



居民表决: BRONX RIVER ADDITION 住宅区

2023年12月1日



我们为什么召开会议？





□ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ ?

- 1 □ □ □ □
- 2 □ □ □ □ □ □
 - i. □ □
 - ii. PACT
 - iii. □ 9□ □ □ □ □ □ □ □
- 3 □ □ □ □ □ □ □ □ □ □
- 4 □ □ □ □
- 5 □ □ □ □

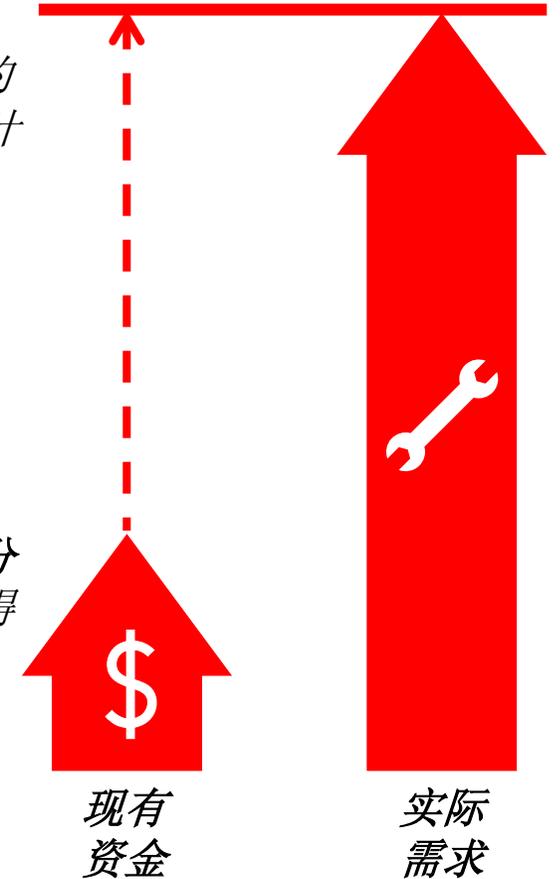


我们为什么召开会议?

- 数十年来，纽约市和全国各地的公共房屋所得的联邦预算拨款逐年递减。
- 纽约市房屋局 (NYCHA) 的住宅楼目前是由美国联邦房屋及城市发展部 (HUD) 的第9章公共房屋补贴提供资助。
- NYCHA辖下所有的住宅楼每年仅能通过第9章计划从国会获得所需资金的一小部分，即约7亿美元的翻修资金。
- 这就是Bronx River Addition 住宅区的建筑实体需求目前只得到小部分资助的原因。由于第12号大楼的暖气系统出现故障，NYCHA于2022年将其评定为不适合居住，并将居民重新安置。
- HUD最近积极鼓励公共房屋管理机构从第9章计划转换至第8章计划，以获得更稳定的补贴。
- NYCHA已经通过相关措施制定了多项创新计划，为翻修工程筹集更多的资金。

Bronx River Addition 住宅区的建筑实体需求估计达数千万美元

然而，只有小部分的建筑实体需求得到了资助





Bronx River Addition 住宅区提供哪些选项?

信托

(纽约市公共房屋维护信托)

PACT

(「永久合理租金之共同承诺」计划)

第9章公共房屋计划

(Bronx River Addition 住宅区现行计划)

联邦补助:	住宅区专属第8章房屋租金补助计划	住宅区专属第8章房屋租金补助计划	第9章公共房屋计划
翻修规模:	全面维修	全面维修	局部维修
管理:	NYCHA职员	私营和非牟利合作伙伴, 包括社会服务机构	NYCHA职员
居民权利和保障措施:	保留	保留	继续
租金:	收入的百分之30	收入的百分之30	收入的百分之30
土地和房屋所有权:	NYCHA	NYCHA	NYCHA

