



紐約市房屋局

家

「2012年年度報告」



NYCHA 2012 年 年度報告

市長的話	3
主席的話	4
總經理的話	5
漫長而艱巨的 改革之路	6
公共房屋 岌岌可危	8
創新方案 解決長遠需求	12
人們守望相助 非冰冷建築物相匹	14
永續發展的房屋 永續發展的城市	16
和諧社區 我們共同組成	18
走出家門 爭取機會	20
居民生活 豐富多彩	22
精明理財 穩健財政	24
誠邀合作 改革創新	28
鳴謝	29



布魯克公房區，Mojica一家
封面：昆士橋北公房區，Daiyan一家（上圖）；華盛頓公房區（下圖）

家

逾62.5萬人租用紐約市房屋局轄下的公共出租房屋單位，這是他們心中的家，也因此界定了我們的使命。房屋局大部份的住戶是家中有孩子的中低收入家庭，更有部份是與領取社保的祖父母或參軍的舅父等長輩親戚同住。我們的職責是為他們提供安全穩定價格廉宜的租住房，並適時提供協助他們改善生活的教育和經濟契機。

根據官方統計，我們不但是178,000個公共出租單位的房東，還為93,000個出租房提供第8章房屋租金援助，然而，我們擔負更重大的使命。房屋局是轄下社區穩定生活的避風港。不僅為我們的住戶，還為鄰近的社區設施提供所需服務：根據居民需要開設商店，學校，職業培訓中心，醫療診所，開拓行業商機以及提供長者和退伍軍人服務機構和各種支援服務，及工作機會。超過半數的紐約市房屋局職工是公房居民。

承諾 - 房屋局轄下社區聚居著多個國家的居民，是集世界文化於一身的社區。他們反映了紐約市的多元文化生活：不管您來自何方，這就是您的家，一個讓您無限發展的空間。有些公房居民一生從未跨越橋樑前往對岸的區域，而有些居民則發憤圖強，攀上事業頂峰成為成功的企業家或藝術家。

現實 - 我們還反映了紐約市的另外一面。紐約人絕不輕言放棄。過去十年間，所得資助款項逐年遞減，累積共損失23億美元，基建資金短缺更高達60億美元，但我們仍然盡力設法紓緩財困，加快修繕進度養護迅速老化的樓宇。最新制定的策略方案，「Plan NYCHA」，是有史以來最完整的規劃編制。此計劃列舉了系統，業務流程，營運效率全面升級的步驟和方針，以及一系列最強有力的公私合作項目。計劃的實施將為房屋局帶來長遠穩定的資金來源並為居民和社區創

造更多機會。

我們團結一致可以成就什麼？ 居住在房屋局轄下資助房屋的紐約居民人數超越了波士頓或丹佛的居住人口。雖然公房家庭的收入雖屬於中等水平，但收入密度是周邊郊區的數倍，令我們社區的投資價值上升，從而吸引更多合作夥伴的加盟：投資者和地產商希望在此開拓商機，非牟利機構準備擴展業務服務更廣泛社群，營銷商渴望提高當地銷量。

房屋局與眾多不同領域的公營和私營機構合作，致力保護紐約市珍貴的公共房屋資源，逆轉當前困局，為美好將來鋪路。我們的規模，以其俱備全市的標誌性建築及與各社區的深厚聯繫的特性，足以吸引新的合作夥伴與這個世界首屈一指21世紀公共房屋機構合作。

服務

625,000+

名公共出租房屋居民和申領第8章房屋資金援助人士

經營

2,596

幢住宅樓宇

投入

88%

的資金直接惠及居民

NYCHA的使命：

紐約市房屋局為紐約市地區的中、低收入家庭提供安全廉宜的住房以及各種社會和社區支援服務，促進他們自力更生，改善生活。

紐約市房屋局：

一個無可比擬的經濟引擎

房屋局每支出一美元
即帶來1.80美元的經濟效益

每年為紐約州和紐約市
帶來60+億美元的收入

維持30,000個全職工作崗位

我們是勞動人民的房東

88,000+名居民是紐約市各行各業勞動力的一份子

我們是僱主

共有12,063名僱員；其中31%是轄下公房居民
居住在紐約市的職員的總收入為5.39+億美元

我們是課稅基礎

平均每年直接創造1.38億美元以及
間接創造或引入1.73億美元的稅收

資料來源: *Economic Impact of the New York City Housing Authority in New York City and New York State*



市長彭博 (MICHAEL R. BLOOMBERG) 的話

親愛的朋友：

公共房屋是紐約市不可缺少的珍貴資源。數十年來，即使紐約市房屋局在承受著聯邦政府的投資不斷縮減的壓力下，我們仍然堅持為逾625,000名紐約市民提供廉宜住房和多種社區支援服務。而市政府也不遺餘力，協助房屋局，促進轄下社區繁榮富強。

去年颶風桑迪肆虐後，我們面臨多重難關。紐約市地區有史以來最強烈的風暴令公房區遭受嚴重災害。但我們一如既往，在危難時團結一致，共同進退。房屋局日以繼夜地進行搶修工作，比市內許多私營房屋業主更快恢復大樓的電力，暖氣和熱水供應。全市的居民和志工們不辭辛勞地為有需要人士派發糧食，禦寒衣物和藥物。

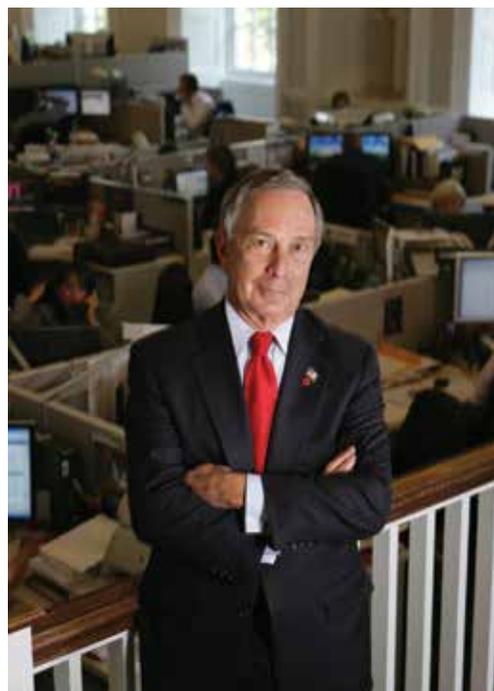
我們在公營房屋各個投資項目都是以堅守1934年房屋局創立時的承諾為前提，從未更改。不論是讓居民加入委員會增加管理層透明度，還是開拓新的資金來源改善大樓設施，我們都堅信公營房屋能為紐約市民帶來長遠福祉。

在房委會主席瑞亞與房屋局全體成員不斷努力為美國公營房屋制度訂立標準的同時，本人誠邀閣下細讀年度報告，了解我們的工作方針和影響力。

此致，



邁克爾·彭博
市長



房屋委員會主席瑞亞 (JOHN B. RHEA) 的話



紐約市房屋委員會成員: Emily Youssouf, 副主席; John B. Rhea, 主席; Margarita López, 委員; Victor Gonzalez, 委員

