



居民表決: BRONX RIVER ADDITION 住宅區

2023年12月1日



我們為什麼召開會議？





□ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ ?

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

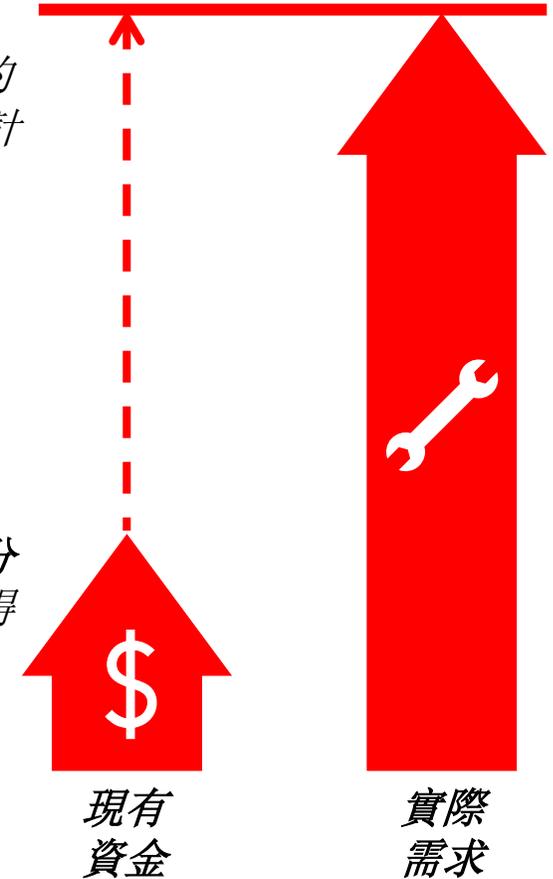


我們為什麼召開會議?

- 數十年來，紐約市和全國各地的公共房屋所得的聯邦預算撥款逐年遞減。
- 紐約市房屋局 (NYCHA) 的住宅樓目前是由美國聯邦房屋及城市發展部 (HUD) 的第9章公共房屋補貼提供資助。
- NYCHA轄下所有的住宅樓每年僅能通過第9章計劃從國會獲得所需資金的一小部分，即約7億美元的翻修資金。
- 這就是Bronx River Addition 住宅區的建築實體需求目前只得到小部分資助的原因。由於第12號大樓的暖氣系統出現故障，NYCHA於2022年將其評定為不適合居住，並將居民重新安置。
- HUD最近積極鼓勵公共房屋管理機構從第9章計劃轉換至第8章計劃，以獲得更穩定的補貼。
- NYCHA已經通過相關措施制定了多項創新計劃，為翻修工程籌集更多的資金。

Bronx River Addition 住宅區的建築實體需求估計達數千萬美元

然而，只有小部分的建築實體需求得到了資助





Bronx River Addition 住宅區提供哪些選項?

信託

(紐約市公共房屋維護信託)

PACT

(「永久合理租金之共同承諾」計劃)

第9章公共房屋計劃

(Bronx River Addition 住宅區現行計劃)

聯邦補助:	住宅區專屬第8章房屋租金補助計劃	住宅區專屬第8章房屋租金補助計劃	第9章公共房屋計劃
翻修規模:	全面維修	全面維修	局部維修
管理:	NYCHA職員	私營和非牟利合作夥伴，包括社會服務機構	NYCHA職員
居民權利和保障措施:	保留	保留	繼續
租金:	收入的百分之30	收入的百分之30	收入的百分之30
土地和房屋所有權:	NYCHA	NYCHA	NYCHA

