

NYCHA 攜手
共創
未來

*nyc*ha



封面：阿斯托里亞公房社區中心的寬頻技術推廣應用電腦課程
本頁圖為：雅各布·里斯公房區

保護廉租房，保障與改善民生

作為國內首屈一指的公共房屋機構，NYCHA不遺餘力地實現提供安全、舒適廉租房的承諾，為無數紐約市民的未來鋪路。假如 NYCHA 是一個城市，它的居民人口將位居美國城市人口排名第 21 位——我們為五大區近 630,000 名公房居民及第 8 章房屋租金補助計畫參與者提供服務。

坐言起行，建立理想家園

2011 年，共有 11,563 名專職員工為 334 個公房項目的 2,597 座住宅樓 178,882 套住宅的基礎設施及運行系統提供維護服務。這是一項艱巨的任務。他們一如既往地響應號召，有效地管理資源，提供關鍵服務，確保紐約市 7.6% 來自世界各地的市民能夠在此安居。

合理配置資源，支援及加強社區建設

除了確保住宅樓的安全之外，NYCHA 還提供全方位社會計畫及服務，改善市民的家庭生活和家庭關係，穩定社區及改善民生。2011 年，我們投入高達 6,300 萬的營運資金，惠及從洛可威到下東城的各個社區，改善家庭的經濟狀況，拓展長者的支援服務網絡，為青年人提供學術和文化的豐富活動。

構建合作關係，攜手邁向未來

合作及互動是 NYCHA 2011 年的工作重點。我們動員和組織各方利益相關者，包括居民及居民代表、民選官員、社區支持者及 NYCHA 員工，將所有合作方納入一個在全市範圍內展開的對話之中，討論我們的首要任務、挑戰及最為重要的發展藍圖。我們攜手合作，著手公房的維護工作，制定有創意的策略，以達成善用資金、解決燃眉之急和改善我們的經營方式。

NYCHA 的未來

由您開始

我們的承諾始終如一，惟必須面對包括龐大的資金缺口、廉租房老化等重重挑戰，令 NYCHA 不能繼續依靠傳統的資金來源，為萬千紐約家庭保護這一寶貴資源。我們需要您的鼎力支持：我們現正積極尋求私營、公營及非牟利領域的合作夥伴。如需進一步瞭解合作機會的相關資訊，與我們一起延續我們對世世代代紐約市民的承諾，請瀏覽 on.nyc.gov/nychapartners。

NYCHA 的使命：透過提供安全、廉宜的住房，提升促進社會及社區服務效率，為紐約市中低收入階層提供更多機遇。



NYCHA 2011 年

紐約市長邁克爾•彭博來信	4
NYCHA 主席約翰•瑞亞來信	5
廣開言路, 反映民聲	6
居民合作, 共築成功	
真誠對話, 構建藍圖	8
制定公共房屋的未來發展路線圖	
周密籌備, 善用資源	10
管理及善用政府資金	
精心管理, 財務穩健	14
妥善管理財政安然度過難關	
精誠合作, 社區共榮	18
滿足社區的多面需求	
致力環保, 美化環境	22
領導公房綠色運動	
創造機遇, 自力更生	26
為居民提供機會	
親如一家, 卓越服務	30
透過提供更好的服務提高生活品質	
NYCHA 的未來, 從您開始	36
與 NYCHA 並肩作戰, 一同維護及改造公共房屋	
NYCHA 歷史回顧	38
鳴謝	40

年度報告

▶ 紐約市長邁克爾·彭博 來信



親愛的朋友：

紐約市擁有全國歷史最悠久、規模最龐大、服務最上乘的公共房屋系統——我市府各部門將竭盡全力為紐約市房屋局提供支援，協助其執行維護及增強房屋存量的宏偉計畫。

NYCHA 所面臨的挑戰正是全國各地房屋局的共同難題：隨著聯邦政府不斷減少對公共房屋機構的資助，如何開闢新的資金來源來應付維修保養費用。為此，NYCHA 多方尋找節約成本及增加收入的新途徑，包括與私營、公營及社區機構合作，對利用不足的物業進行評估以供開發及執行能源審核。聚沙成塔，滴水成河，這些措施將可帶來數百萬的資金，可用來建造房屋及改善服務，提高居民的生活質素。此外，NYCHA 將繼續開發及執行有效的應急準備措施，在暴風或其他自然災害中為家庭及物業撐起一把保護傘。

瑞亞主席道出一個事實，那便是我們的行動不僅彰顯我們是以高度認真的態度，履行我們肩負的維持公共房屋之責，而且表明我們可以把握機遇，全力開發公房資源來服務社區，造福子孫後代。為弘揚前市長拉瓜迪亞政府的優良傳統，我們將繼續在各城市之中作出表率，維護及增加公共房屋，讓居民能夠長期享受安全、良好的廉租房。

此致

A handwritten signature in black ink that reads "Michael R. Bloomberg". The signature is fluid and cursive, written in a professional style.

邁克爾·彭博
市長

NYCHA 主席約翰·瑞亞 來信



NYCHA 委員會成員：瑪格麗塔·洛佩斯、主席約翰·瑞亞、副主席艾蜜莉·尤素福以及維克托·龔薩勒斯

為給未來奠定堅實基礎，2011 年紐約市房屋局全力以赴，確保為紐約市民提供至關重要的公房資源。NYCHA 委員會與全市逾 11,000 位員工攜手加強公共房屋建設，實現我們提供安全廉租房及完善社會與社區服務的承諾。

透過一系列別具創意的計畫及項目，我們取得了理想的成績，這些計畫與項目包括我們的五年策略性計畫 Plan NYCHA；簡化住房維修程序的維修特勤組 (Work Order Task Force)；為居民提供的應急準備培訓，讓 NYCHA 在颶風艾琳襲擊紐約市之時得以從容應對；在曼哈頓及史坦頓島設立新社區中心，為居民提供重要的社區計畫與服務。

然而，單憑我們一己之力，是難以實現上述目標。NYCHA 的成功，是建基於以居民的參與之上。我們與 NYCHA 居民有著獨特的合作關係，我們的各項舉措便是由員工與在 NYCHA 安居之家庭的多次互動發展而來。

在這一年裡，我們亦與多方合作夥伴密切合作，包括服務供應商、民選官員、社區組織與支持者以及其他政府機構，共同履行我們為中低收入紐約民眾創造機會的使命。

展望未來，我們將繼續致力為現有居民以及子孫後代精心照管公共房屋。

此致

約翰·瑞亞謹啟
主席



反映 民聲

廣開言路

維克托·
龔薩勒斯

居民合作 共築成功

超過 400,000 名紐約民衆以公共房屋為家，逾 225,000 人透過 NYCHA 管理的第 8 章租賃房屋計畫獲得租金補貼。這些紐約民衆就像他們安居的這座城市一樣具有不同背景，來自不同文化與種族，語言覆蓋全球各地。該群體動態多樣，包括工薪家庭、退休人士、學生、退伍軍人、單親父母、英語不熟練以及有特殊需求的家庭。為了更好地服務他們，2011 年我們將與居民的互動推向了一個前所未有的高度，採納他們的建言與關切，發動他們加入我們的工作，進而擴大資源，提高我們的服務水平。