紐約市房屋局在過去2012年間著力實施「Plan NYCHA」規劃編制，維護紐約市珍貴公共房屋資源的五年策略方針。全面改革營運方式勢在必行，房屋局1萬2千名職工上下一心，集思廣益，採取一切可行辦法節省行政開支，善用有限資金以及改善客戶服務。

此舉不但為房屋局轄下住房居民和社區帶來實際效益，還為未來發展奠定穩固基礎。我們利用新策略加快維修保養工程進度；投入資金資助所需的基建工程；增加市區合理價格房屋資源；重新規劃居民迫切需要的社區支援和就業服務。

上述工作，以至房屋局所推行的每一項方案，都是源於我們意識到公營房屋不只是一棟棟冰冷的樓房或抽象的概念計劃，而是紐約市弱勢社群的生命與血脈。正因為如此，我們必須與居民保持緊密聯繫，確保居民參與每項重要方案的推行。我們針對各種不同的問題舉辦會議，諮詢會議和公聽會，以聽取居民意見，有助我們進一步修改建議方案，迎合客戶的不同需要。

我們還將務實的合作精神延伸到與私營和非牟利機構建立和加強合作關係的工作中，共同為發展公共房屋而努力。透過合作計劃，我們為居民提供國際知名機構的就業機會，並為我們機構帶來數百萬的收益。這種團隊合作的精神支撐著我們的信念，讓我們在遭受颶風桑迪重擊後，安然度過難關-房屋局職工與熱心志工們共同努力，恢復大樓服務並為居民派送所需物資。

為延續2012年的成功，我們必需與更多紐約市民團結一致，使保護公共房屋資源的隊伍日益壯大。請各位有志人士和團體加入我們的隊伍，為紐約市的繁榮安定貢獻一份力量。

此致，

A handwritten signature in black ink that reads "John Rhea". The signature is fluid and cursive, with the first name "John" being larger and more prominent than the last name "Rhea".

約翰·瑞亞
委員會主席

紐約市房屋局總經理侯斯 (CECIL R. HOUSE) 的話

紐約市房屋局於2012年完成多個里程碑，其中包括改善客戶服務以及投入資金改善大樓設施。擁有專業勤勞的職員是我們取得成功的關鍵。作為房屋局的總經理，我每天都被我們逾12,000名員工的才能，知識，技術和熱誠所感動。無論在視察房屋局轄下遍佈五大行政區的334個公房區時，或是與員工一對一談話時，我都衷心感激他們每天為居民所做的一切。

房屋局有超過3,700名僱員是公共出租房屋的居民。居民們為公共房屋所付出的貢獻是偉大的，他們不但為自己謀福利，他們的個人事業更涉及他們的家人和鄰居的住房品質。而那些沒有居住在公共出租房屋的員工們也堅持履行我們共同的使命，兢兢業業地為公營房屋服務。遭受颶風桑迪吹襲後，我深刻體會到房屋局職員對工作的無私奉獻。各部門的員工無分你我，到受災重地支援行動不便或依靠維生儀器需要特別照顧的居民；分發罐頭食物和被單；進行一系列的災後家訪；協助嚴重受災的居民遷居。如果我們的員工能夠在發生危難時做好救援工作，他們也一定能夠做好每日解決居民基本需要的工作。

我們的員工，是無論是新聘請的職員或是身居要職的職員，都是擁有豐富工作經驗的專業人士，我為他們感到光榮。最後，無論我們身居什麼職位，清潔工人，維修工人，秘書，油漆工人，泥水工人，還是分析員，我們都是紐約市房屋局不可缺少一員。我們的職員團結一致，致力為紐約市民提供優質廉宜的住房而奉獻其所有身心和精力。在我們履行使命的同時，我也會繼續投入時間和資源為員工增值，讓他們成為最值得信賴和精通業務的員工團隊。

此致，



塞西爾·侯斯
總經理



漫長而艱巨的 改革之路

將來會有紐約市民都可以負擔的房屋嗎？這是一個真正的難題。對政策制定者和經濟學家而言，這是一個關係到我們城市未來發展的問題。對我們的居民和輪候冊上的申請人而言，這是一個關係到市民迫切需要的問題。而「Plan NYCHA」規劃編制就是我們的對策。

「Plan NYCHA」規劃編制清晰列明三大重點項目：解決當前重大困難，建立一個更實效的機構，以及改善客戶服務質量。為了將所居公房區社區視作他們的家園的居民，更為領取第8章房屋租金補助券的貧困居民，我們必須實現「Plan NYCHA」規劃編制的要務。這是我們改革的最大動力。房屋局轄下受助居民人數足以成為美國人口排名第21位的城市。我們的存在，從各個方面影響著城市的未來發展。

大規模的改革不只是紙上談兵。「Plan NYCHA」規劃編制結合了逾1,300名經驗豐富的專業人士和公共房屋的利益攸關方的建議意見，其中居民（包括全市公房居民領袖協會成員），為居民服務的房屋局員工，各地區的社區領袖，與我們有合作關係的政府部門，以及參與長遠解決方案的資本家，企業和非牟利合作機構均參與了本規劃編制的制定。



全市公房居民領袖協會成員包括：Loretta Masterson, Lillie Marshall, John Johnson, Reginald Bowman, Ann Cotton Morris和Geraldine Parker

資源短缺就更要靈活分配，充分利用每分每毫。「Plan NYCHA」規劃編制著重於當前最需要解決的問題及如何建立更流暢更簡化的服務程序的機制。計劃書建議開拓新的資金來源，以解決長期資金短缺和平衡開支的問題，並且規劃一系列的基建工程，以改善基建設施。計畫書還要求房屋局改變其原有的程序和制度。波士頓顧問公司對我們內部運作進行了詳細分析，提供了100項解決方案，在提高效率同時，每年節省3500萬的開支，其中2700萬已被用於資助前線人力資源項目。

我們轄下物業的價值不容低估，資源就是金錢。房屋局可利用轄下公房區的空地促進社區的地產發展，建造大樓安置更多有需要人士，為居民創造建築和長期工作機會，並為房屋局帶來長遠穩定的收入來源，以便房屋局有足夠的資金改善轄下樓宇基建設施。

過去四年間節省

3,500萬美元
的開支

投資

2,700萬美元

聘請前線工作人員為居民服務



公共房屋 岌岌可危

紐約市民對公共房屋的需求不會因為資助削減而減少。日漸老化的破舊樓宇不會自行變新樓房。置之不顧，日久失修只會增加修繕成本。自2001年起，房屋局累積失去超過三分之一的聯邦基建資金，促使我們在工作中採取更有效，更創新及更快速的應對方法。

當人們在失去家園之際，向他們說聲“對不起”並不能解決問題。一萬二千名職員必須每天照顧和服務我們的居民。

這是我們的應對方案。

善用基建資金，惠及紐約市民。 房屋局嚴格遵守美國聯邦政府房屋及城市發展部（簡稱“HUD”）規定，如期甚至提早做好基建資金債務和支出規劃。房屋局於2012年通過合約獎勵和協議的方式，履行了3.3億美元的承付額，其中包括投入了1.45億美元的專款資助修繕升降機，暖氣系統和樓宇屋頂，改善轄下128,000戶承租家庭的生活。