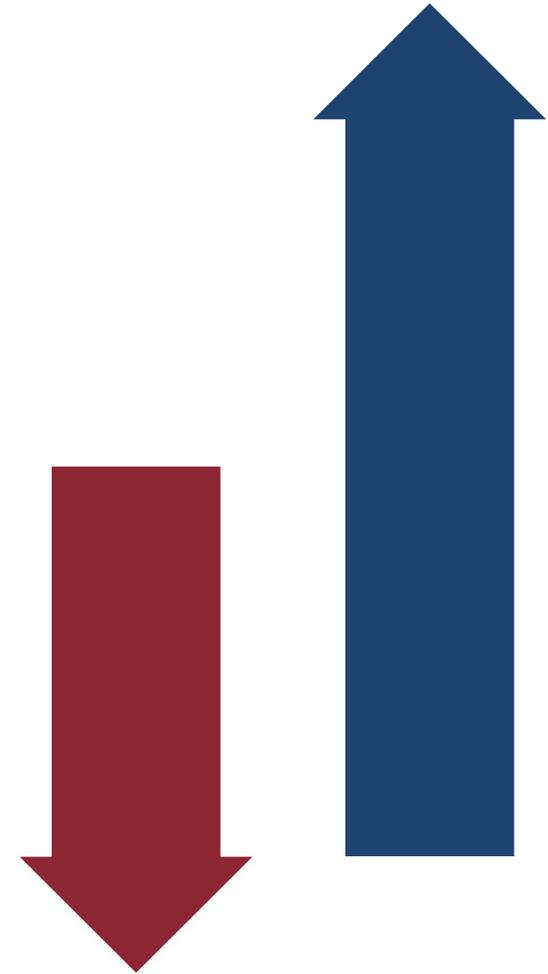


第8章和第9章聯邦補助的分別

雖然第8章和第9章都是聯邦補貼，但在第8章補貼逐年穩步增長的同時，國會卻削減了第9章的資助款項。

由於聯邦補貼增加，第8章資助住宅區的每個住房單位有可能獲得近雙倍的補助金。

根據第8章和第9章計劃的規定，租戶所支付的租金仍佔家庭收入的**百分之30**。





通過第8章計劃翻修的公共房屋物業



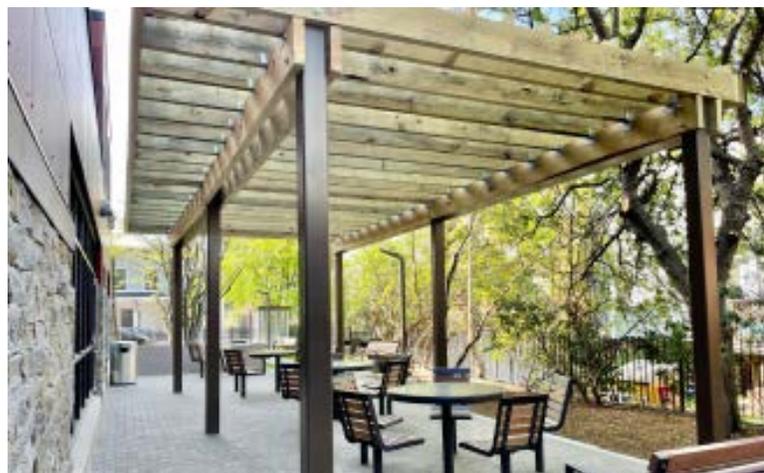
劍橋地區Roosevelt Towers 住宅區 (公私合作)



園區改善, Baychester與Betances住宅區 (PACT)



園區改善, Baychester與Betances住宅區 (PACT)



劍橋地區Truman Apartments住宅區 (公私合作)



劍橋地區Millers River住宅區 (公私合作)



重新裝修的住房單位, Twin Parks West住宅區 (PACT)



公共房屋維護信託基金





什麼是公共房屋維護信託?

信託與 NYCHA 不同，是一個新成立且可獲得更高額的第8章計劃補貼，為住宅區的翻修工程提供資金的政府機構。



劍橋地區已通過公私合作機制完成了投資超過 5.19 億美元的維修工作，這也是信託的運作模式

參與信託會發生什麼變化?	✓ Bronx River Addition 住宅區將進行全面翻修。
誰將擁有土地和房屋?	✓ NYCHA 擁有土地和房屋。物業仍保持百分之100的公共性質。信託將租賃土地和房屋。
誰將成為發展商?	✓ 屬於政府機構的信託將擔任發展商。信託將與供應商簽訂合同，以完成工程。
未來誰將管理Bronx River Addition 住宅區?	✓ NYCHA 物業管理部將繼續管理Bronx River Addition 住宅區。當中並不涉及私營管理公司。
住宅區工作人員會發生什麼變化?	✓ 員工仍將是公職人員。
社會服務會發生什麼變化?	✓ NYCHA居民服務部，通過信託，繼續協助居民獲得社會服務。