維克托·龔薩勒斯——委員會中的居民代言人

居民首次在 NYCHA 執行委員會中擁有自己的代表。

維克托·岡薩雷斯於 2011 年 7 月接受任命，作為 NYCHA 的第一位居民委員會成員，向委員會帶來民衆的聲音。4 月份，本市宣佈將在新州法通過後於 NYCHA 委員會中增設一席居民代表。全市有 600 多名居民提出申請；經過廣泛的審查，市長邁克爾·彭博任命龔薩勒斯先生（一位擁有 50 年租住歷史的公共房屋居民）擔任此職。

龔薩勒斯先生長期致力於社區活動、支持及公共服務，其對公共房屋及民衆的熱忱可見一斑。他在社區中不懈努力，勇於承擔，大膽建言，自 2000 年以來一直擔任維斯公房居民聯會主席，現為紐約市居民聯會成員。他還是 NYCHA 居民諮詢委員會的候補成員，並供職於 Goddard Riverside 社區中心委員會、曼哈

頓第七社區委員會市青少年與社區發展局社區諮詢委員會等多個其他委員會。作為全美聯運公司的一名退休員工以及美國空軍的一名退伍軍人，龔薩勒斯先生堪稱敬業、忠誠、奮進之價值觀的楷模，亦是這一突破性職位的理想人選。



NYCHA 委員會成員維克托·龔薩勒斯與前線員工在曼哈頓維爾公房區

1/ 「作為居民聯會主席，我幫助了 393 個家庭。作為委員會成員，我能幫助近 630,000 人。我願為居民與房屋局搭建溝通橋樑。」

2/ 在他擔任委員會成員的第一年，龔薩勒斯先生十分關注對廣大

居民影響最大的事件——維修保養、安保服務及建造更多廉租房與保障住房。

3/ 龔薩勒斯先生是 NYCHA 宣傳資訊及發展強化與民合作之程序的關鍵。他的意見及反饋在制定 Plan NYCHA 的過程中發揮了重要作用。

4/ 「我十分熱愛自己的工作，因為我能幫助房屋局朝著正確的方向邁進。能夠幫助和我一樣的居民，讓我感到十分欣慰，因為我也是他們中的一員。」



構建 藍圖

真誠對話

PLAN
NYCHA

▶ 制定公共房屋的未來發展路線圖

我們圍繞當前面臨的挑戰以及未來的發展趨勢在全市範圍內開展社區論壇，由此制定出維護公共房屋的長期策略方針「Plan NYCHA：維護路線圖」。資金大幅縮減，老舊住宅樓維修保養需求龐大，廉租房申請輪候家庭日漸增多，面對諸多挑戰，我們啟動了一項範圍廣泛、以數據為導向的透明規畫程序，以期轉變我們的工作方式。

發動居民保護公房

2011 年，我們對 Plan NYCHA 進行細微調整，務求滿足居民需求，並藉此向他們發出全面行動倡議。

我們搜集了來自紐約市各方利益相關者的意見，直接聽取他們的建議及反饋，並在全市召開多種語言會議，與青年居民召開專門會面。我們邀請居民領袖（包括全市主席理事會、居民諮詢委員會成員及居民聯會成員）的參與，召開社區論壇，為萬千居民提供旁聽及討論我們方案關鍵部分的機會。

我們將這一合作模式應用於其他規畫工作之中，發動員工及居民參與到我們的進取行動中，與各居民群體暢談公房申請資格與其申請、經濟資源、基建項目、犯罪與安全、社區服務等重要話題。

我們還發動員工修改 Plan NYCHA。各級員工踴躍參與午餐研討會，幫助我們將計畫從構思變成現實，來自各部門的逾 150 名資深員工確定了構成 Plan NYCHA 框架的十項核心首要任務，這是 NYCHA 歷史上最多員工參與的規畫行動。



全市公房居民領袖理事會執行委員會，包括第一副主席赫爾曼·威廉姆斯、主席雷格拿德·鮑曼及司庫安·克頓·莫里斯

1/ 為制定 Plan NYCHA，NYCHA 舉行了十次社區對話及二十多次居民會談。

2/ 「我們、居民及 NYCHA 懷有一個共同的願望，那就是為公共房屋塑造一個全新形象，讓我們與公私部

門真誠對話，為這個大都會社區盡獻綿薄之力。」 - 全市主席理事會主席雷格拿德·鮑曼。

3/ Plan NYCHA 十項核心首要任務的形成離不開與居民、員工及其他合作夥伴的通力合作，其內容包括：保

護公共和廉租房屋資產；開發配套設施齊全且適合不同收入家庭居住的房屋資源；確保財務穩健；加快維修保養工程進度；增派前線人手；加強保安措施；善用房屋資源並保障公平釐定租金；扶助居民和社區；提供優質客戶服務；成為表現超群的 NYCHA。



善用
資源

未雨綢繆

聯邦化

▶▶ 管理及充分利用政府資金

NYCHA 善於創新，對稀缺的政府資金進行有效利用，確保公房項目盡可能多的獲得財政扶持。我們把握《復甦與再投資法案》(ARRA) 這一千載難逢之機，不斷超前完成任務，有效管理可用資源，保障對居民的服務水平。

把握再投資法案（「經濟刺激計畫」資金）的契機

NYCHA 對住宅樓及住房進行了保養及現代化改造，更新管理系統，以此維護公共房屋存量。

基建部動用了 7,580 萬美元的經濟刺激計畫資金，至此我們的總經濟刺激計畫開支已達 3.95 億美元，佔所獲 4.23 億美元資金總數的 93%，這其中的每分每毫均用於造福居民及廣大市民的項目。我們更換了 43 個公房項目中 205 個住宅樓的屋頂，加固了 38 個公房項目中 244 個住宅樓的磚石結構，為 200 多個公房項目的住宅樓安裝了新電梯及屋頂，加強磚造，為個人住房更換了新雪櫃及取暖系統。我們提前將 60% 的總撥款分配出去，確保了我們的全部資金落實到位。得益於這些資金，NYCHA 在全體居民心中顯得更加牢固、安全及具有可持續性，尤其對直接受益於由 ARRA 資金資助之工程的 136,299 個家庭而言。

