

纽约市房屋局「2027财政年度机构计划」初稿 执行摘要

依据联邦法律要求，纽约市房屋局（NYCHA）需在征询公共住房租户、第8章租赁补贴计划参与者、民选代表及社会公众的意见后，拟定一份载明下一年度重点工作事项的计划。

2027 财政年度《机构计划》初稿将于 NYCHA 网站公开发布，供公众在线查阅，网址：on.nyc.gov/nycha-annual-plan。同时，NYCHA 将向各住宅区居民协会主席提供初稿纸本。此外，该初稿纸本亦将于各 NYCHA 公共住房住宅区管理处的正常办公时间内，向公众开放索取或查阅。

NYCHA 将于 2026 年 7 月 29 日举行线上与线下同步进行的混合式公众听证会，公众可于 2026 年 8 月 1 日前就《机构计划》初稿提交书面意见（详情请参见第 13 页起之相关通知）。此外，NYCHA 曾于 2026 年 3 月至 6 月期间，六次与居民咨询委员会成员会面，征询其意见。

NYCHA 将于 2026 年 10 月 18 日前向美国住房与城市发展部（HUD）提交《机构计划》最终稿。NYCHA 提交后，HUD 将有 75 天时间对该计划进行审查及批准。

NYCHA 下一年度的重点工作列于第 24 页至第 42 页。NYCHA 旨在通过《转型计划》完善自身运营模式，并借助纽约市公共房屋保护信托（NYC Public Housing Preservation Trust）、「永久可负担承诺共同推进」计划（PACT）及其他保护项目，为各住宅区筹集所需的资本资金，同时着重推进环境适应能力及可持续发展相关项目。2019 年 1 月，NYCHA 与纽约市政府及 HUD 签署了一项协议，针对铅基油漆、霉菌、供暖、电梯、年度检查、虫鼠害及废弃物管理等多个高优先领域的重大改进，订明了具体期限及客观合规标准。NYCHA 致力于按期落实上述要求，下文亦就各高优先领域的最新进展作出说明。同时，NYCHA 正通过资本项目工作，持续落实《市资本行动计划》中所列项目及各项已启动的工作，并重点推进环境适应能力及可持续发展相关项目。此外，NYCHA 亦持续推动其他为楼宇及住房单位进行重要升级提供资金支持的方案。

市政府对 NYCHA 的支持

NYCHA 是曼达尼政府近期发布的住房计划《逐街逐区：新时代住房计划》（Block by Block: A Housing Plan for a New Era）的重要组成部分。在未来四年及更长时间内，NYCHA 不仅将在维护全市现有保障性住房方面发挥关键作用，亦将在为现有居民及其他低收入纽约市民创造新的住房机会方面承担重要职责。根据该住房计划，NYCHA 正围绕三大核心领域实施各项计划与新措施，以改进和拓展相关工作：解决重大资本需求，支持能回应居民体验并接受居民参与监督的有效运营；推进大规模资本投入，推动 NYCHA 及信托成为适应 21 世纪发展需要的公共住房管理机构；以及帮助 NYCHA 居民改善经济发展机会。

NYCHA 的《转型计划》与纽约市公共房屋保护信托

NYCHA 的《转型计划》是对 NYCHA 进行的一次自上而下全面重组，提出了重整 NYCHA 运营模式和业务运作的策略，以改善向居民提供服务的方式。

《转型计划》与 NYCHA 的监督协议

2019 年 1 月 31 日，NYCHA 与纽约市政府及 HUD 签署了一项协议。该协议的总体目标是整治 NYCHA 房产存在的严重房屋状况问题，使全市居民受益。该协议为持续提升本机构管理水平、改善居民生活质量奠定了基础。协议在七个高优先领域提出了绩效目标，即铅基油漆、霉菌、供暖、电梯、检查、虫鼠害及废弃物管理。

协议中所涉及的工作由独立的联邦监督机构监督。NYCHA 的首任联邦监督机构 Guidepost Solutions（顾问机构）的任期于 2024 年 2 月结束，接任第二个五年任期的新联邦监督机构为 Jenner & Block（律师事务所）。协议要求在新的监督机构任内继续执行。

协议中的工作包括：每个日历年度进行铅基油漆目视评估，并完成临时控制及清除处理；改善供暖和电梯停运的处理时效；完成更换老旧锅炉和电梯的资本改造；修复霉菌问题并防止再度发生；采用综合虫鼠害防治做法，减少害虫及老鼠数量；按时收集垃圾；以及完成年度住房单位检查。协议亦要求制定一份「组织计划」，以持续符合该协议所规定的各项义务。

为履行该协议要求，NYCHA 发布了三份文件，即 2021 年 3 月发布的《转型计划》，以及 2022 年 2 月和 2023 年 2 月发布的两份《实施计划》。该三份文件共同构成 HUD 协议所要求的《组织计划》。¹ 上述计划包含一系列策略，旨在改善居民服务体验，并推动本机构持续提升整体运作水平。在该计划发布后的最初几年中，NYCHA 已实施其运营模式的关键变革，亦推进了多项业务流程改进，重点解决居民和员工集中反映的服务问题。早期改革措施包括重组 NYCHA 管理架构、全面改革维修及工单管理流程、启动每月行政区统计、趋势与追踪（STAT）会议，以及设立居民圆桌会议。

近年来，NYCHA 推行了管理人员年度绩效考核，为物业经理开展预算培训，设计并测试资本项目风险登记机制，持续为供应商提供职业道德及责任要求培训，并建立了微型供应商预审合格名单。此外，NYCHA 计划于 2026 年第三季度在长岛市办公室启用新的供暖培训设施，并已开始建立覆盖 NYCHA 各系统的数据治理机制。

¹ 《组织计划》后来又通过主席备忘录及质量保证备忘录作了修订。

纽约市公共房屋保护信托

2022 年 6 月，州议会通过法案设立纽约市公共房屋保护信托（下称「信托」），并由州长 Kathy Hochul 签署成法。根据现行州法律，NYCHA 最多可将 25,000 套住房单位转入信托，在保留居民权利和保障（包括永久可负担租金）的前提下，通过全面楼宇翻修改善居民生活质量，并提供经济机会。NYCHA 将继续拥有并管理相关房产，并与信托签订长期地租，以获得项目制（即「房产绑定型」）第 8 章补助券。该补助券的补助价值高于 NYCHA 目前获得的联邦第 9 章补助。与其他政府机构筹集资本改造资金的方式类似，信托将通过传统融资或发行债券，为全面楼宇翻修提供资金。

