



紐約市房屋局創新時代社區發展計劃 常見問題

什麼是「紐約市房屋局創新時代」？

紐約市房屋局創新時代是一項十年策略規畫。此計劃將指導房屋局的工作方針並與公房區的居民和合作夥伴以透明的溝通方式討論如何改變房屋局工作方式。我們知道，房屋局轄下出租單位的居民與紐約市廣大市民一樣，都希望所居社區安全，潔淨和融洽互助。房屋局必須改變其工作方式以建立和維持這些社區。紐約市房屋局創新時代強調四個工作領域，包括房屋局如何獲得資助和運營，我們要建造什麼，最重要的是，如何參與居民以解決房屋局當前和未來所面臨的難題。

什麼是「創新時代社區」？

「創新時代社區」(NextGeneration (NextGen) Neighborhoods) 計劃旨在透過在房屋局公房區內未被充分利用的土地上興建混合不同收入家庭居住的住宅樓的做法，為基建維修項目增加急需的資金並為我們的社區建造更多廉租房屋。為了創造更多收入，即將在出租土地上興建住宅樓，住宅樓中百分之50的住房單位屬於廉租單位，另外百分之50的住房單位將按市場價格向公眾出租。房屋局將所創造的收入的大部份金額重新投入到所發展的公房區用於基建設施維修的項目中，而將其餘的收入用於其它公房區的維修和運營工作中。居民們將為如何將資金投入到創新時代社區的大型基建設施改善和維修項目中出謀獻策。

房屋局為何要推動「創新時代社區」？

各級政府出現百億美元的資金短缺，過時且低效的管理模式以及急速老化的房屋樓宇的問題嚴重削弱了房屋局的管理架構并降低了居民的生活質量。公房租戶現在要承受房屋局轄下老舊樓宇超逾170億美元的基建資金短缺的代價，長年居住在屋頂漏水，供暖系統和升降機失靈及存在更多問題的住宅樓裡。房屋局必須尋求各種合理正當的辦法為房屋局轄下現存住宅樓所需維修和更新以及營運所需資金增加收益。

資金短缺會對轄下居民而言，代表什麼？

如不儘快採取行動，成千上萬的紐約市民將面臨更嚴重的問題，而處於財政癱瘓狀況的房屋局將無法再解決所面臨的困難。

什麼是「創新時代社區」？

創新時代社區是指房屋局將在未被充分利用的土地上興建住宅樓，住宅樓中百分之50的住房單位按市場價格出租，另外百分之50的住房單位屬於廉租房屋。

「創新時代社區」的目標是什麼？

創新時代社區致力於三個主要方面：

1. 為世代市民維護公共房屋資源，
2. 對威科夫公房區，霍姆斯區以及所有公房區的資本需求進行再投資
3. 為紐約市民和公房居民增加更多廉宜出租房屋

公房居民獲得哪些利益？

- 房屋局通過實施基建設提高公共房屋轄下居民的生活質量
- 提高財務穩健性
- 通過增加基建維修項目所需的資金為世代紐約市民保護公共房屋資源
- 公房居民可租用更多廉租房屋
- 獲得臨時和固定工作機會

對於租用這百分之50的廉租房屋的家庭收入有什麼規定？

房屋局將確保這些新建住宅樓中百分之50的廉租住房單位專為收入少於地區收入中位數(簡稱AMI)百分之60的家庭預留。也就是說，一個三口人家庭於2015年的收入大概是\$46,600就可申請承租這些廉租住房單位。這只是目前最起碼的可負擔水平，而隨著計劃的不斷推行，房屋局將努力提高家庭的負擔水平。

創新社區計劃將可創造多少收益？

根據最初步的分析來看，房屋局估計此計劃將在未來10年可為房屋局創造3億美元至6億美元的收益。但是，每個公房區的預期收益將由計劃的各個利益攸關方所公佈項目的實際投入來決定。

如何分配為每個指定公房區所創造的收入？這筆錢的用途是什麼？

房屋局將為創新時代社區的公房區的基建設施改善工程並為維護全市現存的公共房屋資源投入大部份所得收入。創新時代社區的居民將所居公房區的基建設施改善工程定為優先解決的目標，比如：更新樓頂，修補牆磚，翻新廚房和浴室；與此同時保持房屋局的財政穩健性。

房屋局將會經營管理創新時代社區的廉租住房單位嗎？

房屋局預計，新建住宅樓的業主將聘請第三方物業管理公司管理大樓的日常事務。

公房居民和利益攸關方如何參與創新時代社區計劃？

從第一階段的參與行動開始至2016年年初期間，創新時代社區的公房區居民和各利益攸關方將有機會了解和詢問有關新發展計劃的詳情，並對他們所期待的新計劃為社區所帶來的利益和優勢提供反饋意見。

房屋局如何挑選參加創新時代社區的公房區？

房屋局根據公房區內未被充分利用的土地面積，公房區的資本需求，社區對公共房屋的迫切需求和市場價格出租房屋所能創造的收入方面考慮創新時代社區的選址問題。

房屋局將會出售或出租土地嗎？

這個決定可根據各公房區的情況不同而改變。但是我們的工作將在以下三個目標的指導下進行：

1. 增加更多廉租房屋，
2. 成為一個財務穩健的機構，並
3. 無論在任何情況下，成為確保長期可負擔公共房屋的先驅

新的廉租房屋如何推向市場和出租？公房居民是否可優先租住這些新的公共房屋？

新的廉租住房單位將公開向市場推出並通過市政府傳統的廉租房屋申請和抽籤的程序進行出租。公房居民將受惠於百分之25的優先權，而其餘的社區優先權或由當地社區委員會設定。

公房居民需要搬遷嗎？

不需要。公房居民無需因為新建的住宅樓而搬遷。

新建住宅樓內的廉租住房單位和市場價格住房單位是如何分佈的？

新建大樓內的廉租住房單位和市場價格住房單位是均勻分佈的。

創新時代社區的公房區將提供工作機會嗎？

由於這個計劃未得到聯邦政府的資助，房屋局將不執行美國聯邦房屋和城市發展部(HUD)的經濟契機計劃(Section 3)。但是，房屋局將增加一個適合本地的居民工作計劃，為居民尋找與新的建築工程般配的工作和培訓機會。

受建築工程影響，公房區內遊樂場地將被遷移嗎？

由利益攸關方啟動的居民參與程序將讓居民對受建築工程影響的遊樂場地的搬遷和更換問題提出建議。

公房居民獲得哪些利益？

- 房屋局通過實施基建建設提高公共房屋轄下居民的生活質量
- 提高財務穩健性
- 通過增加基建維修項目所需的資金為世代紐約市民保護公共房屋資源
- 公房居民可租用更多廉租房屋
- 獲得臨時和固定工作機會

我如何了解更多關於創新時代社區的廉租房屋計劃的資訊？

請瀏覽房屋局網站：<http://on.nyc.gov/ngn> 了解更多資訊。