NYCHA 的經濟刺激計畫斥資 1.46 億美元，為 730 多名居民創造就業機會



1/ NYCHA 新設低收入住房抵稅部門，在 21 個新近聯邦化公房項目中執行 NYCHA 的首個抵稅投資。

2/ 低收入住房抵稅部門與物業管理員工及居民領袖攜手合作，確保居民在聯邦最後期限前獲得關鍵文件，以便 NYCHA 獲得資金，實現公房項目的長期維修及改善。

3/ NYCHA 授予抵稅資格的單位數目比要求多出 1,425 個，額外產生 100 萬美元的資金。

斥資逾 9,700 萬美元用於新近聯邦化住宅的現代化改造工程，惠及 19,410 個家庭



混合融資資產管理與修葺

NYCHA 開展現代化改造項目及重要整修，確保新近聯邦化的住宅樓維護良好，符合融資需求。

及時完成修葺工作是我們混合融資資產管理部的金字招牌。該部門在 21 個原市政及州府資助公房項目中完成了 22 個基建項目。現代化改造項目包括電梯與鍋爐更新、屋頂更換及外牆修復。結構性施工 工程成本總投資 9,760 萬美元。混合融資資產管理部亦完成了住房內部裝修，使我們的居民能夠在日常生活中切實受益。

借助強有力的管理實務及積極監管，NYCHA 超前完成了大部分工作，透過授予更多抵稅資格達到節約

成本之目的。例如，曼哈頓維爾公房區屋頂更換及切爾西公房區電梯更換工程提前一年竣工，藉此我們節省了 970,000 美元的利息及相關成本，投資者因而可比計畫提前一年享受抵稅待遇。

NYCHA 承諾在四大混合融資公房項目中至少提供 3,818 套合資格抵稅單位。為此，我們設立了低收入住房抵稅部門，以確保及時符合國稅局抵稅規定。在該團隊的努力下，我們超額完成原定目標，為六個公房項目中的 5,243 個單位授予資格，估計合共發放福利超過百萬美元。NYCHA 開放思路，高效行動，為我們的財政及物業打造一個穩健未來。



▶ 7,000
萬美元

動用逾 7,000 萬美元的
經濟刺激計畫資金進行
電梯更新工程

悉心管理 財務穩健

透過妥善的財政管理安然度過艱難時期

NYCHA 87% 的資金讓我們的居民直接受益。

NYCHA 致力於增強組織透明度。透過提供準確及時的財務與計畫資訊讓我們的合作夥伴、支持者及居民更好地理解我們的定位、預期、計畫及策略。我們的合作夥伴深知，投資公房是一項造福千萬民眾的事業。

NYCHA 的收入主要來自聯邦政府。2011 年，第 8 章房屋租金補助計畫中 36% 的收入來自美國住房和城市發展部 (HUD)，該計畫為低收入紐約居民的私人租賃市場提供了房源。住房和城市發展部還專門為 NYCHA 所管理的公共住房提供額外的 30% 的資金另外 29% 的收入來自公共房屋居民所繳的租金。餘下的收入從多種途徑獲得，包括停車、服務費、補助金和慈善贊助。

NYCHA 將收入主要用於提供服務上，包括維修保養、實地物業管理、對接受第 8 章房屋租金補助的業主提供津貼及就業培訓與職位安置、課後輔導課程及長者服務等重要計畫。我們堅持不懈，努力將管理費用降至最低，這便是我們矢志不斷改善服務的最好證明。投資 NYCHA 是投資紐約市未來的一個精明選擇。

