

紐約市房屋局「2027 財政年度機構計劃」初稿 執行摘要

依據聯邦法律要求，紐約市房屋局（NYCHA）需在徵詢公共住房租戶、第 8 章租賃補貼計劃參與者、民選代表及社會公眾的意見後，擬定一份載明下一年度重點工作事項的計劃。

2027 財政年度《機構計劃》初稿將於 NYCHA 網站公開發佈，供公眾在線查閱，網址：on.nyc.gov/nycha-annual-plan。同時，NYCHA 將向各住宅區居民協會主席提供初稿紙本。此外，該初稿紙本亦將於各 NYCHA 公共住房住宅區管理處的正常辦公時間內，向公眾開放索取或查閱。

NYCHA 將於 2026 年 7 月 29 日舉行線上與線下同步進行的混合式公眾聽證會，公眾可於 2026 年 8 月 1 日前就《機構計劃》初稿提交書面意見（詳情請參見第 13 頁起之相關通知）。此外，NYCHA 曾於 2026 年 3 月至 6 月期間，六次與居民諮詢委員會成員會面，徵詢其意見。

NYCHA 將於 2026 年 10 月 18 日前向美國住房與城市發展部（HUD）提交《機構計劃》最終稿。NYCHA 提交後，HUD 將有 75 天時間對該計劃進行審查及批准。

NYCHA 下一年度的重點工作列於第 24 頁至第 42 頁。NYCHA 旨在通過《轉型計劃》完善自身運營模式，並借助紐約市公共房屋保護信託（NYC Public Housing Preservation Trust）、「永久可負擔承諾共同推進」計劃（PACT）及其他保護項目，為各住宅區籌集所需的資本資金，同時著重推進環境適應能力及可持續發展相關項目。2019 年 1 月，NYCHA 與紐約市政府及 HUD 簽署了一項協議，針對鉛基油漆、霉菌、供暖、電梯、年度檢查、蟲鼠害及廢棄物管理等多個高優先領域的重大改進，訂明了具體期限及客觀合規標準。NYCHA 致力於按期落實上述要求，下文亦就各高優先領域的最新進展作出說明。同時，NYCHA 正通過資本項目工作，持續落實《市資本行動計劃》中所列項目及各項已啟動的工作，並重點推進環境適應能力及可持續發展相關項目。此外，NYCHA 亦持續推動其他為樓宇及住房單位進行重要升級提供資金支持的方案。

市政府對 NYCHA 的支持

NYCHA 是曼達尼政府近期發佈的住房計劃《逐街逐區：新時代住房計劃》（Block by Block: A Housing Plan for a New Era）的重要組成部分。在未來四年及更長時間內，NYCHA 不僅將在維護全市現有保障性住房方面發揮關鍵作用，亦將在為現有居民及其他低收入紐約市民創造新的住房機會方面承擔重要職責。根據該住房計劃，NYCHA 正圍繞三大核心領域實施各項計劃與新措施，以改進和拓展相關工作：解決重大資本需求，支持能回應居民體驗並接受居民參與監督的有效運營；推進大規模資本投入，推動 NYCHA 及信託成為適應 21 世紀發展需要的公共住房管理機構；以及幫助 NYCHA 居民改善經濟發展機會。

NYCHA 的《轉型計劃》與紐約市公共房屋保護信託

NYCHA 的《轉型計劃》是對 NYCHA 進行的一次自上而下全面重組，提出了重整 NYCHA 運營模式和業務運作的策略，以改善向居民提供服務的方式。

《轉型計劃》與 NYCHA 的監督協議

2019 年 1 月 31 日，NYCHA 與紐約市政府及 HUD 簽署了一項協議。該協議的總體目標是整治 NYCHA 房產存在的嚴重房屋狀況問題，使全市居民受益。該協議為持續提升本機構管理水平、改善居民生活質量奠定了基礎。協議在七個高優先領域提出了績效目標，即鉛基油漆、霉菌、供暖、電梯、檢查、蟲鼠害及廢棄物管理。

協議中所涉及的工作由獨立的聯邦監督機構監督。NYCHA 的首任聯邦監督機構 Guidepost Solutions（顧問機構）的任期於 2024 年 2 月結束，接任第二個五年任期的新聯邦監督機構為 Jenner & Block（律師事務所）。協議要求在新的監督機構任內繼續執行。

協議中的工作包括：每個日曆年度進行鉛基油漆目視評估，並完成臨時控制及清除處理；改善供暖和電梯停運的處理時效；完成更換老舊鍋爐和電梯的資本改造；修復霉菌問題並防止再度發生；採用綜合蟲鼠害防治做法，減少害蟲及老鼠數量；按時收集垃圾；以及完成年度住房單位檢查。協議亦要求制定一份「組織計劃」，以持續符合該協議所規定的各項義務。

為履行該協議要求，NYCHA 發佈了三份文件，即 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》。該三份文件共同構成 HUD 協議所要求的《組織計劃》。¹ 上述計劃包含一系列策略，旨在改善居民服務體驗，並推動本機構持續提升整體運作水平。在該計劃發佈後的最初幾年中，NYCHA 已實施其運營模式的關鍵變革，亦推進了多項業務流程改進，重點解決居民和員工集中反映的服務問題。早期改革措施包括重組 NYCHA 管理架構、全面改革維修及工單管理流程、啟動每月行政區統計、趨勢與追蹤（STAT）會議，以及設立居民圓桌會議。

近年來，NYCHA 推行了管理人員年度績效考核，為物業經理開展預算培訓，設計並測試資本項目風險登記機制，持續為供應商提供職業道德及責任要求培訓，並建立了微型供應商預審合格名單。此外，NYCHA 計劃於 2026 年第三季度在長島市辦公室啟用新的供暖培訓設施，並已開始建立覆蓋 NYCHA 各系統的數據治理機制。

¹ 《組織計劃》後來又通過主席備忘錄及質量保證備忘錄作了修訂。

紐約市公共房屋保護信託

2022 年 6 月，州議會通過法案設立紐約市公共房屋保護信託（下稱「信託」），並由州長 Kathy Hochul 簽署成法。根據現行州法律，NYCHA 最多可將 25,000 套住房單位轉入信託，在保留居民權利和保障（包括永久可負擔租金）的前提下，通過全面樓宇翻修改善居民生活質量，並提供經濟機會。NYCHA 將繼續擁有並管理相關房產，並與信託簽訂長期地租，以獲得項目制（即「房產綁定型」）第 8 章補助券。該補助券的補助價值高於 NYCHA 目前獲得的聯邦第 9 章補助。與其他政府機構籌集資本改造資金的方式類似，信託將通過傳統融資或發行債券，為全面樓宇翻修提供資金。

