

行政概要

紐約市房屋局（NYCHA）已為其當前所有的長者專用住宅區和住宅樓制定了《指定住房計劃》初稿，並根據印地安人房屋通知文件 PIH 2005-2（HA）和聯邦法規 CFR 第 24 卷第 945 部分的規定，向美國聯邦住房及城市發展部（HUD）申請授權將計劃中指定住宅區的期限再延長五年。NYCHA 的長者專用住宅樓和住宅區的有效期限最初於 1999 年被指定為 5 年。自 2005 年起，NYCHA 每兩年向 HUD 提交延長原指定期限的申請並獲得批准。根據 HUD 於 2024 年 4 月 30 日簽發的最新批准信所述，NYCHA 的 2023 年指定住房計劃已被批准延長至 2025 年 6 月 12 日。信中指出，因通過「永久合理租金之共同承諾」（PACT）計劃對公共房屋進行改造，導致計劃中指定的住房單位數量較 1999 年最初批准的 9,849 個住房單位數量減少了超過百分之 10，因此 NYCHA 必須於 2025 年提交新的指定住房計劃。該計劃還討論了通過 PACT 計劃和紐約市房屋局公共房屋維護信託(信託)所進行的其它已規劃的轉換項目，將會進一步減少計劃中指定的長者專用的公共住房單位的數量。

截至 2025 年 6 月 1 日，該提議指定的 7,378 個住房單位原定為長者家庭建造的並計劃供其居住。這些住房單位分佈於紐約市五個行政區中的 31 個「長者專用」住宅區和 11 棟「長者專用」住宅樓中。分佈於 NYCHA 的「長者專用住宅區和住宅樓」中的住房單位均屬於聯邦資助的公共房屋住宅區。此指定住房計劃包括了 1,396 個零臥室(單間)住房單位、5,788 個一臥室住房單位和 194 個兩臥室住房單位。

NYCHA 的長者專用住宅區和住宅樓通常都是中低層的住宅樓，且會配備兩部電梯，地面樓層所開設的長者中心可從住宅樓內部直接進入，而且其出入口處可供救護車和其它緊急服務車輛通行。在普通住宅區內的所提供的長者專用的住宅樓配備獨立的出入口，休息區和停車場。許多住房單位安裝了防滑扶手，緊急呼叫系統，和增加寬度的房門。每個長者專用的住宅區配備保安人員，實行八小時輪班制值勤。

長者是 NYCHA 社區重要的組成部分，而且我們致力於通過與多個優質服務機構合作向長者提供適用的計劃、服務和其它資源，全心全意支持我們社區內的長者。有關在長者居民專用的多個住宅區和住宅樓提供的駐區服務的信息，請參閱計劃初稿的第 14 頁和第 15 頁。

被指定的住宅區列表，包括其資產管理項目（AMP）編號、行政區、住宅區名稱、類型、住房單位總數，以及根據住房單位面積（臥室數量）所提議的指定住房單位數量，請查看第 13 頁。屬於信託和 PACT 計劃的被提議將來要轉換至第 8 章計劃的住宅區也在表格中列出。

請注意，7,378 個長者專用的住房單位中的 2,599 個住房單位也計劃在未來五年內轉換至第 8 章計劃。計劃轉換的住房單位數量佔所有指定長者專用住房單位總數的 35%。隨著更多的住宅區投票參加信託或被轉換至 PACT 計劃，這個數字未來可能會增加。有關信託和 PACT 計劃的更多信息，請參閱第 21 至 24 頁。

根據 2024 年 NYCHA 長者專用住宅區的百分之 5 的空置率計算，NYCHA 預計，在指定住房計劃實施期間，每年空置的零臥室、一臥室和兩臥室住房單位數量將有約 344 個。每個預期空置的住房單位將大約有 187 名長者和接近長者歲數的申請人參與輪候。（64,261

人/344 住房單位)。根據整體情況，2024 年供普通家庭居住的住宅區的住房單位的周轉率為 2%。根據該周轉率計算，NYCHA 預計每年在其普通家庭居住的住宅區的 102,914 個零臥室、一臥室和兩臥室的住房單位中，將總共出現 2,274 個空置住房單位，也就是說，平均每個空置單位約有 45 名申請人參與輪候（102,914 住房單位/2,274 住房單位）。

相比普通住宅區，長者專用住宅區的空置住房單位的需求是普通住宅區的四倍以上。如果允許非長者殘疾申請人者申請指定住房單位，將增加對該稀缺資源的競爭，並增加低收入長者和接近長者歲數的家庭獲得符合他們特定需求的配備便利設施和服務的價格合理住房單位的難度。

如本計劃所述的，鑒於紐約市對於長者住房的迫切和日益增長的需求，並根據市政府 2021-2025 年綜合規劃和老人局（Aging）2024 年年度計劃概要中所提到的老年人口預期增長的事實，NYCHA 謹此申請批准將指定計劃期限延長五年。考慮到目前輪候冊上有超過 64,000 名長者和接近長者歲數的申請人在等候編配，且房屋周轉率和空置率極低的情況表明，所存在的需求顯而易見。

***備註：**

請注意，NYCHA 於 2025 年 6 月 24 日完成了位於布朗克斯西北區分散住宅區的一個價值 5.937 億美元的 PACT 項目的融資，將用於居住著 3,000 多名居民的 14 棟住宅樓的布朗克斯區的八個住宅區進行全面翻修工程。這些住宅樓現在已通過聯邦租金援助示範計劃（RAD）轉換為住宅區專屬的第 8 章計劃，籌集 PACT 合作夥伴團隊用於解決住宅區基建工程需求的資金，並開始對 1,669 個住房單位及公共空間、場地和住宅樓基礎設施進行全面翻修，以改善居民的生活品質。擁有 219 個住房單位的長者專用的 Twin Parks East 住宅區(9 區)，已納入該 PACT 項目並轉換至住宅區專屬的第 8 章計劃。該住宅區將不納入最終指定計劃。如需了解更多關於 PACT 計劃的信息，請參閱第 22 至 24 頁。