

## 行政摘要

### 紐約市房屋局 (NYCHA) 「2015 財政年度機構計劃」終稿

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管理處, 或登錄房屋局網站: [www.nyc.gov/nycha](http://www.nyc.gov/nycha) 索取「2015 財政年度機構計劃」終稿。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。

房屋局於六月在各區舉辦六場諮詢會議, 並將於 2014 年 7 月 24 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。房屋局接受了 2014 年 7 月 24 日前寄達指定郵箱或傳真的書面意見。請查看本稿第 6 頁附載的通知書。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)。房屋局委派有關職員與居民諮詢委員會 (Resident Advisory Board, 簡稱 “RAB”) 委員於 2014 年 3 月至 9 月間召開了十次會議征詢居民建議。

房屋局於 2014 年 10 月 20 日向美國聯邦房屋及城市發展局 (Department of Housing and Urban Development, 簡稱 “HUD”) 提交了機構計劃終稿。HUD 於收到房屋局提交的計劃書之後有 75 天的時間檢閱批核計劃書。

計劃書的第 13 頁至 21 頁提綱挈領地概述了房屋局未來一年的工作重點。

### **紐約市房屋局新任主席 - 紐約市房屋創新時代**

紐約市市長白思豪於 2014 年 2 月委派索拉·奧拉托耶擔任紐約市房屋局的主席兼行政總監。作為房屋局的主席兼行政總監, 索拉·奧拉托耶將竭盡全力帶領全體房屋局職員為改善公房居民的生活並實現市長白思豪的增加及維護 20 萬個廉租房屋單位的 10 年計劃而努力。

此項由主席奧拉托耶引領的房屋局新方案-紐約市房屋創新時代是一項全方位的綜合策略規劃編制, 為永續發展公共房屋事業創造必要的條件。新方案還讓房屋局成為更優秀更高效的房東, 為房屋局爭取更多資助以保持其財務穩定的狀況, 改造和治理房屋局的房屋資源和財產, 造福所有公房居民和周邊社區, 同時還為紐約市民爭取更多廉價房屋資源。

為了能順利地實施新方案, 房屋局職員與社區的維權人士和英格索爾公房區, 米爾布魯克公房區和梵黛克公房區的居民展開一系列的工作會議, 虛心聽取各方人士對改善公房區和周邊社區的生活環境的建議和意見。房屋局將採納會議中徵集的意見和建議, 制定 “社區願景計劃” 並提交社區利益攸關人士審批。

## 「安居紐約」 - 覆蓋五大行政區的十年計劃

市長白思豪於 2014 年 5 月 5 日公佈了一份名為「安居紐約」(Housing New York)的十年策略計劃書。此計畫書可望解決紐約市五大行政區的平價房屋資源的危機問題。這份計劃書由 13 個市府機構共同編制並徵集了 200 多名利益攸關者的寶貴意見。計劃書列舉了 50 多項倡議，所有倡議均表示支持在紐約市增加及維護 20 萬套高品質的廉宜住房以解決逾 50 萬市民的住房需求的計劃。市政府將實行以下政策：

- 促進多元化和舒適的生活社區
- 維持現存房屋資源的合理租金和質量
- 建造更多更新的廉宜住房造福全市市民
- 為長者和無家可歸人士提供更多配套服務和無障礙住房
- 改善廉租房屋現行的籌資方式並為其爭取更多援助資金

市政府還鼓勵市民和公房居民積極參與討論，在平等互敬的原則下討論社區需求和機會。2014 財政年度機構計劃中所提的舊“土地出租計劃”將不再採用和實施。我們將深思熟慮，制定一項符合實際的發展計劃，造福公房居民，將我們的大樓與周邊社區緊密聯繫起來，增加公共房屋數量，擴大社區零售業服務，通過加強與各方的合作並以嚴謹的方法支持市長提出的廉宜住房計劃。

我們將與公房居民展開討論，了解各區公房區居民的實際需求和公房區的基建需求。市政府和房屋局將制訂一系列建議。這些建議為房屋局將來更好的管理所擁有的土地提供了指引。

雖然建造新廉租房屋是五大區計劃的重要組成部份，努力維護現存廉租房屋的質量和公共房屋資源也是計劃的重點政策。市政府建造新住房的方案必須確保所有房屋的質量並保持現存住房的廉租方式，為全紐約市民提供安全和舒適的居住環境。

