

行政概要

纽约市房屋局 (NYCHA) 「2020 财政年度机构计划」终稿

联邦法规定纽约市房屋局 (New York City Housing Authority, 简称“NYCHA”或「房屋局」) 征集公房住户, 第 8 章房屋租金援助户, 民选官员和各界人士的意见, 在计划书上详尽阐述未来一年的工作方针。

民众可前往房屋局办公总部和各区公房管理处, 或登陆房屋局网站索取或查阅「2020 财政年度机构计划」初稿, 网址:<http://www1.nyc.gov/site/nycha/about/annual-plan-financial-information.page>。房屋局也为辖下各个住宅区居民协会会长提供一份机构计划初稿副件。

房屋局已于 2019 年 7 月 18 日在位于曼哈顿区的纽约市立大学曼哈顿社区学院 (BMCC) 举办了公开听证会并将接受 2019 年 7 月 19 日前寄至指定邮箱或传真或电邮的有关计划终稿的书面意见。请见附于本稿第 12 页的通知。纽约市房屋局职员与居民咨询委员会 (Resident Advisory Board, 简称“RAB”) 的委员已于 2019 年 4 月和 9 月召开了四次会议咨询意见。

房屋局已于 2019 年 10 月 18 日向美国联邦房屋及城市发展局 (Department of Housing and Urban Development, 简称“HUD”) 提交机构计划终稿。HUD 于收到房屋局提交的计划书之后有 75 天的时间审核和批准计划书。

计划书的第 24 页至 27 页概述了房屋局未来一年的工作重点。

NYCHA 2.0

考虑到联邦政府对第 9 章公共房屋计划削减了数十亿美元的补助资金, 及其住宅区所需的大型维修, 纽约市房屋局必须寻求创新的方法为居民所居住宅楼和住房单位筹集翻修和更新工程所需的资金。纽约市房屋局于 2018 年 12 月推行的 NYCHA 2.0 计划属于房屋局的战略发展蓝图; 是一项能帮助纽约市房屋局住宅楼急需的重要维修工程创造 240 亿美元资金的 10 年综合战略计划。NYCHA 2.0 将为 175,000 名居民所居的住房单位提供全面的翻修, 资助所有住宅区的重要基建维修工程, 并推出积极有效的翻修新策略, 优先解决严重影响居民生活质量的问题。NYCHA 2.0 包括下列保护措施:

实施 PACT, 保护公共房屋资源

纽约市房屋局于 2018 年 11 月公布, 纽约市房屋局通过实施「永久合理租金之共同承诺」(PACT) 计划和联邦的「租金补助示范计划」(RAD) 所建立的公私关系, 正在解决 140,000 名居民所居的 62,000 个住房单位(占纽约市房屋局住房单位总数三分之一) 拖延已久的需资 128 亿美元的翻修工程。

这 62,000 个住房单位将全部被转换至第 8 章房屋租金补助计划并保持租金永久平价性。第 8 章计划可提供更稳定的联邦补助资金来源并允许纽约市房屋局和其发展商筹集外部资金，解决住宅区的基建维修需求。优秀的私营管理公司将管理和营运住宅楼的日常工作。居民将拥有与公共房屋居民平等的权利和保障，支付其家庭总收入百分之 30 的租金，在住宅楼翻修期间留居原住房单位。翻修工程包括更换新厨房，浴室，窗户，电梯，锅炉和楼顶并更新公共场所环境。RAD 的合作伙伴还通过非牟利机构为居民提供优质的社会服务。参加 PACT 计划的 62,000 个住房单位的翻修工程将根据轮流次序完成 - 每年大约完成 7,500 个住房单位的翻修 - 并于 2028 年完成所有翻修工程。纽约市房屋局将根据住宅区的基建需求的迫切程度和营运困难的程度为 PACT 计划选择需要转换的住宅区。

位于洛克威地区的海洋湾(贝塞住宅区)的 1,395 个住房单位已完成了耗资 2.36 亿美元资金的翻修工程，另外 14,000 个住房单位的转换工作现正处于居民参与或进行前期工作或正在进行全面基建维修的程序中。翻修工程包括：

- 正对位于布朗克斯区的居住着 6,000 名居民的 2,500 个住房单位进行超过价值 2.7 亿美元资金的重要翻修和更新工程 - 包括更新厨房和浴室，管道，外墙，电梯，大堂和住宅区内景观 -
- 2019 年夏季开始对位于布鲁克林区的居住着 2,700 名居民的 1,315 个住房单位进行耗资超过 2.1 亿美元资金的重要翻修和更新工程。
- 参加 PACT 转换计划的位于布鲁克林区的 2,625 个住房单位的翻修工程预计于 2019 年底完成,位于曼哈顿区的 1,718 个住房单位的翻修工程预计于 2020 年完成。
- 2019 发布的意向书(RFEI) 推出了另外 5,908 个住房单位，并计划于 2020 或 2021 年完成 PACT 的转换工作。

