

## 行政摘要

### 紐約市房屋局 (NYCHA) 「2019 財政年度機構計劃」定稿

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轄下公房管理處, 或登陸房屋局網站 (網址: <http://www1.nyc.gov/site/nycha/about/annual-plan-financial-information.page>) 索取或查閱「2019 財政年度機構計劃」定稿。房屋局也為轄下各個公房居民協會會長提供一份計劃定稿。

房屋局已於 2018 年 5 月 22 日在位於曼哈頓區的紐約市立大學曼哈頓社區學院 (BMCC) 舉辦公開聽證會並接受 2018 年 5 月 23 日前寄至指定郵箱或傳真或電郵的有關計劃初稿的書面意見。請見附於第 10 頁的通知。房屋局已委派有關職員與居民諮詢委員會 (Resident Advisory Board, 簡稱“RAB”) 成員於 2018 年 1 月至 5 月間召開了六次會議征詢意見。

房屋局已於 2018 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 天的時間審核計劃書。

計劃書的第 1 頁至 13 頁概述了房屋局未來一年的工作重點。

### **「紐約市房屋局創新時代」 *NextGeneration NYCHA***

紐約市市長白思豪 (Mayor de Blasio) 與紐約市房屋局於 2015 年 5 月 19 日一起正式對外公佈了「紐約市房屋局創新時代」(NextGeneration NYCHA, 簡稱「創新時代」或“NextGen”) 計劃, 一項通過改變房屋局籌資, 營運和服務方式解決紐約市公共房屋現正面對的財政困難並改善居民生活條件的十年綜合戰略計劃。「創新時代」是房屋局機構與公房住戶, 利益攸關方和民選官員用了逾一年的時間, 協辦了 150 場會議, 並秉承着白思豪市長的施政理念- 修葺, 維護和整頓公共房屋資源編制而成。面對著紐約市房屋局有史以來最嚴重的財政危機, 房屋局仍繼續推行有針對性的策略, 旨在提高居民的生活品質並為紐約市民長久保存公共房屋資源。通過增加信息透明度, 展開基建維修工程以及鼓勵利益攸關方積極參與等行動, 房屋局正採取實際措施改變其經營方式並努力改革成為更創新, 更高效率效能的房東。創新時代制定的 15 項有針對性的工作計劃可實現四個主要目標:

1. 改變房屋局獲得資金資助的途徑
2. 採用更現代化, 更高效的房屋管理方式
3. (重新) 建造現存的公共房屋和增建平價房屋
4. 加強居民參與并協助居民獲取最好的援助服務

房屋局已於實施創新時代計劃的過去三年裡取得了重大進展，實現其改善逾 39 萬公房居民的生活條件的承諾。房屋局通過使用數字化技術改革運營方式並為物業管理處職員安排彈性工作時間，以提供更完善的客戶服務。通過向商家出租住宅樓底層的空間以及提高租金收繳的效率，我們已為住宅樓的維修工程創造了收益我們已為 5,600 多名居民安排了工作。自 2001 年以來房屋局應得的聯邦營運和基建資金累計減少了 27 億美元，而且在過去數十年來，聯邦政府削減了我們的住宅樓大型維修工程所需的 170 億美元，儘管如此，房屋局仍然全力以赴。

房屋局所取得的成就列舉如下：

<b>資金</b>
<b>提高住戶租金和費用收繳率</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 租金收繳率提高了百分之 4.7= 增加 4.7 千萬美元的收入</li> </ul>
<b>充分利用大樓底層的空間增加收入</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 自 2015 年 5 月至 2018 年 8 月實施創新時代計劃以來，每年新增加了 135 萬美元的收益，其中 89 萬美元收益是通過出租房屋局轄下公房區大樓 27 個空置的空間所得。</li> </ul>
<b>營運</b>
<b>改革成為數碼管理機構</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 物業管理處職員使用智能移動電話進行工作，節省了 530 萬美元的開支</li> <li>• 利用智能移動電話完成了 300 萬項維修工作</li> <li>• 通過推出 MyNYCHA 應用程式而節省了 270 萬美元的開支</li> </ul>
<b>提高客戶服務質量</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 11 個公房區繼續參與「彈性工作制」延長服務時間的試行計劃</li> <li>• 所有公房區全面推行了網上辦理年度住房資格審核的工作並在每個住宅區管理辦事處裝置了新的網上自助服務器，方便居民使用房屋局網上服務</li> </ul>
<b>制定持續發展綜合方案</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 四份價值 2.72 億美元的節能績效保證合約 (EPC) 已獲批且已正在施工當中，將讓 6.3 萬個住房單位受惠</li> </ul>