自 2023 年以来，在开展了包括宣传、说明及居民提问与反馈机会在内的广泛参与期后，NYCHA 已在多个住宅区组织居民投票。只有在居民完成投票后，才会向信托进行转移；住户可在加入信托、经 PACT 计划转换，或继续留在第 9 章项目之间作出选择。投票由安全的第三方机构负责管理，并提供邮寄、线上和现场等多种参与方式。

Nostrand Houses、Bronx River Addition、Unity Towers（亦称 Coney Island (Site 1B)）及 Hylan Houses 的居民均在该程序下投票选择加入信托，成为首批选择信托模式进行全面翻修的住宅区。Coney Island Houses、Throggs Neck Addition 及 Isaacs Houses 的居民则投票选择继续留在第 9 章项目；Randall-Balcom 则选择通过 PACT 计划进行转换。预计还将在更多住宅区继续开展居民投票。

在选择信托模式后，相关住宅区已进入设计—建造合作方招标采购阶段，之后项目将进入设计及施工阶段，并同步推进第 8 章租约转换程序。

Nostrand Houses

在 Nostrand Houses，设计—建造合作方已于 2025 年 7 月确定，项目正与居民、信托及 NYCHA 协调，共同推进设计阶段。第 8 章租约签署程序已于 2026 年 1 月启动，此前已于 2025 年 7 月至 8 月就《信托租约》草案进行了公众意见征询。施工预计将于 2026 年秋季分阶段展开。

Bronx River Addition

在 Bronx River Addition，设计—建造合作方已于 2025 年 9 月确定，项目正在进行设计工作。施工预计将于 2026 年底前启动。《信托租约》草案的公众意见征询已于 2025 年 7 月至 8 月进行，信托与 NYCHA 亦于 2026 年 6 月启动第 8 章租约签署程序。

Unity Towers（亦称 Coney Island I (Site 1B)）

在 Unity Towers，候选企业已于 2025 年 10 月收到招标建议书（RFP），方案提交截止时间为 2026 年 3 月。信托已于 2026 年 6 月选定设计—建造合作方。该团队将于 2026 年夏季启动设计及居民参与工作。《信托租约》草案的公众意见征询已于 2026 年 1 月至 2 月进行。

Hylan Houses

在 Hylan Houses，候选企业已于 2026 年 2 月收到招标建议书，方案提交截止时间为 4 月。信托已于 2026 年 5 月选定设计—建造合作方。该项目将成为首个采用渐进式设计—建造（PDB）交付方式的项目。此为信托可采用的交付机制之一，有助于提高项目交付效率，并促进设计阶段的早期协作。设计—建造团队将于 2026 年夏季启动设计及居民参与工作。

《信托租约》草案的公众意见征询已于 2026 年 1 月至 2 月进行。

未来年度《机构计划》及重大修正案中，将纳入有关信托及拟向信托进行租赁权转移的更详细信息。

利用新的收入来源保护住房及翻修楼宇

鉴于联邦第 9 章补助资金出现数十亿美元的下降，以及整体住房资产中庞大的维修需求，NYCHA 必须寻找创新方式，为居民急需的楼宇及住房单位升级筹措资金。NYCHA 2023 年《实体需求评估》（PNA）估算，未来 20 年的实体需求为 783 亿美元，较 2017 年《实体需求评估》估算的 453 亿美元总需求增加了 73%。

作为 PACT 计划的一部分，NYCHA 将解决 62,000 套住房单位长期积压的维修问题。这相当于其全部住房单位的三分之一，涉及约 14 万名纽约市民。PACT 依靠与私营及非营利开发合作方建立合作关系，并通过联邦的 RAD 及第 18 章等机制，将相关住宅区转换为一种由联邦提供资金支持、资金来源更稳定的项目制第 8 章补助计划。

NYCHA 将建立公私合作关系，推动公共房屋住宅区重大改善，在保留长期可负担性并有力保障居民权利、同时维持与公共房屋保障一致的前提下，完成对公共房屋住宅区的重大改造。迄今为止，NYCHA 已为全市资本维修筹集超过 100 亿美元融资。已有超过 32,000 套住房单位转换为项目制第 8 章，另有超过 13,000 套住房单位处于该项目的规划及居民参与阶段。过去数年，NYCHA 在实现 62,000 套住房单位目标方面已取得重大进展。

所有通过 RAD 计划转换为第 8 章资金的住房单位，均将永久保持可负担。项目制第 8 章计划提供更稳定的联邦补助资金流，并使 NYCHA 及其开发合作方或保护信托能够筹集外部融资，以满足住宅区资本维修需求。经 RAD 计划转换后，居民的权利和保障将得到保留。经授权居民只需支付不超过家庭收入 30% 的租金，不会对其家庭申请进行重新审查，且如在施工或翻修期间被安置，他们有权返回该项目内的受补助住房单位。

PACT 和信托项目使 NYCHA 能够按照所服务社区的优先事项，对由公共部门控制的可负担住房加大投入，并进行翻新及重建。PACT 项目已为居民提供新的厨房、浴室、窗户及公共区域，同时处理电梯、锅炉、屋顶和外墙等关键维修问题。这两个项目均要求加强住宅区内社会服务，通过提供符合居民需求的社区服务和相关项目，促进社区发展。

在 PACT 计划支持下，已有超过 30 亿美元翻修工程在超过 15,000 套住房单位完成。另有 16,859 套住房单位正处于施工中，涉及超过 69 亿美元的重大升级。还有 13,538 套住房单位纳入正在推进的开发项目，目前正在进行居民参与或前期开发。整体而言，NYCHA 通过

PACT 已有超过 45,000 套住房单位已完成、正在施工，或处于居民参与或前期开发阶段。

信托项目目前有 1,776 套住房单位处于规划及前期开发阶段，涉及 8 亿美元资本维修。

零星地块开发、土地再开发及其他途径：

通过利用其不动产资产，NYCHA 可对利用不足的土地进行再开发，为楼宇翻修筹措资金，为 NYCHA 居民新建住房，或对整个 NYCHA 住宅区进行全面再开发。在利用不足土地上建设，可作为独立交易进行，亦可与 PACT、空中权转让、下文所述补助转移及项目制补助券等方式结合使用。此类交易产生的收益，将用于对现有 NYCHA 住宅区加大投入，并进行翻新及重建。

