

## 行政摘要

### 紐約市房屋局 (NYCHA) 「2016財政年度機構計劃」初稿

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區管理處, 或登陸官方網站 ([www.nyc.gov/nycha](http://www.nyc.gov/nycha)) 索取「2016財政年度機構計劃」初稿。房屋局也為轄下各公房居民協會的會長提供一份計劃初稿。

房屋局將於七月期間在各區舉辦五場諮詢會議, 並將於2015年8月11日在位於曼哈頓區的佩斯大學舉辦公開聽證會。房屋局接受2015年8月30日前寄抵指定郵箱或傳真的有關機構計劃書初稿的書面意見。計劃書第6頁印有相關通知。民眾還可將意見書以電郵方式發送至 [annualplancomments@nycha.nyc.gov](mailto:annualplancomments@nycha.nyc.gov)。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2015年2月至5月期間召開了八次會議征詢建議。

房屋局將於2015年10月19日向美國聯邦房屋及城市發展局 (Department of Housing and Urban Development, 簡稱“HUD”) 提交機構計劃初稿。收到房屋局的提案之後, HUD 將有75天的時間申核計劃書。

計劃書的第12頁至17頁提綱簡述了房屋局未來一年的工作重點。

### 「紐約市房屋局創新時代」

紐約市市長白思豪 (Mayor de Blasio) 與紐約市房屋局主席兼行政總監索拉·奧拉托耶 (Shola Olatoye) 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”), 一項旨在透過改變獲得資金, 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及改善居民生活條件的十年綜合戰略計劃。「創新時代」集合眾多利益攸關方和居民的寶貴意見編制而成, 是紐約市有史以來最能反映廣大民眾心聲, 積極解決公共房屋迫切需要的策略方案。

陷入80多年以來最大的財政困局, 紐約市房屋局預計未來十年將面臨近25億美元的累積營運赤字, 以及大型基建設施修葺工程出現近170億美元的資金短缺等問題。各級政府撥款嚴重不足, 房屋局過時又低效的管理模式, 再加上急速老化的房屋樓宇等問題嚴重阻礙了國家歷史最悠久且規模最大的公共房屋管理機構的發展前途。

「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50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。透過削減開支, 引進現代高效的管理手法, 以及開拓新的資金來源的方法, 在未來十年間, 計劃中的15項策略可望為房屋局降低46億美元的基建資金需求而且創造逾2億美元的累積營運盈利。「創新時代」將帶領紐約市房屋局改革成為更高效效能的物業管理機構, 並擁有充足資金和靈活性以響應我們所服務的半百萬紐約居民的需求。整體而言, 這些發展方向將有助長遠保障公共房屋的樓宇實體條件和財政狀況。

請登陸網站 [on.nyc.gov/nextgeneration](http://on.nyc.gov/nextgeneration) 查閱列載了全部目標和策略的完整報告, 並在社交平台透過 #NextGenNYCHA 標籤推文關注最新動向。

## 目標 1: 開創財政穩健的未來 – 實現短期財政穩定並增加資金來源以為長遠之計

- **臨時穩定措施:** 市政府減免了紐約市房屋局的替代稅收費用 (PILOT), 加上之前豁免了向紐約市警務處支付的7千萬美元年度費用, 以實現每年節省額外3千萬美元營運開支的目標。
- **精簡業務運作:** 將1,000個辦公總部職位調配至其他市府服務和行政機構, 以實現每年節省約9千萬美元營運開支的目標。
- **更新收租機制:** 透過與居民緊密合作及更新相關程序的方法改變收租收費的工作機制, 以實現每年增加3千萬美元收入的目標。
- **減少商舖空置率:** 積極採取有效措施向外出租更多位於住宅樓樓面佔地逾2百萬平方英尺的非住宅用途空間, 以實現每年增加近1百萬美元收入的目標。
- **增加停車收入:** 透過提升停車位的出租率和收費標準增加停車收入, 同時設定公房住戶每月最高停車費為150美元的規定, 以實現每年增加近5百萬美元營運收入的目標。