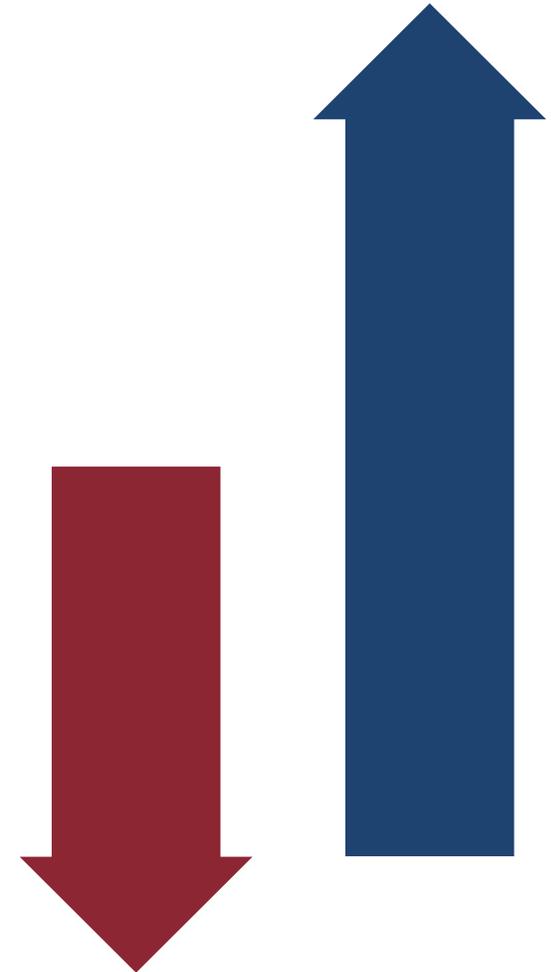


第8章和第9章联邦补助的分别

虽然第8章和第9章都是联邦补贴，但在第8章补贴逐年稳步增长的同时，国会却削减了第9章的资助款项。

由于联邦补贴增加，第8章资助住宅区的每个住房单位有可能获得近双倍的补助金。

根据第8章和第9章计划的规定，租户所支付的租金仍占家庭收入的**百分之30**。





通过第8章计划翻修的公共房屋物业



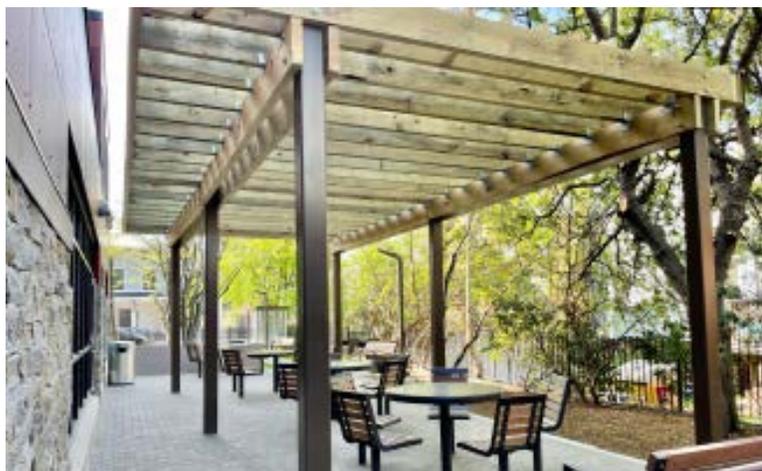
剑桥地区Roosevelt Towers 住宅区 (公私合作)



园区改善, Baychester 與 Betances 住宅区 (PACT)



园区改善, Baychester 与 Betances 住宅区 (PACT)



剑桥地区 Truman Apartments 住宅区 (公私合作)



剑桥地区 Millers River 住宅区 (公私合作)



重新装修的住房单位, Twin Parks West 住宅区 (PACT)



公共房屋维护信托





什么是公共房屋维护信托?

信托与NYCHA不同，是一个新成立且可获得更高额的第8章计划补贴，为住宅区的翻修工程提供资金的政府机构。



剑桥地区已通过公私合作机制完成了投资超过5.19亿美元的维修工作，这也是信托的运作模式

参与信托会发生什么变化?

✓ Bronx River Addition 住宅区将进行全面翻修。

谁将拥有土地和房屋?

✓ NYCHA 拥有土地和房屋。物业仍保持百分之百的公共性质。信托将租赁土地和房屋。

谁将成为发展商?

✓ 属于政府机构的信托将担任发展商。信托将与供应商签订合同，以完成工程。

未来谁将管理Bronx River Addition 住宅区?

✓ NYCHA 物业管理部将继续管理Bronx River Addition 住宅区。当中并不涉及私营管理公司。

住宅区工作人员会发生什么变化?

✓ 员工仍将是公职人员。

社会服务会发生什么变化?