新建住宅楼可按照强制包容性住房（MIH）可负担水平建设，并增加永久可负担住房存量。NYCHA 亦持续利用其大量尚未使用的开发权，即所谓的「空中权」，为本机构增加收入。通过转让本机构约 8,000 万平方英尺未使用空中权中的一部分，NYCHA 预计将为产生该部分空中权并与之相邻的住宅区筹集资本维修资金。将可转让的未使用开发权出售予私有地块业主，已为 NYCHA 住宅区资本维修筹得 5,500 万美元。2020 年，NYCHA 完成了两项空中权转让，一项位于布鲁克林 Ingersoll Houses，金额近 2,500 万美元；另一项位于曼哈顿 Hobbs Court，金额为 260 万美元。2022 年，NYCHA 在 Manhattanville Houses 完成一项出售，金额为 2,800 万美元。2024 年，NYCHA 又在 Campos Plaza 完成一项出售，金额为 1,900 万美元，使相邻住宅区用于资本维修的总收益达到 7,400 万美元。2025 年，NYCHA 借助 HUD 租赁援助示范（RAD）项目中的一项名为「补助转移」（Transfer of Assistance）的机制，在布鲁克林 Howard Houses 相邻的一块私有土地上拟建住宅楼，向 NYCHA 居民提供新住房单位。根据《补助转移》，Howard Houses 中一定数量住房单位的补助将转移至新建楼宇，使这些住房单位的 NYCHA 居民有机会以 RAD 项目下第 8 章居民身份搬入新楼。NYCHA 将于 2026 年及此后在更多项目中使用「补助转移」，以拓展 NYCHA 居民的住房机会，并增加可负担住房单位数量。

建设 100% 可负担新住房的承诺

纽约市正面临可负担住房危机，纽约市民亦呼吁建设更多可负担住房。NYCHA 已承诺提供利用不足的土地，如停车场及储物空间，用于为家庭和老年人建设新的可负担住房。

NYCHA 已在布朗克斯、布鲁克林、曼哈顿及皇后区完成 19 项交易。迄今已有 2,623 套可负担住房单位建成或正在建设中。另有 72 套合作公寓产权住房单位于 2020 年底开工，并于 2024 年迎来首批首次置业者入住。所有住房单位均已出租。

这些楼宇中有不少将设有小区设施及邻里零售空间，为新老居民服务。例如，位于 Bedford-Stuyvesant 的 The Atrium at Sumner 设有 130 套开间公寓、59 套一居室公寓及 1 套两居室管理员公寓。这座 11 层楼宇围绕一个中央中庭布局，走廊可俯瞰一层全年开放的室内花园。The Atrium at Sumner 依照被动房屋标准设计，较纽约市普通公寓楼平均能耗降低 60% 至 70%。其公共区域包括健身室，以及图书馆、会议室及大型多功能室，用于举办教育及艺术课程及其他符合老年人需求的活动。该楼于 2024 年开始迎接居民入住，

其中部分住房单位在首次租赁时优先提供予现有 NYCHA 老年居民。

合规文化

根据与 HUD 签署的协议要求，NYCHA 设立了以下部门及分支机构，即合规部、环境健康与安全部及质量与成本控制处。上述部门已建立相关工作机制，负责对 NYCHA 各住宅区工作进行监测，提出改进建议，并向住宅区工作人员提供技术支持，以提升工作表现。未来一年，NYCHA 将继续扩充该等部门及单位，并利用以数据为中心的风险评估、抽样及现场监测，确保运营工作符合所有地方、州及联邦法规，以及内部政策与程序。

重点合规领域

协议要求 NYCHA 在具体期限前改善其房产的居住条件，并在上述铅基油漆、霉菌、供暖、电梯、检查、虫鼠害及废弃物管理等高优先领域达到严格、客观的合规标准。NYCHA 正建立相关系统，并设立「战略与创新」（Strategy & Innovation）专责单位，以追踪协议中所有期限要求的落实进度。NYCHA 已为各重点领域建立数据看板及其他分析报告工具，用于展示各项指标的完成进度。如任何管理辖区未达到以数据为依据的明确基准要求，则须与其他部门同事协作制定方案，以解决问题。

协议目标及其他优先领域列于《机构计划》初稿的目标部分（第 195 页至第 216 页）。下文列举各合规重点领域截至目前的进展情况，以及预期的未来进展。

铅基油漆

2019 年 4 月，NYCHA 启动了一项前所未有的工作，即使用 X 射线荧光（XRF）分析仪对约 134,000 套住房单位进行铅基油漆检测。最初，XRF 检测项目所依据的铅基油漆定义为每平方厘米含铅量达 1.0 毫克（mg/cm²）。按此标准，NYCHA 曾尝试对 119,161 套住房单位进行检测，约占目标总量 134,000 套的 89%，并完成了 108,236 套住房单位的检测，约占目标总量的 81%。2021 年 12 月 1 日，纽约市住房保护与发展局（HPD）发布规定，将纽约市第 1 号地方法对铅基油漆的定义，从每平方厘米含铅量 1.0 毫克变更为 0.5 毫克。HPD 调整标准后，NYCHA 暂停了按 1.0 mg/cm² 标准进行的检测项目，转而按新的、较低的 0.5 mg/cm² 标准，对高优先住房单位重新进行检测。高优先住房单位包括：有 6 岁以下儿童（CU6）居住的住房单位、此前从未按 1.0 标准进行过 XRF 检测的住房单位，以及此前按 1.0 标准检测结果呈阳性的住房单位。截至 2024 年 1 月，检测范围已扩大至所有 NYCHA 1978 年前建成的住房单位，不论是否有 6 岁以下儿童居住，均按 0.5 标准进行检测。按 0.5 标准需检测的住房单位总数为 147,184 套。截至 2025 年 10 月，NYCHA 已成功完成对 0.5 标准 XRF 检测范围内全部住房单位的检测工作。截至 2026 年 3 月 1 日，NYCHA 已成功完成 137,803 套住房单位的 XRF 检测，占比 94%。其中，61,899 套住房单位铅基油漆检测结果为阳性，占比 45%。NYCHA 将继续在其余住房单位按 0.5 标准推进检测工作。

此外，按照纽约市第 1 号地方法的要求，NYCHA 每年均向居民发出通知，以查明有 6 岁以下儿童居住，或每周逗留 10 小时以上的住房单位，从而确保该等住房单位持续作为铅基油漆应对工作的重点。对于未回复该通知的居民，NYCHA 会逐户上门，查明有 6 岁以下儿童居住的住房单位。该项工作仍在持续推进，以进一步查明有 6 岁以下儿童居住或每周逗留超过 10 小时的住房单位。