所有政府資助的房屋，包括紐約市房屋局轄下的出租房屋都是紐約市的寶貴資源。房屋局現管理著全市五大行政區範圍內的 2,500 多座住宅樓，共 180,000 戶住房單位，並為 400,000 多名居民服務。這些住房單位是紐約市公共房屋重要的基礎建設。房屋局的服務對象以工薪家庭和一部份社會基層低收入家庭為主。紐約市房屋局大約有百分之 50 的公房居民的收入低於貧困線，大約有百分之 80 的公房居民屬於收入非常低的群體。

市政府將盡一切可能保證公共房屋的長遠持續發展並重新評估其關於維護和開發房屋局所擁有的土地的方案。房屋局將與市政府合作，鼓勵公房居民積極參與維護公共房屋的策略方針的編制和規劃。此策略方針將對公房居民的需求展開全面的評估並為實現紐約市政府提出的五大區計劃奠定了基礎。新的策略方針將於一年內重新出版。新規劃將以為所有的公房居民的爭取權益為重點。

## 房屋局籌措發展項目

自 2004 年起，紐約市房屋局就與紐約市房屋保護和發展局(HPD)合作在房屋局所擁有的土地上興建新的廉租房屋。雙方於 2014 年第一季度著手興建了 2,528 個住房單位；尚有 832 個住房單位正在興建中，另外有大約 1,828 個單位正準備發展。

房屋局於 2015 年度在以下公房地區進行地皮讓與交易項目：

- 出售位於布朗克斯區的 Boston Secor 公房區的一塊地皮予市政府學校建設局 (School Construction Authority, 簡稱 “SCA”), 繼續提供特殊教育服務或改建成 SCA 辦公大樓。
- 出售位於布朗克斯區東 173 街和維斯大道上一塊地皮予 MacQuesten Development 地產發展商，用作興建一棟有 56 個合理價格出租單位的長者住宅樓。
- 出售於布魯克林區的展望公房區(Prospect Plaza)的土地售予藍海夥伴公司(Blue Sea and Partners)以完成 HOPE VI Revitalization Plan 希望工程的第三階段建築工程，大樓包括 105 個廉租住房單位和佔地 22,400 平方尺的零售商業用地和 12,850 平方尺的社區中心。
- 出售位於布魯克林區的凡戴克公房(Van Dyke Houses)一期的土地予 CAMBA 公司，用以興建一棟有 30 個支援性住房單位和 70 個低收入家庭租用住房的大樓。
- 出售位於布魯克林區的林登公房區 (Linden Houses) 的一塊地皮予 Kretchmer 公司，用作興建 200 個廉租單位。
- 出售海景灣公房區土地，用於興建社區零售商舖。

上述住宅建設工程一律預留其中百分之 25 的單元出租予符合收入水平規定的公房住戶。

## 保持財務穩健

紐約市房屋委員於 2013 年 12 月 18 日，通過了 2014 年至 2018 年財政修改方案。房屋局的五年營運預算案規劃本局的收支，營運預算，以及各個公房區，社區中心，長者中心和部門的合理人手分配。

過去一年，房屋局在增加未來收入，緊縮行政經費和重新編配前線人手方面取得重大進展。舊的營運計劃 (2012 年至 2016 年)納入「Plan NYCHA」的多個解決方案，分階段節省 3500 萬美元的總部和行政部門的年度開支并撥出 2700 萬美元專款資助前線工作的年度營運開支。營運預算案將額外節省 1 千萬美元的總部和行政部門的年度開支并將大部份資金用作前線工作的所需費用。

房屋局根據 2014 年的預算計劃裁減了 426 個職位，現批准的支出共 31.92 億美元並可僱用 11,315 名員工。房屋局期望通過裁減可為本局 2014 年度節省 8.3 千萬美元的開支並在未來 2014-2018 年度節省 4.23 億美元的開支。

