

行政摘要

紐約市房屋局 (NYCHA) 「2026 財政年度機構計劃」終稿

根據聯邦法規定，紐約市房屋局 (New York City Housing Authority，簡稱“NYCHA”或「房屋局」)需徵集公共房屋居民，第 8 章房屋租金補助計劃住戶，民選官員，和各界人士的意見，以此制定一份詳盡闡述未來一年的工作方針的計劃書。

NYCHA 將在其網站發佈「2026 財政年度機構計劃」終稿供民眾查閱，網址：on.nyc.gov/nycha-annual-plan。NYCHA 還將為轄下各個住宅區居民協會的會長提供機構計劃終稿。民眾可於正常辦公時間前往 NYCHA 轄下各公共房屋住宅區管理處辦公室索取機構計劃終稿。

NYCHA 已於 2025 年 7 月 30 日通過網絡和現場的混合模式舉辦公開聽證會，並接受了於 2025 年 8 月 2 日或之前收到的有關機構計劃初稿的書面意見 (詳情請參閱從第 11 頁開始的通知)。NYCHA 已於 2025 年 3 月至 9 月期間與居民諮詢委員會 (Resident Advisory Board，簡稱“RAB”)成員召開了 14 次會議徵詢建議。

NYCHA 將於 2025 年 10 月 18 日前向美國聯邦房屋及城市發展局 (Department of Housing and Urban Development，簡稱“HUD”)提交機構計劃終稿。HUD 將於收到 NYCHA 提交的計劃書之後的 75 天內審核和批准計劃書。

本文的第 26 至第 44 頁概述了 NYCHA 未來一年的工作重點。NYCHA 旨在通過其「轉型計劃」強化其營運模式並通過紐約市公共房屋維護信託，「永久合理租金之共同承諾」(PACT)計劃以及其它維護計劃為轄下住宅區籌集迫切需要的基建資金。NYCHA 和紐約市政府與 HUD 於 2019 年 1 月共同簽署了一項協議，列舉 NYCHA 必須在指定限期並根據客觀的合規化標準顯著改善多個高度優先領域的問題，包括含鉛塗漆，霉菌，暖氣，電梯，年度房屋檢驗，蟲鼠患防治和廢品管理。NYCHA 致力在限期前實現目標，並對以下各個高度優先領域提供最新進度報告。隨著其基建工程項目的開展，NYCHA 正在投資其城市基建行動計劃中羅列的項目，正在進行的項目以及著重環境抗災性和可持續性的項目。最後，NYCHA 繼續採取其它措施，籌集住宅樓和住房單位設施重要升級工程所需的資金。

NYCHA 轉型計劃與紐約市公共房屋維護信託

NYCHA 通過**轉型計劃**對 NYCHA 進行自上而下的全面重組，並提議通過改進 NYCHA 的工作模式和營運方式的策略，提高所提供的居民服務質量。

轉型計劃和 NYCHA 簽署的監察協議

NYCHA 和紐約市政府與 HUD 於 2019 年 1 月 31 日簽署了一份協議。協議的主要目標是改善 NYCHA 住宅樓實體狀況的缺陷，造福全市廣大居民。協議為房屋局在繼續加強機構管理和提高居民生活品質的工作奠定了堅實的基礎。此協議制定了下列七個需要優先解決的重要領域的績效目標：含鉛塗漆，霉菌，暖氣，電梯，房屋檢查和蟲鼠患防治和廢品管理。協議所規定的工作由 HUD 委派的獨立聯邦監察員監督。NYCHA 的第一任聯邦監督員 Guidepost Solutions 顧問公司的任期於 2024 年 2 月結束，新上任的聯邦監督員是 Jenner & Block 律師事務所，任期為五年。該協議的要求將由新任監督員繼續執行。

該協議規定的工作包括，例如，每年對含鉛塗漆進行目測評估並完成臨時控制和清除措施，縮短暖氣和電梯服務中斷的修復時間，完成更換老舊鍋爐和電梯的基建維修改善工程，糾正霉菌問題及防止霉菌反覆滋生，採取綜合蟲鼠治理措施，減少蟲鼠數量，以及每年對住房單位進行檢驗。該協議還要求制定一項 "機構計劃"，以 "持續履行[該]協議規定的[義務]"。

NYCHA 針對該協議義務發佈了三份文件--2021 年 3 月發佈的轉型計劃，以及 2022 年 2 月和 2023 年 2 月發佈的兩份實施計劃。轉型計劃和兩項實施計劃共同組成 HUD 協議所要求的機構計劃。¹上述計劃包括了一系列旨在改善居民的生活體驗以及幫助機構邁向更強健的未來奠定基礎的策略，

還包括了對 NYCHA 的管理和領導架構、物業管理系統以及中央支援職能的改革。轉型計劃的發佈標誌着歷時數年改革實施進程的開始，且已進入第四個年頭。

截至 2024 年春季，NYCHA 已對 NYCHA 的營運模式實施了多項重要改革，以及著重於解決居民和職員特別指出的服務交付難點而進行的多項業務程序的改進工作。

面向居民業務流程的更改包括：徹底改進我們的維修和工作訂單的管理流程，改變清潔和保潔工作措施，並採取新措施解決住宅區的租約執行問題。機構還對培訓工作進行新的投資，以確保其員工能夠履行機構使命。另外，NYCHA 正在推行一系列中央辦公室改革，包括綜合資產管理策略和著重人力資源分配確保所有部門配備充足員工，以免影響所提供的居民服務工作。

紐約市公共房屋維護信託

州政府的立法部門於 2022 年六月通過成立紐約市公共房屋維護信託 (簡稱「信託」) 的法案，並已經由州長胡楚 (Kathy Hochul) 正式簽署成為法律。

¹ 機構計劃隨後根據主席備忘錄和品質保證 (QA) 備忘錄的發佈而進行了修訂。

根據現行州法律，NYCHA 可將最多 2.5 萬個住房單位轉至信託，從而通過對住宅樓的全面翻修工程顯著提高居民的生活品質並同時確保其權利和保障維持不變 (包括租金的永久可負擔性) 及提供經濟契機。NYCHA 將繼續擁有和管理物業，並與信託簽訂長期土地租賃協議，以此獲得比 NYCHA 目前所得聯邦第 9 章公共房屋補助更多的住宅區專屬補助券。與其它政府部門籌集基建改善工程所需資金的方法相似，信託將進行常規融資或發行債券，為全面的住宅樓翻修工程提供資金。

信託法案於州長胡楚簽署的第 60 天後正式生效 - NYCHA 必須並已經履行所規定的責任，例如公佈擬定的居民投票程序，進行公眾諮詢並將合適的居民意見納入投票程序的最終版本。投票程序提案已按相關要求在 2022 年 10 月公佈並於 2022 年 12 月完成定稿。包括 NYCHA 居民在內的第一批信託委員會成員已於 2023 年 5 月接受了任命；他們是信託管理和運營工作的重要組成部份。