自 2023 年以來，在開展了包括宣傳、說明及居民提問與反饋機會在內的廣泛參與期後，NYCHA 已在多個住宅區組織居民投票。只有在居民完成投票後，才會向信託進行轉移；住戶可在加入信託、經 PACT 計劃轉換，或繼續留在第 9 章項目之間作出選擇。投票由安全的第三方機構負責管理，並提供郵寄、線上和現場等多種參與方式。

Nostrand Houses、Bronx River Addition、Unity Towers（亦稱 Coney Island (Site 1B)）及 Hylan Houses 的居民均在該程序下投票選擇加入信託，成為首批選擇信託模式進行全面翻修的住宅區。Coney Island Houses、Throggs Neck Addition 及 Isaacs Houses 的居民則投票選擇繼續留在第 9 章項目；Randall-Balcom 則選擇通過 PACT 計劃進行轉換。預計還將在更多住宅區繼續開展居民投票。

在選擇信託模式後，相關住宅區已進入設計—建造合作方招標採購階段，之後項目將進入設計及施工階段，並同步推進第 8 章租約轉換程序。

Nostrand Houses

在 Nostrand Houses，設計—建造合作方已於 2025 年 7 月確定，項目正與居民、信託及 NYCHA 協調，共同推進設計階段。第 8 章租約簽署程序已於 2026 年 1 月啟動，此前已於 2025 年 7 月至 8 月就《信託租約》草案進行了公眾意見徵詢。施工預計將於 2026 年秋季分階段展開。

Bronx River Addition

在 Bronx River Addition，設計—建造合作方已於 2025 年 9 月確定，項目正在進行設計工作。施工預計將於 2026 年底前啟動。《信託租約》草案的公眾意見徵詢已於 2025 年 7 月至 8 月進行，信託與 NYCHA 亦於 2026 年 6 月啟動第 8 章租約簽署程序。

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

在 Unity Towers，候選企業已於 2025 年 10 月收到招標建議書（RFP），方案提交截止時間為 2026 年 3 月。信託已於 2026 年 6 月選定設計—建造合作方。該團隊將於 2026 年夏季啟動設計及居民參與工作。《信託租約》草案的公眾意見徵詢已於 2026 年 1 月至 2 月進行。

Hylan Houses

在 Hylan Houses，候選企業已於 2026 年 2 月收到招標建議書，方案提交截止時間為 4 月。信託已於 2026 年 5 月選定設計—建造合作方。該項目將成為首個採用漸進式設計—建造（PDB）交付方式的項目。此為信託可採用的交付機制之一，有助於提高項目交付效率，並促進設計階段的早期協作。設計—建造團隊將於 2026 年夏季啟動設計及居民參與工作。

《信託租約》草案的公眾意見徵詢已於 2026 年 1 月至 2 月進行。

未來年度《機構計劃》及重大修正案中，將納入有關信託及擬向信託進行租賃權轉移的更詳細信息。

利用新的收入來源保護住房及翻修樓宇

鑑於聯邦第 9 章補助資金出現數十億美元的下降，以及整體住房資產中龐大的維修需求，NYCHA 必須尋找創新方式，為居民急需的樓宇及住房單位升級籌措資金。NYCHA 2023 年《實體需求評估》（PNA）估算，未來 20 年的實體需求為 783 億美元，較 2017 年《實體需求評估》估算的 453 億美元總需求增加了 73%。

作為 PACT 計劃的一部分，NYCHA 將解決 62,000 套住房單位長期積壓的維修問題。這相當於其全部住房單位的三分之一，涉及約 14 萬名紐約市民。PACT 依靠與私營及非營利開發合作方建立合作關係，並通過聯邦的 RAD 及第 18 章等機制，將相關住宅區轉換為一種由聯邦提供資金支持、資金來源更穩定的項目制第 8 章補助計劃。

NYCHA 將建立公私合作關係，推動公共房屋住宅區重大改善，在保留長期可負擔性並有力保障居民權利、同時維持與公共房屋保障一致的前提下，完成對公共房屋住宅區的重大改造。迄今為止，NYCHA 已為全市資本維修籌集超過 100 億美元融資。已有超過 32,000 套住房單位轉換為項目制第 8 章，另有超過 13,000 套住房單位處於該項目的規劃及居民參與階段。過去數年，NYCHA 在實現 62,000 套住房單位目標方面已取得重大進展。

所有通過 RAD 計劃轉換為第 8 章資金的住房單位，均將永久保持可負擔。項目制第 8 章計劃提供更穩定的聯邦補助資金流，並使 NYCHA 及其開發合作方或保護信託能夠籌集外部融資，以滿足住宅區資本維修需求。經 RAD 計劃轉換後，居民的權利和保障將得到保留。經授權居民只需支付不超過家庭收入 30% 的租金，不會對其家庭申請進行重新審查，且如在施工或翻修期間被安置，他們有權返回該項目內的受補助住房單位。

PACT 和信託項目使 NYCHA 能夠按照所服務社區的優先事項，對由公共部門控制的可負擔住房加大投入，並進行翻新及重建。PACT 項目已為居民提供新的廚房、浴室、窗戶及公共區域，同時處理電梯、鍋爐、屋頂和外牆等關鍵維修問題。這兩個項目均要求加強住宅區內社會服務，通過提供符合居民需求的社區服務和相關項目，促進社區發展。

在 PACT 計劃支持下，已有超過 30 億美元翻修工程在超過 15,000 套住房單位完成。另有 16,859 套住房單位正處於施工中，涉及超過 69 億美元的重大升級。還有 13,538 套住房單位納入正在推進的開發項目，目前正在進行居民參與或前期開發。整體而言，NYCHA 通過

PACT 已有超過 45,000 套住房單位已完成、正在施工，或處於居民參與或前期開發階段。

信託項目目前有 1,776 套住房單位處於規劃及前期開發階段，涉及 8 億美元資本維修。

零星地塊開發、土地再開發及其他途徑：

通過利用其不動產資產，NYCHA 可對利用不足的土地進行再開發，為樓宇翻修籌措資金，為 NYCHA 居民新建住房，或對整個 NYCHA 住宅區進行全面再開發。在利用不足土地上建設，可作為獨立交易進行，亦可與 PACT、空中權轉讓、下文所述補助轉移及項目制補助券等方式結合使用。此類交易產生的收益，將用於對現有 NYCHA 住宅區加大投入，並進行翻新及重建。

