

行政概要

纽约市房屋局(NYCHA)2021 财政年度机构计划终稿

联邦法规定纽约市房屋局 (New York City Housing Authority, 简称 "NYCHA" 或「房屋局」) 征集公共房屋居民, 第 8 章房屋租金援助户, 民选官员, 和各界人士的意见, 制定一份阐述未来一年的工作方针的详尽计划书。

NYCHA 网站备有「2021 财政年度机构计划」终稿可供浏览, 网址: <http://www1.nyc.gov/site/nycha/about/annual-plan-financial-information.page>。房屋局也将为辖下各个住宅区居民协会会长提供一份机构计划终稿。

NYCHA 已于 2020 年 12 月 8 日以视讯形式举办了公开听证会, 并接受了于 2020 年 12 月 9 日前收到的有关机构计划终稿的意见书。请见附于第 10 页的通知。NYCHA 已经与居民咨询委员会成员于 2020 年 4 月至 12 月间召开了 10 次会议征询建议。

机构计划终稿已于 2021 年 1 月 16 日被提交至美国联邦房屋及城市发展局 (Department of Housing and Urban Development, 简称 "HUD")。HUD 将于收到 NYCHA 提交的计划书之后的 75 天内审阅批准计划书。

本稿的第 1 至第 6 页概述了房屋局未来一年的工作重点。

「改革蓝图」

「改革蓝图」概述了NYCHA如何对其物业, 居民和机构的一系列投资理念。为了对未通过NYCHA 2.0 计划进行更新的110,000个住房单位进行急需的维修和装修, **「改革蓝图」**提议创建一个公共机构 - 公共房屋维护信托基金- 以改善居民的住房单位同时保护他们的权利。

这个州创建的公共信托基金将通过加快前所未有的大规模重建工程并获取新的更稳定的资金来源, 全面改造居民的住房单位。信托基金将帮助维修和翻修工程更快完成, 且通过将传统的第9章公共房屋津贴转换至更可靠和更有价值的租客保护券(TPV) (又称第8章房屋租金补助), 让住房单位获取更多的补助资金。NYCHA将仍然是物业的永久业主, 而NYCHA与信托基金签定的长期土地租赁合同将允许NYCHA筹集资金进行大型重建工程。利用TPV所得的额外补助, NYCHA可通过债券和借贷筹集住宅楼的整体翻修工程所需的资金。所欠债务将通过NYCHA每年所得的额外TPV补助偿还。

信托基金将利用授权信托基金的立法所列举的更加灵活的采购规则, 在较短的时间内进行高质量的维修工程。信托基金将负责所有的建筑工程并聘请NYCHA 负责物业的日常管理工作。

通过「改革蓝图」，NYCHA 将对物业进行所有必要大型维修。维修工程将包括维修或更换新厨房和浴室(包括家电和灯具)，锅炉和供暖系统，电梯，大楼管道，通风系统，外墙和保安严密的门禁系统。维修工程还包括解决含铅油漆，霉菌，漏水和虫鼠患问题并改善废品管理问题 - 为居民创造更健康的生活环境。州法律及其它适用联邦法律和条例将确保居民拥有完整的权利和保障。居民将不会被迫迁。

NYCHA现阶段正在积极鼓励居民和其他利益相关者参与*蓝图*所载创新理念的讨论进程。若要查看关于*改革蓝图*和利益相关者参与的更多信息，请点击链接：<https://www1.nyc.gov/site/nycha/residents/blueprint-for-change.page>.

NYCHA 的监督协议和转型计划

NYCHA 和纽约市政府与 HUD 于 2019 年 1 月 31 日签署了一份协议。协议的主要目标是改善纽约市房屋局住宅楼实体状况的缺陷，造福 NYCHA 广大居民。协议为纽约市房屋局在继续加强机构管理和提高居民生活质量方面取得进展提供了坚实的基础。此协议制定了目标，要求房屋局显著改善下列六个需要优先解决的重要领域的状况：含铅油漆，霉菌，暖气，电梯，房屋检查和虫鼠患和废品管理，包括，例如，每年对含铅油漆进行目测评估并完成中期控制工作，提高对暖气和电梯服务中断的处理时间，完成基建维修改善工程，纠正和防止霉菌情况，并减少虫鼠患滋生数量。协议中所列举的改进工作将由第三方监管机构监督。为了实现这些工作目标，纽约市房屋局正积极改进各种营运措施和投资基础设施建设。