如未進行廣泛的居民參與程序，而且被提議轉換物業的居民未就轉換與否進行投票表決，信託的轉換工作將不會執行。

位於布魯克林區的 Nostrand House 住宅區、Coney Island Houses 住宅區、Coney Island (Site 1B) (又稱 Unity Towers) 住宅區和 Hylan Houses 住宅區以及位於布朗克斯區的 Bronx River Addition 住宅區的投票工作已於 2023 年底和 2024 年間率先進行。在住宅區進行為期 100 天的公眾參與之後，將進行為期 30 天的投票，在此期間，居民可對三個投票選項進行投票: 加入信託、加入 PACT 計劃或保留第 9 章公共房屋計劃。居民可以通過郵寄、上網或在投票期的最後 10 天內現場進行。投票結果由第三方投票管理機構認證。Nostrand House 住宅區和 Coney Island (Site 1B)/Unity Towers 住宅區、Bronx River Addition 住宅區以及 Hylan Houses 住宅區居民都投票贊成加入信託，而 Coney Island Houses 住宅區的居民則選擇了保留傳統的第 9 章公共房屋運營模式。其它住宅區也於 2025 年間舉行了投票，Throggs Neck Addition 住宅區投票決定繼續保留第 9 章公共房屋計劃；而 Randall-Balcom 住宅區則投票決定通過 PACT 計劃進行轉換。其它住宅區的投票活動將在未來數月陸續進行。

未來的年度機構計劃和重大修正案將納入更多關於信託及租賃權轉讓至信託的具體信息。

善用新的收入來源維護房屋和翻新樓宇

考慮到聯邦政府消滅了第9章公共房屋計劃數十億美元的補助資金，及其住宅區所需的大型維修，NYCHA必須尋求創新的方法籌集居民所居住宅樓和住房單位翻新工程所需的資金。

NYCHA的 2023 年實體需求評估 (PNA) 估計 20 年實體需求為 783 億美元，比 2017 年 PNA 估計的總需求的 453 億美元增加了百分之 73。作為「永久合理租金之共同承諾」(PACT) 轉換計劃的一部份，NYCHA將處理62,000個住房單位的拖延已久的維修項目- 其中三分之一的住房單位約居住著140,000名紐約市民。PACT計劃依賴私營和非牟利發展合作夥伴的合作

關係，通過聯邦計劃 (如RAD和第18章房屋租金援助計劃) 將住宅轉換至更穩定的、由聯邦資助的住宅區專屬第8章房屋租金補助計劃。

NYCHA 將與公私合營的機構合作，對公共房屋住宅區進行重大改造，同時保持長遠的租金負擔能力，並根據公共房屋保障規定維護居民的權利。迄今為止，NYCHA已為全市範圍內的基礎建設維修項目籌集了逾 85億美元的資金。超過 28,000 個住房單位已轉換至 "住宅區專屬第8章房屋租金補助計劃"，超過 12,000 個住房單位正處於該計劃的規劃和諮詢階段。經過多年努力，NYCHA 在實現轉換 62,000 個住房單位的目標方面取得了重大進展。

這62,000個住房單位將全部被轉換至第8章房屋租金補助計劃並保持租金永久可負擔性。住宅區專屬第8章計劃可提供更穩定聯邦資助資金並允許NYCHA和其發展合作夥伴籌集外部資金，解決住宅區的基建維修工程所需的資金。住宅區的轉換工作完成後，私營管理公司將負責維護和管理住宅樓的日常運作。PACT 計劃向居民提供重要的權利和保障。在冊居民只需支付其家庭收入的百分之30為租金，而其家庭租賃資格申請將無需再接受審查，且如在施工或翻新期間被要求搬遷，將有權返遷至住宅區內受資助的住房單位。

PACT 計劃允許NYCHA對公共控制的平價房屋進行再投資、修復和重建，以反映其所服務社區的優先事項。該計劃已為居民安裝新的廚房，浴室設施，窗戶，公共場所設施，同時完成電梯，鍋爐，樓頂和外牆等重要維修工程。PACT 計劃還通過所得資助提供可滿足每個住宅區需求的優質的社區活動，增強駐區內的社會服務。

現已對超過 13,000 多個住房單位完成了耗資 30 億美元的翻修工程。另有 15,000 個住房單位現正進行耗資逾 50 億美元的大型翻修工程。另外 12,000 個住房單位的發展項目現正處於居民諮詢或發展前期階段。總的來說，NYCHA 有超過 39,000 個住房單位的翻修工程已完成，正進行中或處於居民參與前期發展的階段。

空地開發、重建、及其它方法:

通過利用轄下房地產資產，NYCHA可以對未被充分利用的土地進行重新開發，籌集資金用於翻新建築物、建造供NYCHA居民居住的新房屋，或全面翻新NYCHA場地。在未被充分利用的土地上進行建造可以作為一項獨立的交易進行，還可以與其它籌集資金的方案相結合，如參加 PACT計劃 和轉讓空間使用權、下文定義的補助轉換，以及使用住宅區專屬房屋租金補助券。這些交易產生的收益將用於重新投資、恢復或重建現有的NYCHA住宅區。

新建住宅樓的租金可能會受到紐約市強制包容性房屋計劃 (MIH) 所規定的房屋可負擔水平限制，並增加紐約市租金永久可負擔房屋的資源。NYCHA 將繼續利用其大量未被充分利用的發展權，俗稱 "空間權"，為房屋局增加收入。通過轉讓其所擁有的大約佔地8千萬平方呎的空間權的一部份，NYCHA預計可為相鄰住宅區的基建維修工程籌集資金，向私人土地所有者出售未使用的可轉讓開發權已經產生了 5,500 萬美元的收入，用於支付NYCHA住宅區的基礎建設維修費用。NYCHA 於 2020 年完成了兩項空間權轉讓，一項以近2,500 萬美元的價格轉讓了布魯克林區 Ingersoll Houses 住宅區的空間權，另以260 萬美元的價格轉讓了曼哈頓區 Hobbs Court 住宅區的空間權。NYCHA 於2022 年以 2,800 萬美元的價格完成了

Manhattanville Houses 住宅區的轉讓交易。NYCHA 於2024 年以 1,900 萬美元的價格完成了 Campos Plaza 住宅區的轉讓，所獲得的 7,400 萬美元的收益將資助鄰近住宅區的基建工程。NYCHA將於2025年根據HUD 租金援助示範計劃 (RAD) 的規定，採用一項名為「援助轉換」的措施，向NYCHA居民提供即將在布魯克林區的Howard Houses 住宅區相鄰私有土地上的新建住宅樓的住房單位。根據援助轉換計劃規定，Howard Houses 住宅區的指定數量住房單位的補貼將用於新建的住宅樓，讓這些住房單位的NYCHA居民有機會根據RAD計劃的所屬的第8章計劃的居民遷入新建住宅樓。

承諾建造百分百可負擔房屋

紐約市正面臨著可負擔房屋資源的危機，而紐約市民強烈呼籲建造更多可負擔房屋。NYCHA 對此承諾提供未被充分使用的土地(如停車場和倉庫空間等)，為有需要的家庭和長者建造新的可負擔住房單位。

自2015年以來，NYCHA已完成了位於布朗克斯區，布魯克林區，曼哈頓區，皇后區的18項土地交易。到目前為止，大約有2,623個可負擔住房單位已建成或正在建設中。另有 72 個合作式公寓已於2020 年底開始施工，並於 2024 年迎接首次購房者入住。

大部份新建住宅樓將包括社區設施和零售店，為廣大居民提供生活便利。例如，位於 Bedford-Stuyvesant 地區 Sumner 住宅區的 Atrium 公寓大樓興建 130 個單間住房單位和 59 個一居室住房單位，以及一個兩居室的管理員住房單位。這座樓高 11 層的建築圍繞著一個中央庭院而建，其走廊可俯瞰一樓的四季室內花園景色。Sumner 住宅區的 Atrium 公寓大樓按照節能房屋標準設計，與紐約市的普通公寓樓相比，能耗降幅達百分之 60 至 70。其公共區域將規劃一個健身室以及圖書館、會議室和一個大型多功能室，用於教育和藝術課程和活動計劃，以滿足老年人的需求。住宅樓已於 2024 年開始迎接居民入住，其中一部分的住房單位是為現居 NYCHA 的長者預留。

