

行政摘要

紐約市房屋局 (NYCHA) 「2017 財政年度機構計劃」初稿

聯邦法規規定紐約市房屋局 (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主要工作計劃。

民眾可前往房屋局辦公總部和各區公房管理處, 或登陸房屋局網站 (<http://www1.nyc.gov/site/nycha/about/annual-plan-financial-information.page>) 索取或查閱「2017 財政年度機構計劃」初稿。房屋局也為轄下各個公房居民協會會長提供一份計劃初稿副件。

房屋局委派有關職員與居民諮詢委員會 (Resident Advisory Board, 簡稱“RAB”) 的委員於 2016 年 2 月至 6 月間召開了十次會議征詢建議。

房屋局將於 2016 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 天的時間審閱批核計劃書。

計劃書的第 18 頁至 26 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」

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」(Next Generation NYCHA, 簡稱「創新時代」或“NextGen”)。本計劃是一項通過改變房屋局獲得資金, 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, 房屋局每月繼續推行有針對性的策略, 旨在提高居民的生活質量並長遠保護公共房屋資源。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, 成為一名真正的房東
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

通過削減成本, 引進現代高效的的管理辦法, 以及著重尋找新的資金來源等方法, 房屋局在未來十年實施「創新時代」的 15 項計劃的過程中可望在十年內為房屋局減少 46 億美元的基建資金需求, 並同時在五年內創造近 9 億美元的儲蓄金和新的營運收益。

房屋局已於實施創新時代計劃的第一年裡取得了重大進展，實現其改善逾 40 萬公房居民的生活條件的承諾。

房屋局已完成了紐約市五個行政區多個公房區的大型維修工程以及住宅樓翻修工程，包括遭受颶風桑迪破壞的公房區，並將可持續發展和堅固抗災性的環保概念融入新的建設工程中。

房屋局已通過各種有效措施和創新技術提高了客戶服務的效率和簡易性，例如，賦予物業管理更多職權，推出 MyNYCHA 電子應用程序，讓居民通過智能電話，平板電腦和計算機等設備及時與房屋局溝通。房屋局已為增強安全保安措施投資了數百萬美元，安裝了安全監控攝像機，室內和室外照明系統，和多重進出門禁系統。房屋局將通過加強與其合作機構的溝通和協作，繼續為公房居民和社區居民提供更安全更穩定的生活環境。房屋局正通過提供全面的外展服務及與社區居民持續溝通交流的新方法促進居民參與，幫助將近 450 名公房居民完成居民培訓計劃的課程，與專業服務機構合作為居民提供所需的服務，而且，至現在為止，已在參與「創新時代社區」計劃的霍姆斯公房區和威科夫公房區內舉辦了 36 場諮詢會議，共吸引了逾 600 名居民參與。

另外，房屋局正利用新的資助專款來源，如通過實施租金援助示範計劃(RAD)等聯邦項目所得資金，為位於法洛克威地區的公房區的 1,400 戶住房單位進行急需的翻修和改造工程。

房屋局所取得的成就列舉如下：

資金

改進住戶租金和費用的收繳方式

- 全面使用繳租電話自動語音提示服務(robotcalls)，提醒全體公房居民繳租
- 在聖尼古拉斯公房區推行試行計劃，減少整體拖欠租金現象
- 為逾 700 名房屋局職員提供了有關新定租金收繳程序的培訓課程，以提高收繳租金的客戶服務效率

充分利用大樓底層的空間增加收入

- 利用大樓原空置的底層商業用空間和社區設施空間簽訂了 15 個新的租賃合同並續簽了 9 個租賃合同，總共利用了 27,000 平方尺的空間創造收益

與市府機構整合，降低辦公總部的開支和費用

- 通過自然減員和與其它市府機構整合等辦法降低辦公總部的開支和費用

經營

改革成為數碼管理機構

- 推出了英文版和西班牙語版的電子應用程式 MyNYCHA，居民可使用其智能電話和平版電腦自行創建，預約和查看住房單位的維修工作訂單和進度。
 - 應用程式已被下載超過 23,000 次；居民自行創建了近 96,000 項維修工作訂單
- 創建了公房區網頁，居民可上網瀏覽有關其所居公房區的最新資訊，包括維修工作訂單，服務水平和大樓服務故障通知等。
- 推出網上第八章房屋租金補助年度資格複核表和公共房屋年度收入審核表
 - 80,000 名持房屋租金補助券的租戶中已有 41,000 名租戶提交了網上年度資格複核表
 - 只有三個公房區試行網上公共房屋年度收入審核表的計劃(林肯公房區，杰佛遜公房區，和雷文斯伍德公房區)

