



# NYCHA 成績

紐約市房屋局 2010 年年度報告





封面上圖為：紐約市房屋局花園和綠化項目，建德魯·哈密爾頓大樓

本頁圖為：史密斯公房區

# NYCHA 成績

若將紐約市房屋局（簡稱「NYCHA」）視為一個城市，它的居民人口將在美國城市人口排名中位居第二十二位。

NYCHA為397522戶公共房屋居民提供安全、舒適的廉租房，為235655戶居民提供第8章房屋租金補助，為紐約市五大區334個公房區的2602座住宅樓178882套單位的基礎設施提供維修維護服務。這是一項艱巨的任務。

管理著如此之多的「活動部件」——這是NYCHA面臨的一項挑戰，但這正是NYCHA每天在做的工作，而且做得很好。

2010年，NYCHA 11686名員工傾力為紐約市7.6%的人口——居住在NYCHA所建住房或參與第8條款計劃居民——提供必要服務。我們能夠有效地利用資金和資源解決中低收入家庭住房需求，從而保證工薪家庭能夠繼續在NYCHA所建公房內安居。

NYCHA不僅僅提供廉租房——此外，還援助、發展並建設紐約市。

NYCHA可提供綜合性社會服務以援助和鞏固家庭，增強附近地區穩定性，鼓勵經濟發展，並提高生活品質。2010年，通過應用專門技術並憑藉經驗，NYCHA從營業預算中撥款6300萬美元，用以發展社區服務和提供綜合性社會服務，NYCHA居民和居住在NYCHA住宅社區附近數以萬計的紐約市民將直接受益。

## NYCHA離不開您的支持。

美國經濟低迷的景況給家庭和政府帶來了嚴峻的考驗。鑒於此，對於NYCHA而言，僅僅依賴傳統資源獲取資金已不再可能，這也將直接影響眾多紐約市民的生活品質。NYCHA離不開您的支持。我們正積極尋求合作夥伴開發並實施能夠影響成千上萬人生活的創新性公共/私人項目。如果您想瞭解更多有關NYCHA及與其合作機會的相關資訊，請登錄房屋局網站[www.nyc.gov/nycha](http://www.nyc.gov/nycha)。

## 紐約市房屋局 2010 年年度報告

紐約市長邁克爾•彭博來信 .....	4
紐約市房屋局主席約翰•瑞亞來信 .....	5
<b>NYCHA 成績卓著</b>	
維持廉租房存量，保障和改善民生 .....	8
居民至上：致力於為居民提供最佳住房和服務 .....	12
追求可持續性發展 .....	14
讓數據證明一切 .....	16
<b>NYCHA 貢獻</b>	
援助家庭，加強社區建設 .....	22
創造就業機會 .....	24
NYCHA 充當經濟引擎 .....	28
<b>NYCHA 離不開您的支持</b>	
為未來發展奠定基礎 .....	32
NYCHA 需要您的支持 .....	34
NYCHA 領導階層 .....	36

NYCHA 成績



羅格斯大樓的社區花園

## 紐約市長邁克爾•彭博來信



親愛的朋友們：

對於紐約市為五大區內所有中低收入居民提供優質廉租房的發展目標，NYCHA將發揮重要作用。據估算，紐約市8%的人口在NYCHA所建的公房內居住，NYCHA的公房區對於紐約市的健康發展和未來建設起至關重要的作用。

但是，NYCHA與多數公共房屋局一樣面臨著非比尋常的挑戰——近十年來，聯邦資金嚴重不足。對此，我市管理部門竭盡全力幫助NYCHA，保證中低收入紐約市民享受良好居住服務（詳情見下文）。2009年，在我任命約翰•瑞亞為NYCHA主席時，我要求他不遺餘力地提高居民的生活品質，增加NYCHA的透明度以及與非營利性私營機構的合作機會。我相信他具備在極其困難時期管理NYCHA所需的大膽謀略和動態領導能力。

我市管理部門致力於通過採用創新性方式增加聯邦資金和增進公私合作關係，以保持並提高NYCHA的服務品質。2010年，NYCHA與私營機構達成協定，每年通過創新性聯邦融資方式為21項開發項目贏得6500萬美元的資金。這很好地說明了我市是如何為NYCHA提供更多資金以及加強我市社區建設的。

除了提供房屋外，為加強社區建設，NYCHA還致力於提供職業培訓，幫助居民省錢，與居民及政府機構合作提高公房區的安全和保安。我市管理部門期望繼續與NYCHA及其主席約翰•瑞亞合作。

此致

  
紐約市長  
邁克爾 彭博

## NYCHA 主席約翰·瑞亞來信



NYCHA 委員會：委員會成員維克托·岡薩雷斯、主席約翰·瑞亞、副主席艾蜜莉·約瑟夫以及委員會成員瑪格麗塔·洛佩斯

NYCHA與其居民及合作夥伴在2010年取得的成績肯定了我們投資社區所做出的努力，體現了我們在協作、創新及客戶互動方面的價值。2010年，我們通過居民經濟自立和持續發展辦公室進一步發展勞動力，集中精力保護公共房屋必需的資源不流失以維修、維護以及翻新NYCHA老化的房屋，抓住了一個又一個發展機遇。

NYCHA委員會為紐約市專業人員及其取得成績倍感驕傲，倍受我們合作夥伴——市級機構、社區組織、企業等，像我們一樣相信援助中低收入家庭是確保紐約市繁榮發展的中心環節——的鼓舞。

我們體現在2010年年度報告中，並在為對我們寄予厚望的630000戶公共房屋居民和第8章房屋租金補助計劃參與者提供服務的過程中初步實現。

綜觀NYCHA的歷史，在挑戰和機遇並存的時代，NYCHA仍然保持著成為工薪及中層階級生活社區中不可缺少的一部分。中層階級是紐約市發展的主力軍。我們的NYCHA未來的發展而跳動。為取得更大成功，我們需要付出更多努力，與合作夥伴建立緊密關係，加強聯盟，專注NYCHA客戶的需求。讓我們為紐約市公共房屋開創新的篇章共同努力，加入我們的隊伍吧！

此致

A handwritten signature in black ink that reads 'John Rhee'.

