



「紐約市房屋局創新時代」

威克夫公房區召開 「創新時代社區」 簡報會

2015年11月2日

我們為何召開會議？

- 解答問題
- 回顧上週會議收集的關注問題和觀點
- 優先解決問題

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

澄清事實

「創新時代社區」將：

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



今晚的議程

- 回答常見問題
- 第一部份 - 提出關注問題
- 第二部份 - 為創造優質生活出謀獻策
- 第三部份 - 發表意見

問題#1

為什麼選擇威克夫公房區？

- 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)
- 有市價出租單位的需求 → 創造 \$\$
- 有平價出租單位的需求
- 有興建住宅樓的空地

問題#2

擴建社區將對威克夫公房區上百名居民生活造成什麼影響？

- 更多平價房屋 = 增加低收入家庭的住房機會

問題#3

威克夫公房區將再獲投入多少資金？

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

問題#4

如何決定威克夫公房區的系統升級和翻修工程優先次序？

- 社區願景 (觀點和建議)
- 居民決定工程優先次序

問題#5

華倫街和葛瓦納斯等鄰近公房區將得到任何收益/福利嗎? 為什麼?

- 華倫街和葛瓦納斯公房區居民可得益於就業機會, 租用新建平價出租單位, 使用新建或翻修的兒童遊樂設施等福利
- 更多平價房屋 → 增加波倫山地區低收入紐約人口 → 促進社區多元經濟發展以及保障低收入紐約居民的永久住房

問題#6

如果居民反對，新方案將繼續推行嗎？

- 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: 保護威克夫公房區資源並改善其設施
- “不作為”後果嚴重且現狀堪憂
- 致力於居民參與，解答疑問，澄清事實，消除顧慮

問題#7

新發展工程將導致居民的租金上昇嗎?

- 不會
- 威克夫公房區設施更新 + 租金維持不變
- 住戶家庭總收入的30%

問題#8

居民將被另行安置嗎？

- 不會
- 居民不會因為新發展工程而被迫遷出

問題#9

居民將如何參與決策過程?

- 第1階段 - 教育 - 召開利益攸關方資訊會議 (9月-10月) - 與居民, 民選官員, 社區組織, 維權人士和社區委員會會面
- 第2階段 - 會議 - 成立利益攸關方委員會並舉辦商討會議 (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

紐約市房屋局將會管理這座混合不同收入家庭居住的新建大樓嗎？

- 不會
- 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
- 紐約市房屋局將繼續擁有土地

問題#11

威克夫公房區居民將獲得新建平價出租單位優先編配權嗎？

- 新建大樓將優先為公房居民預留百分之25出租單位
- 新建平價出租單位將依照市住房市場推廣準則公開招租

問題#12

新建平價出租單位設定的‘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, 也就是說, 一戶三人家庭2015年的總收入約為\$46,600。
- 房屋局將在計劃的可行範圍內, 盡力提高申請家庭的承擔能力。

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 - 為居民尋找合適的工作和培訓機會
- 工作數量將取決於工程規模。

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？

- 紐約市房屋局將出租土地
- 提供平價出租單位是租賃條款的必要條件

問題#16

紐約市房屋局的土地租賃期限是多久?60年後的情況如何?

- 紐約市房屋局將與市府其它機構合作訂立租賃條款。
- 60年後, 房屋局將續約60年以保障出租單位價格合理性

問題#17

租約每年會創造收入嗎？

- 會
- 紐約市房屋局將要求發展商支付簽約金，用以立即開展威克夫公房區的修繕和系統升級工程

介紹無線投票器的使用方法



使用無線投票器的方法

- 我會提出一些問題
- 如回答問題，請根據與您的答案相應的字母按鍵
- 請在我提問後才按鍵。您需在10秒鐘內選擇答案
- 您可在10秒鐘內改變答案的選項。每個無線投票器只記錄您最後的答案

讓我們一起試用無線投票器！

讓我了解一下現場人數

- A. 請根據我的指示，在投票器上按字母A...