財政聚焦：

獲得超過

1,050 萬美元

的資金補助：

其中

73% 來自私
營部門

27% 來自公
營部門。

從羅賓漢基金會獲得

120 萬美元

用於 NYCHA 居民
培訓班。

從美國商務部獲得

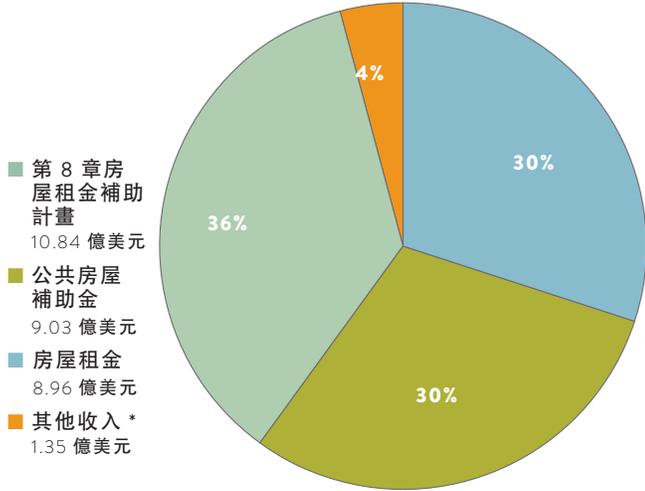
750,000 美元

用於寬頻技術教育活動。

NYCHA 2011 年收支圖表

收入

30.18 億美元

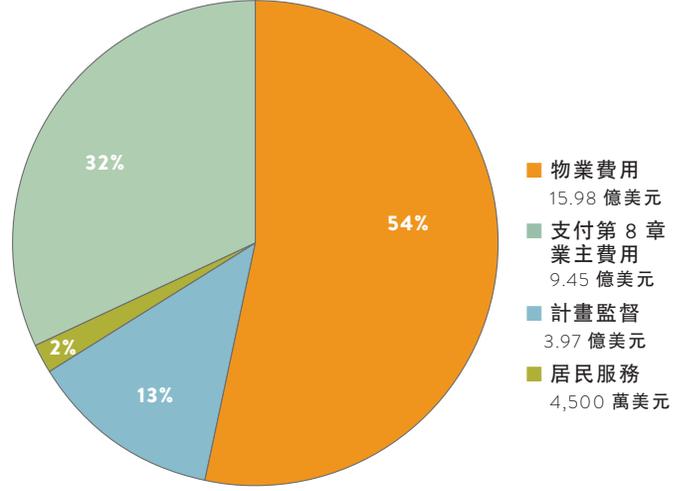


66% 的 NYCHA 收入來自聯邦政府基金。這些補助金使低收入紐約民眾能夠負擔起租住公共和私人房屋所需繳納的租金。

* 補助金、服務費用、商業租金、利息、出售資本資產所得

支出

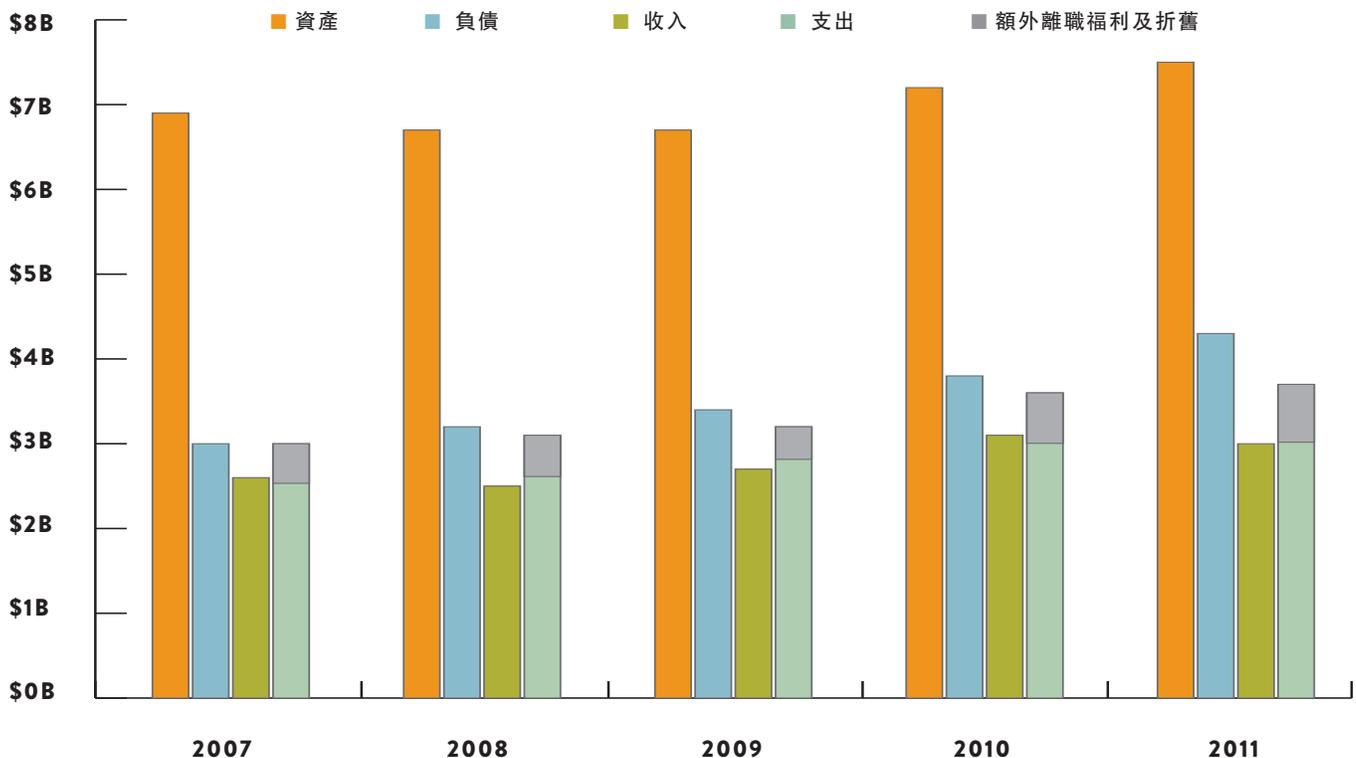
29.85 億美元



9.45 億美元

向 31,000 多位私人業主發放租金補助金，讓 92,000 多戶家庭受惠。

近五年來 NYCHA 收入、支出、資產及負債分析表



NYCHA 計劃於未來五年全面推行一項開源節流計畫，以減少營運赤字。

數據來源：2011 CAFR / 2011 COCC 收支平衡分析 / 2011 年房屋選擇租金補助憑證計畫報告 / 2011 年費資本補助金計畫報告

紐約市房屋局

淨資產報表

2011 及 2010 年 12 月 31 日

流動資產：

現金和現金等價物
 應收賬款淨額
 預付費用
 存貨資產

流動資產總額

非流動資產：

固定資產淨值
 現金
 限制用途的現金和現金等價物
 受限投資
 其他資產

非流動資產總額

總資產

流動負債：

應付帳款
 應計債務
 應付債款
 應計休假時間
 污染整治責任
 未獲收入和
 其他流動負債

流動負債總額

非流動負債：

應付債券和抵押貸款淨值
 應付債款
 應計休假時間
 額外離職福利債務
 污染整治責任
 其他債務

非流動負債總額

總負債

淨資產：

固定資產投資，
 扣除相關債務
 僅限於住房補助金支付的資產
 非限定用途資產（赤字）

2011

2010

(千美元)

\$ 942,190	\$ 888,136
158,068	157,778
94,538	91,243
10,706	10,943
1,205,502	1,148,100
5,761,352	5,564,978
248,893	227,457
219,130	109,787
82,663	172,138
6,602	10,901
6,318,640	6,085,261
7,524,142	7,233,361
117,266	95,253
219,478	209,324
59,705	61,359
57,623	56,041
10,182	24,037
90,142	72,741
554,396	518,755
617,434	535,235
248,893	227,457
134,933	137,390
2,691,035	2,348,557
7,454	7,610
3,727,875	3,274,541
4,282,271	3,793,296
5,349,279	5,236,899
51,740	14,130
(2,159,148)	(1,810,964)

淨資產總額

\$3,241,871

\$3,440,065

收入、支出和淨資產變化報表
截至 2011 及 2010 年 12 月 31 日止年度

收入：

租金淨收入
補貼和贊助
其他收入

收入總額

費用：

住房補助金
綜合和管理費用
公共事業費
一般維護與經營費用
額外離職福利費用
折舊
保護性服務費用
承租人服務費用
利息費用

費用總額

出資前的支出

出資額

淨資產變化

年初淨資產

年末淨資產

2011

2010

(千美元)

\$ 895,864	\$ 870,977
2,065,734	2,163,495
56,622	50,131

3,018,220	3,084,603
------------------	------------------

944,704	989,506
785,105	720,397
566,173	572,549
518,297	532,088
394,263	327,575
342,378	319,615
86,679	87,467
29,597	29,200
20,113	17,349

3,687,309	3,595,746
------------------	------------------

(669,089)	(511,143)
------------------	------------------

470,895	561,992
----------------	----------------

(198,194)	50,849
------------------	---------------

3,440,065	3,389,216
------------------	------------------

\$3,241,871	\$3,440,065
--------------------	--------------------



社區
共榮

守望相助

哈林
兒童教育中心

► 滿足社區的多面需求

NYCHA 追求創新的合作關係，提供教育機會、長者住宅及多用途設施，以打造多元化社區。 NYCHA 開發獨特多用途公房區做法的最顯著例子是我們與哈林兒童教育中心 (HCZ) 和 Harlem RBI 非牟利社區機構建立的合作關係。這些合作關係符合聯邦鄰里選擇計畫及曙光社區計畫的理念——推動了公共房屋向大型社區的整和，這些合作關係振興和擴大了 NYCHA 社區並連接居民與外部資源以改善其生活質素。

