

紐約市房屋局 (NYCHA) 「2014財政年度機構計劃」修正擬案 行政摘要

聯邦法准許公營房屋機構修改或修正其年度計劃 (或簡稱計劃)。計劃的重大修正案必須通過與計劃原稿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區管理處，或登陸官方網站 (www.nyc.gov/nycha) 索取「2014財政年度機構計劃」修正擬案。房屋局也為轄下各個公房居民協會的會長提供了一份計劃修正擬案。

房屋局已於六月在各區舉辦六場諮詢會議，並於2014年7月24日在位於曼哈頓區的紐約市立大學曼哈頓社區學院 (BMCC) 舉辦公開聽證會。房屋局接受2014年7月24日前寄抵指定郵箱或傳真的有關機構計劃書的書面意見。計劃書第5頁印有相關通知。房屋局委派有關職員與居民諮詢委員會 (Resident Advisory Board, 簡稱“RAB”) 委員於2014年5月15, 22日和7月23日召開會議征詢建議。

房屋局已於2014年7月25日向美國聯邦房屋及城市發展局 (Department of Housing and Urban Development, 簡稱“HUD”) 提交了機構計劃修正擬案。房屋局有意要求HUD加快審批修正擬案。

修改「承租人公房選擇和配房計劃」(TSAP)

為了響應紐約市政府減少入住避難所家庭數量和滿足本地公共住房需求的努力，房屋局將重推政策，給予紐約市遊民服務局(DHS)轉介的無家可歸的公房申請家庭最高優先權。根據紐約市遊民服務局(DHS)普查結果顯示，登記入住DHS轄下避難所的有兒童的家庭數量創歷史新高。僅在2014年6月平均每日就有11,224個家庭入住避難所，其中包括23,173名孩童。與2013年6月相比，入住家庭數目升幅為百分之11，入住兒童人數升幅則為百分之12。平均每晚有超過5.4萬人入住避難所；每晚的床位空置率更低於百分之1。家庭入住日數也創歷史新高，平均逗留446日之久，與去年同期入住天數相比延長百分之10。

為滿足本地公共住房需求，房屋局將紐約市遊民服務部 (DHS) 轉介的無家可歸者申請個案的「根據需要而定」優先權編碼從N-4調升至N-0 (即最高優先權)。除了調整「根據需要而定」優先權，房屋局更會優先考慮已獲工薪家庭優先權的DHS避難所收容的公房申請家庭。紐約市房屋局平均每年的公共房屋回轉率為5,000個單位，並計劃將部份單位預留優先考慮租予無家可歸家庭。此外，利用市區公共房屋資源安置遊民人口是爭取紐約州政府發放遊民租金津貼的重要關鍵。

房屋局的計劃不僅滿足本地公共住房需求，更是配合總統奧巴馬於2010年宣導的預防及停止無家可歸問題的解決策略方案，以主流房屋補助計劃解決國家無家可歸的問題與全國目標相一致。聯邦房屋及城市發展部部長強烈呼籲全國各市的公營房屋管理局設法扶助無家可歸的家庭，必要時甚至設定有限優先權。

DHS轉介的無家可歸申請家庭已獲得房屋局轄下第8章房屋租金援助計劃的最高優先權。為支持市長的住房計劃，房屋局將向目前登記在第8章房屋租金援助輪候冊上擁有最高優先權的無家可

歸申請家庭出租轄下21個LLC名下住宅區的空置的第8章房屋租金資助單位；所有LLC II名下住宅區的空置單位將獲第8章房屋租金資助。

DHS將為新搬入房屋局轄下住房的家庭提供支援服務，確保他們順利過渡。無家可歸家庭成功搬進房屋局轄下單位後，DHS還幫助他們開始穩定的生活並且教導他們如何遵守住房的規章制度。

修改固定租金規定 - 2014年撥款法案

2014財政年度綜合撥款法(法編號113-76)為聯邦自行開支計劃提供專款資助，有效期至2014年9月30日。根據法案的第210章規定，房屋管理局必須將其固定租金的比例提高到公平市場房屋租金價格(FMR)最少百分之80的水準。該法案的固定租金條款要求全國各地的公營房屋機構作必要的租金調整並在2014年6月1日前完成調整，但要求年度租金的漲幅不能超過家庭收入的百分之35。這項規定將對對於房屋局和其公房居民產生巨大影響。

布魯克修正案中一項根據收入釐定租金的條款仍然生效，儘管有關租金的現行法律發生改變，公房居民仍支付固定租金下限或按其家庭收入的百分之30計算租金，所以租戶所交租金將不會超過其家庭收入百分之30。因此，當部分家庭租金因固定租金條款規定而增加時，受布魯克修正案條款的約束，其租金將仍不會超過其家庭收入百分之30。

HUD於2014年5月20日發出公共及印地安人房屋通知書 (PIH 2014-12 (HA))，向各市公共房屋管理局提供實施和遵守新法規指引。

HUD在通知書上解釋，在立新法前，各房屋管理局已經按市場上同類項的私營非資助出租單位的市場租金釐定固定租金。固定租金現在必須 -：

- 不低於適用公平市場房屋租金 (FMR) 的百分之80；以及
- 當公平市場房屋租金 (FMR) 與去年相比出現跌幅時，公共房屋管理局可以，但無須強制將適用固定租金調降至FMR標準的百分之80。此條例適用於2015財政年度以後公佈的FMR。

