

## 行政摘要

### 紐約市房屋局 (NYCHA) 「2018 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區管理處，或登陸官方網站 (<http://www1.nyc.gov/site/nycha/about/annual-plan-financial-information.page>) 索取「2018 財政年度機構計劃」終稿。房屋局也為轄下各公房居民協會的會長提供一份計劃終稿的副本。

房屋局已於 2017 年 9 月 6 日在位於曼哈頓區的紐約市立大學曼哈頓社區學院 (BMCC) 舉辦公開聽證會並接受 2017 年 9 月 8 日前提交的有關計劃初稿的書面意見。請見附於第 8 頁的通知。房屋局委派相關職員與居民諮詢委員會 (Resident Advisory Board, 簡稱“RAB”) 委員於 2017 年 3 月至 9 月間召開了七次會議徵詢建議。

房屋局已於 2017 年 10 月 18 日向美國聯邦房屋及城市發展局 (Department of Housing and Urban Development, 簡稱“HUD”) 提交機構計劃終稿。收到房屋局的提案之後，HUD 將有 75 天的時間審閱和批准計劃書。

計劃書的第 18 頁至 27 頁簡要地概述了房屋局未來一年的工作重點。

### *「紐約市房屋局創新時代」*

紐約市市長白思豪 (Mayor de Blasio) 與紐約市房屋局主席兼行政總監索拉•奧拉托耶 (Shola Olatoye) 於 2015 年 5 月 19 日共同公佈了實施「紐約市房屋局創新時代」(Next Generation NYCHA, 簡稱「創新時代」或“NextGen”) 計劃。本計劃是一項通過改變房屋局獲得資金，營運和服務方式解決紐約市公共房屋機構現正面臨的財政困難及改善居民生活條件的十年綜合戰略計劃。「創新時代」是房屋局與公房住戶，利益攸關方和民選官員用了一年時間，協辦了 50 場會議，並秉承着白市長的施政理念 - 修葺，維護和整頓公共房屋資源編制而成。面對著紐約市房屋局有史以來最嚴重的財政危機，房屋局仍繼續為提高居民的生活質量並長遠保護公共房屋資源推行有針對性的策略。通過增加信息透明度，展開基建維修工程以及鼓勵利益攸關方積極參與等行動，房屋局正採取實際行動改變其經營方式並努力改革成為更創新，更高效效能的房東。創新時代制定的 15 項有針對性的工作計劃可實現四個主要目標：

1. 改變房屋局獲得資金資助的途徑
2. 作為房東應採用更新穎，更高效的方式管理物業
3. (重新) 建造現存的公共房屋和全新的平價房屋
4. 加強居民參與并協助居民獲取最好的援助服務

房屋局已於實施創新時代計劃的兩年裡取得了重大進展，實現其改善 40 多萬公房居民的生活條件的承諾。房屋局通過使用數字化技術改革運營方式並為物業管理處職員安排彈性工作時間，以提供更完善的客戶服務。通過出租住宅樓底層的商業用空間以及提高租金收繳的效率，我們已為住宅樓的維修工程創造了收益並為 5,600 多名居民安排了工作。自 2001 年以來房屋局應得的聯邦營運和基建資金累計減少了 27 億美元，而且在過去數十年來，聯邦政府削減了我們的住宅樓大型維修工程所需的 170 億美元，儘管如此，房屋局仍然全力以赴。

房屋局所取得的成就列舉如下：

<b>資金</b>
<b>提高住戶租金和費用收繳率</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>租金收繳率增加了百分之 3.23= 增加 3200 萬美元的收入</li> </ul>
<b>充分利用大樓底層的空間增加收入</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>通過新簽訂的 19 份租賃以及 33 份續租合同，出租房屋局轄下公房區大樓空置的底層空間，創造了 86.4 萬美元的收益</li> </ul>
<b>經營</b>
<b>改革成為數碼管理機構</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>物業管理處職員使用智能移動電話進行工作，節省了 260 萬美元的開支</li> <li>利用智能移動電話完成了 150 萬項維修工作</li> <li>因推出 MyNYCHA 應用程式而節省了 110 萬美元的開支</li> </ul>
<b>提高客戶服務質量</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>12 個公房區參與了「彈性工作制」延長服務時間的試行計劃</li> <li>所有公房區全面推行了網上辦理年度資格審核的工作</li> <li>每個住宅區管理辦事處均已裝置全新的自助服務器，為居民提供網上服務，例如繳交租金，提交維修申請，以及審核收入資料</li> </ul>
<b>制定持續發展綜合方案</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>執行大型節能績效保證合約 (EPC) 的首個階段節省了 350 萬美元的年度公用事業費用，讓 16 個公房區共 4.5 萬名居民受惠</li> </ul>