盡管房屋所節省的開支將很大程度的緩解房屋局在 2014 年度所面臨的財政困境，但房屋局在未來的發展中仍可預見巨大的財政赤字。

由於聯邦向房屋局按其撥款方案只向房屋局撥付應付額的百分之 77 的補助金，房屋局於 2015 年至 2018 年間將繼續面臨營運資金的巨大赤字；也就是說房屋局每年所得專款將比應

得金額短缺 2.3 億美元。如果美國國會嚴格根據 HUD 所規定的資金撥款方案撥出應付專款，房屋局於 2014-2016 年度間將不會面臨常用資金的赤字問題。另外，房屋局將繼續在沒有獲得聯邦、州或地方完全補助的情況下管理超過 5,100 個公房單位，同樣造成其面臨巨大赤字的困境。在聯邦補助短缺的情況下，房屋局向其職員支付的退休保險金和其它員工福利所需支出正逐年增加。這些支出也是房屋局近期所承擔的財務負擔中不可避免的費用。

## 未解決的聯邦政策問題

美國總統 2015 年財政年度預算案已於 2014 年 3 月 4 日向美國國會提交，比預算與會計法案強制規定的期限推遲了一個月。

美國眾議院於 2014 年 6 月 12 日通過了其 2015 年交通、房屋和城市發展及相關機構(簡稱“THUD”)審定的撥款法案。參議院撥款委員會於 2014 年 6 月 3 日通過了其版本的 2015 年財政年度的 THUD 撥款法案。但是，這項法案沒有被全體參議院接納。至此，兩院制的委員會委員還未採取任何措施調解兩項法案。美國總統奧巴馬於 2014 年 9 月 9 日簽署了一項由兩院通過的持續決議(簡稱“CR”)。這項決議同意向聯邦政府撥款資助直至 2014 年 11 月 11 日。

今年的資金週轉並沒有受到聯邦資助消減機制的影響。但是，2011 年兩黨預算案提議於 2016 年財政年度需再次實施強制消減機制，除非國會採取行動降低聯邦財政赤字。

國會預算辦公室預測，HUD 的聯邦房屋行政管理(FHA)計劃撥給 HUD 的專款只有 30 億美元，低於上年所得撥款。因此，THUD 的法案將需要解決 12 億美元的短缺問題。

THUD 法案的主要條款列舉如下：

### 公共房屋營運資金

眾議院所提交的法案不採納總統預算案中提出將公共房屋的營運資金的撥款稍微增加至 46 億美元的建議。相反，眾議院提議只撥出 44 億美元的營運資金，與 2014 財政年度的撥款水平一致的撥款。而參議員小組委員會提交的法案建議將這筆撥款略微增加至 44.75 億美元根據眾議員的撥款方式計算，房屋局預計於 2015 財政年度可獲 8.95 億美元營運補助金，所得補助佔房屋局營運補助應得的補助總金額的百分之 83。房屋局轄下的 5,059 個前州/市建公房單位不再獲得營運資金資助，大大加劇了房屋局面對營運虧損所帶來的挑戰和痛苦。

### 公共房屋基建資金

房屋局於 2014 年財政年度獲基建資金 18.75 億美元。總統的 2015 年財政年度的預算法案則為公共房屋建議 19.25 億美元的資助資金。眾議院小組委員會法案決定撥出 17.75 億美元或比 2014 財政年度所撥補助少 1 億美元的資助資金。參議院小組委員會法案決定撥出 19 億美元的資助資金。這些撥款都不足以解決房屋局日益增加的基建工程問題所需，而眾議院小組委員會法案的撥款額只佔房屋局需要解決的年度基建工程問題所需資金的一半。

公房居民自主自立 (ROSS) 計劃是由基建資金的預留專款資助。眾議院的待定法案為 ROSS 計劃預留 4 千 5 百萬美元專款資助。而總統預算法案卻提出為職務站的試點計劃撥出 2.5 千

萬美元的專款資助，但不資助 ROSS 計劃。眾議院法案提出為職務站撥出 1.5 千萬美元的專款資助。

### **自選住房租金援助計劃(第 8 章) 續約**

自選房屋租金補助券計劃的續約專款是根據上年度的受助家庭數目而定，但將進行多項調整。受到消減機制的影響，財政預算和政策重點中心預計全國有四分之三的發放租金援助券的州和地方機構必須減少領取補助券的家庭。全國大概有 7 萬戶低收入家庭將無法再獲得補助券租用私人住所。