新建住宅樓可按照強制包容性住房（MIH）可負擔水平建設，並增加永久可負擔住房存量。NYCHA 亦持續利用其大量尚未使用的開發權，即所謂的「空中權」，為本機構增加收入。通過轉讓本機構約 8,000 萬平方英尺未使用空中權中的一部分，NYCHA 預計將為產生該部分空中權並與之相鄰的住宅區籌集資本維修資金。將可轉讓的未使用開發權出售予私有地塊業主，已為 NYCHA 住宅區資本維修籌得 5,500 萬美元。2020 年，NYCHA 完成了兩項空中權轉讓，一項位於布魯克林 Ingersoll Houses，金額近 2,500 萬美元；另一項位於曼哈頓 Hobbs Court，金額為 260 萬美元。2022 年，NYCHA 在 Manhattanville Houses 完成一項出售，金額為 2,800 萬美元。2024 年，NYCHA 又在 Campos Plaza 完成一項出售，金額為 1,900 萬美元，使相鄰住宅區用於資本維修的總收益達到 7,400 萬美元。2025 年，NYCHA 借助 HUD 租賃援助示範（RAD）項目中的一項名為「補助轉移」（Transfer of Assistance）的機制，在布魯克林 Howard Houses 相鄰的一塊私有土地上擬建住宅樓，向 NYCHA 居民提供新住房單位。根據「補助轉移」，Howard Houses 中一定數量住房單位的補助將轉移至新建樓宇，使這些住房單位的 NYCHA 居民有機會以 RAD 項目下第 8 章居民身份搬入新樓。NYCHA 將於 2026 年及此後在更多項目中使用「補助轉移」，以拓展 NYCHA 居民的住房機會，並增加可負擔住房單位數量。

建設 100% 可負擔新住房的承諾

紐約市正面臨可負擔住房危機，紐約市民亦呼籲建設更多可負擔住房。NYCHA 已承諾提供利用不足的土地，如停車場及儲物空間，用於為家庭和老年人建設新的可負擔住房。

NYCHA 已在布朗克斯、布魯克林、曼哈頓及皇后區完成 19 項交易。迄今已有 2,623 套可負擔住房單位建成或正在建設中。另有 72 套合作公寓產權住房單位於 2020 年底開工，並於 2024 年迎來首批首次置業者入住。所有住房單位均已出租。

這些樓宇中有不少將設有社區設施及鄰里零售空間，為新老居民服務。例如，位於 Bedford-Stuyvesant 的 The Atrium at Sumner 設有 130 套開間公寓、59 套一居室公寓及 1 套兩居室管理員公寓。這座 11 層樓宇圍繞一個中央中庭佈局，走廊可俯瞰一層全年開放的室內花園。The Atrium at Sumner 依照被動房屋標準設計，較紐約市普通公寓樓平均能耗降低 60% 至 70%。其公共區域包括健身室，以及圖書館、會議室及大型多功能室，用於舉辦教育及藝術課程及其他符合老年人需求的活動。該樓於 2024 年開始迎接居民入住，其中

部分住房單位在首次租賃時優先提供予現有 NYCHA 老年居民。

合規文化

根據與 HUD 簽署的協議要求，NYCHA 設立了以下部門及分支機構，即合規部、環境健康與安全部及質量與成本控制處。上述部門已建立相關工作機制，負責對 NYCHA 各住宅區工作進行監測，提出改進建議，並向住宅區工作人員提供技術支持，以提升工作表現。未來一年，NYCHA 將繼續擴充該等部門及單位，並利用以數據為中心的風險評估、抽樣及現場監測，確保運營工作符合所有地方、州及聯邦法規，以及內部政策與程序。

重點合規領域

協議要求 NYCHA 在具體期限前改善其房產的居住條件，並在上述鉛基油漆、霉菌、供暖、電梯、檢查、蟲鼠害及廢棄物管理等高優先領域達到嚴格、客觀的合規標準。NYCHA 正建立相關系統，並設立「戰略與創新」（Strategy & Innovation）專責單位，以追蹤協議中所有期限要求的落實進度。NYCHA 已為各重點領域建立數據看板及其他分析報告工具，用於展示各項指標的完成進度。如任何管理轄區未達到以數據為依據的明確基準要求，則須與其他部門同事協作制定方案，以解決問題。

協議目標及其他優先領域列於《機構計劃》初稿的目標部分（第 195 頁至第 216 頁）。下文列舉各合規重點領域截至目前的進展情況，以及預期的未來進展。

鉛基油漆

2019 年 4 月，NYCHA 啟動了一項前所未有的工作，即使用 X 射線熒光（XRF）分析儀對約 134,000 套住房單位進行鉛基油漆檢測。最初，XRF 檢測項目所依據的鉛基油漆定義為每平方厘米含鉛量達 1.0 毫克（mg/cm²）。按此標準，NYCHA 曾嘗試對 119,161 套住房單位進行檢測，約佔目標總量 134,000 套的 89%，並完成了 108,236 套住房單位的檢測，約佔目標總量的 81%。2021 年 12 月 1 日，紐約市住房保護與發展局（HPD）發佈規定，將紐約市第 1 號地方法對鉛基油漆的定義，從每平方厘米含鉛量 1.0 毫克變更為 0.5 毫克。HPD 調整標準後，NYCHA 暫停了按 1.0 mg/cm² 標準進行的檢測項目，轉而按新的、較低的 0.5 mg/cm² 標準，對高優先住房單位重新進行檢測。高優先住房單位包括：有 6 歲以下兒童（CU6）居住的住房單位、此前從未按 1.0 標準進行過 XRF 檢測的住房單位，以及此前按 1.0 標準檢測結果呈陽性的住房單位。截至 2024 年 1 月，檢測範圍已擴大至所有 NYCHA 1978 年前建成的住房單位，不論是否有 6 歲以下兒童居住，均按 0.5 標準進行檢測。按 0.5 標準需檢測的住房單位總數為 147,184 套。截至 2025 年 10 月，NYCHA 已成功完成對 0.5 標準 XRF 檢測範圍內全部住房單位的檢測工作。截至 2026 年 3 月 1 日，NYCHA 已成功完成 137,803 套住房單位的 XRF 檢測，佔比 94%。其中，61,899 套住房單位鉛基油漆檢測結果為陽性，佔比 45%。NYCHA 將繼續在其餘住房單位按 0.5 標準推進檢測工作。

此外，按照紐約市第 1 號地方法的要求，NYCHA 每年均向居民發出通知，以查明有 6 歲以下兒童居住，或每週逗留 10 小時以上的住房單位，從而確保該等住房單位持續作為鉛基油漆應對工作的重點。對於未回覆該通知的居民，NYCHA 會逐戶上門，查明有 6 歲以下兒童居住的住房單位。該項工作仍在持續推進，以進一步查明有 6 歲以下兒童居住或每週逗留超過 10 小時的住房單位。