- 房屋局轄下所有公房區目前已經全面進行廢品分類回收，減少垃圾，保護環境以及放緩溫室氣體排放的行動
- 為 45 棟受災住宅樓投入的價值 4.6 億美元颶風桑迪災後重建工程正在進行中，並聘請了 165 多名公房居民參與災後重建工程

### 增強轄下公房區的保安

- 在 16 個公房區安裝了 5,978 盞新的室外照明燈具，創造更安全社區
- 在 53 個公房區安裝了 1,587 台全新的閉路電視攝像機以及完成了 190 台攝像機的升級工程，增強居民的安全和保障

## (重新)建造

### 完善基建工程規劃策略

- 白思豪市長已投入 13 億美元的資金資助 950 多項屋頂修繕工程，讓 17.5 多萬名居民受惠。
- 完成了 6 個公房區共 60 項大樓樓頂更換工程，將於 2018 年第二季度完成另外 5 項工程。另外，7 個公房區共 78 項大樓的屋頂更換工程將於 2018 年內展開

### 提供房屋局擁有的未被充分利用的土地資源建造平價住房單位

- 增建 1,419 套百分百平價住房單位，提供急需的平價住房
- 「創新時代社區」預期建造 800 套住房單位 (百分之 50 為平價出租單位，另外百分之 50 則為市價出租單位)

### 利用 HUD 聯邦資助計劃維護房屋資源

- 通過「租金輔助示範計劃」(RAD)翻修了海洋灣(貝賽德)公房區的 1,400 個住房單位，讓 3,700 多名居民受惠並創造了 3 億美元收入資助維修工程。

## 參與

### 將直接提供服務的模式改為合作模式，並轉變居民參與的形式

- 透過我們的社區合作夥伴關係幫助 1.45 萬名居民獲得所需支援服務
- 新成立的 50 個居民協會將讓公房區居民更團結，更有效地發揮他們的力量，支持他們所居的公房區和社區的發展
- 新成立的 10 個青少年理事會賦予青年居民發表言論的權利，並與房屋局合作解決社區的需求

## 透過非牟利機構免稅條款 501(c)(3)吸引慈善機構注資

- 公共房屋基金獲得 10 萬美元的獎學金捐款

## 協助居民創造良好的就業機會

- 幫助 6,557 名居民獲得就業機會，有助提高經濟水平
- 649 名居民成功完成 NYCHA 居民培訓班課程
- 119 名居民成功完成餐飲行業培訓計劃課程，並有 18 名居民完成首屆託兒服務行業培訓課程

創新時代計劃指導房屋局改變其獲得資金，營運，建設和重建以及鼓勵居民參與並協助他們獲得更多機會的工作方式。

### **NYCHA 面臨的現實**

在索拉·奧拉托耶主席的精明領導下，紐約市房屋局能在過去的三年里成功地保持收支平衡並希望在今年再接再勵。這是通過獲得較高比例配額的聯邦資助，開發土地所得收入加上節省公用事業費用等方面的努力而取得的成功。

在 2016 年度結束之前，房屋局對 2017 年財政預算進行了保守估計，並預計公共房屋營運補助應得的和按比例所得的配額將有所減少。但根據房屋局於 2017 年 3 月收到的消息，美國聯邦房屋及城市發展部將於 2018 年間大幅削減對房屋局的三大主要資金配額：其中兩項(公共房屋資助和第 8 章計劃津貼)專款削減將影響房屋局的日常營運，而另一項則是基建資金。公共房屋資助資金估計損失 0.8 億美元至 1.3 億美元，第 8 章房屋租金補助券估計損失約 1.3 萬張，基建撥款資助則估計損失 2.1 億美元。

儘管房屋局 2017 財政年度的財務狀況看似樂觀，但根據特朗普政府公佈的 2018 年初步預算提案推算，房屋局 2018 財政年度年應得補助資金或被削減。

### **「安居紐約」，「改造城市:基業長青」以及「紐約市第一」**

#### **「安居紐約」**

市長白思豪於 2014 年 5 月 5 日公佈了「安居紐約:五大區，十年計劃」(Housing New York: A Five-Borough, Ten-Year Plan)的規劃。本計劃旨在於未來十年間增建或維護 20 萬套適合紐約中低產階層和不同收入紐約市民居住的平價住房的綜合規劃。紐約市房屋局已對實現「安居紐約」目標作出巨大貢獻。

## **「紐約市房屋局創新時代」- 百分百平價房屋**

房屋局將提供公房區內未被充分利用的土地建造 10,000 套平價住房單位，包括混合商業社區用途的設施，為居民和鄰近社區提供額外設施。在房屋局轄下公房區空置土地上建造適合長者和多戶家庭居住的百分百平價住房的計劃是響應社區居民和維權人士對在其所屬社區建造更多平價住房的需求。