NYCHA主席  
約翰 瑞亞

羅德里格斯家人與NYCHA社區調解員，羅伯特安東尼在雷曼村公房





# NYCHA

# 成績卓著

## 2010年NYCHA成績：

維持廉租房存量，  
保障與改善民生 > 第 8 頁

公共房屋和第8章房屋租金補助計劃房屋占紐約市租房總數的13%，是紐約市7.6%人口的家——對廉租房的需求日益增加。

居民至上：致力於為  
居民提供最佳公房和服務 > 第 12 頁

NYCHA 11686名專業人員傾力為紐約市633177戶公共房屋居民和第8章房屋租金補助計劃參與者服務。

追求可持續發展 > 第 14 頁

保障NYCHA的公房可持續發展，令NYCHA房屋更普及，更適合居住。

讓數據證明一切 > 第 16 頁

NYCHA 87%的資金投資讓居民直接受益。

## 2010 年聚焦：

2.10億美元

刺激資金用於建設

21,000

個無資金資助的單位已  
獲得聯邦補助金

1,450 多萬美元

來源於公私機構撥款

# 維持廉租房存量，保障與改善民生

公共房屋和第8章房屋租金補助房屋占紐約市租房總數的 13%，是紐約市7.6%人口的家——對廉租房的需求日益增加。



梅爾澤公房居民塞爾瑪·耶伍德

## NYCHA 2010 年保存廉租房取得的成績：

▶ 通過聯邦化保存比芝加哥、波士頓及華盛頓投資組合更多的公共房屋

▶ 撥款2.1億美元刺激資金用於建設公共住房

▶ 投資5500萬美元用於更新逾135部電梯

75年以來，紐約市房屋局（NYCHA）為紐約市社會和經濟的健康發展提供了至關重要的資源——安全、穩定的廉租房。

由於廉租房需求日益增加，而政府對住房的投資資金日益減少，NYCHA面對有史以來嚴峻挑戰，迫切要求在30年內採取行動。面對這些競爭壓力，我們積極管理成本、合理利用資源以及與公共實體和私營機構的合作關係，從而執行並提高服務。

面對上述挑戰，NYCHA繼續努力，以保留和增加廉租房存量為目標並不斷拓展創新。

### 最大限度地增加聯邦資金

NYCHA 66%的營業預算來自聯邦政府——在當前經濟低迷景況下，可用以支持營運的資源日趨減少，NYCHA陷入困境。2010年，我們積極採用創新和領先方式應對這些挑戰：

- **成功實施聯邦化計劃：**這對於NYCHA為滿足所有營運和基建工程需求開發可持續融資計劃這一長期戰略目標至關重要。我們已成功地實施了開創性混合融資現代化計劃——使最初沒有專用資金來源的21項市級和國家級公共房屋完全聯邦化。該計劃旨在為21個公共房屋開發計劃的21000住戶改造修復居住環境聯邦化。聯邦化使這些住戶每年合法地享有逾6500萬美元的專設聯邦補助金，用於營運與基建工程營——這是一項歷史成就。「聯邦化」通過與紐約花旗銀行（提供社區資本）、美國住宅與城市發展部（HUD）、紐約市房屋發展部、紐約市房屋保護和發展部、紐約州議會、紐約市議會、房屋合作發展部以及企業社區合作夥伴的合作而實現。



紐約市長邁克爾·彭博（中）、NYCHA主席約翰·瑞亞（左）及美國住宅與城市發展局秘書肖恩·多諾萬（右）宣告聯邦化交易。

- **42300萬美元撥款來自復蘇法案基金：**這是NYCHA獲得的最大一項撥款，由2009年美國復蘇與再投資方案（刺激因素）撥出，用於公共房屋管理機關。NYCHA在聯邦政府定的期限2010年3月17日之前成功地分配了所獲得的每一美元——用於逾160個公房區電梯現代化、修理和更換屋頂、升級改造供暖和管路系統、實施「倡導綠色能源效應」計劃。

## 建立合作化關係

由於稅收收入減少以及信貸門檻增高，紐約市房屋的發展受到阻礙。通過創新型合作，NYCHA得以滿足人們對廉租房日益增長的需求，幫助滿足2014年之前計劃建成的6000戶新住房的資金需求——紐約市長邁克爾·彭博提出的新房屋市場計劃的一部分。新房屋市場計劃要求2014年之前建成的6000戶新住房：

- **通過公私合作關係發展的新廉租房：**截至2010年，NYCHA總共建成逾1300戶住房，附近地區近1000戶住房正在興建中，1850戶住房計劃開發，多數基建因公私合作關係獲得資金支持。議會大樓VI是我們與紐約市房屋保護和發展部（HPD）、房屋發展部（HDC）及猶太人貧困議會合作，由美國聯邦房屋及城市發展局第202條款資助建成的，滿足了新型低收入老年人住房和現場服務的需求，同時還保護當前存量不發生流失。紐約市內有合法收入來源的老年人可優先使用新住房（美國聯邦房屋及城市發展局首次授予此項特權），以便在NYCHA「住房輪後冊」上的家庭獲分配大戶型住房。
- **通過第8章房屋租金補助計劃為創紀錄數量的家庭提供服務：**NYCHA負責執行美國最大的第8章房屋租金補助項目。隨著2009年經濟衰退，人們對廉租房的需求更加迫切。為滿足該時期對租金援助的需求，我們通過第8章房屋租金補助計劃為創紀錄數量的近102000名參與者提供了協助。NYCHA與房屋保護和發展部、紐約州房屋和社區重建部（DHCR）以及美國聯邦房屋及城市發展局合作開發了一項創新型解決方案，從而確保每一位參與家庭均能夠持續租用廉租房。



