

行政概要

紐約市房屋局 (NYCHA) 「2019財政年度公共房屋機構計劃」修正案終稿

聯邦法准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計劃原稿相同準則的審批程序。

民眾可前往房屋局辦公總部和轄下各公房區管理處辦公室，或上網 (www.nyc.gov/nycha) 索取或查看紐約市房屋局「2019財政年度機構計劃」修正案終稿。房屋局也為轄下各公房居民協會的會長提供了一份計劃修正案終稿的副本。

房屋局已於2019年2月13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接受了2019年2月15日前提交的有關計劃終稿的書面意見。請見附於第2頁的通知。紐約市房屋局在2019年3月21日向美國聯邦房屋及城市發展部 (Department of Housing and Urban Development, 簡稱 "HUD") 提交計劃終稿之前，已於2018年11月至2019年2月期間與委員會成員召開了三次會議徵詢意見。

公共房屋收入限額規定聲明

美國聯邦房屋和城市發展部("HUD")於2018年7月26日出版的《聯邦公報》公佈了《通過現代化住房機會法案》(簡稱"HOTMA")強制實施公共房屋收入限制要求的指示。這些要求僅適用於公共房屋計劃。公共房屋機構必須於2019年3月24日前實施HOTMA的規定。

公共房屋管理機構可根據HOTMA規定，選擇驅逐或允許收入超過一定限度的家庭繼續居住，但需支付更高的租金。紐約市房屋局將允許收入超過限額的家庭繼續居住，但需支付根據本文第16頁HUD規定的租金計算公式釐定的更高租金。

「紐約市房屋局創新時代」 - 「永久合理租金之共同承諾」(PACT) 計劃

紐約市房屋局竭盡全力為世代紐約市民保護紐約市的平價房屋資源。「永久合理租金之共同承諾」(PACT) 計劃是紐約市房屋局所採取的房屋資源保護措施，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，在住戶留在原居所的情況下對公房區進行大型基建維修改善工程的同時永久維護居民所居房屋的平價性和保留居民的權利。通過「永久合理租金之共同承諾」(PACT) 計劃，房屋局可利用美國房屋和城市發展局(HUD)的租金補助示範計劃(RAD)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。房屋局將實施聯邦計劃和措施，以助改善公房居民的生活品質，確保居民所居住房單位和住宅樓得到所需翻新和維修，與此同時，保障住房單位的合理價格和租戶權利。

通過PACT的轉換工作，房屋局保留土地和建築物的徵費權，並將其向合作發展商成立的新公司出租。在擁有所有權的情況下，房屋局能夠繼續在事務決策和監督住宅區運作方面發揮關鍵作用。與此同時，房屋局也是第8章房屋補助券的第八章房屋租金補助項目的管理機構，將繼續負責租金釐定，輪候冊管理和房屋檢驗等工作。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租金永久平價性，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。參與「永久合理租金之共同承諾」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擁有領取補助資金的權利。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。

根據「2019財政年度公共房屋機構計劃」重大修正案所述，為了提高紐約市房屋局所實施的租金補助示範計劃(RAD)的財政穩定情況，紐約市房屋局要求HUD批准，為部份或所有公共房屋住宅區內的已通過或正等候批准進行PACT/RAD轉換的住房單位使用第18章土地處置程序進行處理。轉換住宅樓的居民權利將與所有公共住宅區居民權利相等，居民所支付租金金額將不超過其家庭收入的百分之30。

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2018年10月31日至11月30日期間完成了下列三個住宅區的PACT/RAD轉換工作，並將在這些住宅區內進行全面的基建設施改善工程，包括更換樓頂，電梯，鍋爐，保安系統和改善園區內環境，以及更新住房單位內部設施，包括新廚房和浴室。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PACT/RAD房屋轉換計劃而被迫遷離或另行安排住所。

- **雙帕西住宅區 (Twin Parks West)** 位於布朗克斯區的福特漢姆高地地區，轉換工作包括一棟住宅樓的312個住房單位 (包括一間大樓主管人員的住房單位)。紐約市房屋局與Gilbane 房地產發展公司(發展商)，Dantes Partners 建築公司 (發展商)，Apex樓宇建築集團(總承包商)，和The Kraus集團(物業管理)建立了公私合作關係。社會服務則由BronxWorks 社會服務公司提供。項目由傳統貸款提供資助。住宅樓維修工程約需資3.8 千萬美金，並於2021年前完成。
- **貝坦斯住宅區 (Betances Houses)** 位於布朗克斯區的默黑文地區，轉換工作包括10個住宅區內的40棟住宅樓共1,088個住房單位 (其中包括4間大樓主管人員的住房單位)。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)，天主教慈善機構，和Archdiocese of New York (社會服務提供者)。項目由傳統貸款和發展商股本提供資金。住宅樓維修工程約需資1.2億美金，並於2021年前完成。
- **高橋 - 法蘭克林住宅區 (Highbridge-Franklin)** 位於布朗克斯區的高橋和克萊爾蒙特地區，轉換工作包括14棟住宅樓的336個住房單位 (其中包括4間大樓主管人員的住房單位)。紐約市房屋局與Gilbane 房地產發展公司(發展商)，Dantes Partners 建築公司 (發展商)，Apex樓宇建築集團(總承包商)，和The Kraus集團(物業管理)建立了公私合作關係。社會服務則由BronxWorks 社會服務公司提供。項目由傳統借貸和紐約市房屋維護和發展部提供的補貼貸款提供資助。住宅樓維修工程約需資2.7千萬美金，並於2021年前完成。