總統 2015 年財政年度 HUD 預算方案為房屋局現補助券持有租戶提供 180 億美元的續租補助金。眾議院的撥款委員會通過的撥款法案將這筆續租補助金減少到 176.93 億美元。而參議院的撥款委員會通過的撥款法案確只為房屋局提供 177.19 億美元的續租補助金除了 VASH 計劃外，全國其它租金支援計劃都未獲得增加補助券數量的資金補助，具體情況如下。

房屋局在款項分配方法上獲許預留超過受限制的資產（儲備金），以便 HUD 在資金不足的情況下無需終止受資助家庭的補助金。

房屋局將繼續凍結第 8 章房屋租金援助輪候冊申請。而且，除非是緊急事故受害人或之前受到合同約束等特殊情況，房屋局暫不再發放新的補助券。房屋局可發放的補助券數量不斷減少，而 2014 年就有 3,000 戶家庭失去了補助。根據一項為第 8 章房屋/公共房屋租金補助計劃續約計劃採用的百分之九十九的比例分配的預算方法估計，房屋局預計 2015 年財政年度所得續約資金足夠為 88,000 戶持補助券家庭提供應得補助。

### **第 8 章租金援助計劃行政管理費**

由眾議院委員會小組的撥款法案批准撥出 13.50 億美元的和最後由參議院撥款委員會通過 15 億美元的第 8 章租金援助計劃行政管理費，均是本計劃實行以來所獲得的最少的資助金額。房屋局所獲的第 8 章租援計劃行政管理費是應得資助金的百分之 75。

**退伍軍人住房支援服務(VASH)** - 聯邦於 2015 財政年度額外撥出 7500 萬美元的撥款補助無家可歸的退伍軍人，相當於可在全國範圍內發放 1 萬張補助券。紐約市房屋局現獲批准發放 2,416 張補助券，其中包括後來因 HUD 於 2014 年 10 月 1 日向房屋局 VASH 計劃撥出的 11.56 億美元資助而增加的 171 張的補助券。這些補助券僅限於幫助無家可歸的退伍軍人過渡困難時期。目前已有 2,154 戶家庭成功完成租賃手續。

**租金補助試點計劃 (RAD)** - HUD 的租金補助試點計劃 (RAD) 將允許全國各地的公共房屋管理局將選定的年度資助合約 (ACC)物業轉為第 8 章租金資助合約物業，並保留原有營運和基建補助。計劃雖已獲批，但仍未獲專款資助。

參加 RAD 計劃是自願性質。由於 RAD 計劃是有局限性的示範項目，此計劃將被嚴格評核其在維護廉租房屋資源方面的可行性。新的補助方式及第 8 章租金資助合約的長遠性可讓房屋局利用剩餘的營運資助，靈活轉用或按揭於所需的翻新工程上。

國會允許 HUD 在全國範圍內對 6 萬個住房單位實施 RAD 試點計劃。房屋局於 2013 年 12 月向 RAD 計劃遞交了有關將位於皇后區的洛克威地區的海景灣公房區(Bayside)的 1,389 戶住房

單位轉型的申請表。HUD 至今已收到超過 18 萬戶住房單位轉型的申請表。HUD 也已向國會提出取消或解除限制的要求，允許 HUD 完成對所有提出申請的住房單位的轉型工作。房屋局支持 HUD 提出的取消或解除限制的要求，先對 6 萬個住房單位實施 RAD 試點計劃。房屋局遞交的對增加的住房單位實施轉型的申請表現正等候 HUD 的審批和國會的授權。眾議院管轄的 THUD 提交的撥款方案沒有包括 RAD 計劃，因此沒有改變對這 6 萬個住房單位的限制。參議院的撥款委員會通過的法案解除了對 18.5 萬住房單位的限制並撥出 1 千萬美元資助位於受保護區域內的被增加合同租金的 PHA 住房單位。