信託保留居民的權利。

- 租金將佔您的家庭收入的百分之**30**。
- 您的家人將擁有租賃**繼承權**。
- 只要您想繼續在此居住，您就有**續租**的權利。
- 當轉換工作完成後，您將**無需再接受審查**。
- 您將可以在租約中**增加家庭成員**。
- 您將可以提出**申訴聽證**。
- 您將可以**親自**前往在住宅區設立的辦公室或通過**電話和在線**辦理相關手續和提交文件。
- **NYCHA**居民服務部將通過信託，繼續協助居民獲得社會服務。
- 您將擁有**組織**的權利。
- 居民協會將繼續獲得經費資助。



信託挑選合作商

信託如何挑選合作商?

信託可按“最佳性價比”標準挑選最具備資格條件的合作商，並確保翻新工程品質優異且持久耐用。從而取代NYCHA過往常規採用的“最低報價競標者”標準，即價低者得的競投方式。

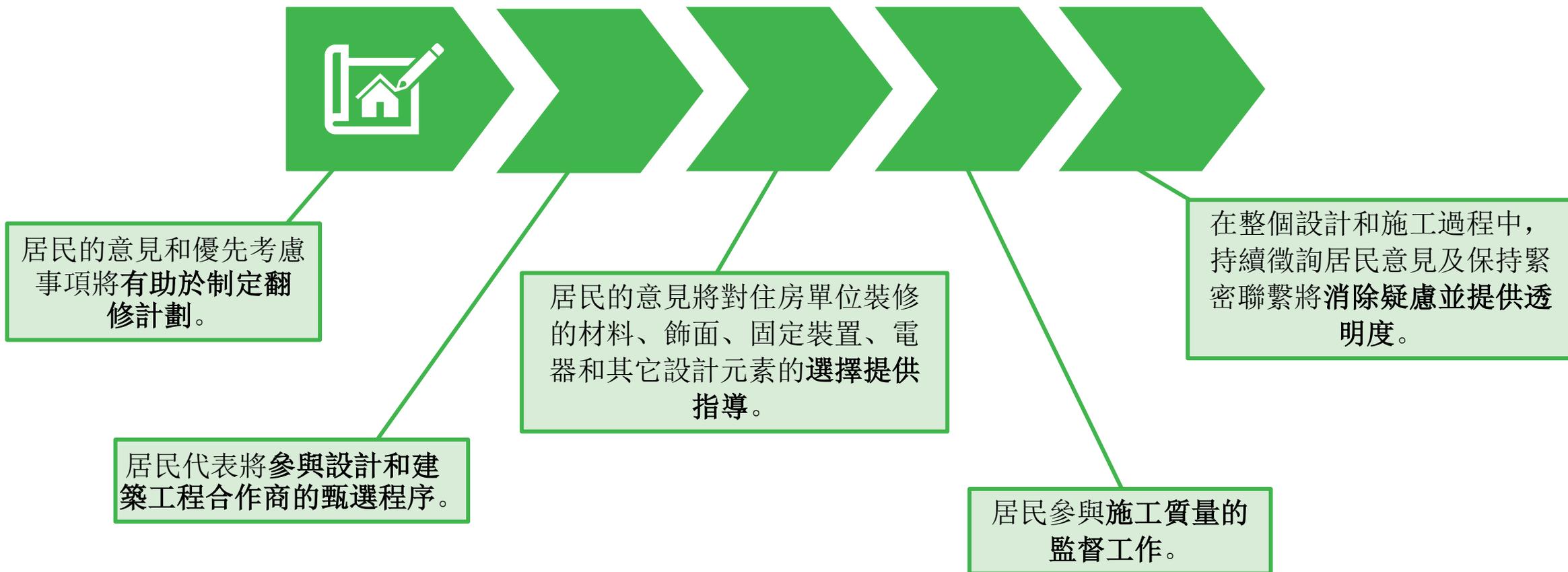
信託還有什麼可為NYCHA 居民“做得更好”?