佛拉戴克大樓居民戈拉家人



拉瓜迪亞大樓居民查德哈裏家人



## 「完美家園」

美國最高法院陪審法官  
索尼婭·索托馬約爾

2010年，NYCHA將布朗克斯黛公房社區中心（共建有28棟樓）重命名為索尼婭·索托馬約爾大樓——這是NYCHA第一個以曾在NYCHA住房居住的在世居民命名的物業。

索托馬約爾法官是美國最高法院的第一位西班牙裔法官，曾在NYCHA公房內居住，小時候與母親、父親及弟弟居住在布魯克納大道1825號。在此期間她的所學助她成為一位可以任職於美國最高法院的女法官。「這些樓群能以我的名字命名，我深感榮幸，倍受感動。感謝它們賦予我的一切。」索托馬約爾法官在重命名儀式上說。

# 居民至上：致力於為居民提供最佳住房和服務

NYCHA 11686名專業人員傾力為紐約市633177戶公共房屋住戶和第8章房屋租金補助計劃參與者服務。



## NYCHA 2010 年客戶服務成果：

- ▶ 在客戶服務中心為 345000 多名來訪客戶提供了服務
- ▶ 語言服務部門提供了 21 個語種的 7949 次口譯服務
- ▶ 擁有一支 3300 輛汽車組成的汽車隊，將電梯維修時間縮短了 15%

NYCHA 為紐約人提供了一系列必要服務，否則這些紐約人無法在紐約市五大區內居住。不論是在處理未來居民和第 8 章房屋租金補助憑證持有者的申請，應對維修維護請求，確保居民家庭和社區安全，還是在讓更多人可以參與重要社區項目及社會服務上，NYCHA 始終以客戶為中心進行改進。

為有助於我們的團隊為客戶提供更高級服務，我們積極吸納、發展並挽留人才。這需要眾位公共房屋居民和第 8 章房屋租金補助計劃參與者的配合，他們的配合有助於我們的專業人員第一時間瞭解居民的居住體驗和關注。

### 增強安全和保安力度

NYCHA 安全保障處於 2009 年設立，工作人員來自 NYCHA 及其居民，以及紐約市警察局（NYPD），工作任務是排除公房區的安全保障隱患。2010 年，安全保障處實施了多項重要建議，以提高居民的生活品質，並增進 NYCHA 及其居民以及紐約市警察局三方之間的通信交流，其中包括推出居民巡邏計劃如居民值班，幫助紐約市警察局制定為公共房屋制定新的巡邏指南。此外，我們還將美國住宅與城市發展部捐助的 25 萬美元資金用於在莫特·海文大樓內安裝我們的第一個巡邏建築訪問與安全保障系統。



NYCHA 看守員克洛蒂爾德·莫拉萊斯與詹姆斯·基在曼哈頓維爾大廈

### 提高客戶服務品質

這是 NYCHA 新方案的一部分，旨在在全市範圍內對客戶服務業務做出重大改進。為此，我們擬開設三個客戶服務中心，或將三個客戶服務中心現代化。這三個客戶服務中心分別設在布朗克斯區、布魯克林區及皇后區，是 NYCHA 「親善服務，以客為本」項目的重要組成部分。客戶服務中心設立了一個接待站，用以處理所有公共房屋申請以及第 8 條款憑證持有者和業主的所有要求。

### 開發領導人才

NYCHA 開設領袖學院與巴魯學院致力於培養具有領袖才能的學生，助其發揮天賦、塑成觀念，並為其提供專業化發展機遇。通過參加小組活動和研討會，我們意氣奮發、意志堅定的專業人員開發出了一個又一個創新型解決方案，幫助 NYCHA 成功應對諸多艱巨的挑戰。

# 不懈追求可持續發展

NYCHA 貫徹可持續發展理念，使其房屋租金更加廉宜並且更加適宜居住。





## NYCHA 2010 可持續發展成績：

- ▶ 派發「綠色指南」，幫助居民省錢並減少碳排放
- ▶ 投資170萬美元用於科爾西公房的首個NYCHA綠色屋頂項目
- ▶ 本年度獲獎的「能源工程師協會」專案：Castle Hill 公房

通過名為「綠色議程」的多個永續發展項目，NYCHA與居民們合作、投資新技術、不斷創新，使我們的家和社區具有更多永續發展的可能性。

通過這些努力，我們降低了建築物及其維護的成本消耗，從而節省下數百萬美元用於建設新的房屋、對NYCHA的舊房進行修補和翻新，以及為眾多的社區活動和社會服務籌集資金，這些社區活動和社會服務可以幫助居民實現自立目標。

NYCHA身為PlaNYC的重要合作夥伴，要共同與紐約市面對人口不斷增長、基礎設施老化、氣候變遷和經濟發展等多方面的挑戰。

### 推動可持續發展與策劃

NYCHA的所有創新和新建房屋都取得了企業綠色社區（EGC）的認可。EGC所宣導的一系列準則專門適用於環保廉租房，這種廉租房不但將建築廢料降到最少，也最大限度節約了水資源，實現了能源利用效率的最大化並最大程度使用了無毒建築材料。PlaNYC每年認證將近40個EGC廉租房開發案，NYCHA就是其中之一。到2014年，NYCHA將提高30000多套公房的能源利用率，實現其持續發展的戰略目標。

### 保持水源清潔

NYCHA與環境保護署（DEP）共同合作在Bronx River 住宅區建立了3個雨水收集實驗項目。這些項目是DEP綠色基礎設施計劃的一部分，以尋求改善水質的新途徑。這些實驗項目致力於減緩並減少進入排水系統的雨水流量，使為排水系統在下大雨時留有更多的空間。