**優選街區計劃**-優選街區計劃繼續將落後社區轉變成可持續發展的，混合型收入的附有更多援助服務項目，學校，公共資產，交通和就業計劃的發展社區。優選街區計劃屬於競選性的資助計劃。

眾議院撥款法案為優選街區計劃撥出 2.5 千萬美元或 6.5 千萬美元的資助金，但低於 2014 年度的撥款水平。計劃所獲資助將只可幫助一到兩個實施項目。參議院的法案為計劃撥款 9 千萬美元資助資金(現階段資助大約 3 個項目的實施)。房屋局要求為 2015 年財政年度實施的計劃獲得更高的資助水平，至少與總統預算案提議的 1.2 億美元的資助水平相同。

房屋局於 2014 年 8 月向 HUD 提交了一份 CNI 計劃資金補助申請表。如果計劃獲批，房屋局將充分利用這筆資金徹底改造位於紐約市最落後的社區及其它幾個大型公房區所在的社區，布魯克林區的布朗斯維爾社區。

房屋局於 2014 年 10 月 10 日又向 HUD 提交了改造莫黑文社區的最終改造計劃。房屋局經過兩年與居民，非牟利組織和各方社區的緊密合作，房屋局制定的“改造莫黑文...”計劃解決了此社區的房屋，醫療，教育，就業和安全等問題。綜合改造計劃的主要內容包括綜合改造貝登塞斯公房區(Betances Houses)部份住宅樓，努力爭取建造更多新平價房屋，增設健康醫療計劃解決如糖尿病等慢性病的蔓延，為兒童開設早期教育至成人就業的跟蹤計劃，重新設計規劃公共場所解決安全問題，和更新貝登塞斯公房區長者中心和為長者提供更多所需服務和計劃。我們盼望能盡快地收到用於實施改造計劃的 3 千萬美金的資金撥款通知書。

**促進就業計劃 (MTW)** - 此計劃於 1996 年制定，准許當地政府運用各種靈活方式解決社區所需。MTW 自此一直是屬於試驗計劃。HUD 財政年度 2015 年預算案承諾於 2014 年初引入**立法擴大促進就業計劃**。HUD 現正考慮推行「促進就業基本計劃」的提案，房屋局將可能會爭取參與。提議方案讓各地房屋管理局彈性使用租金援助，基建和營運資金，並簡化租金和其它行政措施，同時保障住戶權益。「促進就業基本計劃」亦保留參議員布魯克的租金修正案，制定對領取補助的公房居民的工作的規定或時數。

MTW 計劃為公共房屋局帶來多方面的好處。房屋局可因此靈活利用聯邦資助，解決眼前迫切的需要，例如解決公寓和住宅樓外牆翻新需求。另外，參與機構可以要求豁免多個監管條款，除 17 條特別保障居民權益的規定外。

MTW 計劃同時提供更高的資金運用靈活度，為規模較大的公房區提供更多所需資源。消除了法規的限制，房屋局可望達到營運和基建資金所需水平。計劃准許固定收入家庭可以由每

年完成一次租用資格複核調整至每三年一次，從而節省行政費用。同樣，房屋局也可以要求豁免居民履行社區服務的規定。

### **加快維修保養進度**

此項要務的重點項目是房屋局最新推行的行動計劃，旨在提高安排和完成所需維修保養工程的效率。紐約市房屋局繼續減少未結維修和維護的工程數量。

至 2014 年 10 月 15 日止，房屋局所登記的未完結維修和維護工程數量是 84,273 宗。當房屋局於 2013 年開始實施維護和維修行動計劃時，未完結的工程數量是 422,639 宗。數字說明了房屋局減少了 338,000 宗積壓工程。房屋局向居民所提供的服務質量也顯著提高。完成維修保養工程所需的時間從 147 天減少至 8 天。當房屋局工程人員在完成維修工程所需的時間大幅減少的同時-從上年的 192 天減少至今年的 48 天 - 需要第三方承包商完成的非緊急維修工程的等候時間仍然很長。目前，房屋局缺少資助金以解決這種類型的維修工程，包括粉刷整個住房單位或更換地板磁磚。房屋局現可使用由市長白思豪撥出的專款解決這些積壓的維修工程。等候工程承包商完成工程的時間從原來的 500 多天至 118 天。房屋局期望在未來的數月里，大幅減少維修工程所需的等候時間。房屋局將於 NYCHA 官方網站發布季度維修進度報告。欲知詳情請瀏覽 [www.nyc.gov/nycha](http://www.nyc.gov/nycha)。