我們不只是全市擁有最多出租房屋的房東，還是全國管理最大金額的第8章房屋租金援助券的機構：2012年發放了9.52億美元的租金津貼。援助券的發放讓225,000萬戶低收入家庭有能力負擔私人出租單位的租金，讓30,000多名私人出租單位業主有能力養護他們的物業和支付管理員工的薪金。與此同時，我們也提高了客戶服務要求並加強與私人出租單位業主之間的溝通，使他們更好地為租客服務。

4.9%

的紐約市民租用紐約市房屋局轄下公共出租單位

70%+

的大樓樓齡超過40歲

提前完成工程，改善居民服務，更能節省開支。房屋局利用最後一筆4.23億美元的「2009年美國復蘇與再投資法案」“刺激”津貼破最快記錄，於2012年如期或比原定時間提前完成了超過1,370萬美元的基建工程。正如我們比HUD要求的期限提前一年與工程承辦商簽訂合約，為史帝文森區域的薩姆納公房區的升降機進行翻修工程，再趕在原定時間的136天前完工就是很好的例子。

及時整理基建設施有助長遠發展。 完成一項基建工程需時多久？在經濟不景氣的情況下，基建資金的撥款分配和時間安排仍是未知數，也令整個工程規劃工作難以進行。除此之外，每項房屋局的工程都需要居民和利益攸關方的參與，因此需要為期數月的諮詢程序以確保滿足各方需求。設計師和工程師需要時間制定方案，承辦商需要時間調整標價和施工。綜合以上因素，HUD規定房屋局在兩年內百分之90的資金投入基建工程中，再於四年內完成工程並將撥款全數花費。房屋局嚴格遵循HUD規定，從未因任何原因耽誤工程進度，現在更逐步改變程序加快工程速度。

我們在18個月內投入全部資金，並於未來三年內完成所有工程，預先付清費用有助長遠節省開支，因為物價只會上升不會下降。

投資

3.3億美元

改善升降機，供暖系統和屋頂等基建設施



“居民們最關心的就是樓頂的問題，但現在修好了。我的住房單位也被重新粉刷了，我非常滿意他們所做的工作。”

— 曼哈頓區瑪寶希爾公房區的 Maurice Edwards

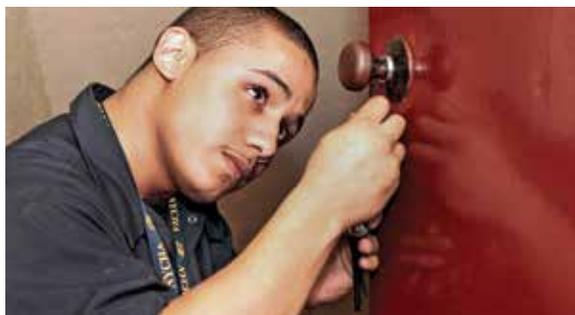
有效的基建資金管理

紐約市房屋局 貫徹遵守HUD 規定，如期 甚至提早做好 基建資金債務 和支出規劃

投資超過

15億美元

資助2009年至2012年的基建工程



史密斯公房區，維修保養工程

理了67,675項積壓的維修保養工程。小組由專業的泥水工，油漆工，水電工和木工組成。為了完成所需的搶修工作，特勤組成員日以繼夜的工作。房屋局更以維修特勤組為模範，於2012年年底推行一項減少維修保養工程積壓的綜合行動計劃。

配備了先進設備的工作人員“無期等候”變成“馬上駕到”。房屋局的應急服務人員配備全球衛星定位裝置，助升降機維修人員，暖氣技工，晚間和週末值班的維修人員以最快速度趕達事故現場，加快搶修進度。

加快維修保養工程進度的創新方法。維修試行計劃，名為「維修特勤組」(Work Order Task Force，簡稱“WOTF”)，於2011年開始實施，於2012年間協助房屋局處

昆士橋北公房區，外牆修繕工程



布殊維克公房區，居民值勤隊的緊急事故演習

家居安全，園區安全和工作安全。保護居民和職員的安全是我們的基本責任和義務。我們加強了轄下樓宇的多項保安設備：電子門鎖，防盜門，對講機和先進的小型閉路電視監控系統。在制定保安方案時，我們聽取並採取了居民和紐約市警務處 (NYPD) 的建議和意見。紐約市政府和州政府的民選官員更撥款資助系統升級工程。所有這些都體現了紐約人互助互勉的精神。

房屋局雇請了逾12,000萬名職員為其轄下的物業工作，其中接近三分之一職員是公房居民。加強保安系統和成立 SafeNYCHA 跨部門保安專責小組能更好地保護我們居民和員工。專責小組主要負責解決物業的存在危險並主動採取有效措施減少工作人員在工作場所受到傷害。

房屋局的管理團隊見多識廣，並擁有現代化的管理技巧和技術悟性。他們擁有行業中最重要的技能。塞西爾·侯斯於2012年加入紐約市房屋局擔任總經理一職之時，利用他的獨特專才，能將規模龐大複雜的機構管理得井井有條。他和他的團隊著力於服務，安全和緊急危難應變準備工作，而房屋局各級的營運管理也因此已逐見成效。

為了進一步提高機構的營運效率，我們500高級管理人員的職效展開了全面性的問卷調查 - 問卷調查對象包括他們的上司，同事和下屬。

創新方案

解決長遠需求

創新和協作策略讓成千上萬的紐約市民都有能力負擔住房所需。這是我們不容有失的任務。

紐約市是一個勇於嘗試和創新的城市，其發展的社會事業蒸蒸日上。有見及此，紐約市房屋局帶領開創全新的融資計劃並與新的公營，私營和非牟利公司機構合作，為有住房需要家庭解開困局。

房屋局參與實施全國歷來最大規模的城市經濟住房計劃。為配合市長彭博「新建房屋市場計劃」發展，紐約市房屋局於2002年建成了2,304個廉宜住房單位，尚有265個單位興建中，另外大約有2,468個單位正準備發展，合計共4309個單位。

房屋局與紐約市房屋維護及發展部 (Department of Housing Preservation and Development, 簡稱“HPD”) 攜手合作籌劃展望公房區改建成紐約市首個配備公共出租單位 (80個) 和經濟住房單位 (284個) 的住宅區的重建方案。而位於曼哈頓哈林區歷史悠久的倫道夫公房區也會進行類似的翻修工程，公房區將被改建成由147個公共出租單位和155個經濟住房單位所組成的新型住宅區。



康斯爾大廈六期

友好合作關係為公共房屋帶來新曙光。房屋局首個在私人土地上興建的公共出租住宅樓即將在布朗克斯區華盛頓大道1070號建成。這是另一種新嘗試。除了配備21個公共出租單位和28個經濟住房單位，大樓還有內駐專員為退伍軍人居民提供支援服務。我們的長期合作伙伴有 Services for the UnderServed, 還有 Bronx Pro Group, LLC, Enterprise Community Partners以及 JPMorgan Chase。