市長邁克爾·彭博（左），NYCHA 理事瑪格麗特·洛佩茨（中），NYCHA 主席約翰·瑞亞（近右）在粉刷 Betances 區房屋的 Cool Roof 屋頂

### 提高能源效率

- 在 Castle Hill 房屋的建設中，用小型螢光燈泡代替傳統的照明設備，大幅降低了用電量，每年節省45萬美元。
- Castle Hill 房屋裏安裝的新型暖氣和熱水設備將天然氣消耗量降低了25%，節省60多萬美元。
- 與紐約市電力局合作，在80多個房屋項目中安裝即時熱水加熱器，使所需能源平均降低11%。
- 10萬多平方英尺的屋頂使用了可反射塗層，增大了屋頂壽命，減少了因應降溫負荷所需的能量。

# 讓數據證明一切

## NYCHA 87%的資金使我們的居民直接受益。

NYCHA致力於增加透明度。通過提供準確、即時、策略性、財務性和綱領性的資訊使我們的夥伴、支持者和居民對我們的定位、預期和規劃有更加明確的瞭解。

NYCHA的收入主要來自聯邦政府。2010年，第8條款計劃中36%的收入由住房和城市發展部（HUD）提供，該計劃為低收入紐約市民的私人租賃市場提供了房源。住房和城市發展部還專門為NYCHA所管理的公共住房提供額外的30%的資金。另外28%的收入來自公共房屋居民所繳的租金。餘下的收入從多種途徑獲得，包括停車、服務費、津貼和公益支援。

NYCHA將收入主要用於提供服務上，包括修理維護、實地物業管理、補貼向第8條款居民提供住房的業主和居民支援服務，包括就業培訓及安置、課後輔導服務和敬老服務。最能讓數據證明一切的，還是我們將管理費用降到了最低的成效。

### NYCHA 2010 財政聚焦：

▶ 獲得1450多萬美元的資金補助：92%來自政府，8%來自私人公司\*

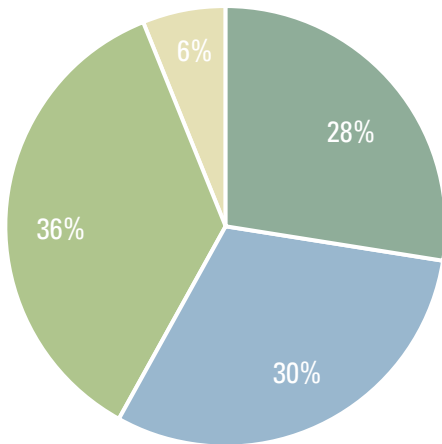
▶ 獲得數額巨大的個人資金支援，其中75萬美元來自Robin Hood，另外25萬美元來自高盛城市投資集團，用於居民就業培訓及聘僱計劃。