- 紐約市房屋局於 2017-2018 年為 990 套住房單位簽署了建造價值 470 萬美元的房屋節能改造補助計劃合約。
- 紐約市房屋局為 266 套住房單位簽署了建造價值 120 萬美元的 2018-2019 年度房屋節能改造補助計劃合約。另外，將對 508 個住房單位進行的 2018-2019 年度節能改造工程所需的資金正接受審計。
- 房屋局轄下所有公房區(100%)目前已經全面實施廢品分類回收。紐約市房屋局已完成了對回收和大型廢品的特性研究，為了即將實施的紐約市房屋局創新時代廢品管理計劃做準備。
- 於 2017-2018 年培訓了 500 名營運部職員，執行價值 22 億美元工程合同進行與颶風桑迪災後重建的促進可持續發展和健康家庭的相關工作，展開 28 項大型桑迪重建工程，並安排 365 名公房居民參加桑迪重建工作。

### 加強轄下公房區的保安措施

- 在 16 個公房區安裝了 6,201 盞新的室外照明燈具，創造更安全社區 (市長燈光計劃)
- 在兩個公房區(雷文斯伍德公房區和窄頸公房區)安裝 722 盞室外照明燈具
- 重建和振興計劃資助安裝 542 盞照明燈具
- 實施節能績效保證合約 (EPC)，在 10 個公房區安裝 993 盞室外掛牆式照明燈具
- 在 63 個公房區安裝了 3202 台新的閉路電視攝像機以及完成了 353 台攝像機的升級工程，增強居民的安全和保障
- 重建和振興計劃資助增加安裝 860 盞照明燈具

### (重新)建造

#### 制定基建工程規劃策略

- 白思豪市長已投入 13 億美元的資金資助 949 多項屋頂修繕工程，讓 17.5 多萬名居民受惠。
- 完成了 7 個公房區共 68 項大樓樓頂更換工程，六個住宅區的 70 多個樓頂的更換工作正處於不同的建造階段並將於 2019 年底完工。另外 7 個住宅樓的 84 個樓頂的更換工程將於 2018 年底前完工。
- 重建和振興計劃資助 45 個樓頂的更換工程。

#### 提供房屋局擁有的未被充分利用的土地資源建造平價住房單位

- 增建 2,939 套百分百平價住房單位，提供急需的平價住房資源
- 「創新時代社區」計劃預期建造 1,516 套住房單位 (百分之 50 為平價出租單位，另外百分之 50 則為市價出租單位)

#### 利用 HUD 聯邦資助計劃保存公共房屋資源

- 正進行前期發展工作的 3,051 個住房單位屬於的 PACT/RAD 轉換工作的第一階段
- 利益攸關方參與轉換的 2,398 個住房單位屬於 PACT/RAD 轉換工作的第二階段
- 正進行前期發展工作的 722 個住房單位屬於的 PACT/RAD 轉換工作的第一階段
- 利益攸關方參與轉換的 1,321 個住房單位屬於 PACT/未獲資助的住宅單位轉換工作的第二階段

## 參與

### 將直接提供服務的模式改為合作模式，並轉變居民參與的形式

- 透過我們的社區合作夥伴關係幫助 20,975 名居民獲得所需支援服務
- 百分之 94 的公房區組建了居民協會，居民協會將讓公房區居民更團結，更有效地發揮他們的力量，支持他們所居的公房區和社區的發展。
- 新成立的 14 個青少年理事會賦予青年居民發表言論的機會，並與房屋局合作解決社區的需求

### 透過非牟利機構免稅條款 501(c)(3)吸引慈善機構注資

- 收到 250 萬美元的捐款和認捐，造福公房居民和所居社區
- 啟動食品選購和可負擔性試點計劃。本計劃旨在測試公房居民永續團購食物模式的可行性。
- 啟動太陽能計劃 (Access Solar)。本計劃與紐約市房屋局可持續發展計劃共同合作，為紐約市房屋局創造太陽能和增加收益。
- 開展首屆“城市風味”籌款活動籌集資金，通過設立捐款基金向食品商業計劃的畢業生提供更多資金來源。
- 食品商業計劃服務站將於 2018 年 10 月推出，向計劃畢業生提供可出售其商品的機會。
- 與紐約市房屋局職員首次合作推出連結社區計劃，介紹在房屋局住宅區內實施行為干預措施，提高居民與周邊社區的聯繫。

### 協助居民爭取良好的就業機會

- 幫助 9,936 名居民獲得就業機會，有助提高居民的經濟水平
- 1,002 名居民成功完成 NYCHA 居民培訓班課程
- 213 名居民成功完成食品經營培訓計劃課程，並有 34 名居民完成兒童培育培訓計劃課程

