

New York City Housing Authority
纽约市房屋局



基本准则和目的声明

纽约州州长胡楚 (Kathy Hochul) 于 2022 年 6 月 16 日签署了《纽约市公共房屋维护信托法案》(“法案”)。此法案为解决纽约市房屋局(NYCHA)辖下的 25,000 套住房单位的长期拖欠的维修,翻修和翻新工程,同时保留居民的权利,并保持所属物业的百分之百的公共性质。法案的核心是赋予居民决定其所居住住宅区的未来发展的权力:只有当住宅区的居民投票决定参加公共房屋维护信托(“信托”)时,该住宅区才会转换至信托。另外,如果居民们选择参加信托,该法案还确保居民参与挑选和监管完成其所居住住宅区翻修工作的承建商。

为了支持居民的决定,该法案要求 NYCHA 在 2022 年 12 月 13 日之前,最终确定居民投票决定是否参加信托时应遵循的程序(“投票程序”)。这些投票程序是经过住房居民与居民维权人士共同协商,并考虑了居民,民选和政府官员,民众代表以及维权人士的意见后制定的,并涉及该法案所规定的内容,包括 NYCHA 如何通知居民关于其住宅区即将举行的投票工作的日期,提供关于居民应考虑每个选项的信息,用于确定投票人的资格条件,居民进行投票的方式和时间限制,让投票结果有效所需的最低居民参与人数,以及确定投票结果的方法。

在最终确定投票程序期间,居民无需对是否参加信托进行表决。制定投票程序的宗旨是在进行任何投票工作前通过举办宣传和推广活动,协助居民做出知情和独立的选择,确保投票过程的透明度,以及建立对最终投票结果的信心。

投票人资格

根据该法案的最低要求,年满 18 岁或以上的“在册居民”符合资格参加其住宅区内进行的任何投票活动。“在册居民”的术语是指签署了住房单位租约的任何租户,而在 NYCHA,这些个人通常被称为“家庭户主”,投票程序使用“家庭户主”的术语,取代“在册居民”。¹

为了赋予居民决定其住宅区未来发展的权力,除了法案最低要求的家庭户主类别外,投票程序还扩大了合资格投票人的群体,让年满 18 岁或以上的经 NYCHA 书面批准长久居住的居民 - 又称“家庭成员”也参与投票。家庭成员中的个人的年龄和永久居住状态是用于确定投票资格的唯一两个因素。就投票人资格而言,个人加入户籍的时间并不重要;

¹ 在签署 NYCHA 住房单位的两名个人共同租赁的情况下,“家庭户主”的术语还包括“联名户主”,



家庭成员中的任何年满 18 岁或以上的个人都符合资格。最后，投票程序还说明，任何通过 NYCHA 搬迁计划搬迁至其它住宅区且有返迁权利的合格居民仍然符合资格参加投票；因所居住房单位或住宅楼的问题而导致其搬迁的居民的投票资格不会受影响。

投票选项

根据法案规定，住宅区所进行的任何投票活动必须向居民提供同意或拒绝参加信托及继续参加第 9 章计划。在投票程序中，NYCHA 承诺在任何此类投票选项中纳入参加永久合理租金之共同承诺(PACT)计划的选项中。因此，根据这些程序进行的任何投票将包括三种选项供居民考虑：参加信托，参加 PACT，或同时拒绝参加信托和 PACT 并继续参加第 9 章房屋租金补助计划。

宣传和推广

NYCHA 知道，在根据这些投票程序所进行的投票活动前必须开展广泛的推广和宣传工作。居民们必须清晰和全面的了解关于三种投票选项的信息。他们必须明白信托和 PACT 所赋予的权利，以及这些权利与其目前参加的第 9 章计划所赋予权利的对比。他们必须收到关于每个选项所得资金如何可以或无法解决其住宅区的需求的信息。他们必须了解每个选项将如何进行施工，以及居民，NYCHA 和第三方机构在确保所进行的工程按照居民长期以来所期待的标准完成所发挥的作用。程序还必须详细说明未来的物业管理架构，让居民明白其住宅区在工程完成后如何进行管理和维护。而且 NYCHA 还必须向居民提供提出疑问和疑虑的机会并对此进行解决。

