NEW YORK CITY HOUSING AUTHORITY

紐約市房屋局「2016財政年度機構計劃」初稿及「2015財政年度機構計劃」重大修正擬案

布魯克林區諮詢會議

St. Francis College
聖弗朗西斯大學

2015年7月9日

NEW YORK CITY HOUSING AUTHORITY

致歡迎詞

NEW YORK CITY HOUSING AUTHORITY

會議規則

- 聆聽各人發言
- 不得打斷或干擾他人發言
- 尊重別人
- 尊重不同意見
- 如有興趣在簡報後發表意見或建議，請到登記處填寫發言人登記表。

NEW YORK CITY HOUSING AUTHORITY

年度計劃公眾諮詢
各區諮詢會議
時間均定於傍晚6時至晚上8時

2015年7月9日 – 布魯克林區
St. Francis College
聖弗朗西斯大學
180 Remsen Street

2015年7月16日 – 皇后區
Joint Industry Board
電業中心聯合工業委員會
158-11 Jewel Avenue

2015年7月20日 – 史旦頓島
Gerard Carter Community Center
卡特公房社區中心
230 Broad Street

2015年7月22日 – 布朗克斯區
Cardinal Hayes High School
海耶斯高中
650 Grand Concourse

2015年7月27日 – 曼哈頓區
Borough of Manhattan Community College
紐約市立大學曼哈頓社區學院
199 Chambers Street

NEW YORK CITY HOUSING AUTHORITY

年度計劃公眾諮詢
公開聽證會

2015年8月11日，星期二
下午5時30分至晚上8時

Pace University
Schimmel Center for the Arts
佩斯大學曼哈頓下城校區米高施密爾藝術中心
3 Spruce Street
New York, NY 10038
紐約市史普魯斯街3號 (靠近黃金街)

年度計劃諮詢會議：議題

1. 「紐約市房屋局創新時代」
   - 推行「紐約市房屋局創新時代」發展計劃的公房區
   - 在海洋灣(海灣)公房區推行「租金補助示範計劃」(簡稱“RAD”)
   - 「優選社區計劃」(簡稱 “CNI”)
2. 維修保養(「優化物業管理營運模式」最新進展)
3. 申請條件，甄選和資格認證政策
4. 資金來源
5. 基建工程

「紐約市房屋局創新時代」願景

為何現在推行「紐約市房屋局創新時代」?

房屋局必須從根本上改變其工作模式才能保護寶貴的公房房屋資源。

- 日漸老舊的住宅樓急需獲得修護
- 聯邦政府部門撥款嚴重不足 - 缺乏維修，物質和翻修工程所需的資金
- 面臨大量人口老齡化現象
- 低收入家庭急需廉宜出租房屋

「紐約市房屋局創新時代」目標

資金:

實現短期財政穩定並分散資金以為長遠計

營運

採用高效率效能的物業管理方法

(重新)建設:

重建，增建和保護公共房屋和廉租房屋資源

參與:

制定可持續發展的居民服務和參與模式

行動號召

報名加入焦點小組!

- 出席所居地區的警察服務區 (PSA) 例會
- 與房屋事務經理溝通交流
- 訂閱房屋局緊急警報
- 閱讀房屋局期刊
- 關注房屋局的臉書和推特社交網頁

SIGN UP FOR NYCHA ALERTS

推行「紐約市房屋局創新時代」發展計劃的公房區

- 通過增建廉租公共房屋並善用房屋局土地資產保護公共房屋資源將有助公房現在和將來的居民實現安全，潔淨與融洽互助的社區的目標。
- 定於今年六月發出招標書(RFP)為三個公房區的出租地皮徵求發展提案。
- 房屋局將與獲選發展商商討攤分發展費的事宜。通過由HUD監管的抽籤方式，公房住戶將有機會申請入住新建住宅樓。

布魯克林區的**英格索爾公房區,**–佔地11,400平方英呎，約有125戶長者公寓。

布朗克斯區的**米爾布魯克公房區**–佔地29,850平方英呎，約有125戶長者公寓連社區場地。

布魯克林區的**梵黛克公房區**–佔地36,000平方英呎，約有220戶住宅單位。

「租金補助示範計劃」(簡稱“RAD”) (海洋灣-海灣公房區)