創新時代計劃指導房屋局改變其獲得資金，營運，建設和重建以及鼓勵居民參與並協助他們獲得更多機會的工作方式。

## **NYCHA 面臨的現實**

房屋局 2018 財政年度的財務狀況看似樂觀，但根據特朗普政府公佈的初步預算提案推算，房屋局 2019 財政年度年應得補助資金或被削減。

根據聯邦於 2018 年 2 月公佈的 2019 年度財政預算案「美國預算案」推算，預計聯邦將削減對房屋局來說非常重要的三大資金配額：削減(公共房屋資助和第 8 章計劃津貼)兩項資金將影響房屋局的日常營運，並取消基建資金。公共房屋資助資金估計損失 3.3 億美元至 4.66 億美元，第 8 章房屋租金補助券估計損失約 1 萬張，基建撥款資助則估計損失 3.46 億美元。

### **「安居紐約，同一城市」：「改造城市:基業長青」以及「紐約市第一」**

#### **「安居紐約 2.0 計劃」**

自從紐約市長百思豪於 2014 年推出「安居紐約計劃」以來，紐約市政府已加快了平價房屋的建造工程和保存工作，達到近 30 年來最高水平。

在百思豪市長任期的前四年里，紐約市有望建造更多平價住房，是自 1978 年以來的任何政府時期無法相比的。紐約市政府已為收入低於\$25,000 的家庭增加了三倍的平價住房數量。資助房屋建造和保存工作的資金已增加了一倍，而城市的平價住房數量也逐年增加。如今，數百幅曾經空置的土地上建造起了平價房屋。對私營土地發展商制定的分區和稅收優惠計劃的改革項目不僅僅限於激勵，而是規定發展商在建造新住宅樓的同時提供平價房屋，並由發展商支付新建造工程的費用。

#### **紐約市房屋局創新時代- 百分百平價房屋和長者優先**

房屋局將提供公房區內未被充分利用的土地用於建造 10,000 套平價住房單位，包括多用途商業和社區用途的住宅大樓，為居民和周邊社區市民提供額外設施。在房屋局轄下公房區空置土地上建造適合長者和多戶家庭居住的百分百平價住房的計劃響應社區居民和維權人士對在其社區建造更多平價住房的呼籲。

自實施紐約市房屋局創新時代計劃以來，紐約市房屋局和紐約市房屋維護和發展部(HPD)共同宣佈在 12 幅公房區空地上建造百分百平價房屋和長者優先住宅樓的計劃。這項計劃將為長者和多戶型家庭提供大約一千八百套住房單位。前兩項建築工程於 2017 年夏季在布魯克林區福特格林地區的英格索爾公房區和布朗克斯區莫特黑文地區的米爾布魯克公房區開始。

建造紐約市房屋局創新時代百分百平價房屋和長者優先住宅樓的計劃將有助推動紐約市長百思豪制定的安居紐約計劃。[Housing New York](#) 發展項目還幫助房屋局實現其創新時代 [NextGeneration NYCHA](#) 制定的十年戰略計劃，在未來十年內為紐約市民提供一萬套平價住房單位的目標。



## **「紐約市房屋局創新時代」 - 「創新時代社區」 (50/50)**

著重於居民和社區利益攸關方的參與的「**創新時代社區**」(NextGen Neighborhoods)計劃通過興建 50-50 比例的平價和市價住房單位創造收益並將所得資金再次投入參與計劃的公房區和紐約市房屋局轄下所有公房區。

紐約市房屋局和美國房屋維護發展局分別與 2017 年和 2018 年宣佈了參與建造曼哈頓區的霍姆斯公房區和布魯克林區的威克夫公房區內 50-50 比例的平價和市價住房單位的工程發展商。挑選發展商前，超過 1,300 名居民於 2015 年 9 月至 2016 年 5 月期間出席了在曼哈頓區的霍姆斯公房區和布魯克林區的威克夫公房區召開的居民例會，願景會和研討會。房屋局組建的由居民組成的利益攸關方委員會將審核所有發展商根據招標書所制定的工程方案書。房屋局將在整個建造工程過程中繼續通過利益攸關方委員會鼓勵居民積極參與。利益攸關方委員會將代表房屋局的居民，市民和鄰近社區的利益和所關注的問題與獲選發展商直接合作。霍姆斯公房區的建造工程預計於 2019 年開始，而威克夫公房區的建造工程則預計於 2019 年或 2020 年開始。紐約市房屋局預計收到長期租賃這兩幅土地的租金共 6.2 千萬美元。

房屋局還於 2017 年公佈在曼哈頓區的拉瓜迪亞公房區和布魯克林區的庫帕公房區實施兩個創新時代社區建築工程，拉瓜迪亞公房區的工程招標書已於 2018 年 3 月公佈，庫帕公房區的工程招標書預計於 2019 年春季公佈。兩個公房區的居民諮詢參與活動已於 2017 年開始。