转型计划

根据协议规定，纽约市政府必须聘请第三方顾问公司，也就是 KPMG 公司，对 NYCHA 的目前状况和能力进行评估并就其如何改进提出建议。然后根据报告结果，NYCHA 正制定一个转型计划。此计划将为房屋局规划一个以邻里社区为主导的运营模式以及更统一的管理架构，同时还对以下关键的领域提出一系列有关特定的业务流程和政策修改的建议，包括维修订单排序，杂务工的工作时间编排和年度房屋租赁资格审核程序。本计划将尝试打破常规独立职责的工作制度，通过召集我们的行政团队成员，居民领袖，物业级别的职员和 NYCHA 各部门的职员合作，对我们的未来状况进行思考并在整个机构实施这些改革。

合规化管理

纽约市房屋局根据协议规定，还设立了新的部门和科组 - 合规事务部，环境卫生和安全部，及质量保证科 - 以支持上述工作。这些部门已制定了计划监管 NYCHA 各住宅区的工作，提出改进建议并向住宅区职员提供技术性支持以提高工作绩效。在接下来的一年，NYCHA 将继续扩大这些部门和科组的规模，同时采用数据主导的风险评估，采样和现场监管等方法确保运营工作符合所有地方，州和联邦的规定和内部政策和程序的条例。

重要领域的合规化

协议要求纽约市房屋局在规定期限内改善其物业的居住状况并在在对上述需要优先解决的领域进行修复或改进工作时严格客观地遵从法规。 纽约市房屋局正建立各种系统并已设立了一个专门部门跟进协议所规定的各项工作在规定的期限前完成的进度。 NYCHA 还为每个重要领域建立监控系统和其它具分析汇报功能的工具，用于显示我们完成这些指标的工作进度。 如果任何管理权限都无法满足清晰定义的数据驱动的标准，他们将需要与其他部门的同事共同制定可以解决这些问题的计划。

机构年度计划书终稿中的目标部份(第 171 页至第 187 页)列举了协议制定的目标以及其他需要优先解决的领域。 例如：

PHAS 和房屋年度检查： NYCHA 现正实施一项新的年度检查标准程序，并建立一个监控版面和其它信息技术的先进程序，在进行 PHAS 房屋检查工作期间和之前追踪所有已完成的维修工程项目。

霉菌： NYCHA 已实施其治理霉菌标准程序并将于明年推行一项针对漏水，楼顶和楼顶排风扇的检查标准程序。 NYCHA 还将安装新的楼顶排风扇，以防止霉菌滋生的现象，并将增加职员和/或承包商的人数解决霉菌和漏水报修工程，还将继续对现职和新职员进行有关治理霉菌标准程序的培训。 NYCHA 将使用新的监控系统和其它具分析功能的工具分配职员并决定管理管辖区未能尽快处理霉菌投诉和居民住宅区经常出现霉菌的情况。

暖气： 纽约市房屋局于 2019-2020 年至 2019 年 5 月 28 日的暖气供应季节期间将修复暖气服务中断故障平均时间由所需的 8.8 小时缩短至 7.7 小时。 NYCHA 将继续为 44 个住宅区安装暖气传感器并将在即将来临的供暖季节中出现的暖气服务中断情况的处理时间逐年进行改善。 纽约市房屋局将于 2026 年前通过 PACT 计划更换 297 个锅炉并修理另外 200 个锅炉，为成千上万的居民提供更稳定更可靠的暖气服务。

电梯： NYCHA 将继续逐年缩短对住宅楼的电梯故障的处理时间。 NYCHA 将继续聘请和培训更多电梯机修工团队，同时投资电机房空调，门锁监控器和其它有助于改善电梯服务的设备。 纽约市房屋局将于 2024 年前更换或修理 425 部电梯。