### **加強保安措施**

紐約市房屋局將與居民和執法部門合作，締造安寧社區，讓居民，職員和訪客在住宅樓和區內活動範圍內都倍感安全。

所有公房家庭都渴望擁有一個安全舒適的家。我們知道保持公房區的安全對公房居民的健康，穩定的生活水平來說至關重要。房屋局將與各部門合作 - 包括紐約市消防局，民選官員，地區檢察官和全體居民 - 共同為維護公房區的安全穩定努力。自小型閉路電視監控系統安裝計劃於 1997 年實施以來，房屋局已於市內轄下住宅樓安裝了 11,004 個大小型監控鏡頭，有效提高了公房區內的安全。我們還安裝了多重進出保安系統 - 也就是說為 63 座住宅樓 26 個公房區安裝了新的對講機設備和前門電子門鎖和設備。在房屋局採納了安全工作小組的建議，於 2011 年修改了其閉路電視監控系統 (CCTV) 的設計標準。新設計的 CCTV 將最大程度地減少罪惡發生並減少因維護和操作這些設備所需的資金。房屋局利用新的監控系統，繼續努力減少閒雜人員在公房區內閒逛和破壞公共財物等罪案，提高居民的安全，保安和生活質素。

至 2012 年 7 月為止，民選官員撥出約 5100 萬美元 (另於 2013 財政年度預算案撥款 1 千萬美元) 資助市內約 85 個公房區安裝監控鏡頭和多重出入保安系統。房屋局與居民，紐約市警務處 (NYPD) 以及民選官員保持緊密聯繫和合作，為獲得撥款資助的公房社區制定適宜的監控鏡頭安裝計劃並改善保安措施。監控鏡頭的安裝地點主要選在罪案黑點或盲點，例如大樓入口，街角，電梯轎廂和設備儲存室。錄影片段有助警方緝拿犯人歸案和提供法律證據。房屋局期望今年為 50 個公房區投入 2.7 千萬美元安裝更多監控鏡頭。

### **社區安全保安提案的規劃**

紐約市市長百思豪於 2014 年 7 月 18 日宣佈了一項耗資 2.105 億美元的全市範圍的綜合計劃，通過增強社區內執法巡邏，改善社區基礎設施，鼓勵居民積極參與社區活動和外展服務，及增加工作和教育計劃和項目等具體方法，提高房屋局轄下的公房區的安全係數并減少罪案發生。這項長期計劃將通過充分利用十個市政府機構的資源，與社區團體，非牟利機構和公營房屋居民共同協作以減少本市社區和房屋局物業的罪案并建設更強大的社區和家庭。

這項耗資 2.105 億美元的投資項目包括：投入 1.22 億美元的市政撥款用於緩解房屋局的其他項目，以便房屋局有資金用於所需維修和維護工程；投入 5 千萬美元用於改善公房區設施增加安全係數；投入 1.5 百萬美元用更換 15 個公房區內的照明燈具；投入 2.14 千萬美元用於培訓 200 名警員；和投入 1.56 千萬美元用於重要項目以增強個人，家庭和社區的。

該提議為了實現三個主要目標：

**增強社區內執法巡邏減少罪案發生：**紐約警察局重新調配其現有資源和設備，向最有需要的警察局分局和房屋局公房區額外增派 700 名警員，增加大約三分之一間分管公共房屋的分局。警員增加探訪家庭暴力受害人的次數以確保他們的安全，向他/她們提供必要的協助和幫助他/她們爭取所需服務和計劃。

**改善社區基礎設施減少罪案發生：**紐約警察局，房屋局和市政府都認同加強保安照明的重要性。市政府管理機構將投資 150 萬美元啟動 150 個由紐約市警察局，房屋局和紐約市公園和康樂局擁有的流動燈塔用於加強房屋局轄下的 15 個公房區內的通道，公共場所和門口走道的保安照明，同時將設立更多的永久性保安照明設施。