## **紐約市房屋局創新時代 - 「永久合理租金之共同承諾」(PACT) 計劃**

房屋局將採取一切可行辦法為世代紐約市民維護和穩固紐約市平價房屋資源。紐約市房屋局進行的維護平價房屋資源的工作 - 稱為「永久合理租金之共同承諾」(PACT) 計劃- 著重於通過美國房屋和城市發展局(HUD)的租金補助示範計劃(RAD)和其它相關計劃等聯邦計劃，將公共房屋轉換為第八章租金補助房屋，並確保原住宅區居民繼續居住。「永久合理租金之共同承諾」(PACT) 計劃是紐約市房屋局實施的新計劃，旨在通過實際有效的公私夥伴合作關係，獲取穩定的資金來源對公房區進行大型基建維修改善工程的同時永久維持居民所居房屋的平價性和保留居民的權利。房屋局將利用這些聯邦計劃和手段幫助居民提高生活品質，確保居民住房單位和住宅樓獲得必要的維修和更新的同時維持租金平價性和居民的權力。「租金補助示範計劃」是紐約市房屋局創新時代十年工作戰略計劃的組成部份，旨在維護公共房屋資源並成為高效率效能的管理機構。通過「永久合理租金之共同承諾」(PACT) 計劃，房屋局可望將住宅區轉換成為聯邦第 8 章房屋租金補助計劃資助住宅區，以獲取穩定的聯邦補助來源並允許房屋局和其工程發展合作夥伴籌集外來資金解決公房區大型基建維修項目的資金需求。

即使「永久合理租金之共同承諾」資助住宅區的資助形式由未獲任何資助或公共房屋津貼(第九章)變成自選房屋租金補助(第八章)的形式，房屋局仍會保留住宅區的土地所有權並繼續在做出決策和監督工程項目方面發揮關鍵作用。根據「永久合理租金之共同承諾」條例規定，所有住房單位在住宅區轉型後仍必須保持永久平價性(租金不可超過居民收入的百分之 30)，而房屋局將根據和發展商簽定的協議繼續對土地的所有權嚴格執行條例。根

據「永久合理租金之共同承諾」條例規定，參與此計劃的居民將繼續擁有與現公房居民相同的房屋租賃繼承權和申訴權。居民將保留建立和管理居民協會或組織並接受補助資金的權利。最後，發展商需制定計劃培訓和聘請公房居民，並在工程發展的過程中主動與居民聯繫，定期召開居民會議匯報工程進度。

### 「永久合理租金之共同承諾」(PACT)/「租金補助示範計劃」(RAD)

#### 海洋灣(貝賽德)住宅區實施「租金補助示範計劃」(RAD)

紐約市房屋局於 2019 年 12 月在位於皇后區的洛克威地區的海洋灣(貝賽德)住宅區完成了其首次 PACT/RAD 轉換工作，將 24 棟帶電梯的住宅樓的 1,395 套住房單位從原公共房屋類型轉換成第八章租金補助房屋(PBV)。紐約市房屋局與下列公司建立了公私合作關係：MDG 建築和設計公司(發展商)，Wavecrest 管理團隊(物業管理公司)，布魯克林區和皇后區天主教慈善機構(社會服務機構)，和海洋灣社區發展公司(居民聯繫和參與機構)。海洋灣住宅區的改建工程由聯邦緊急事務管理局(FEMA)的颶風桑迪災後重建計劃和紐約州住房金融管理局的免稅債券和由聯邦百分之 4 低收入住房稅收豁免所得股權共同資助。此工程的總發展成本為 5.6 億美元，工程的總投資額預計有 3.25 億美元；所得資金將被用於全面的基建設施改善工程，包括安裝新的暖氣和保安系統，新的鍋爐和樓頂，並更新住房單位內部設施包括新的窗戶，廚房和浴室。所有的更新和安裝工作將於居民居住期間進行；居民不會因工程而被迫遷離或另行安排住所。「租金補助示範計劃」(RAD)所負責的維修工程將於 2018 年完成，而其餘由聯邦緊急事務管理局(FEMA)負責的工程將於 2019 年完成。

#### 布朗克斯區和布魯克林區的地理位置分散的公房區實施「租金補助示範計劃」

紐約市房屋局於 2017 年 1 月收到了 HUD 的批准將布朗克斯區和布魯克林區的 1,700 戶公共房屋轉型為領取第八章租金補助券(PBVs)的房屋。紐約市房屋局於 2017 年 5 月公佈了招標書，甄選了發展合作夥伴負責 17 個位置分散公房區的資金轉換工作，進行所需的基建翻修工程，承擔物業管理的職責，及提供相關的社會服務。這 17 個公房區按地區被劃分成三組：

