

行政概要

紐約市房屋局 (NYCHA) 「2020 財政年度機構計劃」終稿

聯邦法規定紐約市房屋局 (New York City Housing Authority, 簡稱 “NYCHA” 或「房屋局」) 徵集公房住戶, 第 8 章房屋租金援助戶, 民選官員和各界人士的意見, 在計劃書上詳盡闡述未來一年的工作方針。

民眾可前往房屋局辦公總部和各區公房管理處, 或登陸房屋局網站索取或查閱「2020 財政年度機構計劃」初稿, 網址: <http://www1.nyc.gov/site/nycha/about/annual-plan-financial-information.page>。房屋局也為轄下各個住宅區居民協會會長提供一份機構計劃初稿副件。

房屋局已於 2019 年 7 月 18 日在位於曼哈頓區的紐約市立大學曼哈頓社區學院 (BMCC) 舉辦了公開聽證會並將會接受 2019 年 7 月 19 日前寄至指定郵箱或傳真或電郵的有關計劃終稿的書面意見。請見附於本稿第 12 頁的通知。紐約市房屋局職員與居民諮詢委員會 (Resident Advisory Board, 簡稱 “RAB”) 的委員已於 2019 年 4 月和 9 月召開了四次會議諮詢意見。

房屋局已於 2019 年 10 月 18 日向美國聯邦房屋及城市發展局 (Department of Housing and Urban Development, 簡稱 “HUD”) 提交機構計劃終稿。HUD 於收到房屋局提交的計劃書之後有 75 天的時間審核和批准計劃書。

計劃書的第 24 頁至 27 頁概述了房屋局未來一年的工作重點。

NYCHA 2.0

考慮到聯邦政府對第 9 章公共房屋計劃削減了數十億美元的補助資金, 及其住宅區所需的大型維修, 紐約市房屋局必須尋求創新的方法為居民所居住宅樓和住房單位籌集翻修和更新工程所需的資金。紐約市房屋局於 2018 年 12 月推行的 NYCHA 2.0 計劃屬於房屋局的戰略發展藍圖; 是一項能幫助紐約市房屋局住宅樓急需的重要維修工程創造 240 億美元資金的 10 年綜合戰略計劃。NYCHA 2.0 將為 175,000 名居民所居的住房單位提供全面的翻修, 資助所有住宅區的重要基建維修工程, 並推出積極有效的翻修新策略, 優先解決嚴重影響居民生活品質的問題。NYCHA 2.0 包括下列保護措施:

實施 PACT, 保護公共房屋資源

紐約市房屋局於 2018 年 11 月公佈, 紐約市房屋局通過實施「永久合理租金之共同承諾」(PACT) 計劃和聯邦的「租金補助示範計劃」(RAD) 所建立的公私關係, 正在解決 140,000 名居民所居的 62,000 個住房單位(占紐約市房屋局住房單位總數三分之一) 拖延已久的需資 128 億美元的翻修工程。

這 62,000 個住房單位將全部被轉換至第 8 章房屋租金補助計劃並保持租金永久平價性。第 8 章計劃可提供更穩定的聯邦補助資金來源並允許紐約市房屋局和其發展商籌集外部資金,

解決住宅區的基建維修需求。優秀的私營管理公司將管理和營運住宅樓的日常工作。居民將擁有與公共房屋居民相等的權利和保障，支付其家庭總收入百分之 30 的租金，在住宅樓翻修期間留居原住房單位。翻修工程包括更換新廚房，浴室，窗戶，電梯，鍋爐和樓頂並更新公共場所環境。RAD 的合作夥伴還通過非牟利機構為居民提供優質的社會服務。參加 PACT 計劃的 62,000 個住房單位的翻修工程將根據輪流次序完成 - 每年大約完成 7,500 個住房單位的翻修 - 並於 2028 年完成所有翻修工程。紐約市房屋局將根據住宅區的基建需求的迫切程度和營運困難的程度為 PACT 計劃選擇需要轉換的住宅區。

位於洛克威地區的海洋灣(貝塞住宅區)的 1,395 個住房單位已完成了耗資 2.36 億美元資金的翻修工程，另外 14,000 個住房單位的轉換工作現正處於居民參與或進行前期工作或正在進行全面基建維修的程序中。翻修工程包括：

- 正對位於布朗克斯區的居住著 6,000 名居民的 2,500 個住房單位進行超過價值 2.7 億美元資金的重要翻修和更新工程 - 包括更新廚房和浴室，管道，外牆，電梯，大堂和住宅區內景觀 -
- 2019 年夏季開始對位於布魯克林區的居住著 2,700 名居民的 1,315 個住房單位進行耗資超過 2.1 億美元資金的重要翻修和更新工程。
- 參加 PACT 轉換計劃的位於布魯克林區的 2,625 個住房單位的翻修工程預計於 2019 年底完成，位於曼哈頓區的 1,718 個住房單位的翻修工程預計於 2020 年完成。
- 2019 年發布的意向書 (RFEI) 推出了另外 5,908 個住房單位，並計劃於 2020 或 2021 年完成 PACT 的轉換工作。