✓ NYCHA居民服务部，通过信托，继续协助居民获得社会服务。



信托保留居民的权利。

- 租金将占您的家庭收入的百分之**30**。
- 您的家人将拥有**租赁继承权**。
- 只要您想继续在此居住，您就有**续租**的权利。
- 当转换工作完成后，您将**无需再接受审查**。
- 您将可以在租约中**增加家庭成员**。
- 您将可以提出**申诉听证**。
- 您将可以**亲自**前往在住宅区设立的办公室或**通过电话和在线**办理相关手续和提交文件。
- **NYCHA**居民服务部将通过信托，继续协助居民获得社会服务。
- 您将拥有**组织的权利**。
- 居民协会将继续获得经费资助。



信托挑选合作商

信托如何挑选合作商?

信托可按“最佳性价比”标准挑选最具备资格条件的合作商，并确保翻新工程品质优异且持久耐用。从而取代NYCHA过往常规采用的“最低报价竞标者”标准，即价低者得的竞投方式。

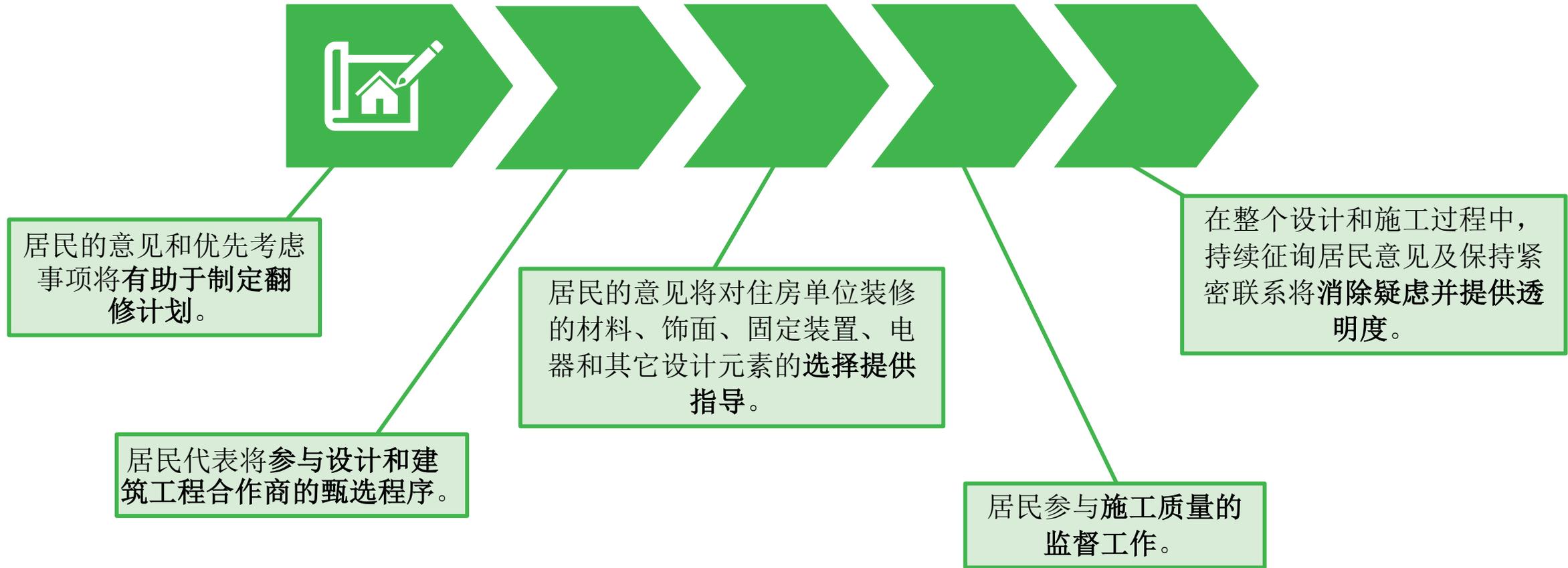
信托还有什么可为NYCHA 居民“做得更好”?