2024 年雙年度風險評估項目於 7 月啟動，目前所有現場工作已完成。後續風險評估已於 2025 年 7 月啟動。NYCHA 已加大力度處理已確認或推定為鉛基油漆陽性、且有 6 歲以下兒童居住或每週逗留 10 小時以上住房單位中的油漆劣化情況。2026 年雙年度風險評估項目預計於 2026 年 6 月啟動。雙年度風險評估後續項目將於 2027 年啟動。

自 2021 年 12 月起，NYCHA 已擴大其清除處理工作，以符合市政府將鉛基油漆閾值下調至 0.5 mg/cm² 的要求。根據新的較低標準完成檢測後，NYCHA 會對陽性住房單位開具清除處理工單。如居民同意臨時安置，則向有 6 歲以下兒童居住及無 6 歲以下兒童居住的住房單位提供加快清除處理服務。

NYCHA 目前正與一家項目管理公司合作，該公司配有個案經理，負責監督 NYCHA 各住宅區鉛基油漆清除處理工作，以及在清除處理期間進行居民臨時安置。截至 2026 年 3 月 1 日，NYCHA 已在 18,165 套住房單位完成鉛清除處理。NYCHA 仍在全市範圍內持續推進相關住房單位的鉛清除處理工作。

在 PACT 計劃中，NYCHA 要求 PACT 合作方對 1978 年前建成樓宇中的住房單位及公共區域進行鉛基油漆檢測。根據檢測結果，PACT 合作方須制定計劃，清除所有鉛基油漆。PACT 合作方隨後將在其工作範圍內完成所需的清除處理，並向 NYCHA 報告進展。

自 2019 年 1 月至 2026 年 5 月 1 日，PACT 計劃已轉換 26,981 套住房單位，其中預計有 6,865 套住房單位需要進行清除處理，其中 6,321 套已按照 2021 年市政府新標準完成檢測。截至 2026 年 5 月 1 日，PACT 合作方報告已對 4,644 套住房單位完成鉛基油漆清除處理，約佔上述住房單位的 68%。在已完成清除處理的 4,644 套住房單位中，有 4,202 套是按照市政府新標準進行處理。PACT 合作方亦正在已轉換住宅區的公共區域開展清除處理。

霉菌

為應對 2018 年 Baez 案修訂後的同意判決及 2019 年 HUD 協議，NYCHA 分別於 2018 年 7 月設立霉菌評估與修復辦公室（OMAR），並於 2019 年設立合規部，以管理本機構對霉菌和漏水問題的應對工作。OMAR 隸屬健康家居處，為一支專業團隊，近年來已推出多項舉措，以處理霉菌、漏水和通風問題。相關工作包括：制定及落實新的標準程序、在全局範圍內改善通風系統、利用數據加強霉菌與漏水合規管理，以及減少工單積壓的各項措施。

制定和實施新的標準程序

2019 年 1 月至 9 月，NYCHA 發佈了《NYCHA 住宅樓宇霉菌 / 黴斑控制標準程序》。2021 年 7 月，NYCHA 發佈《NYCHA 住宅樓宇屋頂風扇檢查標準程序》，為工作人員每月開展屋頂風扇預防性維護檢查提供指引，以處理通風問題。2024 年 6 月，NYCHA 發佈了更新版霉菌標準程序，目前正同步更新相關培訓課程。2025 年 5 月，NYCHA 定稿並發佈《NYCHA 住宅樓宇漏水與過度潮濕控制標準程序》（漏水標準程序）。該程序確立了在住宅樓宇中處理漏水和過度潮濕問題的統一做法，並與合規要求及運營最佳做法保持一致。此後，該程序正在各住宅區分階段推進實施，相關工作包括員工培訓、信息系統升級及績效監測。截至 2026 年 3 月 23 日，漏水標準程序已在皇后區—史丹頓島全部 18 個整合管理住宅區及布魯克林 17 個整合管理住宅區正式實施。

全局通風系統改善

2020 年，NYCHA 啟動屋頂風扇更換工作，並於 2022 年 5 月完成更換或完成保留 8,436 台屋頂風扇的里程碑目標。NYCHA 已開始為風扇貼附 Maximo 資產管理系統的資產標籤，以便將手持設備進行的每月檢查與 Maximo 系統中的資產記錄相對應。

此外，NYCHA 於 2020 年啟動「通風口清潔行動」（Clean Vents Initiative, CVI），即住房單位內通風口清潔項目，並於 2023 年 7 月 31 日前完成第三輪作業，該項目至此宣告完成。作為 CVI 的一部分，NYCHA 已對約 74,000 套住宅單位中的側向風道進行清潔。2023 年 6 月，NYCHA 啟動了一項為期多年的舉措，更換約 95,000 個通風口，包括住房單位內通風調節閥及走廊通風調節閥。截至 2026 年 3 月 26 日，已安裝 38,149 個通風調節閥，佔約 95,000 個更換計劃的 41%。

利用數據分析推動霉菌及漏水合規工作

2022 年 5 月，NYCHA 推出並持續使用《霉菌與漏水績效評分卡及數據看板》以及加強監督計劃（EOP），用於識別並協助需要額外支持的整合管理住宅區，以改善其在法院命令規定的霉菌與漏水績效指標方面的合規情況。評分卡根據 11 項關鍵指標評估各整合管理住宅區在霉菌及漏水處理方面的表現。作為 EOP 的一部分，OMAR 通過每週召開與物業管理及技術工種員工的例行會議，識別並解決不合規的突出問題，並通過部署專業團隊處理高優先工單、核驗工單及提供額外培訓等方式提供支持。此外，OMAR 還利用內部團隊及季節性團隊，通過霉菌檢查行動（MII）、霉菌清潔行動（MCI）及霉菌防霉漆塗刷行動，協助 NYCHA 運營部門處理高優先工單積壓問題。

2025 年 8 月，NYCHA 啟動「霉菌與漏水修復與翻新計劃」（Mold and Leaks Restore and Renew, MLRR）。這是一項為期兩年、總額 2,000 萬美元的新技術工種團隊投資，用於處理開立 100 天以上的漏水及霉菌工單。截至 2026 年 4 月，OMAR 有 1 個 EOP 項目點及 3 個 MLRR 項目正在進行中。EOP 與 MLRR 採用相同的工作機制，兩者涉及相同的相關方，並通過每週協調會議進行監測。過去，EOP 項目點的選取依據為檢查積壓工單量大，以及清潔和防霉漆塗刷需求高；但過去三年積壓量已有所下降，按原標準已難以確定新的項目點。目前各整合管理住宅區面臨的主要障礙為技術工種工單積壓。MLRR 提供與 EOP 相同的戰略支持，但額外配置專門技術工種團隊，以處理長期積壓的霉菌及漏水維修工單。該團隊通常會在高需求住宅區集中開展工作約兩至三個月。