主要利益包括:

- 全面翻修房屋局的日漸老舊的住宅樓
- 由領取公共房屋津貼轉換成第8章房屋租金補助合約，為紐約市房屋局提供穩定的聯邦資金來源
- 確保房租永久合理性
- 保留居民保護協會基金

實施租金補助示範(RAD)計劃的目標包括:

- 保障住房租金永久合理性
- 改善和裝修住宅樓宇設施
- 為公房區提供堅實的財政基礎以保持住宅區穩定性

現存公共住房單位總數： 1389

住宅樓總數： 24

翻修住房單位總數： 1389

20年基建工程約需資： 1.61億美元

預定招標公佈時間： 2015年冬季

預計工程項目簽約時間：
2016年春季/夏季

預計翻修工程開始時間:2017年

「優選街區計劃」(貝登塞斯公房區四期，五期，六期)

紐約市房屋局已向HUD遞交了「優選街區計劃」補助申請書，**實現莫特黑文地區的改造發展計劃**。

申請進度： 仍在等候HUD的審批

規劃項目： 主要規劃項目包括將位於維利斯大道和東146街上交界處的單層商用建築物重建成帶樓面舖位的民用住宅樓；以及翻修東146街沿途一帶的民用住宅樓。

「優選街區計劃」的總體目標分三部份：

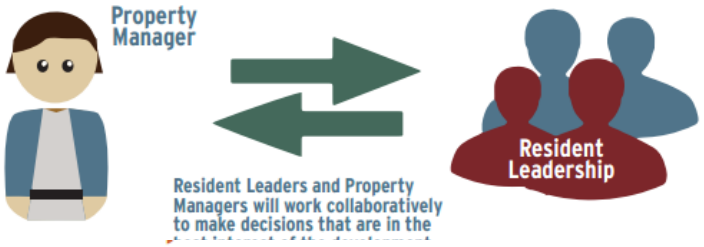
公共房屋： 通過建造高品質混合不同收入家庭居住的，得到妥善管理和安全，潔淨和融洽互助的公共房屋方法改造貧困地區的公營和受資助的房屋。

居民： 提供所需服務和計劃，改善年青人文化程度和代間流動。

街區: 為公共和私營投資商創造必要的條件，發展貧困社區，為社區提供各種設施和資產，包括保安，優秀的學校和商業活動。

維修保養 (「優化物業管理營運模式」最新進展)