## 目標 2: 創新的物業管理模式 – 採用高效率效能的營運方式

- **手機應用程式:** 推出MyNYCHA, 一個讓居民隨時隨地開設, 提交, 跟蹤和更新維修服務工作單, 查看緊急警報和服務中斷通知, 預約房屋檢驗等業務的手機應用程式, 以實現完善客戶服務的目標。客戶服務中心電話號碼供居民繼續使用。
- **優化公房區營運:** 立即採取積極措施, 將被選為「優化物業管理營運模式」(OPMOM) 的18個公房區的日常維修工作縮短至七天內完成。採用「優化物業管理營運模式」的最佳實踐並於2016年開始在轄下所有公房區全面實施, 以期整體實現類似服務響應時間的目標。
- **增強永續發展潛力:** 響應市府減少廢棄物的號召並於2016年底在轄下房區全面實施垃圾分類回收計劃, 以實現可持續發展的目標。
- **提高能源利用效率:** 履行一系列具競爭力的節能績效保證合約 (EPC), 透過改善和改建上千座住宅樓宇設施的工作, 以實現降低能源開支和能源消耗的目標。
- **建築修護工程:** 合理調配聯邦應急管理局資助的30億美元專款, 修繕和保護遭受颶風桑迪吹襲而嚴重受損毀的逾200座住宅樓, 以實現公房區樓宇堅固耐久的目標。
- **安全保障:** 除了市長和市議會撥發的基建資金專款, 房屋局將另外投入1億美元的資金, 安裝先進的保安系統, 包括安裝戶外照明系統, 監控鏡頭, 更換大門和門禁系統 – 所採取的安全措施已見成效, 15個罪案高發公房區的罪案率下降了百分之十。

## 目標 3: (重新)建設與重新投資 – 重建, 增建和維護紐約市的公營和廉租房屋資源

- **更換屋頂:** 於未來三年, 每年撥出1億美元並呼籲州政府撥出相等資金, 資助全面更換屋頂計劃, 從而減少黴菌, 漏水, 粉刷牆壁等維修工作, 以節省6億美元的基建開支。
- **增建廉價出租房屋:** 將紐約市房屋局擁有的且使用率低的物業改建成10,000個廉價出租單位 - 為「安居紐約」計劃貢獻百分之五的新建工程。房屋局也會於未來十年間嘗試在未被充分利用的土地上開發少數供不同收入階層家庭居住的住宅樓, 並預留百分之五十的新建住宅租予收入低於地區收入中位數 (AMI) 百分之60的低收入家庭, 或收入約\$46,600的三人家庭(公房家庭平均人數為2.3人)。這些措施至少可為房屋局創造5億美元的收益, 用於修建改善樓宇, 完善鄰近住宅區的社區配套設施, 以及全面支援房屋局的財政需求。
- **調配HUD的維護房屋計劃資金:** 房屋局將充分利用通過第8章租金補助計劃所得到的更普遍可靈活運用聯邦津貼, 資助上千個住房單位的翻修改建工程。無論在任何情況下, 房屋局保留決策控