▶ 從市長基金-「使紐約更美好」獲得20.5萬美元的資金資助用於幼兒教育計劃。

\* 公私合作關係辦公室成立於2010年2月份，為NYCHA創造更多的籌資機會。

# NYCHA 2010 年收支圖表

收入：3.084 億美元

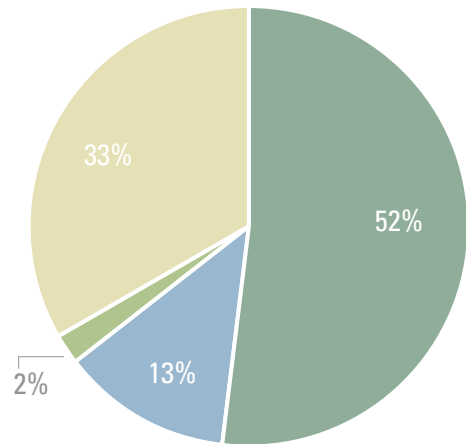


- 房屋租金 8.55億美元
- 公共房屋補助金 9.40億美元
- 第8條款補助金 11億美元
- 其他收入\* 1.88億美元

NYCHA 66%的收入來自聯邦政府基金。  
這些補助金使低收入紐約人能夠負擔起租住公共和個人房屋所需繳納的租金。

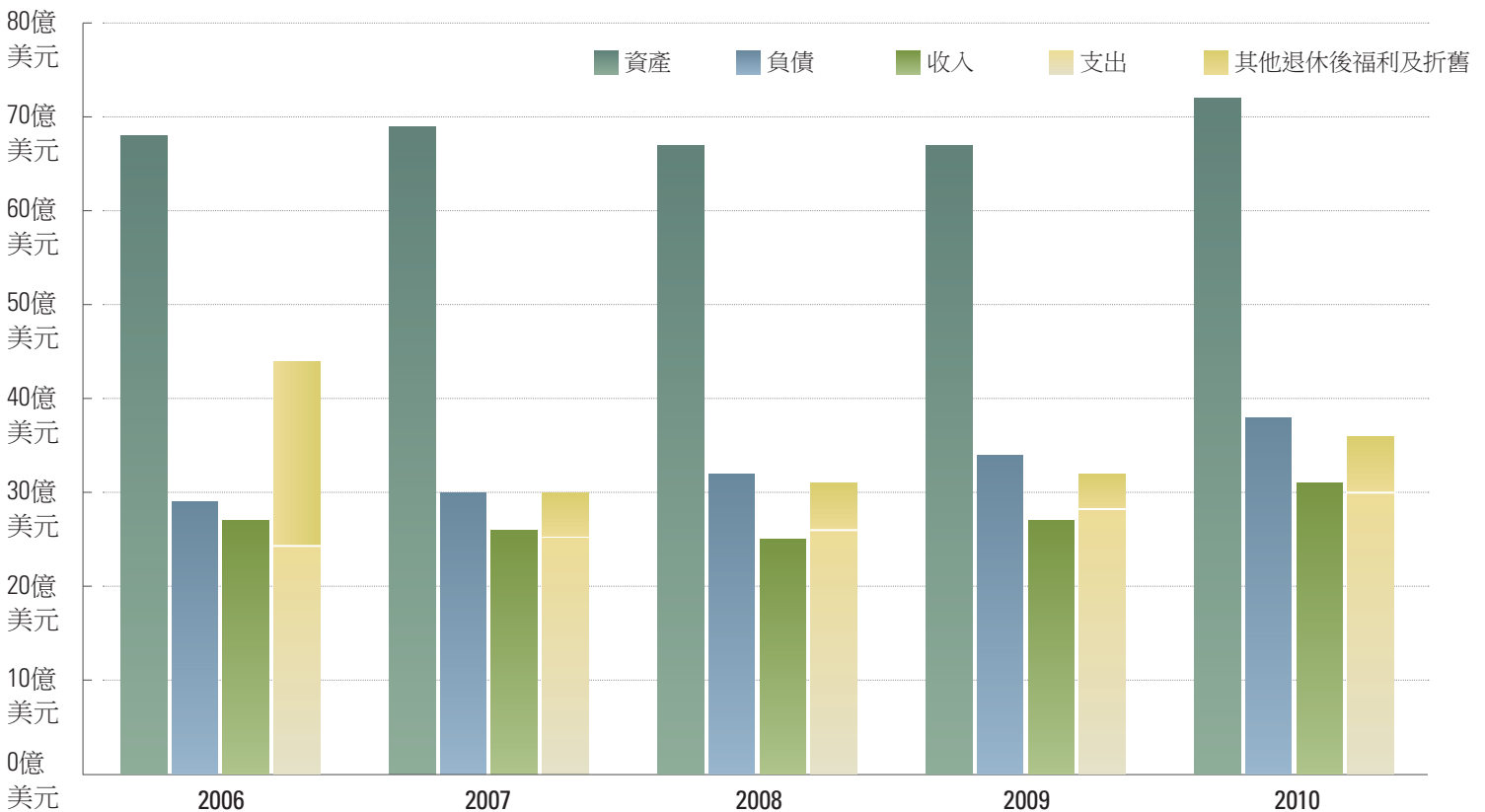
\* 補助金、服務費用、商業租金、出售固定資產所獲利息和收入

支出：2.983 億美元



- 一線物業費用 15.55億美元
- 綜合支援及管理支援 3.75億美元
- 居民服務 6300萬美元
- 支付第8條款業主費用 9.9億美元

## 近五年來NYCHA 收入、支出、資產和負債分析表



# NYCHA 淨資產報表

2009年至2010年12月31日

	2010	2009
	(以千美元為單位)	
<b>流動資產</b>		
現金和現金等價物	\$ 1,115,593	\$ 1,114,868
應收帳款淨額	157,778	139,886
預付費用	91,243	86,150
庫存資產	10,943	12,965
流動資產總額	<u>1,375,557</u>	<u>1,353,869</u>
<b>非流動資產</b>		
固定資產淨值	5,564,978	5,337,034
限制用途的現金和現金等價物	109,787	37,097
受限投資	172,138	10,667
其他資產	10,901	588
非流動資產總額	<u>5,857,804</u>	<u>5,385,386</u>
<b>總資產</b>	<u><b>7,233,361</b></u>	<u><b>6,739,255</b></u>
<b>流動負債</b>		
應付帳款	95,253	91,167
應計債務	209,324	219,408
應付債款	61,359	59,741
應計休假時間	56,041	52,020
污染整治費用	24,037	9,097
未獲收入和其他流動負債	72,741	172,117
流動負債總額	<u>518,755</u>	<u>603,550</u>
<b>非流動負債</b>		
應付債券和抵押貸款淨值	535,235	283,608
應付債款	227,457	225,087
應計休假時間	137,390	136,804
其他退休後福利債務	2,348,557	2,071,599
污染整治費用	7,610	11,944
其他債務	18,292	17,447
非流動負債總額	<u>3,274,541</u>	<u>2,746,489</u>
<b>總負債</b>	<u><b>3,793,296</b></u>	<u><b>3,350,039</b></u>
<b>淨資產</b>		
固定資產投資，扣除相關債務	5,236,899	5,060,566
僅限於住房補助金支付的資產	14,130	14,289
非限定用途資產（赤字）	<u>(1,810,964)</u>	<u>(1,685,639)</u>
<b>淨資產總額</b>	<u><b>\$ 3,440,065</b></u>	<u><b>\$ 3,389,216</b></u>

# NYCHA 收入、支出和淨資產變化報表

2009年至2010年12月31日

	2010	2009
	(以千美元為單位)	
<b>營業收入</b>		
承租人淨收入	\$ 870,977	\$ 830,148
其他收入	41,862	19,164
營業收入總額	<u>912,839</u>	<u>849,312</u>
<b>營業費用</b>		
房屋租賃	989,506	949,652
綜合和管理費用	720,397	728,549
公共事業費	572,549	538,790
一般維護與經營費用	532,088	473,313
其他退休後福利費用	327,575	116,805
折舊	319,615	318,204
保護性服務費用	87,467	85,380
承租人服務費用	29,200	28,972
營業費用總額	<u>3,578,397</u>	<u>3,239,665</u>
<b>營業支出</b>	<u>(2,665,558)</u>	<u>(2,390,353)</u>
<b>非營業收入（費用）</b>		
補貼和贊助	2,163,495	1,825,990
投資收入	8,256	11,666
公平價值之溢利	13	(360)
利息費用	(17,349)	(8,931)
非營業費用總額，淨值	<u>2,154,415</u>	<u>1,828,365</u>
<b>出資前的支出</b>	(511,143)	(561,988)
<b>出資額</b>	561,992	443,537
<b>淨資產變化</b>	50,849	(118,451)
<b>年初淨資產</b>	<u>3,389,216</u>	<u>3,507,667</u>
<b>年末淨資產</b>	<u>\$ 3,440,065</u>	<u>\$ 3,389,216</u>