这些问题和其它问题将根据投票程序所规定的广泛的推广和宣传工作进行解决。此程序首先通过邮件，电话和电邮向居民提供与即将进行的投票相关的，通过投票程序第三章所要求的正式投票的重要信息。发送正式通知后，全面推广活动将在投票期开始前的 100 天内进行，此通知不仅规定在投票开始前向居民提供相关信息，还规定 NYCHA 向居民提供信息的方式，包括通过现场会议和网络会议，研讨会，印刷版和电子版资料，及其它。当 NYCHA 意识到，在如此重要的投票工作开始前，一刀切的方法无法提供必要的个性化推广服务，因此，在为各住宅区的居民制定推广计划的时候，将与各区的居民领袖共同商讨每个住宅区的独特需求。制定推广计划的相关要素可包括住宅区的规模，各住宅楼和居民住房单位的独特实体需求，居民可能喜欢的特定的沟通方式，及其它。

进行投票

为了进一步支持投票程序的透明度和信心，具有投票选举专业知识的第三方机构将根据投票程序进行投票监管工作。这些选票管理员将负责投票工作，接收和调查任何违规或不当行为的指控，并认证投票结果。

²谨此明确说明，个人加入家庭户籍的时间将不会影响其投票资格。



根据法案规定，投票程序向居民提供三种投票方式:现场，邮寄或网上投票。投票程序进一步规定，居民可在 30 天内进行投票，居民还可以在投票期内随时通过邮寄或上网投票。现场投票将留到最后 10 天内进行。

投票期结束后，选票管理员将点算选票并调查在认证投票结果前的 72 小时内所收到的任何违规或不当行为指控。作为认证投票工作的一部份，选票管理员还需要确认达到最低投票率的标准。虽然法案向 NYCHA 提供扩大投票群体的灵活性，让任何年满 18 岁或以上的合资格家庭成员参加投票，但法案要求将家庭户主的投票率用于确定最低投票率的标准。投票程序规定每个住宅区的百分之 20 的家庭户主投票数量设为最低投票标准。如果住宅区的家庭户主投票率不足 20%，投票结果将无效且不会采取任何行动。NYCHA 将在 100 天的参与期限内，通过采用投票监管人员关于有效居民参与的建议和专业常识展开居民参与活动，并通过与居民代表，维权人士和民选官员的合作关系，尽其所能实现投票率远超最低投票率的目标。NYCHA 还将监测所挑选的参与策略的效率并根据投票程序的规定，在 6 个住宅区的选举工作完成后准备一份分析报告，详细说明投票工作所取得的成功，面临的困难和目标，以进一步提高选民的参与和参加投票的积极性。³ 根据所得的分析报告，NYCHA 将考虑是否需要修改投票程序中所规定的最低投票率的门槛。

假设投票结果由选票管理员认证，获得多数居民投票的选项将是获胜的选项，NYCHA 必须根据适用的法律和条例规定实施居民的决定。投票结果和选票管理员的认证结果将向所有居民公布并在住宅区和 NYCHA 的网站上公布，此做法不仅提供获胜选项的通知，还提供投票结果确定方式的透明度。

信托投票程序

1. 定义

- (a) *区域理事会成员*是指根据全市居民协会主席理事会章程设立的被认可区域居民协会的主席、第一副主席、第二副主席、秘书、财务主管和第一纠察员。
- (b) *合资格选民*是指根据这些程序进行投票的公共房屋住宅区的年满 18 岁或以上的居民，并且是 (i) 户主或 (ii) 获得 NYCHA 书面许可永久居住的人士；由户主、联名户主 (在共同租赁的情况下) 和其他获得永久许可的居民组成，也称为“家庭成员”。
- (c) *家庭户主*是指在根据这些程序进行投票的公共房屋住宅区中签署住房单位租约的个人或群体 (在共同租赁的情况下)，也称为纽约市公共房屋维护信托法案的“在册租户”。
- (d) *投票通知*是指 NYCHA 在投票期开始至少 100 天之前向住宅区居民发出关于根据这些程序规划投票活动的正式通知。
- (e) *NYCHA* 是指纽约市房屋局。