紐約市房屋局和紐約市房屋維護和發展部(HPD)於 2016 年 5 月共同宣佈了將在房屋局轄下三個公房區內增建平價住房的三個獲選土地發展商團隊。三個公房區分別是：布魯克林區福特格林地區的英格索爾公房區，布魯克林區布朗士維爾地區的梵黛克公房區和南布朗克斯區莫特黑文地區的米爾布魯克公房區。位於英格索爾公房區和米爾布魯克公房區的全新平價住房建設項目現正施工中。

完成前三個「紐約市房屋局創新時代」百分百平價房屋工地的發展商評選工作後，紐約市房屋局 (NYCHA)再與紐約市房屋維護及發展部 (HPD)共同公佈了工程招標書，計劃在位於布朗克斯區的貝坦斯公房區五期 (Betances V)，貝坦斯公房區六期 (Betances VI)，圖溫帕克斯西公房區 (Twin Parks West)和莫利申尼亞公房區 (Morrisania Air Rights)，布魯克林區貝德福德-史岱文森社區的薩姆納公房區 (Sumner Houses)以及曼哈頓中城的哈柏維公房區 (Harborview Terrace)等七個住宅區的空置土地建造供年長者和家庭居住的平價住房單位。貝坦斯公房區五期 (Betances V)的建筑工程將於 2018 年開展，其餘工程則定於 2019 年間動工。

「紐約市房屋局創新時代」提供土地增建百分百平價住房單位的發展項目不但推動紐約市長白思豪在未來十年建造或保存 20 萬套平價住房單位的「安居紐約」計劃，還幫助房屋局實現其「創新時代」制定的在未來十年內為紐約市民提供一萬套平價住房單位的十年戰略計劃。

## **「紐約市房屋局創新時代」- 「創新時代社區」**

著重於居民和社區利益攸關方的參與，「創新時代社區」(NextGen Neighborhoods)透過以 50-50 的比例興建平價和市價住房單位創造收益並將所得資金再次投入參與計劃的公房區和紐約市房屋局轄下所有公房區。

紐約市房屋局和紐約市房屋維護和發展部(HPD)於 2017 年 5 月共同宣佈了將在曼哈頓區的霍爾斯公房區和布魯克林區的威克夫公房區內增建平價住房的獲選工程發展商團隊。在此之前，共有 1,300 名居民於 2015 年 9 月至 2016 年 5 月間，出席了在這兩個公房區召開的居民例會，願景會和研討會。在進行評選工作之前，所有招標書均由居民利益攸關方委員會審閱。在整個工程發展期間，房屋局將繼續通過利益攸關方委員會鼓勵居民積極參與。利益攸關方委員會目前正代表房屋局的居民，市民和鄰近社區的利益和所關注的問題與獲選發展商直接合作。霍爾斯公房區的建造工程將於 2018 年開始，威科夫公房區則定於 2019 年間開始。

我們也於 2017 年宣佈分別在位於曼哈頓區的拉瓜迪亞公房區 (La Guardia Houses) 和布魯克林區的庫珀公房區 (Cooper Park) 的兩幅空地上實施另一個創新時代社區建築工程。拉瓜迪亞公房區的工程招標書現已於 2017 年公佈，而「2018 財政年度機構計劃」修正案和庫珀公房區工程招標書則預計於 2018 年間發佈。兩個新項目的居民諮詢參與工作已於 2017 年開始，包括創建了一個名為 CoUrbanize 的電子互動平台，讓居民提出問題，發表意見以及接收最新資訊。

### **「紐約市房屋局創新時代」 - 美國房屋和城市發展局(HUD)房屋維護計劃**

房屋局將採取一切可行辦法為世代紐約市民維護和增強紐約市平價房屋資源。房屋局將利用美國聯邦房屋及城市發展局的「租金補助示範計劃」(RAD)，以及並通過一項名為「永久合理租金之共同承諾」(PACT)的計劃，獲取資金改善公房區居民的生活質量，確保居民所住房屋單位和住宅樓得到所需翻新和維修，與此同時，保持住房單位的平價性和居民的權利。「永久合理租金之共同承諾」(PACT)計劃是「紐約市房屋局創新時代」十年工作戰略計劃的組成部份，旨在維護公共房屋資源的同時並成為高效率效能的管理機構。通過「永久合理租金之共同承諾」(PACT)計劃，房屋局可望將住宅區轉換成為聯邦第 8 章房屋租金補助計劃資助住宅區，以獲取穩定的聯邦補助來源並解決公房區大型基建維修項目的資金需求。

即使「租金補助示範計劃」/「永久合理租金之共同承諾」資助住宅區的資助形式由未獲任何資助或公共房屋津貼(第九章)變成自選房屋租金補助(第八章)的形式，房屋局仍會保留住宅區的土地所有權並繼續在做出決策和監督工程項目方面發揮關鍵作用。根據「租金補助示範計劃」/「永久合理租金之共同承諾」條例規定，所有住房單位在住宅區轉型後仍必須保持永久平價性(租金不可超過居民收入的百分之 30)，而房屋局將根據和發展商簽定的協議和對土地的所有權嚴格執行條例。參與「租金補助示範計劃」/「永久合理租金之共同承諾」計劃的居民將繼續擁有與現公房居民相同的房屋租賃繼承權和申訴權。居民將保留建立和管理居民協會或組織的權利。最後，發展商需制定計劃培訓和聘請公房居民，並在工程發展的過程中主動與居民聯繫，定期召開居民會議匯報工程進度。