閱讀計劃的參與者在讀書，派克賽德公房社區中心

# NYCHA 的成績不止於此。

2010年NYCHA成績：

扶持家庭，鞏固社區 > 第 22 頁

我們的房屋不可或缺，但只有我們的居民才能夠將NYCHA的房屋變成溫暖的家，也只有我們的居民才能將NYCHA的公房區發展成一個完善的生活社區。

創造就業機會 > 第 24 頁

工薪家庭幾乎占NYCHA 家庭總數的48%。

身負經濟引擎重任 > 第 28 頁

NYCHA作為消費者和服務提供商，每年與當地廠商、供應商、建築公司、業主和公用事業單位簽訂總計約20億美元的合約。

2010 年聚焦：

630 萬美元

社區項目撥款

44%

居民就業增長

1,490

第3條款就業-數額居全國之最

# 扶持家庭、鞏固社區

---

「我們的房屋不可或缺，但只有我們的居民才能夠將NYCHA的房屋變成溫暖的家，也只有我們的居民才能將NYCHA的房屋發展成一個完善的生活社區。

—NYCHA 主席約翰•瑞亞





## NYCHA 2010 社區方案聚焦：

▶ 470個社區方案為  
NYCHA及紐約市居民  
提供服務

▶ NYCHA長者計劃每日  
服務1059人

▶ 每月，有超過5800名  
青少年加入NYCHA的  
青少年計劃

每年，NYCHA撥款6000多萬美元用於支援計劃、服務及外展行動方案的費用，超過15萬居民及周邊社區居民賴此為生。我們的社區服務方案和社會服務對於住戶至關重要，尤其是特殊年齡層或有特別需求的族群，包括兒童、青少年、老人和家庭暴力受害者。

NYCHA營運超過40個全市方案，包括體育娛樂、識字班、教育課程、工藝美術、社區園藝、兒童照護與供餐、老年人陪伴活動。另外，173個贊助機構也為社區中心提供了服務。

### 讓父母擁有所需的

NYCHA是第一個響應市長彭博「全市父親行動」的市級機構，幫助父親們和他們的孩子增進聯繫，並透過各種講座會和活動改善家庭生活。NYCHA的「父親行動」被全美其他公共住房機構視作典範。

### 提高兒童的讀寫能力

我們與市長辦公室和教育部合作的另一項嘗試，是「閱讀夥伴」。此方案透過班級授課、家庭作業協助、個人家教、互動專案和父母外展諮詢多種方式的結合，提升了6至8歲兒童的讀寫能力。將近1200名兒童在82個社區中心報名本方案。



埃弗拉因·桑切斯和阿爾貝托·巴斯克斯，帕斯的住宅

### 鼓勵藝術表達

「港景視覺藝術方案」鼓勵NYCHA居民用藝術作品來表達自己，提高了他們的生活品質。「NYCHA居民藝術作品年展」中展出了居民的350幅藝術作品，這些作品有的是居民從每週參與的講座中學得，有的屬於個人創作。

# 創造就業機會

工薪家庭幾乎占NYCHA家庭總數的48%。



## NYCHA 2010 年經濟機會成績：

- ▶ 通過REES安置953個新工作崗位—比2009年增加44%
- ▶ 將203個NYCHA住戶安置在建築貿易工會崗位
- ▶ 重新啟動家庭自給自足計劃：使8章房屋租金補助計劃的居民實現經濟自立目標

NYCHA通過居民經濟和就業機會辦公室(REES)，進行了一項廣泛評估，以瞭解能幫助居民增加收入與資產積累的最佳方式。根據評估結果，NYCHA正在實施一項全新的以成果為導向的居民經濟機會平台，著眼於服務協調、策略夥伴關係，並運用本地化的外部資源，協助居民的晉升和成功。

### 設定居民聘僱標準

該機構與NYCHA的新做法一致，使用其資產支持居民達成更高經濟收入。提供工作崗位和就業機會是NYCHA的資產之一。通過NYCHA直接聘僱或由承包商聘僱，2010年總共有1490位居民通過聯邦規定的第三條款計畫得到了工作安排，比國內其他任何公房部門所安排就業的人數多。第三條款計畫為NYCHA核心業務相繫的公共住房居民創造經濟機會。NYCHA開設幾個強化班以增加就業安排和晉升機會，包括NYCHA居民培訓班（詳情見下頁）；在承包商投標過程中或投標後所採用的居民聘僱方案和追蹤方案；使建築行業或其他行業的工作種類多樣化；與多個工會協議培訓學徒工和熟練工人工作機會；為居民提供「重新上崗安置」支援，提供多個短期的和季節性的第三條款計畫工作崗位以促進就業連續性。



Astoria大樓的「今日經濟獨立」(FIT) 中心

### 促進財務穩定

NYCHA在任何一個月份的未收租金都高達2000萬美元——所需收入以維持持續運營和計劃的花費。為此，我們啟動了經濟獨立計劃(FIT)——與東河發展聯盟(ERDA)和紐約聯合慈善基金會形成創新型合作夥伴關係，致力於維持公共住房居民的財務穩定，尤其是那些滯付租金的居民。FIT運用經濟管理方法協助許多經濟弱勢家庭，並幫助NYCHA更妥善的瞭解我們的政策對一個家庭的長期經濟穩定產生的影響。

### 開拓創新，開展與就業有關的工作培訓

NYCHA與Robin Hood這家以擺脫紐約市貧困現象為使命的非營利性組織合作，啟動一項就業培訓計畫，使居民能在NYCHA公房區內就業或從事NYCHA承包商提供的建築類工作。NYCHA居民培訓班超過了首屆培訓班的屆培訓目標，89%的畢業生被NYCHA聘用為維修助手、管理員或被NYCHA承包商聘用為建築工人的固定工作。