信託可以選擇包括設計和建築公司在內的綜合團隊，讓其共同合作，有效管理風險、加強問責制、提高效率並確保為居民提供高質量的翻修工程。這將取代分別選擇不同公司，即大多數市政府和NYCHA工程項目的管理方式。



居民參與翻新進程

居民將有很多機會參與翻新進程。





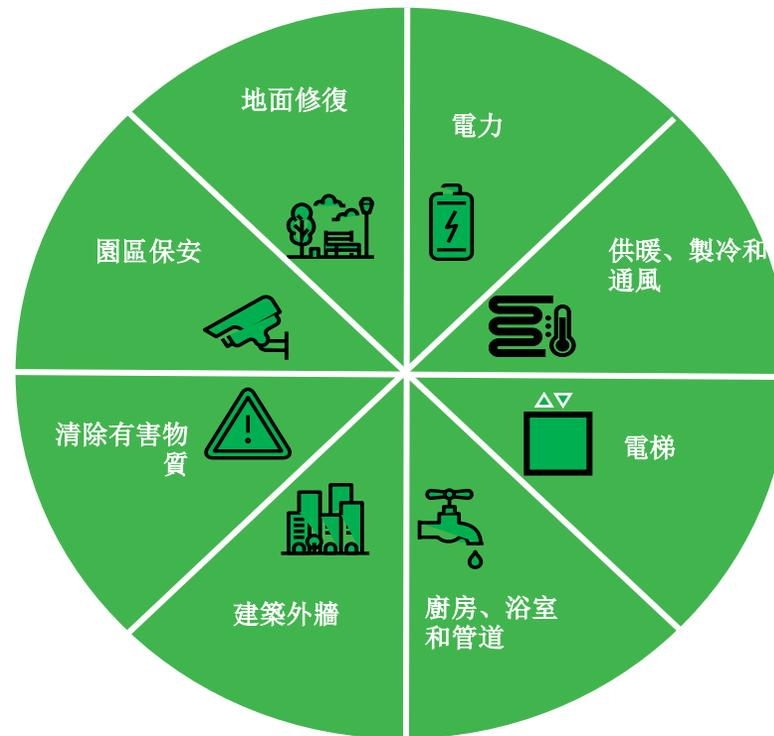
哪些翻修工程將進行?

翻修規模

- 住房單位裝修，包括廚房和浴室，及徹底清除含鉛塗漆和霉菌。
- 更新建築系統，包括暖氣和熱水、管道和電力。

潛在的翻修類型

翻修工程可能包括的項目類型如下：



翻修工作的最終範圍將如何確定

翻修工作的最終範圍將取決於技術專家實地深入勘察後確定的需求。信託承諾對工程項目的最終範圍展開大規模的居民諮詢工作。



關於資金的基本信息

每月的補貼如何轉化為翻修整個住宅區的資金?

- 信託可與市政府住房融資機構合作，取得或發行債券。
- 市政債券是地方政府在長遠獲得穩定的資金流但目前需要大筆資金 (例如需要修建隧道、橋樑或地鐵站) 時使用的一個方法。
- 市政債券發行後可供公眾購買——例如養老金機構、退休機構，甚至普通市民。
- 然後，政府會利用穩定的收入於約定時間償還這些群體。
- 市政債券得到政府保障，因此對於債券持有人而言，市政債券被視為最安全的投資之一。



「永久合理租金之共同承諾」 (PACT)



什麼是「永久合理租金之共同承諾」(PACT)?

PACT計劃建基於私營和非牟利發展夥伴的合作關係，並由居民領袖選出合適的合作夥伴。

其它NYCHA住宅區已經完成或正在進行價值超過 43 億美元的維修工程。

實施PACT計劃會發生什麼變化?

✓ Bronx River Addition 住宅區將進行全面翻修。。

誰將擁有土地和房屋?

✓ NYCHA將擁有土地和房屋；PACT合作夥伴將租賃土地和房屋。

誰將成為發展商?

