

NEW YORK CITY HOUSING AUTHORITY  
紐約市房屋局

**關於公共房屋維護信託擬定投票程序的會議通知和評論機會**

**我們的宗旨是什麼?**授權創建紐約市公共房屋維護信託的法案要求建立居民參與投票機制，讓居民們自行決定其居所的未來發展。也就是說，各個住宅區的居民將對其所居的住宅區是否參加信託及由信託進行的住宅區樓宇和園區的全面翻修工程進行投票表決。

在過去的兩個月裡，紐約市房屋局 (NYCHA) 制定了這些投票程序初稿，要求居民在進行投票前收到相關資訊，投票資格標準以及可供居民選擇的投票方法並包括其它保障措施和確保投票過程透明度和問責制的規定。

**舉辦關於擬定投票程序的會議的時間和地點?** NYCHA 將舉辦關於投票程序初稿的會議。NYCHA 將於 NYCHA 網站: [on.nyc.gov/trust-draft-voting-procedures](https://on.nyc.gov/trust-draft-voting-procedures) 公佈關於會議日期的詳情。請瀏覽網頁了解關於會議地點，日期和時間，參加現場會議或網絡會議，以及要求協助參加會議的方法。

**我如何對投票程序初稿發表意見?**歡迎公眾通過以下方法對投票程序初稿發表意見:

- **電郵。**您可將意見通過電郵方式發送至:[public.comments@nycha.nyc.gov](mailto:public.comments@nycha.nyc.gov)。
- **信件。**您可將意見寄至以下地址:  
NYCHA – Public Comments  
P.O.Box 3422  
Long Island City, NY 11101-9202
- **參加會議發言。**請瀏覽網站: [on.nyc.gov/trust-draft-voting-procedures](https://on.nyc.gov/trust-draft-voting-procedures) 了解關於如何參加會議發表意見的詳情。

**提交書面意見是否有截止日期?**是的，您必須在 2022 年 11 月 23 日前提交書面意見。

**關於擬定投票程序的意見將會公佈嗎?**您可在評論期結束後通過 NYCHA 網站: [on.nyc.gov/trust-draft-voting-procedures](https://on.nyc.gov/trust-draft-voting-procedures)，查閱公眾所提交的意見以及 NYCHA 對這些意見的答覆。

如要上網查閱此通知及關於聽證會的資訊詳情，請瀏覽網站: [on.nyc.gov/trust-draft-voting-procedures](https://on.nyc.gov/trust-draft-voting-procedures) 或使用您的智能電話的相機掃描二維碼:



## 基準和目的聲明

紐約州州長胡楚 (Kathy Hochul) 於 2022 年 6 月 16 日正式簽署《紐約市公共房屋維護信託法案》(“法案”)成為法律。此法案為解決紐約市房屋局(NYCHA)轄下的 25,000 套住房單位的長期拖欠的維修,翻修和翻新工程,同時保留居民的權利,並保持所屬物業的百分之百的公共性質。法案的核心是賦予居民決定其所居住住宅區的未來發展的權力:只有當住宅區的居民投票決定參加公共房屋維護信託(“信託”)時,該住宅區才會轉換至信託。另外,如果居民們選擇參加信託,該法案還確保居民參與挑選和監管完成其所居住住宅區翻修工作的承建商。

為了支持居民的決定,該法案要求 NYCHA 在 10 月 14 日前提提交關於居民投票決定是否參加信託時應遵循的程序(“投票程序”)的提案,供公眾審查和評論。這些擬定投票程序是在與居民和居民維權人士共同協商後制定的,其內容涉及法案所規定的條例,包括 NYCHA 如何通知居民關於其住宅區即將舉行的投票工作的日期,提供關於居民應考慮的每個選項的信息,用於確定投票人的資格條件,居民進行投票的方式和時間,讓投票結果有效的最少居民投票人數,以及如何確定投票結果。

投票程序制定期間,居民無需對是否參加信託進行表決。然而,在此初始階段,居民和公眾被要求考慮 NYCHA 將需遵循關於居民將來可以選擇是否同意其住宅區參加信託時的程序。制定擬定投票程序的目的是在進行任何投票工作前通過舉辦宣傳和推廣活動協助居民做出知情和獨立的選擇,確保投票過程的透明度,以及建立對最終投票結果的信心。