其他減少積壓的工作

2022 年 5 月，NYCHA 啟動「霉菌清理行動」（Operation Mold Clean Up, OMC），以清理尚未完成的霉菌清除及防霉漆塗刷工單，從而消除危害狀況。截至 2026 年 3 月 16 日，NYCHA 已完成該行動目標工單的 93%，即 37,093 份工單中的 34,550 份。2023 年 4 月，NYCHA 啟動「除潮行動」（Operation Dry Out, ODO），以減少與霉菌及漏水投訴相關、積壓已久的浴缸圍板及管道工工單。該等工作屬於根源性處理措施，旨在解決導致霉菌及漏水的根本原因。截至 2026 年 3 月 16 日，已確定的浴缸圍板工單已完成 71%，即 7,202 份；已確定的管道工工單已完成 83%，即 10,027 份。

² EOP 是在獨立數據分析機構 Stout 及獨立霉菌分析機構 Microecologies 的合作支持下啟動的。

2024 年 6 月，為減少霉菌與漏水工單積壓並提升工作人員效率，NYCHA 與申訴專員呼叫中心（OCC）合作，啟動工單核驗項目。該項目通過電子郵件及電話方式聯繫居民，識別長期未關閉但實際已無需處理的霉菌及漏水工單，並辦理關閉。截至 2026 年 3 月 23 日，OCC 已就 20,002 份工單與居民取得聯繫，其中 60.5%（5,837 份）經核實為「仍需處理」，並已轉交安排處理；33.8%（3,261 份）經核實為「已無需處理」，並已轉交辦理工單關閉。

為處理部分積壓最久的霉菌與漏水工單，NYCHA 於 2025 年 3 月啟動「積壓工單清理行動」（Operation Backlog Busters），專門針對與 2019 年及 2020 年建立的霉菌檢查相關的關聯工單。該行動於 2025 年 11 月 20 日結束。行動完成後，NYCHA 已關閉納入本次行動工單中的 72%，即 325 份中的 234 份；其餘 95%（310 份）已嘗試處理。

未來一年，NYCHA 將繼續落實上述舉措，以實現以下目標：

- 減少霉菌及漏水技術工種工單積壓
- 降低霉菌發生率及反復發生情況
- 提升與關鍵績效指標相關的合規情況，包括首次檢查、霉菌清除、修復及相關維修的完成時效
- 確保關鍵工作人員接受霉菌檢查及修復培訓
- 根據新發佈的《漏水標準程序》，對工作人員加強漏水檢查流程培訓

儘管作出了上述努力，NYCHA 亦明白，要從根本上有效解決霉菌問題，仍需進行大量且全面的資本投資。除目前已在開展的即時運營及維護工作外，持續投資及完成資本升級亦至關重要。NYCHA 樓宇中持續存在的霉菌及潮濕問題，反映出長期被擱置的資本問題，以及所有樓宇均急需持續投入的事實。NYCHA 的許多樓宇已有半個多世紀歷史，卻長期未進行對其基礎設施至關重要的必要資本改造。為解決導致霉菌滋生、漏水及潮濕投訴的各項因素，NYCHA 必須對其整體住房資產中所有長期存在霉菌及漏水問題的房產，進行全面現代化投資。

供暖

在 2025—2026 年供暖季，NYCHA 平均於 7.2 小時內排除供暖故障。99% 的故障，即 653 次中的 645 次，在 24 小時內得到處理。NYCHA 持續設有專門供暖團隊，全天候 24 小時處理服務中斷問題，並於嚴寒期間持續啟動應急指揮室，以實時協調對中斷情況的應對及資源調度。NYCHA 持續通過數據看板及報告追蹤停運情況，主動識別問題。此外，NYCHA 亦會分析停運原因，以找出可能需要大規模維修或更換的系統部件，並據此制定運營投資策略，安排運營資金用於已確定的維修工作。

自 2019 年 HUD 協議簽署以來，NYCHA 已在 55 個住宅區更換了 211 台鍋爐。在其中部分住宅區及另外 17 個住宅區，NYCHA 正在推進更換另外 96 台鍋爐的項目，預計到 2026 年底共將有 308 台鍋爐完成施工。上述項目由多種資金來源支持，包括市資本資金（含依據《市資本行動計劃》安排的資金）、州資本資金、桑迪災後恢復及抗災能力提升資金，以及聯邦資本資金等。

在 PACT 計劃中，2026 年底前維修或更換 200 台鍋爐的目標此前已達成。截至 2025 年 10 月，NYCHA 已通過 PACT 第 8 章轉換項目維修或更換 261 台鍋爐。

電梯

NYCHA 持續加強電梯運行管理工作。NYCHA 持續招聘並培訓更多電梯技工，同時投入資金安裝電機房空調、門鎖監測設備及其他有助於改善電梯運行的設備。

自 2019 年 HUD 協議簽署以來，已有 25 個住宅區的 288 部電梯完成施工。另有 11 部電梯正在通過施工階段的项目進行改造，預計到 2026 年底共將有 299 部電梯完成施工。

在 PACT 計劃中，相關目標此前已達成。截至 2025 年 10 月，已有 280 部電梯在 PACT 第 8 章轉換項目中移交第三方管理。

其他更新包括：

- 在電機房安裝空調，以減少設備過熱。截至 2025 年 9 月，已安裝並投入運行 2,229 台空調，其後未再新增安裝。
- 升級為主控變頻（MOVFR）防水型重載電梯門操作器，以減少因天氣原因造成的停運。截至 2025 年 9 月，已安裝 364 套防水操作器。
- NYCHA 電梯服務維修部（ESRD）已在部分住宅區安裝電壓調節器（EVR），以在夏季提高電壓。該設備有助於在本地公用事業公司為防止停電而調低電壓時，避免老年人樓宇出現停運。
- 截至 2025 年 9 月，已有 13 套 EVR 裝置安裝完成並獲紐約市樓宇局（DOB）驗收，另有 4 套正在施工中。此外，電梯部門已要求 NYCHA 資本項目團隊在今後所有現代化改造中配置 EVR。