1) 與居民緊密合作



2) 改善客戶服務質量

3) 新的工作方式

4) 完善的財政管理

實施「優化物業管理營運模式」(OPMOM)的公房區

布朗克斯區

Millbrook

Patterson

Mott Haven

Mitchel

Melrose

曼哈頓區

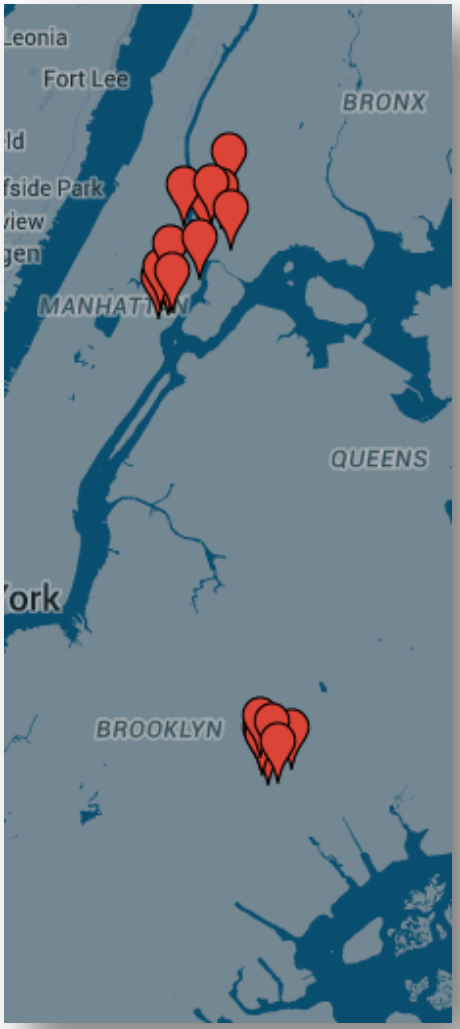
East River

Wilson/White/Metro North

Jefferson

Wagner

Lincoln



布魯克林區

Howard

Tilden

Seth Low

Langston Hughes

Woodson

Unity Plaza

Van Dyke

Brownsville

申請條件，甄選和資格認證政策

申請條件，甄選和資格認證政策更改提議

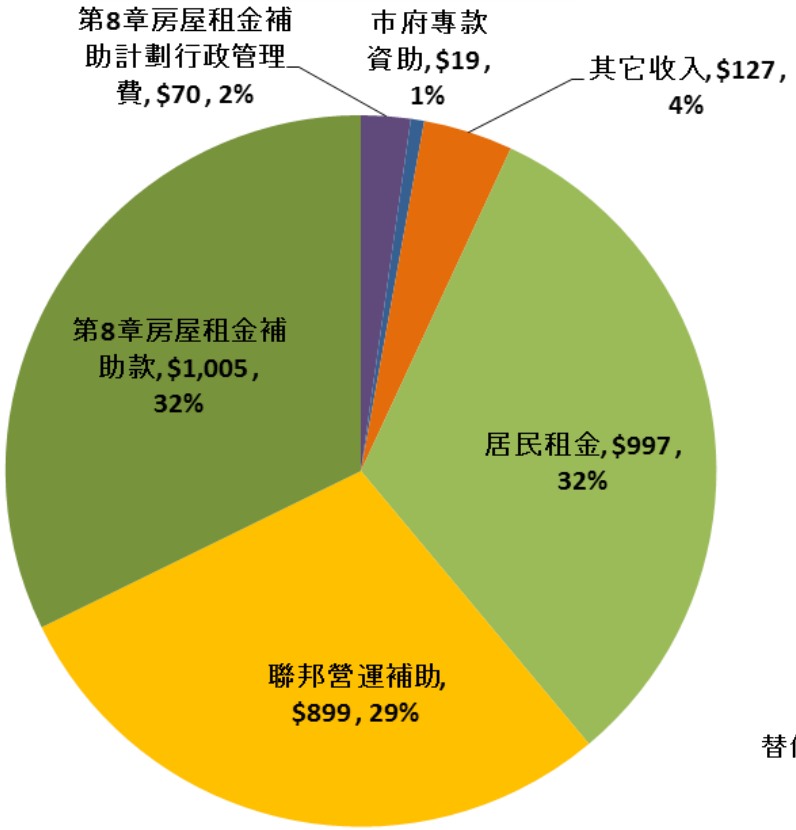
- 為了遵循HUD的規定，加快處理居民提出的合理便利措施的調遷申請房屋局正考慮透過調升申請居民在「承租人公房選擇和配房計劃」(TSAP)的調遷優先級別。