信托可以选择包括设计和建筑公司在内的综合团队，让其共同合作，有效管理风险、加强问责制、提高效率并确保为居民提供高质量的翻修工程。这将取代分别选择不同公司，即大多数市政府和NYCHA工程项目的管理方式。



居民参与翻新进程

居民将有很多机会参与翻新进程。





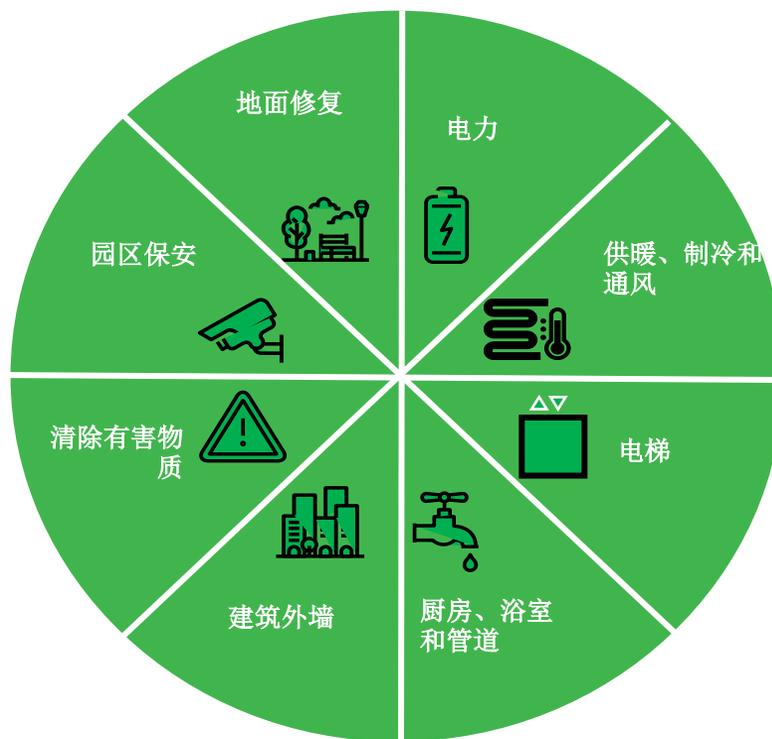
哪些翻修工程将进行?

翻修规模

- 住房单位装修，包括厨房和浴室，及彻底清除含铅涂漆和霉菌。
- 更新建筑系统，包括暖气和热水、管道和电力。

潜在的翻修类型

翻修工程可能包括的项目类型如下:



翻修工作的最终范围将如何确定

翻修工作的最终范围将取决于技术专家实地深入勘察后确定的需求。信托承诺对工程项目的最终范围展开大规模的居民咨询工作。



关于资金的基本信息

每月的补贴如何转化为翻修整个住宅区的资金?

- 信托可与市政府住房融资机构合作，取得或发行债券。
- 市政债券是地方政府在长远获得稳定的资金流但目前需要大笔资金 (例如需要修建隧道、桥梁或地铁站) 时使用的一个方法。
- 市政债券发行后可供公众购买——例如养老金机构、退休机构，甚至普通市民。
- 然后，政府会利用稳定的收入于约定时间偿还这些群体。
- 市政债券得到政府保障，因此对于债券持有人而言，市政债券被视为最安全的投资之一。



「永久合理租金之共同承諾」 (PACT)



什么是「永久合理租金之共同承诺」(PACT)?

PACT计划建基于私营和非牟利发展伙伴的合作关系，并由居民领袖选出合适的合作伙伴。

其它NYCHA住宅区已经完成或正在进行价值超过43亿美元的维修工程。

实施PACT计划会发生什么变化?

✓ Bronx River Addition 住宅区将进行全面翻修。。

谁将拥有土地和房屋?

✓ NYCHA将拥有土地和房屋；PACT合作伙伴将租赁土地和房屋。

谁将成为发展商?

✓ 居民领袖将选择私营和非营利合作伙伴作为发展商、承包商、物业管理公司和社会服务机构。

谁将管理Bronx River Addition 住宅区?

✓ 新的私营或非牟利物业管理公司将负责日常运营和维护。居住在内的大楼主管将提供全天候24/7的服务。

NYCHA还将担任什么职务?

✓ NYCHA将釐定租金，管理轮候册，审批调迁申请，监督物业状况以及所有合作伙伴的工作表现。

社会服务会发生什么变化?