人數統計資料

您住在哪裡？

- A. 威克夫公房區內
- B. 威克夫公房區外

您的性別是什麼？

- A. 男性
- B. 女性

您幾歲？

- A. 未滿19歲
- B. 20-24歲
- C. 25-34歲
- D. 35-44歲
- E. 45-54歲
- F. 55-64歲
- G. 65-74歲
- H. 75歲以上

您居住在這個社區多久？

- A. 0-4年
- B. 5-9年
- C. 10-19年
- D. 20-29年
- E. 30-39年
- F. 40-49年
- G. 50年以上

第一部份- 提出關注問題 同桌討論

基本聲明

- 在威克夫公房區擬建住房單位的做法是根據創新時代計劃所制定的15個發展戰略計劃實施的
- 計劃的目的是為廣大市民保護珍貴的公共房屋資源並為公共房屋所需的基建維修創造收入
- 所得收入的大部份將投入威克夫公房區的發展建設中

基本聲明

- 很多問題未得到解決
- 利益攸關方參與的目的是優先解決居民關心的問題
- 正如之前所提，威克夫公房區大概有550至650戶住房單位
- 可通過不同的方法解決這550至650戶住房單位的需要
- 我們將通過下列問題了解您的意願，為未來數週的商討會議做準備

總結和優先考慮關注問題

為公房區投入所得預期收益，應優先解決下列哪些 基建改善工程？

- A. 住宅樓室內樓梯
- B. 樓頂，樓梯扶手，牆磚
- C. 住房單位浴室
- D. 住房單位廚房
- E. 進出口大門

居民，民選官員，社區委員會與其它利益攸關方是否應組建委員會以決定所得收益的使用優先次序？

1. 是的，應組建委員會
2. 是的，但只應組建居民委員會
3. 不應該，我不相信委員會將創造奇蹟

下列哪些設施對您來說最重要？

1. 樹木
2. 休憩用地
3. 遊樂設施

下列哪些工作應優先進行？

1. 維護現有休憩用地和停車場
2. 維護照明和風景
3. 增加威克夫公房區維修工程所需資金
4. 為紐約市和鄰近地區增加更多平價住房

大型住宅樓可增加更多平價住房和維修工程所需資金。威克夫公房區的住宅樓樓高21層。根據這個高度，您希望擬建新住宅樓的高度是多少？

1. 8層
2. 12層
3. 20層以上

本計劃將擬建多幢住宅樓。您希望較低層的住宅樓建在何處？

1. 在那文斯街上
2. 在威科夫街上
3. 在波羅的街上
4. 在3大道上

本計劃將擬建多幢住宅樓。您希望較高層的住宅樓建在何處？

1. 在那文斯街上
2. 在威科夫街上
3. 在波羅的街上
4. 在3大道上

其它關注問題

1. 學校過於擁擠
2. 社區過於擁擠
3. 新舊居民的文化差異
4. 居民就業機會

聲明

- 這些問題並非屬於房屋局的直接責任
- 需要社區機構和其它市府機構合作共同解決

哪些關注問題應先解決？

1. 學校過於擁擠
2. 社區過於擁擠
3. 新舊居民的文化差異
4. 居民就業機會

第二部份 - 為創造優質生活出謀獻策

問題

- “在威克夫公房區建造更多住房單位(50%平價住房單位和50%市價住房單位)期望為整個房屋局和威克夫公房區創造更多收益。
- “如何使用所得收益提高威克夫公房區居民的生活質量？

為創造優質生活出謀獻策

- 改善威克夫公房區的治安環境
- 修護現有住宅樓
- 修護住房單位內部設施
- 推動和規範居民參與
- 擴展青少年教育項目
- 增聘維修人員
- 美化公共場地環境
- 增加平價商用場地

第二部份 - 同桌討論

聲明

紐約市房屋局創新時代可創造收益

- 挽救瀕臨破產的房屋局
- 重新投資威克夫公房區
- 增加紐約市平價公共房屋的數量

為創造優質生活所提觀點 的總結和優先次序

下列哪些設施對您來說最重要？

1. 改善威克夫公房區的治安環境
2. 推動和規範居民參與
3. 擴展青少年教育項目
4. 增聘維修人員
5. 解決威克夫公房區所需維修項目

下列哪些設施對您來說最重要？

1. 住宅樓室內樓梯
2. 樓頂, 樓梯扶手, 牆磚
3. 住房單位浴室
4. 住房單位廚房
5. 進出口大門

對於改善威克夫公房區的治安環境， 下列哪些工作應優先進行？

1. 安裝更明亮的照明系統
2. 提供更先進耐用的對講機和大門
3. 增加警力
4. 安裝更多監控錄像機和加強警察巡邏

下一步行動簡介

出席了今晚的會議後， 下列哪個說法最能反映您的想法...

1. 我已經做好決定
2. 我想了解更多資訊

您有興趣參加下階段的願景計劃嗎？

1. 是
2. 否
3. 不確定

展望未來，為了更進一步地參與計劃，居民們應組建領導委員會，保障居民們需要和優先權嗎？

1. 是
2. 否
3. 不確定

謝謝！請將無線投票器放在桌上。

第四部份- 發表意見

了解更多有關「創新時代社區」的詳情

瀏覽房屋局「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