### 投票人資格

根據該法案的最低要求,年滿 18 歲或以上的“在冊居民”符合資格參加其住宅區內進行的任何投票活動。“在冊居民”是指簽署了住房單位租約的任何租戶,而在 NYCHA,這些個人被稱為“家庭戶主”,投票程序初稿使用“家庭戶主”,取代“在冊居民”。<sup>1</sup>

為了賦予居民決定其住宅區未來發展的權力,除了法案最低要求的家庭戶主外,擬定投票程序還擴大了合資格投票人的群體,讓年滿 18 歲或以上的經 NYCHA 書面批准長久居住的居民-又稱“家庭成員”也參與投票。就投票人資格而言,家庭成員加入戶籍的時期並不重要;任何年滿 18 歲或以上的家庭成員均合資格參加投票。最後,擬定投票程序還說明,任何通過 NYCHA 搬遷計劃搬遷至其它住宅區且有返遷權利的合資格居民仍然符合資格參加投票;因住房單位或住宅樓的問題而導致其搬遷的居民的投票資格不會受影響。

### 投票選項

根據法案規定,住宅區所進行的任何投票活動必須向居民提供同意或拒絕參加信託及繼續參加第 9 章計劃-又稱“現狀”的選項。在擬定投票程序中,NYCHA 承諾在任何此類投票選項中納入參加「永久合理租金之共同承諾」(PACT)計劃的選項中。因此,根據

---

<sup>1</sup>“家庭戶主”的術語還包括“聯名戶主”,在簽署 NYCHA 住房單位的兩名個人共同租賃的情況下。



這些擬定投票程序所進行的任何投票工作將包括三種選項供居民考慮:參加信託，參加 PACT，或“現狀”。

### 宣傳和推廣

NYCHA 知道，在根據這些擬定投票程序所進行的投票活動前必須開展廣泛的推廣和宣傳工作。居民們必須了解關於三種投票選項選的清晰的和全面的信息。他們必須明白信託和 PACT 所賦予的權利，以及這些權利與其目前參加的第 9 章計劃所賦予權利的對比。他們必須收到關於每個選項如何可以或無法解決其住宅區的需求的資訊。他們必須了解每個選項將如何進行施工，以及居民，NYCHA 和第三方機構在確保所進行的工程按照居民長期以來所期待的標準完成所發揮的作用。程序還必須詳細說明未來的物業管理架構，讓居民明白其住宅區在工程完成後如何進行管理和維護。而且 NYCHA 還必須向居民提供提出疑問和疑慮的機會並對此進行解決。

這些問題和其它問題將通過擬定投票程序所規定的廣泛的推廣和宣傳工作進行解決。此程序首先通過郵件，電話和電郵向居民提供與即將進行的投票相關的，通過投票程序第 3 章所要求的正式投票的重要信息。發送正式通知後，推廣活動將在投票期開始前的 100 天內進行，通知不僅規定在投票開始前向居民提供相關信息，還規定 NYCHA 向居民提供信息的方式，包括通過現場會議和網絡會議，研討會，印刷版和電子版資料，及其它。當 NYCHA 意識到，在如此重要的投票工作開始前，一刀切的方法無法提供必要的個性化推廣服務，因此，在為各住宅區的居民制定推廣計劃的時候，將與各區的居民領袖共同商討每個住宅區的獨特需求。制定推廣計劃的相關要素可包括住宅區的規模，各住宅樓和居民住房單位的獨特實體需求，居民可能喜歡的特定的溝通方式等等。

### 進行投票

為了進一步支持投票程序的透明度和信心，具有投票選舉專業知識的第三方機構將根據擬定投票程序進行投票監管工作。這些監票員將負責投票工作，接收和調查任何違規或不當行為的指控，並認證投票結果。

根據法案規定，擬定投票程序向居民提供三種投票方式:現場，郵寄或網上投票。擬定程序進一步規定，居民可在 21 天內進行投票，居民還可以在投票期內隨時通過郵寄或上網投票。現場投票將留到最後 10 天內進行。