制權，確保房租的合理性和住戶的權益持續生效，以及住戶免受日後轉換成市場價格出租單位影響。

- **租金補助示範(RAD)計劃**: 房屋局將透過租金補助示範(RAD)計劃將皇后區法洛克威的海洋灣(海灣)公房區約1,400個住房單位轉型成為第8章房租資助住宅區，所得資金用於資助樓宇的重大維修工程，以實現未來十年增加6.6千萬美元收入，節省8.7千萬美元基建開支的目標。
- **增加營運資金津貼**: 在HUD批准申請的前提下，紐約市房屋局將於未來十年更加積極地爭取聯邦補助，包括為目前5,000個未獲補助的住房單位爭取第8章房屋租金補助，以實現每年新增6千萬美元收入的目標。
- **將分散的公房區轉換成第8章租金補助住宅區**: 在HUD批准申請的前提下，房屋局可於未來十年間，將轄下6,380個分散的且管理困難和管理成本高的公房單位轉換成第8章房租資助住宅區，以實現未來十年增加1.8千萬美元收入，節省13.5億美元基建開支的目標。
- **翻修“廢舊”住房單位**: 在HUD批准申請的前提下，房屋局可於未來十年間，將轄下8,313個翻修成本高於重建成本的公房單位轉換成第8章房租資助住宅區，以實現未來十年增加2.6千萬美元收入，節省16億美元基建開支的目標。
- **基建維修護工程的長遠規劃**: 紐約市房屋局歷來首次透過統一分析樓宇實體需要開展基建規劃過程，取代目前的逐一分析做法，並將所需修護和改建工程按優先次序處理，善用有限的資金和加大基建工程成效。
- **新穎設計**: 為翻修和新建工程更新陳舊的設計方案，著重於現代高效的設計，無障礙，外觀和安全，以改善住戶生活條件。

#### 目標 4: 向前發展，共同合作 – 協助居民獲取最好的社會支援服務

- **完善居民社會服務**: 紐約市房屋局將不再為居民直接提供社會支援服務，而是將居民轉介至更專業服務機構部門。透過協作夥伴關係，從今年7月1日起，青少年和社區發展部 (DYCD) 將接手經營24間社區中心，老人局 (DFTA) 將接手經營17間長者中心。這些專業服務機構將繼續為居民提供更完善的服務，為房屋局平均每年節省1.6千萬美元的開支。
- **調動慈善資助專款**: 透過實施非牟利機構免稅條款501(c)(3)推出公共房屋基金 (Fund for Public Housing)，旨在於未來三年間籌得2億美元的慈善捐助，用於居民轉介服務以改善社會服務機制並為居民創造經濟契機。
- **經濟賦權**: 通過紐約市房屋局的提昇及維持居民經濟實力部門 (REES)部門和社區合作夥伴合作，於未來十年間將居民就業人數增加雙倍，即每年安排4,000位居民就業。
- **成為技術勞工**: 透過與大紐約建築及建築行業委員會簽訂社區勞動協議 (PLA)，未來五年間安排逾500名居民接受學徒培訓和提供加入工會的途徑，以助居民學到專業技能和找到更高薪酬的工作。

透過「紐約市房屋局創新時代」，我們已經開始看到營運機制的改變:

- 市政府已經永久免除房屋局每年向紐約市警務處支付的費用。
- 市議會於2015年為公房區增加29個閉路電視的安裝工程提供專款資助。
- 資金到位後，房屋局將動用1億美元的資產沒收基金，在市長的社區安全行動計劃中指定的15個罪案高發公房區安裝戶外照明系統，監控鏡頭，嶄新大門，門禁系統和電腦化系統。
- 我們於2015年1月推行的「優化物業管理營運模式」(OPMOM) 賦予參與計劃的18個公房區，共22,386個出租單位的房屋事務經理權利自行制定預算方案，聘請員工，向總部採購所需物資。房

屋局最終將結合「優化物業管理營運模式」的最佳實踐並定於2016年前在轄下328個公房區全面實施，將參與OPMOM計劃的公房區的日常維修工作時間縮短至七日內完成為目標。

