



NEXTGENERATION NYCHA

「紐約市房屋局創新時代」:常見問題

紐約市房屋局創新時代」是什麼？

「紐約市房屋局創新時代」(**NextGeneration NYCHA**)是一項十年策略規劃。此計劃將指導房屋局的開展營運改革的工作。我們知道，房屋局轄下出租單位的居民與紐約市廣大市民一樣，都希望所居社區安全，潔淨和融洽互助。為了創造和維持這樣的社區，房屋局必須對我們的營運模式做出根本性的改變。「紐約市房屋局創新時代」將著手解決房屋局資金來源，營運和居民參與方面的問題。

房屋局為什麼要制定此項計劃？

各級政府出現百億美元的資金短缺，過時且低效的管理模式以及急速老化的房屋樓宇嚴重削弱了房屋局的管理架構并降低了居民的生活質量。公房租戶現在要承受房屋局轄下老舊樓宇超逾**160**億美元的基建資金短缺的代價，長年居住在屋頂漏水，供暖系統和升降機失靈及存在更多問題的住宅樓裡。

與此同時，房屋局每年要面對過千萬的結構性營運虧損。在沒有足夠現款應付運營成本的情況下，本局被迫動用其基本儲備金并調動用於修繕老舊樓宇的資金以維持償債能力。然而，在聯邦資助款往後極有可能只會逐年遞減而非增加的情況下，赤字也沒有減弱的跡象，本局將無法再繼續採用這樣的一次性救助措施和緊急資助的辦法。



NEXTGENERATION NYCHA

資金短缺會對轄下居民而言，代表什麼？

如不儘快採取行動，成千上萬的紐約市民將面臨更嚴重的問題，而陷於財政癱瘓的房屋局將無法解決所面臨的問題。此次財政危機將導致房屋局於兩年內被聯邦政府接管，紐約市公共房屋資源亦可能因此永遠消失。

「紐約市房屋局創新時代」計劃與「Plan NYCHA」規劃編制 (維護公房的策略方針)有何區別？

「紐約市房屋局創新時代」建立於之前的戰略規劃工作和方案之上。房屋局過去的改革工作包括2006年推出的「維護公共房屋計劃」以及2010年推出的「Plan NYCHA」。「維護公共房屋計劃」提出迫切需要的租金改革方案，調升領取公共援助的公房家庭的住房津貼，並將逾3,300個原市/州政府資助的公共出租單位轉換成第8章房屋租金補助單位，以永久獲取經營成本補貼。「Plan NYCHA」協助指導房屋局進行減少維修工程積壓數量和處理時間，增聘前線客戶服務人員，安裝閉路電視和大樓多重進出保安系統以加強保安，並將第8章房屋年度租用資格複核手續的人手處理方式改為網上自助服務。

「紐約市房屋局創新時代」計劃會影響轄下全部328個公房區嗎？

是的。紐約市房屋局轄下328個公房區將完全融入到這項牽涉到整個社區和城市的改革方案中。「紐約市房屋局創新時代」旨在實現一個簡單的願景：安全，潔淨和融洽互助的社區。



NEXTGENERATION NYCHA

「紐約市房屋局創新時代」的目標是什麼？

「紐約市房屋局創新時代」訂立了四個目標：

1. 實現短期財政穩定并分散資金來源以保持長期穩定
2. 採用高效率效能的方式經營物業
3. 翻修，擴建和保護公共房屋和廉租房屋資源
4. 加強居民參與并為他們提供最優質的服務

如何制定「紐約市房屋局創新時代」計劃？

「紐約市房屋局創新時代」的制定從聆聽開始。房屋局在為期14個月的視察工作過程中，走訪了轄下85個公房區，聽取了逾三千名職員和逾二千名居民的意見，并號召了紐約市房屋委員會，全市公房領袖委員會和居民諮詢委員會，公房區居民協會會長，政府機構，民選官員，維權人士，工業團體，貸款方和投資方，平價房屋專家，慈善機構，服務機構，其它公共房屋管理機構和外判物業管理公司等利益攸關方參與會議討論。各方所提出的主題，擬定解決方案和最佳實踐都能顯示「紐約市房屋局創新時代」是集合廣大利益攸關方的寶貴意見而成。