在NYCHA, HUD, HPD, 紐約市房屋發展公司 (HDC), Met Council, 民選官員和其他伙伴的通力合作下，皇后區的低收入年長者在康斯爾大廈六期找到了合適居所和所需服務。曼哈頓區造價6,500萬美元的艾利亞/切爾斯公房區為中低收入家庭提供168個廉宜出租單位。大樓所在地皮原是停車場，這又是另一項公私合伙的建設計劃。

課稅津貼籌措資金既能加快改善工程，又能節省開支。我們的融資計劃為公房區的翻修工程注入資金，受惠家庭共有六千三百戶。13個公房區的翻修工程於2012年完工，為房屋局帶來價值1.05億美元的課稅津貼，即佔2013年預計工程結束所獲的2.28億美元總收益的百分之46。

224,000 戶 家庭

登記在公共房屋輪候冊上

122,000 戶 家庭

登記在第8章房屋租金補助輪候冊上



“每天早上當我從夢中醒來，我都感到非常安穩和平靜。我是一名殘疾人士，但我居住的大樓所設的無障礙設備完善，照顧了我的需要。我非常喜歡這裡。老年人生活得有尊嚴是一件幸福的事。”

— 皇后區康斯爾大廈六期的 Laretta Fodera

人們守望相助

非冰冷建築物相匹

當災難發生時，這座城市的民眾表現出其頑強堅定，多謀善斷，和熱心關懷的品質。經歷了颶風桑迪災難的洗禮，證明了NYCHA 是由全體熱心市民組成的團體，而不僅僅是一棟棟冰冷的建築物。



康尼島公房區

恢復

80,000+

名居民所居的400多棟大樓的基本服務

創造

441個就業機會

桑迪賑災重建工作獲得美國勞工局撥出的專款資助

房屋局將2011年颶風艾琳中學到的經驗教訓運用到實際緊急情況防範措施當中。當颶風桑迪襲擊紐約時，房屋局職員以百米衝刺的速度趕達嚴重受災的住宅樓，和最無助的居民，長者，殘疾人士和那些需要依賴生命維持儀器生存的病患的身邊，為他們提供緊急援助。房屋局職員日以繼夜，竭盡全力地工作，比社區內其他房東更快速地恢復大樓基本服務，完成所需維修工程及為居民提供所需的救濟物資和信息。許多公房居民自發組成救援小組。他們與房屋局職員一起上門探訪其他受災公房居民，派發救援物質，共享資源和傳達信息。房屋局的緊急救援服務部在風暴來臨前就已做好全面部署工作，積極幫助居民制訂緊急應變計劃並向居民們介紹市政府的臨時避難中心的場所和運作方式。

風災過後，紐約市氣溫驟然下降。為了盡快恢復公房大樓的基本服務，房屋局工程人員對所有受破壞的大樓進行了全面的勘查和維修，確保居民的生命安全。許多工程人員的家也不幸被颶風摧毀，但他們卻無暇顧及個人利益。一些職員無私地將自己積累的假期時數送給了那些沒有假期時數的職員，讓他們安心休假，修復家園和照看家庭。

房屋局比市內其他私營住宅的房東更快速更有步驟地恢復了大樓的電梯，熱水，暖氣等基本服務，工程浩大且艱巨。

房屋局成功獲得了由聯邦勞工局撥出的國家緊急救援資金。房屋局利用這筆補助金雇請了清潔工，客戶服務中心接線生和社區探訪員等441個臨時職務。這些臨時職員與其他職員一起幫助受災居民恢復正常生活。

團結友好的鄰居。為響應市府的發展紐約市基金會的號召，我們通過各種途徑向80,000多名受災居民運送了了食物，衣物，二手傢俱及各種各樣的應急物資。在此，我們向各位慷慨捐贈救災物質的支持者表示無限感激。



“恢復大樓的電力供應是我們的首要任務。颶風過後，我們的工程人員為受災公房區安裝了31個發電機，為59棟大樓裝置了臨時鍋爐，恢復了暖氣和熱水供應。這是一項浩大的工程，並由房屋局多個部門協力完成。”

— 基建工程部機械裝置科主管(負責布朗克斯區兼皇后區工程事務), Oscar Esposito

永續發展的房屋

永續發展的城市

永續發展不僅僅是一個宣傳口號，它是一項節省能源，提高生活效率的策略目標，幫助房屋局改善居民生活質量和生活環境，減少消耗，並有效延長日漸老化的基礎設施的壽命。

與愛迪生電力公司的合作關係提高了成千上萬戶的公房單位的節能效率，房屋局因此每年節省1百萬美元的電費開支。愛迪生電力公司為布魯克林區，曼哈頓區和布朗克斯區的5,300戶公房家庭提供了省電螢光燈，全新淋浴器噴頭，和水龍頭防漏裝置。愛迪生電力公司授予房屋局2012年年度最佳公共合作夥伴稱譽。在詳盡分析了電力消耗和費用等數據後，房屋局又節省了2.7百萬美元的電費開支。新的公共設施資源管理系統嚴格監查跟蹤房屋局所有物業所消耗的用電開支和費用，並幫助我們找出賬單中存在的錯誤，定位能源開支走向，以此制定更明智和更有效的節能對策。

房屋局轄下2,596棟物業所節省的用電量。這不但為房屋局節省上百萬美元的電費開支，還為紐約市民貢獻更多電力資源。

節省

110萬美元

源自17個公房區的照明系統全面升級

節省

270萬美元+

的水電瓦斯等公用事業服務費用

居民們的積極參與有助實現持續發展目標。來自26個公房區的居民綠色環保委員會成員與房屋局13個部門的負責人召開了第一次環境可持續發展討論會。與會者在會上提出了居民關心的問題和解決方案，並就如何鼓勵居民參與共同創造一個更環保，更節能的社區制定了目標和策略。

