

行政摘要

紐約市房屋局 (NYCHA) 「2015財政年度公共房屋機構計劃」修正提案

聯邦法准許公營房屋機構修改或修正其年度計劃(或簡稱「計劃」)。計劃的重大修正案必須通過與計劃原稿相同準則的審批程序。

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)索取「2015財政年度公共房屋機構計劃」修正提案。房屋局也為轄下各個公房居民協會的會長提供了一份計劃修正提案。

房屋局已於2015年3月間在各區舉辦了共六場諮詢會議(在曼哈頓區舉辦了兩場會議)，並於2015年4月20日在位於曼哈頓區的柏松高中舉辦了公開聽證會。房屋局接受了2015年4月25日前寄抵指定郵箱或傳真的有關機構計劃書的書面意見。本計劃書第2頁印有相關通知。房屋局委派有關職員與居民諮詢委員會 (Resident Advisory Board, 簡稱“RAB”) 委員召開會議征詢建議。

修改固定租金規定 - 2014年撥款法案

2014年度綜合撥款法案(法編號113-76)已獲得國會投票通過並於2014年1月17日由總統簽署成為法律。此綜合法案曾資助聯邦自行開支法案至2014年9月30日。根據法案的第210章規定，公共房屋機構必須將公共房屋固定租金額至少提高到公平市值租金(FMR)的百分之80。法案明文規定，全國各地的公營房屋機構必須強制調整租金並於2014年6月1日前完成調整；法案還規定每家庭每年的租金升幅不能超過百分之35。

房屋局遵從新定聯邦法規，已於2014年7月25日提交的「2014財政年度機構計劃」重大修正案中修改固定租金政策。考慮到調升租金或有可能加重受影響家庭的經濟負擔，紐約市房屋局在提交予HUD的修正提案中建議將繳付租金額低於公平市值租金(FMR)百分之80的家庭的租金分五年期逐步調升。HUD批准了從2015年6月1日辦理年度收入審查開始，將固定租金分三年期逐步調升。

儘管相關法律被修改，但布魯克修正案中根據收入釐定租金的條款仍然生效。公房家庭繳付的租金按固定租金或家庭收入的百分之30 - 兩者之間的較低額計算，因此公房家庭所繳付的租金不會多於其家庭收入的百分之30。

下列家庭將不會受到租金調升政策的影響：

- 百分之80 (約14.1萬戶) 繳付其家庭收入的百分之30為租金的公房家庭將不會受到加租影響。
- 繳付固定租金的且家庭收入等於地區收入中位數 (AMI) 百分之80至百分之100的公房家庭於2014年第四季度已完成其年度收入審查程序，並已繳付的固定租金等於公平市值租金(FMR)的百分之80，符合2014財政年度撥款法案規定。這些家庭將不會受到修正提案影響再被加租。
- 繳付固定租金且家庭收入多於地區收入中位數 (AMI) 百分之100的公房家庭，目前繳付公平市值租金 (FMR) 的百分之85為固定租金，符合2014財政年度撥款法案規定。這些家庭將不會受到修正提案影響再被加租。

下列家庭將會受到租金調升政策的影響：

- 估計大約有14,700戶繳付固定租金且家庭收入低於地區收入中位數 (AMI) 百分之60，目前繳付的租金不足其家庭收入的百分之30的公房家庭。這些家庭總數佔房屋局所有公房家庭總數的百分之8。為了如期實施2014財政年度撥款法案有關租金的規定，房屋局將在未來的三年內逐步將他們的租金調升至公平市值租金(FMR)的百分之80或按照布魯克修正案規定根據收入釐定的租金(採用兩者中較低的金額)。
 - 按照建議租金百分之12的升幅計算，2015年度的每月租金平均增加\$89。
 - 這些家庭的平均收入是\$37,000，每月平均繳付\$730為租金。
 - 房屋局將於2015年6月1日辦理年度收入審查手續開始，分三年期逐步調升這些家庭租金。
- 估計大約有10,500戶繳付固定租金且家庭收入等於地區收入中位數 (AMI) 百分之60至百分之80，目前繳付的租金不足其家庭收入的百分之30的公房家庭。這些家庭總數佔房屋局所有公房家庭總數的百分之6。為了如期實施2014財政年度撥款法案有關租金的規定，房屋局將在未來的三年內逐步將他們的租金調升至公平市值租金(FMR)的百分之80或按照布魯克修正案規定根據收入釐定的租金(採用兩者中較低的金額)。
 - 按照建議租金百分之9的升幅計算，2015年度的每月租金平均增加\$78。
 - 這些家庭的平均收入是\$50,186，每月平均繳付\$979為租金。
 - 房屋局將於2015年6月1日辦理年度收入審查手續開始，分三年期逐步調升這些家庭租金。

如需了解更多關於固定租金建議升幅和根據臥室數量釐定的固定租金價格表的資訊，請瀏覽房屋局網站：<http://www1.nyc.gov/site/nycha/about/annual-plan-financial-information.page>。

改善基建設施 – 「2015財政年度基建資金年度報表」和「五年行動計劃」

根據「1973年美國房屋法」第9章以及「1998年房屋質量和勞工職責法」第519條(a)修訂案規定，年度公共房屋機構計劃當作公共房屋機構的基建資金撥款申請表。美國聯邦房屋及城市發展局 (HUD) 於2013年11月25日正式修例規定，將公共房屋管理機構的基建資金撥款匯報程序和年度公共房屋機構計劃審批程序分開處理。新規定明確指出，年度機構計劃無需納入「年度報表/績效和評估報告」(公共房屋區基礎建設項目的建議方案) 以及「公共房屋機構五年行動計劃」(基礎建設改善工程的長遠規劃)等報告文件。上述報告文件，作為公共房屋機構基建資金撥款年度提案的一部份，仍可連同年度機構計劃向 HUD 一同提交，但是公共房屋機構必需先徵詢居民諮詢委員會的意見並必須就年度基建資金撥款提案舉辦年度公開聽證會。

紐約市房屋局於2015年2月5日向居民諮詢委員會 (RAB) 匯報了「2015財政年度基建資金年度報表/績效和評估報告」和「五年基建工程計劃」並就建議方案徵詢意見和建議。房屋局還於三月份就修正提案舉辦的六場諮詢會議中匯報了「2015財政年度基建資金」的相關資訊。房屋局還呼籲公房居民和各界人士踴躍出席於2015年4月20日就修正提案和「2015財政年度基建資金」舉辦的公開聽證會。

紐約市房屋局的「2015財政年度基建資金撥款年度報表/績效和評估報告」和「五年基建工程計劃」附於修正案的22至46頁的附件B中。