2024 年双年度风险评估项目于 7 月启动，目前所有现场工作已完成。后续风险评估已于 2025 年 7 月启动。NYCHA 已加大力度处理已确认或推定为铅基油漆阳性、且有 6 岁以下儿童居住或每周逗留 10 小时以上住房单位中的油漆劣化情况。2026 年双年度风险评估项目预计于 2026 年 6 月启动。双年度风险评估后续项目将于 2027 年启动。

自 2021 年 12 月起，NYCHA 已扩大其清除处理工作，以符合市政府将铅基油漆阈值下调至 0.5mg/cm² 的要求。根据新的较低标准完成检测后，NYCHA 会对阳性住房单位开具清除处理工单。如居民同意临时安置，则向有 6 岁以下儿童居住及无 6 岁以下儿童居住的住房单位提供加快清除处理服务。

NYCHA 目前正与一家项目管理公司合作，该公司配有个案经理，负责监督 NYCHA 各住宅区铅基油漆清除处理工作，以及在清除处理期间进行居民临时安置。截至 2026 年 3 月 1 日，NYCHA 已在 18,165 套住房单位完成铅清除处理。NYCHA 仍在全市范围内持续推进相关住房单位的铅清除处理工作。

在 PACT 计划中，NYCHA 要求 PACT 合作方对 1978 年前建成楼宇中的住房单位及公共区域进行铅基油漆检测。根据检测结果，PACT 合作方须制定计划，清除所有铅基油漆。PACT 合作方随后将在其工作范围内完成所需的清除处理，并向 NYCHA 报告进展。

自 2019 年 1 月至 2026 年 5 月 1 日，PACT 计划已转换 26,981 套住房单位，其中预计有 6,865 套住房单位需要进行清除处理，其中 6,321 套已按照 2021 年市政府新标准完成检测。截至 2026 年 5 月 1 日，PACT 合作方报告已对 4,644 套住房单位完成铅基油漆清除处理，约占上述住房单位的 68%。在已完成清除处理的 4,644 套住房单位中，有 4,202 套是按照市政府新标准进行处理。PACT 合作方亦正在已转换住宅区的公共区域开展清除处理。

霉菌

为应对 2018 年 Baez 案修订后的同意判决及 2019 年 HUD 协议，NYCHA 分别于 2018 年 7 月设立霉菌评估与修复办公室（OMAR），并于 2019 年设立合规部，以管理本机构对霉菌和漏水问题的应对工作。OMAR 隶属健康家居处，为一支专业团队，近年来已推出多项举措，以处理霉菌、漏水和通风问题。相关工作包括：制定及落实新的标准程序、在全球范围内改善通风系统、利用数据加强霉菌与漏水合规管理，以及减少工单积压的各项措施。

制定和实施新的标准程序

2019 年 1 月至 9 月，NYCHA 发布了《NYCHA 住宅楼宇霉菌 / 霉斑控制标准程序》。2021 年 7 月，NYCHA 发布《NYCHA 住宅楼宇屋顶风扇检查标准程序》，为工作人员每月开展屋顶风扇预防性维护检查提供指引，以处理通风问题。2024 年 6 月，NYCHA 发布了更新版霉菌标准程序，目前正同步更新相关培训课程。2025 年 5 月，NYCHA 定稿并发布《NYCHA 住宅楼宇漏水与过度潮湿控制标准程序》（漏水标准程序）。该程序确立了在住宅楼宇中处理漏水和过度潮湿问题的统一做法，并与合规要求及运营最佳做法保持一致。此后，该程序正在各住宅区分阶段推进实施，相关工作包括员工培训、信息系统升级及绩效监测。截至 2026 年 3 月 23 日，漏水标准程序已在皇后区—史丹顿岛全部 18 个整合管理住宅区及布鲁克林 17 个整合管理住宅区正式实施。

全局通风系统改善

2020 年，NYCHA 启动屋顶风扇更换工作，并于 2022 年 5 月完成更换或完成保留 8,436 台屋顶风扇的里程碑目标。NYCHA 已开始为风扇贴附 Maximo 资产管理系统的资产标签，以便将手持设备进行的每月检查与 Maximo 系统中的资产记录相对应。

此外，NYCHA 于 2020 年启动通风口清洁行动（Clean Vents Initiative, CVI），即住房单位内通风口清洁项目，并于 2023 年 7 月 31 日前完成第三轮作业，该项目至此宣告完成。作为 CVI 的一部分，NYCHA 已对约 74,000 套住宅单位中的侧向风道进行清洁。2023 年 6 月，NYCHA 启动了一项为期多年的举措，更换约 95,000 个通风口，包括住房单位内通风调节阀及走廊通风调节阀。截至 2026 年 3 月 26 日，已安装 38,149 个通风调节阀，占约 95,000 个更换计划的 41%。

利用数据分析推动霉菌及漏水合规工作

2022 年 5 月，NYCHA 推出并持续使用《霉菌与漏水绩效评分卡及数据看板》以及加强监督计划（EOP），用于识别并协助需要额外支持的整合管理住宅区，以改善其在法院命令规定的霉菌与漏水绩效指标方面的合规情况。评分卡根据 11 项关键指标评估各整合管理住宅区在霉菌及漏水处理方面的表现。作为 EOP 的一部分，OMAR 通过每周召开与物业管理及技术工种员工的例行会议，识别并解决不合规的突出问题，并通过部署专业团队处理高优先工单、核验工单及提供额外培训等方式提供支持。此外，OMAR 还利用内部团队及季节性团队，通过霉菌检查行动（MII）、霉菌清洁行动（MCI）及霉菌防霉漆涂刷行动，协助 NYCHA 运营部门处理高优先工单积压问题。

2025 年 8 月，NYCHA 启动「霉菌与漏水修复与翻新计划」（Mold and Leaks Restore and Renew, MLRR）。这是一项为期两年、总额 2,000 万美元的新技术工种团队投资，用于处理开立 100 天以上的漏水及霉菌工单。截至 2026 年 4 月，OMAR 有 1 个 EOP 项目点及 3 个 MLRR 项目正在进行中。EOP 与 MLRR 采用相同的工作机制，两者涉及相同的相关方，并通过每周协调会议进行监测。过去，EOP 项目点的选取依据为检查积压工单量大，以及清洁和防霉漆涂刷需求高；但过去三年积压量已有所下降，按原标准已难以确定新的项目点。目前各整合管理住宅区面临的主要障碍为技术工种工单积压。MLRR 提供与 EOP 相同的战略支持，但额外配置专门技术工种团队，以处理长期积压的霉菌及漏水维修工单。该团队通常会在高需求住宅区集中开展工作约两至三个月。