### 提供以社區為基礎的經濟和教育機會

「林肯中心合作社」身為使公共住房居民融入附近社區組織的全市典範，與林肯表演藝術中心、WABC-TV電視臺和福特漢姆大學和其他機構建立夥伴關係，增加居民參與當地經濟和教育，就業，實習，文化活動和服務的機會，以改善NYCHA社區的生活品質。

### 讓居民獲得新的就業機會

由經濟機會中心、人力行政部、高盛城市投資集團贊助的傑弗遜公房就業強化計畫，為傑弗遜公房的工作適齡居民提供量身定做的就業服務、財政獎勵和同伴支持。自本計畫開展以來，已有209人被新的工作崗位聘用或獲得了晉升。



傑弗遜公房就業強化計畫  
喬爾·波蘭科先生和代理主任賈桂琳·薩爾塔列斯女士



「它為我提供了最好的機會；讓我改善了我的生活。」

NYCHA居民琳達·桑切斯  
NYCHA培訓班畢業生

桑切斯女士是布朗克斯區傑克遜公房的居民，在簽約加入NYCHA居民培訓班之前一直處於待業狀態。完成建築課程學習、從首個培訓班畢業後不久，她就以非工會一般勞工身份獲得一份兼職工作。很快她就將這份兼職工作轉為布希威克公房（NYCHA第三條款計劃的一部分）的全職工會工作。「我一直對建築很感興趣，但我從來都不敢想女人還能做除了鋪砌石板路之外的其他建築工作」，桑切斯女士這樣說道。「我建造過大門，修過路面，還做過砌石工作」。

這些經歷所帶給她的遠不止讓她能養活三歲的女兒。「我變得堅定、獨立、有責任感」。

# 身負經濟引擎重任

NYCHA作為消費者和服務提供商，每年與當地廠商、供應商、建築公司、業主和公用事業單位簽訂總計約**20**億美元的合約。



位於波瑪諾克公房的議會大廈6期項目破土動工

## NYCHA 2010 年經濟發展成效：

- ▶ NYCHA直接聘僱的居民獲得逾1.18億美元的收入
- ▶ NYCHA聘僱的新員工中有48%（862人）為NYCHA居民
- ▶ 向31000多家私人業主支付9.90億美元租屋補助費用

NYCHA對我們這座城市的經濟命脈是必不可少的，為紐約市各層級經濟發展的提高做出了貢獻。我們的居民都是工薪家庭和各個領域（包括運輸、教育、醫療保健、建築、零售和政府服務領域）的退休人員。我們直接聘僱12000名員工，包括3418個居民。

NYCHA身為消費者和服務提供商，每年總計與當地廠商、供應商、建築公司、業主和公用事業單位簽訂約20億美元的合約。這些合約發展開來，為紐約市的非營利性組織、社區式組織(CBO)和大小型企業（包括大量少數族裔和婦女開辦的企業(M/WBE)）創造了工作崗位。

NYCHA透過勞動力培訓、直接雇傭、求職教育、兒童托管服務並主辦財務規劃服務，為家庭提供重要資源，因而維繫城市的經濟發展。NYCHA家庭作為回報，也會在當地企業、組織和社區團體消費與投資，促進鄰里經濟欣欣向榮，蓬勃發展。

### 將美國復甦與再投資法案運用於城市的發展中

NYCHA在「美國復甦與再投資法案」資注了2.10億美元，意圖改善全市160多個公房基礎建設，此舉不僅推動了公共住房的現代化，也協助為紐約人創造與維持工作機會。與NYCHA簽訂合約、參與復甦開發案的廠商和企業，在2010年第一季度上報了148個全日制(FTE)工作機會；第二季度上報306個全日制工作機會；第三季度上報394個全日制工作機會；第四季度上報776個全日制工作機會。



NYCHA公房區內擁有250000平方英尺的零售空間



哈伯公房老人活動中心的免費午餐方案



# NYCHA 離不開 您的支持

---

為未來奠定基礎 > 第 32 頁

NYCHA 致力於將公共住房模式發展為在金融、社會和環境方面具有可持續性和可利用性的模式，造福下一代紐約人。

NYCHA 需要您的支援 > 第 34 頁

NYCHA 正在尋求有相同願景的合作夥伴，以保存公共住房並協助其居民達到經濟自立的目標。

# 為未來發展奠定基礎

---

NYCHA致力於將公共住房模式發展為在金融、社會和環境方面具有可持續性發展和可利用性的模式，造福下一代紐約人。

雷曼公房社區中心正在進行的「以科學方法建造、研究、發明、設計、成長與擴展」方案（簡稱 BRIDGES）



## 紐約市房屋局2010年公共房屋保存計劃取得的成績：

- ▶ 公共房屋局進行了最全面的研究
- ▶ 通過規劃工作小組和核心團體招收了逾1000名員工
- ▶ 員工組成的跨部門工作小組為應對重大挑戰研擬出策略解決方案

過去五年裏，美國經濟蕭條，可用於公共房屋和就業補助的資源非常有限，而現在這些有限資源也正慢慢流失。

2001年以來，紐約市房屋局每年用於首府改善的資金已減少9200萬美元——減少了22%。2010年，紐約市房屋局獲得前所未有的聯邦資助，與此同時，紐約市房屋局在2001至2009年間的營業資金不足額達6.66億美元。目前，資本虧損更大，而未來幾年，資金問題將給紐約市房屋局帶來其他風險。

### 維持住房存量

紐約市房屋局一直致力於妥善處理其逾2600棟樓內居民的維修維護要求。然而，紐約市房屋局的住房存量無法估計，需要準備儲備金。許多樓群的結構在漸漸老化，需要大量修護，而紐約市房屋局獲得的資金援助不足以應付需求。據紐約市房屋局估測，需約5億美元才能完成每間公房的內部修護。