✓ PACT将资助駐守住宅区的社工，直接为居民提供保健，經濟和其它支援服務。社区计划也将进一步擴展。



PACT计划保留居民的权利。

- 租金将占您的家庭收入的百分之30。
- 您的家人将拥有**租赁继承权**。
- 只要您想继续在此居住，您就有**续租**的权利。
- 当转换工作完成后，您将**无需再接受审查**。
- 您将可以在租约中**增加家庭成员**。
- 您将可以提出**申诉听证**。
- 您将可以**亲自**前往在住宅区设立的办公室或通过电话和**在线**办理相关手续和提交文件。
- PACT 必须与社区组织建立合作关系，为住宅区提供更完善社会服务。
- 您将拥有组织的权利
- 居民协会将继续获得经费资助。



居民参与翻新进程

居民将有很多机会参与翻新进程。

居民将帮助制定翻修，物业管理，保安和社会支持服务计划。

居民的意见将对住房单位装修的材料、饰面、固定装置、电器和其它设计元素的选择提供指导。

在整个设计和施工过程中，持续征询居民意见及保持紧密联系将消除疑虑并提供透明度。

居民领袖将选择PACT计划的合作伙伴团队，包括发展商总承包商，物业管理公司和社会服务机构。





哪些翻修工程将进行?

翻修规模

- 住房单位装修，包括厨房和浴室，及彻底清除含铅涂漆和霉菌。
- 更新建筑系统，包括暖气和热水、管道和电力。

潜在的翻修类型

翻修工程可能包括的项目类型如下:



翻修工作的最终范围将如何确定

翻修工作的最终范围将取决于技术专家实地深入视察后确定的需求。**PACT** 计划承诺对工程项目的最终范围展开大规模的居民咨询工作。



关于资金的基本信息

资金的来源是什么?

- PACT 合作伙伴获取 HDC 发行的市政债券和/或向其它贷方 (房利美或房地美) 寻求贷款, 在这两种情况下都是通过第8章计划获取HUD的资金。
- 州政府和联邦政府评定的具有历史意义的住宅区的历史税收抵免可作为额外的资金来源。
- PACT 合作伙伴必须分配其所得资金(例如: 股权) 用于支付住宅区的翻修费用。
- 在特定情况下, 纽约市政府也会提供额外补贴。



保留第9章计划



保留第9章计划是什么意思?

监管:

- 住宅区也将继续由NYCHA物业管理处负责管理。
- NYCHA 拥有土地和房屋。 物业仍保持百分之百的公共性质。
- 员工仍是公职人员。

权利:

- 您作为租户的权利将维持不变。

预期的翻修将无法**满足Bronx River Addition**住宅区的实体需求:

- NYCHA 将继续尽量进行局部维修。
- 整个住宅区的维修及第12号楼的修复工程将受到资金的严重限制。



投票时间表和资格规定



参与过程 + 投票时间表





何时以及如何投票?

投票将从2024年3月13日，早上10时开始
并于2024年4月11日，晚上9时结束



2024年3月13日至2024年4月11日
网上或邮寄投票开始

- 合资格选民将于邻近投票期开始时收到选票
- 邮寄选票将附上通过居民网上自助服务系统进行投票的密码信息

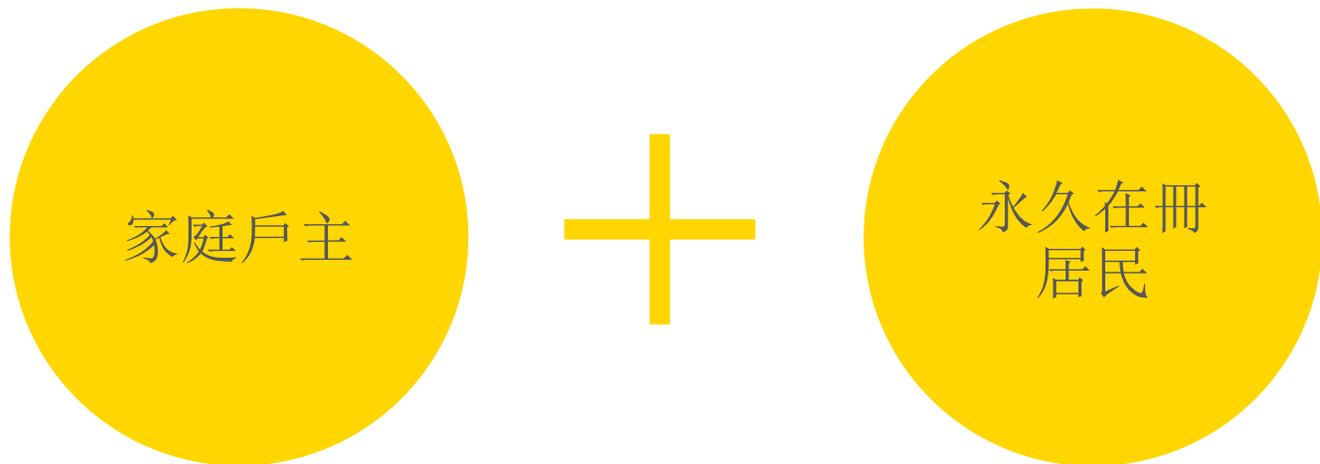


2024年4月2日至2024年4月11日
现场投票开始，网上或邮寄投票继续

- 您必须携带通过邮件收到的选票和信封
- 投票站每天将从早上10时至晚上7时开放。



谁有资格投票?