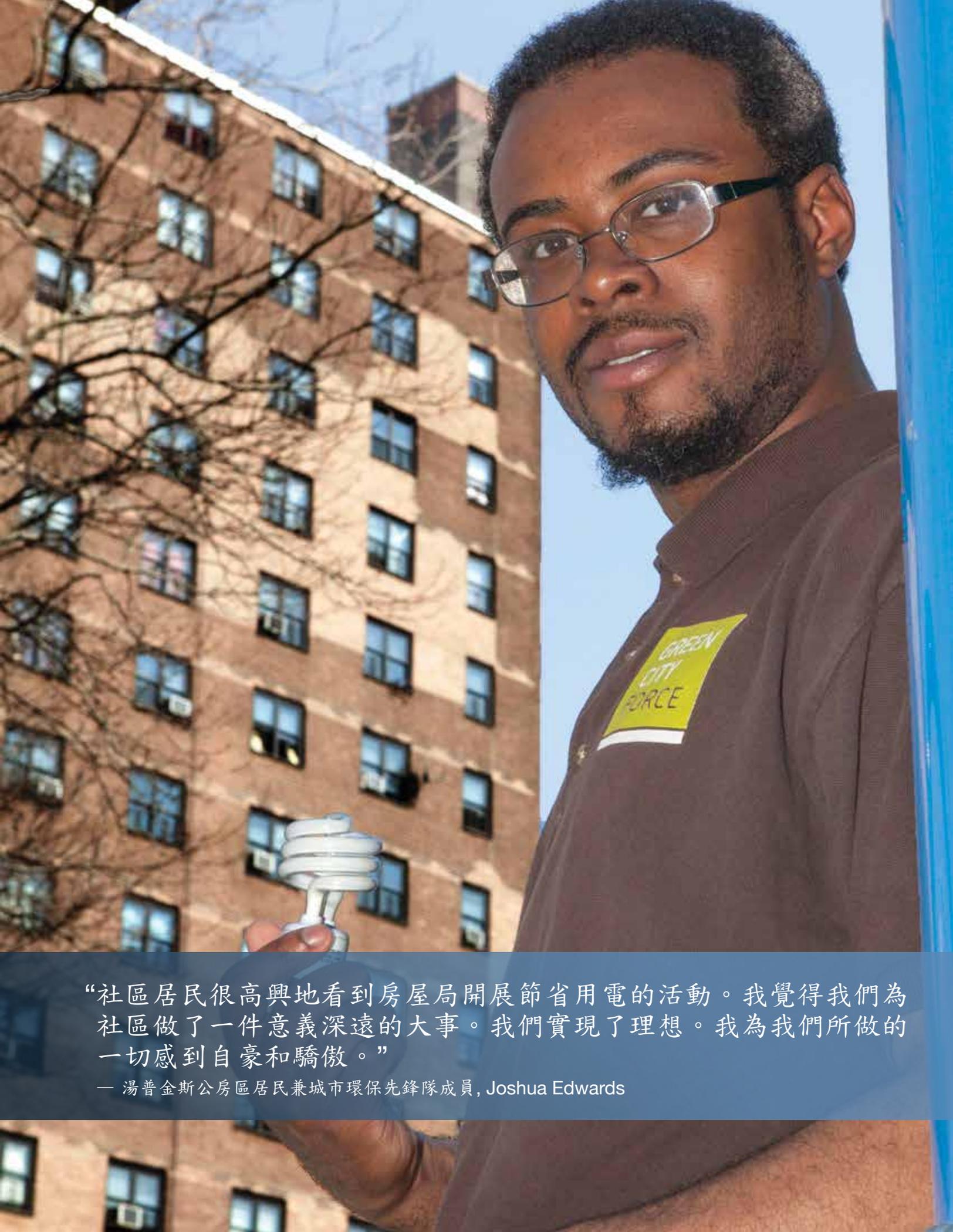
私營企業和非牟利機構共同為節能出謀獻策：

從更換燈泡開始。房屋局攜手與綠色環保先鋒隊合作推行了一項由居民們自行籌劃的居民競賽活動。本次活動得到了谷歌集團和美國鋁業基金會大力支持和贊助。曼哈頓的切爾斯公房區的大樓間率先開展了一場以「愛護您的家園為名的友誼競賽活動。約三分之二的公房居民參加了本次活動。競賽活動節省了百分之11的電費開支，還為參與活動的年輕居民們提供了寶貴的培訓機會和工作經驗。以房屋局的規模來講，一些細微的行動，如更換節能燈泡，就能為房屋局節省巨額開支。

榮獲愛迪生電力公司2012年年度最佳公共合作夥伴獎項



房屋局委員會成員瑪格麗塔·洛佩斯代表房屋局接受了愛迪生電力公司2012年年度最佳公共合作夥伴獎座



“社區居民很高興地看到房屋局開展節省用電的活動。我覺得我們為社區做了一件意義深遠的大事。我們實現了理想。我為我們所做的一切感到自豪和驕傲。”

— 湯普金斯公房區居民兼城市環保先鋒隊成員, Joshua Edwards

和諧社區

我們共同組成

社區屬於我們所有人。房屋局現正積極與能為公房家庭，兒童，青少年，退伍軍人和長者提供所需服務的夥伴和機構建立合作關係。讓房屋局成為紐約市民心目中真正的大家庭。



退伍軍人住房支援服務(VASH)補助券領取人，陸軍專業人員 Carolyn McLaren 和她的兒子

居民的生活質量並不是任何一個鄰居可以改善的。居民的生活質量必須由公共房屋社區內各種各樣的計劃和服務有系統有步驟地提高。房屋局為居民提供多元化的計劃和服務，為居民排憂解難。

我們努力工作，為提高居民的生活質量盡心盡力。改善貧困落後社區的生活條件是房屋局當前最迫切需要解決的問題之一，也是社區合作機構發揮其優勢，解決社區存在問題的重要任務。通過參與奧巴馬政府舉辦的「優選街區」計劃的競賽活動，房屋局為位於布朗克斯區的莫特黑文社區成功獲得30萬美元補助金。我們希望利用這筆補助金改變社區的精神面貌，並讓莫特黑文社區的形象成為促進社區發展，打造新型社區的典範。我們正與公共/私營合作夥伴和社區內的居民一起，把握這個千載難逢的機會，為改造社區制定一項周詳的計劃。我們還將有機會獲取3千萬美元補助資金支持計劃的實施。

為退伍軍人提供1,743間住房單位及各種所需的醫療和個案管理服務。聯邦退伍軍人住房支援服務(VASH)計劃將為這些曾保衛我們國家的軍人提供第8章房屋租金補助。自2008年推行計劃以來，我們共安置了1,743名退伍軍人，更於2012年加快申請審批速度，縮減百分之13的輪候時間並成功完

成375宗租賃手續。

單憑社會服務不能真正改善居民的生活質量。布魯克林區是許多藝術家聚居的區域。紐約市教育計劃 GO PROJECT 和布魯克林區博物館攜手組建了藝術家教師團隊。這個藝術家教師團隊將和公房居民一起學習，善於利用本地獨特的資源和財富豐富公共房屋社區生活是我們打造典範社區的另一種形式。

這是您們的家園。我們傾聽您的心聲。這個舉動看似很簡單，但在一個擁有630,000多名來自不同文化背景居民的城中城裡，並不是每位居民的心聲都能及時傳送。房屋局於2012年新組建的居民關係科將負責傳遞居民的心聲，竭誠為居民服務。

擴大各公房區居民協會的居民和房屋局之間的溝通交流是關係科的主要工作職能。更深層次的溝通交流讓房屋局有重點地了解居民的生活需要，以便有關部門為居民尋找相應的教育，經濟，健康，社會服務和計劃，以及合適的綠色環保計劃，共同將美好願望變成現實。

華盛頓公房區，Ho一家





“我非常熱愛這些計劃。我教長者們講英語和西班牙語，帶領他們學太極，幫助居民們準備公民入籍試。我還參加了步行俱樂部和電腦培訓班學習電腦應用。”

— 布魯克林區的薩拉托加公房區, Ricardo Deschamps

走出家門 爭取機會

幫助更多紐約市民成功有利於城市發展。房屋局和其高瞻遠矚的合作夥伴們積極扶助公房居民，幫助他們掌握工作所需技能，獲取工作機會和實現經濟獨立。



房屋局居民培訓班

作為一個擁有良好信譽的大型機構，房屋局可利用其得天獨厚的資源為居民創造更多經濟機會。房屋局約三成的職員是公房居民，我們又於2012年將居民就業名額多增加了百分之20。我們還鼓勵房屋局的工程承包商聘請受培訓的公房居民，增加他們的就業機會。工程承包商也因此為公房居民預留了500個工作職位。