- 目前以合理便利措施為由提出調遷申請的殘疾人獲配優先權編碼為T3。

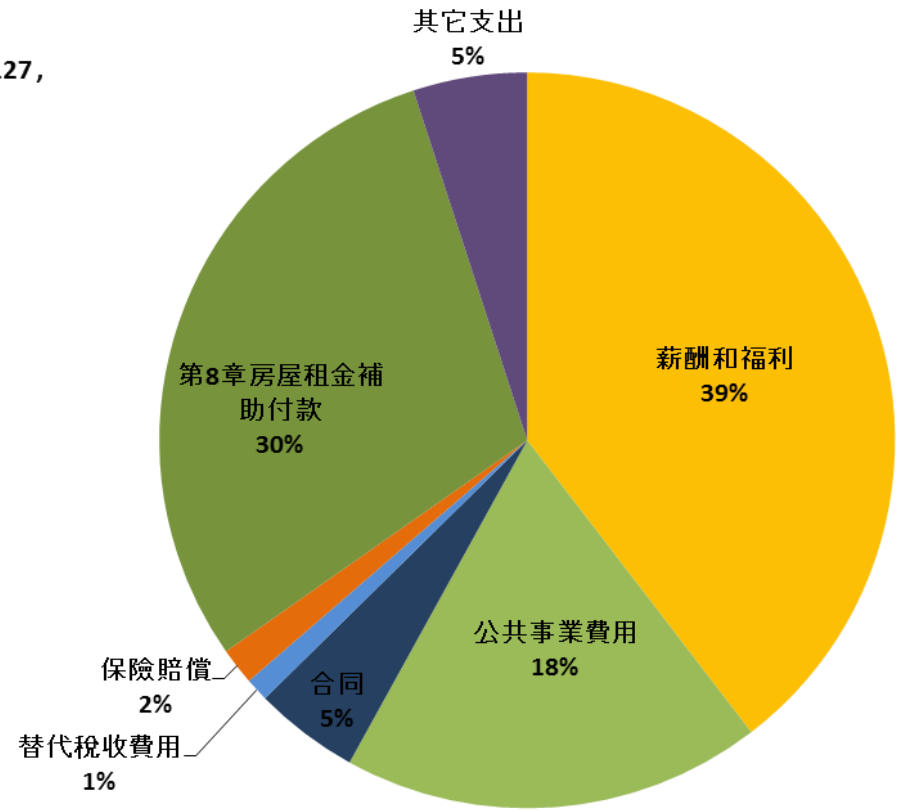
- 以合理便利措施為由的調遷優先權編碼級別範圍是T3至T0。

資金來源 - 營運財務狀況報表

收入=30.116億美元



支出=32.214億美元



($ 以百萬計)