✓ 居民領袖將選擇私營和非營利合作夥伴作為發展商、承包商、物業管理公司和社會服務機構。

誰將管理Bronx River Addition 住宅區?

✓ 新的私營或非牟利物業管理公司將負責日常營運和維護。居住在內的大樓主管將提供全天候24/7的服務。

NYCHA還將擔任什麼職務?

✓ NYCHA將釐定租金，管理輪候冊，審批調遷申請，監督物業狀況以及所有合作夥伴的工作表現。

社會服務會發生什麼變化?

✓ PACT將資助駐守住宅區的社工，直接為居民提供保健，經濟和其它支援服務。社區計劃也將進一步擴展。



PACT計劃保留居民的權利。

- 租金將佔您的家庭收入的百分之**30**。
- 您的家人將擁有**租賃繼承權**。
- 只要您想繼續在此居住，您就有**續租**的權利。
- 當轉換工作完成後，您將**無需再接受審查**。
- 您將可以在租約中**增加家庭成員**。
- 您將可以提出**申訴聽證**。
- 您將可以**親自**前往在住宅區設立的辦公室或通過**電話和在線**辦理相關手續和提交文件。
- PACT 必須與社區組織建立合作關係，為住宅區提供更完善社會服務。
- 您將擁有**組織的權利**
- 居民協會將繼續獲得經費資助。



居民參與翻新進程

居民將有很多機會參與翻新進程。

居民將幫助制定翻修，物業管理，保安和社會支援服務計劃。

居民的意見將對住房單位裝修的材料、飾面、固定裝置、電器和其它設計元素的選擇提供指導。

在整個設計和施工過程中，持續徵詢居民意見及保持緊密聯繫將消除疑慮並提供透明度。

居民領袖將選擇PACT計劃的合作夥伴團隊，包括發展商總承包商，物業管理公司和社會服務機構。





哪些翻修工程將進行？

翻修規模

- 住房單位裝修，包括廚房和浴室，及徹底清除含鉛塗漆和霉菌。
- 更新建築系統，包括暖氣和熱水、管道和電力。

潛在的翻修類型

翻修工程可能包括的項目類型如下：



翻修工作的最終範圍將如何確定

翻修工作的最終範圍將取決於技術專家實地深入視察後確定的需求。**PACT** 計劃承諾對工程項目的最終範圍展開大規模的居民諮詢工作。



關於資金的基本信息

資金的來源是什麼?

- PACT 合作夥伴獲取 HDC 發行的市政債券和/或向其它貸方 (房利美或房地美) 尋求貸款，在這兩種情況下都是通過第8章計劃獲取HUD的資金。
- 州政府和聯邦政府評定的具有歷史意義的住宅區的歷史稅收抵免可作為額外的資金來源。
- PACT 合作夥伴必須分配其所得資金 (例如: 股權) 用於支付住宅區的翻修費用。
- 在特定情況下，紐約市政府也會提供額外補貼。



保留第9章計劃



保留第9章計劃是什麼意思？

監管：

- 住宅區也將繼續由NYCHA物業管理處負責管理。
- NYCHA 擁有土地和房屋。物業仍保持百分之100的公共性質。
- 員工仍是公職人員。

權利：

- 您作為租戶的權利將維持不變。

預期的翻修將無法滿足Bronx River Addition 住宅區的實體需求：

- NYCHA 將繼續儘量進行局部維修。
- 整個住宅區的維修及第12號樓的修復工程將受到資金的嚴重限制。



投票時間表和資格規定



參與過程 + 投票時間表





何時以及如何投票?