房屋局已於 2016 年 12 月完成了海洋灣 (貝賽德)住宅區的首次「永久合理租金之共同承諾」計劃轉型工作，將位於皇后區法洛克威地區 24 棟住宅樓共 1,395 個住房單位的資助形式通過「租金補助示範計劃」/「永久合理租金之共同承諾」計劃，由公共房屋津貼轉換成第 8 章房屋租金補助。通過與 RDC 地產發展有限公司，MDG 建築設計事務所，衛福克雷管理團隊，布魯克林和皇后區天主教慈善會，海灣社區發展公司的合作關係，貝賽德住宅區獲得了用於區內的大型基建工程所需的 3.25 億美元資金，工程包括應對未來如颶風桑迪等自然災害的防災減災工程，改善供暖系統，更換屋頂，裝修住房單位內部，包括翻新廚房和衛生間。大規模的保安升級措施包括了安裝 600 個全新的監控鏡頭以及在住宅區安裝電子門禁系統。安裝在多棟住宅樓屋頂上的太陽能電池板將總共產生超過 500 千瓦的電量，並將成為紐約州平價住宅區中最大的裝置之一。

房屋局已於 2016 年 6 月為另外 40 個公房區共 5,200 戶住房單位向美國房屋和城市發展局 (HUD) 遞交參與「租金補助示範計劃」/「永久合理租金之共同承諾」計劃的申請表。最初被選出申請參與「租金補助示範計劃」/「永久合理租金之共同承諾」計劃的住宅區屬於地理位置分散偏僻且維修需求也相對較高的住宅區。住宅區選址取決於住宅區通過「租金補助示範計劃」/「永久合理租金之共同承諾」計劃的轉型進行改善住宅區的日常維護，管理和住宅樓實體狀況的潛力。聯邦房屋及城市發展部 (HUD) 於 2017 年 1 月批准了房屋局將約 1,700 個位於布朗克斯區和布魯克林區的住房單位轉型的申請。房屋局於 2017 年 3 月發佈了「2017 財政年度公共房屋機構計劃」重大修正案供民眾審閱，作為這些住宅區內的住房單位由獲得公共房屋津貼轉換為第 8 章房租補助券 (PBV) 資助的程序的組成部份。

房屋局於 2017 年 5 月公佈了招標書，尋找發展合作夥伴，幫助 17 個指定公房區完成資金轉換工作，進行所需的基建翻修工程，承擔物業管理的職責，及提供相關的社會服務。房屋局預期於 2017 年底為下一階段的「永久合理租金之共同承諾」(PACT) 計劃轉換工作選擇合適的發展合作夥伴。

### **未獲資助的住宅單位參加「永久合理租金之共同承諾」(PACT) 計劃**

紐約市房屋局於 2017 年 7 月 13 日宣佈，擴大「永久合理租金之共同承諾」(簡稱“PACT”) 計劃，以維護房屋局轄下未獲資助的公共房屋資源。未獲資助的住房單位遍佈 8 個房屋局 LLC II 名下的住宅區，其名單列印於本文件的附件 B 中。PACT 計劃由紐約市房屋局制定，旨在通過公私合作夥伴關係對住宅區進行大型維修工程的同時保持房屋租金永久合理性以及保障居民權益。

紐約市房屋局的 PACT 計劃曾與聯邦租金補助示範計劃(RAD)相同。但 PACT 計劃現在除了有租金補助示範計劃(簡稱“RAD”)資助的住房單位，還包括了未獲任何資助的住房單位。

由於缺乏聯邦資助，導致公共房屋機構出現了巨大資金缺口及缺少 170 億美元基建工程所需資金。為了進行大型維修項目，更有效地管理未獲資助的住房單位和有針對性地調配房屋局有限的財政資源，這些未獲資金補助的住房單位將參加 PACT 計劃。

未獲資助的住房單位目前沒得到任何公共房屋資金補助。為了資助這些住房單位急需的維修項目及維護其租金合理性，房屋局正要擴大 PACT 計劃，建立公私合作關係並將這些住房單位納入房屋局的住房選擇補助券(即第八章住房租金補助)計劃。PACT 計劃的主要政策適用於 RAD 計劃資助的住房單位和未獲資助的住房單位，包括保持租金長久合理性並保障居民權益。這個目標可通過將住房單位所獲得的資金來源轉換至紐約市房屋局的第八章房屋租金補助計劃(Section 8)並且與物業管理和發展商建立公私合作夥伴關係籌措資金，完成住宅樓急需的維修工程，包括更換樓頂和修補外牆並增強保安設施和有效地監督日常運營工作來實現。通過將資金來源轉換至第八章房屋租金補助計劃的方法，可為居民爭取穩定的資助並保障居民住房權利。

