

行政摘要

纽约市房屋局 (NYCHA) 「2023 财政年度公共房屋机构计划」修正案终稿

联邦法准许公共房屋管理局修改或修正其公共房屋机构年度计划(或简称计划)。计划的重大修正案必须通过与计划原稿相同准则的审批程序。

纽约市房屋局(NYCHA)在其网站发布《2023 财政年度公共房屋机构计划》修正案终稿供民众查阅, 网址: <http://www1.nyc.gov/site/nycha/about/annual-plan-financial-information.page>。 NYCHA 还将为辖下各个住宅区居民协会的会长提供机构计划的重大修正案终稿。民众可于正常办公时间前往 NYCHA 辖下各公共房屋住宅区管理处办公室索取修正案终稿。

NYCHA 已于 2023 年 7 月 12 日通过远程和现场的混合模式举办公开听证会, 并接受了于 2023 年 7 月 15 日或之前收到的有关修正案终稿的书面意见。请参见附于第 2 页的通知。NYCHA 已于 2023 年 3 月至 7 月间与居民咨询委员会 (Resident Advisory Board, 简称“RAB”) 成员召开了十一(11)次会议征询建议。

调迁政策

NYCHA 正在更新住房单位调迁偏好的定义, 以解决租户必须配合维修或翻新工作而搬迁的问题, 包括基于健康、安全或环境问题或大型翻修工程 (例如, 全面翻修计划和公共房屋维护信托)而需要迅速搬迁的情况。所更新的条款可让 NYCHA 在维修、翻修工程或健康、安全或环境问题得到解决或完成后, 向临时搬迁的居民提供返迁原居住住宅区的机会。其住房单位已不宜居住的租户所获的优先权维持不变。

公共房屋收入限额规定声明

美国联邦房屋和城市发展部(HUD)根据 2018 年 7 月 26 日出版的《联邦公报》的规定, 公布了关于强制实施《通过现代化提供住房机会法案》(简称“HOTMA”)中有关公共房屋收入限制要求的指示。这些要求仅适用于公共房屋计划。公共房屋机构必须按规定于 2019 年 3 月 24 日前开始实施 HOTMA 的规定。

HUD 已于 2019 年 6 月 19 日批准了 NYCHA 「2019 财政年度机构计划」重大修正案, 当中包括了 NYCHA 的公共房屋超额收入政策摘要。

根据 HOTMA 规定, 当一个家庭的收入连续二十四个月超过当前纽约市地区中等收入 (AMI)的百分之 120(根据极低收入(VLI)家庭的适用收入限额乘以 2.4 所得的总数计算()时, 房屋管理机构可选择收回住房单位, 或者向其重新出租房屋并收取高于根据公平市场租金 (FMR)规定的租金, 或此住房单位原每月收到的包含运营资金和基建资金(补贴金额)在内的补助金额的租金。

正如 NYCHA 在其 2019 财政年度计划的重大修正案的第 16 页所述，NYCHA 选择允许收入超出限制的家庭继续租赁公共房屋单位，并支付根据第 19 页所述的 HUD 公式釐定的更高额的租金。HUD 于 2023 年 2 月 14 日发布了实施 HOTMA 的最终规定，包括超额收入要求。修正案的 19 页和第 20 页对新条例有关收入超出限制的要求的主要规定进行了说明。

房地产项目

拆迁处置项目

房屋局将采取一切可行办法为现居和将来入住的纽约市民维护和增加纽约市平价房屋资源。根据 2023 财政年度计划重大修正案所述，NYCHA 现正等待 HUD 批准 Fulton、Elliot、Chelsea 和 Chelsea Addition 以及 PSS Grandparent Family Apartments 等住宅区的拆除/处置申请。

Fulton、Elliot、Chelsea 住宅区和 Chelsea Addition 住宅区- Fulton、Elliot、Chelsea 和 Chelsea Addition 住宅区的居民协会代表已于 2021 年挑选了一个发展团队，通过 PACT/RAD 计划负责四个住宅区的全面翻新工程。随着住宅区规划和咨询活动的推进，发展团队在居民协会代表的指导下，开始了研究社区的不同翻修和重建方案。居民们于 2023 年收到有关其住宅区未来发展的多个规划方案，其中两个方案考虑为所有居民建造新的安置房屋，以支持住宅区更大规模的重建方案。进行了居民参与活动 and 问卷调查工作后，居民们表达了在其住宅区内建造全新的 NYCHA 住宅楼及取代现有住宅楼的意向。相关规划的讨论正在进行中，但该项目的最终进程尚未确定。居民将继续在其社区未来的发展和规划中居主导地位。

PSS Grandparent Family Apartments (位于布朗克斯 Morrisania 区的 Prospect 大道 951 号)- NYCHA 与长者服务机构 Presbyterian Senior Services (PSS) 和 West Side Federation for Senior and Supportive Housing, Inc. (WSFSSH) 合作，建造仅供跨代家庭居住的住宅楼。NYCHA 和 WSFSSH 现正探讨通过 HUD 第 18 条规定的拆除/处置流程将此住宅楼从第 9 章补助计划转换至第 8 章房屋租金补助计划的重新定位方案。第 18 条申请提交日期尚未最终确定。

「永久合理租金之共同承诺」(PACT) - NYCHA 正通过所提交的 2023 财政年度计划重大修正案，要求 HUD 批准通过租金补助示范(RAD)计划转换 Hernandez、Meltzer Tower、Seward Park Extension 和 Bay View 住宅区。通过转型程序，这些住宅区内的所有住房单位将由联邦公共房屋机构以外公司负责管理。住宅区内的家庭将领取住宅区专用的第 8 章房屋租金补助券。

改善基础设施建设 – 「2023 财政年度基建资金年度报表/绩效评估报告」和「五年行动计划」

纽约市房屋局已分别于 2023 年 5 月 8 日和 5 月 9 日，向居民咨询委员会(RAB)提交了房屋局的基建规划项目和「2023 财政年度基建工程计划」和「五年工作计划」的概要。

NYCHA 制定的「2023 财政年度基建资金拨款年度报表/绩效和评估报告」和「五年基建工程行动计划」已纳入修正案的 38 至 54 页的附件 E 中。

NYCHA 制定的「2023 财政年度基建工程计划」的投资重点将继续解决 HUD 协议所述的关键性问题: (1)投资屋顶，外墙和管道组件以帮助清除霉菌；(2) 投资供暖和电梯系统以解决锅炉和电梯的问题；(3) 投资废品管理计划以控制虫鼠患；以及 (4)投资火灾警报器，新门禁和闭路电视系统，增强安全保安工作。另外，NYCHA 将根据本预算中所述的包括联邦资助在内的各种补助资金来源，采取措施进行全面翻修，以解决住宅区所存在的(i)霉菌投诉频繁和/或(ii)含铅油漆隐患问题。「五年基建工程行动计划」体现了按住宅区划分的 RAD 计划交接前期成本的基建估价预算报表。

基建基金项目行动计划与其他类似的投资项目，包括屋顶，供暖设备，电梯，废品管理以及综合翻新工程，将由市和州政府拨款资助。