其他减少积压的工作

2022 年 5 月，NYCHA 启动「霉菌清理行动」（Operation Mold Clean Up, OMC），以清理尚未完成的霉菌清除及防霉漆涂刷工单，从而消除危害状况。截至 2026 年 3 月 16 日，NYCHA 已完成该行动目标工单的 93%，即 37,093 份工单中的 34,550 份。2023 年 4 月，NYCHA 启动「除潮行动」（Operation Dry Out, ODO），以减少与霉菌及漏水投诉相关、积压已久的浴缸围板及管道工工单。该等工作属于根源性处理措施，旨在解决导致霉菌及漏水的根本原因。截至 2026 年 3 月 16 日，已确定的浴缸围板工单已完成 71%，即 7,202 份；已确定的管道工工单已完成 83%，即 10,027 份。

² EOP 是在独立数据分析机构 Stout 及独立霉菌分析机构 Microecologies 的合作支持下启动的。

2024 年 6 月，为减少霉菌与漏水工单积压并提升工作人员效率，NYCHA 与申诉专员呼叫中心（OCC）合作，启动工单核验项目。该项目通过电子邮件及电话方式联系居民，识别长期未关闭但实际已无需处理的霉菌及漏水工单，并办理关闭。截至 2026 年 3 月 23 日，OCC 已就 20,002 份工单与居民取得联系，其中 60.5%（5,837 份）经核实为「仍需处理」，并已转交安排处理；33.8%（3,261 份）经核实为「已无需处理」，并已转交办理工单关闭。

为处理部分积压最久的霉菌与漏水工单，NYCHA 于 2025 年 3 月启动「积压工单清理行动」（Operation Backlog Busters），专门针对与 2019 年及 2020 年建立的霉菌检查相关的关联工单。该行动于 2025 年 11 月 20 日结束。行动完成后，NYCHA 已关闭纳入本次移动工单中的 72%，即 325 份中的 234 份；其余 95%（310 份）已尝试处理。

未来一年，NYCHA 将继续落实上述举措，以实现以下目标：

- 减少霉菌及漏水技术工种工单积压
- 降低霉菌发生率及反复发生情况
- 提升与关键绩效指标相关的合规情况，包括首次检查、霉菌清除、修复及相关维修的完成时效
- 确保关键工作人员接受霉菌检查及修复培训
- 根据新发布的《漏水标准程序》，对工作人员加强漏水检查流程培训

尽管作出了上述努力，NYCHA 亦明白，要从根本上有效解决霉菌问题，仍需进行大量且全面的资本投资。除目前已在开展的实时运营及维护工作外，持续投资及完成资本升级亦至关重要。NYCHA 楼宇中持续存在的霉菌及潮湿问题，反映出长期被搁置的资本问题，以及所有楼宇均急需持续投入的事实。NYCHA 的许多楼宇已有半个多世纪历史，却长期未进行对其基础设施至关重要的必要资本改造。为解决导致霉菌滋生、漏水及潮湿投诉的各项因素，NYCHA 必须对其整体住房资产中所有长期存在霉菌及漏水问题的房产，进行全面现代化投资。

供暖

在 2025—2026 年供暖季，NYCHA 平均于 7.2 小时内排除供暖故障。99% 的故障，即 653 次中的 645 次，在 24 小时内得到处理。NYCHA 持续设有专门供暖团队，全天候 24 小时处理服务中断问题，并于严寒期间持续启动应急指挥室，以实时协调对中断情况的应对及资源调度。NYCHA 持续通过数据看板及报告追踪停运情况，主动识别问题。此外，NYCHA 亦会分析停运原因，以找出可能需要大规模维修或更换的系统部件，并据此制定运营投资策略，安排运营资金用于已确定的维修工作。

自 2019 年 HUD 协议签署以来，NYCHA 已在 55 个住宅区更换了 211 台锅炉。在其中部分住宅区及另外 17 个住宅区，NYCHA 正在推进更换另外 96 台锅炉的项目，预计到 2026 年底共将有 308 台锅炉完成施工。上述项目由多种资金来源支持，包括市资本资金（含依据《市资本行动计划》安排的资金）、州资本资金、桑迪灾后恢复及抗灾能力提升资金，以及联邦资本资金等。

在 PACT 计划中，2026 年底前维修或更换 200 台锅炉的目标此前已达成。截至 2025 年 10 月，NYCHA 已通过 PACT 第 8 章转换项目维修或更换 261 台锅炉。

电梯

NYCHA 持续加强电梯运行管理工作。NYCHA 持续招聘并培训更多电梯技工，同时投入资金安装电机房空调、门锁监测设备及其他有助于改善电梯运行的设备。

自 2019 年 HUD 协议签署以来，已有 25 个住宅区的 288 部电梯完成施工。另有 11 部电梯正在通过施工阶段的项目进行改造，预计到 2026 年底共将有 299 部电梯完成施工。

在 PACT 计划中，相关目标此前已达成。截至 2025 年 10 月，已有 280 部电梯在 PACT 第 8 章转换项目中移交第三方管理。

其他更新包括：

- 在电机房安装空调，以减少设备过热。截至 2025 年 9 月，已安装并投入运行 2,229 台空调，其后未再新增安装。
- 升级为主控变频（MOVFR）防水型重载电梯门操作器，以减少因天气原因造成的停运。截至 2025 年 9 月，已安装 364 套防水操作器。
- NYCHA 电梯服务维修部（ESRD）已在部分住宅区安装电压调节器（EVR），以在夏季提高电压。该设备有助于在本地公用事业公司为防止停电而调低电压时，避免老年人楼宇出现停运。
- 截至 2025 年 9 月，已有 13 套 EVR 装置安装完成并获纽约市楼宇局（DOB）验收，另有 4 套正在施工中。此外，电梯部门已要求 NYCHA 资本项目团队在今后所有现代化改造中配置 EVR。

