



# 霍爾斯公房區召開 「創新時代社區」 簡報會

2015年11月4日

# 我們為什麼召開會議?

- 解答您的疑問
- 講解我們必須實施「NYCHA創新時代」計劃的原因
- 重溫上週會議收集的關注問題和發展理念
- 圓桌會議:我們想要聽取您的意見

# 會議規則

- 保持安全距離
- 不得打斷或干擾他人發言
- 尊重別人
- 保持中立態度

獲取更多有關「創新時代社區」的資訊

會議相關資訊均已上載至  
「紐約市房屋局創新時代」網站：  
**on.nyc.gov.ngn**

請將問題和意見發送電郵至：

**[NextGen@nycha.nyc.gov](mailto:NextGen@nycha.nyc.gov)**

# 澄清事實

「創新時代社區」計劃將 -：

- **不會** 迫使公房住戶遷居
- **不會** 增加公房住戶的租金
- **不會** 將所居住宅樓私有化
- **不會** 清拆公共房屋



# 為什麼紐約市房屋局現在要推行 「創新時代」？

我們要保護我們的住宅樓宇和珍貴的公共房屋資源以及  
改善居民生活

- 老舊樓宇急需修護
- 嚴重缺乏維修，物質，和翻修工程所需的聯邦資金
- 面臨大量人口老齡化現象
- 低收入家庭急需廉價住房

# 問題 #1

## 為什麼選擇霍爾斯公房區？

- 公房區有各項大型修繕/系統升級的迫切需要  
(資金需求逾3千萬美元)
- 曼哈頓上東城有市價出租單位的需求 → 創造 \$\$
- 曼哈頓上東城有廉價出租單位的需求
- 有興建住宅樓的空地

# 什麼是「創新時代社區」？

- 紐約市房屋局「創新時代」制定的十五項戰略之一，創造收入保護霍姆斯公房區和房屋局轄下其它公房區
- 參與兌現紐約市市長計劃增建**20萬套**廉價住房的承諾
- 在房屋局轄下公房區土地上興建的住宅樓：混合不同收入家庭居住 – ½ 為廉價出租單位，½ 為市價出租單位

## 問題 #2

# 擴建社區將對霍爾斯公房區過百名居民造成什麼影響？

- 增建廉價房屋 = 增加低收入家庭的住房機會

# 問題 #3

## 多少資金將被重新投入霍爾斯公房區？

- 大筆資金
- 按照居民參與決議的工程最終範圍釐定
- 最終金額取決於公開招標所得的建議方案

# 問題 #4

## 如何決定霍爾斯公房區的系統升級和翻修工程優先次序？

- 社區願景 (理念討論)
- 居民決定工程優先次序

# 問題 #5

**艾薩克斯公房區等鄰近公房區將得到任何收益/福利嗎?為什麼?**

- 艾薩克斯公房區居民可得益於就業機會，新建廉價出租單位抽籤機會，使用新建或翻修兒童遊樂設施等福利。
- 增建廉價房屋 → 增加曼哈頓上東城的低收入紐約人口 → 促進社區多元經濟發展以及曼哈頓上東城低收入紐約居民的永久住房保障

# 問題 #6

## 如果居民反對，發展案仍將繼續推進嗎？

- 紐約市需要並希望實行此項計劃 → 目標: 保護公共房屋資源
- 紐約市需要並希望居民參與其中 → 目標: 保護和改善霍爾斯公房區設施
- "不作為"後果嚴重且現況堪憂
- 致力於居民參與，解答疑問，澄清事實，消除顧慮

# 問題 #7

## 新發展案將調升居民的租金嗎？

- 不會的
- 霍爾斯公房區設施系統升級 + 租金維持不變
- 住戶家庭收入的30%

# 問題 #8

## 居民將流離失所嗎？

- 不會的
- 居民不會因為新發展案而被迫遷出

# 問題 #9

## 居民將如何能夠參與決策過程?

- 第1階段 - 教育 - 召開利益攸關方資訊會議 (9月-10月) - 會晤居民, 民選官員, 社區組織, 維權人士和社區委員會
- 第2階段 - 會議 - 成立利益攸關方委員會並舉辦磋商會議 (10月-12月)
- 第3階段 - 規劃 - 制定並公佈社區願景計劃 (12月-翌年1月)
- 第4階段 - 通知 - 將各方意見建議納入招標書 (定於2016年第一季度公佈)

