

行政概述

紐約市房屋局 (NYCHA) 「2018 財政年度公共房屋機構計劃」修正案初稿

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管理處，或上網 (www.nyc.gov/nycha) 索取或查看紐約市房屋局「2018 財政年度機構計劃」修正案初稿。房屋局也為轄下各公房居民協會的會長提供一份修正案初稿的副本

房屋局將於 2018 年 5 月 22 日在位於曼哈頓區的紐約市立大學曼哈頓社區學院 (BMCC) 舉辦了公開聽證會並將於 2018 年 5 月 23 日前接受了有關計劃修正案的書面意見。請見附於第 2 頁的通知。房屋局已於 2018 年 1 月和 3 月與居民諮詢委員會 (Resident Advisory Board, 簡稱“RAB”) 召開四次會議徵詢建議。房屋局將在向美國聯邦房屋及城市發展部 (Department of Housing and Urban Development, 簡稱“HUD”) 提交計劃終稿之前於 2018 年 5 月再次與委員會成員召開兩次徵詢會議。

安居紐約 2.0 計劃

自從紐約市長百思豪於 2014 年推出「安居紐約計劃」以來，紐約市政府已加快了平價房屋的建造工程和保存工作，達到近 30 年來最高水平。

在百思豪市長任期的前四年里，紐約市有望建造更多平價住房，是自 1978 年以來的任何政府時期無法相比的。紐約市政府已為收入低於 \$25,000 的家庭增加了三倍的平價住房數量。資助房屋建造和保存工作的資金已增加了一倍，而城市的平價住房數量也逐年增加。如今，數百幅曾經空置的土地上建造起了平價房屋。對私營土地發展商制定的分區和稅收優惠計劃的改革項目不僅僅限於激勵私營發展商，而是規定發展商在建造新住宅樓的同時提供平價房屋，並由發展商支付建造費用。

紐約市房屋局創新時代- 百分百平價房屋和長者優先

房屋局將提供公房區內未被充分利用的土地用於建造 10,000 套平價住房單位，包括多用途商業和社區用途的住宅大樓，為居民和周邊社區市民提供額外設施。在房屋局轄下公房區空置土地上建造適合長者和多戶家庭居住的百分百平價住房的計劃響應社區居民和維權人士對在其社區建造更多平價住房的呼籲。

自實施紐約市房屋局創新時代計劃以來，紐約市房屋局和紐約市房屋維護和發展部共同宣佈在 12 個公房區空地上建造百分百平價房屋和長者優先住宅樓的計劃。這項計劃將為長者和多戶型家庭提供大約 1,800 套住房單位。前兩項建築工程於 2017 年夏季在布魯克林區福特格林地區的英格索爾公房區和布朗克斯區莫特黑文地區的米爾布魯克公房區開始。

建造紐約市房屋局創新時代百分百平價房屋和長者優先住宅樓的計劃將有助推動紐約市長百思豪制定的安居紐約計劃。發展項目還幫助房屋局實現其創新時代制定的十年戰略計劃，在未來十年內為紐約市民提供一萬套平價住房單位的目標。

「2018 財政年度公共房屋機構計劃」重大修正案初稿還包括了下列「長者優先」住宅樓建造工程：布魯克公房區 (Baruch), 布什維克公房區二期 (Bushwick II CDA) (E 組) and 索托梅爾公房區 (Sotomayor Houses).

「紐約市房屋局創新時代」- 「創新時代社區」(50/50)

著重於居民和社區利益攸關方的參與的「**創新時代社區**」(NextGen Neighborhoods)計劃通過興建 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。

紐約市房屋局和美國房屋維護發展局分別與 2017 年和 2018 年宣佈了參與建造曼哈頓區的霍姆斯公房區和布魯克林區的威克夫公房區內 50-50 比例的平價和市價住房單位的工程發展商。挑選發展商前，2015 年 9 月至 2016 年 5 月期間，超過 1,300 名居民出席了在曼哈頓區的霍姆斯公房區和布魯克林區的威克夫公房區召開的居民例會，願景會和研討會。房屋局組建的由居民組成的利益攸關方委員會將審核所有發展商根據招標書所制定的工程方案書。房屋局將在整個建造工程過程中繼續通過利益攸關方委員會鼓勵居民積極參與。利益攸關方委員會將代表房屋局的居民，市民和鄰近社區的利益和所關注的問題與獲選發展商直接合作。霍姆斯公房區的建造工程預計於 2019 年開始，而威克夫公房區的建造工程則預計於 2019 年或 2020 年開始。紐約市房屋局預計收到長期租賃這兩幅土地的租金共 6.2 千萬美金。