蟲鼠害與廢棄物管理

NYCHA 已大幅減少因疫情限制、蟲鼠害防治人員空缺及反覆蟲害導致積壓的滅蟲工單。2023 年 1 月，尚未完成的工單為 16,762 份；截至 2026 年 4 月，尚未完成的滅蟲工單已降至 7,061 份，減幅達 58%。該等工單並非積壓工單，而屬約兩週工作量的正常待處理數量。2023 年 1 月，NYCHA 有 50 個蟲鼠害防治職位空缺，目前空缺數已減至 21 個，並正與 NYCHA 居民經濟自立與可持續發展辦公室（REES）合作補充人手；該辦公室已為居民開設三期蟲鼠害防治人員培訓課程。工單減少的另一項原因是工作質量提升。蟲鼠害防治人員現使用吸塵器、封堵孔洞、採用更具針對性的防治藥劑、接受更完善的培訓，並進行回訪。上述努力有助於 NYCHA 達成或基本達成 HUD 協議中規定的響應時限要求：(a) 90% 的鼠害投訴於 2 個工作日內處理，全部鼠害投訴於 5 天內處理；(b) 90% 的老鼠、臭蟲及蟑螂投訴於 7 天內處理，全部投訴於 10 天內處理。2026 年截至 4 月，居民鼠害投訴的平均響應時間為 1.3 天；其餘害蟲（老鼠、蟑螂及臭蟲）的平均響應時間為 2.9 天。

NYCHA 正運用《市資本行動計劃》（CCAP）資金，更換多數已超出使用壽命的室內及室外壓縮設備。該等資金用於更換及翻修 1,211 間室內壓縮設備房，以及重新設計約 120 個垃圾處理場。上述改造將顯著改善 NYCHA 工作人員處理垃圾及可回收物的設備條件與工作環境。

- 截至 2026 年 4 月 1 日，603 間室內壓縮設備房已完工，安裝了新的室內壓縮設備及相關設施；另有 594 間壓縮設備房處於採購、設計或規劃階段。
- 截至 2026 年 4 月 1 日，已有 8 個垃圾處理場連同外部螺旋壓縮設備及其他設備完工；另有 15 個正在施工中，64 個處於採購階段，24 個處於設計階段。

不動產實體檢查國家標準 (NSPIRE) 及年度公共房屋住房單位檢查

截至 2026 年 3 月，NYCHA 已完成以下關鍵工作：

- 自 2024 年 1 月 1 日起，於 2025 年及 2026 年持續執行每年檢查 100% 公共房屋住房單位的程序。
- 更新 NSPIRE 標準程序，納入《不動產實體檢查國家標準》(NSPIRE) 新要求及其他更新內容。該程序已於 2024 年 2 月 15 日發佈。
- 更新年度住房單位檢查標準程序，納入每年檢查 100% 住房單位、NSPIRE 新要求及其他更新內容。該程序已於 2024 年 9 月 4 日發佈，截至 2026 年 3 月仍持續更新中。
- 持續辦理 NYCHA 員工培訓，內容包括兩天課堂培訓及半天現場實操培訓。該培訓於 2023 年 10 月啟動。
- 截至 2026 年 3 月 4 日，共有 1,666 名工作人員完成課堂培訓，1,324 名工作人員完成現場培訓，974 名工作人員完成 NSPIRE 年度複訓。
- 更新 Maximo 年度住房單位檢查工單功能，以實現小修項目的自動延期。
- 持續加強 NSPIRE 及年度住房單位檢查的居民參與和溝通，並舉辦多場面向居民的信息說明會。
- 持續提升 NSPIRE 表現及評分。
- 持續提高年度住房單位檢查完成率。
- 持續提高樓宇及庭院監督檢查以及技術工種監督檢查的完成率。

資本項目

2026 年初，NYCHA 資產與資本管理部 (A&CM) 共有 399 個在建項目，未來五年總預算為 66 億美元。2026 年期間，A&CM 的目標為投入超過 10 億美元資本資金，用於 NYCHA 各類資本項目，並完成 120 多個項目的施工。

上述項目涵蓋：

- 供暖系統更換或升級，包括鍋爐按原規格更換、供暖與生活熱水系統分離、分散式燃氣及地熱系統，以及熱泵
- 電梯系統現代化
- 屋頂更換
- 廢棄物管理基礎設施升級，包括室內及室外壓縮設備與新垃圾處理場
- 全面現代化改造
- 樓宇外部改善，包括外牆修復及窗戶升級
- 安全與保安，包括視頻監控系統 (CCTV)、分層門禁及照明
- 洪水損壞修復及減災工作，包括桑迪災後恢復及抗災能力提升項目
- 能源效率及建築保溫升級

- 戶外場地升級，包括遊樂場、運動場及綠色基礎設施
- 公共區域翻修，包括大堂、社區中心、老年中心及日托中心

下文將進一步介紹上述部分項目的進展，以及 NYCHA 在創新試點、社區合作及「社區聯通」項目（Connected Communities）方面的工作。

2026 年，A&CM 預計將爭取超過 3.5 億美元與可持續發展及抗災能力相關的補助資金，包括與 Ida 風暴損壞修復及減災相關的聯邦災後恢復資金，並爭取 450 萬美元用於在 NYCHA 場地上由第三方實施的資本項目的補助資金。

2026—2030 年五年資本計劃另安排 14 億美元聯邦資金及 21 億美元市政府資金，用於 A&CM 管理的資本項目，平均每年超過 7 億美元。此類資金中的大部分將繼續投入 HUD 協議重點領域，包括供暖系統、電梯、廢棄物管理基礎設施及全面現代化改造，以及屋頂和外牆修復。

上述投資反映 NYCHA 對改善房產維修狀況、提升居民生活質量、增強可持續發展能力及應對氣候變化能力的承諾。

災後恢復和抗災能力提升項目

NYCHA 已在受超級風暴 Sandy 影響最嚴重的 35 個住宅區投入超過 31 億美元 FEMA、災後恢復社區發展整筆撥款（CDBG-DR）及保險賠款資金。已完成的工作包括：新安裝 52 台鍋爐，為 43 棟樓宇中近 3,483 套住房單位提供供暖及熱水；更換 187 個屋頂；164 台全功率備用發電機投入運行，其中 110 台已投入使用，為 173 棟樓宇中超過 15,621 套住房單位提供服務；並在 25 個住宅區的 163 棟以上樓宇安裝防風暴潮保護設施，現已可應對 2026 年颶風季。其餘項目中僅 1 項尚未完成，其餘均將於 2026 年完成。

NYCHA 已獲得約 1.7 億美元與 2021 年 9 月颶風 Ida 相關的 CDBG-DR 資金，並持續與 FEMA 合作，爭取最終落實約 6 億美元的公共援助撥款，用於全面修復受風暴損壞的房產，並減輕未來洪水造成的損失。NYCHA 已確認 13 個住宅區存在重大損壞，並將其列為此次恢復工作的重點。FEMA 已為其中 11 處房產落實項目資金，其餘 2 處仍待批准。同時，紐約州國土安全與應急服務處已承諾提供 3,000 萬美元地方配套資金，用於支持額外的減災措施。NYCHA 亦與 PACT 計劃合作，為 Hope Gardens 及 Bushwick Houses 這兩個原屬 NYCHA、現已納入 PACT 的住宅區提供 5,100 萬美元 CDBG-DR 資金。該兩個住宅區在颶風 Ida 及隨後多次暴雨事件中遭受了嚴重且前所未有的雨洪淹水。目前該兩處房產施工已完成 80%。