LLC II 名下住宅區最初是由紐約市和紐約州政府共同建造和資助，但從未直接獲得聯邦房屋和城市發展局(HUD)的資助。這些住宅區現與其它紐約市房屋局的公共房屋“共用”聯邦資助資金。經營管理這些住宅區讓房屋局每年增加 2,300 多萬美元的開支負擔。另外，這八個住宅區急需的基建維修工程共需資 7.75 億美元，但由於缺少補助資金，住宅區內的大樓狀況持續惡化。

現在，如果居民遷出其住房單位，房屋局會將空置的住房單位轉換成第八章租金補助房屋。通過這種轉換程序，這些住宅區內的 1,467 個住房單位已經被成功地轉換成第八章租金補助房屋。而房屋局將通過 PACT 計劃，再將住宅區內其餘 4,207 個住房單位轉換成第八章租金補助房屋。

與公共房屋租金政策一樣，參加 PACT 計劃的承租家庭所繳付的租金不會超過其家庭總收入的百分之 30。PACT 計劃保障居民享有與居住在傳統公共房屋的居民同等的住房權利。實施 PACT 計劃屬於一項前所未有的籌資模式。此模式可幫助居民維持所居住房單位，防止這些住房單位陷入完全失修的困境並保障住房單位的租金平價性和居民的住房權利。

已參加 RAD 計劃獲資助的住房單位現通過聯邦公共房屋住房補貼計劃獲得資助資金，而未獲資助的住房單位則沒有直接獲得任何公共房屋補助。由於未直接獲得公共房屋住房補貼 - 一項參加 RAD 計劃的主要條件，導致這些住房單位不具備參加 RAD 計劃的條件。因此，關於這類住房單位所進行轉換的籌資機制也有所不同。

將住房單位轉換至第八章房屋租金補助計劃可為這些住宅區籌得新的和穩定的收入進行急需的大型維修工程。另外，原用於這些住房單位的與房屋局其它公房區共用的資金現可以全部用於房屋局的傳統公共房屋的營運和維護工程中。

通過多種機制保障租金永久平價性。首先，第八章房屋租金補助合同要求租金永久平價性。另外，房屋局與私營合作夥伴簽署一份永久土地租賃合約，由私營合作夥伴負責住宅區的維修和管理工作。房屋局將繼續擁有這些土地，保留主要股權和監督相關重要的決策。

紐約市房屋局遵從聯邦法律(第 2 卷第 200 節)關於住宅區轉型程序的規定，於 2017 年 7 月 21 日公佈了「2017 財政年度公共房屋機構計劃」重大修正案並接受民眾查閱。通過轉型程序，這些住宅區內的所有住房單位將由聯邦公共房屋機構以外的公司負責管理。住宅區內的家庭將領取第八章房屋租金補助券。因受收入額限制而不符合資格領取第八章房屋租金補助的家庭可繼續居住並支付家庭收入的百分 30 為租金。

社區諮詢工作已於今年夏天在貝切斯特住宅區和默菲住宅區開展。貝切斯特住宅區和默菲住宅區的投標書已於 2017 年 9 月公佈，而發展商的甄選工作計劃於 2018 年年初進行。當房屋局接到 HUD 關於轉換住宅單位的審批通知後，其餘六個公房區的社區諮詢工作將立刻開始。整個 PACT 轉換工作預計於 2026 年前完成。如房屋局獲得最新消息和審批結果，將第一時間通知居民和社區合作夥伴。



## 「改造城市」:基業長青

「紐約市房屋局創新時代」還積極響應市長為紐約市樓宇全面的節約能源和減少排放的呼籲，制定了一項名為「改造城市:基業長青」(One City: Built to Last)的計劃。計劃已於 2014 年 9 月公佈，是以實現於 2050 年前減少紐約市百分之 80 的溫室氣體排放量為目標。

「紐約市房屋局創新時代」為房屋局制定發展戰略計劃略，幫助房屋局成為更具可持續性和適應性的機構，為全球氣候變化做準備和減少溫室氣體排放。

### 「紐約市房屋局創新時代」可持續發展議程

紐約市房屋局(NYCHA)於 2016 年 4 月發佈了其可持續發展議程。此議程是一項在十年內建造可承受氣候變化帶來的挑戰的衛生潔淨和舒適的住房的藍圖。可持續發展議程屬於「紐約市房屋局創新時代」的重點戰略計劃，是房屋局為了改善公房居民生活條件，成為更高效率效能的管理機構而需實施的長期戰略計劃。可持續發展議程還誠邀公房居民和鄰近社區與房屋局合作，為實現具平等性，可持續性和適應性的長遠目標而共同努力。請點擊計劃鏈接：<http://www1.nyc.gov/site/nycha/about/sustainability.page>