房屋局還於 2017 年公佈在曼哈頓區的拉瓜迪亞公房區和部魯克林區的庫帕公房區實施兩個創新時代社區建築工程，拉瓜迪亞公房區的工程招標書已於 2018 年公佈，庫帕公房區的工程招標書將於 2018 年公佈。兩個公房區的居民諮詢參與活動已於 2017 年開始。

「2018 財政年度公共房屋機構計劃」重大修正案初稿還包括了庫帕公房區的擬建工程詳情：

紐約市房屋局創新時代- 「永久合理租金之共同承諾」(PACT)計劃

房屋局將採取一切可行辦法為世代紐約市民維護和穩固紐約市平價房屋資源。紐約市房屋局進行的維護平價房屋資源的工作 - 稱為「永久合理租金之共同承諾」(PACT)計劃- 著重於通過聯邦計劃如美國房屋和城市發展局(HUD)的租金補助示範計劃(RAD)和其它相似計劃，將公共房屋轉換為第八章租金補助房屋，確保原住宅區居民繼續居住。「永久合理租金之共同承諾」(PACT)計劃是紐約市房屋局實施的新計劃，旨在通過實際有效的公私夥伴合作關係，獲取穩定的資金來源對公房區進行大型基建維修改善工程的同時永久維護居民所居房屋的平價性和保留居民的權利。房屋局將利用這些聯邦計劃和方法幫助居民提高生活品質，確保居民住房單位和住宅樓獲得必要的維修和更新的同時維持租金平價性和居民的權力。「租金補助示範計劃」是紐約市房屋局創新時代十年工作戰略計劃的組成部份，旨在維護公共房屋資源並成為高效率效能的管理機構。通過「永久合理租金之共同承諾」(PACT)計劃，房屋局可望將住宅區轉換成為聯邦第 8 章房屋租金補助計劃資助住宅區，以獲取穩定的聯邦補助來源並允許房屋局和其工程發展合作夥伴籌集外來資金解決公房區大型基建維修項目的資金需求。

即使「永久合理租金之共同承諾」資助住宅區的資助形式由未獲任何資助或公共房屋津貼(第九章)變成自選房屋租金補助(第八章)的形式，房屋局仍會保留住宅區的土地所有權並繼續在做出決策和監督工程項目方面發揮關鍵作用。根據「永久合理租金之共同承諾」條例規定，所有住房單位在住宅區轉型

後仍必須保持永久平價性(租金不可超過居民收入的百分之 30)，而房屋局將根據和發展商簽定的協議繼續對土地的所有權嚴格執行條例。根據「永久合理租金之共同承諾」條例規定，參與此計劃的居民將繼續擁有與現公房居民相同的房屋租賃繼承權和申訴權。居民將保留建立和管理居民協會或組織並接受補助資金的權利。最後，發展商需制定計劃培訓和聘請公房居民，並在工程發展的過程中主動與居民聯繫，定期召開居民會議匯報工程進度。

布朗克斯區和布魯克林區的地理位置分散的公房區實施「租金補助示範計劃」/

紐約市房屋局於 2017 年 1 月收到了 HUD 的批准將布朗克斯區和布魯克林區的 1,700 戶公共房屋轉型為領取第八章租金補助券(PBVs)的房屋。紐約市房屋局於 2017 年 5 月公佈了招標書，甄選了發展合作夥伴負責 17 個位置分散公房區的資金轉換工作，進行所需的基建翻修工程，承擔物業管理的職責，及提供相關的社會服務。這 17 個公房區按地區被劃分成三大組：

1. 第一大組(布朗克斯區)：Twin Parks West (一期和二期); Franklin Avenue I Conventional; Franklin Avenue II Conventional; Franklin Avenue III Conventional; Highbridge Rehabs (Anderson Avenue); Highbridge Rehabs (Nelson Avenue)
2. 第二大組(布朗克斯區)：Betances II, 9A; Betances II, 13; Betances II, 18; Betances III, 9A; Betances III, 13; Betances III, 18; Betances V (部份); Betances VI (部份)
3. 第三大組(布魯克林區)：Bushwick II (Groups A & C); Bushwick II CDA (Group E); Palmetto Gardens

房屋局於 2018 年 1 月為這三大組住宅區選擇了發展合作夥伴。第一大組和第二大組住宅區的建築工程預計於 2018 年開始，而第三大組住宅區的建築工程預計於 2019 年開始。「2018 財政年度公共房屋機構計劃」修正案初稿中包括將附近住宅區加入第一大組和第二大組住宅區的建議案，這些住宅區包括：將 Betances I, Betances IV, Betances V 和 VI 的其餘住宅劃分至第二大組並將 Bushwick II (B 組和 D 組) 和 Hope Gardens 劃分至第三大組。

「永久合理租金之共同承諾」(PACT) 計劃/ 未獲資助的住宅單位(LLC II)