通過建造，實現維護

透過實施“通過建造，實現維護”的方案，紐約市房屋局將採用新的模式在其未被充分利用的土地上建造住宅樓，並將其所得收益的百分之百資金為鄰近的住宅區進行維修(其餘資金將用於社區內其它紐約市房屋局住宅區的維修工程)。“通過建造，實現維護”方案預計為紐約市房屋局擁有的 10,000 個住房單位的基建維修工程籌集 20 億美元資金。新建住宅樓的租金將受到紐約市強制包容性房屋計劃所規定的房屋平價水平限制，並將增加紐約市租金永久平價房屋的資源。紐約市房屋局已挑選了發展商在被規劃的“通過建造，實現維護”方案的兩個住宅區(霍姆斯住宅區和威克夫住宅區)內的土地上建造住宅樓：並預計可總共籌集 6.2 千萬美元資金。

通過轉讓，實現維護

紐約市房屋局將首次使用其尚未廣泛使用的物業發展權，又稱“空間權”。通過只轉讓其所擁有的大約佔地 8 千萬平方呎的空間權的一部份，紐約市房屋局預計可為周邊住宅區的基建維修工程創造 10 億美元的資金。首次轉讓空間權的交易將於 2019 年秋季在英格索爾住宅區完成。

承諾建造百分百平價房屋

紐約市正面臨著平價房屋資源的危機，而紐約市民強烈呼籲建造更多平價房屋。為了響應紐約市長百思豪制定的於 2026 年前建造和維護 300,000 個平價住房單位的計劃，紐約市房屋局承諾提供未被充分使用的土地(如停車場和倉庫空間等)，為有需要的家庭和長者建造 11,000 個新的平價住房單位 - 超過 3,000 個住房單位的建造已在規劃中。

紐約市房屋局已於 2015 年開始建造 7 棟百分百平價房屋住宅樓，並於最近在凡戴克住宅區開始建造一棟有 180 個住房單位的住宅樓，供低收入家庭和原無家可歸者租住。另外，房屋局正對 13 個工地進行工程發展前期的工作並另外公佈了 3 個工地的發展項目。房屋局正與這些住宅區的居民和利益攸關方開展居民諮詢活動和會議。這些工程將建造 3,000 多個新的平價住房單位。為了滿足城市不斷增長的長者人口的住房需求，紐約市房屋局將在原承諾的建造 10,000 個住房單位的基礎上，計劃再增建 1,000 個長者住房單位，共建造 11,000 個住房單位。

大部份新建住宅樓將包括社區設施和零售店，為廣大居民提供生活便利。例如，在英格索爾住宅區建造的新平價住宅樓的一樓將包括一間由同性長者服務和倡議機構 (Services and Advocacy for LGBT Elders, SAGE) 管理的新的長者中心，為所有長者提供支援性服務。在米爾布魯克住宅區的發展項目將為長者開設一間配備了商業性廚房，大型餐廳，社區空間，和可上網的活動室的社區中心。計劃在所新建的百分百平價住宅樓增設的設施還包括綠色屋頂，更新的籃球場，新的社區花園和居民休憩區域。

通過復護，實現維護

“通過修護，實現維護”方案建立在紐約市房屋局正在進行的提高營運和維護工作效率計劃的基礎上，以改善居民的生活品質。透過實施“通過修護，實現維護”方案，紐約市房屋局將減少暖氣和電梯服務故障的次數和時間；減少害蟲鼠患的數量並迅速處理害蟲鼠患的投訴；發現、糾正和清除含鉛油漆的隱患；並加快黴菌清理和防治工作進度。為了實現這些工作目標，紐約市房屋局正積極改進各種營運措施和投資基礎設施，所取得的成效如下所列：

紐約市房屋局於 2018-2019 年冬季至 2019 年 5 月 28 日的暖氣供應季節期間修復暖氣和熱水服務供應故障平均所需時間由上個季節所需的 24 小時縮短至 9 小時。縮短修復時間在一定程度上是通過建立了一個專為解決住宅樓服務中斷問題的提供 24/7 服務的暖氣故障修復團隊並在天氣極度寒冷的期間建立了一個“特殊情況調度室”，及時協助和處理服務中斷情況並調動各種資源來實現的。紐約市房屋局將於 2026 年前通過 PACT 計劃更換 297 個鍋爐並修理另外 200 個鍋爐，為成千上萬的居民提供更穩定更可靠的暖氣服務。