- 签署其NYCHA住房单位的租约
- 于2024年4月11日年满18岁

- 登記为家庭成员之一
- 于2024年4月11日年满18歲

其中包括在2022年接受NYCHA重新安置且符合上述资格条件的原居第12号住宅楼的居民。

谁沒有资格投票?

- 年龄未满18岁的居民
- 未经认可的居民
- 获临时居住许可的居民
- 访客
- 职员 (不在住宅区居住)

*请务必在2023年12月29日，星期四之前办理资格复核，以确保所有可能符合资格的家庭成员都能投票





如何知道自己是否为合资格选民?

如果您是合资格选民，您應該已經通過郵件、電話或電子郵件 (如您已向NYCHA提供了有效的電郵地址) 收到投票通知。

on.nyc.gov/voting-at-BxRA
vote@nycha.nyc.gov
(212) 306-6794

NYCHA – BxRA Voting
90 Church Street, Floor 10-232
New York, NY 10007

**RESIDENTS DECIDE
BRONX RIVER ADDITION**

[NAME]
[STREET], [APT]
[CITY, STATE, ZIP] [DATE]

Notice of Resident Vote

Beginning March 13, 2024, residents of Bronx River Addition will have the opportunity to vote on the future of the development. Residents will have the ability to decide whether to pursue one of two approaches to building renovations or remain in the existing Section 9 program.

Over the next 100 days, NYCHA staff will be on site to provide residents with information on the options considered during this vote. Under state law, NYCHA must follow the wishes of the residents and implement the option that receives the most votes.

This notice includes information about:

- the 3 options that will appear on the ballot
- opportunities to learn about the voting options
- how and when to cast your vote

Please keep this notice for future reference. You can also visit on.nyc.gov/voting-at-BxRA for additional info and upcoming outreach events.

What are the voting options I will be deciding between?

In the upcoming vote, you will be asked to choose ONE of the three following options:

The Trust	PACT	Section 9
The Trust is a public agency that will partner with NYCHA to bring funding for repairs and upgrades to Bronx River Addition's apartments, buildings, and grounds. Rents remain at 30% of income and resident rights continue unchanged. The property will continue to be managed by NYCHA.	PACT is a partnership with private and/or non-profit partners that will bring funding for repairs and upgrades to Bronx River Addition's apartments, buildings, and grounds. Rents remain at 30% of income and resident rights continue unchanged. The property will be managed by a private partner.	Under Section 9, which is how Bronx River Addition is currently funded, the development will continue to be dependent on federal funding allocated annually by Congress. Rents remain at 30% of income. The property will continue to be managed by NYCHA.

1

您还可通过电邮:

vote@nycha.nyc.gov 或电话:

(212) 306-6794 查询您的选民资格。



投票将如何进行?

选举管理员

NYCHA 正在与一家负责管理选举、计票并验证结果的独立的第三方公司合作。

投票方式

居民可以通过三种方式投票: 邮寄、网上和亲自投票。

最低参与人数

如果进行选举的住宅区内参与投票的户主至少占户主总数的百分之20, 将对选票进行点票。如参与人数不足, 住宅区将继续参加第9章计划。

获多数票选项胜出

NYCHA必须实施获多数票的选项(信托、PACT或保留第9章计划)。

获选项全面适用

获多数票的选项应用于整个住宅区 (所有住房单位和住宅楼)。



后续工作?

您将有更多机会提出疑问並投票表决Bronx River Addition 住宅区的未來。

1 增加住宅区会议场次:

发布会:

- 2022年12月6日, 星期三, 下午1时

公众咨询会议

- 12月13日, 星期三, 上午11时
- 12月18日, 星期一, 下午1时 (线上)
- 1月9日, 星期二, 上午11时
- 1月17日, 星期三, 上午11时

2 无法参加会议?

不必担心!