通过建造，实现维护

透过实施“通过建造，实现维护”的方案，纽约市房屋局将采用新的模式在其未被充分利用的土地上建造住宅楼，并将其所得收益的百分百资金为邻近的住宅区进行维修(其余资金将用于社区内其它纽约市房屋局住宅区的维修工程)。“通过建造，实现维护”方案预计为纽约市房屋局拥有的 10,000 个住房单位的基建维修工程筹集 20 亿美元资金。新建住宅楼的租金将受到纽约市强制包容性房屋计划所规定的房屋平价水平限制，并将增加纽约市租金永久平价房屋的资源。纽约市房屋局已挑选了发展商在被规划的“通过建造，实现维护”方案的两个住宅区(霍姆斯住宅区和威克夫住宅区)内的土地上建造住宅楼:并预计可总共筹集 6.2 千万美元资金。

通过转让，实现维护

纽约市房屋局将首次使用其尚未广泛使用的物业发展权，又称“空间权”。通过只转让其所拥有的大约占地 8 千万平方呎的空间权的一部份，纽约市房屋局预计可为周边住宅区的

基建维修工程创造 10 亿美元的资金。首次转让空间权的交易将于 2019 年秋季在英格索尔住宅区完成。

承诺建造百分百平价房屋

纽约市正面临着平价房屋资源的危机，而纽约市民强烈呼吁建造更多平价房屋。为了响应纽约市长百思豪制定的于 2026 年前建造和维护 300,000 个平价住房单位的计划，纽约市房屋局承诺提供未被充分使用的土地(如停车场和仓库空间等)，为有需要的家庭和长者建造 11,000 个新的平价住房单位 - 超过 3,000 个住房单位的建造已在规划中。

纽约市房屋局已于 2015 年开始建造 7 栋百分百平价房屋住宅楼，并于最近在凡戴克住宅区开始建造一栋有 180 个住房单位的住宅楼，供低收入家庭和原无家可归者租住。另外，房屋局正对 13 个工地进行工程发展前期的工作并另外公布了 3 个工地的发展项目。房屋局正与这些住宅区的居民和利益攸关方开展居民咨询活动和会议。

这些工程将建造 3,000 多个新的平价住房单位。为了满足城市不断增长的长者人口的住房需求，纽约市房屋局将在原承诺的建造 10,000 个住房单位的基础上，计划再增建 1,000 个长者住房单位，共建造 11,000 个住房单位。

大部份新建住宅楼将包括社区设施和零售店，为广大居民提供生活便利。例如，在英格索尔住宅区建造的新平价住宅楼的一楼将包括一间由同性长者服务和倡议机构 (Services and Advocacy for LGBT Elders, SAGE) 管理的新的长者中心，为所有长者提供支持性服务。在米尔布鲁克住宅区的发展项目将为长者开设一间配备了商业性厨房，大型餐厅，社区空间，和可上网的活动室的社区中心。计划在所新建的百分百平价住宅楼增设的设施还包括绿色屋顶,更新的篮球场,新的社区花园和居民休憩区域。

通过修护,实现维护

“通过修护，实现维护”方案建立在纽约市房屋局正在进行的提高营运和维护工作效率计划的基础上，以改善居民的生活质量。透过实施“通过修护，实现维护”方案，纽约市房屋局将减少暖气和电梯服务故障的次数和时间;减少害虫鼠患的数量并迅速处理害虫鼠患的投诉;发现，纠正和清除含铅油漆的隐患;并加快霉菌清理和防治工作进度。为了实现这些工作目标，纽约市房屋局正积极改进各种营运措施和投资基础设施，所取得的成效如下所列:

纽约市房屋局于 2018-2019 年冬季至 2019 年 5 月 28 日的暖气供应季节期间修复暖气和热水服务供应故障平均所需时间由上个季节所需的 24 小时缩短至 9 小时。缩短修复时间在一定程度上是通过建立了一个专为解决住宅楼服务中断问题的提供 24/7 服务的暖气故障修复团队并在天气极度寒冷的期间建立了一个“特殊情况调度室”，及时协助和处理服务中断情况并调动各种资源来实现的。纽约市房屋局将于 2026 年前通过 PACT 计划更换 297 个锅炉并修理另外 200 个锅炉，为成千上万的居民提供更稳定更可靠的暖气服务。