可持續發展議程包括 17 項有針對性的戰略計劃，這些計劃充分有效地體現了房屋局積極實現百思豪政府的減排目標 (One City:Built to Last) 以及創造一個充滿活力和源遠流長的現代化大都市(OneNYC)的目標的決心。本計劃還概述了房屋局實現聯邦政府可持續發展目標的決心，包括承諾至 2025 年為公共房屋創造容量為 25 萬千瓦的可再生能源，實現美國房屋和城市發展部(HUD)和美國能源部(DOE)公共倡議的創造再生能源計劃(Renew300)的目標。房屋局還承諾參與美國房屋和城市發展部發起的優秀建築挑戰競賽，在未來十年內，減少全市公共房屋住宅樓百分之 20 的能源消耗量。

自推行可持續發展議程以來，房屋局所取得的成就列舉如下：

目標 1:實現短期財政穩定並增加資金來源以保持長期穩定	
策略一:吸引投資進行基建改善工程	<p>通過美國聯邦房屋及城市發展部 (HUD)的節能績效保證合約(EPC)，紐約市房屋局即將實現其獲取 3 億美元的資助的目標。三份價值 1.67 億美元的節能績效保證合約已獲美國聯邦房屋及城市發展部的批准，並期望能及時於今年提交另外一份合約。</p> <p>自 2016 年的地球日開始，房屋局已爭取的資金：</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <a href="#">為美國聯邦房屋及城市發展部 (HUD)的節能績效保證合約(EPC)獲得 5600 萬美元私營機構資助</a></li><li>• 獲得<a href="#">紐約州房屋節能改造補助項目 (WAP)</a>撥出的 100 萬美元資助，並正為爭取價值 1,400 萬美元的房屋節能改造補助項目資助接受能源審核</li></ul>
策略二:通過潔淨能源和分佈	紐約市房屋局最近獲得了紐約州能源研究與發展局 (NYSERDA) 的 320 萬美

式能源項目提高收入	<p>元資助能至少為 6 個住宅區安裝<a href="#">聯合供熱和電力裝置</a>。</p> <p>房屋局於 2017 年 10 月發佈了招標書，邀請太陽能開發商為在紐約市房屋局轄下物業安裝光伏裝置以獲取租賃費用的方案遞交提案。此招標書是即將推出的一系列預期計劃中的第一步行動，以實現創造再生能源計劃<a href="#">(Renew300)承諾的</a>在未來 10 年內創造 25 万千瓦的可再生能源的目標。</p>
<b>目標 2:採用高效率效能的方式經營物業</b>	
策略三:創造健康的室內居住環境	<p><b>實施一項全面清除霉菌的行動:</b> 房屋局現已推出一項名為<a href="#">「霉菌剋星」</a>的試行計劃，對職員進行培訓，確保找出產生霉菌的根源。試行計劃於 2017 年 5 月 1 日開始至 2018 年 4 月 30 日結束，針對 38 個位於布魯克林區，曼哈頓區，皇后區和布朗克斯區的住宅區。行動所得結果將交由哥倫比亞大學研究員進行評估。</p> <p><b>規定使用低 VOC 和無 VOC 的填縫劑，油漆，塗料和粘合劑:</b> 紐約市房屋局已經更新了紐約市房屋局住宅樓翻新工程的<a href="#">設計指南</a>，要求公寓內部所有基建項目採用揮發性有機化合物 (VOC) 含量低的填縫劑，油漆，底漆，塗料和粘合劑。</p> <p><b>降低家庭二手煙的危害:</b> 紐約市房屋局推出了一項倡議，向居民宣傳關於二手煙的健康危害，並擴大了居民戒煙援助服務。房屋局徵集了每個行政區的居民對於吸煙和健康的反饋和想法，並將在 2018 年正式實行無煙住房條例，以遵守美國聯邦房屋及城市發展部的 (HUD) 規定。</p> <p><b>培訓房屋事務經理推廣健康家園的做法:</b> 紐約市房屋局計劃於 2018 年冬季為 600 多名負責日常運作的職員工提供推廣健康家園的培訓。培訓內容包括關於空置住房單位翻修，能源效益，霉菌，無煙住房條例，病蟲害綜合管理和廢品管理等方面的課程。該計劃是紐約市立大學(CUNY)，紐約市健康及心理衛生局(DOHMH)以及紐約市衛生局(DSNYO)的合作項目。</p>
策略四:有效地提供舒適穩定的暖氣和熱水	<p><b>通過智能建築技術改善供暖和熱水系統:</b> 紐約市立大學的建築物性能實驗室於 2017 年夏天提交了一份報告，建議升級紐約市房屋局的供暖控制系統。與此同時，房屋局繼續擴大室內溫度感應器的使用。目前大約有百分之 4 的住宅樓可受惠於感應器的技術;預計到 2019 年將有百分之 28 住宅樓使用。</p> <p><b>定期對所有住宅樓系統進行全面的測試和調整:</b> 紐約市建築局已經批准了紐約市房屋局對現存住宅樓調試的地方方法 87 的替代合規計劃，該計劃將確保受法律保護的所有建築物將在 2020 年之前符合規格。房屋局還努力將現有建築的調試列入定期檢查工作中。</p> <p><b>加強供暖管理人員的培訓和職業培訓:</b> 紐約市立大學的建築物性能實驗室提出為供暖管理人員提供培訓課程的建議。這項建議將為他們的創造多年職業培訓的機會。</p>
策略五:改善供	<p><b>在轄下所有住宅區內安裝水錶:</b> 環境保護局(DEP)要在 500 座公房住宅樓宇</p>

