭戶主投票數量設為最低投票標準。如果住宅區的家庭戶主投票率不足百分之 20，投票結果將無效且不會採取任何行動。NYCHA 將在 100 天的參與期限內，通過採用投票監管人員關於有效居民參與的建議和專業常識展開居民參與活動，並通過與居民代表，維權人士和民選官員的合作關係，盡其所能實現投票率遠超最低投票率的目標。NYCHA 還將監測所挑選的參與策略的效率並根據投票程序的規定，在 6 個住宅區的選舉工作完成後準備一份分析報告，詳細說明投票工作所取得的成功，面臨的困難和目標，以進一步提高選民的參與和參加投票的積極性。根據所得的分析報告，NYCHA 將考慮是否需要修改投票程序中所規定的最低投票率的門檻。

假設投票結果由選票管理員認證，獲得多數居民投票的選項將是獲勝的選項，NYCHA 必須根據適用的法律和條例規定實施居民的決定。投票結果和選票管理員的認證結果將向所有居民公佈並在住宅區和 NYCHA 的網站上公佈，此做法不僅提供獲勝選項的通知，還提供投票結果確定方式的透明度。

信託投票程序

1. 定義

- (a) **區域理事會成員**是指根據全市居民協會主席理事會章程設立的被認可區域居民協會的主席、第一副主席、第二副主席、秘書、財務主管和第一糾察員。
- (b) **合資格選民**是指根據這些程序進行投票的公共房屋住宅區的年滿 18 歲或以上的居民，並且是 (i) 戶主或 (ii) 獲得 NYCHA 書面許可永久居住的人士；由戶主、聯名戶主 (在共同租賃的情況下) 和其他獲得永久許可的居民組成，也稱為“家庭成員”。
- (c) **家庭戶主**是指在根據這些程序進行投票的公共房屋住宅區中簽署住房單位租約的個人或群體 (在共同租賃的情況下)，也稱為紐約市公共房屋維護信託法案的“在冊租戶”。
- (d) **投票通知**是指 NYCHA 在投票期開始至少 100 天之前向住宅區居民發出關於根據這些程序規劃投票活動的正式通知。
- (e) **NYCHA** 是指紐約市房屋局。

³ 如上所述，法案將家庭戶主稱為在冊居民。



- (f) *居民理事會*是指根據聯邦法規第 24 篇第 964.115 節或任何後續法規建立和批准的住宅區居民協會。
- (g) *信託*是指紐約市公共房屋維護信託。
- (h) *選票管理員*是指參與監督和證明根據這些程序進行的投票的第三方機構。
- (i) *投票方法*是指合資格選民可使用的三種投票方式: 現場, 郵寄或網上投票。
- (j) *投票期*是指合資格選民可投票的時間。
- (k) 適用於搬遷居民:
 - (1) 所定義的術語合資格選民和家庭戶主還應包括, 如適用, 在收到根據程序規定的發送的投票通知和投票活動進行期間因 NYCHA 的搬遷計劃未在住宅區居住且有返遷住宅區的權利的居民。

2. 居民領袖參與

- (a) NYCHA 應制定適合住宅區的選民需求的推廣計劃。
- (b) NYCHA 應邀請住宅區居民理事會, 或在未成立居民理事會的情況下則邀請當地區域理事會成員, 商討並修改選民推廣計劃擬案。
- (c) NYCHA 應在討論會議上, 簡單介紹投票選項, 以及考慮與住宅區居民的最有效聯絡方式, 包括但不限於:
 - (1) 計劃舉辦現場和網絡居民會議的次數、時間和地點, 以討論投票選項, 以及在會議上討論和報告的內容;
 - (2) 計劃舉辦資訊攤位活動的次數、時間和地點;
 - (3) 確保在住宅區有效張貼公告的策略, 包括張貼位置以及識別和重新張貼已被移除公告的流程;
 - (4) 徵集有關 NYCHA 計劃向居民傳達信息的反饋意見和建議, 確保傳達信息的清晰, 全面和有效性;
 - (5) 為住宅區居民安排專責投票事宜的聯絡人;
 - (6) 社區選民推廣和參與活動的各種方式;
 - (7) 考慮聘用監票員; 以及
 - (8) 郵件, 傳單和電子通訊。
- (d) NYCHA 將尋求獲得認可的居民理事會的幫助, 或在沒有成立居民理事會的情況下則尋求當地區域理事會成員的幫助, 在計劃投票之前與居民進行接觸。
- (e) NYCHA 應在根據下文第 3 節在提供投票通知之前和在根據下文第 4 節開始進行選民推廣工作之前完成制定選民推廣計劃。