哈林兒童教育中心

我們擴大了與哈林兒童教育中心現有的合作關係，哈林兒童教育中心是一家以社區為基礎的非營利組織，與他們的合作為聖尼古拉斯公房區帶來了一流的教育和文化設施。

曙光學院是一所新的學校與社區中心，將很快成為哈林中心社區的支柱，其提供就業、娛樂和教育機

會，包括為從幼稚園到高中的 1,300 名年輕人提供眾多課後課程。

在進行大量的社區外展行動；與當地居民、居民聯會領導、地方社區組織、社區委員會、民選官員進行協商後；在市長辦公室、8 個城市機構和學校建設局的合作下，曙光學院正式動工。

1/ 哈林兒童區需要新的地點建設一所 K-12 學校與社區中心。NYCHA 擁有空置土地，並希望用其為社區帶來有價值的援助資源，同時增加 NYCHA 的資本。

2/ 在居民的鼓勵下，NYCHA 與 HCZ 共同合作以解決如何在聖尼古拉斯公房區的土地建立學校這一問題。

3/ 耗資 1 億美元的 HCZ/聖尼古拉斯公房區曙光學院將於 2013 年春季開放社區計畫，2013 年秋季開始第一學

年。學校將優先選擇聖尼古拉斯公房區的家庭，並將提供大量就業機會。

4/ 「這是件好事。我很高興他能在這裡上學。」 - 桑德拉·阿爾瓦雷斯是聖尼古拉斯公房區的居民，她的兒子被 2013 年的幼稚園班錄取。

共設 479 項社區計畫，為 NYCHA 及紐約市居民提供服務

哈林 RBI 與夢想特許學校

NYCHA 發展出一種新的合作模式來保持社區活動及為需要的紐約民眾提供更多的廉租房。

我們率先在 NYCHA、哈林 RBI、房屋維護與發展部門 (HPD) 和教育部門，以及紐約揚基隊的馬克·特謝拉之間建立了合作關係，共同創建一個具有里程碑意義的多用途設施，擁有一所特許學校、90 間廉租房和辦公室，其中包括哈林 RBI 位於東哈林區喬治華盛頓公房區的新總部。該項目耗資 8,500 萬美元、擁有 13 層樓、面積 15 萬平方英尺，預計將創造 50 個長期就業崗位和 50 個建造業職位。從幼兒園到八年級的四百五十名學生將在夢想特許學校學習和成長，該學校計畫於 2014-2015 學年開學。

馬克哈姆公房區

NYCHA 於 11 月開工建設馬克哈姆公房區，該項目是為長者開發的廉租房，位於史丹頓島的西布萊頓。

該項目耗資 1,740 萬美元，將建成一座 5 層住宅樓，擁有 79 間廉租房。依靠 HUD、HPD、紐約廉租房計畫聯邦住宅貸款銀行、以及 Sister of Charity 慈善房屋開發公司的合作，該項目才有了結果。我們與各方進行合作，為西布萊頓社區不斷增長的長者建設廉租房。



建設中的聖尼古拉斯公房區哈林兒童教育中心設施



斯泰普爾頓公房社區中心的學員

約翰遜與斯泰普爾頓公房社區中心

NYCHA 建成了兩個最先進的社區中心，作為樞紐以全面的服務和項目匯集居民、附近的鄰居和新的合作夥伴。

由時代華納公司的捐贈而建成的斯泰普爾頓公房社區中心（又名傑拉德·卡特社區中心）設有健身房、表演場地和科技中心，為居民和社區提供教育機會與資源。新傑拉德·卡特社區中心是 NYCHA 基礎項目與青年和社區發展部合作的一部分。它為 400 多名兒童和成人提供了一個充滿活力和啟蒙教育的地方。

在曼哈頓新建成的詹姆斯·韋爾登·約翰遜公房社區中心，NYCHA 與曼哈頓兒童博物館（CMOM）建立了全國首個合作關係，將博物館融合兒童早期教育計畫、藝術和健康教育的使命帶到居民的家門口。CMOM 為學習而建的領導計畫將為所有年齡的兒童舉辦可親自參與的教育節目和互動展覽。

每月有 6,300
多位兒童加入
青年計畫



在華盛頓公房區與幾十位兒童一起宣佈新的哈林設施的啟動（後排中間由左至右，分別為 NYCHA 主席約翰·瑞亞、市長邁克爾·彭博、市議員梅麗莎·馬克·維凡立多、紐約洋基隊的馬克·塔克薛拉、紐約市教育局長丹尼斯·沃爾科特和哈林 RBI 執行董事理查德·柏林）。



美化
環境

致力環保

叢林之家

▶ 領導公房綠色運動

作為一個屢獲殊榮的公共房屋綠色運動的領先者，NYCHA 改造了公共空間、培育花園和樹木，並實行節能措施。我們實施雄心勃勃的綠色議程，以減少溫室氣體排放、美化我們的公房區、節約能源，在這方面我們取得了很大進展。從提高環保用品標準到投資可持續發展基礎設施，透過努力，房屋局在市長邁克爾·彭博創造更清潔、更環保、更可持續發展生活環境的 PlaNYC 2030 活動中成為先鋒。

叢林之家

一個獨特的合作關係為居民提供了居民所需的綠色空間及培養了居民的歸屬感和社群感。

叢林之家是曼哈頓華爾德公房區的一個 8,000 平方英尺的花園，它倡導市長邁克爾·彭博 PlaNYC 的目標，即在全市創建更多可使用的開放區域，並確保每個紐約民眾從住處步行 10 分鐘範圍內都有綠色空間。城市環保先鋒隊的隊員為 NYCHA 的年輕人提供綠領工作培訓，幫助建設叢林之家並與居民一同照料它。

樹林的設計理念是環境可持續發展，木樁排成花生的形狀，促進綠色植物生長。施工期間，80 碼的混凝土被土壤替代，長椅由回收塑膠做成，將一塊易積水的空地設計成收集用於灌溉的雨水的儲水池。現在綠色空間的花和植物吸引了鳥類和蝴蝶，還有由居民種植、照料和使用的烹調香草。

1/ 根據居民的反饋，NYCHA 尋求提升下東城華爾德公房區的綠色空間。

2/ 在卡夫食品公司種植者部門的贊助下，NYCHA 與國家服務及資

源保護聯盟、愛德曼公關公司、城市環保先鋒隊合作在下東城建立叢林之家。

3/ 「我們都可以透過種植和保持清潔讓樹林保持生機，我們因此引以為傲。能在我的窗外看到實在是太美

妙了。」 - 華爾德公房區居民聯會主席夏洛特邁爾斯。

4/ 城市環保先鋒隊由年輕的 NYCHA 居民組成，領導了建設工作，並與居民一同關照樹林。



布朗克斯河公房區雨水工程：收集和保存雨水的藍色屋頂

布朗克斯河公房區雨水工程

NYCHA 與環境保護部門合作，減少布朗克斯河河水的污染，保護居民的健康。

雨水工程是市長彭博的紐約城市綠化基礎設施計畫的一部分，耗資 100 萬美元，於 11 月完工，以防止下水道溢出流入河中，該計畫使用「藍色屋頂」收集雨水，透過屋頂花園幫助地面吸水，以及多孔管系統收集和保存雨水徑流。