1. 第一組(布朗克斯區)：Twin Parks West (一期和二期); Franklin Avenue I Conventional; Franklin Avenue II Conventional; Franklin Avenue III Conventional; Highbridge Rehabs (Anderson Avenue); Highbridge Rehabs (Nelson Avenue)
2. 第二組(布朗克斯區)：Betances II, 9A; Betances II, 13; Betances II, 18; Betances III, 9A; Betances III, 13; Betances III, 18; Betances V (部份); Betances VI (部份)
3. 第三組(布魯克林區)：Bushwick II (Groups A & C); Bushwick II CDA (Group E); Palmetto Gardens

房屋局於 2018 年 1 月為這三組住宅區選擇了發展合作夥伴。第一組和第二組住宅區的建築工程預計於 2018 年開始，而第三組住宅區的建築工程預計於 2019 年開始。「2018 財政年度公共房屋機構計劃」重大修正案中包括將附近住宅區加入第一組和第二組住宅區的建

議案，這些住宅區包括：將 Betances I, Betances IV, Betances V 和 VI 的其餘住宅劃分至第二大組並將 Bushwick II (B 組和 D 組) 和 Hope Gardens 劃分至第三大組。

### 「永久合理租金之共同承諾」(PACT) 計劃/ 未獲資助的住宅單位(LLC II)

紐約市房屋局於 2017 年 7 月宣佈，擴大「永久合理租金之共同承諾」(簡稱“PACT”)計劃，以保存房屋局轄下未獲資助的公共房屋資源。未獲專款資助的住房單位遍佈八(8)個房屋局傳統公共房屋住宅區區，又稱“LLC II 住宅區”，列於下頁的列表中。紐約市房屋局的 PACT 計劃曾與聯邦租金補助示範計劃(RAD)相同。為了進行大型維修項目，更有效地管理未獲資助的住房單位和有針對性地調配房屋局有限的財政資源，房屋局現擴大 PACT 計劃，進一步建立公私合作關係，並主動地幫助這些未獲資金補助的住房單位參加紐約市房屋局的房屋租金補助券(第 8 章)計劃。

LLC II 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 2.3 千萬美元。另外，這八個住宅區共需要超過 10 億美元進行急需的基建維修工程，但由於缺少補助資金，住宅區內的大樓狀況持續惡化。

聯邦房屋和城市發展局(HUD)於 2008 年 9 月 11 日批准了房屋局將未獲資助的住房單位轉換成第八章租金補助房屋。現在，如果居民遷出其 LLC II 的住房單位，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 1,804 個住房單位已經從 2008 至 2018 年間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 3,890 個未獲資助的住房單位轉換成第八章租金補助房屋。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。

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對住房單位，住宅樓和區內設施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。

根據 PACT 的規定，社區諮詢和居民參與工作已於 2017 年 8 月在貝切斯特(Baychester)住宅區和默菲(Murphy)住宅區開展。房屋局於 2017 年 9 月公佈了招標書(RFP)，尋找發展合作夥伴開始為八個位於布朗克斯區的轉型住宅區籌集資金，進行所需的基建翻修工程，承擔物業管理的職責，及提供相關的社會服務。

聯邦房屋和城市發展局(HUD)於 2017 年 12 月 3 日批准了紐約市房屋局根據聯邦法律(第 2 卷第 200 節)關於住宅區轉型程序的規定，轉換貝切斯特住宅區和默菲住宅區。HUD 已於 2017 年 11 月 22 日批准紐約市房屋局的「2017 財政年度機構計劃」的重大修正案中關於貝切斯特住宅區和默菲住宅區的轉換工作。

至 2018 年 9 月，貝切斯特住宅區百分之 91 的住戶和默菲住宅區百分之 94 的住戶已轉換成第 8 章房屋租金補助持有人，總轉換率百分之 92。紐約市房屋局於 2018 年挑選了下列



發展商參與 PACT 的建造工程： MBD 社區房屋發展公司，Camber 置業集團和 L+M 發展夥伴。建造工程預計於 2019 年開始。

紐約市房屋局計劃為其餘六個 LLC II 住宅區向 HUD 提出相似的轉換申請。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，而所居家庭將轉換成第八章房屋租金補助持有人。住宅區內的家庭將領取第八章房屋租金補助。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。整個 PACT 轉換工作預計於 2026 年前完成。

「2018 財政年度公共房屋機構計劃」修正案初稿中還公佈了房屋局根據聯邦法律(第 2 卷第 200 節)關於住宅區轉型程序的規定，正向 HUD 提出轉換位於布魯克林區的獨立住宅區和威廉斯住宅區的申請。紐約市房屋局將於 2018 年 3 月在這些住宅區召開社區諮詢會合居民參與活動。