3. 投票通知

- (a) 在投票期開始至少 100 天之前, NYCHA 應通過 NYCHA 所存檔的電話號碼、郵寄地址和電郵地址聯繫信息向住宅區的居民發送投票通知。
- (b) NYCHA 還應在投票期開始至少 100 天之前在住宅區顯眼位置和 NYCHA 網站上公佈投票通知。
- (c) 投票通知應包含信息如下:
 - (1) 投票目的說明;
 - (2) 選票上的選項;
 - (3) 計劃的推廣會議的日期、時間和地點, NYCHA 將在會議上提供有關選項的信息以及居民可提出問題和意見的平台;



- (4) NYCHA 提供有關選項的信息的專題網頁地址；
- (5) 居民可在投票前向 NYCHA 提出問題的聯繫信息；
- (6) 關於人們提交書面意見的方式和截止日期的信息；
- (7) 可提供的投票方法；
- (8) 適用於各個投票方法的投票期；
- (9) 關於合資格選民可在各個投票期遞送選票的方式，包括投票地點和時間，以及合資格選民須提供證件的信息；
- (10) 關於人們可提出合理便利措施申請，以參加計劃的選民活動和投遞選票的信息；以及
- (11) 選票提供的語言翻譯版本以及關於居民可索取選票其它語言版本或語言服務協助參與投票程序的信息。

4. 選民推廣

- (a) 根據上述第 3 節規定發送投票通知後，並在投票期開始前至少 100 天，NYCHA 應展開根據上述第 2 節制定的選民推廣計劃。
- (b) NYCHA 應準備推廣宣傳材料，以幫助合資格選民做出獨立、知情的選擇。材料上提供的信息應包括但不限於：
 - (1) 向合資格選民提供每個選項的說明。每個選項的信息應包括但不限於：
 - (i) 每個選項的居民權利對比，包括但不限於租金釐定，租賃繼承權和臨時搬遷權；
 - (ii) 如何進行項目規劃，承建商/合作夥伴簽約，設計和施工潛在方案的概述；
 - (iii) 施工期間 NYCHA，居民和其它實體的各自職責說明；
 - (iv) 對現有基建工程的任何影響；以及
 - (v) 未來的管理架構。
 - (2) 實體需求評估報告說明住宅區的基建需求；
 - (3) 每個選項解決住宅區需求的適用的集資方案的信息；
 - (4) 每個選項的施工標準說明；
 - (5) 合資格選民投票時使用的選票樣本；以及
 - (6) 投票的進行和點票過程說明，包括選票管理員的職責以及投票結果被視為有效所需的最低投票率，如下文第 6(b) 小節所述。
- (c) NYCHA 應通過以下方式向合資格選民提供上文第 4(b) 小節中描述的信息：
 - (1) 向住宅區的每個家庭分發資料手冊；
 - (2) 在 NYCHA 網站創建專題網頁；
 - (3) 根據 NYCHA 檔案記錄，向住宅區的所有居民發送電郵；
 - (4) 印刷材料張貼在住宅區的顯眼位置，並在物業管理辦公室備有文件可供索取；
 - (5) 受住宅區的佈局限制，NYCHA 工作人員在現場盡可能設立資訊攤位；以及
 - (6) 與住宅區居民進行至少四次會議。
 - (i) 每場會議重點討論其中至少一個選項，並安排其中至少一場會議討論所有選項。



- (ii) NYCHA 將安排在正常辦公時間內和正常辦公時間外舉辦會議。
- (iii) 至少一場會議將在住宅區現場進行，或在無法提供場地的情況下，選在住宅區鄰近區域舉行會議。
- (iv) 至少一場會議將與線上舉辦。

5. 進行投票

- (a) NYCHA 應通過第三方選票管理員進行和監督投票。選票管理員還應就 NYCHA 如何有效提高選民參加和參與投票的策略提出建議。
- (b) 選票管理員應按以下標準選出：
 - (1) 展現在制定政策和協議以確保投票誠信方面的獨立專業知識；
 - (2) 管理安全、準確和透明的選舉的記錄；
 - (3) 支持電子和無障礙投票方法所需的技術專業知識和能力；以及
 - (4) 在選票認證之前調查涉嫌違規行為的技術專業知識和能力。
- (c) 三種投票方式分別為現場，郵寄或網上投票，合資格選民可選擇其中一種方式投票。
- (d) 合資格選民可從至少三個選項中選擇其中一項，分別是參加信託，「永久合理租金之共同承諾」(PACT)計劃，或拒絕參加信託和 PACT 並繼續參加第 9 章公共房屋計劃。
- (e) 投票期應至少持續 30 天。
- (f) 在最開始的 20 天裡，投票方式應僅限於網上和郵寄。
- (g) 在最後的 10 天裡，投票方式應開放至現場，網上和郵寄。
 - (1) 僅會接受在投票期的最後一天前(以郵戳為準)寄出的郵寄選票。在投票期過後(以郵戳為準)寄出的郵寄選票將不獲點算。
- (h) 選票：
 - (1) 選票應註明投票選項並將提供每個選項的簡短說明。
 - (2) 選票將採用簡單設計，簡明用語並翻譯至下文第 7 節所述的語言。
 - (3)