紐約市房屋局將於 2024 年前更換或修理 425 部電梯。

继采用了害虫综合治理措施后，纽约市房屋局现正对减少老鼠数量进行下列工作，包括对 50 个肮脏的地下室浇筑混凝土，安装 8,000 个门缝密封胶，在 10 个住宅区安装新的垃圾压缩机和大型垃圾切碎机，并聘请 20 名新的灭虫师和一名病虫害防治专家。当卫生部对 57 个住宅区进行检查时发现，住宅区内的老鼠洞数量已减少了百分之 42。

纽约市房屋局于 2019 年 4 月开展了一项前所未有的，耗资 8.8 千万美元的计划，将于 2020 年前采用高科技分析仪(XRF)对 135,000 个住房单位完成有关含铅油漆的检验工作。检测工作已于 2019 年 4 月 15 日在哈林住宅区开始，并于 2019 年 5 月 1 日在下列 7 个住宅区进行:Bronx River, Castle Hill, Johnson, Marble Hill, Red Hook West, Saint Nicholas, and Williamsburg Houses.另外，截至 2019 年 10 月 9 日，房屋局已对其维修部百分之 97 的职员进行了有关如何目测发现含铅油漆隐患的培训并将于 2019 年底前对其余维修部职员进行培训。

房屋局正扩大其“霉菌克星”的计划，全面清理全市住宅区内出现霉菌。霉菌克星计划包括一项已修改的霉菌检查程序;一项新的综合的修复标准程序;新的职员培训课程;以及提供新的仪器和工具，帮助职员快速有效地发现和清理霉菌。所有 2,700 名适用的职员将于 2019 年底前接受有关新仪器和新程序的培训。纽约市房屋局住宅楼的楼顶的更换工程是成功清理霉菌问题的关键，房屋局计划于 2026 年前确保所有住宅楼楼顶状况良好，并在此感谢市长百思豪投资 13 亿美元资助房屋局 900 个楼顶的更换工程。

NYCHA 就业

为了帮助更多居民寻找就业机会，纽约市房屋局打算每年为纽约市房屋局居民培训班再增加 250 名居民进行就业培训。房屋局还将开办新的就业培训课程，每年为 100 名居民提供有关岗前考试和长期成人教育的课程。纽约市房屋局自 2014 年以来已帮助居民安排 15,000 个就业机会。

其它营运方面的改进

纽约市房屋局正通过其星期六维修工程闪电行动以及「NYCHA 关怀」“NYCHA Cares”计划处理积压的专业技术工的维修工作 (例如需要水管工，电工，石，木工和油漆工处理的工作)，从而加快为居民完成维修工作的进度。纽约市房屋局将于 2021 年完成 75000 个拖欠的专业技术性的维修工作。另外，房屋局正通过其弹性工作时间(AWS)制度，首次推行每周七天的清洁服务计划。弹性工作时间制度已于 2019 年 4 月 1 日在 13 个合并的住宅区开始试行，并将于 2020 年初前在纽约市房屋局的所有住宅区全面实行。

纽约市房屋局签署监管协议

纽约市房屋局于 2019 年 1 月 31 日与 HUD 签署了一项协议。协议的主要目标是改善纽约市房屋局住宅楼实体状况的缺陷，造福广大居民。协议为纽约市房屋局在加强机构管理和提高居民生活质量方面继续取得进展提供了坚实的基础。此协议制定了条例，要求房

屋局显著改善下列五个需要优先解决的重要领域的状况:含铅油漆霉菌，暖气，电梯和害虫鼠患。五个领域包括，例如，解决住房单位内的含铅油漆问题，缩短修复暖气和电梯服务故障所需时间，完成基建改善工程，清理霉菌，并减少鼠患数量。协议中所列举的改进工作将由第三方监管机构或人员监督。

根据协议规定，纽约市政府将于未来四年内拨款 10 亿美元基建资金并在未来六年内每年拨款 2 亿美元基建资金，共拨款 22 亿美元资助纽约市房屋局的改进工作。此外，纽约市长还向房屋局提供了前所未有的财政支持，其中包括拨款 43 亿美元资助房屋局的基建工程和营运费用，用于在未来 10 年内更换楼顶和锅炉，修复外墙和更新供暖系统及其它项目。

协议要求纽约市房屋局在规定期限内改善其物业的居住状况并在在对上述需要优先解决的领域进行修复或改进工作时严格客观地遵从法规。纽约市房屋局正建立各种系统并已设立了一个专门部门跟进协议所规定的各项工作在规定的期限前完成的进度。纽约市房屋局根据协议规定，还设立了新的部门和科室 -合规部，环境卫生和安全部，及质量达标部 - 以支持上述工作。

协议制定的目标以及其他需要优先解决的领域构成了纽约市房屋局的五年机构计划书的一部份，并列举在机构年度计划书初稿中的目标部份(202 页和 214 页)。