### **「打造城市: 基業長青」(One City: Built to Last).**

「紐約市房屋局創新時代」還積極響應市府呼籲的為紐約市樓宇全面節約能源並減少廢氣排放，實施「打造城市: 基業長青」(One City: Built to Last) 的計劃。本計劃已於 2014 年 9 月公佈，承諾至 2050 年將紐約市的溫室氣體排放量減少百分之 80。「紐約市房屋局創新時代」為房屋局制定發展戰略計劃，幫助房屋局成為更具可持續性和適應性的機構，為全球氣候變化做準備並減少溫室氣體排放。

### **紐約市房屋局創新時代- 可持續發展議程**

紐約市房屋局(NYCHA)於 2016 年 4 月發佈了其可持續發展議程。此議程是一項在十年內建造可承受氣候變化帶來的挑戰的衛生潔淨和舒適的住房的藍圖。可持續發展議程是紐約市房屋局創新時代的主要戰略目標，也是房屋局為了改善公房居民生活條件，成為更高效效能的管理機構而需實施的長期戰略計劃。此議程還邀請公房居民和社區民眾與房屋局合作，共同為實現平等的，具可持續性和適應性的社區的長遠目標而努力。  
<http://www1.nyc.gov/site/nycha/about/sustainability.page>

可持續發展議程包括 17 項有針對性的戰略計劃，這些計劃充分有效地體現了房屋局積極實現百思豪政府的「打造城市: 基業長青」(One City: Built to Last)減排目標以及創造一個充滿活力和源遠流長的現代化大都市(OneNYC)的目標的決心。本計劃還概述了房屋局實現聯邦可持續發展目標的決心，包括承諾至 2025 年為公共房屋開發容量為 25 萬千瓦的可再生能源裝置，實現美國房屋和城市發展部 (HUD)和美國能源部(DOE)公共倡議的創造再生能源計劃制定的 Renew300 的目標。房屋局還承諾參與美國房屋和城市發展部發起的效能建築挑戰競賽，在未來十年內，減少全市公共房屋住宅樓百分之 20 的能源消耗量。

自推行可持續發展議程以來，房屋局所取得的成就列舉如下：

<b>目標 1：實現短期財政穩定並增加長期資金來源</b>
-------------------------------

<p>策略一：吸引投資進行基建改善工程</p>	<p>紐約市房屋局現正通過美國聯邦房屋及城市發展部 (HUD)的節能績效保證合約(EPC)實現其獲得 3 億美元資助的目標美國聯邦房屋及城市發展部 (HUD)已批准了四份總價值 2.77 億美元的節能績效保證合約(EPC)且節能績效工程正在施工當中。</p> <p>紐約州房屋節能改造補助項目 (WAP)： 紐約市房屋局於 2017-2018 WAP 項目年間為 990 套住房單位簽署了建造價值 470 萬美元的房屋節能補助計劃合約。紐約市房屋局於 2018-2019 年為 266 套住房單位簽署了建造價值 120 萬美元的房屋節能改造補助計劃合約。</p>
<p>策略二：通過潔淨分佈式能源項目增加收入</p>	<p>房屋局於 2017 年 10 月發佈了招標書，邀請太陽能開發商為在紐約市房屋局轄下物業安裝光伏裝置以獲取租賃費用的方案遞交提案。此招標書是即將推出的一系列預期計劃中的第一步行動，以實現創造再生能源計劃 (Renew300)承諾 的在未來 10 年內創造 25 万千瓦的可再生能源的目的。</p> <p>紐約市房屋局與商業規模太陽能計劃合作，於 2018 年 4 月實施 <a href="#">ACCESSolar</a> 計劃。這是一項專為小型商業和非牟利機構定製的的節能計劃。</p>
<p><b>目標 2：採用更新穎，更高效的方式管理物業</b></p>	
<p>策略三：創造健康的室內居住環境</p>	<p><b>實施一項全面清除霉菌的行動：</b> 紐約市房屋局於 2018 年 4 月同意在所有公房區內全面實施<a href="#">黴菌剷星計劃</a>，對房屋局職員進行關於尋找黴菌根源並清除黴菌的培訓。</p> <p><b>降低家庭二手煙的危害：</b> 紐約市房屋局推出了向居民宣傳關於二手煙的健康危害，並增加了居民戒煙援助服務的計劃。 <a href="#">紐約市房屋局實施的房屋局無煙政策於 2018 年 7 月生效，以符合 HUD 的規定。</a></p> <p><b>培訓房屋事務經理推廣健康家園的做法：</b> 紐約市房屋局於 2018 年冬季對大約 500 名負責日常運作的職員進行有關促進可持續發展和健康家園的實踐性培訓培訓內容包括關於空置住房單位翻修，能源效益，霉菌，無煙住房條例，病蟲害綜合管理和廢品管理等方面的課程。該計劃是紐約市立大學(CUNY)，紐約市健康及心理衛生局(DOHMH)以及紐約市衛生局 (DSNY0 的合作項目。</p>
<p>策略四：有效地提供舒適穩定的暖氣和熱水</p>	<p><b>通過智能建築技術改善供暖和熱水系統：</b> 紐約市立大學的建築物性能實驗室於 2017 年夏天提交了一份報告，提出升級紐約市房屋局的暖氣控制系統的建議。與此同時，房屋局繼續擴大室內溫度感應器的使用。目前大約有百分之 4 的住宅樓可受惠於感應器的技術；預計到 2019 年將有百分之 28 住宅樓使用。</p> <p><b>定期對所有住宅樓系統進行全面的測試和調整：</b> 紐約市建築局已經批准了紐約市房屋局對現存住宅樓進行調試的地方方法 87 的替代合規計劃。該計</p>