紐約市房屋局預計於2019年春季完成下列住宅區的PACT/RAD 轉換工作：

- **希望住宅區 (Hope Gardens)** 位於布魯克林區的布什維克地區，轉換工作包括61棟住宅樓的1,315個住房單位。紐約市房屋局將與Pennrose地產公司(發展商)和Acacia Network 公司(社會服務提供機構)建立公私合作關係。Procida建築公司將成為總承包商，Pinnacle City Living 公司將成為物業管理公司。籌資和維修規模和時間安排將於轉換工作結束前確定。

下列五個住宅區將接受轉換：

1. 希望住宅區 (Hope Gardens)
2. 帕爾瑪托住宅區 Palmetto Gardens
3. 布什維克住宅區二期 (A組和C組) Bushwick II (A&C)

4. 布什維克住宅區二期 (B組和D組) Bushwick II (B&D)
5. 布什維克住宅區二期 CDA (E組) Bushwick II CDA (E)

根據「2019財政年度公共房屋機構計劃」重大修正案所述，為了提高紐約市房屋局所實施的租金補助示範計劃(RAD)的財政穩定情況，紐約市房屋局要求HUD批准，為公共房屋住宅區內的已通過批准進行PACT/RAD轉換的百分之25的住房單位使用第18章土地處置程序進行處理。布什維克住宅區二期(B組和D組)，希望住宅區和帕爾瑪托住宅區。轉換住宅樓的居民權利將與所有公共住宅區居民權利相等，居民所支付租金金額將不超過其家庭收入的百分之30。布什維克住宅區二期 (A組和C組)和 布什維克住宅區二期 CDA (E組) 作為希望住宅區公共房屋合併計劃的一部份，並通過第18章土地處置程序全部進行RAD轉換。

「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，以保護房屋局轄下未獲資助的公共房屋資源。未獲資助的住房單位分佈於八(8)個公私合資住宅區，又稱“LLC II住宅區”，目前不符合資格獲取聯邦政府的公共房屋營運資金和基建資金計劃補助分配。紐約市房屋局的PACT方案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，房屋局擴大了PACT計劃，建立更多公私合作關係，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所屬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支出超過2,300萬美元的營運資金。另外，根據「2017年度住宅樓實體需求評估」報告顯示，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。

將住房單位轉換至第八章房屋租金補助計劃可為這些LLC II所屬的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。

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領取第八章租金補助房屋。現在，如果LLC II所屬住宅區的居民遷出其住房單位，房屋局會將空置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2,019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計劃和根據聯邦法律(第2卷第200節)的保留公共房屋用途規定，再將住宅區內其餘3,658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合理性和居民的住房權利。

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，提出保留位於布朗克斯區的貝切斯特住宅區和默菲住宅區共14幢住宅樓722個住房單位的申請。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保存工作。紐約市房屋局通過與MBD社區房屋發展公司(發展商和社會服務提供者)，Camber置業集團(發展商)和L+M發展夥伴公司(發展商和物業管理)建立公私合作關係，已於2018年12月28日完成PACT/未獲資助的住宅單位的轉換交易。社會服務則也是由BronxWorks

社會服務公司提供。項目透過傳統借貸用於建築施工的短期貸款和紐約市房屋公房區部提供資助。住宅樓維修工程約需資8.8千萬美金，並將於2020年前完成。

「2018財政年度公共房屋機構計劃」修正案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，向HUD提出了保留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和居民參與活動。HUD已於2018年9月14日批准紐約市房屋局於「2018財政年度公共房屋機構計劃」修正案中提出保留獨立住宅區和威廉斯住宅區的申請。紐約市房屋局預計於2019年初為這些住宅區選擇發展商合作夥伴。

紐約市房屋局計劃為其餘四個LLC II所屬住宅區向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以第8章房屋租金資助住宅區模式管理。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。整個PACT轉換工作預計於2026年前完成。

「2019財政年度公共房屋機構計劃」重大修正案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提出保留其餘LLC II所屬住宅區的申請：曼哈頓區的東28街344號住宅樓(居民諮詢參與活動已於2019年年初開始，並將於2019年春季選出發展商合作夥伴)和維斯住宅區以及布魯克林區的保路華和林肯住宅區。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。