房屋局居民培訓班為居民提供所需的技能培訓課程，讓他們擁有房屋局、工程承包商和私營企業各工作崗位所需的技能。由羅賓漢基金會出資贊助的培訓班畢業的公房居民中有400多居民成功在建築工程、維修、大樓管理和害蟲防治領域成功就業。房屋局與公共房屋社區管理公司和紐約市小型商業服務局的合作方案及時為600多名公房居民在布魯克林的新巴克萊體育中心的招聘會上獲得就業機會。獲聘公房居民人數佔體育中心獲聘總人數的三分之一。這些工作為有才能的紐約市民提供穩定的、宜居的收入和職業。

559名公房居民於2012年登記參加紐約市警察局(NYPD)提供的培訓計劃，其中188名居民獲聘，獲聘人數比2011年獲聘居民人數增加了百分之68。房屋局帶動經濟發展 我們合理調配資源，讓居民企業家認識到他們可通過建立合作夥伴實現他們的企業夢想。

例如，房屋局和新建立合作關係的婦女創業計劃一起為居民提供了為期11週的商業培訓計劃。經事實證明，此計劃有效地改變了居民的生活狀況。

房屋局帶領年輕的公房居民走進先進的數碼世界，為他們創造機會。非牟利機構勞動機會服務部專門為房屋局設計了一項適合18至24歲的高中生或接受過大學教育的大學生參加的計算機技術(IT)培訓課程。這些受聘的計算機技術年輕人員在為理想奮鬥的同時有機會完成他們的學業。房屋局也因此光榮地獲得了2012年年度美國「計算機世界」資優計劃中開辦培訓/教育計劃領域的項目提名。

流動電腦室的投入使用是房屋局眾多創新項目之一。兩輛由大客車改建成的電腦室裝配了台式電腦，存儲U盤，和打印機，並定時為房屋局轄下18個公房區的居民提供電腦培訓課程和網絡連接服務。培訓課程主要指導居民利用電腦應用程序完成課外功課和利用網絡求職。許多居民現在可告訴你，“我在流動電腦室里找到了工作。”

颶風桑迪過後，流動電腦室成為了在受災區域工作的房屋局職員和聯邦緊急事故管理局職員的流動辦公室和救援中心。在房屋局的西班牙語、俄語和中文翻譯人員的幫助下，大約有300名居民在流動電腦室里完成了網上災難補助申請手續和進度查詢。

21%的增幅

房屋局及工程承包商聘請第三章居民就業計劃合資格居民的名額

1千萬美元

由紐約市議員辦公室撥出，用於聘請176名公房居民負責公房區大樓維護和維修工程

89%

的房屋局居民班學員畢業後獲得就業機會



“流動電腦室對我幫助很大。我家中沒有電腦可以上網，但我要修改我的履歷表。電腦室的職員幫我重新整理我的履歷表。我是一名電工，現在我找到了一份建築工程的工作。”

— 華盛頓公房區, Anthony Holiday

居民生活

豐富多彩

房屋局的社區中心不但是社區的資源中心，更是居民瞭解其家庭，學校和工作單位以外的世界的地方。

房屋局帶領居民參加如養生和健身，閱讀，音樂，戲劇和藝術等方面的活動和服務以增進他們的身心健康和穩定。房屋局及合作夥伴為有著廣泛興趣愛好和不同年齡階段的居民提供不同的計劃，其中教育計劃是重點，兒童可從一歲開始接受教育。

早期教育是提高學齡期兒童學習最有效的方法。房屋局一些社區中心開設了日間兒童早期教育中心。這些中心為兒童提供識字，繪畫和交流溝通能力的學習，幫助學前兒童為今後的學習打下堅實的基礎。這個由市長基金會和紐約市教育局，房屋局和摩根大通銀行共同合辦的計劃稱為「紐約市早期教育學習計劃」(NYCELL)。中心都開設在這些孩子的家附近，也從另一個角度向家長們說明家庭參與對兒童的學習進步起著關鍵作用。

「女孩寫作計劃」獲得了紐約社區信託基金會的資助，為130名4至6年級的女學生提供增強閱讀，寫作和語言能力的教學培訓。通過學習，女孩子們不但提高了自身的溝通交流能力，還學會了如何妥善解決紛爭，建立團隊精神和發展良好的人際關係等能力。她們的家長和監護人經常一起參加家庭文化夜活動，共同向其他家庭介紹和推廣此計劃。

歌唱紐約：房屋局青年合唱團是紐約市的珍貴寶藏之一。團員必須通過試唱考驗，合唱表演更將音樂教育和大都會地區的表演機會緊密結合。合唱團獲得了由大尉洛克菲勒基金會 (David Rockefeller Fund) 撥出的捐贈，讓我們有足夠的資金支付因增加公開演出機會，增聘鋼琴和聲樂老師，並更新鋼琴室的設備所需的資金。

數以千計的男孩和女孩們參加了房屋局舉辦的年度體育健康教育計劃。在未來的3年裡，這些孩子將會是紐約市運動隊里著裝最佳的團隊。嘻哈時裝品牌Enyce向我們捐助了幾千套籃球隊服。這是一個富創意的都市品牌，它在回饋都市的同時為本市兒童創造機會，是各商業品牌學習的好榜樣。

6,300萬美元

投入社區和社會支援服務項目中

450+

個社區中心為347個合作夥伴提供場地開辦各項活動計劃

房屋局市年度籃球錦標賽運動員穿著時裝品牌Enyce捐贈的運動服





“在這裡，我們閱讀文章和練習寫作。我喜歡拼字比賽。「女孩寫作計劃」的老師教會我如何創作詩歌和押韻，老師還指導我完成功課。”

— 參加佩恩-瓦特曼社區中心的「女孩寫作計劃」就讀二年級學員, Maniya Henry

精明理財

穩健財政

在房屋局的收入中，每一元錢中就有86分錢直接用於826,736名紐約市民身上，我們當前的任務不但為市民精明理財，更重要的是為世代紐約市民維護廉宜安穩的居所。

過去幾年來，房屋局的決策更加趨向以數據和資料為導向，更加協作化和更加透明，問責制度對於提高服務品質和吸引新的財政和項目合作夥伴對於我們未來發展都十分重要。與房屋局相關的部門和機構：包括公房家庭，政府機構，私人/非牟利機構進行清晰和有續的溝通，讓他們了解我們的定位，前景和計畫，是保持良好關係的關鍵。

房屋局絕大部分收入來源於聯邦政府資助。HUD於2012年為房屋局的第8章房屋補助計劃撥出的補助金金額佔了房屋局總收入的百分之35，另外的百分之30資金用於房屋局管理的公共房屋。公房住戶的租金收入佔房屋局總收入百分之31。其餘收入的百分之4來源於其他渠道，包括洗衣房收入、服務費、基金和慈善捐助。