³ 如上所述，法案将家庭户主称为在册居民。



- (f) *居民理事会*是指根据联邦法规第 24 篇第 964.115 节或任何后续法规建立和批准的住宅区居民协会。
- (g) *信托*是指纽约市公共房屋维护信托。
- (h) *选票管理员*是指参与监督和证明根据这些程序进行的投票的第三方机构。
- (i) *投票方法*是指合格选民可使用的三种投票方式: 现场, 邮寄或网上投票。
- (j) *投票期*是指合格选民可投票的时间。
- (k) 适用于搬迁居民:
 - (1) 所定义的术语合格选民和家庭户主还应包括, 如适用, 在收到根据程序规定的发送的投票通知和投票活动进行期间因 NYCHA 的搬迁计划未在住宅区居住且有返迁住宅区的权利的居民。

2. 居民领袖参与

- (a) NYCHA 应制定适合住宅区的选民需求的推广计划。
- (b) NYCHA 应邀请住宅区居民理事会, 或在未成立居民理事会的情况下则邀请当地区域理事会成员, 商讨并修改选民推广计划拟案。
- (c) NYCHA 应在讨论会议上, 简单介绍投票选项, 以及考虑与住宅区居民的最有效联络方式, 包括但不限于:
 - (1) 计划举办现场和网络居民会议的次数、时间和地点, 以讨论投票选项, 以及在会议上讨论和报告的内容;
 - (2) 计划举办信息摊位活动的次数、时间和地点;
 - (3) 确保在住宅区有效张贴公告的策略, 包括张贴位置以及识别和重新张贴已移除公告的流程;
 - (4) 征集有关 NYCHA 计划向居民传达信息的反馈意见和建议, 确保传达信息的清晰, 全面和有效性;
 - (5) 为住宅区居民安排专责投票事宜的联络人;
 - (6) 社区组织支援选民推广和参与活动的各种方式;
 - (7) 考虑聘用监票员; 以及
 - (8) 邮件, 传单和电子通讯。
- (d) NYCHA 将寻求获得认可的居民理事会的帮助, 或在没有成立居民理事会的情况下则寻求当地区域理事会成员的帮助, 在计划投票之前与居民进行接触。
- (e) NYCHA 应在根据下文第 3 节在提供投票通知之前和在根据下文第 4 节开始进行选民推广工作之前完成制定选民推广计划。

3. 投票通知

- (a) 在投票期开始至少 100 天之前, NYCHA 应通过 NYCHA 所存档的电话号码、邮寄地址和电邮地址联系信息向住宅区的居民发送投票通知。
- (b) NYCHA 还应在投票期开始至少 100 天之前在住宅区显眼位置和 NYCHA 网站上公布投票通知。
- (c) 投票通知应包含信息如下:
 - (1) 投票目的说明;
 - (2) 选票上的选项;
 - (3) 计划的推广会议的日期、时间和地点, NYCHA 将在会议上提供有关选项的信息以及居民可提出问题 and 意见的平台;



- (4) NYCHA 提供有关选项的信息的专题网页地址；
- (5) 居民可在投票前向 NYCHA 提出问题的联系信息；
- (6) 关于人们提交书面意见的方式和截止日期的信息；
- (7) 可提供的投票方法；
- (8) 适用于各个投票方法的投票期；
- (9) 关于合格选民可在各个投票期递送选票的方式，包括投票地点和时间，以及合格选民须提供证件的信息；
- (10) 关于人们可提出合理便利措施申请，以参加计划的选民活动和投递选票的信息；以及
- (11) 选票提供的语言翻译版本以及关于居民可索取选票其它语言版本或语言服务协助参与投票程序的信息。