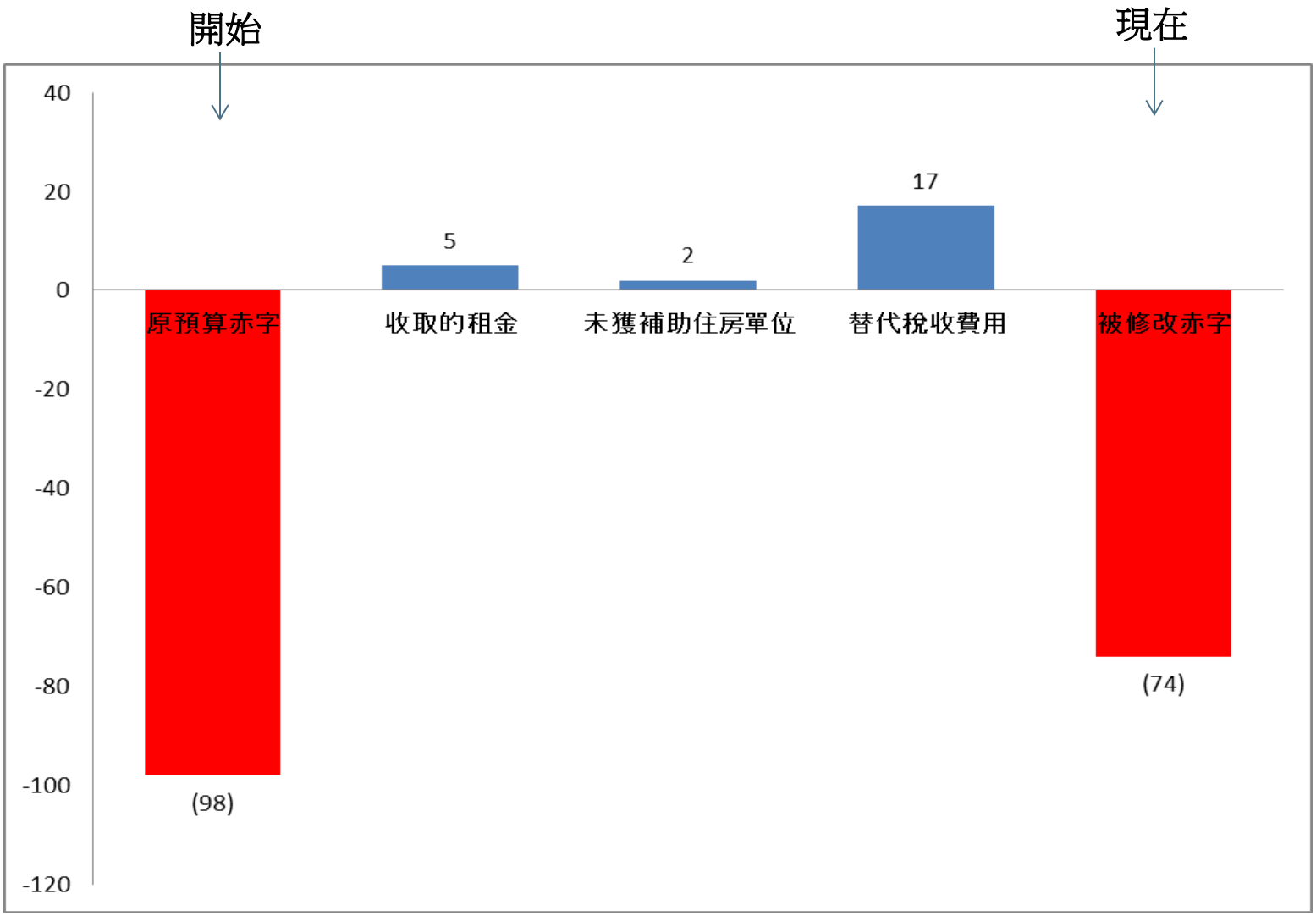
9.8千萬營運赤字

房屋局的2015財政年度每戶住房單位數據分析

	2015年採用的預算案	
	總數	每住房單位月度平均值
	($ 以百萬計)	*($ 以整數計)*
收入		
租金和費用	$1,015	$489
聯邦補助	899	433
其它支出	170	82
總收入	**2,084**	**1,004**
支出		
營運費用	$1,537	$741
公共事業費用	593	286
保險賠償	52	25
總支出	**2,182**	**1,052**
盈餘/(赤字)	**($98)**	**($47)**

*僅以公共住房單位估算

2015年度預算：目前狀況



擬定紐約市房屋局2016年度固定租金價格表2016年6月1日生效

固定租金的價格調整將影響14,000戶家庭

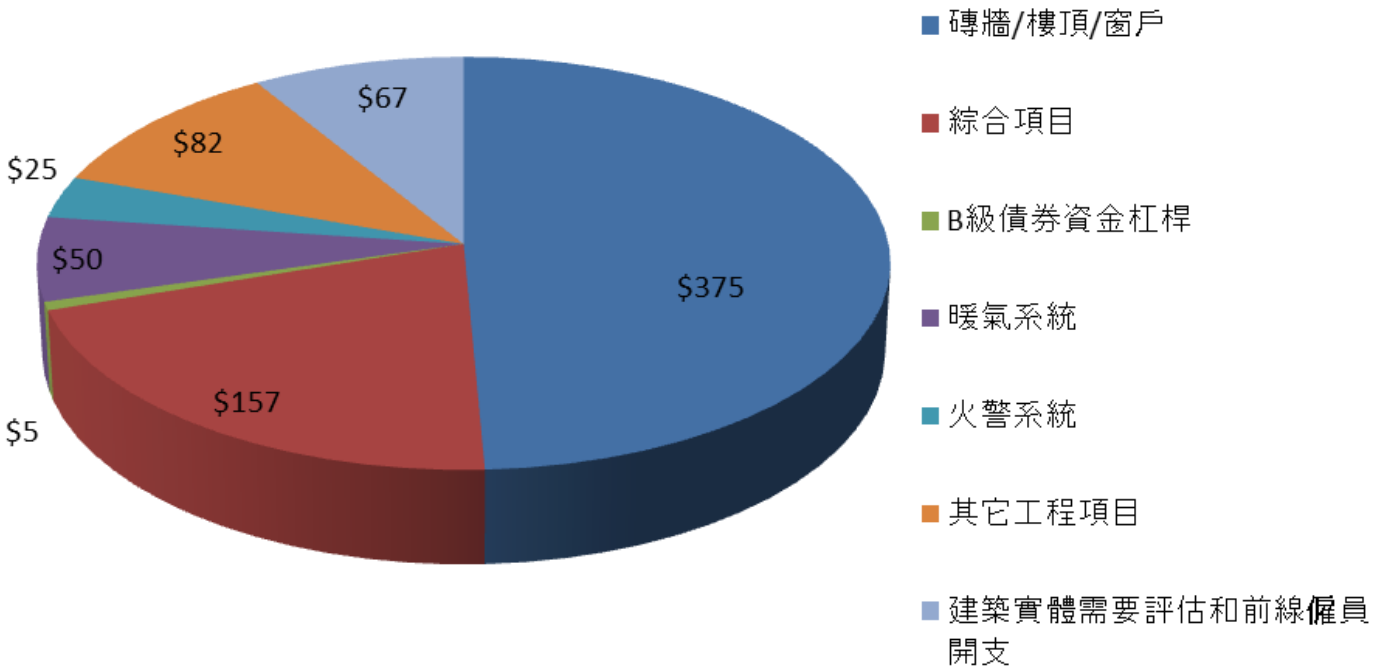
住房單位類型	收入水平I	收入水平II	收入水平III	收入水平IV
	家庭收入水平低於地區地區收入中位數 (AMI) 百分之60	家庭收入水平介乎地區收入中位數 (AMI) 百分之60至80	家庭收入水平介乎地區收入中位數 (AMI) 百分之80至100	家庭收入水平高於地區收入中位數 (AMI) 百分之100
單間	$811	$861	$957	$1,019
一臥室	$846	$900	$999	$1,062
二臥室	$1,003	$1,065	$1,185	$1,259
三臥室	$1,290	$1,370	$1,523	$1,618
四臥室	$1,446	$1,536	$1,707	$1,814
五臥室	$1,661	$1,766	$1,963	$2,086
六臥室	$1,879	$1,997	$2,219	$2,358