- 於2015年5月推行的全新垃圾分類回收計劃將實現公房區的可持續發展目標並提高居民生活質量。通過與紐約市環衛局的緊密合作，房屋局將可望在2016年底前符合市府的回收法案所規定的標準。
- 我們的公共/私營合作夥伴將繼續示範用集體力量共同解決複雜的難題所帶來的影響。。例如，花旗集團 (Citi)與房屋局以公共/私營合作關係協作推行了「契機之門」的計劃，投資140萬美元為公房居民提供職業培訓，就業安排，理財輔導，報稅服務和業務發展支援等服務。
- 美國聯邦房屋及城市發展部 (HUD) 最近批准房屋局加入租金補助示範(RAD)計劃。房屋局於2015年6月公佈了「2015財政年度公共房屋機構計劃」重大修正案，透過租金補助示範(RAD)計劃將皇后區法洛克威的海洋灣(海灣)公房區的約1,400個住房單位轉換成第8章房租資助住宅區，所得資金用於資助樓宇的重大修護工程，以實現未來十年增加6.6千萬美元收入，節省8.7千萬美元基建開支的目標。
- 房屋局將於2015年夏季發佈在「*紐約市房屋局創新時代*」指定的三個試點區(英格索拉公房區，米爾布魯克公房區和梵黛克公房區)建造廉宜住房工程的招標書。房屋局將與被選發展商商討攤分發展費的事宜。通過由HUD監管的抽籤方式，公房住戶將有機會申請入住新建住宅樓。

### *「紐約市房屋局創新時代」 - 社區願景*

紐約市房屋局轄下三個公房區於2014年夏季被選入「紐約市房屋局創新時代」的試驗計劃，一項旨在組織和召集居民為開創社區的未來願景出謀獻策的新方案。通過方案的實施，房屋局致力加強與夥伴的合作關係和重新統一調配資源，以助轄下社區和周邊街區得到多方面的改善。參與試驗計劃的公房區合共有4,917個住房單位，住有近11,000名居民：

- 南布朗克斯區莫特黑文地區的米爾布魯克公房區
- 布魯克林區市中心/福特格林地區的英格索爾公房區
- 布魯克林區布朗士維爾地區的梵黛克公房區

居民們攜手制定了各自社區的願景計劃，帶領社區邁進一個全新時代。居民所構建的共同願景促成了「紐約市房屋局創新時代」的共建"安全，潔淨和融洽互助的社區"的願景。社區願景計劃已於2014年11月份公佈，而房屋局亦直接與居民合作，逐步將所總結的計劃付諸行動。居民每月召開例會，討論社區優先處理項目：議題包括廉租房屋，安全保障，維修保養，就業計劃，社區服務，兒童和年長者問題，以及改善生活環境。

*「紐約市房屋局創新時代」*見證了房屋局居民和職員在實現"安全，潔淨和融洽互助社區"的願景過程中所付出的心血。

*「安居紐約」，「打造城市：基業長青」以及「紐約市第一」*

市長白思豪於2014年5月5日公佈了「安居紐約: 五大區, 十年計」(**Housing New York: A Five-Borough, Ten-Year Plan**), 一項旨在於未來十年間增建或維護20萬套廉宜住房安置紐約中層和低下階層家庭的綜合規劃。

紐約市房屋局已對實現「安居紐約」目標作出巨大貢獻。房屋局於2014年劃出地皮供興建499套廉宜住房之用。為解決無家可歸者隨處露宿的問題, 房屋局在過去一年間安置了逾1,000戶無家可歸家庭(其中提供了865個公房單位, 另有逾280戶家庭申領第8章房屋租金補助)。*「紐約市房屋局創新時代」*還列出房屋局應如何為實現「安居紐約」增建廉宜住房的目標做出貢獻的方案。

*「紐約市房屋局創新時代」*同時響應市府呼籲的全面的節約能源和減少排放, 名為「**打造城市: 基業長青**」(**One City: Built to Last**)的計劃。計劃於2014年9月公佈, 以實現於2050年前減少紐約市百分之80的溫室氣體排放量為目標。*「紐約市房屋局創新時代」*為房屋局制定永續鞏固發展策略, 以應對全球氣候變化和放緩溫室氣體排放。

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月公佈的為開拓發展, 永續發展, 鞏固發展和公平公正所制定的計劃。正當紐約市跨進第五個世紀並需要面對人口急速增長, 經濟不斷發展以及社會不平等現象日益惡化等難題之極, *「紐約市房屋局創新時代」*可望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。