為了未來，節約能源

NYCHA 領導建立節能措施，為再投資節省能源。

我們是全市第一個在 12 月開始的試點計畫中引進全電動、零排放、無噪音卡車的政府機構。我們得到紐約電力管理局的補助金資助，這一舉措增加了我們現使用中的電氣設備庫存，如剪草機和吹葉機，並減少汽油消耗。房屋局轄下的能源部門收到的獎項和榮譽，包括因在節能上的努力而獲得廉租房先鋒獎的美國環境保護署節能之星，以及因在布朗克斯區城堡山公房區的照明和鍋爐升級而獲得美國工程公司委員會頒發的卓越工程鑽石獎。節約能源，有助於確保公共房屋的可行性、可持續性和金融穩定發展。

NYCHA 安裝了

200,000

個熒光燈泡，一年共節省
3 百萬美元



英格索蘭公房社區中心居民綠化委員會

美國環境保護署

節能之星

廉租房先鋒獎得主



自力

更生

NYCHA
居民
培訓班

NYCHA 居民培訓班畢業生迪米特里奧斯·馬斯托拉斯在富爾頓公房區的辦公地點

► 為居民創造機會

NYCHA 向我們家庭承諾的不只是房屋。我們將居民和社區與紐約市最好的服務和方案聯繫在一起。無論是為我們最年輕的居民管理規畫社區設施，還是為我們的長者群服務，抑或是為居民提供經濟機會，NYCHA 都堅定不移地支持我們所服務的家庭。

NYCHA 居民培訓班

NYCHA 居民培訓班是 NYCHA 與羅賓漢基金會以及全市最好的一些就業培訓機構合作建立的一個獨特的培訓班，培訓公房區居民為 NYCHA、其供應商和其他私營合作夥伴工作。

由於第一年的成功，基金會對培訓班的投資提高了 60%，在建設和清潔兩種培訓課程後增加了第三種培訓課程，害蟲防治。86% 的培訓班畢業生找到了穩定的職業。

擴展就業加強計畫

NYCHA 在南布朗克斯推出首個「職務站」(Jobs-Plus) 服務點，為 Betances 區、摩爾區和東 152 科特蘭公房區的居民提供寶貴資源。

「職務站」是一個成熟的計畫，提供就業相關服務、財政獎勵，且確保其收入不影響居民所領取的福利，讓居民參與建立對社區支援。最初設立的服務點由 BronxWorks 人力及社會服務所創辦，得到社會創新基金（一項聯邦補助計畫）、市長推進紐約市基金和經濟機會中心的支持，並從摩根士丹利集團獲得額外資金。由於計畫取得成功，市長彭博於 8 月宣佈就業加強計畫將擴展至 7 個新服務點，並將得到紐約市 2,500 萬的投資支持。

1/ NYCHA 居民培訓班提供了兩種職業課程，第一年的成功使得羅賓漢基金會慷慨地增加了培訓費用，以擴大該計畫。

2/ NYCHA 發現迫切需要初級的害蟲防治技術人員，並與 BWI 培訓機

構合作確定害蟲防治培訓計畫的構成。

3/ 波瑪諾克公房區的迪米特里奧斯·馬斯托拉斯（上圖）畢業於居民培訓班，現在是一名 NYCHA 害蟲防治技術人員。

4/ 「這是一個很好的學習經歷，它不僅讓您有一份工作，更提供了一個職業生涯。」 - 布魯克公房區居民丹尼斯·麥克勞克林。



傑弗遜公房「職務站」(Jobs-Plus)服務點

網際網路以及更多：寬頻技術機會計畫

為幫助縮小數字鴻溝，NYCHA 從美國商務部獲得撥款，為 13 歲及以上的居民創建了一個教育和就業準備計畫。

寬頻技術機會計畫 (BTOP) 提供使用電腦和以寬頻技術為基礎的學術活動，提升市場需要的工作技能和教育成就。



BTOP 與紐約城市學院建立了合作關係, 課程包括成人電腦培訓、普通教育文憑預備課程、就業培訓課程、青少年聲樂工程課程、以及青少年探索／網頁設計課程。

摩根大通集團捐贈

▶ 25,000 美元

紐約市幼兒早期教育計劃 (NYCELL) 將擴展到第五個服務點

▶ 1,006

REES 安置 1,006 個新工作崗位 - 比 2010 年增加 6%



馬丁路德金公房區，紐約市幼兒早期教育計畫



卓越 服務

團隊精神

維修特勤組

▶ 透過提供更好的服務改善生活質素

NYCHA 富有創意的的方法，充分利用有限資金以改善服務質素。我們為數十萬居民提供安全、優質的房屋，這是 NYCHA 的基本承諾，我們不斷努力工作，提高我們的服務。為促進獨立生活，提高生活質素，我們制定並管理方案，以滿足特殊人群的不同需求，包括長者和退伍軍人。我們還在我們最寶貴的資源之一，我們 11,563 名員工上投資，在滿足我們所服務的紐約民眾的廣泛需求時，確保責信度和有效性。

加快維修和保養進度：維修特勤組

NYCHA 的業務部門為解決居民最關心的長期維修和保養積壓工作問題，設計了一個嶄新的模式。

在對工作程序、工作計畫、工作人員部署進行深思熟慮的評估後，NYCHA 於 6 月推出維修特勤組，由一群訓練有素的工人組成，致力於在公房區系統性地、快速完成維修。特勤組是一個由泥水工、油漆工、木工、電工、水管工、維修工人組成的勞動團隊，致力服務於有大量訂單的公房單位。每個團隊集中人力完成每戶單位的維修，盡量減少上門次數。維修特勤組在同一時間內解決維修和保養需要並盡量減少對居民生活的干擾。



雅各布里斯公房區，維修特勤組

1/ NYCHA 需應付工作訂單不斷增多、每年所獲資金不足、以及不斷積壓的工作訂單問題，影響了居民的生活質素。

2/ 「於是，我們開始重新審視 NYCHA 的運作方式。維修時間

過長是最常見的投訴之一。」 - 營運部副總經理卡洛斯·拉博伊。

3/ 營運部組建了一支專業團隊由居民領袖、居民、民選官員和其他 NYCHA 部門組成參與，並實行「重頭開始」的行動。

4/ 「我們需要感謝很多人。一些居民在等待原本於 2013 年進行的維修，但是當特勤組趕到時，他們完成了所有工作，而且彬彬有禮。」 - 南牙買加公房居民聯會主席馬琳·理德。