合規化管理

根據與 HUD 簽定的協議要求，NYCHA 成立了新部門和科組-合規事務部，環境健康和安全部，質量和成本控制部。這些部門已制定了多項制度，以監督 NYCHA 在各住宅區所進行的工作，提出改進工作建議並向住宅區職員提供技術支援，幫助他們提高績效。在接下來的一年，NYCHA 將繼續擴大這些部門和科組的規模，同時採用數據為中心的風險評估，採樣和現場監管等方法確保運營工作符合所有地方，州和聯邦的規定和內部政策和程序的條例。

重要領域合規化

協議要求 NYCHA 在規定期限內改善其物業的居住狀況並在在對上述需要優先解決的含鉛塗漆，霉菌，暖氣，電梯，房屋檢查，蟲鼠患和廢品管理等領域進行修復或改進工作時嚴格客觀地遵從法規。NYCHA 正建立各種系統並已成立了一個專門部門，策略和創新部，跟進協議所規定的各項工作在規定的期限前完成的進度。NYCHA 還為每個重點領域建立了監控系統和其它具分析匯報功能的工具，用於顯示我們完成這些指標的工作進度。如果任何管理權限都無法滿足清晰定義的數據驅動的標準，他們將需要與其他部門的同事共同制定可以解決這些問題的計劃。

機構年度計劃書初稿中的目標部份(第 185 頁至第 203 頁)列舉了協議制定的目標以及其他需要優先解決的重點領域。下文概述了我們目前在合規化工作重點領域所取得的進展，以及預期未來完成工作的進度。

含鉛塗漆

NYCHA 於 2019 年 4 月開展了一項前所未有的計劃，使用高科技 X 射線螢光分析儀(XRF)對約 134,000 個住房單位進行有關含鉛塗漆的檢測工作。XRF 檢測計劃最初是根據含鉛塗漆每平方厘米 1.0 毫克 (mg/cm²) 的含量為標準。NYCHA 已嘗試上門對 119,161 個住房單位 (佔目標總數 134,000 個住房單位的百分之 89)進行測試並已按照此標準完成了 108,236 個住房單位 (佔目標總數的百分之 81)的測試工作。紐約市房屋維護及發展部 (HPD) 於 2021 年 12 月 1 日為紐約市 1 號地方法律的實施而頒布了一項有關含鉛塗漆的新標準規定，將塗漆含鉛量的標準由每平方厘米 1.0 毫克含鉛量改成每平方厘米 0.5 毫克。當市政府更改了其標準，NYCHA 已暫停了根據每平方厘米 1.0 毫克的測試標準對其住房單位進行檢測的計劃並採用每平方厘米 0.5 毫克 (0.5 標準) 的限值較低的新標準對有未滿 6 歲兒童 (CU6) 居住的住房單位進行重新檢測。截至 2024 年 3 月 31 日，測試範圍已擴大至所有 NYCHA 住房單位，包括 CU6 和非 CU6 住房單位，均採用 0.5 含鉛量毫克的標準進行測試。截至 2025 年 4 月 1 日，NYCHA 已按照較低的每平方厘米 0.5 毫克含鉛量的標準完成了 109,952 個住房單位的 XRF 測試工作。

此外，NYCHA 每年都要求居民根據紐約市 1 號地方法律的要求，報備有 6 歲以下兒童居住或每週停留 10 小時或以上的住房單位，讓這些住房單位繼續成為清除含鉛塗漆的重點，如下所述。如果居民沒有回應所收到的通知，NYCHA 會上門進行家訪，以確定住房單位內是否有未滿 6 歲兒童居住。NYCHA 將繼續努力確定住房單位內是否有未滿 6 歲兒童(CU6) 居住或每週停留超過 10 小時，並持續推行此項方案。

每兩年進行一次的風險評估計劃於 2024 年 7 月開始，目前所有住房單位檢測工作已完成。後續風險評估已於 2025 年 7 月展開。NYCHA 已加強措施解決在有未滿 6 歲兒童居住或每週停留十個小時或更長時間、且已確認或推測含鉛塗漆呈陽性的住房單位中的塗漆狀況惡化的問題。

此外，截至 2021 年 12 月，NYCHA 已擴大其含鉛塗漆清除工作的範圍，以符合市政府降低的含鉛塗漆標準 (每平方厘米 0.5 毫克)。按照新的較低標準進行測試後，NYCHA 將對檢測

結果為陽性的住房單位下達清除工作令，並在居民同意臨時遷離 CU6 和非 CU6 住房單位的情況下提供加急除鉛服務。

NYCHA 目前正在與一家項目管理公司合作，其中包括專案經理，負責監督 NYCHA 住宅區的含鉛塗漆清除工作以及清除工作過程中進行的臨時居民搬遷安排。截至 2025 年 6 月 30 日，NYCHA 已完成 14,449 個住房單位除鉛工作。NYCHA 正在繼續採取措施對全市範圍內的住房單位進行除鉛工作。

根據 PACT 計劃，NYCHA 要求 PACT 合作夥伴對 1978 年以前建造的建築物中的住房單位和公共區域進行含鉛塗漆測試。根據測試結果，PACT 合作夥伴必須制定清除所有含鉛塗漆的工作計劃。然後，PACT 合作夥伴完成作為其工作範圍一部分的所需清除工作，並向 NYCHA 報告工作進展情況。

從 2019 年 1 月到 2025 年 9 月 1 日，PACT 計劃已完成 21,956 個住房單位的轉換程序，預計其中有 5,681 個住房單位需要進行鉛污染清除工作 (其中 5,632 個住房單位是按市府的新標準進行測試)。截至 2025 年 9 月 1 日，根據 PACT 合作夥伴報告，已有 4,062 個住房單位的含鉛塗漆被清除，約佔全部住房單位的 72%。其中包括按照市政府新標準進行清除工作的 4,013 個住房單位。PACT 合作夥伴還在對已轉換的住宅區的公共區域進行鉛污染清除工作。

霉菌

NYCHA 於 2018 年 7 月根據 2018 年的 Baez 法案修訂本同意法令以及 2019 年 HUD 協議的規定，成立了霉菌評估及治理辦公室 (OMAR)，並於 2019 年成立了合規部門，以管理該機構對霉菌和漏水問題的治理工作。健康家居部所管理的霉菌評估及治理辦公室是一支專業團隊，近年來進行了多個項目以解決霉菌、漏水和通風問題。這些措施包括制定/實施新的標準程序、全機構的通風改進、利用數據推動霉菌和漏水的合規性，以及減少積壓工單的措施。

制定/實施新的標準程序

NYCHA 已於 2019 年 1 月至 9 月間推行 NYCHA 《民用住宅建築霉菌控制標準程序》。NYCHA 於 2021 年 7 月發佈了 NYCHA 《民用住宅建築樓頂風機檢驗標準程序》，為職員提供了樓頂風機每月例行檢修工作的指導，以解決任何通風問題。NYCHA 於 2024 年 6 月發佈了最新的霉菌標準程序，且目前正相應地更新其相關的培訓課程。NYCHA 於 2025 年 5 月最終確定並發佈了 NYCHA 《民用住宅建築滲漏與過度潮濕控制標準程序》。此滲漏標準程序確立了處理住宅大樓滲漏及過度潮濕問題的統一方法，符合合規要求及最佳運營模式。所採用措施包括員工培訓、信息科技系統升級及績效監測。