紐約市房屋局將於 2024 年前更換或修理 425 部電梯。

繼採用了害蟲綜合治理措施後，紐約市房屋局現正對減少老鼠數量進行下列工作，包括對 50 個骯臟的地下室澆築混凝土，安裝 8,000 個門縫封膠，在 10 個住宅區安裝新的垃圾壓縮機和大型垃圾切碎機，並聘請 20 名新的滅蟲師和一名病害蟲防治專家。當衛生部對 57 個住宅區進行檢查時發現，住宅區內的老鼠洞數量已減少了百分之 42。

紐約市房屋局於 2019 年 4 月開展了一項前所未有的，耗資 8.8 千萬美元的計劃，將於 2020 年前採用高科技分析儀(XRF)對 135,000 個住房單位完成有關含鉛油漆的檢驗工作。檢測工作已於 2019 年 4 月 15 日在哈林住宅區開始，並於 2019 年 5 月 1 日在下列 7 個住宅區進行：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，房屋局已對其維修部百分之 97 的職員進行了有關如何目測發現含鉛油漆隱患的培訓並將於 2019 年底前對其餘維修部職員進行培訓。

房屋局正擴大其“黴菌剋星”的計劃，全面清理全市住宅區內出現黴菌。黴菌剋星計劃包括一項已修改的黴菌檢查程序；一項新的綜合的修復標準程序；新的職員培訓課程；以及提供新的儀器和工具，幫助職員快速有效地發現和清理黴菌。所有 2,700 名適用的職員將於 2019 年底前接受有關新儀器和新程序的培訓。紐約市房屋局住宅樓的樓頂的更換工程是成功清理黴菌問題的關鍵，房屋局計劃於 2026 年前確保所有住宅樓樓頂狀況良好，並在此感謝市長百思豪投資 13 億美元資助房屋局 900 個樓頂的更換工程。

NYCHA 就業

為了幫助更多居民尋找就業機會，紐約市房屋局打算每年為紐約市房屋局居民培訓班再增加 250 名居民進行就業培訓。房屋局還將開辦新的就業培訓課程，每年為 100 名居民提供有關崗前考試和長期成人教育的課程。紐約市房屋局自 2014 年以來已幫助居民安排 15,000 個就業機會。

其它營運方面的改進

紐約市房屋局正通過其星期六維修工程閃電行動以及「NYCHA 關懷」“NYCHA Cares”計劃處理積壓的專業技工的維修工作 (例如需要水管工，電工，石，木工和油漆工處理的工作)，從而加快為居民完成維修工作的進度。紐約市房屋局將於 2021 年完成 75000 個拖欠的專業技術性的維修工作。另外，房屋局正通過其彈性工作時間(AWS)制度，首次推行每週七天的清潔服務計劃。彈性工作時間制度已於 2019 年 4 月 1 日在 13 個合併的住宅區開始試行，並將於 2020 年初前在紐約市房屋局的所有住宅區全面實行。

紐約市房屋局簽署監管協議

紐約市房屋局於 2019 年 1 月 31 日與 HUD 簽署了一項協議。協議的主要目標是改善紐約市房屋局住宅樓實體狀況的缺陷，造福廣大居民。協議為紐約市房屋局在加強機構管理和提高居民生活品質方面繼續取得進展提供了堅實的基礎。此協議制定了條例，要求房屋局顯著改善下列五個需要優先解決的重要領域的狀況：含鉛油漆黴菌，暖氣，電梯和害蟲鼠患。五個領域包括，例如，解決住房單位內的含鉛油漆問題，縮短修復暖氣和電梯服務故障所需時間，完成基建改善工程，清理黴菌，並減少鼠患數量。協議中所列舉的改進工作將由第三方監管機構或人員監督。

根據協議規定，紐約市政府將於未來四年內撥款 10 億美元基建資金並在未來六年內每年撥款 2 億美元基建資金，共撥款 22 億美元資助紐約市房屋局的改進工作。此外，紐約市長還向房屋局提供了前所未有的財政支持，其中包括撥款 43 億美元資助房屋局的基建工程和營運費用，用於在未來 10 年內更換樓頂和鍋爐，修復外牆和更新供暖系統及其它項目。

協議要求紐約市房屋局在規定期限內改善其物業的居住狀況並在在對上述需要優先解決的領域進行修復或改進工作時嚴格客觀地遵從法規。紐約市房屋局正建立各種系統並已設立了一個專門部門跟進協議所規定的各項工作在規定的期限前完成的進度。紐約市房屋局根據協議規定，還設立了新的部門和科室 - 合規部，環境衛生和安全部，及質量達標部 - 以支持上述工作。

協議制定的目標以及其他需要優先解決的領域構成了紐約市房屋局的五年機構計劃書的一部份，並列舉在機構年度計劃書初稿中的目標部份(202 頁和 214 頁)。