投票期結束後，監票員將點算選票並調查在認證投票結果前的 72 小時內所收到的任何違規或不當行為指控。作為認證投票工作的一部份，監票員還需要確認達到最低投票率的標準。雖然法案向 NYCHA 提供擴大投票群體的靈活性，讓任何年滿 18 歲或以上的合資格家庭成員參加投票，但法案要求將家庭戶主的投票率用於確定最低投票率的標準。<sup>2</sup> 擬定投票程序規定每個住宅區的百分之 10 的家庭戶主投票數量設為最低投票標準。儘管 NYCHA 將努力在 100 天的參與期限內通過舉辦居民參與活動並與居民領袖，倡導者和民選官員的夥伴關係實現超過最低投票率的目標，但所提議的百分之 10 的家庭戶主的投票數量仍然超過目前 NYCHA 居民在進行居民協會選舉時所規定的百分之 7.7 的合資格投票

---

<sup>2</sup> 如上所述，法案將家庭戶主稱為在冊居民。



數量。如果住宅區的家庭戶主投票率不足百分之 10，投票結果將無效且不會採取任何行動。

假設投票結果由監票員認證，獲得多數居民投票的選項將是獲勝的選項，NYCHA 必須根據適用的法律和條例規定實施居民的決定。投票結果和監票員的認證結果將向所有居民公佈並在住宅區和 NYCHA 的網站上公佈，此做法不僅提供獲勝選項的通知，還提供投票結果確定方式的透明度。

## 信託投票程序

### 1. 定義

- (a) *區域理事會成員*是指根據全市居民協會主席理事會章程設立的被認可區域居民協會的主席、第一副主席、第二副主席、秘書、財務主管和第一糾察員。
- (b) *合資格選民*是指根據這些程序進行投票的公共房屋住宅區的年滿 18 歲或以上的居民，並且是 (i) 戶主或 (ii) 獲得 NYCHA 書面許可永久居住的人士；由戶主、聯名戶主 (在共同租賃的情況下) 和其他獲得永久許可的居民組成，也稱為“家庭成員”。
- (c) *家庭戶主*是指在根據這些程序進行投票的公共房屋住宅區中簽署住房單位租約的個人或群體 (在共同租賃的情況下)，也稱為紐約市公共房屋維護信託法案的“在冊租戶”。
- (d) *投票通知*是指 NYCHA 在投票期開始至少 100 天之前向住宅區居民發出關於根據這些程序規劃投票活動的正式通知。
- (e) *NYCHA* 是指紐約市房屋局。
- (f) *居民理事會*是指根據聯邦法規第 24 篇第 964.115 節或任何後續法規建立和批准的住宅區居民協會。
- (g) *信託*是指紐約市公共房屋維護信託。
- (h) *監票員*是指參與監督和證明根據這些程序進行的投票的第三方機構。
- (i) *投票方法*是指合資格選民可使用的三種投票方式: 現場，郵寄或網上投票。
- (j) *投票期*是指合資格選民可投票的時間。
- (k) *適用於搬遷居民:*
  - (1) 所定義的術語合資格選民和家庭戶主還應包括，如適用，在收到根據程序規定的發送的投票通知和投票活動進行期間因 NYCHA 的搬遷計劃未在住宅區居住且有返遷住宅區的權利的居民。

### 2. 居民領袖參與

- (a) NYCHA 應制定適合住宅區的選民需求的推廣計劃。
- (b) NYCHA 應邀請住宅區居民理事會，或在未成立居民理事會的情況下則邀請當地區域理事會成員，商討並修改選民推廣計劃提案。
- (c) NYCHA 應在討論會議上，簡單介紹投票選項，其預期與居民交流的信息，並考慮與住宅區居民的最有效聯絡方式，包括但不限於：





- (1) 計劃舉辦現場和網絡居民會議的次數、時間和地點，以討論投票選項，以及在會議上討論和報告的內容；
  - (2) 計劃舉辦資訊攤位活動的次數、時間和地點；
  - (3) 確保在住宅區有效張貼公告的策略，包括張貼位置以及識別和重新張貼已移除公告的流程；
  - (4) 為住宅區居民安排專責投票事宜的聯絡人；以及
  - (5) 郵件，傳單和電子通訊。
- (d) NYCHA 將尋求獲得認可的居民理事會的幫助，或在沒有成立居民理事會的情況下則尋求當地區域理事會成員的幫助，在計劃投票之前與居民進行接觸。
- (e) NYCHA 應在根據下文第 3 節在提供投票通知之前和在根據下文第 4 節開始進行選民推廣工作之前完成制定選民推廣計劃。