自2014年夏季開始，房屋局透過與社區組織夥伴的合作計劃，在三個公房區與900名參加者共同合作：南布朗克斯區莫特黑文地區的米爾布魯克公房區；布魯克林區布朗士維爾地區的梵黛克公房區；布魯克



NEXTGENERATION NYCHA

林區市中心/福特格林地區的英格索爾公房區。居民們攜手制定了各自社區的願景計劃，帶領社區邁進一個全新時代。居民所構建的共同願景也同時反映了「紐約市房屋局創新時代」共建“安全，潔淨和融洽互助的社區願景。社區願景計劃於2014年11月份公佈，而房屋局亦已同時與居民開始緊密配合，逐步將所總結的計劃付諸行動。居民每月召開例會，討論社區優先處理項目：議題包括廉租房屋，安全保安，維修保養，就業計劃，社區服務，兒童和年長者問題，以及改善生活環境。

「紐約市房屋局創新時代」見證了房屋局居民和職員在實現“安全，潔淨和融洽互助社區”的願景過程中所付出的心血。

計劃何時開始執行？

透過「紐約市房屋局創新時代」，我們已經開始看到營運機制的改變：

- 市政府已經永久免除房屋局每年向紐約市警務處支付的費用。
- 市議會提供額外專款資助用於2015年為公房區增加29個閉路電視的安裝工程。
- 資金到位後，房屋局將動用1億美元的資產沒收基金，在市長的社區安全行動計劃中提及的15個罪案高發公房區安裝戶外照明系統，監控鏡頭，嶄新大門，多重保安系統和電腦化系統。
- 我們於2015年1月在18個公房區試行了有利改善客戶服務和縮短回應時間的新型營運模式，由各公房管理處事務經理肩負起調配預



NEXTGENERATION NYCHA

算和合理採購的決策的責任。當職員被賦予更多權利為所屬公房區做出適當的管理決策的同時，居民也可享有更多問責權利。

□ 五月底推行的全新垃圾分類回收計劃將讓我們的公房區得以永續發展並提高居民生活質量。通過與紐約市環衛局的緊密合作，房屋局的垃圾回收標準將可望在**2016**年底前符合市府的回收法案的規定。

□ 我們的公共/私營合作夥伴將繼續展示集體力量所帶來的影響，共同解決複雜的難題。譬如說，花旗集體 (Citi) 與房屋局以公共/私營合作關係協作推行了「契機之門」的計劃。這項投資**140**萬美元計劃可為公房居民提供職業培訓，就業安排，理財輔導，報稅服務和業務發展支援等。

計劃對於仍有待修項目的居民而言，代表什麼？

財政的穩健可讓房屋局擁有充足資金進行屋頂修繕，鍋爐更換等基建改善工程，能有效解決影響居民生活且不斷出現的維修問題。我們最新推行的「優化物業管理營運模式」(OPMOM) 賦予參與計劃的**18**個公房區 (合共**22,386**個出租單位) 的房屋事務經理自行制定預算方案，聘請員工，和向總部採購所需物資的權利。房屋局最終將綜合「優化物業管理營運模式」的最佳實踐並定於**2016**年前在轄下**328**個公房區全面實施這些方案，以期實現將OPMOM管理的公房區的日常維修工作時間減至七日內完成的目標。



NEXTGENERATION NYCHA

如何獲取更多「紐約市房屋局創新時代」的相關資訊？

密切關注我們的網站 (<http://on.nyc.gov/nextgeneration>), Twitter(訂閱推特帳戶 @NYCHA, 搜索#NextGenNYCHA標籤推文), 發送電郵 (NextGenNYCHA@nycha.nyc.gov)以及閱讀房屋局期刊獲取最新資訊。