6. 點票結果和認證

- (a) 投票期過後，選票管理員應盡快點算選票。
- (b) 投票率最低要求
 - (1) 根據「紐約市公共房屋維護信託法」第 630 條第 2 款的要求，選票管理員應確定住宅區的投票的戶主比例。
 - (2) 投票的住宅區家庭戶主必須至少佔百分之 20，其投票結果才被視作有效。如果住宅區投票的家庭戶主不足百分之 20，投票結果將被視作無效，而且其後的投票將根據這些程序中概述的完整過程重新進行投票。
 - (3) 為履行這些程序所規定的責任，NYCHA 應盡量爭取所有合資格選民最大程度的參與並應考慮，確定和實施提高參與程度的策略。根據這些程序規定在六個住宅區所進行的選舉工作完成後，NYCHA 應準備一份分析報告，詳細列明所取得的成功，遇到的困難和訂立的目標，以進一步提高合資格選民的參加和參與的積極性。在進行分析工作的過程中，NYCHA 應考慮是否修改這些程序所規定的最低投票率。
- (c) 自動重新點算



- (1) 如果投票結果的決定票數少於總票數的百分之一，選票管理員應在選票認證之前重新計票。
- (2) 如果在全面重新計票後，選票管理員確定前兩個選項獲得的票數相同，則應通過決勝投票解決票數相同的情況。在這種情況下：
 - (i) 選票管理員應證明票數相同結果；
 - (ii) 在決勝投票期開始至少 30 天前，NYCHA 應按照上文第 3(b) 和 3(c) 小節的規定提供決勝投票通知；
 - (iii) 合資格選民可通過任何投票方法選擇兩個先前票數相同的選項之一；
 - (iv) 上述第 5(e) 小節規定的投票期條款應適用；以及
 - (v) 決勝結果應按照本節的其他要求進行確定和證明。
- (d) 選票誠信
 - (1) 選票管理員應進行盡職調查，以確保投票結果準確有效。
 - (2) 困難
 - (i) 合資格選民可在投票期結束後 72 小時內向選票管理員提出任何關於投票不準確或不當行為的指控。
 - (ii) 選票管理員應對所有在投票期結束後的 72 小時內收到的指控展開調查。
 - (iii) 選票管理員應收集和審查與指控相關的證據。
 - (iv) 選票管理員應利用其專業知識確定收到的指控的可信程度，並確定對結果的潛在影響，從而需要進行重新投票。
 - (v) 選票管理員應在根據下文第 6(e) 小節準備的證明中說明其對投票期結束後 72 小時內對投票提出的所有質疑的調查和調查結果。
- (e) 選票認證
 - (1) 如果選票管理員確定結果有效且準確，則應在簽署的證明中明確說明。證書上應列明每個選項所獲票數。證書上應進一步說明選票管理員確定投票結果的有效性和準確性的過程，包括但不限於根據上述第 6(b) 小節規定的家庭戶主投票率最低要求，以及任何根據上文第 6(d)(2) 段要求對不準確或不當行為的指控相關的調查和調查結果。
 - (2) 如果選票管理員確定未達到上述第 6(b) 小節規定的投票率最低要求，或者投票無法準確有效地點算，則應立即將確定結果傳達給 NYCHA 和住宅區的居民理事會，或在沒有成立居民理事會的情況下，向當地的區域理事會成員報告。此決定應使結果無效，並且應根據這些程序中概述的完整過程重新進行投票。
- (f) 投票結果
 - (1) 根據上文第 6(e) 小節中提供的投票認證，獲得最多票數的選項將被視為獲勝選項。
 - (2) NYCHA 應遵從適用的聯邦法律和法規，受獲勝選項的約束。
 - (3) NYCHA 應將投票結果及選票管理員認證結果向所有家庭通知。
 - (4) 選票管理員認證書應張貼在住宅區顯眼位置並在 NYCHA 網站公佈。

7. 語言服務



- (a) NYCHA 應在根據這些程序進行的通訊和推廣中遵守所有適用的語言援助要求，包括但不限於上述第 4(c) 小節中要求的信息通報。
- (b) NYCHA 應確保選票管理員在履行上述第 6 節規定進行投票的職責的過程中遵守適用於 NYCHA 的所有語言援助要求。
- (c) 語言援助服務要求應包括但不限於：
 - (1) 將所有推廣宣傳材料翻譯至 NYCHA 的語言援助服務標準程序確定的常用語言；
 - (2) 將選票翻譯至 NYCHA 的語言援助服務標準程序確定的常用語言；以及
 - (3) 作為選民推廣計劃工作的一部分，通知居民提出翻譯文件或其它語言服務要求的方式。