### 3. 投票通知

- (a) 在投票期開始至少 100 天之前，NYCHA 應通過 NYCHA 所存檔的電話號碼、郵寄地址和電郵地址聯繫信息向住宅區的居民發送投票通知。
- (b) NYCHA 還應在投票期開始至少 100 天之前在住宅區顯眼位置和 NYCHA 網站上公佈投票通知。
- (c) 投票通知應包含信息如下：
- (1) 投票目的說明；
  - (2) 選票上的選項；
  - (3) 計劃的推廣會議的日期、時間和地點，NYCHA 將在會議上提供有關選項的信息以及居民可提出問題和意見的平台；
  - (4) NYCHA 提供有關選項的信息的專題網頁地址；
  - (5) 居民可在投票前向 NYCHA 提出問題的聯繫信息；
  - (6) 關於人們提交書面意見的方式和截止日期的信息；
  - (7) 可提供的投票方法；
  - (8) 適用於各個投票方法的投票期；
  - (9) 關於合資格選民可在各個投票期遞送選票的方式，包括投票地點和時間，以及合資格選民須提供證件的信息；
  - (10) 關於人們可提出合理便利措施申請，以參加計劃的選民活動和投遞選票的信息；以及
  - (11) 選票提供的語言翻譯版本以及關於居民可索取選票其它語言版本或語言服務協助參與投票程序的信息。

### 4. 選民推廣

- (a) 根據上述第 3 節規定發送投票通知後，NYCHA 應展開根據上述第 2 節制定的選民推廣計劃。
- (b) NYCHA 應準備推廣宣傳材料，以幫助合資格選民做出獨立、知情的選擇。材料上提供的信息應包括但不限於：
- (1) 向合資格選民提供每個選項的說明。每個選項的信息應包括但不限於：
    - (i) 每個選項的居民權利對比，包括但不限於租金釐定，租賃繼承權和臨時搬遷權；
    - (ii) 即將進行的施工程序概述；



- (iii) 施工期間 NYCHA, 居民和其它實體的各自職責說明;
  - (iv) 對現有基建工程的任何影響; 以及
  - (v) 未來的管理架構。
- (2) 住宅區的需求說明及每個選項解決需求的措施, 包括每個選項的標準說明;
  - (3) 合資格選民投票時使用的選票樣本; 以及
  - (4) 投票的進行和點票過程說明, 包括監票員的職責以及投票結果被視為有效所需的最低投票率, 如下文第 6(b) 小節所述。
- (c) NYCHA 應通過以下方式向合資格選民提供上文第 4(b) 小節中描述的信息:
- (1) 向住宅區的每個家庭分發資料手冊;
  - (2) 在 NYCHA 網站創建專題網頁;
  - (3) 根據 NYCHA 檔案記錄, 向住宅區的所有居民發送電郵;
  - (4) 印刷材料張貼在住宅區的顯眼位置, 並在物業管理辦公室備有文件可供索取;
  - (5) 受住宅區的佈局限制, NYCHA 工作人員在現場盡可能設立資訊攤位; 以及
  - (6) 與住宅區居民進行至少四次會議。
    - (i) 每場會議重點討論其中至少一個選項, 並安排其中至少一場會議討論所有選項。
    - (ii) NYCHA 將安排在正常辦公時間內和正常辦公時間外舉辦會議。
    - (iii) 至少一場會議將在住宅區現場進行, 或在無法提供場地的情況下, 選在住宅區鄰近區域舉行會議。
    - (iv) 至少一場會議將與線上舉辦。

## 5. 進行投票

- (a) NYCHA 應通過第三方監票員進行和監督投票。
- (b) 監票員應按以下標準選出:
  - (1) 展現在制定政策和協議以確保投票誠信方面的獨立專業知識;
  - (2) 管理安全、準確和透明的選舉的記錄;
  - (3) 支持電子和無障礙投票方法所需的技術專業知識和能力; 以及
  - (4) 在選票認證之前調查涉嫌違規行為的技術專業知識和能力。
- (c) 三種投票方式分別為現場, 郵寄或網上投票, 合資格選民可選擇其中一種方式投票。
- (d) 合資格選民可從至少三個選項中選擇其中一項, 分別是參與信託, 「永久合理租金之共同承諾」(PACT)計劃, 或維持現狀(拒絕信託和 PACT 並繼續參加第 9 章公共房屋計劃)。
- (e) 投票期應至少持續 21 天。
- (f) 在最開始的 11 天裡, 投票方式應僅限於網上和郵寄。
- (g) 在最後的 10 天裡, 投票方式應開放至現場, 網上和郵寄。
  - (1) 僅會接受在投票期的最後一天前(以郵戳為準)寄出的郵寄選票。 在投票期過後(以郵戳為準)寄出的郵寄選票將不獲點算。
- (h) 選票:
  - (1) 選票應註明投票選項並將提供每個選項的簡短說明。