公房區的安全和保安

我們逐步推行NYCHA 安全及保安特別工作組列出的建議方案、長期建議，與利益相關者——NYCHA 工作人員、居民及紐約市警察局(NYPD) 之間建立合作關係，確保以長遠和永續性方式處理公房區的保安問題。

NYCHA 已開始在布朗克斯區莫特海文公房區安裝了一個全面保安試點系統，這個系統包括閉路電視(CCTV) 攝像機、機械門鎖硬件、電子密鑰卡、光纖網絡及直撥對講機。4 個公房區的居民執勤隊的義工們已接受 NYPD 的培訓，為應對緊急情況做準備。我們還縮短了採購流程，籍以加快實施保安措施，並在每一個公房區的所有建築物屋頂及頂樓的樓梯門上安裝限制進入屋頂告示牌。

把家庭扶助服務融入到日常運營中

NYCHA 的家扶部與物業管理合作共同精簡服務並增強前線資源。

例如，為面臨家庭暴力等問題的家庭安排住房調遷，為老人提供陪護人員和服務協調員。這種協調可營造更健康的生活環境，透過加快調遷、協助租戶的租賃合規性、為有心理健康問題的居民或家庭暴力的受害者提供快速援助。



雅各布里斯公房區



NYCHA 語言服務小組員工與居民，Plan NYCHA 社區論壇

颶風艾琳

早在颶風艾琳預計抵達紐約市之前，NYCHA 便於 2011 年率先為居民制定風暴安全計畫。

預見了災害性天氣的潛在影響，NYCHA 在特定的幾個洪水區啟動居民應急準備培訓。在董事會成員瑪格麗塔·洛佩斯的領導下，洛可威的 700 多名居民在 5 月和 6 月接受了培訓。

8 月颶風艾琳襲擊紐約時，培訓馬上派上用場。NYCHA 的工作人員疏散居住於低窪地區的居民，並採取安全預防措施，關閉電梯和鍋爐。還有幾千位 NYCHA 員工自願犧牲私人時間加入救援行動，以確保大樓系統和財產安全和保障各個家庭的安全。

颶風艾琳遠離紐約市二十四小時後，所有 200 個受影響住宅樓的電力、電梯、熱水服務馬上恢復運作。鑑於持續應急準備的迫切需要，NYCHA 於 9 月在洛可威舉行了應急準備節日巡遊，以最大限度地提高應急安全措施的意識。我們還組建了跨部門的颶風行動審查委員會進行審查並為 NYCHA 的風暴準備計畫提出建議，藉以聽取颶風艾琳事件後各方提出的的寶貴反饋意見。

在 8,651 個住房完成了
33,631 個工作訂單

33,631

工作訂單

8,651

戶公房單位

將讓超過 15 萬居民受益

6,500

萬美元

透過精簡採購過程，獲得
高達 6,500 萬美元的安全
增強功能合約，

財政投資中心為 820 多
個家庭提供諮詢和資源

820+

戶家庭

NYCHA 語言庫為

9,034

位紐約人提供了口譯
服務



VASH 房屋租金補助憑證持有者：陸軍一等兵安尼塔·曼納斯及家人，塞繆爾公房區

房屋租賃部已為 545 戶家庭完成了房屋租賃程序，讓 VASH 房屋租金補助憑證持有者有安居之所



投資員工，培養人才

NYCHA 在招聘、培訓及專業培訓方面進行重金投資，旨在強化及豐富對居民而言最重要的資源：我們的員工。

我們推出管理人員的績效評估制度，這一重要舉措旨在培養人才、以一致方式衡量績效以及加強問責制。我們還重新評估了財務、人力資源、資訊科技等關鍵部門工作流程及程序中有待改進之處，從中發掘提高效率及節省成本進行再投資的機遇，以便為一線員工提供支援。

家庭投資中心

由 NYCHA 興建的聖尼古拉斯住宅家庭投資中心 (St. Nicholas Houses Family Investment Center)，是一個獨一無二的試驗性項目，並設有多個為聖尼古拉斯居民提供財務援助的計畫，透過家庭及社區共同參與的形式，讓他們獲得經濟及教育層面上的成功。

該中心已為 820 多個家庭提供財務諮詢服務，並以四大關鍵領域為重點：經濟型資產開發、青年賦權、社區建設及租賃援助。此外，家庭投資中心與物業管理合作，協助解決欠租總額 125,000 美元的問題，幫助許多家庭在困難時期保住自己的居屋。

透過 VASH 計畫向退役軍人伸出援手

NYCHA 透過美國最大的第 8 章房屋租金補助計畫為成千上萬紐約民眾 (包括約 2,000 名退役軍人) 提供獲得廉租房的機會。

美國住房和城市發展部的退役軍人事務部支援性住房計畫 (VASH) 旨在向居無其所的退役軍人提供租金援助憑證, 透過該計畫, 房屋租賃部已向退役軍人提供 1,795 份房屋租金補助憑證, 為全國之最。

3 月, NYCHA 的家庭服務部設立了一個專責部門來協助退役軍人 (他們當中有不少人需要全面的資源以解決自己獨特的需求), 指導其在 NYCHA 的一間綜合融資機構 (共有 21 間這樣的機構) 簽署租約。該部門員工還將與退役軍人事務部項目經理密切合作, 以確保退役軍人獲得有關服務; 幫助退役軍人就業 (如擔任 NYCHA 門衛), 讓他們能夠維持家庭穩定及實現自力更生的目標。



NYCHA 員工 / Plan NYCHA 會議

NYCHA 關注長者健康

NYCHA 開展了一項前所未有的研究, 調查長者居民的生活質素、健康狀況及自理能力。



凱里·戈登斯公房區

約有
75,000
位 62 歲及以上的人士
居住在紐約市的公共
房屋

我們與健康與心理衛生局、長者局及紐約市立大學亨特學院公共健康專業聯合發佈了一份具有里程碑意義的報告——《紐約市公共房屋長者健康狀況調查》, 描述 NYCHA 長者居民的身體與心理健康狀況, 並就進一步提升他們的生活質素提出建議與後續行動。