水管理	<p>安裝 540 個水錶的安裝工作已完成了一半以上。轄下所有公房住宅樓宇的水錶安裝工作將在 2019 年之前完成。</p> <p><b>了解用水模式：</b>紐約市房屋局和環境保護局正在合作進行一項由紐約州能源研究與發展局(NYSERDA)資助的耗水量研究，這項研究將在 2018 至 2019 年期間在南牙買加公房區 (South Jamaica Houses) 進行。該研究將與由節能績效保證合約 (EPC)資助的能源升級和環保局(DEP)綠色基礎設施設計相一致。</p> <p><b>更換過時的燈具並更新採購標準：</b>紐約市房屋局現在更新了其採購標準，規定所採購的坐式馬桶（每次沖水 1.28 加侖），淋浴噴頭（每分鐘 1.5 加侖）和浴室水龍頭（每分鐘 1 加侖）的排水量必須符合紐約市平價房屋的標準。</p> <p>此外，房屋局與美國聯邦房屋及城市發展部 (HUD)密切合作，尋找<a href="#">改善節省用水的方法</a>，其中包括在我們的節能績效保證合約 (EPC)使用超高效坐式馬桶。自 2016 年以來，房屋局已對轄下 14 個住房單位內安裝的超高效坐式馬桶（以每次沖水的加侖數 0.8 gpf 與 1.6 gpf 作比較）進行了測試，並於未來四個月內再安裝 84 個測試性坐式馬桶。</p>
策略六:採用全面的廢品管理計劃	<p><b>在房屋局轄下物業安置垃圾分類回收的基礎設施：</b>房屋局於 2016 年期間完成了 1,500 個資源回收桶的安裝工作。房屋局轄下所有住宅區目前都已安裝了垃圾分類回收的基礎設施。</p> <p><b>於 2017 年之前完成廢品鑑定研究：</b>紐約市房屋局成立了一個跨政府部門諮詢小組，負責監督制定廢品管理綜合計劃。房屋局完成了關於回收物品和大型垃圾的廢品鑑定研究。廢品物管理綜合計劃將於 2018 年冬季公佈。</p>
<b>目標 3:重建，增建和保護公共和平價房屋資源</b>	
策略七:採用可持續發展標準	<p>紐約市房屋局已於 2016 年 4 月採用了紐約市改造企業綠色社區標準作為新建大樓的綠色標準。該標準為 2016 年 12 月發佈的紐約市房屋局住宅樓翻新工程的設計指南奠定了基礎。</p>
策略八：解決大樓屋頂，牆體和管道漏水問題	<p>白思豪市長於 2017 年 1 月宣佈，為紐約市房屋局轄下的 <a href="#">700 多棟公房樓宇</a> 的屋頂更換工程投入 10 億美元的資助資金。</p>
策略九:改造總體規劃的發展	<p>如上文目標 1 的戰略一中所所述，美國聯邦房屋及城市發展部 (HUD)已於 2016 年 12 月批准了在 16 個住宅區進行價值 5600 萬美元的節能績效保證合約 (EPC)的工程，而照明設施安裝工程已於 2017 年 2 月開始。在布魯克林區進行的價值 1700 萬美元的照明設備安裝工程已於 2017 年 5 月完成，此工程是屬於在 23 個住宅區進行價值 6800 萬美元的「布魯克林皇后區需求管理計劃節能績效保證合約」（“BQDM EPC”）的工程中的一部份。美國聯邦房屋及城市發展部 (HUD)於 7 月 12 日批准了價值 6800 萬美元的「布魯克林皇后區需求管理計劃節能績效保證合約」（“BQDM EPC”），以及一</p>