大約百分之90的收入用於服務項目，包括維修保養，物業管理，第8章房屋補助計劃房東補貼和其他重要項目如就業培訓和安排就業，教育



84% 公營機構撥出1,200萬美元
16% 私營企業撥出200萬美元

項目和老年人服務等。我們不斷尋找新方法以降低間接費用，每多省一元錢都能提高居民的生活品質和確保紐約公共房屋的未來。

我們在尋找增加收入來源方面取得顯著的進展。我們計劃開發建築密度較低的公房區；出租更多商業舖位；開發新的廣告和贊助商機和出租空餘的辦公用地。

我們要與大家分享我們的願景，計劃和取得的進展，正如這份報告中所展現的內容。與以往作法不同的是，我們希望聽到您提出的寶貴的建議和意見，希望得到您無限的支持，共同實現大規模和永恆的改革。

數額最大的公共援助：

720萬美元

由美國勞工局撥出的國家緊急事故救援補助金資助颶風桑迪災後重建工作

200萬美元

由美國商務部撥出資助「寬帶技術機會計劃」

數額最大的私營機構援助：

100萬美元

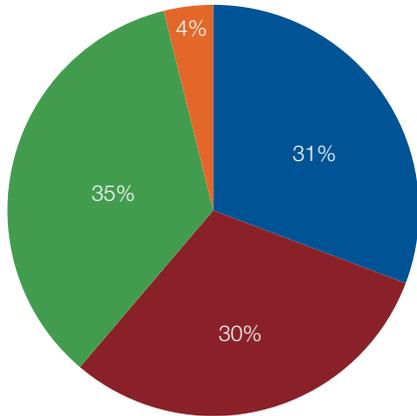
由羅賓漢基金會撥出資助居民培訓班

14萬美元

由紐約社區信託撥出資助「女孩寫作計劃」

房屋局2012年 收支圖表

收入: 29.42 億美元

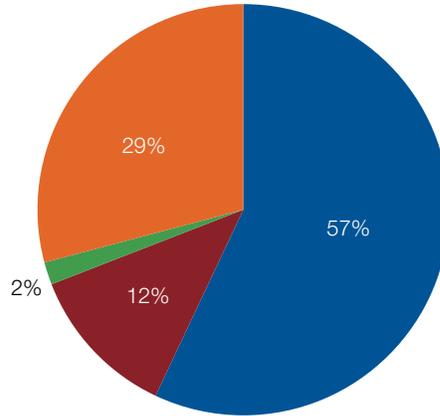


- 第8章房屋租金補助
10.27 億美元
- 住宅租金
9.05 億美元
- 公共房屋津貼
8.96 億美元
- 其它收入
1.14 億美元*

65%

的房屋局收入來自聯邦政府補助金。補助金讓低收入的紐約市民有能力負擔公共或私人出租房屋的租金。

支出: 32.68 億美元**



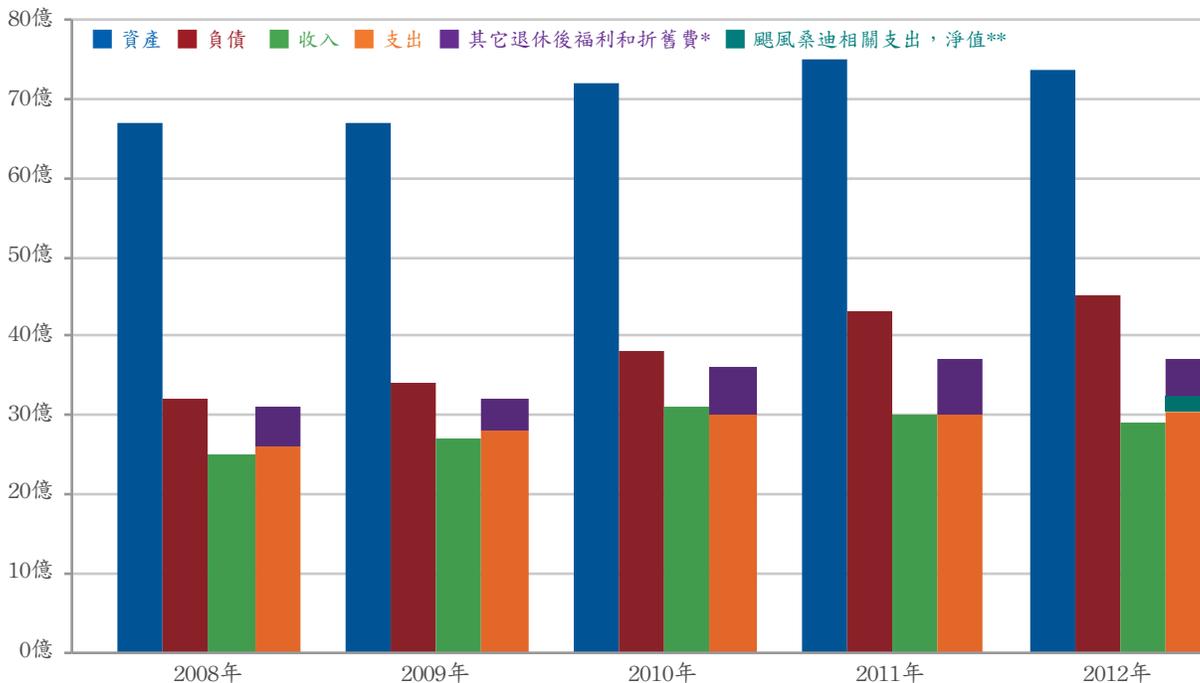
- 物業管理
18.63 億美元
- 第八章房屋租金補助業主
9.52 億美元
- 項目管理
3.95 億美元
- 居民服務
5,800 萬美元

88%

的房屋局支出用於服務公共房屋和領取第8章房屋租金補助金的家庭。

*包括其他補助撥款，服務費，商業場地租金，利息，和變賣資本資產所得收入
**支出項目不包括非現金的退休後福利 (OPEB) 和折舊費

收入，支出，資產和負債:近五年分析表



數據來源: 2012 CAFR, 2012 COCC Breakeven Analysis, 2012 Housing Choice Voucher Program Report, 2012 Non-Capital Grant Programs Report

*OPEB費用是僱員退休後醫療保險，醫療保健B計劃供款，及僱員近年所累積的公共福利供款相關的補償費用。

**房屋局至今所記載的災後重建費用，災難保險的純保費共2.241億美元。颶風桑迪所產生的大部份費用將得到各種保險公司，聯邦緊急事故管理局和其他機構的賠償。

房屋局 淨資產報告表:

2011年至2012年12月31日

	2012年	2011年
	(以千美元為單位)	
流動資產:		
現金和現金等價物	\$670,795	\$740,333
應收帳款, 淨值	210,837	158,068
預付費用	96,411	94,546
庫存資產	32,577	32,403
流動資產合計	1,010,620	1,025,350
非流動資產:		
固定資產, 淨值	5,662,281	5,761,352
現金	268,778	248,893
限制用途的現金和現金等價物	408,957	420,987
受限投資	7,715	82,663
非流動資產合計	6,347,731	6,513,895
資產合計	7,358,351	7,539,245
流動負債:		
應付帳款	132,262	117,266
累積債務	514,952	219,478
應付債款	64,950	59,705
應付債券和房產抵押貸款, 淨值	84,020	16,578
應付休假時間	63,028	57,623
污染整治費用	9,910	10,182
預收款項和其它流動負債	77,108	73,564
流動負債合計	946,230	554,396
非流動負債:		
應付債券和抵押貸款, 淨值	366,809	617,434
應付債款	268,778	248,893
應付休假時間	128,727	134,933
僱員退休後福利負債	2,787,077	2,691,035
污染整治費用	7,188	7,454
其它債務	26,081	28,126
非流動負債合計	3,584,660	3,727,875
負債合計	4,530,890	4,282,271
淨資產:		
固定資產投資, 扣除相關債務	5,336,914	5,349,279
僅限於住房補助金支付的資產	16,340	51,740
非限定用途資產(赤字)	(2,525,793)	(2,144,045)
淨資產總額	\$2,827,461	\$3,256,974

房屋局

收入，支出和淨資產變化報表

2011年至2012年12月31日

	2012年	2011年
	(以千美元為單位)	
營業收入:		
租賃收入，淨值	\$905,457	\$895,864
補助和贊助	1,987,986	2,069,796
其它收入	48,207	52,560
營業收入合計	<u>2,941,650</u>	<u>3,018,220</u>
營業費用:		
第8章房屋租金付款	952,269	944,704
基本服務和行政費用	842,854	781,459
公共事業費用	542,933	566,173
護和經營費用	513,273	518,297
折舊	351,388	342,378
颶風桑迪的相關支出	224,104	—
僱員退休後福利負債福利費用	144,030	394,263
保障性服務	87,094	86,679
居民服務	29,913	29,597
利息費用	20,119	20,113
營業費用合計	<u>3,707,977</u>	<u>3,683,663</u>
出資前虧損	<u>(766,327)</u>	<u>(665,443)</u>
出資額	<u>336,814</u>	<u>470,895</u>
淨資產變化	<u>(429,513)</u>	<u>(194,548)</u>
年初淨資產，如上所述	3,256,974	3,440,065
會計方法改變的累積金額	—	(10,240)
年初淨資產，調整後	<u>3,256,974</u>	<u>3,429,825</u>
會計方法改變的累積金額	—	21,697
年底淨資產，調整後	<u>\$2,827,461</u>	<u>\$3,256,974</u>

誠邀合作

改革創新

房屋局長期面臨著嚴重的資金縮減危機，導致我們無法滿足紐約市民對公共房屋和服務日益增長的需要。無論房屋局如何採取嚴格的管理方式都不會改變這個殘酷的事實。我們需要改革創新，另尋出路。我們正與各積極進取的社會企業家，熱心公益的金融機構，專業技術人士建立緊密的合作關係。各企業的領袖們願意與房屋局分享他們的資源，並為創造一個全新的房屋局出謀獻策。

房屋局與各投資商和地產發展商共同合作，興建廉價/市價出租住宅樓，為房屋局和投資商增加穩定的收入來源。

房屋局與慈善機構合作，開發大膽創新的方案。我們提供獨一無二的平臺和規模，以證明新方案的可行性。

房屋局與各新型教學和培訓機構合作，為居民提供培訓，讓他們在經濟的大潮中取得成功。

房屋局與大規模且信譽良好的非牟利機構合作。為了滿足廣大居民們不同的需要，我們可為機構提供更多空間以擴大機構的規模。

房屋局與各企業共同合作。我們可預見到未來是由當今城市裡各種各樣的，互利互惠的都市消費者和工薪階層，及僱傭階層的小型企業組成。

房屋局為這些合作夥伴提供強有力的管理措施，支持他們的工作，包括：

了解居民與公共/私營和非牟利機構之間微妙獨特的經濟體系

通過HUD的第三章就業機會條例，提供就業機會

在房屋局公房區範圍內提供實體工作場地
向市政府，州政府和華府表達房屋局各人的心聲

這是一個開放的年代。美好的未來僅為那些大膽創新和勇於合作的創業者開闢新道路。

我們希望吸引更多的合作夥伴加入我們的隊伍，共同完成這些艱巨的任務。

如欲了解更多關於合作機會的信息，請與公私合作夥伴關係科聯繫，電話：**212-306-8299** 或發電郵至 partnerships@nycha.nyc.gov。

房屋局藉此機會向我們的公共合作夥伴表示感謝，並向下列於2012年間大力支持和協助房屋局各項工作的私營贊助商和機構表示無盡感激：

100 Black Men of America, Affinity Health Plan, Bloomberg L.P., Brooklyn Museum, Children's Museum of Manhattan, David Rockefeller Fund, Duane Reade, Enyce, First Book, Goldman Sachs, Green City Force, Harlem Children's Zone, Harlem RBI, Health First, IBM Foundation, JetBlue, JPMorgan Chase, Mayor's Fund to Advance New York City, Mr. Joseph Rosenblatt, National Football League, New York Community Trust, New York Restoration Project, Rachael Ray's Yum-o! Foundation & The Sylvia Center, Robin Hood Foundation, Salvadori Center, St. Luke's-Roosevelt Hospital Center, United Way of New York City, Visiting Nurse Service of New York, WellCare.

馬丁路德金公房區，紐約市早期啟蒙教育計劃



鳴謝

委員會成員

約翰·瑞亞，主席
艾蜜莉·約瑟夫，副主席
瑪格麗塔·洛佩斯，房委會成員
維克托·龔薩雷斯，房委會成員

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
維瑪·赫爾塔斯，幹事
卡洛斯·拉伯伊，營運部執行副總經理
娜特莉·里弗斯，執行副總經理兼行政總監
莎倫·邁瑞爾，社區服務計劃和社發展部執行副總經理
雷蒙·瑞貝洛，基建工程部執行副總經理
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總監
艾緹菲·里亞齊，資訊部總監
林恩·戈弗雷，通訊部總監
維克多·馬丁內茲，營運部副總經理
布萊恩·克拉克，營運部副總經理 (負責支援服務)
黛德拉·吉拉德，社區業務部副總經理
鮑勃·瑪蘭洛，副總經理，資訊部副總監
莎莉絲特·葛蘭，基建工程部副總經理 (負責質量保證)
法漢·席德，基建工程部副總經理
雷蒙德·斯特凡諾維奇，基建工程部副總經理 (負責行政管理)
安瑪麗·弗拉特利，研究與管理分析部主任
布萊恩·候南，州市議會事務辦公室主任
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

編制

NYCHA 通訊部全體成員: 切爾琳·安德森、邁克爾·科溫、文森·坎寧安、埃里克·多伊奇、林恩·戈弗雷、託馬斯·教及莎倫·奧尼爾共同編製

攝影

彼得·米克勒斯科，紐約市房屋局資深攝影師
萊蒂西亞·巴爾沃撒，紐約市房屋局攝影師
勞埃德·卡特，紐約市房屋局社區發展專員

概念、設計及排版

Adventum Marketing & Design

內容

Brains for Rent



New York City Housing Authority
250 Broadway, 12th Floor, New York, NY 10007
212.306.3000
www.nyc.gov/nycha
annual.report@nych.a.nyc.gov

 使用30%消費者使用後回收紙張印刷