虫鼠害与废弃物管理

NYCHA 已大幅减少因疫情限制、虫鼠害防治人员空缺及反复虫害导致积压的灭虫工单。2023 年 1 月，尚未完成的工单为 16,762 份；截至 2026 年 4 月，尚未完成的灭虫工单已降至 7,061 份，减幅达 58%。该等工单并非积压工单，而属约两周工作量的正常待处理数量。2023 年 1 月，NYCHA 有 50 个虫鼠害防治职位空缺，目前空缺数已减至 21 个，并正与 NYCHA 居民经济自立与可持续发展办公室（REES）合作补充人手；该办公室已为居民开设三期虫鼠害防治人员培训课程。工单减少的另一项原因是工作质量提升。虫鼠害防治人员现使用吸尘器、封堵孔洞、采用更具针对性的防治药剂、接受更完善的培训，并进行回访。上述努力有助于 NYCHA 达成或基本达成 HUD 协议中规定的响应时限要求：(a) 90% 的鼠害投诉于 2 个工作日内处理，全部鼠害投诉于 5 天内处理；(b) 90% 的老鼠、臭虫及蟑螂投诉于 7 天内处理，全部投诉于 10 天内处理。2026 年截至 4 月，居民鼠害投诉的平均响应时间为 1.3 天；其余害虫（老鼠、蟑螂及臭虫）的平均响应时间为 2.9 天。

NYCHA 正运用《市资本行动计划》（CCAP）资金，更换多数已超出使用寿命的室内及室外压缩设备。该等资金用于更换及翻修 1,211 间室内压缩设备房，以及重新设计约 120 个垃圾处理场。上述改造将显著改善 NYCHA 工作人员处理垃圾及可回收物的设备条件与工作环境。

- 截至 2026 年 4 月 1 日，603 间室内压缩设备房已完工，安装了新的室内压缩设备及相关设施；另有 594 间压缩设备房处于采购、设计或规划阶段。
- 截至 2026 年 4 月 1 日，已有 8 个垃圾处理场连同外部螺旋压缩设备及其他设备完工；另有 15 个正在施工中，64 个处于采购阶段，24 个处于设计阶段。

不动产实体检查国家标准 (NSPIRE) 及年度公共房屋住房单位检查

截至2026年3月，NYCHA已完成以下关键工作：

- 自 2024 年 1 月 1 日起，于 2025 年及 2026 年持续执行每年检查 100% 公共房屋住房单位的程序。
- 更新 NSPIRE 标准程序，纳入《不动产实体检查国家标准》(NSPIRE) 新要求及其他更新内容。该程序已于 2024 年 2 月 15 日发布。
- 更新年度住房单位检查标准程序，纳入每年检查 100% 住房单位、NSPIRE 新要求及其他更新内容。该程序已于 2024 年 9 月 4 日发布，截至 2026 年 3 月仍持续更新中。
- 持续办理 NYCHA 员工培训，内容包括两天课堂培训及半天现场实操培训。该培训于 2023 年 10 月启动。
- 截至 2026 年 3 月 4 日，共有 1,666 名工作人员完成课堂培训，1,324 名工作人员完成现场培训，974 名工作人员完成 NSPIRE 年度复训。
- 更新 Maximo 年度住房单位检查工单功能，以实现小修项目的自动延期。
- 持续加强 NSPIRE 及年度住房单位检查的居民参与和沟通，并举办多场面向居民的信息说明会。
- 持续提升 NSPIRE 表现及评分。
- 持续提高年度住房单位检查完成率。
- 持续提高楼宇及庭院监督检查以及技术工种监督检查的完成率。

资本项目

2026 年初，NYCHA 资产与资本管理部 (A&CM) 共有 399 个在建项目，未来五年总预算为 66 亿美元。2026 年期间，A&CM 的目标为投入超过 10 亿美元资本资金，用于 NYCHA 各类资本项目，并完成 120 多个项目的施工。

上述项目涵盖：

- 供暖系统更换或升级，包括锅炉按原规格更换、供暖与生活热水系统分离、分布式燃气及地热系统，以及热泵
- 电梯系统现代化
- 屋顶更换
- 废弃物管理基础设施升级，包括室内及室外压缩设备与新垃圾处理场
- 全面现代化改造
- 楼宇外部改善，包括外墙修复及窗户升级
- 安全与保安，包括视频监控系统 (CCTV)、分层门禁及照明
- 洪水损坏修复及减灾工作，包括桑迪灾后恢复及抗灾能力提升项目
- 能源效率及建筑保温升级

- 户外场地升级，包括游乐场、运动场及绿色基础设施
- 公共区域翻修，包括大堂、社区中心、老年中心及日托中心

下文将进一步介绍上述部分项目的进展，以及 NYCHA 在创新试点、社区合作及「社区联通」项目（Connected Communities）方面的工作。

2026 年，A&CM 预计将争取超过 3.5 亿美元与可持续发展及抗灾能力相关的补助资金，包括与 Ida 风暴损坏修复及减灾相关的联邦灾后恢复资金，并争取 450 万美元用于在 NYCHA 场地上由第三方实施的资本项目的补助资金。

2026—2030 年五年资本计划另安排 14 亿美元联邦资金及 21 亿美元市政府资金，用于 A&CM 管理的资本项目，平均每年超过 7 亿美元。此类资金中的大部分将继续投入 HUD 协议重点领域，包括供暖系统、电梯、废弃物管理基础设施及全面现代化改造，以及屋顶和外墙修复。

上述投资反映 NYCHA 对改善房产维修状况、提升居民生活质量、增强可持续发展能力及应对气候变化能力的承诺。

灾后恢复和抗灾能力提升项目

NYCHA 已在受超级风暴 Sandy 影响最严重的 35 个住宅区投入超过 31 亿美元 FEMA、灾后恢复小区发展整笔拨款（CDBG-DR）及保险赔款资金。已完成的工作包括：新安装 52 台锅炉，为 43 栋楼宇中近 3,483 套住房单位提供供暖及热水；更换 187 个屋顶；164 台全功率备用发电机投入运行，其中 110 台已投入使用，为 173 栋楼宇中超过 15,621 套住房单位提供服务；并在 25 个住宅区的 163 栋以上楼宇安装防风暴潮保护设施，现已可应对 2026 年飓风季。其余项目中仅 1 项尚未完成，其余均将于 2026 年完成。

NYCHA 已获得约 1.7 亿美元与 2021 年 9 月飓风 Ida 相关的 CDBG-DR 资金，并持续与 FEMA 合作，争取最终落实约 6 亿美元的公共援助拨款，用于全面修复受风暴损坏的房产，并减轻未来洪水造成的损失。NYCHA 已确认 13 个住宅区存在重大损坏，并将其列为此次恢复工作的重点。FEMA 已为其中 11 处房产落实项目资金，其余 2 处仍待批准。同时，纽约州国土安全与应急服务处已承诺提供 3,000 万美元地方配套资金，用于支持额外的减灾措施。NYCHA 亦与 PACT 计划合作，为 Hope Gardens 及 Bushwick Houses 这两个原属 NYCHA、现已纳入 PACT 的住宅区提供 5,100 万美元 CDBG-DR 资金。该两个住宅区在飓风 Ida 及随后多次暴雨事件中遭受了严重且前所未有的雨洪淹水。目前该两处房产施工已完成 80%。