	<p>劃將確保所有建築物於 2020 年之前符合法律規定。房屋局還努力對現有建築的調試工作列入定期檢查工作中。</p> <p><b>加強供暖管理人員的培訓和職業培訓：</b> 紐約市立大學的建築物性能實驗室提出為供暖管理人員提供培訓課程的建議。這項建議將為他們創造多年職業培訓的機會。</p>
策略五：改善供水管理	<p><b>在轄下所有住宅區內安裝水錶：</b> 環境保護局(DEP)要在 500 座公房住宅樓宇安裝 540 個水錶的安裝工作已完成了百分之 75。轄下所有公房住宅樓宇的水錶安裝工作將在 2019 年之前完成。</p> <p><b>了解用水模式：</b> 紐約市房屋局和環境保護局正在合作進行一項由紐約州能源研究與發展局(NYSERDA)資助的耗水量研究。 環保局已於 2018 年初開始安裝分水表工作。</p> <p><b>更換過時的燈具並更新採購標準：</b> 紐約市房屋局已於 2016 年更新了其採購標準，規定所採購的馬桶（每次沖水用 1.28 加侖），淋浴噴頭（每分鐘用水 1.5 加侖）和浴室水龍頭（每分鐘用水 1 加侖）的排水量必須符合紐約市平價房屋的標準。自 2016 年以來，房屋局對 177 個住房單位內的超高效馬桶（以每次沖水的所用加侖數 0.8 gpf 與 1.6 gpf 作比較）進行了測試。根據環保局的馬桶更換計劃的規定，<a href="#">紐約市房屋局也更換了公房家庭的舊馬桶。</a></p>
策略六：採用廢品管理綜合計劃	<p><b>擴大廢品回收的基礎設施：</b> 紐約市房屋局的住宅區於 2018 年 1 月開始參與 DSNY 的 <a href="#">e-cycleNYC</a> 電子產品回收計劃，清除垃圾填埋場的廢棄電子產品。 至 2018 年 4 月止，紐約市房屋局的 9 個公房區已參加了這項回收計劃。</p> <p><b>廢品管理計劃：</b> 紐約市房屋局成立了一個跨政府部門諮詢小組，負責監督制定廢品管理綜合計劃並完成了一項關於回收和大型廢品的廢品特性研究。廢品管理綜合計劃將於 2018 年公佈。</p>
<b>目標 3：重建，增建和保護公共和平價房屋資源</b>	
策略七：採用可持續發展標準	<p>紐約市房屋局已於 2016 年 4 月採用了紐約市改造企業綠色社區標準作為新建大樓的綠色標準。該標準為 2016 年 12 月發佈的紐約市房屋局住宅樓翻新工程的設計指南奠定了基礎。</p>
策略八：解決大樓屋頂，牆體和管道漏水問題	<p>白思豪市長於 2017 年 1 月宣佈，為紐約市房屋局轄下的 700 多棟公房樓宇的屋頂更換工程 <a href="#">投入 10 億美元的資助資金。</a> 至目前為止，7 個住宅區內的 68 棟住宅樓的樓頂更換工程已完成。 房屋局將於 2018 年完成另外 15 個住宅區的樓頂更換工程。</p>
策略九：全面改造公房區計劃	<p>紐約市房屋局現正在全市 72 個公房區的 63000 個住房單位內進行價值 2.72 億美元的節能建造工程。</p>