隨著外牆修葺工程的竣工，房屋局已於 2014 年拆除了佔地 10.9 英哩長的人行道篷架，並於明年春季將再拆除佔地 10.2 英哩長的人行道安全棚架。除此之外，市政府管理機構，市議會發言人和其他市議會成員將投資 5 千萬美元改善設施提高社區安全，包括保安照明，安裝監控設備和安裝多重進出安全監控系統並在最有需要的地方安裝大樓新門。房屋局職員將於今年秋季與 15 個最有需要的公房區開始展開居民參與工作，以確定每個公房區所需改善和安裝的安全設施。

**通過鼓勵居民積極參與社區活動和增加居民所需計劃和項目建設更強大的社區和更團結的家庭**

高失業率和低教育成就是導致高犯罪率的主要原因。紐約市政府決心以實際行動防微杜漸，將投資 1.56 千萬美元在社區內設立和增加居民所需的重要計劃和項目，建立更強大的個人，社區和家庭，包括以下幾項做法：

- 延長全市範圍內房屋局轄下 107 個社區中心的夏季開放時間，在夏季(7 月 7 日至 8 月 29 日)開放時間到晚上 11:00。
- 增加紐約市的夏季青少年就業項目，額外招收居住在房屋局 15 個指定公房區內的 850 名(年齡介乎 14 至 24 歲)青少年。



- 特別派遣市府辦公室防止家庭暴力團隊前往房屋局家庭暴力高發公房區協助有需要的家庭。
- 擴大緩刑部門轄下的拱門指導協助計劃的規模，協助房屋局 15 個指定公房區內的 200 名青年居民。該計劃使用認知行為療法的教程向年齡介乎 16 歲至 24 歲涉及暴力和幫會行為的青少年提供一對一和小組行為輔導治療，通過加強青少年對教育，工作和社會的聯係和認識來幫助他們遠離犯罪和脫離刑事司法系統的禁錮。

## **超強颶風桑迪**

2012 年 10 月 29 日，超強颶風桑迪吹襲了紐約市，對紐約市造成毀滅性的破壞。此次風暴曾被形容為一場非比尋常的風暴，它摧毀了整個城市 and 紐約市房屋局轄下多個公房區，對居民生活造成巨大破壞。

### **行動計劃**

房屋局的颶風過後行動計劃確認了受災公房區需要投入 18 億美元用於維修，更換，修復和減災等方面的項目。房屋局需要這筆資金解決一系列不同程度的損毀狀況，從緊急搶修到長期修復。

房屋局一直很努力的向各方機構申請資金援助以恢復被摧毀的各項基礎設施，這些機構包括保險公司，聯邦緊急事故處理局(FEMA)，危害緩解資助計劃(HMGP)，和社區發展災難復原補助計劃(CDBG-DR)。

### **臨時鍋爐**

颶風過後，許多大樓的鍋爐都被洶湧的海水摧毀了，房屋局立即為這些受災大樓購買了臨時鍋爐，及時為居民提供暖氣和熱水服務。現在，房屋局大約有 25 個臨時鍋爐(MB)為 16 個公房區 110 座住宅樓的 8800 戶家庭提供服務。這些臨時鍋爐將持續兩個冬季為公房居民提供熱水和暖氣服務直至所需資金，工程設計和施工的問題得到解決。

為了繼續為居民提供更完善的服務，房屋局現為這些受災公房區提供天然氣臨時鍋爐直至固定鍋爐安裝完畢。使用天然氣使燃料供給更高效實用，居民所居公房區使用的氣體就是通過現有管道傳輸的。天然氣是一種燃燒得更乾淨的氣體-能為公房居民帶來更多好處-並比現用的燃油鍋爐系統更環保。新安裝的臨時鍋爐有內置冗餘並能在其它鍋爐進行維修和保養時可繼續單獨為大樓提供熱水和暖氣。

### **加強與居民聯繫和交流溝通**

房屋局在災後重建的過程中制定了一項主動聯繫居民和組建溝通交流管理小組的計劃。我們與居民和地方利益相關人士溝通交流的方式包括在公房局與地方民選官員和社區領導及其它相關機構舉辦各種會議和簡訊會。另外，我們還通過郵寄，電郵，派法傳單和上載社交網站的形式向這些相關人士發送具教育性和資訊性的材料。