賦予公房區管理層更多職權

- 房屋局將資產管理型的「優化物業管理營運模式」(又稱“OPMOM”)擴展至位於皇后區，史坦頓島以及公私混資的 39 個住宅區。
- 首先實施 OPMOM 管理模式的 18 個公房區的維修工作所需的時間已由原來的 21 天縮減至 6.2 天

制定持續發展綜合方案

- 推行了房屋局首個可持續發展議程，標志著房屋局有史以來第一次制定的側重於環境衛生，綠色大樓和營運方式以及適應和抵抗氣候變化的綜合的，長遠的宏偉計劃。
- 可持續發展議程可實現的主要目標包括：至 2050 年前減少百分之 80 的溫室氣體排放量，將適應和抵抗氣候變化的概念融入基建建設規劃中並將環境可持續發展的理念納入日常管理和營運工作中。
- 垃圾分類回收
 - 於 120 個公房區實施垃圾分類回收計劃，涉及 1,074 棟住宅樓和 186,920 名居民
- 颶風桑迪災後重建：
 - 於 21 個颶風桑迪受災公房區開展聯邦應急管理局(FEMA)資助的災後重建工程
 - 完成了 10 個公房區內 216 戶受颶風桑迪破壞的位於一樓住房單位的翻修工程
 - 準備在法洛克威地區開展首個大型永久性維修工程

加強轄下公房區的保安措施

- 完成了帕羅公房區價值 480 萬美元的照明系統的安裝工程，並在公共場所安裝了 34 個最先進的高效節能燈具。
- 完成布什維克公房區價值 410 萬美元的室外照明系統的安裝工程
- 為 15 個實施市長的社區安全行動計劃(MAP)的公房區安裝了安全監控攝像機，照明系統，自動門和多重進出門禁系統
- 完成了 32 項多重進出保安控制系統(LAC)和安全監控攝像機安裝工程
- 實施市長的社區安全行動計劃的社區 2015 年的整體罪案發生率下降了百分之 11
- 拆除了逾 10,000 英尺長的遺留老舊的棚架
- 建立了公共安全諮詢委員會(PSAC)，召集公房居民與房屋局職員和管理人員，執法部門和社區組織的代表共同參與討論，為改善居民的生活條件制定公共安全藍圖。

(重新)建造

完善基建工程規劃策略

市政府將於未來 3 年投入 3 億美元資助專款，用以更換房屋局轄下部份住宅樓嚴重損壞的樓頂，以減少霉菌的出現，修補漏水的牆身和修復受老舊的樓頂結構影響的住房單位。

- 利用市政府 8.7 千萬美元的撥款，更換了昆士橋公房區(南區和北區)26 個樓頂中的 21 個樓頂

提供未被充分利用的土地資源建造平價住房單位

經過英格索爾公房區(位於布魯克林區的福特格林地區)，梵戴克公房區(位於布魯克林區的布朗士維爾地區)和米爾布魯克公房區(位於布朗克斯區的莫黑文地區)的居民和社區維權人士廣泛的策劃過程，計劃在房屋局未被充分利用的空地上興建適合長者和家庭居住的平價房屋。

- 選出了在米爾布魯克公房區，英格索爾公房區和梵戴克公房區建造房屋局第一批百分之百平價房屋的發展商

提倡在房屋局未被充分利用的空地上建造以 50/50 方式配分的市場價格和平價住房單位增加收入，並將所得資金投入到參與創新社區的公房區和全市公房區的基建設施改善和維修項目中。

- 在霍姆斯公房區(曼哈頓區)和威科夫公房趣(布魯克林區)召集 600 多名居民出席了 36 場諮詢會議。市價和平價(50/50)出租住房單位將於兩個公房區的空地上建造，所得收益將用於翻修房屋局轄下老舊的住宅樓並增加紐約市平價房屋的資源。

利用 HUD 聯邦資助計劃維護公共房屋資源

此項聯邦資助計劃幫助房屋局將位於法洛克威地區的海洋灣(海灣)公房區從原傳統的領取公共房屋津貼的住宅區轉型至由第 8 章租金補助資助住宅區，所得收益將用於資助老舊和損壞嚴重的住宅樓的維修工程並創造營運收入。

- 房屋局向潛在發展商發出招標書(RFP)，要求發展商通過美國房屋和城市發展部的租金援助示範(RAD)計劃翻修位於法洛克威地區的海洋灣公房區(海灣)的 1,400 戶公共住房單位。