# 問題 #10

**紐約市房屋局將會經營這座混合不同收入家庭居住的新建大樓嗎？**

- 不會的
- 新建大樓將交予獨立經營商處理日常營運，維修保養和收繳租金工作
- 紐約市房屋局則繼續擁有土地

# 問題 #11

## 霍爾斯公房區居民將獲得新建廉價出租單位的優先編配權嗎？

- 新建大樓將優先為公房居民預留百分之25出租單位
- 新建廉價出租單位將公開招租並依照市立住房營銷推廣準則租賃

# 問題 #12

## 新建廉價出租單位設定的‘合理’收入條件是什麼？

- 上限或最低承擔能力 = 地區收入中位數 (AMI) 百分之60, 換言之, 三人家庭的2015年度收入標準約為\$46,600。
- 房屋局將在工程計劃的可行範圍內, 儘力提升租戶的負擔能力。

# 問題 #13

## 兒童遊樂設施將被遷建嗎?

- 會的, 如果擬建大樓在此空地上建造
- 搬遷並改善兒童遊樂設施

# 問題 #14

## 居民如何受惠於新建造工程所創造的就業機會？

- 紐約市房屋局正在設立一個原區居民招聘計劃 - 為居民配對合適的工作和培訓機會
- 工作數量將取決於工程範圍。

# 問題 #15

## 紐約市房屋局如何保障這些出租單位價格的永久合理性？

- 紐約市房屋局將訂立租賃條款
- 紐約市房屋局將繼續要求提供廉價出租單位

# 問題 #16

**紐約市房屋局的土地租賃期限是多久?60年後會是什麼情況?**

- 紐約市房屋局將與房屋維護及發展部合作訂立租賃條款。
- 60年後，房屋局將續約60年以保障出租單位價格合理性和土地權。

# 問題 #17

## 租約將每年會創造收入嗎？

- 會的
- 紐約市房屋局將要求發展商支付簽約金，用以即時開展霍爾斯公房區的修繕和系統升級工程

# 問題 #18

## 紐約市房屋局將否出售發展後的霍爾斯公房區土地/樓宇物業/私營化?

首要目標:

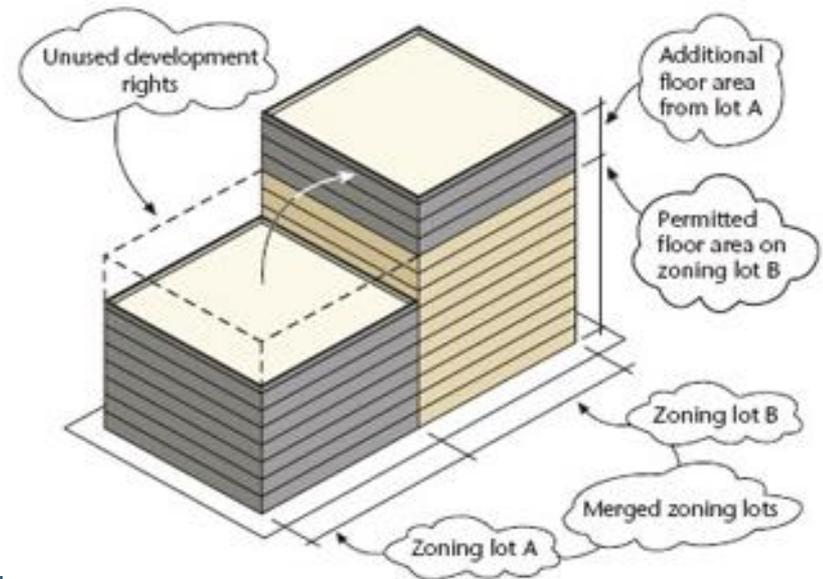
- 挽救瀕臨破產的紐約市房屋局
- 重新投資紐約市房屋局轄下住宅區 (霍爾斯公房區)
- 為紐約市增建廉價住房

我們並不打算出售霍爾斯公房區樓宇物業。

# 問題 #19

## 紐約市房屋局將否出售空間所有權？

空間所有權 = 開發權的一種，是指不動產上方的空間發展；可以於樓宇間互相轉移



# 問題 #20

## 新建大樓的高度將是多少？

- 與霍爾斯公房區目前樓高相近
- 介乎25至33層樓

# 圓桌會議

我們想要聽取您的意見

# 問答 討論

獲取更多有關「創新時代社區」的資訊

瀏覽「紐約市房屋局創新時代」網站：

[on.nyc.gov/ngn](http://on.nyc.gov/ngn)

請將問題和意見發送電郵至：

[NextGen@nycha.nyc.gov](mailto:NextGen@nycha.nyc.gov)

填寫會後問卷調查表