

行政摘要

纽约市房屋局 (NYCHA) 已为其现有长者住宅区和住宅楼制定《指定住房计划》(以下简称《指定计划》), 并根据印地安人房屋通知书 PIH 2005-2 (HA) 和《联邦法规》第24卷第945部分的要求, 向美国联邦住房及城市发展部 (HUD) 申请授权, 延长计划中住宅区的指定期限五年。NYCHA 的长者专用住宅楼和住宅区建于1964年至1994年间, 其指定计划自1999年首次获批, 初始有效期五年。自2005年起, NYCHA 每两年向HUD提交申请并获批准, 以延长原指定期限。根据HUD 于2024年4月30日签发的批准函, NYCHA 2023年《指定计划》的期限已获批延长至2025年6月12日。批准函指出, 因「永久合理租金共同承诺」(PACT) 计划对公共房屋实施改造, 计划中指定的住房单位数较 1999年首次纳入的 9,849个减少超过10%, 因此NYCHA须于2025年提交新的指定计划。计划同时涉及其它拟通过 PACT 计划及公共房屋维护信托进行的转换项目, 相关项目将进一步减少指定为长者专用的公共住房单位数量。

截至2025年10月1日, 本提案所涵盖的指定房屋范围, 包括纽约市五大行政区内 23 个「长者专用」住宅区及 8 栋「长者专用」住宅楼, 共计5,918个住房单位。上述NYCHA长者专用住宅区与住宅楼均属联邦资助的公共房屋。本指定计划包含1,028个零卧室(单间)住房单位、4,718个一卧室住房单位, 以及172个两卧室住房单位。

NYCHA 的长者专用住宅区及住宅楼多为低层至中层建筑, 通常设有两部电梯; 地面楼层配置可由楼内直接通行的长者活动中心, 并备有可供救护车及其他紧急服务车辆进出的通道。位于普通民居住宅区内的长者专用住宅楼则设有独立出入口、休息区与停车场。多数单位亦加装防滑扶手、紧急呼叫系统及加宽房门。所有长者专用住宅区均配置保安人员, 以八小时轮班方式执勤。

长者向来是NYCHA社区的重要成员。我们将持续与多家优质服务机构合作, 提供适切的计划、服务与资源, 全面支持社区内的长者居民。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《指定计划》第8页和第9页。

拟纳入指定范围的住宅区清单, 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, 以及依户型(卧室数量)划分的拟指定住房单位数量, 请参阅第6页。已纳入信托或PACT计划, 并预计未来转换至第8章计划的住宅区亦于表中标示, 其住房单位数量占本次提案总量的19% (1,139/5,918)。

随着更多住宅区完成信托投票或确认转换至PACT计划，上述数字未来可能进一步增加。有关信托和PACT计划的更多信息，请参阅第15至18页。

依据2024年NYCHA长者专用住宅区约5%的年周转率推算，NYCHA预计在指定住房计划实施期间，每年将有约267个零卧室、一卧室及两卧室单位空置。每个预期空置单位约有187名长者及接近长者年龄的申请人轮候(65,065人/267个住房单位)。在整个管理机构范围内，2024年普通民居住宅区的住房单位周转率为2%。依据此比例推算，在102,914个零卧室、一卧室及两卧室单位中，NYCHA预期每年将出现约2,274个空置单位，平均每个空置单位约有45名申请人轮候(102,914人/2,274个住房单位)。

与普通民居住宅区相比，长者专用住宅区的每个空置单位需求量高出五倍以上。如果允许非长者且具有残疾的申请人入住指定单位，将进一步加剧对此稀缺资源的竞争，并提高低收入长者及接近长者年龄家庭取得符合其需求、具备必要设施与服务且价格合理的住房单位的难度。

鉴于本计划已明确反映纽约市长者住房需求的日益紧迫与持续增长之情况，并考量《2021–2025年纽约市综合规划》及老年人事务部(Aging)《2024年度计划概要》中所呈现的老年人口持续增加趋势，NYCHA谨此请求批准将本指定计划延长五年。目前，超过62,000名长者及接近长者年龄的申请人正待编配，且房屋周转率与空置率均维持在极低水平，足以显示相关需求之迫切性。

备注：

请注意，自2025年6月13日首版指定住房计划初稿公布并征询意见后，下列长者专用住宅区(共616个单位)已转换至PACT计划，未纳入指定计划终版。详情请参阅第16至18页。有关PACT计划的详细信息，请参阅第16至18页。

- NY005012270 - 位于布朗克斯区的Twin Parks East住宅区(9号区)，219个住房单位于2025年6月24日转换至PACT计划。
- NY005012210 - 位于布鲁克林区的Stuyvesant Gardens住宅区二期，150个住房单位于2025年9月25日转换至PACT计划。
- NY005010090 - 位于曼哈顿区的White住宅区，247个住房单位于2025年9月25日转换至PACT计划。

此外，下列长者专用住宅区和住宅楼(共844个住房单位)将于2025年底前转换至PACT计划，未纳入指定计划终版。

- NY005010280 - 位于布朗克斯区的东152街-考特兰大道住宅楼，130个住房单位(单栋建筑)
- NY005011340 - 位于曼哈顿区的Chelsea Addition住宅区，96个住房单位
- NY005011340 - 位于曼哈顿区的Corsi住宅区，171个住房单位
- NY005012410 - 位于曼哈顿区的Morris Park老年公寓，97个住房单位
- NY005012410 - 位于曼哈顿的UPACA住宅区(5号区)，200个住房单位
- NY005012410 - 位于曼哈顿的UPACA住宅区(6号区)，150个住房单位