整體而言，NYCHA 正通過一系列項目落實其 2021 年《氣候適應計劃》，以提升應對紐約市居民面臨的三大氣候威脅之能力：極端高溫、沿海洪水及極端降雨。NYCHA 持續梳理相關需求，積極爭取聯邦及州補助資金加以解決，並正實施資本項目，以保護整體住房資產及 NYCHA 居民免受氣候事件造成的損害與損失。紐約州新推出的補助項目已提供約 2,000 萬美元資金，用於支持 NYCHA 雨水管理項目建設。NYCHA 亦正努力將相關需求納入其資本項目規劃，包括自 2027 年起探索建立審查程序，以評估項目是否符合市政府《氣候適應設計指南》。為將上述工作與 NYCHA 其他優先事項相協調，NYCHA 持續與計劃中存在現有氣候威脅的房產上實施轉換的 PACT 合作方合作，並積極尋找將抗災目標及電氣化目

標統籌納入房產整體改善規劃的機會。

能源效率項目

2026 年，NYCHA 發佈《可持續發展議程》，明確其對健康、舒適住房以及環境管理與可持續設計的承諾。目前共有 3.41 億美元的能源績效合同處於在建或已完成狀態，另有 4,220 萬美元的建築保溫升級已完成或正在施工。2022 年 8 月，NYCHA 聯合紐約電力局及紐約州能源研究與發展局，選定 Midea America 與 Gradient 兩家供應商，開發適用於寒冷氣候且價格可負擔的窗式一體化熱泵。兩家供應商的產品於 2023 年先在 Woodside Houses 的 24 套住房單位進行試點，並接受為期 12 個月的評估。2025 年，NYCHA 在 Woodside 一整棟樓內擴大安裝熱泵設備，並同步安裝新型節能窗戶以配合熱泵使用。此外，NYCHA 已確定 6 個住宅區可轉用該新型供暖系統。PACT 項目中的 Bay View、Campos Plaza II 及 Wilson 三個住宅區，已將窗式熱泵納入其項目中，成為迄今 NYCHA 規模最大的電氣化項目。NYCHA 第 9 章住房資產及 PACT 項目中的熱泵安裝工作，將推動其於 2030 年前安裝 30,000 台新型熱泵的承諾。

NYCHA 亦承諾到 2026 年在公共房屋及 PACT 屋頂上部署 30 兆瓦（MW）可再生能源。截至 2025 年 9 月，已安裝總計 6.8 兆瓦的社區共享太陽能；另有 16.3 兆瓦的太陽能裝置處於設計或施工階段，另有 2 兆瓦已中標、待簽租約；剩餘 5 兆瓦中的 2.9 兆瓦已完成招標，目前正審查方案。

全面現代化項目

全面現代化項目將多個住宅區的多個樓宇系統、室內外空間及場地改善整合為一體化翻修，使相關住宅區能更快、更高質量且以更高性價比完成全面翻修。該方式亦能整體回應 HUD 協議重點領域要求及居民更廣泛的需求，並降低 NYCHA 相對較高的運營及維護成本。

目前有四個項目正在設計及施工中，總預算超過 10 億美元，包括 Saint Nicholas Houses、Todt Hill Houses、Gowanus Houses 及 Wyckoff Gardens。該等項目採用設計—建造交付方式，並從項目早期即廣泛組織居民參與工作，包括數百次會議、各住宅區願景討論會、數千份傳單、現場參與辦公室及逐戶走訪居民住房單位，以確保居民意見在翻修過程中得到充分體現。設計—建造團隊目前已在全部四個項目現場展開工作。

創新試點

2025 年，A&CM 負責推動或管理以下創新試點，相關工作將持續至 2026 年：

- **入口門廳：**對 NYCHA 沿用 30 年的店面式入口標準進行分析評估，在 5 個試點現場測試鋁合金、鋼加固及帶大面積玻璃的入口門新標準，以改善視線通透性，並根據試點反饋及評估結果最終定稿新標準。
- **窗式熱泵：**與紐約州能源研究與發展局（NYSERDA）及紐約電力局（NYP&A）合作，推動暖通空調製造商開發並試點一種可一體化安裝、適用寒冷氣候、通過現有窗戶即可安裝且無需大規模電力升級的冷暖空氣源熱泵（ASHP）。該試點於 Woodside Houses 實施，長期目標為在 10,000 套住房單位中安裝 30,000 台熱泵。首期試點已完成，並於 2026 年 3 月在一整棟樓內完成熱泵安裝。目前已在規劃於 6 個住宅區

安裝熱泵。

- **清潔能源學院：**將接受培訓的居民與 NYCHA 各住宅區的能源效率及可再生能源項目對接，並根據承包商需求定制培訓課程。NYCHA 與公共房屋社區基金迄今已通過清潔能源學院培養超過 100 名公共房屋居民。公共房屋社區基金於 2025 年培訓了 3 個居民班次，另有 3 個班次正在進行或已計劃於 2026 年開展。
- **綠色基礎設施：**NYCHA 正在 4 個住宅區設計並建造更深入的綠色基礎設施改造，以減輕強降雨內澇事件（亦稱雲爆事件）的影響，提升該等房產在氣候變化背景下的應對能力，並改善居民可使用的戶外空間。
- **回收站：**NYCHA 正在多個住宅區試點設置容量更大、位置更便利的回收及垃圾站，目標為改善居民回收體驗，減少工作人員搬運量，並提高可回收物的回收率。
- **電動汽車充電：**NYCHA 正通過發佈意向徵詢書，研究將利用不足的停車位改為電動汽車充電位，以增加相關房產收入，並提高全市電動汽車充電設施的可及性。
- **感應爐挑戰：**NYCHA 與 NYPA、NYSERDA 共同向製造商徵集方案，尋求以價格可負擔、適合既有住房改造的 120 伏電感爐替代現有燃氣爐。該爐具可通過智能控制、搭配電池，或兩者結合的方式運行，從而無需對電力基礎設施進行大規模升級。如擬議設備試點成效良好，NYCHA 將向中標製造商採購約 10,000 台新爐具。Copper（設備供應商）已與 NYPA 簽署協議，成為該項挑戰的中標供應商，新爐具的開發工作已啟動。