我们将于未来数月里举办多个活动。

您将可从不同的途径获取新活动的资讯以及提出疑问!

3 了解更多:

网址:

<https://on.nyc.gov/voting-at-BxRA>

电邮:

vote@nycha.nyc.gov

电话:

(212) 306-6794



问答讨论



附录

筹集资金

信托及其PACT合作伙伴可与市政府的房屋金融机构 (纽约市房屋发展公司 或 “HDC”) 建立合作关系。

HDC是美国最大的市级房屋金融机构，负责协助为纽约居民建造或保护平价房屋提供资金。在纽约市房屋局实施的「永久合理租金之共同承诺」(PACT) 计划中，HDC 也是翻修本市公共房屋的主要融资合作伙伴。

- 信托可与HDC合作，通过第8章计划根据HUD资金状况获取或发行债券。
- PACT 合作伙伴可通过第 8 章计划获得 HUD 资助的HDC 的 PACT 债券决议和常规贷款。

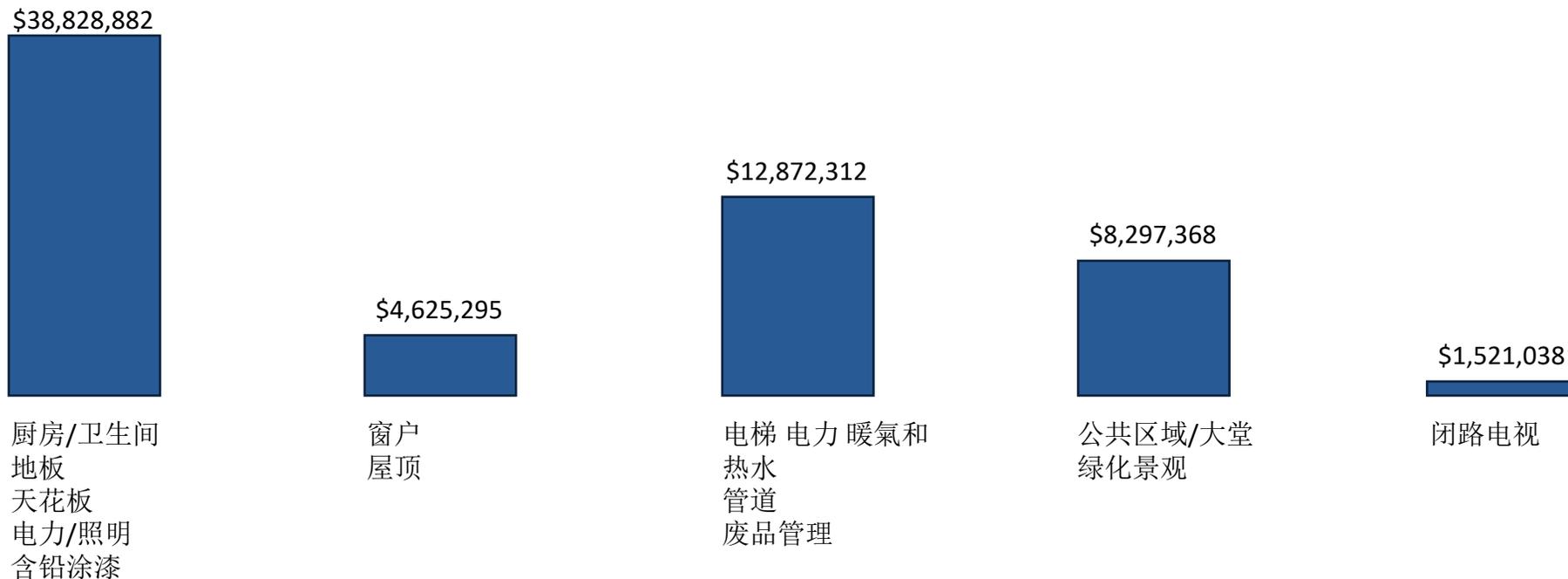




附录

Bronx River Addition 住宅区实体需要评估

5年建筑实体需要评估，2023年



什么是实体需要评估(PNA)?

根据美国联邦房屋和城市发展部 (HUD) 的建议，PNA评估工作大约每五年进行一次，包括评估未来20年内需要对NYCHA住宅楼和园区所组成的有形资产进行更换和翻新的时间，然后根据当前市场价格估算这些翻修工程所需费用。上图显示了未来5年内需要更换的有形资产。