### 諸多居民的住房問題懸而未決

逾630000名紐約人接受了紐約市房屋局公共房屋和第8條款專案提供的服務；近144000個家庭在等待入住傳統公共住房；約125000個家庭等待入住第8章房屋租金補助計劃房屋。

### 策略考量

為滿足迫切的資金需求，紐約市房屋局正在研擬「保存公共房屋」計劃——這個全面的五年規劃，清楚地表達了紐約市房屋局保存公共房屋，增加紐約市內廉租房存量的策略。本方案的初步策略，是吸引私營、非營利性及政府機構對公共房屋社區進行投資。本方案概述了新的商機、社區發展潛力，並提供建構私營/公營合作關係以從其他資金來源獲利的選擇。



在波莫諾克社區內議會大廈VI在2012年開放後將為老年人提供廉租房

### 與夥伴合作，加快實現我們的目標

合作關係對於紐約市房屋局背負的使命而言有著前所未有的重要性，對於實現我們對居民及紐約市做出的承諾至關重要。我們的「公私合作關係辦公室」肩負重要任務——發掘與我們具有相同價值觀的合作夥伴並與其建立合作關係，尋求與夥伴的合作來進一步滿足居民在教育、就業、健康及文化方面的需求，進而促進各界民眾共同關心公共房屋社區建設。

# NYCHA 需要您的支援

NYCHA正在尋求有相同願景的合作夥伴，以保存公共住房並協助其居民達到經濟自立的目標。

為了策略性地使紐約市房屋局更能吸引慈善投資與合作機會，NYCHA必須利用其資源，其服務的量與範圍、其與市、州和聯邦選舉委員的人脈、以及其具有綱領性的活動和與社區式組織的眾多的活動，來鞏固其作為國內最大公共房屋機構的地位。

2010年2月，主席瑞亞成立了公私合作關係辦公室，發掘並招募與NYCHA共同抱持改善居民生活願景的個人合作夥伴。公私合作關係辦公室的責任是管理與內部利益相關者的關係、制定策略拓展和發展與基金會和非盈利組織合作關係、尋找并開發資助機會。



紐約市房屋局在羅格斯公房社區服務中心開設的夏令營

NYCHA尋求有相同願景的合作夥伴，以保存公共住房並協助其居民達到經濟自立的目標。身為美國境內擁有63萬居民和第8章房屋租金補助計劃參與者的公共住房機構，NYCHA提供多種可規劃的機會，可讓潛在的合作夥伴以自訂的方式達成其公益慈善目標。NYCHA的平臺支援小型試驗項目到可大規模複製的大型方案，若您想尋求有意義且有回報的慈善投資機構，NYCHA絕對是完美選擇。

若要進一步瞭解與NYCHA的合作機會，請撥打公私合作關係辦公室電話212.306.8299或發郵件到 [partnership@nycha.gov](mailto:partnership@nycha.gov) 進行諮詢。



「在我看來，紐約市房屋局是聯合安置協會的最佳合作夥伴。」

大衛·挪森提，聯合安置協會  
常務理事

聯合安置協會成立於1895年，1941年開始與紐約市房屋局合作，致力於為東哈林區內居民提供關鍵性支援、援助及機會。通過與紐約市房屋局的合作，聯合安置協會能夠更有效地提供一系列服務，包括托兒服務、青年計劃、長者計劃及職業培訓。

此外，聯合安置協會還幫助數以萬計的紐約人成就屬於他們自己的未來，並幫助他們成立自己的家庭。

---

## 紐約市房屋局領導階層

---

### 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，委員會成員

維克托•岡薩雷斯，委員會成員\*

維瑪•赫爾塔斯，秘書

### 行政人員

邁克爾•凱利，總經理

海倫•莫里略，辦公室主任

娜特莉•裏弗斯，第一副總經理，負責行政管理

卡洛斯•迪亞茲，副總經理，業務運營部

菲力克斯•拉姆，財務長

莎倫•邁瑞爾，副總經理，社區活動和社區發展部

阿特非•瑞阿茨，首席資訊長

林恩•戈弗雷，資訊部總監

布萊恩•霍娜恩，州市法律事務主任

索尼亞•卡羅亞蒂尼，總顧問兼首席道德官

塞勒斯特•湯瑪斯•瑟古列，平等機會辦公室主任

塞萊斯特•摩根•葛蘭，副總經理助理，基建管理部

卡洛斯•塞拉諾，副總經理助理，房屋租賃部

邁克爾•皮諾克，居民經濟力與可持續發展辦公室高級顧問

黛布拉•埃倫•格利克斯坦，居民經濟力與可持續發展辦公室主任

道恩•沃克，公私合作關係辦公室主任

\* 為遵循州級立法機關使居民能夠任職於紐約市房屋局委員會的規定，彭博市長於2011年7月任命第一位為居民身份的委員會成員，這是紐約市房屋局成立以來首次正式任命其居民為紐約市房屋局重要政策、規章及合約決議的代表。

---

## 紐約市房屋局2010年年度報告

---

### 編制單位

紐約市房屋局的通訊部與副財務長辦公室和公私合作關係辦公室共同編制，埃裏克•多伊奇、林恩•戈弗雷、蘿拉•詹森•安娃妮斯安、伊娃•麥迪娜、克裏斯丁•瓦庫庫吾及道恩•沃克參與編制。

### 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

### 概念、設計及排版

寵物園

欲瞭解本報告內有關提及家庭的故事，請瀏覽紐約市房屋局的網站 [www.nyc.gov/nycha](http://www.nyc.gov/nycha)。



紐約市房屋局在羅格斯公房社區服務中心開設的夏令營



---

紐約市房屋局

紐約州紐約市百老匯大道250號12樓10007 (212.306.3000)  
[www.nyc.gov/nycha](http://www.nyc.gov/nycha) [Annual.Report@nycha.nyc.gov](mailto:Annual.Report@nycha.nyc.gov)