社區合作與「社區聯通」項目

作為「步行可達公園」倡議（Walk to a Park）的一部分，紐約市已在 6 個 NYCHA 住宅區的遊樂場區域進行設計及施工，並將根據 NYCHA 與紐約市政府（由紐約市公園局代表）簽署的協議，對翻修後的戶外空間進行維護及運營。Pomonok、Redfern、1471 Watson Avenue、Sotomayor、Woodside Houses 及 Kingsborough 的翻修工作已完成。

作為市長行動計劃項目的一部分，紐約市鄰里安全辦公室與司法創新中心合作，於 2025 年秋季在 Butler Houses 完成一處新健身區建設，並計劃於 Tilden、Whitman、Mitchel 及 Wyckoff Gardens 推進戶外空間項目，預計於 2026 年底實施。該等項目屬於針對 30 個高犯罪率 NYCHA 住宅區所開展的一系列旨在提升安全的建成環境策略性投資之一。

通過「社區聯通」項目，NYCHA 已與公共房屋社區基金合作，接受多項慈善補助，用於改善 NYCHA 的戶外空間。在 2019 年獲得一筆前期補助後，Helmsley Charitable Trust（慈善信託）又於 2022 年提供一筆為期三年、總額 320 萬美元的補助，用於在 Patterson、Castle Hill、Roosevelt 及 Marlboro Houses 四個住宅區開展以參與式設計為主導的戶外空間改造。該等場址的選擇依據包括氣候脆弱性、健康與犯罪指標，以及居民領導能力。

Castle Hill Houses 的施工已於 2025 年春季完成，新增 NYCHA 首個狗公園及新的燒烤區。Patterson Houses 的施工已於 2025 年夏季完成，包括兩個遊樂場翻修、新增健身區及一個籃球場翻修。Roosevelt Houses 項目目前正在施工中，將在整個住宅區增設多個座椅廣場，預計於 2026 年秋季完工。Marlboro Houses 目前處於採購階段，預計於 2026 年底完成施工。

2023 年 8 月，Mellon Foundation（基金會）批准 200 萬美元補助，用於修復 Kingsborough Houses 的一件歷史藝術作品。該作品為設於一面獨立牆體上的浮雕《Exodus and Dance》（意為「出走與舞蹈」），由公共工程振興署（Works Progress Administration, WPA）創作，長達 80 英尺。修復工作已於 2025 年 8 月完成，並與社區共同慶祝。此後，該項目獲得多項表彰其卓越保護與設計的獎項，包括 2026 年 AIA NY 設計獎、市政藝術協會（Municipal Arts Society）頒發的 MASTerworks 獎、New York Landmarks Conservancy（地標保護機構）頒發的 Lucy G. Moses 獎，以及 Preservation League of New York State（歷史保護機構）頒發的 2025 年歷史保護卓越獎。除浮雕修復外，Kingsborough Houses 的 Mellon Foundation 補助亦支持一項更全面的文化項目，包括藝術家駐留項目、口述歷史項目、社區壁畫創作，以及 NYCHA 首條歷史文化步道的建設。

2023 年 11 月，Mellon Foundation 又批准並撥款 300 萬美元，用於與紐約市青年與社區發展局（DYCD）合作，在 5 個 NYCHA 社區中心試點開展一項為期三年的藝術家駐留項目。為推進該項工作，NYCHA 與公共房屋社區基金正與紐約市公共設計委員會（PDC）合作，借助其在全市藝術類項目方面的專業經驗。公共房屋社區基金另從 Pershing Square Foundation（基金會）籌得 360 萬美元慈善資金，用於支持 Harborview Terrace 的代際共享戶外空間改造。目前施工正在進行中，預計於 2026 年夏季完成。

公共房屋社區基金另爭取到 130 萬美元國會資金，用於兩個戶外空間項目：一是位於布朗克斯 Morrisania Air Rights 的感官花園及遊樂場，旨在滿足社區對神經多樣性友好空間的迫切需求；二是 Pomonok Houses 的戲水場翻修。該兩個項目目前均處於設計階段，預計於 2026 年秋季動工。

NYCHA 亦持續支持其他非營利機構對小型戶外空間改善項目投入超過 150 萬美元。由經濟發展公司（EDC）與公共空間設計信託（Design Trust for Public Space）合作在 Wald Houses 建設的廣場 Opening the Edge 已於 2025 年 11 月完成。相關綠化及活動項目計劃於 2026 年夏季實施。

資本改善——2026 財政年度資本基金年度報表 / 績效與評估報告及 2026—2030 年五年行動計劃

2026 年 5 月 12 日及 5 月 13 日，NYCHA 向居民諮詢委員會（RAB）概述了本機構的資本規劃項目，以及 2026 財政年度資本計劃和 2026—2030 年五年行動計劃。

NYCHA 的 2026 財政年度資本基金年度報表 / 績效與評估報告及五年資本行動計劃，收錄於《機構計劃》初稿附件 C 中第 175 頁至第 188 頁。

NYCHA 2026 財政年度資本計劃及五年行動計劃，仍將重點資金投向解決 HUD 協議中列出的關鍵問題，包括：（1）屋頂、外牆及管道部件，用於幫助處理霉菌問題；（2）供暖及電梯系統，用於解決鍋爐和電梯系統存在的問題；（3）廢棄物管理設施，用於控制蟲鼠害問題；以及（4）火災警報系統，用於提升安全與保安水平。此外，為處理霉菌投訴率高及 / 或存在潛在鉛漆風險的住宅區，NYCHA 將利用包括聯邦資金在內的多種資金來源推進全面現代化改造。五年資本行動計劃還反映了各住宅區 RAD 項目正式完成前各項成本的

估算資本預算。

資本基金項目行動計劃亦包括由市政府及州政府資金支持的同類投資，包括屋頂、供暖機房、電梯、廢棄物管理及全面現代化改造項目。

《通過現代化法案擴大住房機會》（HOTMA）第 102 條及第 104 條

HUD 於 2023 年 2 月發佈新規，落實《通過現代化法案擴大住房機會》（HOTMA）中的多項變更。HOTMA 第 102 條及第 104 條對《1937 年美國住房法》作出修訂，尤其影響收入計算和審核。第 102 條調整了與公共房屋及第 8 章項目收入審核相關的要求。第 104 條則為公共房屋及第 8 章申請人和參與者設定了最高資產限額。HUD 已通過 PIH Notice 2026-09 通知發佈指引，要求於 2027 年 1 月 1 日前完成實施。有關將適用於 NYCHA 住房選擇補助券（HCV）及公共房屋項目的變更詳情，請見附件 L（第 239 頁至第 246 頁）。