投票將從2024年3月13日，早上10時開始
並於2024年4月11日，晚上9時結束



2024年3月13日至2024年4月11日
網上或郵寄投票開始

- 合資格選民將於鄰近投票期開始時收到選票
- 郵寄選票將附上通過居民網上自助服務系統進行投票的密碼信息

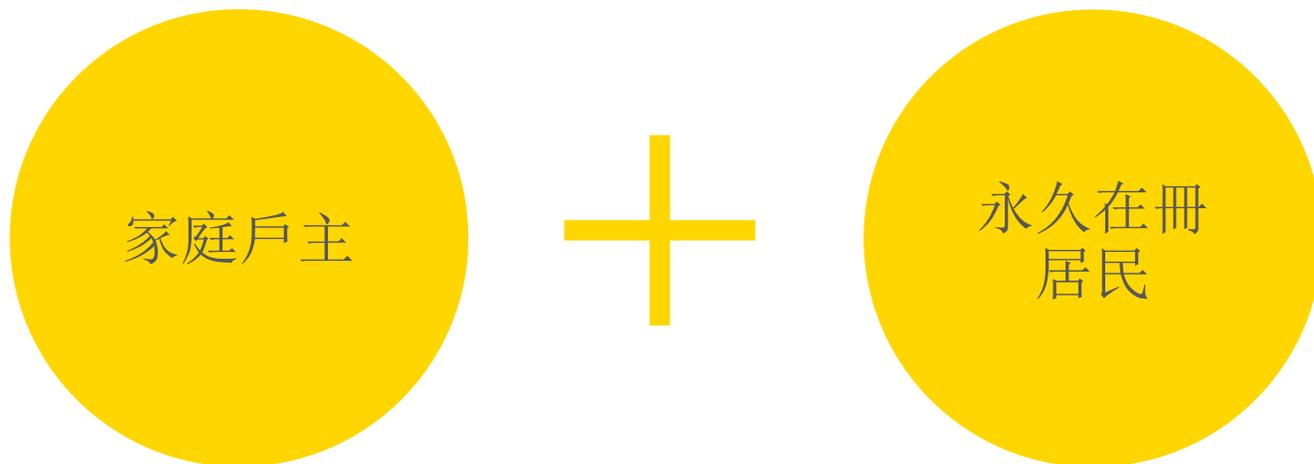


2024年4月2日至2024年4月11日
現場投票開始，網上或郵寄投票繼續

- 您必須攜帶通過郵件收到的選票和信封
- 投票站每天將從早上10時至晚上7時開放。



誰有資格投票?



- 簽署其NYCHA住房單位的租約
- 於2024年4月11日年滿18歲

- 登記為家庭成員之一
- 於2024年4月11日年滿18歲

其中包括在2022年接受NYCHA重新安置且符合上述資格條件的原居第12號住宅樓的居民。

誰沒有資格投票?

- 年齡未滿18歲的居民
- 未經認可的居民
- 獲臨時居住許可的居民
- 訪客
- 職員 (不在住宅區居住)

**請務必在2023年12月29日，星期四之前辦理資格覆核，以確保所有可能符合資格的家庭成員都能投票*



如何知道自己是否為合資格選民?

如果您是合資格選民，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

您還可通過電郵：
vote@nycha.nyc.gov 或電話：
(212) 306-6794查詢您的選民資格。



投票將如何進行?

選舉管理員

NYCHA 正在與一家負責管理選舉、計票並驗證結果的獨立的第三方公司合作。

投票方式

居民可以通過三種方式投票: 郵寄、網上和親自投票。

最低參與人數

如果進行選舉的住宅區內參與投票的戶主至少佔戶主總數的百分之20, 將對選票進行點票。如參與人數不足, 住宅區將繼續參加第9章計劃。

獲多數票選項勝出

NYCHA必須實施獲多數票的選項 (信託、PACT或保留第9章計劃)。

獲選項全面適用

獲多數票的選項應用於整個住宅區 (所有住房單位和住宅樓)。



後續工作?

您將有更多機會提出疑問並投票表決Bronx River Addition 住宅區的未來。

1 增加住宅區會議場次:

發佈會:

- 2022年12月6日，星期三，下午1時

公眾諮詢會議

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

2 無法參加會議?

不必擔心!

我們將於未來數月裡舉辦多個活動。

您將可從不同的途徑獲取新活動的資訊以及提出疑問!