含铅涂料： 纽约市房屋局于 2019 年 4 月开展了一项前所未有的计划，采用高科技 X 射线荧光分析仪(XRF)对 135,000 个住房单位进行有关含铅油漆的检测工作。 NYCHA 已对曾使用 HUD 提供的随机抽样检查的方法发现含铅油漆的高度优先的住宅区内的大部份住房单位进行检测。 NYCHA 将继续执行其 XRF 检测计划对其它住房单位进行含铅油漆的检测。 NYCHA 还将继续进行逐户上门探访的活动，确定家中有未满 6 岁儿童居住或经常探访的住房单位。 NYCHA 将于 2021 年完成其两年一次的风险评估，并将加大力度，对家中有未满 6 岁儿童居住或经常探访的发现或预计有含铅油漆的住房单位采取清除或立刻纠正含铅油漆的工作。

虫鼠患和废品管理：NYCHA 将在辖下所有住宅区推行一个新的害虫综合治理(IPM) 标准程序并将继续对其职员进行有关正确的虫鼠患控制方法的培训。 NYCHA 还设立了一个新的废品管理和害虫防治部门，帮助房屋局的管理这些工作的流程。 纽约市房屋局另为减少老鼠数量进行的投资项目包括对 50 个肮脏的地下室浇筑混凝土，安装 8000 个门缝密封胶，在 10 个住宅区安装新的垃圾压缩机和大型垃圾粉碎机，并聘请 20 名新的灭虫师和一名病虫害防治专家。

基建资金：根据协议规定，纽约市政府将于未来首个四年期内拨款 10 亿美元基建资金并在未来六年内每年拨款 2 亿美元基建资金，共拨款 22 亿美元基建资金。 这些资金将全部用于住宅区的含铅油漆清除工作，含铅油漆和霉菌相关的大型基建工程项目，更换电梯和暖气系统以及 NYCHA 的废品管理设备的改进。 此外，纽约市长还向房屋局提供了前所未有的财政支持，其中包括拨款 43 亿美元资助房屋局的基建工程和营运费用，用于在未来 10 年内更换楼顶和锅炉，修复外墙和更新供暖系统及其它项目。

尼查 2.0

考虑到联邦政府对第9章公共房屋计划削减了数十亿美元的补助资金，及其住宅区所需的大型维修，纽约市房屋局必须寻求创新的方法为辖下住宅楼和住房单位筹集翻修和更新工程所需的资金。 纽约市房屋局于2018年12月推行的NYCHA 2.0计划属于房屋局的战略发展蓝图;是一项能帮助纽约市房屋局住宅楼急需的重要维修工程创造240亿美元资金的10年综合战略计划。 NYCHA 2.0将为175, 000名居民所居的住房单位提供全面的翻修，资助所有住宅区的重要基建维修工程，并推出积极有效的翻修新策略，优先解决严重影响居民生活质量的问题。 NYCHA 2.0 包括下列保护措施：

通过PACT，实施维护

作为永久合理租金之共同承诺(PACT)转换计划的一部份，NYCHA正为62, 000个住房单位的逾期维修项目解决所需的128亿美元资金的问题 - 这些住房单位三分之一大约居住着140, 000位纽约市民。 PACT计划依赖私营和非牟利发展合作伙伴的合作关系并将这些住宅转换至联邦资助的第8章补助券计划。

这62, 000个住房单位将全部被转换至第8章房屋租金补助计划并保持租金永久平价性。第8章计划可提供更稳定的联邦补助资金来源并允许纽约市房屋局和其发展商筹集外部资金，解决住宅区的基建维修需求。 住宅区的转换工作完成后，合格的私营管理公司，包括非牟利合作伙伴，将负责维护和管理住宅楼的日常运作。 PACT 计划向居民提供重要的权利和保障。 居民只支付其家庭总收入的百分之30为租金，而其申请将无需再接受审查，并将有权在维修工程进行期间选择留居原住房单位而无需暂时迁离。

维修工程将为居民安装新的厨房，浴室设施，窗户，公共场所设施，同时完成电梯，锅炉，楼顶和外墙等重要维修工程。 PACT 计划通过资助不断增加的非牟利合作伙伴提供的有价值的社区计划，扩大住宅区内的社会服务项目。 PACT计划的翻修工程将根据次序轮