整体而言，NYCHA 正通过一系列项目落实其 2021 年《气候适应计划》，以提升应对纽约市居民面临的三大气候威胁之能力：极端高温、沿海洪水及极端降雨。NYCHA 持续梳理相关需求，积极争取联邦及州补助资金加以解决，并正实施资本项目，以保护整体住房资产及 NYCHA 居民免受气候事件造成的损害与损失。纽约州新推出的补助项目已提供约 2,000 万美元资金，用于支持 NYCHA 雨水管理项目建设。NYCHA 亦正努力将相关需求纳入其资本项目规划，包括自 2027 年起探索建立审查程序，以评估项目是否符合市政府《气候适应设计指南》。为将上述工作与 NYCHA 其他优先事项相协调，NYCHA 持续与计划在存在现有气候威胁的房产上实施转换的 PACT 合作方合作，并积极寻找将抗灾目标及电气化目

标统筹纳入房产整体改善规划的机会。

能源效率项目

2026 年，NYCHA 发布《可持续发展议程》，明确其对健康、舒适住房以及环境管理与可持续设计的承诺。目前共有 3.41 亿美元的能源绩效合同处于在建或已完成状态，另有 4,220 万美元的建筑保温升级已完成或正在施工。2022 年 8 月，NYCHA 联合纽约电力局及纽约州能源研究与发展局，选定 Midea America 与 Gradient 两家供应商，开发适用于寒冷气候且价格可负担的窗式一体化热泵。两家供应商的产品于 2023 年先在 Woodside Houses 的 24 套住房单位进行试点，并接受为期 12 个月的评估。2025 年，NYCHA 在 Woodside 一整栋楼内扩大安装热泵设备，并同步安装新型节能窗户以配合热泵使用。此外，NYCHA 已确定 6 个住宅区可转用该新型供暖系统。PACT 项目中的 Bay View、Campos Plaza II 及 Wilson 三个住宅区，已将窗式热泵纳入其项目中，成为迄今 NYCHA 规模最大的电气化项目。NYCHA 第 9 章住房资产及 PACT 项目中的热泵安装工作，将推动其于 2030 年前安装 30,000 台新型热泵的承诺。

NYCHA 亦承诺到 2026 年在公共房屋及 PACT 屋顶上部署 30 兆瓦（MW）可再生能源。截至 2025 年 9 月，已安装总计 6.8 兆瓦的社区共享太阳能；另有 16.3 兆瓦的太阳能装置处于设计或施工阶段，另有 2 兆瓦已中标、待签租约；剩余 5 兆瓦中的 2.9 兆瓦已完成招标，目前正审查方案。

全面现代化项目

全面现代化项目将多个住宅区的多个楼宇系统、室内外空间及场地改善整合为一体化翻修，使相关住宅区能更快、更高质量且以更高性价比完成全面翻修。该方式亦能整体回应 HUD 协议重点领域要求及居民更广泛的需求，并降低 NYCHA 相对较高的运营及维护成本。

目前有四个项目正在设计及施工中，总预算超过 10 亿美元，包括 Saint Nicholas Houses、Todt Hill Houses、Gowanus Houses 及 Wyckoff Gardens。该等项目采用设计—建造交付方式，并从项目早期即广泛组织居民参与工作，包括数百次会议、各住宅区愿景讨论会、数千份传单、现场参与办公室及逐户走访居民住房单位，以确保居民意见在翻修过程中得到充分体现。设计—建造团队目前已在全部四个项目现场展开工作。

创新试点

2025 年，A&CM 负责推动或管理以下创新试点，相关工作将持续至 2026 年：

- **入口门厅：**对 NYCHA 沿用 30 年的店面式入口标准进行分析评估，在 5 个试点现场测试铝合金、钢加固及带大面积玻璃的入口门新标准，以改善视线通透性，并根据试点反馈及评估结果最终定稿新标准。
- **窗式热泵：**与纽约州能源研究与发展局（NYSERDA）及纽约电力局（NYP&A）合作，推动暖通空调制造商开发并试点一种可一体化安装、适用寒冷气候、通过现有窗户即可安装且无需大规模电力升级的冷暖空气源热泵（ASHP）。该试点于 Woodside Houses 实施，长期目标为在 10,000 套住房单位中安装 30,000 台热泵。首期试点已完成，并于 2026 年 3 月在一整栋楼内完成热泵安装。目前已在规划于 6 个住宅区

安装热泵。

- **清洁能源学院：**将接受培训的居民与 NYCHA 各住宅区的能源效率及可再生能源项目对接，并根据承包商需求定制培训课程。NYCHA 与公共房屋小区基金迄今已通过清洁能源学院培养超过 100 名公共房屋居民。公共房屋社区基金于 2025 年培训了 3 个居民班次，另有 3 个班次正在进行或已计划于 2026 年开展。
- **绿色基础设施：**NYCHA 正在 4 个住宅区设计并建造更深入的绿色基础设施改造，以减轻强降雨内涝事件（亦称云爆事件）的影响，提升该等房产在气候变化背景下的应对能力，并改善居民可使用的户外空间。
- **回收站：**NYCHA 正在多个住宅区试点设置容量更大、位置更便利的回收及垃圾站，目标为改善居民回收体验，减少工作人员搬运量，并提高可回收物的回收率。
- **电动汽车充电：**NYCHA 正通过发布意向征询书，研究将利用不足的停车位改为电动汽车充电位，以增加相关房产收入，并提高全市电动汽车充电设施的可达性。
- **感应炉挑战：**NYCHA 与 NYPA、NYSERDA 共同向制造商征集方案，寻求以价格可负担、适合既有住房改造的 120 伏电感炉替代现有燃气炉。该炉具可通过智能控制、搭配电池，或两者结合的方式运行，从而无需对电力基础设施进行大规模升级。如拟议设备试点成效良好，NYCHA 将向中标制造商采购约 10,000 台新炉具。Copper（设备供应商）已与 NYPA 签署协议，成为该项挑战的中标供应商，新炉具的开发工作已启动。