房屋局與各政府機關部門及私營和非牟利機構的合作夥伴將一如既往的保持緊密合作關係。

## 修改固定租金条件 - 2014 年拨款法案

按照 2014 年財政部揀度的拨款法案(法編號 PL 113-76)第 210 條款規定，獲得資助的聯邦權衡性計劃，公共房屋管理機構必須將公共房屋固定租金的比例提高到公平市場租金價格(FMR)最少百分之 80 的水準。該法案的固定租金條款要求全國各地的公營房屋機構於 2014 年 6 月 1 日前實施此規定。規定特別要求年度租金的漲幅不能夠超過家庭收入的百分之 35。

此項法規變化不會對布魯克修正案中有關根據家庭收入釐定租金的條款造成任何負面影響。公房居民支付的租金將不會超過其家庭收入的百分之 30；居民將仍支付固定租金下限或按其家庭收入的百分之 30 計算租金，以最低的租金為準。

HUD 於 2014 年 5 月 20 日發出公共及印地安人房屋通知書 (PIH 2014-12 (HA))，向各市公共房屋管理局提供實施和遵守新法規的指引。意識到新規定會導致部份家庭的租金上漲，房屋局正想辦法分階段逐步調升租金，盡量減輕居民的負擔。法規增加了下列參數：

- 固定租金現在必須不低於適用公平市場房屋租金 (FMR) 的百分之 80。
- 自 2015 年開始，當公平市場房屋租金 (FMR) 少於去年的租金時，公共房屋管理局 (PHA) 可以，但無須強制將適用固定租金調整至低於 FMR 標準的百分之 80。
- 根據相關法律規定，公共房屋機構必須在 2014 年 6 月 1 日前實施新法規要求。
- 只要公共房屋管理局在 2014 年 6 月 1 日前開始公開聽證會程序，HUD 即視其為遵守新法。
- HUD 還要求各市公共房屋管理局於 2014 年 10 月 31 日起，對重新核實租用資格和新申請家庭實施採用新的固定租金價格表。
- 如果按新固定租金計算方式導致公房家庭所付的租金增長超過家庭收入百分之 35 時，租金將必須分階段逐步調升，以確保住戶年度租金金額都不超過家庭收入的百分之 35。
- 另外，房屋管理局可以行使酌情權，分三年逐步將租戶租金調整至家庭收入的百分之 35 或以下。

HUD 於 2014 年 6 月 17 日公佈了“固定租金的常見問題解答”的參考資料，其中見第 3 頁所述，“對於那些租用公共房屋的居民來說，如果公共房屋管理局所釐定的新固定租金數額太高而無法分三年逐步調升的話，整個調整租金的工作就可能要推遲完成。”

房屋局於 2014 年 7 月 25 日發佈了對 FY2014 年度計劃的重要修正案用於修改固定租金政策，以符合撥款法案和 HUD 相關條例的法律規定。修正案強調房屋局像公共房屋家庭收取的固定租金不少於公平市場房屋租金 (FMR) 的百分之 80。新的固定租金價格表將於

2014 年 10 月 31 日起生效，并適用於轄下所有房屋計劃。自從 2014 年第四季度的年度收入審查期開始，公共房屋的家庭將支付新的固定租金或根據收入釐定的租金，以最低租金額為準。

根據 HUD 在固定租金常見問題解答中所提辦法，修正案希望 HUD 批准分五年期逐步調升收入少於 FMR 的百分之 80 的家庭所支付的租金。房屋局要求為因新租金計算方法而導致租金大幅上漲的家庭的原來的分三年逐步調升租金的規定改為分五年逐步調升租金的規定。HUD 通知 NYCHA，自從 NYCHA 於 6 月 1 日開始實施其年度計劃，調升租金的做法符合其法案規定，新的固定租金將於 10 月 31 日起適用於公共房屋新租戶，而收入超過地區收入中位數(AMI)的家庭的固定租金將調升至 FMR 的百分之 80。房屋局現正與 HUD 討論關於分三年逐步調升收入少於地區收入中位數(AMI)的家庭的固定租金的問題。