上列固定租金價格表將於**2016年6月1日**接受辦理年度收入審查時生效。

新定租金價格將於**2016年11月1日**開始生效。

基建計劃項目開支詳情

五年基建計劃 - 聯邦資金:



2015-2019財政

額外基建資金來源

城市基建

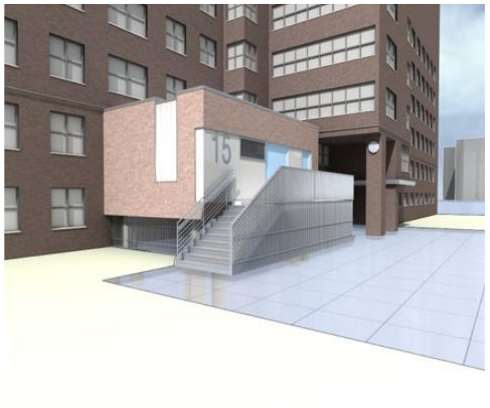
- 小型贊助項目
- 獲1千萬美元資金資助積壓維修工程

市長行動計劃

- 反暴力運動
- 獲3.5千萬美元資金安裝室外照明系統

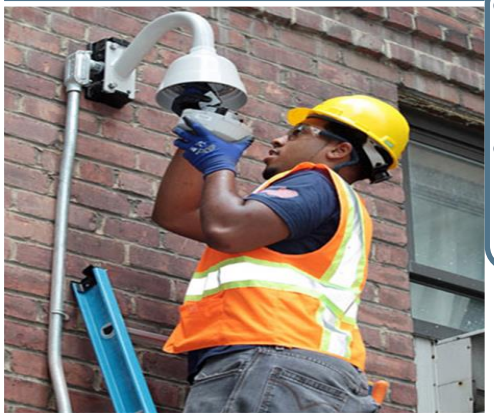
收入
30.116億美元

颶風桑迪災後重建



- 保險賠償，聯邦應急管理局(FEMA)和社區發展基金(CDGB)撥發專款
- 預計超過30億美元資金

資產沒收基金



- 加強罪案高發公房區的保安
- 獲1億美元撥款資助

意見和問題

歡迎各界人士對「2015財政年度機構計劃」初稿及「2015財政年度機構計劃」重大修正案發表書面意見。請將書面意見寄至:

Public Housing Agency Plan Comments
Church Street Station
P.O.Box 3422
New York, New York 10008-3422

或

annualplancomments@nycha.nyc.gov