改進轄下所有住宅區的通風系統

NYCHA 已於 2020 年開始其更換樓頂風機的工作；NYCHA 已於 2022 年 5 月實現其更換或修理 8,436 部樓頂風機的重大目標，並開始通過其 Maximo 資產管理程序登記風扇，以連接手持設備上的月度檢查報告和系統中的 Maximo 資產管理程序。此外，NYCHA 於 2020 年開始實施清潔通風計劃 (CVI)，其住房單位室內通風清潔項目，並於 2023 年 7 月 31 日完成了第三輪通風清潔的嘗試，完成了 CVI 計劃。根據 CVI 計劃的規定，NYCHA 清潔了約 74,000 個住房單位的橫向通風管道。NYCHA 於 2023 年 6 月推出了其多年期措施，以更換約 95,000 個通風口，包括住房單位內閘門和走廊閘門。截至 2025 年 7 月 31 日，已安裝了大約 30,193 個閘門，佔安裝總數的百分之 32。

利用數據分析推動霉菌和滲漏治理工作的合規管理

NYCHA 已於 2022 年 5 月推出了並持續使用霉菌和滲漏效績計分制度和監控系統及優化監督計劃 (EOP)²，以確定和協助需要額外支持的 NYCHA 合併住宅區，提高對法院命令的有關霉菌和滲漏效績參數的合規性。計分報告根據 11 個關鍵指標衡量有關合併住宅區在霉菌和滲漏方面的績效。根據 EOP 的規定，OMAR 與表現較差的合併住宅區合作，通過與物業管理和技術人員每週的會議，確定並解決主要的違規領域，並通過分配專業團隊處理優先工作訂單、工作訂單核實和額外培訓提供額外支持。此外，OMAR 利用其內部和季節性團隊通過霉菌檢查計劃 (MII)、霉菌清潔計劃 (MCI) 和霉菌粉刷計劃協助 NYCHA 運營部門處理高度優先的工作訂單的積壓。

減少積壓工單的額外措施

NYCHA 於 2022 年 5 月推出了清除黴菌計劃 (OMC)，以減少待處理的除霉和防霉塗漆的工作訂單的積壓，消除環境危害的隱患。根據該計劃的規定，截至 2025 年 7 月 31 日，NYCHA 完成了百分之 95 (或 36,489 張項中的 34,594 項) 且已確定完工的工單。NYCHA 於 2023 年 4 月推出了「保持乾爽」計劃，目的是減少與霉菌和滲漏投訴相關的浴缸外殼和管道處理工作訂單的積壓。該工作被視為根治工作，旨在解決導致霉菌和/或漏水狀況的潛在問題。截至 2025 年 7 月 31 日，已完成百分之 74 (5,599 項) 浴缸外殼維修工單和百分之 85 (8,658 項) 冷暖管道工單。

為了減少其霉菌和漏水工單的積壓，並提高職員工作效率，NYCHA 與監察員電話熱線中心(OCC)於 2024 年 6 月合作，推行了「維修工單核實計劃」，通過電子郵件和電話方式聯繫居民，確認和撤銷無需處理的且積壓已久的霉菌和漏水工單。截至 2025 年 7 月 31 日，OCC 已成功聯繫居民並完成了 7,666 項工單(WO)——佔總數的百分之 59.959.9 (4,594 項工單) 被確認為「仍然需要」處理，並已被安排快速處理，而其餘的百分之 33.0 (2,530 項工單) 被確認為「不再需要」處理，原因是這些工作早已由 NYCHA 或居民自己完成，不再需要，或因為居民不再居住在該住房單位。

最後，為了處理部份積壓最久的霉菌和漏水工單，NYCHA 於 2025 年 3 月推行了「積壓工單清理行動」，針對 2019 年和 2020 年創建的與霉菌檢查相關的次級工單。截至 2025 年 7 月 31 日，NYCHA 已完成了百分之 61 (325 項工單中的 198 項) 工單。

²EOP 是 NYCHA 與獨立數據分析機構 (Stout) 和獨立霉菌分析機構 (Microecologies) 共同合作的項目。

在接下來的一年內，NYCHA 將通過採取上述措施實現下列目標：

- 減少霉菌生長和再次滋生的問題
- 提高與關鍵職效參數相關的合規化標準，包括初次房屋檢驗，霉菌清除和糾正工作，和完成相關維修項目的所需時間
- 確保主要人員接受霉菌檢測和糾正工作的培訓。
- 根據新版滲漏標準程序，對職員進行優化滲漏檢驗程序的培訓。

儘管作出了這些努力，NYCHA 明白，要有效地根治霉菌的問題，必須投入巨額資金進行大型和全面的基建修繕工程。除了已經開始的更為直接的營運和維護工作之外，持續投資和全面的基建升級也至關重要。NYCHA 住宅樓持續存在的黴菌和潮濕問題暴露了日久失修的基建問題，以及所有住宅樓都缺乏所需的再投資的問題。NYCHA 大部份住宅樓已經建成超過半個世紀，但其基礎設施未有得到對其至關重要且必要的基建改善工程。為了解決導致霉菌滋生，滲漏和潮濕投訴的成因，NYCHA 必須對其轄下長期存在霉菌和滲漏問題的所有物業所需的全面翻修工程進行投資。

暖氣

在 2024 年至 2024 年的供暖季節期間，NYCHA 平均在 6.84 小時內解決了暖氣中斷問題。百分之 100 (總數 537 宗中的 537 宗) 的服務中斷問題都在 24 小時內得到解決。NYCHA 繼續通過其持續(24/7)工作的敬業的供暖團隊，在天氣極其寒冷的期間建立了“特殊情況調度室”及時協調和處理服務中斷的請況並調度所需資源。NYCHA 通過使用監控系統並積極報備所發現的問題，不斷地監控服務中斷的數據。NYCHA 還會檢討造成服務中斷的原因，以確定可能需要進行大規模維修和/或更換工程的系統部件。然後，NYCHA 根據所得數據制定一項營運投資策略，利用營運資金資助已確定的需要維修的項目。

自 2019 年簽署了 HUD 協議以來，NYCHA 已經為 43 個住宅區更換了 155 台新鍋爐。在另外 31 個住宅區中，NYCHA 正持續進行該項目，計劃在 2026 年底之前更換另外 147 台鍋爐，共計 297 台鍋爐。這些項目通過各種資源資助，包括市府基建資金 (包括根據市政府基建行動計劃分配的資金)、州政府基建資金、颶風桑迪災後重建和抗災防禦工程資金以及基建資金等。

通過 PACT 計劃在 2026 年底前完成 200 台鍋爐的維修或更換的目標已達成。此外，截至 2025 年 10 月，NYCHA 已通過「永久合理租金之共同承諾」(PACT)第 8 章轉換計劃維修或更換了 261 台鍋爐。

電梯

NYCHA 繼續努力，提高住宅樓電梯的運行能力。NYCHA 繼續聘請和培訓更多電梯機修團隊，同時投資電機房的空調機、門鎖監控器和其它有助於改善電梯服務的設備。

自 2019 年簽署了 HUD 協議以來，轄下的 23 個住宅區的 250 部電梯工程已完成。另有 49 部電梯正通過處於施工階段的工程進行處理，預計到 2025 年底將完成總共 275 部電梯的工程。

截至 2024 年 12 月，已通過 PACT 第 8 章房屋轉換計劃將 288 多部電梯轉交第三方管理處理。

其它設備升級工作包括:

- 在電機房安裝空調機，以減少設備過熱。截至 2025 年 9 月，已安裝 2,229 台空調機並投入使用。
- 升級至主控變頻 (MOVFR) 防水門操作裝置，防止天氣原因造成的故障。截至 2025 年 9 月，已安裝 364 個防水操作裝置。
- NYCHA 的電梯服務和維修部 (ESRD) 正在安裝電壓調節器 (EVR)，以增加部分住宅區夏季期間所需的電壓。該裝置將有助於防止長者住宅樓在當地電力公司降低電壓時電梯出現的“服務暫停情況”發生。
- 截至 2025 年 9 月，已安裝了 13 台穩壓器，其中 11 台已完成安裝，另外 2 台正在等待紐約市樓宇局 (DOB) 對其裝置的電氣部份進行檢查。此外，電梯部已要求 NYCHA 的基礎建設項目團隊在今後的所有房屋翻新工程中都加裝電動穩壓器。

蟲鼠患和廢品管理

NYCHA 已大幅度地減少了因 COVID 新冠疫情限制、滅鼠人員短缺和蟲鼠害反復滋生問題而積壓的滅鼠工單。在 2023 年 1 月共有 16,762 張未完成工單。截至 2025 年 10 月 3 日，還有 6,610 張未完成的滅蟲工單。NYCHA 於 2023 年 1 月出現了 50 個蟲鼠管理職位空缺並於正通過與提升及維持居民經濟實力 (REES) 計劃合作，向居民提供三個滅蟲培訓課程以填補目前剩餘的 17 個空缺。減少工單積壓的最終因素是工作效率的提升。滅蟲人員現在使用吸塵器、封堵孔洞、使用更有針對性的殺蟲劑、接受更專業培訓並進行上門跟進等方法。這些方法已幫助 NYCHA 執行 HUD 協議所規定的處理時間: (a) 在兩個工作日內處理 75% 的鼠患投訴並在 5 日內處理所有鼠患投訴，以及 (b) 在 7 個工作日內處理 75% 的老鼠，臭蟲和蟑螂投訴並在 10 日內處理所有投訴。目前，對於居民投訴鼠患的平均回應時間為 1.2 天，對於其它蟲患 (老鼠、蟑螂和臭蟲) 的平均處理時間為 4.89 天。

NYCHA 正在通過市政府基建行動計劃 (CCAP) 資助更換大部分已超過其使用年限的室內和室外壓縮機。所提供的資金將用於 1,211 台室內壓縮機的更換和修復，以及約 120 個廢品收集場的重新設計工作。這些改變將顯著改善 NYCHA 工作人員處理廢棄物和可回收物的設備和工作條件。

- 截至 2025 年 9 月，590 台室內垃圾壓縮機已完成全面更換，同時完成了額外的壓縮機房改造工程。另有 13 個壓縮機正處於施工階段，另有 594 個壓縮機正處於採購、設計或規劃階段。
- 截至 2025 年 9 月，配備外螺旋壓縮機和其它設備的 8 個廢品收集場已建成，另有 15 個正處於施工階段，20 個正處於採購階段，69 個正處於設計或規劃階段。

《不動產實體檢查國家標準》(NSPIRE) 和年度住房單位檢驗工作
截至 2025 年 9 月，NYCHA 已在下列重要領域取得進展:

- 從 2024 年 1 月 1 日起，NYCHA 開始每年對 100% 的住房單位進行檢查。
- 更新了《NSPIRE 標準程序》(SP)，納入新的《不動產實體檢查國家標準》(NSPIRE) 規定及其它更新條款。該標準程序於 2024 年 2 月 15 日發佈。
- 更新了《年度住房單位檢驗工作標準程序》(SP)，納入每年完成所有(100%) 住房單位的檢查、新的 NSPIRE 規定和其它更新條款。該標準程序於 2024 年 9 月 4 日發佈。
- 繼續進行取代統一實體狀況標準 (UPCS) 的新的 NSPIRE 標準的職員培訓課程。所有先前接受過 UPCS 培訓的 NYCHA 工作人員都需要接受新的培訓，培訓包括為期兩天的課堂培訓課程和半天的實地培訓課程。培訓班於 2023 年 10 月開課。
- 截至 2025 年 9 月 3 日，1,632 名員工完成了課堂培訓，1,194 名員工完成了實地培訓。
- 更新了 Maximo 工單或年度公寓檢查中的問題清單，以執行新的 NSPIRE 要求。
- 繼續提高建築物及場地監督檢查與專業技工的績效表現
- 與 NYCHA 其它部門合作，提高居民的參與度以及關於 NSPIRE 標準和年度住房單位檢查的溝通方式。製作關於 NSPIRE 標準與年度住房單位檢查的宣傳視頻。參與 3 次居民培訓課程

基建工程

NYCHA 的資產和基建管理 (A&CM) 部門在 2025 年初共有 592 個正在進行的項目，未來數年的預算總額為 69 億美元。A&CM 部門計劃在 2025 年期間，對 NYCHA 各項基建項目中投入 11 億美元資金，完成 135 個工程項目，並啟動 (或重啟) 約 80 個新 (或擱置) 的工程項目。

這些項目包括：

- 暖氣系統更換或升級，包括空間和家用熱水器分離、鍋爐實體更換、分散式燃氣和地熱系統以及熱泵；
- 電梯系統更換；
- 樓頂更換；
- 廢品管理基礎設施升級，包括室內和室外壓縮機以及新的廢品收集場；
- 全面翻新；
- 住宅樓外部改造，包括外牆修復和窗戶升級；
- 安全和安保，包括閉路電視 (CCTV)、分層訪問控制門禁系統和照明；
- 洪災損害修復和抗洪減災措施，包括超級風暴桑迪災後重建和抗災防禦工程；
- 能源效率和耐候性升級；
- 場地升級，包括操場、運動場和環保基礎設施；以及
- 公共區域翻新，包括大堂、以及社區、長者和日託中心。

關於這些項目的進展情況，以及 NYCHA 在創新試點、社區夥伴關係和互聯社區倡議方面的工作將在下文進一步探討。

A&CM 部門計劃在 2025 年期間籌集超過 3.5 億美元的用於可持續性和抗災防禦工程的資助，其中包括與颶風伊達損毀修復和抗洪減災措施相關的聯邦災後重建資金，以及由第三

方機構實施的對住宅區場地進行的基建工程的 600 萬美元的資助。此外，紐約州政府已於今年向 NYCHA 提供了 2 億美元的基建資金，預計將於 2026 年可供使用。

展望未來，5 年基礎建設計劃將在 2026 年至 2029 年期間向 A&CM 部門管理的基礎建設項目增撥 12 億美元的聯邦資金和 16 億美元的市政資金，即平均每年約 7 億美元，其中大部分資金將繼續投資於 HUD 協議羅列的重點領域，包括暖氣系統、電梯、廢品管理基礎設施和全面翻新，以及樓頂和外牆修復工程。這些投資凸顯了 NYCHA 致力妥善維護我們的物業，提升居民的生活品質，並加強可持續性和對氣候變遷的抗災防禦能力的決心。

災後重建和抗災防禦工程

截至 2025 年 9 月，NYCHA 對受超級颶風桑迪影響最嚴重的 35 個住宅區投入了從聯邦應急管理局(FEMA)，社區發展分類撥款災後重建補助 (CDBG-DR) 和保險賠償所得的超過 31 億美元的資金。已完成的工作包括: 52 個新鍋爐為 43 棟住宅樓近 3,483 個住房單位提供暖氣和熱水，更換了 187 個樓頂，164 台可運行的全功率備用發電機確 (其中 110 台已交付使用，為超過 173 棟住宅樓超過 15,621 個住房單位提供服務)，以及在 2025 年颶風季節為 25 個住宅區逾 163 棟住宅樓安裝了風暴潮保護裝置，提供保護措施。