NYCHA
的未來，
從

您

開始

▶▶與NYCHA同行，一同維護及 改造公共房屋

投資 NYCHA 即是投資這座城市；

NYCHA 社區與居民是紐約市的一個充滿活力而 至關重要的組成部份。我們傾力確保這筆偉大的遺產能夠世代傳承，但長期的資金缺乏已對公共房屋的前景構成威脅。沒有您的支持，我們無法獨自前行。投資 NYCHA，由您開始。希望您能與我們一起共赴使命，為我們的後代保護公共房屋。 NYCHA 的成就離不開公營、私營及非牟利部門合作夥伴的幫助，從使家庭受益的計畫及舉措，到為整個生活社區注入活力的學校、社區中心及廉租房，無不值得你我關注。透過與我們合作，您可為提升全體紐約民衆的生活水平奉獻自己的力量。 NYCHA 公營／私營合作關係辦公室誠邀私營部門與公益部門的志同道合者，與我們一同將紐約建設得更加美好。

在經濟不景的當下，合作比以往任何時候都顯得更為重要。

您可透過
多種途徑
提供幫助

如需進一步瞭解與 NYCHA 的合作機遇，請致電
212-306-8299 公營／私營合作關係辦公室或發送郵件至
partnerships@nycha.nyc.gov。



第一公房區，二十世紀四十年代

1934 年 1 月 20 日，市長菲奧雷洛·拉瓜迪亞創立紐約市房屋局。

1935 年 12 月 3 日，市長拉瓜迪亞、州長赫伯特·萊曼及第一夫人埃莉諾·羅斯福為首批房屋落成剪綵。

1939 年 11 月，紅鉤公房區一期（現在的紅鉤東公房區及部分紅鉤西公房區）完成入戶，這是首個多民族融合公房區，當中包括 33 個非裔美國人家庭。

1942 年 8 月 18 日，惠特曼·英格索蘭公房區（原名為格林堡公房區）落成，這是第一個專門為軍隊人員預留住房的公房區。

1947 年 7 月 31 日，NYCHA 經營 14 個公房區，共有 17,047 套住房和 58,353 位居民。

1952 年 12 月 15 日，設立房屋局公房警隊，首批 47 名巡邏警察宣誓就職。

1962 年，居民年度園林綠化計畫大賽正式開展。此後每年舉行一次。

1962 年 1 月 23 日，NYCHA 首個專為長者居民服務的公房區（蓋洛德維特公房區）動工。迄今為止，NYCHA 已建成 42 個同類型公房區。

1967 年 2 月 5 日，房屋局根據第 23 章啟動首個租賃計畫（第 8 章房屋租金補助計畫的前身）。第 23 章的最終合約已於 1988 年之前全部轉至第 8 章。

1968 年 6 月，首個租客巡邏隊成立。

1974 年，第一公房區獲封為紐約市地標建築，是首個被授予該稱號的公房區。

1981 年 12 月 31 日，NYCHA 管理著 265 個公房區，共 170,837 套單位。另有 37,737 套單位屬於第 8 章及第 23 章房屋租金補助計畫住房。



NYCHA 歷史回顧

第一公房區，2011 年

1991 年，居民領袖過渡理事會（全市居民領袖理事會 (CCOP) 的前身) 成立，格里·蘭巴時任主席。CCOP 成員均為居民選舉的居民領袖。

1995 年 4 月 30 日，公房區警隊與 NYPD 合併，至此，成立了公共房屋警務處。

2005 年 3 月，NYCHA 主席帝諾·荷南德茲與市長邁克爾·彭博宣佈計畫撥出 20 億美元用於紐約市公共房屋的現代化改造與維護，其中包括一筆前所未有的 3 億美元債券融資。所得款項將用於 NYCHA 老舊住宅樓及基礎設施的現代化改造。

2010 年 3 月 15 日，NYCHA 主席約翰·瑞亞、市長彭博及 HUD 秘書長肖恩·多諾萬宣佈聯邦化交易，即一次性提供公共及私人資金逾 4 億美元，以及每年額外 6,500 萬至 7,500 萬美元的聯邦運營補貼，以資助紐約州和紐約市公房區中 20,000 多套此前缺乏經費運作的單位。

2010 年 6 月 4 日，NYCHA 對布朗克斯戴爾公房區進行更名，以紀念最高法院法官索尼亞·索託馬約爾，這是第一次以現世的前居民名字為公房區命名。

2011 年 12 月 30 日，NYCHA 公佈「Plan NYCHA: 維護公房策略方針」。這是一個為期五年的策略方針，旨在長遠維護公共房屋。

2011 年 12 月 31 日，NYCHA 經營 334 個公房區，共 178,889 套單位。另有 93,838 套單位屬於第 8 章房租租金資助住房。NYCHA 負責為約 630,000 名紐約民眾提供住房。



鳴謝

委員會成員

約翰·瑞亞, 主席
艾蜜莉·尤素福, 副主席
瑪格麗塔·洛佩斯, 委員會成員
維克托·龔薩勒斯, 委員會成員
維瑪·赫爾塔斯, 秘書

行政人員

塞西爾·侯斯, 總經理
海倫·莫里略, 辦公室主任
凱莉·麥克尼爾, 法律事務部代理執行副總經理兼總法律顧問
娜特莉·里弗斯, 執行副總經理兼行政長
卡洛斯·拉伯伊—狄亞茲, 業務營運部執行副總經理
莎倫·邁瑞爾, 社區活動和社區發展部執行副總經理
雷蒙·瑞貝洛, 資本方案部執行副總經理
弗雷德·哈里斯, 發展部執行副總經理
安德烈雅·史畢澤, 執行副總經理兼財務長
艾緹菲·里亞齊, 資訊長
琳恩·戈弗雷, 通訊長
維克多·馬丁內茲, 營運部副總經理
布萊恩·克拉克, 援服務營運部副總經理
黛德拉·吉拉德, 社區活動和社區發展部副總經理
黛布拉—埃倫·格利克斯坦, 策略及計畫開發部副總經理
莎莉絲特·摩根·葛蘭, 基建工程質保部副總經理
法漢·席德, 基建工程案部副總經理
雷蒙德·斯特凡諾維奇, 資本方案管理部副總經理
安瑪麗·弗拉特利, 研究與管理分析部主任
布萊恩·候南, 州市法制辦公室主任
科萊特·羅傑斯, 房屋租賃部主任
莎莉絲特·塞居爾, 平等機會部主任

編製單位

NYCHA 傳訊部與邁克爾·科溫、文森·坎寧安、埃里克·多伊奇、琳恩·戈弗雷、米莉·莫利納、海蒂·莫拉萊斯、託馬斯·尼格及莎倫·奧尼爾共同編製

攝影

彼得·米克勒斯科, NYCHA 資深攝影師
萊蒂西亞·巴爾沃撒, NYCHA 攝影師

概念、設計及排版

The Rooster Design Group





紐約市房屋局

紐約市百老匯大道 250 號 12 樓
郵編: 10007 電話: 212.306.3000

WWW.NYC.GOV/NYCHA
ANNUAL.REPORT@NYCHA.NYC.GOV