採用卓越設計方案以改善紐約市房屋局轄下物業的室內和室外環境

- 制定房屋局轄下公房區內新建工程的設計規範
- 最後確定廚房和浴室的設計標準
- 修改影響 2016 年基建工程項目百分之 30 的八項設計規範(價值 2.1 億美元)
- 為社區中心和公共場地改善工程首倡同業評核計劃
- 召開設計專家研討會，將“企業環保社區”的設計理念納入基建工程中

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

- 為了向居民提供更完善的社會服務，紐約市青年和社區發展部(DYCD)和老人局(DFTA)將接管原房屋局管理的 24 間社區中心和 17 間長者活動中心
- 建立六個新的居民協會和 14 個青年委員會

透過非牟利機構免稅條款 501(c)(3)吸引慈善機構注資

- 通過非牟利機構的免稅條款 501(c)(3)推出獨立管理的公共房屋基金 (Fund for Public Housing)，幫助房屋局完成將直接提供服務的模式改為合作模式的轉型工作

協助居民爭取良好的就業機會

- 350 名居民成功完成居民培訓班課程
- 84 名居民成功完成餐飲業商務培訓計劃的課程
- 與東哈林區就業服務機構合作，推出發展勞動力的倡議
- 召開居民領袖培訓系列第一次會議，介紹有關第三章居民就業計劃(Section 3)和其它經濟契機的信息

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。在實施創新計劃的一年時間里，房屋局正向成功的方向邁進並已

取得初步成效。

為公房居民創造安全，潔淨和融洽互助的社區

「紐約市房屋局創新時代」- 公共安全

紐約市房屋局創新時代建立的公共安全諮詢委員會將推動各界利益攸關方共同參與，並制定和規劃創新時代公共安全計劃。該計劃將納入現行公共安全措施與新增的措施，以有效解決有關罪案，青年和社區參與，緊急應對和防備，租約執行和一系列生活品質，包括亂扔垃圾，寵物主人未適當控制其寵物等問題。諮詢委員會將採用房屋局現行組織居民值勤的做法 - 參加居民值勤的居民為了增強所居公房區的安全貢獻他們的私人時間 - 並確保居民的意見和心聲仍然是房屋創新時代公共安全計劃的重要組成部份。

據統計，公房居民中未滿 25 歲的年青居民人數佔了公房居民總數的百分之 41 以上，因此，鼓勵公房年青居民積極發表意見和建議將成為執行公共安全諮詢委員會工作的重要組成部份。

「安居紐約，同一城市」：「打造城市：基業長青」

市長白思豪於 2014 年 5 月 5 日公佈了「安居紐約：五大區，十年計劃」(Housing New York: A Five-Borough, Ten-Year Plan)的規劃。本計劃旨在於未來十年間增建或維護 20 萬套適合紐約最低至中產階層和不同收入紐約市民居住的平價住房的綜合規劃。紐約市房屋局已對實現「安居紐約」目標作出巨大貢獻。

紐約市房屋局創新時代- 百分百平價房屋

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，包括多用途住宅大樓，以提供額外設施。紐約市房屋局和紐約市房屋維護和發展部(HPD)於 2016 年 5 月共同宣佈了將在房屋局轄下三個公房區內增建平價住房的三個獲選土地發展商團隊。三個公房區分別是：布魯克林區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黨克公房區和南布朗克斯區莫特黑文地區的米爾布魯克公房區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。

房屋局打算簽定土地租約，在位於貝坦斯公房區五期和貝坦斯公房區六期，和薩姆那公房區的空置土地上建造更多供低收入家庭居住的住宅樓。招標書(RFP)被定於 2016 年春季發佈。甄選發展商的工作將於 2016 年春季完成。第 18 章(Section 18)土地處置申請書將於 2017 年遞交。建造工程預計於 2018 年開工。

提供六個公房區土地用於增建百分百平價住房單位的發展項目將有助推動紐約市長白思豪(Mayor de Blasio)在未來十年建造或保存 20 萬套平價住房單位的「安居紐約」計劃。發展項目還幫助房屋局實現其創新時代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。

「紐約市房屋局創新時代」- 「創新時代社區」

著重於居民和社區利益攸關方的參與，「**創新時代社區**」(NextGen Neighborhoods) 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。