4. 选民推广

- (a) 根据上述第 3 节规定发送投票通知后，并在投票期开始前至少 100 天，NYCHA 应展开根据上述第 2 节制定的选民推广计划。
- (b) NYCHA 应准备推广宣传材料，以帮助合格选民做出独立、知情的选择。材料上提供的信息应包括但不限于：
 - (1) 向合格选民提供每个选项的说明。每个选项的信息应包括但不限于：
 - (i) 每个选项的居民权利对比，包括但不限于租金釐定，租赁继承权和临时搬迁权；
 - (ii) 如何进行项目规划，承建商/合作伙伴签约，设计和施工潜在方案的概述；
 - (iii) 施工期间 NYCHA，居民和其它实体的各自职责说明；
 - (iv) 对现有基建工程的任何影响；以及
 - (v) 未来的管理架构。
 - (2) 实体需求评估报告说明住宅区的基建需求；
 - (3) 每个选项解决住宅区需求的适用的集资方案的信息；
 - (4) 每个选项的施工标准说明；
 - (5) 合格选民投票时使用的选票样本；以及
 - (6) 投票的进行和点票过程说明，包括选票管理员的职责以及投票结果被视为有效所需的最低投票率，如下文第 6(b) 小节所述。
- (c) NYCHA 应通过以下方式向合格选民提供上文第 4(b) 小节中描述的信息：
 - (1) 向住宅区的每个家庭分发资料手册；
 - (2) 在 NYCHA 网站创建专题网页；
 - (3) 根据 NYCHA 档案记录，向住宅区的所有居民发送电邮；
 - (4) 印刷材料张贴在住宅区的显眼位置，并在物业管理办公室备有文件可供索取；
 - (5) 受住宅区的布局限制，NYCHA 工作人员在现场尽可能设立信息摊位；以及
 - (6) 与住宅区居民进行至少四次会议。
 - (i) 每场会议重点讨论其中至少一个选项，并安排其中至少一场会议讨论所有选项。



- (ii) NYCHA 将安排在正常办公时间内和正常办公时间外举办会议。
- (iii) 至少一场会议将在住宅区现场进行，或在无法提供场地的情况下，选在住宅区邻近区域举行会议。
- (iv) 至少一场会议将与线上举办。

5. 进行投票

- (a) NYCHA 应通过第三方选票管理员进行和监督投票。选票管理员应就 NYCHA 如何有效提高选民参加和参与投票的策略提出建议。
- (b) 选票管理员应按以下标准选出：
 - (1) 展现在制定政策和协议以确保投票诚信方面的独立专业知识；
 - (2) 管理安全、准确和透明的选举的记录；
 - (3) 支持电子和无障碍投票方法所需的技术专业知识和能力；以及
 - (4) 在选票认证之前调查涉嫌违规行为的技术专业知识和能力。
- (c) 三种投票方式分别为现场，邮寄或网上投票，合资格选民可选择其中一种方式投票。
- (d) 合资格选民可从至少三个选项中选择其中一项，分别是参加信托，「永久合理租金之共同承诺」(PACT)计划，或拒绝参加信托和 PACT 并继续参加第 9 章公共房屋计划)。
- (e) 投票期应至少持续 30 天。
- (f) 在最开始的 20 天里，投票方式应仅限于网上和邮寄。
- (g) 在最后的 10 天里，投票方式应开放至现场，网上和邮寄。
 - (1) 仅会接受在投票期的最后一天前(以邮戳为准)寄出的邮寄选票。在投票期过后(以邮戳为准)寄出的邮寄选票将不获点算。
- (h) 选票：
 - (1) 选票应注明投票选项并将提供每个选项的简短说明。
 - (2) 选票将采用简单设计，简明用语并翻译至下文第 7 节所述的语言。
 - (3)