NYCHA 已獲得與 2021 年 9 月發生的颶風艾達相關的約 1.7 億美元的 CDBG-DR 補助，並繼續與 FEMA 合作，最終確定一項用於全面恢復在風暴中受損的物業財產，並減輕未來洪水造成的損失的公共援助金。NYCHA 已確定 13 個 NYCHA 住宅區和一個 PACT 資助住宅區遭受的重大損壞，這些都是該恢復計劃的重點。FEMA 已為 13 個住宅區中的 11 個提供了補助金，其餘兩個住宅區因尚未解決的管理延誤問題而未獲得資金分配。為了補充 FEMA 的資金，NYCHA 已獲得 3,000 萬美元的 CDBG-DR 資金，用於支付估計的本地配套資金，另外 3,000 萬美元用於支付未獲資助支持的緩解措施，以及 2,600 萬美元用於更換位於 1471 Watson 和 Leavitt St-34th Avenue 住宅樓的管道，這兩個單體樓的住宅區遭受了颶風 Ida 的嚴重破壞。NYCHA 還與 PACT 計劃合作，向 Hope Gardens 住宅區和 Bushwick Houses 住宅區提供了 5,100 萬美元的 CDBG-DR 補助，這兩個住宅區曾是 NYCHA 管理的，但現已轉換至 PACT 計劃的住宅區，在颶風 Ida 吹襲期間及隨後的雨季中遭受了前所未有的特大洪水的破壞。

NYCHA 還正在進一步實施其 2021 年氣候適應計劃，通過多個項目增強紐約市居民所面臨的三大氣候威脅 (極端高溫、沿海洪災和極端降雨) 的抵禦能力。NYCHA 持續評估抗災需求，積極尋求聯邦和州政府的補助資金以解決這些需求，並實施抗災防禦為主的基建項目，保護整體房屋資源和防止 NYCHA 居民因氣候事件造受到的破壞和損失。NYCHA 還正在努力考慮將抗災防範設施需求納入其基礎建設工作流程中，包括參與本地法第 41 條的試點計劃，該項紐約市法律要求所有市府資助的項目從 2026 年開始都必須遵循《氣候抗災防範設計指南》。協調抗災計劃與 NYCHA 的其它優先事項所做出的進一步努力包括: 與 PACT 合作夥伴持續合作，計劃對現有抗災防範工作範圍內的房產進行改造，並尋求機會將抗災防範和電氣化目標納入整體規劃的物業改造工程中。

能源效率計劃

NYCHA 已於 2021 年發佈了可持續發展議程，闡述其致力於打造健康舒適的住宅，同時提供能體現環境管理與可持續發展的環保設計理念的承諾。目前已簽訂的和完成的多份價值 3.41 億美元的節能績效保證合約，其中價值 2,570 萬美元的房屋節能改造更新項目已完成或正在進行中。NYCHA 於 2022 年 8 月與紐約電力局和紐約州能源研究與發展局合作，選擇了 Midea 和 Gradient 兩家生產商設計價格實惠的寒冷氣候窗式熱泵。首批生產的 3 萬個熱泵將幫助 NYCHA 實現於 2050 年前減少紐約市百分之 80 的溫室氣體排放量的目標。Woodside Houses 住宅區有 24 個住房單位安裝了這款新型窗式熱泵。NYCHA 也在 Hoe 大道 1700 號的住宅樓中首次使用熱泵為空間供暖和提供生活熱水。

NYCHA 還承諾在 2026 年前在公共房屋和 PACT 計劃資助的房屋的樓頂上安裝 30 兆瓦 (MW) 的可再生能源。截至 2025 年 9 月，共安裝了 6.8 兆瓦的社區共享的太陽能。此外，16.3 兆瓦的太陽能安裝工程正在處於設計或施工階段，另有 2 兆瓦的太陽能項目已經獲得批准，並等候租約簽署。剩餘 5 兆瓦工程中的 2.9 兆瓦已完成招標，並正對相關提案進行審查。

全面翻新計劃

全面翻新計劃整合了多個住宅區的建築系統、內部和外部的全面翻修，以及場地的改善。所採取的措施將讓這些住宅區的全體翻修工程的進度更快、質量更好且更節省資金。這項措施還將全面解決 HUD 協議羅列的重點領域和居民更廣泛的需求，並降低 NYCHA 相對較高的運營和維護成本。

總預算逾 10 億美元的四個住宅區項目正在進行採購和設計：Saint Nicholas 住宅區、Todt Hill 住宅區、Gowanus 住宅區以及 Wyckoff Gardens 住宅區。這些項目正採用設計-建造項目交付方法，並在每個項目的早期階段開展廣泛的居民參與，包括數百次會議、在每個物業舉行的願景會議、數千份傳單、駐區內的參與辦公室以及各個住房單位的問卷調查。這所做工作保了居民的意見在翻修過程以及設計承建商的評估和選擇過程中起著關鍵作用。

設計建造商正在四個住宅區工地積極開展工作。這些項目的施工管理服務和特別檢查服務的採購工作已經完成，因此所需的管理和技術資源充足，讓 NYCHA 能夠有效地監督這些項目所。

創新試點

A&CM 部門於 2024 年設計、開發和/或管理了以下創新試點項目：

- **入口通道：**分析並評估了 NYCHA 30 年來採用的前門外觀的標準，並通過在 5 個試點住宅區安裝隔熱斷橋鋁合金和鋼筋加固入口處的方式試行新標準，並根據試點項目的反饋意見和評估結果最終確定新的標準。

- **窗式熱泵:** 與紐約州能源研究與開發局 (NYSERDA) 和紐約電力局 (NYPA) 合作，與暖通空調 (HVAC) 製造商合作，在 Woodside 住宅區開發並試用一種易於安裝的可直接在現有窗戶安裝、且無需電力升級的一體式寒冷氣候空氣源熱泵 (ASHP)。該長期目標是購買 30,000 台熱泵，在 10,000 個住房單位中安裝。試行計劃的第一個階段已結束並將於 2025 年在所有住宅樓中安裝熱泵。
- **清潔能源學院:** 幫助居民學員參加 NYCHA 住宅區中的 NYCHA 能源效率和再生能源計劃，並根據承包商的需求制定合適的培訓課程。截至 2025 年 5 月，NYCHA 已通過清潔能源學院培訓了 80 名公共房屋居民。公共住房社區基金將與 NYCHA 合作，在 2025 年開辦三個培訓班，其中一個培訓班將於 2025 年 5 月結束。
- **環保基礎設施:** 與紐約市環保局 (DEP) 合作，對 4 個試點住宅區的環保基礎設施進行更深度的改造，以減輕極端降水事件 (也稱為暴雨事件) 的影響，讓這些建築在面對氣候變遷時具有更強的抗災能力，並改善供居民使用的開放空間。
- **回收站:** 在多個試點住宅區建造容量更大、位置更便利的回收站和垃圾站，目的是改善居民的回收體驗，增加可回收材料的回收量。
- **氣動垃圾管理系統:** 通過對每棟住宅樓現有的垃圾壓縮槽進行改造，利用地下管道系統以真空技術輸送垃圾和可回收物，改善住宅樓工作人員的工作條件以及降低營運成本，從而在 Polo Grounds Towers 住宅區全面推進現代化的垃圾收集和處理方法。該系統將於 2025 年底前在所有住宅樓全面投入運作。
- **電磁爐挑戰賽:** NYCHA 與 NYPA 和 NYSERDA 合作，發動了一項製造商挑戰，要求用價格實惠、易於改裝的使用 120 伏電壓的且可通過智能控制、電池集成或兩者兼備的電磁爐取代其燃氣灶，以消除對重大電力基礎設施升級的需要。如果所提議的設備成功地完成試點示範，NYCHA 將向獲選的製造商購買大約 10,000 台新爐具。

