

行政摘要

紐約市房屋局 (NYCHA) 「2016 財政年度公共房屋機構計劃」修正提案

聯邦法準許公共房屋管理局修改或修正其公共房屋機構年度計劃 (或簡稱「計劃」)。計劃的重大修正案必須通過與原計劃相同準則的審批程序。

民眾可前往房屋局辦公總部和轄下公房區管理處，或登陸官方網站 (www.nyc.gov/nycha) 索取「2016 財政年度公共房屋機構計劃」修正提案。房屋局也為轄下各個公房居民協會的會長提供了一份計劃修正提案。

房屋局將於 2016 年 4 月 5 日在位於曼哈頓區的紐約市立大學曼哈頓社區學院 (BMCC) 舉辦公開聽證會並於房屋局網站 (www.nyc.gov/nycha) 直播會議現場實況。房屋局將會接受 2016 年 4 月 8 日前寄至指定郵箱或傳真或電郵的有關機構計劃書的書面意見。請見附於第 X 頁的會議通知。房屋局已委派有關職員與居民諮詢委員會 (Resident Advisory Board, 簡稱“RAB”) 成員已於 2016 年 2 月 18 日召開了會議征詢建議，並將在向美國聯邦房屋及城市發展局 (Department of Housing and Urban Development, 簡稱“HUD”) 提交修正案之前再次召開會議。

房屋局預計將於 2016 年 4 月 29 日向 HUD 提交修正提案。

「創新時代」解決方案的需求

陷入 80 多年歷史以來最嚴峻的財政困局，紐約市房屋局預計未來十年將面臨近 25 億美元的累積營運赤字，以及大型基建設施修葺工程出現近 170 億美元的資金短缺。各級政府撥款嚴重不足，加上房屋樓宇急速老化等問題正威脅著國家歷史最悠久且規模最大的公共房屋管理機構的發展前途。

我們因此編制了「紐約市房屋局創新時代」(NextGeneration NYCHA)，一項未來十年的工作戰略計劃。新計劃將成為指導我們改革營運模式，整頓財務狀況以及保護公共房屋資源的藍圖。我們必須通過尋求創新的解決方案，團結居民共同做出一些艱難的決定，靈活調配有限資源等方法，為居民創建安全、潔淨和融洽互助的社區。

「創新時代」是房屋局與公房住戶，利益攸關方和民選官員用了逾一年的時間，協辦了 50 場會議，並秉承着白市長的修葺，維護和整頓公共房屋資源的施政理念-編制而成。「創新時代」的 15 項戰略方針將帶領紐約市房屋局改革成為一個擁有充足資金和靈活性並能滿足我們所服務的半百萬紐約居民需要的更高效率效能的物業管理機構。請登陸網站 on.nyc.gov/nextgeneration 查閱列載的所有目標和策略的完整報告，並在社交平台透過 #NextGenNYCHA 標籤推文關注最新動向。

「創新時代社區」的效益

「創新時代」規劃了多個發展項目，其中包括百分百平價住房計劃和「創新時代社區」(NextGen Neighborhoods)，或稱 50/50 比例 (平價和市價住房比例)。著重於居民和社區利益攸關方的參與，「創新時代社區」(NextGen Neighborhoods) 透過興建 50-50 比例的平價和市價住房單位創造收益並將所得資金再次投入參與計劃的公房區和紐約市房屋局轄下所有公房區。利益攸關方的意見和建議將影響新建

住房單位工程的規模範圍以及潛在收益。參與「**創新時代社區**」(NextGen Neighborhoods)計劃的公房區住戶將參與制定住宅樓基建維修工程項目的優先排序的工作。

這是國內目前最創新的計劃模式之一。市價單位的租金收入將為紐約市房屋局增加迫切所需的資金來源 - 收入不但用於資助基建需要評估報告提及的優先修繕項目，還用於資助由實行「**創新時代社區**」(NextGen Neighborhoods)計劃的位於曼哈頓區的受直接影響的霍爾斯公房區以及位於布魯克林區的威科夫公房區的住戶提出的原區維修項目。「**創新時代社區**」(NextGen Neighborhoods)計劃讓公房居民在決策程序中擁有更多的發言權。我們正努力制定一個將居民的意見更直接地用於主導資金流向與工作規劃的計劃。

除了能為紐約市房屋局的增加資金來源，「**創新時代社區**」(NextGen Neighborhoods)計劃也將為紐約市曼哈頓區上東城和布魯克林區的波爾丘等房屋資源嚴重短缺地區的低收入和工薪階層的紐約市民增加更多所需的平價住房單位數量。部分居民擔心所居地區受到城市化改造的影響，但事實上，「**創新時代社區**」(NextGen Neighborhoods)計劃是在保護公共房屋資源的同時，增加更多平價住房的數量，換句話說，城市改造不會加重地區遠期的住房負擔能力。紐約居民，包括紐約市房屋局轄下的公房居民，將獲得新建平價住房單位百分之 25 的優先考慮機會。

對於「**創新時代社區**」(NextGen Neighborhoods)的選址，我們將考慮多個因素：公房區的可用土地資源；公房區的大型維修工程項目的需求；所在地區的平價出租房屋需求；以及市價出租房屋的收入潛力。紐約市房屋局將繼續擁有新建住宅樓的土地所有權。我們將通過與選定的發展商簽訂的合約保障新建住房單位的價格合理性。