房屋局在制定創新時代最終方案的過程中積極地聽取居民的意見和建議，並將居民的反饋納入計劃中。自 2015 年 9 月至 2016 年 5 月間，共有 1,300 名居民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。居民的意見和建議將對在建築工地上興建的住宅/商業混合型住宅樓的特點，新建大樓位置和外觀和景觀(也就是，大樓的設計和環境綠化)發表意見和建議，所有意見將有助新建大樓融入社區建築群的景觀中。居民的反饋還幫助房屋局決定居民所居住宅樓中所需的基建維修工程項目的優先順序，而這些維修工程將與新建築工程進行同時。選出工程發展商後，房屋局將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。委員會將由下列成員組成：每棟住宅樓至少選出三名居民代表 - 包括一名年輕居民(18-24 歲)，一名長者居民(64 歲或以上)，和一名普通居民(無年齡限制)- 代表各階層居民的觀點和看法；以及一名公房居民協會成員代表，一名鄰近社區的非公房居民代表，和五至七名社區組織(CBO)，維權團體，和民選官員代表。

「紐約市房屋局創新時代」 - 美國房屋和城市發展局(HUD)房屋維護計劃

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。房屋局將利用「租金補助示範計劃」(RAD)所得資金改善皇后區的海洋灣(灣景)公房區居民的生活質量，確保居民所住房單位和住宅樓得到所需翻新和維修，與此同時，維護住房單位的平價性和租戶的權利。「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的同時並成為高效率效能的管理機構。

HUD 批准紐約市房屋局通過將海洋灣(灣景)公房區由原公共房屋資助的住宅區轉型成特殊的由聯邦第 8 章房屋租金補助計劃資助的住宅區，讓房屋局逐步解決海洋灣(灣景)公房區大型基建維修項目的需求。

即使住宅區的資助形式由公共房屋津貼變成第八章房屋租金補助的形式，房屋局仍將持有住宅區的土地所有權並在做出決策和監督工程項目方面發揮關鍵作用。根據租金補助示範計劃條例規定，住宅區轉型後，區內所有物業和住房單位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和對土地的所有權嚴格執行條例。參與租金補助示範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。居民不會因任何未經證實的原因被強迫遷離住所。居民將保留建立和管理居民協會或組織的權利。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。

紐約市房屋局於 2016 年 2 月向潛在發展商發出“招標書”(RFP)，要求發展商通過美國房屋和城市發展部的租金援助示範(RAD)計劃的程序翻修海洋灣公房區(灣景)的近 1,400 戶公共住房單位。房屋局估計在未來 20 年內，這 1,400 戶住房單位的大型翻修工程和更新需資約 1.74 億美

元。維修項目包括更換廚房和浴室的設施，更換樓頂和鍋爐以及升級安全設備。房屋局根據招標書的條件要求發展商，包括非牟利機構和 M/WBE 公司，遞交其籌措資金，大型翻修工程和运营管理屬第 8 章房屋租金補助物業的海洋灣(灣景)公房區的提案。

房屋局還打算再為 40 個公房區的 5,100 戶住房單位遞交參與租金補助示範計劃申請表。這些租金補助示範計劃申請或為住宅區帶來巨大變化，包括在住宅區內進行大型翻修工程，將原獲年度資助合約(ACC)的物業轉型為第 8 章租金資助合約物業，為居民保留實質性的住房權利。

最初被選出申請參與租金補助示範計劃的住宅區地理位置均較為分散而且區內住宅樓結構破舊。住宅區選址取決於住宅區是否能夠通過租金補助示範計劃的轉型改善住宅區的日常維護、管理和住宅樓實體狀況。根據獲選住宅區情況，居民參與，租金補助示範計劃申請和評選程序，轉型工作或於 2017 年開始。

「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，一項名為「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。可持續發展議程屬於房屋局創新時代的重點戰略計劃，是房屋局為了改善公房居民生活條件，成為更高效率效能的管理機構而需實施的長期戰略計劃。可持續發展議程還誠邀公房居民和鄰近社區與房屋局合作，為實現具平等性，可持續性和適應性的長遠共同目標而努力。

<http://www1.nyc.gov/site/nycha/about/sustainability.page>

著重於居民的健康生活並與社區合作夥伴密切合作，房屋局承諾至 2025 年致力實現下列目標：

- 努力實現到 2025 年至少將紐約市溫室氣體排放量減低百分之 80 的目標
- 將應對和適應氣候變化的概念與基建建設規劃結合
- 將可持續發展的理念納入日常管理和營運工作中
- 通過處理樓頂，外牆，管道的漏水現象和更新通風設備，系統性地消除導致黴菌產生的根源
- 確保提供穩定的暖氣和熱水服務(避免出現計劃外的服務暫停和過熱現象)

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減排目標 (One City: Built to Last) 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(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 的能源消耗強度。

「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。正當紐約市跨進第五個世紀並需要面對人口急速增長，經濟不斷發展以及日益嚴重的社會不平等現象等難題之極，「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。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。