策略十：改造地理位置分散的公房區	紐約州房屋節能改造補助項目 (WAP)於 2017 年 5 月在紐約市房屋首個實施 WAP 計劃的試點住宅區霍華德公房區完成了節能設施更新工程。紐約市房屋局於 2017-2018 實施 WAP 項目年間為 990 套住房單位簽署了建造價值 470 萬美元的房屋節能補助計劃合約。 紐約市房屋局於 2018-2019 年為 266 套住房單位簽署了建造價值 120 萬美元的房屋節能改造補助計劃合約， 並將對 508 個住房單位進行的 2018-2019 年度節能改造工程所需的資金正接受審計。
策略十一：建造綠色基礎設施	伊甸沃爾德公房區(Edenwald Houses) 所進行的綠色基礎設施(GI)安裝工程已於 2018 年夏天完成，成為已完成綠色基礎設施安裝工程的四個公房區之一。 環境保護局(DEP)為 32 個公房區的綠色基礎設施的設計工作正在進行中或已完成，並預計於 2018 年底至 2019 年中旬開始安裝工程。環境保護局(DEP)還於 2017 年末確定了進行綠色基礎設施安裝工程的另外 31 個公房區。
策略十二：將適應氣候變化的概念納入基建規劃中	企業社區合作夥伴於 2017 年 11 月評估了紐約市房屋局 12 棟住宅樓應對氣候變化的能力並向房屋局提供了規畫建議。
<b>目標 4：加強居民參與并協助居民獲取最好的援助服務</b>	
策略十三：支持居民和社區主導的可持續發展項目	<p>通過發展居民主導的城市農業推廣健康飲食； NYCHA 農場計劃 (Farms at NYCHA) 已於 2016 年成立並增建了五個新農場擴大健康食品的種植，為青少年提供就業和領導才能的培訓，以及促進可持續發展並團結公共房屋社區。自成立以來，農場已成功發放了 32,000 磅新鮮農產品，通過堆肥從垃圾場和焚燒爐轉移了 8,600 磅食物殘渣，鼓勵 800 名公房居民參與自願輪值工作，並為青少年提供培訓和領導才能的發展機會。 第六個農場已於 2018 年夏天成立。</p> <p><b>支持居民和社區主導的可持續發展項目：</b>紐約市房屋局與公共房屋基金會 (Fund for Public Housing, 簡稱“FPH”)及非牟利眾籌資金平台-ioby 於 2017 年 9 月共同開辦「創意市場」(Ideas Marketplace)計劃。 創意市場計劃幫助居民和社區組織在家中展現和資助富有創意的項目。 自創意市場開辦以來，5 個項目已籌得 60,000 美元。</p>
策略十四：安排居民參加綠色工作。	<p>自 2017 年 4 月以來，紐約市房屋局已聘請了 101 名公房居民參與節能項目的工作。</p> <p>紐約市環保局承諾優先聘請房屋局居民參加其 75 個通行權維護工作。</p> <p>紐約市房屋局還要求制定居民聘請和培訓計劃，作為其 25 兆瓦的太陽能項目的一部份。</p>
<b>努力向 80 x 50 的減排目標邁進</b>	

<p>策略十五：制定一項實現 80 x 50 減排目標的藍圖</p>	<p>建築師事務所(Steven Winter Associates)對實現 2030 和 2050 氣候變化目標所需的技術需求進行研究。 紐約市房屋局將於即將進行的暖氣系統更新工作中開始採納這些建議。</p> <p>紐約市房屋局於 2018 年夏天聘請了環境保護基金會(EDF)研究員進行一項關於採用電動汽車帶建議性的專題研究並支持「紐約市清潔艦隊」(NYC's Clean Fleet)計劃的至 2025 年減少市政府車輛廢氣排放量一半的目標。 本研究已完成並將於 2018 年秋季公佈。</p>
<p>策略十六：制定獎勵機制鼓勵建造的低能耗的新住宅樓</p>	<p>企業社區合作夥伴於 2017 年春季為符合條件向紐約市房屋局提交發展建議書的發展商介紹了被動式節能房屋標準的概念。</p>
<p>策略十七：測試「深度」節能改造技術</p>	<p>紐約市房屋局現正進行五項技術試點計劃。 其中兩項試點計劃是在市長辦公室的技術創新辦公室 (MOCTO) 的支持下通過「號召創新」(Calls for Innovations)<a href="#">Calls for Innovations</a> 計劃挑選的，另外三項試點計劃是通過公共房屋基金會( Fund for Public Housing)的「技術飛行員」 (<a href="#">Tech Pilots</a>) 計劃挑選的。</p>

### 「紐約市第一」(OneNYC)

最後，「紐約市房屋局創新時代」屬於「紐約市第一」(#OneNYC) 計劃的一部份，是市長於 2015 年 4 月公佈的為打造一個勇於發展，源遠流長，充滿活力和公平公正的城市所制定的計劃。「紐約市房屋局創新時代」在幫助紐約市實現建立一個繁榮安定，平等，公正，永續發展的城市願景的工作中起重要作用。通過基建改善工程，平價房屋，可持續發展計劃和廢品回收計劃等多種項目，房屋局將繼續在實現 **OneNYC** 目標的過程中發揮關鍵作用。