紐約市房屋局於 2017 年 7 月宣佈，擴大「永久合理租金之共同承諾」(簡稱“PACT”)計劃，以保存房屋局轄下未獲資助的公共房屋資源。未獲資助的住房單位遍佈八(8)個房屋局傳統公共房屋住宅區，又稱“LLC II 住宅區”。紐約市房屋局的 PACT 計劃曾與聯邦租金補助示範計劃(RAD)相同。為了進行大型維修項目，更有效地管理未獲資助的住房單位和有針對性地調配房屋局有限的財政資源，房屋局現擴大 PACT 計劃，進一步建立公私合作關係，並主動地幫助這些未獲資金補助的住房單位參加紐約市房屋局的房屋租金補助券(第 8 章)計劃。

LLC II 住宅區最初是由紐約市和紐約州政府共同建造和資助，但從未直接獲得聯邦房屋和城市發展局(HUD)的資助。這些住宅區現與其它紐約市房屋局的公共房屋“共用”聯邦資助資金。“共用”資金的情況導致房屋局每年損失超過 2,300 多萬美元。另外，這八個住宅區共需要 7.75 億美元進行急需的基建維修工程，但由於缺少補助資金，住宅區內的大樓狀況持續惡化。

將住房單位轉換至第八章房屋租金補助計劃可為這些住宅區籌得新的和穩定的收入對住房單位，住宅樓和區內設施進行急需的大型維修工程。另外，原用於這些住房單位的與房屋局其它公房區共用的資金現可以全部用於房屋局的傳統公共房屋的營運和維護工程中。

聯邦房屋和城市發展局(HUD)於 2008 年 9 月 11 日批准了房屋局將未獲資助的住房單位轉換成領取第八章租金補助房屋。現在，如果居民遷出其住房單位，房屋局會將空置的住房單位轉換成第八章租金補助房屋。通過這種轉換程序，這些住宅區內的 1,804 個住房單位已經從 2008 至 2018 年間被成功地轉換成第八章租金補助房屋。而房屋局將通過 PACT 計劃，再將住宅區內其餘 3,890 個未獲資助的住房單位轉換成第八章租金補助房屋。實施 PACT 計劃屬於一項前所未有的籌資模式。此模式可幫助居民維持所居住房單位，防止這些住房單位陷入完全失修的困境並保障住房單位的租金平價性和居民的住房權利。

社區諮詢和居民參與工作已於 2017 年 8 月在貝切斯特住宅區和默菲住宅區開展。房屋局於 2017 年 9 月公佈了招標書(RFP)，尋找發展合作夥伴開始為八個位於布朗克斯區的轉型住宅區籌集資金，進行所需的基建翻修工程，承擔物業管理的職責，及提供相關的社會服務。

聯邦房屋和城市發展局(HUD)於 2017 年 12 月批准紐約市房屋局根據聯邦法律(第 2 卷第 200 節)關於住宅區轉型程序的規定，保存貝切斯特住宅區和默菲住宅區。HUD 已於 2017 年 11 月 22 日批准紐約市房屋局的 2017 財政年度機構計劃的重大修正案中關於貝切斯特住宅區和默菲住宅區的保存工作。至 2018 年 2 月，貝切斯特住宅區百分之 83 的住戶和默菲住宅區百分之 77 的住戶已轉換成第 8 章房屋租金補助持有人，總轉換率百分之 81。這兩個布朗克斯住宅區的住宅區的發展商甄選工作預計於 2018 年完成，而建築工程預計於 2019 年開始。

紐約市房屋局計劃為其餘六個 LLC II 住宅區向 HUD 提出相似的轉換申請。通過轉型，這些住宅區內的所有住房單位將由聯邦公共房屋機構以外的公司管理。住宅區內的家庭將領取第八章房屋租金補助券。不符合資格領取第八章房屋租金補助的家庭可繼續居住並支付家庭收入的百分 30 為租金。整個 PACT 轉換工作預計於 2026 年前完成。

「2018 財政年度公共房屋機構計劃」修正案初稿中還公佈了房屋局根據聯邦法律(第 2 卷第 200 節)關於住宅區轉型程序的規定，正向 HUD 提出保存位於布魯克林區的獨立住宅區和威廉斯住宅區的申請。紐約市房屋局將於 2018 年 3 月在這些住宅區召開社區諮詢會合居民參與活動。

改善基建設施 - 「2018 財政年度基建資金年度報表/績效評估報告」和「五年工作計劃」

紐約市房屋局已於 2018 年 1 月 25 日向居民諮詢委員會(RAB)公佈了房屋局的基建規劃項目和「2018 財政年度基建工程計劃」和「五年工作計劃」。

紐約市房屋局的「2018 財政年度基建資金年度報表/績效和評估報告」初稿和「五年基建工程計劃」附於修正案的 48 至 79 頁的附件 I 中。