社区合作与「社区联通」项目

作为「步行可达公园」倡议（Walk to a Park）的一部分，纽约市已在 6 个 NYCHA 住宅区的游乐场区域进行设计及施工，并将根据 NYCHA 与纽约市政府（由纽约市公园局代表）签署的协议，对翻修后的户外空间进行维护及运营。Pomonok、Redfern、1471 Watson Avenue、Sotomayor、Woodside Houses 及 Kingsborough 的翻修工作已完成。

作为市长行动计划项目的一部分，纽约市邻里安全办公室与司法创新中心合作，于 2025 年秋季在 Butler Houses 完成一处新健身区建设，并计划于 Tilden、Whitman、Mitchel 及 Wyckoff Gardens 推进户外空间项目，预计于 2026 年底前实施。该等项目属于针对 30 个高犯罪率 NYCHA 住宅区所开展的一系列旨在提升安全的建成环境战略性投资之一。

通过「社区联通」项目，NYCHA 已与公共房屋社区基金合作，接受多项慈善补助，用于改善 NYCHA 的户外空间。在 2019 年获得一笔前期补助后，Helmsley Charitable Trust（慈善信托）又于 2022 年提供一笔为期三年、总额 320 万美元的补助，用于在 Patterson、Castle Hill、Roosevelt 及 Marlboro Houses 四个住宅区开展以参与式设计为主导的户外空间改造。该等场址的选择依据包括气候脆弱性、健康与犯罪指标，以及居民领导能力。

Castle Hill Houses 的施工已于 2025 年春季完成，新增 NYCHA 首个狗公园及新的烧烤区。Patterson Houses 的施工已于 2025 年夏季完成，包括两个游乐场翻修、新增健身区及一个篮球场翻修。Roosevelt Houses 项目目前正在施工中，将在整个住宅区增设多个座椅广场，预计于 2026 年秋季完工。Marlboro Houses 目前处于采购阶段，预计于 2026 年底完成施工。

2023 年 8 月，Mellon Foundation（基金会）批准 200 万美元补助，用于修复 Kingsborough Houses 的一件历史艺术作品。该作品为设于一面独立墙体上的浮雕《Exodus and Dance》（意为「出走与舞蹈」），由公共工程振兴署（Works Progress Administration, WPA）创作，长达 80 英尺。修复工作已于 2025 年 8 月完成，并与社区共同庆祝。此后，该项目获得多项表彰其卓越保护与设计的奖项，包括 2026 年 AIA NY 设计奖、市政艺术协会（Municipal Arts Society）颁发的 MASTerworks 奖、New York Landmarks Conservancy（地标保护机构）颁发的 Lucy G. Moses 奖，以及 Preservation League of New York State（历史保护机构）颁发的 2025 年历史保护卓越奖。除浮雕修复外，Kingsborough Houses 的 Mellon Foundation 补助亦支持一项更全面的文化项目，包括艺术家驻留项目、口述历史项目、社区壁画创作，以及 NYCHA 首条历史文化步道的建设。

2023 年 11 月，Mellon Foundation 又批准并拨款 300 万美元，用于与纽约市青年与社区发展局（DYCD）合作，在 5 个 NYCHA 社区中心试点开展一项为期三年的艺术家驻留项目。为推进该工作，NYCHA 与公共房屋社区基金正与纽约市公共设计委员会（PDC）合作，借助其在全市艺术类项目方面的专业经验。公共房屋社区基金另从 Pershing Square Foundation（基金会）筹得 360 万美元慈善资金，用于支持 Harborview Terrace 的代际共享户外空间改造。目前施工正在进行中，预计于 2026 年夏季完成。

公共房屋社区基金另争取到 130 万美元国会资金，用于两个户外空间项目：一是位于布朗克斯 Morrisania Air Rights 的感官花园及游乐场，旨在满足社区对神经多样性友好空间的迫切需求；二是 Pomonok Houses 的戏水场翻修。这两个项目目前均处于设计阶段，预计于 2026 年秋季动工。

NYCHA 亦持续支持其他非营利机构对小型户外空间改善项目投入超过 150 万美元。由经济发展公司（EDC）与公共空间设计信托（Design Trust for Public Space）合作在 Wald Houses 建设的广场 Opening the Edge 已于 2025 年 11 月完成。相关绿化及活动项目计划于 2026 年夏季实施。

资本改善——2026 财政年度资本基金年度报表 / 绩效与评估报告及 2026—2030 年五年行动计划

2026 年 5 月 12 日及 5 月 13 日，NYCHA 向居民咨询委员会（RAB）概述了本机构的资本规划项目，以及 2026 财政年度资本计划和 2026—2030 年五年行动计划。

NYCHA 的 2026 财政年度资本基金年度报表 / 绩效与评估报告及五年资本行动计划，收录于《机构计划》初稿附件 C 中第 175 页至第 188 页。

NYCHA 2026 财政年度资本计划及五年行动计划，仍将重点资金投向解决 HUD 协议中列出的关键问题，包括：（1）屋顶、外墙及渠道部件，用于帮助处理霉菌问题；（2）供暖及电梯系统，用于解决锅炉和电梯系统存在的问题；（3）废弃物管理设施，用于控制虫鼠害问题；以及（4）火灾警报系统，用于提升安全与保安水平。此外，为处理霉菌投诉率高及 / 或存在潜在铅漆风险的住宅区，NYCHA 将利用包括联邦资金在内的多种资金来源推进全面现代化改造。五年资本行动计划还反映了各住宅区 RAD 项目正式完成前各项成本

的估算资本预算。

资本基金项目行动计划亦包括由市政府及州政府资金支持的同类投资，包括屋顶、供暖机房、电梯、废弃物管理及全面现代化改造项目。

《通过现代化法案扩大住房机会》（HOTMA）第 102 条及第 104 条

HUD 于 2023 年 2 月发布新规，落实《通过现代化法案扩大住房机会》（HOTMA）中的多项变更。HOTMA 第 102 条及第 104 条对《1937 年美国住房法》作出修订，尤其影响收入计算和审核。第 102 条调整了与公共房屋及第 8 章项目收入审核相关的要求。第 104 条则为公共房屋及第 8 章申请人和参与者设定了最高资产限额。HUD 已通过 PIH Notice 2026-09 通知发布指引，要求于 2027 年 1 月 1 日前完成实施。有关将适用于 NYCHA 住房选择补助券（HCV）及公共房屋项目的变更详情，请见附件 L（第 239 页至第 246 页）。