

行政摘要

紐約市房屋局 (NYCHA) 已為其現有長者住宅區和住宅樓制定《指定住房計劃》(以下簡稱《指定計劃》)，並根據印地安人房屋通知書 PIH 2005-2 (HA) 和《聯邦法規》第24卷第945部分的要求，向美國聯邦住房及城市發展部 (HUD) 申請授權，延長計劃中住宅區的指定期限五年。NYCHA 的長者專用住宅樓和住宅區建於1964年至1994年間，其指定計劃自1999年首次獲批，初始有效期五年。自2005年起，NYCHA 每兩年向HUD提交申請並獲批准，以延長原指定期限。根據HUD 於 2024 年 4 月 30 日簽發的批准函，NYCHA 2023 年《指定計劃》的期限已獲批延長至 2025 年 6 月 12 日。批准函指出，因「永久合理租金共同承諾」(PACT) 計劃對公共房屋實施改造，計劃中指定的住房單位數較 1999 年首次納入的 9,849 個減少超過 10%，因此 NYCHA 須於 2025 年提交新的指定計劃。計劃同時涉及其它擬通過 PACT 計劃及公共房屋維護信託進行的轉換項目，相關項目將進一步減少指定為長者專用的公共住房單位數量。

截至2025年10月1日，本提案所涵蓋的指定房屋範圍，包括紐約市五大行政區內 23 個「長者專用」住宅區及 8 棟「長者專用」住宅樓，共計 5,918 個住房單位。上述NYCHA長者專用住宅區與住宅樓均屬聯邦資助的公共房屋。本指定計劃包含1,028個零臥室(單間)住房單位、4,718個一臥室住房單位，以及172個兩臥室住房單位。

NYCHA 的長者專用住宅區及住宅樓多為低層至中層建築，通常設有兩部電梯；地面樓層配置可由樓內直接通行的長者活動中心，並備有可供救護車及其他緊急服務車輛進出的通道。位於普通民居住宅區內的長者專用住宅樓則設有獨立出入口、休息區與停車場。多數單位亦加裝防滑扶手、緊急呼叫系統及加寬房門。所有長者專用住宅區均配置保安人員，以八小時輪班方式執勤。

長者向來是 NYCHA 社區的重要成員。我們將持續與多家優質服務機構合作，提供適切的計劃、服務與資源，全面支持社區內的長者居民。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《指定計劃》第8頁和第9頁。

擬納入指定範圍的住宅區清單，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，以及依戶型(臥室數量)劃分的擬指定住房單位數量，請參閱第6頁。已納入信託或 PACT 計劃，並預計未來轉換至第 8 章計劃的住宅區亦於表中標示，其住房單位數量占本次提案總量的 19% (1,139/5,918)。

隨著更多住宅區完成信託投票或確認轉換至 PACT 計劃，上述數字未來可能進一步增加。有關信託和PACT 計劃的更多信息，請參閱第15至18頁。

依據 2024 年 NYCHA 長者專用住宅區約 5% 的年周轉率推算，NYCHA 預計在指定住房計劃實施期間，每年將有約 267 個零臥室、一臥室及兩臥室單位空置。每個預期空置單位約有 187 名長者及接近長者年齡的申請人輪候 (65,065人/267個住房單位)。在整個管理機構範圍內，2024年普通民居住宅區的住房單位周轉率為2%。依據此比例推算，在 102,914 個零臥室、一臥室及兩臥室單位中，NYCHA 預期每年將出現約 2,274 個空置單位，平均每個空置單位約有 45 名申請人輪候 (102,914人/2,274個住房單位)。

與普通民居住宅區相比，長者專用住宅區的每個空置單位需求量高出五倍以上。如果允許非長者且具有殘疾的申請人入住指定單位，將進一步加劇對此稀缺資源的競爭，並提高低收入長者及接近長者年齡家庭取得符合其需求、具備必要設施與服務且價格合理的住房單位的難度。

鑑於本計劃已明確反映紐約市長者住房需求的日益緊迫與持續增長之情況，並考量《2021–2025 年紐約市綜合規劃》及老年人事務部 (Aging) 《2024年度計劃概要》中所呈現的老年人口持續增加趨勢，NYCHA 謹此請求批准將本指定計劃延長五年。目前，超過 62,000 名長者及接近長者年齡的申請人正待編配，且房屋周轉率與空置率均維持在極低水平，足以顯示相關需求之迫切性。

備註:

請注意，自 2025 年 6 月 13 日首版指定住房計劃初稿公佈並徵詢意見後，下列長者專用住宅區(共 616 個單位)已轉換至 PACT 計劃，未納入指定計劃終版。詳情請參閱第 16 至 18 頁。有關PACT計劃的詳細信息，請參閱第16至18頁。

- NY005012270 - 位於布朗克斯區的Twin Parks East 住宅區 (9號區)，219個住房單位於2025年6月24日轉換至PACT計劃。
- NY005012210 - 位於布魯克林區的Stuyvesant Gardens 住宅區二期，150個住房單位於2025年9月25日轉換至PACT計劃。
- NY005010090 - 位於曼哈頓區的White 住宅區，247個住房單位於2025年9月25日轉換至PACT計劃。

此外，下列長者專用住宅區和住宅樓(共844個住房單位) 將於2025年底前轉換至PACT計劃，未納入指定計劃終版。

- NY005010280 - 位於布朗克斯區的東152街-考特蘭大道住宅樓，130個住房單位(單棟建築)
- NY005011340 - 位於曼哈頓區的Chelsea Addition 住宅區，96個住房單位
- NY005011340 - 位於曼哈頓區的Corsi 住宅區，171個住房單位
- NY005012410 - 位於曼哈頓區的Morris Park 老年公寓，97個住房單位
- NY005012410 - 位於曼哈頓的UPACA 住宅區 (5號區)，200個住房單位
- NY005012410 - 位於曼哈頓的UPACA 住宅區 (6號區)，150個住房單位