6. 点票结果和认证

- (a) 投票期过后，选票管理员应尽快点算选票。
- (b) 投票率最低要求
 - (1) 根据纽约市公共房屋维护信托法第 630 条第 2 款的要求，选票管理员应确定住宅区的投票的户主比例。
 - (2) 投票的住宅区家庭户主必须至少占百分之 20，其投票结果才被视作有效。如果住宅区投票的家庭户主不足百分之 20，投票结果将被视作无效，而且其后的投票将根据这些程序中概述的完整过程重新进行投票。
 - (3) 为履行这些程序所规定的责任，NYCHA 应尽量争取所有合资格选民最大程度的参与并应考虑，确定和事实提高参与程度的策略。根据这些程序规定在六个住宅区所进行的选举工作完成后，NYCHA 影准备一份分析报告，详细列明所取得的成功，遇到的困难和订立的目标，以进一步提高合资格选民的参加和参与的积极性。在进行分析工作的过程中，NYCHA 应考虑是否修改这些程序所规定的最低投票率。
- (c) 自动重新点算



- (1) 如果投票结果的决定票数少于总票数的百分之一，选票管理员应在选票认证之前重新计票。
 - (2) 如果在全面重新计票后，选票管理员确定前两个选项获得的票数相同，则应通过决胜投票解决票数相同的情况。在这种情况下：
 - (i) 选票管理员应证明票数相同结果；
 - (ii) 在决胜投票期开始至少 30 天前，NYCHA 应按照上文第 3(b) 和 3(c) 小节的规定提供决胜投票通知；
 - (iii) 合资格选民可通过任何投票方法选择两个先前票数相同的选项之一；
 - (iv) 上述第 5(e) 小节规定的投票期条款应适用；以及
 - (v) 决胜结果应按照本节的其他要求进行确定和证明。
- (d) 选票诚信
- (1) 选票管理员应进行尽职调查，以确保投票结果准确有效。
 - (2) 困难
 - (i) 合资格选民可在投票期结束后 72 小时内向选票管理员提出任何关于投票不准确或不当行为的指控。
 - (ii) 选票管理员应对所有在投票期结束后的 72 小时内收到的指控展开调查。
 - (iii) 选票管理员应收集和审查与指控相关的证据。
 - (iv) 选票管理员应利用其专业知识确定收到的指控的可信程度，并确定对结果的潜在影响，从而需要进行重新投票。
 - (v) 选票管理员应在根据下文第 6(e)小节准备的证明中说明其对投票期结束后 72 小时内对投票提出的所有质疑的调查和调查结果。
- (e) 选票认证
- (1) 如果选票管理员确定结果有效且准确，则应在签署的证明中明确说明。证书上应列明每个选项所获票数。证书上应进一步说明选票管理员确定投票结果的有效性和准确性的过程，包括但不限于根据上述第 6(b) 小节规定的家庭户主投票率最低要求，以及任何根据上文第 6(d)(2) 段要求对不准确或不当行为的指控相关的调查和调查结果。
 - (2) 如果选票管理员确定未达到上述第 6(b)小节规定的投票率最低要求，或者投票无法准确有效地点算，则应立即将确定结果传达给 NYCHA 和住宅区的居民理事会，或在没有成立居民理事会的情况下，向当地的区域理事会成员报告。此决定应使结果无效，并且应根据这些程序中概述的完整过程重新进行投票。
- (f) 投票结果
- (1) 根据上文第 6(e) 小节中提供的投票认证，获得最多票数的选项将被视为获胜选项。
 - (2) NYCHA 应遵从适用的联邦法律和法规，受获胜选项的约束。
 - (3) NYCHA 应将投票结果及选票管理员认证结果向所有家庭通知。
 - (4) 选票管理员认证书应张贴在住宅区显眼位置并在 NYCHA 网站公布。

7. 语言服务



- (a) NYCHA 应在根据这些程序进行的通讯和推广中遵守所有适用的语言援助要求，包括但不限于上述第 4(c) 小节中要求的信息通报。
- (b) NYCHA 应确保选票管理员在履行上述第 6 节规定进行投票的职责的过程中遵守适用于 NYCHA 的所有语言援助要求。
- (c) 语言援助服务要求应包括但不限于：
 - (1) 将所有推广宣传材料翻译至 NYCHA 的语言援助服务标准程序确定的常用语言；
 - (2) 将选票翻译至 NYCHA 的语言援助服务标准程序确定的常用语言；以及
 - (3) 作为选民推广计划工作的一部分，通知居民提出翻译文件或其它语言服务要求的方式。