只要公共房屋管理局在2014年6月1日前開始公開聽證會程序，HUD即視其為遵守新法。HUD還要求各市公共房屋管理局於2014年10月31日起，對重新核實租用資格和新承租家庭實施採用新的固定租金價格表。

公共及印地安人房屋通知書更說明，如果按新固定租金計算方式導致公房家庭所付的租金增長超過家庭收入百分之35時，租金將必須分階段逐步調升，以確保住戶年度租金金額都不超過家庭收入的百分之35。另外，房屋管理局可以行使酌情權，分三年逐步將租戶租金調整至家庭收入的百分之35或以下。

過去多年來，紐約市房屋局轄下的高收入家庭所承受的租金的壓力相對低收入家庭所承受的租金壓力要少得多。目前只有百分之75 (即132,032戶) 的承租公房家庭繳付公平釐定的租金。然而，近四分之一 (即42,000戶) 的承租公房家庭繳付低於年度收入的三成為租金；而公房高收入家庭更繳付低於年度收入的兩成為租金。公房高收入家庭的平均收入是房屋局轄下公房住戶的平均收入的兩倍，但他們繳付的租金只是相當於或低於其收入的百分之22。

房屋局因此修改其固定租金政策，以遵守撥款法案的法規及HUD頒佈的相關指引。

房屋局將調整轄下所有出租單位的(最高)固定租金金額，使其達到公平市場房屋租金(FMR)的百分之80或以上。新的固定租金價格表將於2014年10月31日起生效，並適用於轄下所有新訂的公營房屋計劃。從2014年第四季度的年度收入審查開始，目前繳付固定租金的公房住戶將被要求繳付新定的固定租金，或按收入釐定的租金。

- 繳付固定租金且家庭收入少於地區收入中位數(AMI)百分之60的住戶，目前繳付公平市場房屋租金(FMR)的百分之50為固定租金。為了如期實施新的撥款法案有關租金的規定，房屋局將在未來的五年內逐步調升他們的租金額，以達到市場房屋租金(FMR)價格的百分之80或根據布魯克修正案規定的根據收入計算的租金額(採用兩者中較低的租金額)。房屋局將採用經現任董事會通過的方法，第一年租金只增加這些家庭的租金的百分之10。
 - HUD於2014年6月17日發出的「固定租金常見問題」(請見第3頁)解釋，"如果未來三年逐步調升的新固定租金金額過大，公共房屋管理局或可以在超過三年的時間內逐步將轄下承租家庭的租金調整至總升幅程度。"紐約市房屋局轄下約有15,000戶繳付固定租金且家庭收入少於地區收入中位數(AMI)百分之60的住戶。目前這些住戶的平均家庭收入為\$35,000，平均租金為\$657。房屋局估計百分之35的租金升幅可為這些家庭每月平均租金帶來高達\$200升幅，租金負擔或會過重。如果未來三年逐步調升固定租金也會帶來每月高達\$125的巨額租金升幅。為避免租金負擔過重，房屋局將於2014年10月開始，在未來的五年內逐步調升他們的租金額，以達到市場房屋租金(FMR)價格的百分之80。第一年的租金建議升幅為百分之10，即平均每月多交\$65租金。
- 繳付固定租金且家庭收入等於地區收入中位數(AMI)百分之60至80的住戶，目前繳付公平市場房屋租金(FMR)的百分之60為固定租金。為了如期實施新的撥款法案有關租金的規定，房屋局將在未來的五年內逐步調升他們的租金額，以達到市場房屋租金(FMR)價格的百分之80或根據布魯克修正案規定的根據收入計算的租金額(採用兩者中較低的租金額)。房屋局將採用經現任董事會通過的方法，第一年租金只增加這些家庭的租金的百分之8。
 - 紐約市房屋局轄下約有10,000戶繳付固定租金且家庭收入等於地區收入中位數(AMI)百分之60至80的住戶。目前這些住戶的平均家庭收入為\$49,000，平均租金為\$798。房屋局估計百分之35的租金升幅可為這些家庭每月平均租金帶來高達\$244升幅，租金負擔或會過重。如果未來三年逐步調升固定租金也會帶來每月高達\$144的巨額租金升幅。為避免租金負擔過重，房屋局將於2014年10月開始，在未來的五年內逐步調升他們的租金額，以達到市場房屋租金(FMR)價格的百分之80。第一年的租金建議升幅為百分之8，即平均每月多交\$66租金。
- 繳付固定租金且家庭收入等於地區收入中位數(AMI)百分之80至100的住戶，目前繳付公平市場房屋租金(FMR)的百分之75為固定租金。為了如期實施2014財政年度撥款法案有關租金的規定，房屋局明年將採用經現任董事會通過的方法逐步調升他們的租金額，以達到市場房屋租金(FMR)價格的百分之80或根據布魯克修正案規定的根據收入計算的租金額。
- 繳付固定租金且家庭收入多於地區收入中位數(AMI)百分之100的住戶，目前繳付公平市場房屋租金(FMR)的百分之85為固定租金，即已經符合2014財政年度撥款法案規定。