流完成 - 每年大约完成7,500个至10,000个住房单位的翻修 - 并于2028年前完成所有翻修工程。

皇后区的海洋湾(贝赛德)住宅区的1,395个住房单位已完成了耗资约2.36亿美元的翻修工程。拥有64,000个住房单位且居住着15,000名纽约市民的布朗克斯区和布鲁克林区的住宅区现正进行价值8.6亿美元的大型翻修工程。NYCHA于2020年底完成了一项转换工作，为位于曼哈顿区共1,718个住房单位提供逾2.71亿美元的大型维修翻新工程资助。另外13,700个属于发展中项目的住房单位现正处于居民征询或发展前期阶段。NYCHA现总共有23,000个住房单位处于完工，施工或居民征询或发展前期阶段。

通过建造，实现维护

透过实施"通过建造，实现维护"的方案，纽约市房屋局将采用混合收入的模式在其未被充分利用的土地上建造住宅楼，并将其所得收益的百分百资金为邻近的住宅区进行维修(其余资金将用于社区内其它纽约市房屋局住宅区的维修工程)。"通过建造，实现维护"方案预计为纽约市房屋局的基建维修工程筹集20亿美元资金。新建住宅楼的租金将受到纽约市强制包容性房屋计划所规定的房屋平价水平限制，并将增加纽约市租金永久平价房屋的资源。

NYCHA 正与由居民，民选官员，社区代表和公共房屋机构职员组成的工作小组合作，共同探讨如何在位于切尔斯地区的住宅区实施"通过建造，实现维护"方案。工作小组已自2019年的秋季以来召开了数次会议，提出了以社区建设为主的建议，为切尔西住宅区，切尔西一期，艾利奥特住宅区和富尔顿住宅区的未来进行规划。虽然工作组的会议因受新冠病毒(COVID-19)疫情影响被暂停，但小组成员已于今年夏天又再次召开了会议。工作组的目标是在年底前公布一份建议方案。NYCHA将在其制定的RFP中根据这些建议选择发展合作伙伴。

通过转让，实现维护

NYCHA 将继续利用其大量未被充分利用的发展权，俗称"空间权"，为房屋局增加收入。通过只转让其所拥有的大约占地8千万平方呎的空间权的一部份，纽约市房屋局预计可为周边住宅区的基建维修工程创造10亿美元的资金。NYCHA已于2020年完成了两项空间权的转让，一个在布鲁克林区的英格索尔住宅区，另一个在曼哈顿区的霍波斯住宅区，共创造了约2,700万美元的基建工程所需资金。

承诺建造百分百平价房屋

纽约市正面临着平价房屋资源的危机，而纽约市民强烈呼吁建造更多平价房屋。为了响应纽约市长白思豪制定的于2026年前建造和维护300,000个平价住房单位的计划，纽约市房屋局承诺提供未被充分使用的土地(如停车场和储物空间等)，为有需要的家庭和长者建造11,000个新的平价住房单位 - 超过3,000个住房单位的建设工程已在规划中。

自2015年以来，NYCHA已完成了位于布朗克斯区，布鲁克林区，曼哈顿区，皇后区的11笔土地交易。大约有1,400个平价住房单位已建成或在建。另增加72套属于自置居所的合作公寓将于2020年底前开始建造。此外，还有十多个平价房屋发展项目正处于规划或前期开发阶段。

大部份新建住宅楼将包括社区设施和零售店，为广大居民提供生活便利。例如，在英格索尔住宅区建造的新平价住宅楼的一楼将包括一间由同性长者服务和倡议机构(Services and Advocacy for LGBT Elders, SAGE)管理的新的长者中心，为所有长者提供支持性服务。在米尔布鲁克住宅区的发展项目将为长者开设一间配备了商业厨房，大型餐厅，社区空间，和提供长者服务的活动室。计划在所新建的百分百平价住宅楼增设的设施还包括绿色屋顶，更新的篮球场，新的社区花园和居民休憩区域。