所有已在 2024 年進行的試點項目將在 2025 年繼續進行，除目前已經完成的入口處的試點項目外 (新的入口處標準將納入未來的標準項目中)。

A&CM 部門將於 2025 年開始推行一項新的試點項目：

- **公用事業熱能網絡 (UTEN)** – 國家電網公司將安裝一個社區地熱 UTEN，是公共服務委員會資助的試點項目中的一部份。NYCHA 的 Vandalia Avenue 住宅區將作為該網絡產生能源的承接方參與該項目。

社區合作與互聯社區

作為其實施的「步行到公園」“Walk to a Park”計劃的一部分，紐約市政府在六個 NYCHA 住宅區的遊樂區實施設計和建造工作，並將根據 NYCHA 和紐約市通過 NYC Parks 執行的協議維護和運營已翻新的開放空間。Pomonok、Redfern、1471 Watson Avenue、Woodside 住宅區和 Kingsborough 住宅區的翻新工程已經完成。

作為市長行動計劃項目的一部分，紐約市社區安全辦公室與司法創新中心合作，於 2025 年夏季完成 Butler Houses 住宅區全新健身區的建造工程。該項目是建築環境中的許多戰術性投資之一，旨在加強 NYCHA 轄下 30 個高犯罪率住宅區的治安。

此外，通過互聯社區計劃，NYCHA 與公共住房社區基金合作接受多項慈善贈款，以改善 NYCHA 的開放空間。在 2019 年提供初步撥款後，赫爾姆斯利慈善信託基金 (Helmsley Charitable Trust) 於 2022 年額外捐助為期三年的 320 萬美元資金，用於四個住宅區 (Patterson、Castle Hill、Roosevelt，和 Marlboro 住宅區) 的參與式設計主導的開放空間改造。所挑選的住宅區考慮了氣候變化的脆弱性、健康和犯罪指標以及居民領導能力。Castle Hill Houses 住宅區的改造工程於 2025 年春季竣工，並根據計劃完成了 NYCHA 首個寵物公園及全新燒烤區的建造工程。Patterson Houses 住宅區的改造工程於 2025 年夏季竣工，包括翻新兩個遊樂場、增建一個新的健身區及翻新籃球場。Roosevelt 和 Marlboro Houses 住宅區的改造工程目前處於設計階段，預計在 2025 年底開始施工。

梅隆基金會 (Mellon Foundation) 於 2023 年 8 月批准了 200 萬美元的撥款，用於修復位於 Kingsborough Houses 住宅區的歷史藝術品—工程進度管理局 (WPA) 聯邦藝術項目之一的 80 英尺長的獨立式牆體上的浮雕，"Exodus and Dance" 出埃及記與舞蹈"。修復工程於 2025 年 8 月完成，並舉辦了社區慶典活動。該項目近期也因其卓越的保護工作而榮獲紐約地標保護協會頒發的 Lucy G. Moses 傑出保護工作獎。

梅隆基金會於 2023 年 11 月批准並撥款 300 萬美元，資助與紐約市青少年及社區發展部 (DYCD) 合作的，在五個 NYCHA 社區中心試行進行的為期三年的藝術家駐留計劃。NYCHA 和公共房屋社區基金 (PHCF) 正在與紐約市公共設計委員會 (PDC) 合作，利用其在全市範圍內開展藝術活動的專業知識。

PHCF 獲得 Pershing Square 基金會提供的 360 萬美元慈善資金，用於 Harborview Terrace 住宅區的場地設施翻新工程，預計將於 2025 年秋季開始施工。

此外，PHCF 還籌集 130 萬美元的國會撥款，用於兩個開放空間項目：其一是布朗克斯區 Morrisania Air Rights 住宅區的感官花園和遊樂場——旨在滿足社區對神經多樣性包容空間的迫切需求；以及 Pomonok Houses 住宅區的戲水區翻新工程。兩個項目目前均處於設計階段，預計於 2026 年夏季開始施工。

NYCHA 繼續支持其它非營利機構對小型開放空間翻修工程的超過 150 萬美元的投資。Wald 住宅區的 *Opening the Edge* 是一個即將開放的露天廣場，正由經濟發展公司 (EDC) 與公共空間設計基金 (Design Trust for Public Space) 合作建造中。該項目預計於 2025 年秋季完工。

改善基礎設施 – 「2026 財政年度基建資金年度報表/績效評估報告」和「2026 年至 2030 年的五年行動計劃」

紐約市房屋局已分別於 2025 年 5 月 5 日和 5 月 7 日，向居民諮詢委員會(RAB) 匯報了房屋局的基建規劃項目和「2026 財政年度基建工程計劃」和「2026 年至 2030 年的五年工作計劃」的概要。

NYCHA 制定的「2026 財政年度基建資金撥款年度報表/績效和評估報告」和「五年基建工程行動計劃」已納入初稿的第 168 至 177 頁的附件 C 中。

NYCHA 制定的 2026 財政年度基建工程計劃與五年行動計劃的投資重點將繼續解決 HUD 協議所列舉的關鍵性問題: (1)投資屋頂，外牆和管道組件以幫助解決霉菌問題；(2) 投資供暖和電梯系統以解決鍋爐和電梯的問題；(3) 投資廢品管理計劃以控制蟲鼠患；以及 (4) 安全保安投資火災警報器，新門禁和閉路電視系統。此外，NYCHA 將利用本預算中所述的包括聯邦資助在內的各種補助資金來源，採取措施進行全面翻新改造，以解決住宅區所存在的 (i) 霉菌投訴頻繁和/或 (ii) 含鉛塗漆隱患問題。「五年基建工程行動計劃」包含了按住宅區劃分的 RAD 計劃轉換前期成本估算的基建預算報表。

基建基金項目行動計劃與其他類似的投資項目，包括樓頂，供暖設備，電梯，廢品管理以及綜合翻新工程，將由市和州政府資助。

善用新的收入來源維護房屋和翻新樓宇

考慮到聯邦政府削減了第9章公共房屋計劃數十億美元的補助資金，及其住宅區所需的大型維修，NYCHA必須尋求創新的方法籌集居民所居住宅樓和住房單位翻新工程所需的資金。

NYCHA的 2023 年實體需求評估 (PNA) 估計 20 年實體需求為 783 億美元，比 2017 年 PNA 估計的總需求 453 億美元增加了百分之 73。作為「永久合理租金之共同承諾」(PACT) 轉換計劃的一部份，NYCHA將處理62,000個住房單位的拖延已久的維修項目，其中三分之一的住房單位居住著約140,000位紐約市民。PACT計劃依賴私營和非牟利發展合作夥伴的合作關係，通過聯邦計劃 (如RAD和第18章房屋租金援助計劃) 將住宅轉換至更穩定的、由聯邦資助的住宅區專屬的第 8 章房屋租金補助計劃。

NYCHA 將與公私部門合作，對公共房屋住宅區進行重大改造，同時保持長遠的租金可負擔能力，並根據公共房屋保障規定維護居民的權利。迄今為止，NYCHA已為全市範圍內的基礎建設維修項目籌集成了逾 85億美元的資金。超過 28,000 個住房單位已轉換至"住宅區專屬第8章房屋租金補助計劃"，超過 12,000 個住房單位正處於該計劃的規劃和諮詢階段。經過多年努力，NYCHA 在實現轉換 62,000 個住房單位的目標方面取得了重大進展。

