

行政摘要

紐約市房屋局 (NYCHA) 「2017 財政年度公共房屋機構計劃」修正案終稿

聯邦法準許公共房屋管理局修改或修正其公共房屋機構年度計劃 (或簡稱「計劃」)。計劃的重大修正案必須通過與原計劃相同準則的審批程序。

房屋局辦公總部和轄下各公房區管理處辦公室，以及官方網站 (網址: www.nyc.gov/nycha) 備有「2017 財政年度公共房屋機構計劃」修正案終稿 (簡稱「修正案終稿」) 可供民眾索取和查看。房屋局也為轄下各個公房居民協會的會長提供了一份計劃修正擬案副本。

房屋局已於 2017 年 9 月 6 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已於 2017 年 9 月 8 日前接受了有關計劃修正擬案的書面意見。請見附於第 2 頁的通知。房屋局已於 2017 年 7 月 13 日和 2017 年 9 月 7 日與居民諮詢委員會 (Resident Advisory Board, 簡稱“RAB”) 會面徵詢建議。

未獲資金補助的住宅區參加「永久合理租金之共同承諾」(PACT) 計劃

紐約市房屋局於 2017 年 7 月 13 日公佈了其增加參加擴展「永久合理租金之共同承諾」(簡稱“PACT”) 計劃的房屋數量，以維護房屋局轄下未獲資金補助的公共房屋資源的消息。未獲資金補助的八個住宅區 (即 LLC II 名下住宅區) 名單列印於附件 B 中。PACT 計劃由紐約市房屋局制定，旨在對住宅區進行大型維修工程的同時保持房屋租金永久平價性並通過公私合作夥伴關係保障居民的絕對住房權利。

紐約市房屋局的 PACT 計劃與原聯邦租金補助示範計劃(RAD)相似。PACT 計劃現還包括了由 RAD 資助的住房單位和未獲任何資助的住房單位。

由於缺乏聯邦資助，導致公共房屋機構出現巨大資金缺口及缺少 170 億美元基建工程所需資金。為了進行大型維修項目，更有效地管理未獲資金補助的住房單位和有針對性地調配房屋局有限的財政資源，這些未獲資金補助的住房單位將參加 PACT 計劃。

未獲資金補助的住房單位目前沒得到任何公共房屋資金補助。為了資助這些住房單位急需的維修項目及維持其租金平價性，房屋局正擴大 PACT 計劃，建立公私合作關係並將這些住房單位納入房屋局的住房選擇補助券(即第八章住房租金補助)計劃。PACT 計劃的主要政策適用於參加 RAD 計劃的住房單位和未獲資助的住房單位，包括保持租金長久平價性並保障居民的絕對住房權利。這個目標需要通過將住房單位所獲得的資金來源轉移到紐約市房屋局的第八章房屋租金補助計劃(Section 8)並與房屋事務管理部和發展商建立公私合作夥伴關係，增加補助資金，完成住宅樓急需的維修工程，包括更換樓頂和修補外牆並增強保安設施和有效地監督日常運營工作來實現。通過將資金來源轉移至第八章房屋租金補助計劃的方法，可為居民爭取穩定的資助並保障居民住房權利。

LLC II 名下的住宅區最初是由紐約市和紐約州政府共同建造和資助，但從未直接獲得聯邦房屋和城市發展局(HUD)的資助。這些住宅區現與其它紐約市房屋局的公共房屋“共用”聯邦資助資金。“共用”資金的情況導致房屋局每年損失超過 2 千 3 百萬美元。另外，這八個住宅區急需的基建維修工程共需要 7.75 億美元，但由於缺少補助資金，住宅區內的大樓狀況持續惡化。

現在，如果居民遷出其住房單位，房屋局會將空置的住房單位轉換成第八章租金補助房屋。通過這種轉換程序，這些住宅區內的 1,467 個住房單位已經被成功地轉換成第八章租金補助房屋。而房屋局將通過 PACT 計劃，再將住宅區內其餘 4,207 個未獲資助的住房單位轉換成第八章租金補助房屋。

正如公共房屋租金政策，參加 PACT 計劃的承租家庭所繳付的租金不會超過其家庭總收入的百分之 30。PACT 計劃保障居民享有與居住在傳統公共房屋的居民同等的住房權利。實施 PACT 計劃屬於一項前所未有的籌資模式。此模式可幫助居民維持所居住房單位，防止這些住房單位陷入完全失修的困境並保障住房單位的租金平價性和居民的住房權利。

已參加 RAD 計劃的住房單位現通過聯邦公共房屋住房補貼計劃獲得資助資金，而未獲資助的住房單位則未直接獲得任何公共房屋補助。由於未直接獲得公共房屋住房補貼 - 一項參加 RAD 計劃的主要條件，導致這些住房單位不具備參加 RAD 計劃的條件。因此，關於這類住房單位所進行轉換的籌資機制也有所不同。

將住房單位轉換至第八章房屋租金補助計劃可為這些住宅區籌得新的和穩定的收入進行急需的大型維修工程。另外，原用於這些住房單位的與房屋局其它公房區共用的資金現可以全部用於房屋局的傳統公共房屋的營運和維護工程中。

通過多種機制保障租金永久合理性。首先，第八章房屋租金補助合同要求租金永久平價性。另外，房屋局與私營合作夥伴簽署一份永久土地租賃合約，由私營合作夥伴負責住宅區的維修和管理工作。房屋局將繼續擁有這些土地，在所有權架構和監督決策的執行方面仍是重要的利益相關者。

紐約市房屋局遵從聯邦法律(第 2 卷第 200 節)關於住宅區轉型程序的規定，於 2017 年 7 月 21 日公佈「2017 財政年度公共房屋機構計劃」重大修正案並接受民眾查閱。通過轉型，這些住宅區內的所有住房單位將由聯邦公共房屋機構以外的公司管理。住宅區內的家庭將領取第八章房屋租金補助券。不符合資格領取第八章房屋租金補助的家庭可繼續居住並支付家庭收入的百分 30 為租金。

社區諮詢工作已於今年夏天在貝切斯特住宅區和默菲住宅區開展。貝切斯特住宅區和默菲住宅區的投標書已於 2017 年秋季公佈，而發展商的甄選工作計劃定於 2018 年冬季進行。當房屋局收到房屋和城市發展部 (HUD) 通過的關於住宅區轉換的審批後，將立即在其餘六個公房區展開社區諮詢活動。整個 PACT 轉換工作預計於 2026 年前完成。若房屋局獲得最新消息和審批結果，將第一時間通知居民和社區合作夥伴。