3 了解更多:

網址:

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

電郵:

vote@nycha.nyc.gov

電話:

(212) 306-6794



問答討論



附錄

籌集資金

信託及其PACT合作夥伴可與市政府的房屋金融機構 (紐約市房屋發展公司 或 “HDC”) 建立合作關係。

HDC是美國最大的市級房屋金融機構，負責協助為紐約居民建造或保護平價房屋提供資金。在紐約市房屋局實施的「永久合理租金之共同承諾」 (PACT) 計劃中，HDC 也是翻修本市公共房屋的主要融資合作夥伴。

- 信託可與HDC合作，通過第 8 章計劃根據 HUD 資金狀況獲取或發行債券。
- PACT 合作夥伴可通過第 8 章計劃獲得 HUD 資助的HDC 的 PACT 債券決議和常規貸款。

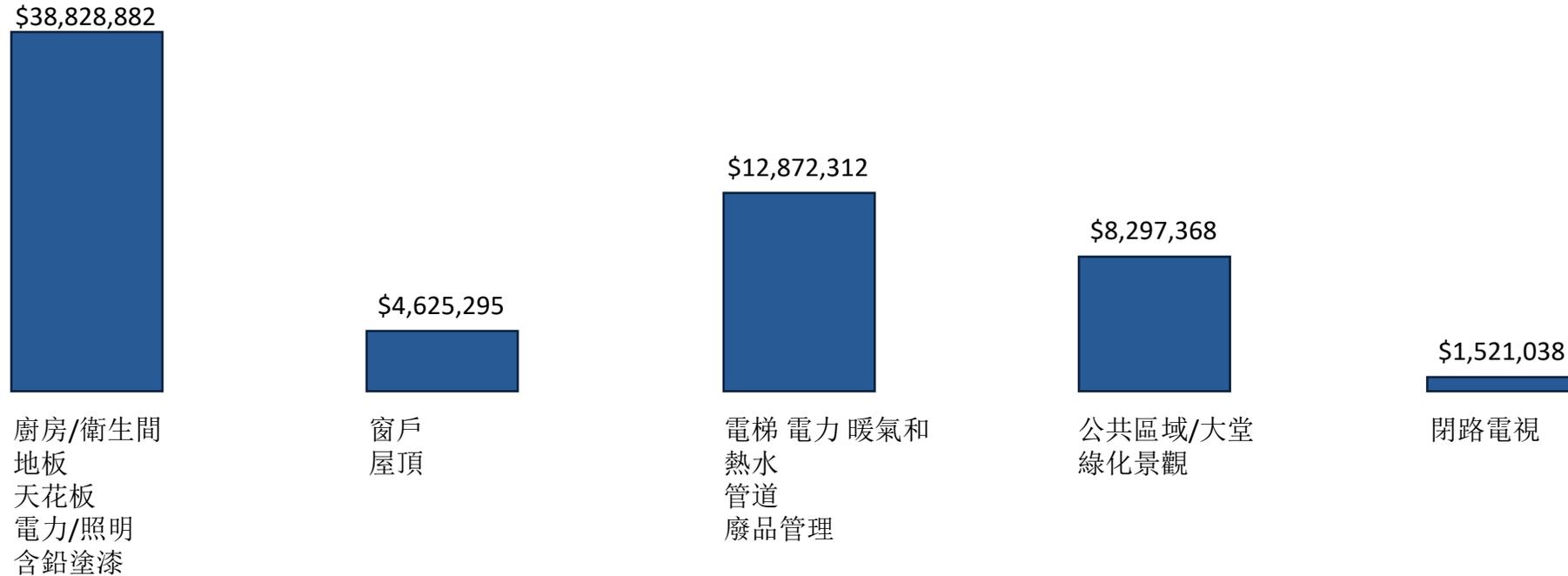




附錄

Bronx River Addition 住宅區實體需要評估

5年建築實體需要評估，2023年



什麼是實體需要評估(PNA)?

根據美國聯邦房屋和城市發展部 (HUD) 的建議，PNA 評估工作大約每五年進行一次，包括評估未來 20 年內需要對 NYCHA 住宅樓和園區所組成的有形資產進行更換和翻新的時間，然後根據當前市場價格估算這些翻修工程所需費用。上圖顯示了未來5年內需要更換的有形資產。