這62,000個住房單位將全部被轉換至第8章房屋租金補助計劃並保持租金永久可負擔性。住宅區專屬第8章計劃可提供更穩定聯邦資助資金並允許NYCHA和其發展合作夥伴籌集外部資金，解決住宅區的基建維修工程所需的資金。住宅區的轉換工作完成後，私營管理公

司會負責維護和管理住宅樓的日常運作。PACT 計劃向居民提供重要的權利和保障。在冊居民只需支付其家庭收入的百分之30為租金，而其家庭租賃資格申請將無需再接受審查，且如在施工或翻新期間被要求搬遷，將有權返遷至住宅區內受資助的住房單位。

PACT 計劃允許NYCHA 通過著重可體現其所服務社區的優先項目的方式，對公共控制的可負擔房屋進行再投資、修復和重建。該計劃為居民安裝新的廚房，浴室設施，窗戶，公共場所設施，同時完成電梯，鍋爐，樓頂和外牆等重要維修工程。PACT 計劃還通過所得資助滿足每個住宅區需求的優質的社區活動，從而加強駐區內的社會服務。

現已對超過 13,000 多個住房單位完成耗資約 30 億美元的翻修工程。另正對 15,000 個住房單位進行耗資逾 50 億美元的大型翻修工程。另外 12,000 個住房單位的發展項目現正處於居民諮詢或發展前期階段。總的來說，NYCHA 有超過 39,000 個住房單位的翻修工程已完成，進行中或處於居民參與活前期發展的階段。

空地開發、重建、及其它方法

通過利用轄下房地產資產，NYCHA可以對未被充分利用的土地進行重新開發，籌集資金用於翻新建築物、建造供NYCHA居民居住的新房屋，或全面重建NYCHA住宅區的場地。在未被充分利用的土地上進行建造可以作為一項獨立的交易進行，還可與其它籌集資金的方案相結合，如參加 PACT計劃 和轉讓空間使用權、下文定義的補助轉換，以及使用住宅區專屬房屋租金補助券。這些交易產生的收益將用於重新投資、恢復或重建現有的NYCHA住宅區。

新建住宅樓的租金可能會受到紐約市強制包容性房屋計劃 (MIH) 所規定的房屋可負擔水平限制，並增加紐約市租金永久可負擔房屋的資源。NYCHA 將繼續利用其大量未被充分利用的發展權，俗稱“空間權”，為房屋局增加收入。通過轉讓其所擁有的大約佔地8千萬平方呎的空間權的一部份，NYCHA預計可為相鄰住宅區的基建維修工程籌集資金。向私人土地所有者出售未使用的可轉讓開發權已經產生了 5,500 萬美元的收入，用於支付NYCHA 住宅區的基礎建設維修費用。NYCHA 於 2020 年完成了兩項空間權轉讓，其中以2,500 萬美元的價格轉讓了布魯克林區 Ingersoll Houses 住宅區的空間權，另以260 萬美元的價格轉讓了曼哈頓區 Hobbs Court 住宅區的空間權。NYCHA 於2022 年以 2,800 萬美元的價格完成了 Manhattanville Houses 住宅區的轉讓。NYCHA 還於2024 年以 1,900 萬美元的價格完成了 Campos Plaza 住宅區的轉讓，所獲得的 7,400 萬美元的收益將資助鄰近住宅區的基建工程。NYCHA將於2025年根據HUD 租金援助示範計劃 (RAD) 的規定，採用一項名為「援助轉換」的措施，向NYCHA居民提供即將在布魯克林區的Howard Houses 住宅區相鄰私有土地上新建住宅樓的住房單位。根據援助轉換計劃規定，Howard Houses 住宅區的指定數量住房單位的補貼將轉移至新建的住宅樓，讓這些住房單位的NYCHA居民有機會根據RAD計劃的所屬的第8章計劃的居民遷入新建住宅樓。

承諾建造百分百可負擔房屋

紐約市正面臨著可負擔房屋資源的危機，而紐約市民強烈呼籲建造更多可負擔房屋。NYCHA 對此承諾提供未被充分使用的土地(如停車場和倉庫空間等)，為有需要的家庭和長者建造新的可負擔住房單位。

自2015年以來，NYCHA已完成了位於布朗克斯區，布魯克林區，曼哈頓區，皇后區的18項土地交易。到目前為止，大約有2,623個可負擔住房單位已建成或正在建設中。另有 72 個合作式公寓已於2020 年底開始施工，並於 2024 年迎接首次購房者入住。

大部份新建住宅樓將包括社區設施和零售店，為廣大居民提供生活便利。例如，位於 Bedford-Stuyvesant 地區 Sumner 住宅區的 Atrium 公寓大樓興建 130 個單間住房單位和 59 個一居室住房單位，以及一個兩居室的管理員住房單位。這座樓高 11 層的建築圍繞著一個中央庭院而建，其走廊可俯瞰一樓的四季室內花園景色。Sumner 住宅區的 Atrium 公寓大樓按照節能房屋標準設計，與紐約市的普通公寓樓相比，能耗降幅達百分之 60 至 70。其公共區域將規劃一個健身室以及圖書館、會議室和一個大型多功能室，用於教育和藝術課程和活動計劃，以滿足老年人的需求。住宅樓已於 2024 年開始迎接居民入住，其中一部分的住房單位是為現居 NYCHA 的長者預留。

《通過翻新提供住房機會法案》(簡稱“HOTMA”) 第 102 條和第 104 條規定

美國聯邦房屋及城市發展部 (HUD) 於 2023 年 2 月發佈了新法規，以實施《通過翻新提供住房機會法案》(HOTMA) 中規定的變更。HOTMA 第 102 和 104 條對 1937 年《美國住房法》進行了修改，尤其是影響收入計算和審查的條款內容。第 102 條修改了與公共房屋和第 8 章計劃收入審查有關的要求。第 104 條則規定了公共房屋和第 8 章房屋租金補助計劃申請者和參與者的資產上限。有關適用於 NYCHA 自選房屋租金補助券 (HCV) 和公共房屋計劃的變更的詳細信息，請參閱第 230 頁至第 237 頁的附錄 L。

租戶甄選編配住房計劃 (TSAP) 修訂條款概述

NYCHA 提議對我們的入住和繼續居住計劃中的有關輪候冊管理和登記程序進行修改。具體更改包括 1) 簡化和更新我們的優先類別；2) 更新我們的甄選流程；及 3) 修改住宅區和行政區選項。

簡化我們的優先類別排列順序是提議更改的重點。租戶房屋調遷將分為高級優先類別 (T0) 或標準優先類別 (T1)。T0 類別將包括 4 個組別：1) 因所居房屋不宜居住或嚴重健康或安全問題而進行的搬遷；2) 因翻修改造工程而進行的搬遷；3) 涉及違反婦女暴力法 (VAWA) 和受威脅的證人及受害者的緊急調轉；及 4) 合理便利措施安排。T1 優先類別將包括其它所有類型的房屋調遷，包括合適面積住房的調遷。我們之前採用的所有調遷優先類別已合併到這些組別中。

我們還提議更改申請人的優先類別。我們正擴大工薪家庭(WO)優先類別，納入所有由市政府轉介的符合資格的申請人(而不僅限於遊民服務局轉介的申請人)。我們將由地區檢察官轉介的受恐嚇證人和由人力資源管理局轉介的居住在收容所的家庭暴力受害者申請人的優先級別從 N1 提升至 N0。其他申請人所屬的優先類別維持不變。

所有當前的調遷住戶和申請人都將根據新修改的方案重新確定優先順序，與屬於其它類別的調遷住戶和申請人進行輪候。第 234 頁的附件 M 說明這些類別的選擇順序。此外，申請人將僅可選擇行政區的房屋輪候冊。