

行政概要

纽约市房屋局（NYCHA）已为其当前所有的长者专用住宅区和住宅楼制定了《指定住房计划》初稿，并根据印地安人房屋通知文件 PIH 2005-2（HA）和联邦法规 CFR 第 24 卷第 945 部分的规定，向美国联邦住房及城市发展部（HUD）申请授权将计划中指定住宅区的期限再延长五年。NYCHA 的长者专用住宅楼和住宅区的有效期限最初于 1999 年被指定为 5 年。自 2005 年起，NYCHA 每两年向 HUD 提交延长原指定期限的申请并获得批准。根据 HUD 于 2024 年 4 月 30 日签发的最新批准信所述，NYCHA 的 2023 年指定住房计划已被批准延长至 2025 年 6 月 12 日。信中指出，因通过「永久合理租金之共同承诺」

（PACT）计划对公共房屋进行改造，导致计划中指定的住房单位数量较 1999 年最初批准的 9,849 个住房单位数量减少了超过百分之 10，因此 NYCHA 必须于 2025 年提交新的指定住房计划。该计划还讨论了通过 PACT 计划和纽约市房屋局公共房屋维护信托（信托）所进行的其它已规划的转换项目，将会进一步减少计划中指定的长者专用的公共住房单位的数量。

截至 2025 年 6 月 1 日，该提议指定的 7,378 个住房单位原定为长者家庭建造的并计划供其居住。这些住房单位分布于纽约市五个行政区中的 31 个「长者专用」住宅区和 11 栋「长者专用」住宅楼中。分布于 NYCHA 的长者专用住宅区和住宅楼中的住房单位均属于联邦资助的公共房屋住宅区。此指定住房计划包括了 1,396 个零卧室（单间）住房单位、5,788 个一卧室住房单位和 194 个两卧室住房单位。

NYCHA 的长者专用住宅区和住宅楼通常都是中低层的住宅楼，且会配备两部电梯，地面楼层所开设的长者中心可从住宅楼内部直接进入，而且其出入口处可供救护车和其它紧急服务车辆通行。在普通住宅区内的所提供的长者专用的住宅楼配备独立的出入口，休息区和停车场。许多住房单位安装了防滑扶手，紧急呼叫系统，和增加宽度的房门。每个长者专用的住宅区配备保安人员，实行八小时轮班制值勤。

长者是 NYCHA 社区重要的组成部分，而且我们致力于通过与多个优质服务机构合作向长者提供适用的计划、服务和其它资源，全心全意支持我们社区内的长者。有关在长者居民专用的多个住宅区和住宅楼提供的驻区服务的信息，请参阅计划初稿的第 14 页和第 15 页。

被指定的住宅区列表，包括其资产管理项目（AMP）编号、行政区、住宅区名称、类型、住房单位总数，以及根据住房单位面积（卧室数量）所提议的指定住房单位数量，请查看第 13 页。属于信托和 PACT 计划的被提议将来要转换至第 8 章计划的住宅区也在表格中列出。

请注意，7,378 个长者专用的住房单位中的 2,599 个住房单位也计划在未来五年内转换至第 8 章计划。计划转换的住房单位数量占有指定长者专用住房单位总数的 35%。随着更多的住宅区投票参加信托或被转换至 PACT 计划，这个数字未来可能会增加。有关信托和 PACT 计划的更多信息，请参阅第 21 至 24 页。

根据 2024 年 NYCHA 长者专用住宅区的百分之 5 的空置率计算，NYCHA 预计，在指定住房计划实施期间，每年空置的零卧室、一卧室和两卧室住房单位数量将有约 344 个。每

个预期空置的住房单位将大约有 187 名长者和接近长者岁数的申请人参与轮候。

（64,261 人/344 住房单位）。根据整体情况，2024 年供普通家庭居住的住宅区的住房单位的周转率为 2%。根据该周转率计算，NYCHA 预计每年在其普通家庭居住的住宅区的 102,914 个零卧室、一卧室和两卧室的住房单位中，将总共出现 2,274 个空置住房单位，也就是说，平均每个空置单位约有 45 名申请人参与轮候（102,914 住房单位/2,274 住房单位）。

相比普通住宅区，长者专用住宅区的空置住房单位的需求是普通住宅区的四倍以上。如果允许非长者残疾申请人者申请指定住房单位，将增加对该稀缺资源的竞争，并增加低收入长者和接近长者岁数的家庭获得符合他们特定需求的配备便利设施和服务的价格合理住房单位的难度。

如本计划所述的，鉴于纽约市对于长者住房的迫切和日益增长的需求，并根据市政府 2021-2025 年综合规划和老人局（Aging）2024 年年度计划概要中所提到的老年人口预期增长的事实，NYCHA 谨此申请批准将指定计划期限延长五年。考虑到目前轮候册上有超过 64,000 名长者和接近长者岁数的申请人在等候编配，且房屋周转率和空置率极低的情况表明，所存在的需求显而易见。

***备注：**

请注意，NYCHA 于 2025 年 6 月 24 日完成了位于布朗克斯西北区分散住宅区的一个价值 5,937 亿美元的 PACT 项目的融资，将用于居住着 3,000 多名居民的 14 栋住宅楼的布朗克斯区的八个住宅区进行全面翻修工程。这些住宅楼现在已通过联邦租金援助示范计划（RAD）转换为住宅区专属的第 8 章计划，筹集 PACT 合作伙伴团队用于解决住宅区基建工程需求的资金，并开始对 1,669 个住房单位及公共空间、场地和住宅楼基础设施进行全面翻修，以改善居民的生活质量。拥有 219 个住房单位的长者专用的 Twin Parks East 住宅区（9 区），已纳入该 PACT 项目并转换至住宅区专属的第 8 章计划。该住宅区将不纳入最终指定计划。如需了解更多关于 PACT 计划的信息，请参阅第 22 至 24 页。