	項價值 4300 萬美元，為重建颶風桑迪受災區制定的兩個項目中的第一項節能績效保證合約工程，並包括已於 2017 年 8 月 22 日獲得批准的 18 個住宅區 (共 32 個) 的重建工程。
策略十:改造地點分散的公房區	日落公園重建公司 (SPRC)，一個屬於紐約州房屋節能改造補助項目 (WAP) 的機構，剛於 2017 年 3 月份在霍華德大道公房區 (Howard Avenue Houses) 完成了節能升級工程。這是房屋節能改造補助項目 (WAP) 實行 40 年以來，首次在紐約市房屋局轄下的住宅樓實施節能工程。日落公園重建公司 (SPRC) 將於 10 月開展在貝爾蒙特-薩特公房區 (Belmont-Sutter Houses) 的節能升級工程。目前還有六個房屋節能改造補助項目 (WAP) 機構正在對 18 個住宅區共 2,238 個住房單位進行能源審核中。
策略十一:建造綠色基礎設施	環境保護局 (DEP) 預計於 2017 年底在伊甸沃爾德公房區 (Edenwald Houses) 完成綠色基礎設施安裝工程，這是紐約市最大規模的綠色基礎設施工程。目前還有其它住宅區正接受評估。
策略十二:將適應氣候變化的概念納入基建規劃中	<p>企業社區合作夥伴，經濟適用房非營利組織，與技術諮詢公司 DNV GL 正在公房住宅區進行關於應對氣候變化能力的研究。</p> <p>企業建立應對氣候變化評估計劃 (BRAP) 正在評估房屋局轄下 12 座建築物的抵抗能力，並提出如何在極端天氣和受破壞的情況下保護建築物的建議。報告將於 2017 年 11 月公佈。</p> <p>DNV GL 正在對房屋局轄下 10 座建築物進行類似的評估。他們的報告預計在 2018 年底之前公佈，也將涉及環境評判問題和極端天氣的社會影響。</p>
<b>目標 4:加強居民參與并協助居民獲取最好的援助服務</b>	
策略十三:支持居民和社區主導的永續發展項目	通過發展居民主導的城市農業推廣健康飲食； <a href="#">NYCHA 農場</a> 計劃已於 2016 年啟動並增建了四個全新的農場擴大健康食品的種植，為青少年提供就業和領導才能的培訓，以及促進可持續發展並團結公共房屋社區。農場計劃教育公共房屋的年輕居民有關建造和培植服務住宅區居民的農場方面的知識。此項計劃的四個農場於去年收穫了 1.24 萬磅的新鮮農產品，居民為堆肥提供了超過 3 千多磅的食物殘渣。
策略十四:安排居民參加綠色工作	<p>紐約市房屋局聘請了 28 名公房居民參與節能項目的工作。因房屋局要進行多項同類建設工程，我們預計於 2019 年底通過第 3 章經濟契機計劃增聘 50 多名居民。</p> <p>透過與衛生局的循環再造和永續發展部的合作，房屋局居民培訓班 (NRTA) 為 148 名清潔工實習生提供關於全新垃圾分類回收計劃的培訓。除了提供 6 小時的垃圾分類回收教育課程，培訓中心還為學員安排半日出行活動，參觀西門斯市政回收公司 (Sims) 經營的日落公園材料回收部門。</p>
<b>努力向 80 x 50 的減排目標邁進</b>	
策略十五:制定一項實現 80 x 50 減排目標的藍圖	紐約市房屋局於 2016 年宣布加入 <a href="#">「美國聯邦房屋及城市發展部的優秀建築挑戰賽」</a> ，希望在 2026 年前每平方英尺減少百分之 20 的能源消耗量。房屋局同時也參與了 <a href="#">「紐約市低碳排放挑戰賽」</a> 爭取於 2027 年前減少百

	分之 30 的溫室氣體排放量。 房屋局聘請了曾為紐約市府可持續發展事務辦公室提供相關技術援助的建築師事務所 <b>Steven Winter Associates</b> ，辦助房屋局制定一項能顧及房屋局基建規劃程序和約束條件的長期的能源戰略。
策略十六:制定獎勵機制支持新落成的低能耗住宅樓	企業社區合作夥伴於 2017 年春季為符合條件向紐約市房屋局提交發展建議書的發展商介紹了被動式節能房屋標準的概念。
策略十七:測試「高深」節能改造技術	為了測試新科技，房屋局與市長辦公室的技術創新辦公室 (MOTI) 領先實施了兩個 <a href="#">「號召創新」</a> ，公開徵集節省住房用電量和提高使用愛迪生電力公司分區供暖系統效率的建議書。兩個投標商公司將於 2017 年至 2018 年期間進行相關的安裝試行計劃。

### 「紐約市第一」 (OneNYC)

最後，「紐約市房屋局創新時代」屬於「紐約市第一」 (OneNYC) 計劃的一部份，是市長於 2015 年 4 月公佈的為打造一個勇於發展，源遠流長，充滿活力和公平公正的城市所制定的計劃。「紐約市房屋局創新時代」可望幫助紐約市實現建立一個繁榮安定，平等，公正，永續發展的城市願景。通過基建改善工程，平價房屋，可持續發展計劃和廢品回收計劃等多種項目，房屋局將繼續在實現 **OneNYC** 崇高目標的過程中發揮關鍵作用。