「**創新時代社區**」(NextGen Neighborhoods)有別於上一任行政管理團隊推行的計劃。新建大樓的平價出租單位的比例增加了 - 從原來僅有的百分之 20 現增加至百分之 50。新建工程所在的公房區將直接受惠，因為紐約市房屋局會要求發展商預付簽約金，用以即時開展修繕和系統升級工程。而最明顯的差別在於，居民參與以及社區意見是這項計劃進程的重要組成部份。居民將參與對工程選址周邊的住宅/商業配套設施類型，大樓位置的利與弊，外觀和景觀(大樓設計和環境綠化)的討論，所有意見將有助新建大樓融入社區建築群的景觀中。

「**創新時代社區**」 - 霍爾斯公房區

霍爾斯公房區位於曼哈頓區上東城，佔地 2.81 英畝，由兩棟樓高 25 層，共 537 套住房單位的住宅樓所組成，是 532 戶家庭，924 名租客的居所。住宅樓住戶中年長戶主約占家庭戶主總數的百分之 40，申報工作收入的住戶約占所有住戶的百分之 39。住戶家庭的平均收入為\$22,079，平均每月支付的租金為\$420。

由於公房區內樓宇急需翻修且擁有可用空地以及居住建築面積，霍爾斯公房區因此被選中參與「**創新時代社區**」建造計劃。霍爾斯公房區現需資逾 3.15 千萬美元進行所需的基建改善工程，包括窗戶，樓頂和欄杆，磚牆，住房單位的廚房和衛生間等設施的更換和修護。所需的大型裝修工程還包括環境綠化，鋪設路面以及增加兒童遊樂設施。

為霍爾斯公房區的出租地皮徵求發展提案的招標書(RFP)定於 2016 年 3 月發佈。房屋局將與獲選發展商討論攤分發展費和收取租地簽約費的事宜。公房住戶將有機會申請入住新建住宅樓，但需通過由 HUD

監管的抽籤方式獲得編配。霍爾斯公房區的發展計劃可以建造一棟約 300 套住房單位的大樓，其中百分之 50 的住房單位為市價出租單位，另外百分之 50 則為平價出租單位。

「創新時代社區」 - 威科夫公房區

威科夫公房區位於布魯克林區的波爾丘街區，佔地 5.81 英畝，由三棟樓高 21 層，合共 529 套住房單位的住宅樓所組成，是 525 戶家庭，1,154 名租客的居所。住宅樓住戶中年長戶主約占家庭戶主總數的百分之 40，申報工作收入的住戶約占所有住戶的百分之 43。住戶家庭的平均收入為\$25,006，平均每月支付的租金為\$485。

由於公房區內樓宇急需要翻修且擁有土地資源，威科夫公房區因此被選中參與「創新時代社區」建造計劃。威科夫公房區現需資逾 3.5 千萬美元進行所需的基建改善工程，包括住宅樓內部樓梯，樓頂和欄杆，出入口大門，磚牆，住房單位的廚房和衛生間等設施的更換和修護。

為威科夫公房區的出租地皮徵求發展提案的招標書(RFP)定於 2016 年 3 月發佈。房屋局將與獲選發展商討論攤分發展費和收取租地簽約費的事宜。住戶將有機會申請入住新建住宅樓，但需通過由 HUD 監管的抽籤方式獲得編配。威科夫公房區的發展計劃可以建造兩棟約 600 套住房單位的大樓，其中百分之 50 的住房單位為市價出租單位，另外百分之 50 則為平價出租單位。發展案選址都必須在動工之前通過統一土地使用審核程序 (ULURP)。

房屋局已於 2015 年 10 月 5 日至 12 月 2 日期間在兩個獲選公房區舉辦了共 12 場的社區居民會議。共有 541 名居民出席了會議，其中霍爾斯公房區有 194 名居民和威科夫公房區有 347 名居民出席了會議並積極為計劃細節出謀獻策。會議期間，居民獲得了工程發展程序的相關資訊並獲邀對所居公房區的各项需求發表意見。

如需了解更多關於「創新時代社區」(NextGen Neighborhoods)的資訊，請瀏覽網站：<http://www1.nyc.gov/site/nycha/about/nextgen-neighborhoods.page>。

改善基建設施 – 「2015 財政年度基建資金年度報表/績效評估報告」和「五年行動計劃」

紐約市房屋局於 2016 年 2 月 18 日向居民諮詢委員會 (RAB) 匯報了「2016 財政年度基建資金年度報表/績效和評估報告」和「五年基建工程計劃」並就建議方案徵詢意見和建議。年度報表/績效評估報告列舉了紐約市房屋局 2016 年度各區公共房屋的基礎建設項目的建議方案。五年行動計劃說明紐約市房屋局基礎建設改善工程的長遠規劃。房屋局呼籲公房居民和各界人士踴躍出席於 2016 年 4 月 5 日就修正擬案和 2016 財政年度基建資金提案舉辦的的公開聽證會。

紐約市房屋局的「2016 財政年度基建資金年度報表/績效和評估報告」和「五年基建工程計劃」附於修正案的第 18 至 31 頁的附件 B 中。