(2) 選票將採用簡單設計，簡明用語並翻譯至下文第 7 節所述的語言。

(3)

## 6. 點票結果和認證

(a) 投票期過後，監票員應盡快點算選票。

(b) 投票率最低要求

(1) 根據「紐約市公共房屋維護信託法」第 630 條第 2 款的要求，監票員應確定住宅區的投票的戶主比例。

(2) 投票的住宅區家庭戶主必須至少佔百分之 10，其投票結果才被視作有效。如果住宅區投票的家庭戶主不足百分之 10，投票結果將被視作無效，而且其後的投票將根據這些程序中概述的完整過程重新進行投票。

(c) 自動重新點算

(1) 如果投票結果的決定票數少於總票數的百分之一，監票員應在選票認證之前重新計票。

(2) 如果在全面重新計票後，監票員確定前兩個選項獲得的票數相同，則應通過決勝投票解決票數相同的情況。在這種情況下：

(i) 監票員應證明票數相同結果；

(ii) 在決勝投票期開始至少 30 天前，NYCHA 應按照上文第 3(b) 和 3(c) 小節的規定提供決勝投票通知；

(iii) 合資格選民可通過任何投票方法選擇兩個先前票數相同的選項之一；

(iv) 上述第 5(e) 小節規定的投票期條款應適用；以及

(v) 決勝結果應按照本節的其他要求進行確定和證明。

(d) 選票誠信

(1) 監票員應進行盡職調查，以確保投票結果準確有效。

(2) 困難

(i) 合資格選民可在投票期結束後 72 小時內向監票員提出任何關於投票不准確或不當行為的指控。

(ii) 監票員應在收到所有指控的 72 小時內展開調查。

(iii) 監票員應收集和審查與指控相關的證據。

(iv) 監票員應利用其專業知識確定收到的指控的可信程度，並確定對結果的潛在影響，從而需要進行重新投票。

(v) 監票員應在根據下文第 6(e) 小節準備的證明中說明其對投票期結束後 72 小時內對投票提出的所有質疑的調查和調查結果。

(e) 選票認證

(1) 如果監票員確定結果有效且準確，則應在簽署的證明中明確說明。證書上應列明每個選項所獲票數。證書上應進一步說明監票員確定投票結果的有效性和準確性的過程，包括但不限於根據上述第 6(b) 小節規定的家庭戶主投票率最低要求，以及任何根據上文第 6(d)(2) 段要求對不准確或不當行為的指控相關的調查和調查結果。

(2) 如果監票員確定未達到上述第 6(b) 小節規定的投票率最低要求，或者投票無法準確有效地點算，則應立即將確定結果傳達給 NYCHA 和住宅區的居民理事會，或在沒有成立居民理事會的情況下，向當地的區域理事會成員



報告。此決定應使結果無效，並且應根據這些程序中概述的完整過程重新進行投票。

(f) 投票結果

- (1) 根據上文第 6(e) 小節中提供的投票認證，獲得最多票數的選項將被視為獲勝選項。
- (2) NYCHA 應遵從適用的聯邦法律和法規，受獲勝選項的約束。
- (3) NYCHA 應將投票結果及監票員認證結果向所有家庭通知。
- (4) 監票員認證書應張貼在住宅區顯眼位置並在 NYCHA 網站公佈。

7. **語言服務**

- (a) NYCHA 應在根據這些程序進行的通訊和推廣中遵守所有適用的語言援助要求，包括但不限於上述第 4(c) 小節中要求的信息通報。
- (b) NYCHA 應確保監票員在履行上述第 6 節規定進行投票的職責的過程中遵守適用於 NYCHA 的所有語言援助要求。
- (c) 語言援助服務要求應包括但不限於：
  - (1) 將所有推廣宣傳材料翻譯至 NYCHA 的語言援助服務標準程序確定的常用語言；
  - (2) 將選票翻譯至 NYCHA 的語言援助服務標準程序確定的常用語言；以及
  - (3) 作為選民推廣計劃工作的一部分，通知居民提出翻譯文件或其它語言服務要求的方式。

