



NEW YORK CITY
HOUSING
AUTHORITY

欢迎参加

NYCHA 公共听证会

「2022财政年度机构计划」和「2021财政年度机构计划」重大修正案

2021年7月27日

西班牙语：646-838-1534 then enter 776 457 258# - Las diapositivas traducidas están disponibles : on.nyc.gov/nycha-public-hearing

中文: 646-838-1534 then enter 920 091 465# - 提供会议简报中文译本: on.nyc.gov/nycha-public-hearing

中文：646-838-1534 then enter 920 091 465# - 提供會議簡報中文譯本： on.nyc.gov/nycha-public-hearing

俄语：646-838-1534 then enter 608 916 567# - Есть перевод слайдов на русский язык: on.nyc.gov/nycha-public-hearing

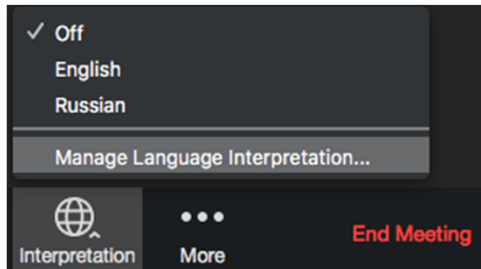
会议议程

1. 致欢迎词和自我介绍
2. 外语和手语翻译服务
3. 公共听证会概述
4. 年度机构计划和重大修正案
5. 介绍NYCHA的参会代表
6. 主席格雷戈里·罗斯发言
7. 公众发表意见

外语和手语翻译服务

通过以下两种方法收聽外语传译：

点击Zoom会议屏幕右下方的翻译标志并选择您所需的语言，及



拨打电话号码 646-838-1534，接通后再输入您所需语言的相应密码：

- 西班牙语：776 457 258 #
- 中文：920 091 465 #
- 俄语：608 916 567 #

手语翻译员将在屏幕上全程为听障人士提供解说。

公共听证会概述

根据1937年美国房屋法第5A章所修订的规定，房屋管理机构必须在制定未来一年工作方针计划的过程中，为居民和各界人士提供审阅和发表意见的机会，并归纳居民和各界人士对其计划所提的意见和建议。

联邦法律准许公共房屋管理机构修改或修订其年度计划，并必须就计划的重大修正案召开公共征询会，向居民和广大民众提供发表意见的机会。

年度机构计划和重大修正案

纽约市房屋局（NYCHA）于2021年6月11日在其网站公布了「**2022**财政年度机构计划」初稿和「**2021**财政年度公共房屋机构计划」重大修正案供民众查阅。

两份文件均已上载至网站：

on.nyc.gov/nycha-public-hearing

年度机构计划和重大修正案

年度机构计划初稿和重大修正案初稿的行政摘要的英文，西班牙语，中文和俄文译本已上载至网站供民众查阅：on.nyc.gov/nycha-public-hearing

公共听证会将于网上直播（<https://youtu.be/yjbKWOSye10>）并上载至NYCHA网站供民众重播观看。

年度机构计划和重大修正案

根据年度计划和重大修正案的既定程序，NYCHA已与居民咨询委员会（RAB）和全市房屋领袖委员会（CCOP）召开了5场会议：

1. 3月25日 – 转型计划
2. 4月8日 – 转型计划
3. 4月29日 – 房地产发展
4. 5月6日 – 房地产发展
5. 5月13日 – 基建工程

年度机构计划和重大修正案

我们鼓励居民和公众于**2021年7月30日**前对年度计划初稿和重大修正案初稿提交书面意见。

您可以通过以下方式提交意见书:

- 电邮: annualplancomments@nycha.nyc.gov
- 邮寄: Public Housing Agency Plan Comments, Church Street Station, PO Box 3422, New York, NY 10008
- 传真: (212) 306-8888
- Zoom软件的问答 (Q&A) 框

介绍NYCHA的参会代表

- NYCHA房屋委员会成员
 - Greg Russ – 主席兼行政总监
 - Victor A. González – 副会长
 - Joseph Adams – 成员
 - Magalie Austin – 成员
 - Paula Gavin – 成员
 - Matt Gewolb – 成员
 - Jacqueline Young – 成员
- 纽约市警察局警员 (NYPD) Captain Christopher Giambrone



NEW YORK CITY
HOUSING
AUTHORITY

房屋局主席兼行政总监 Greg Russ 作简报



「改革蓝图」概述

NYCHA面临的挑战

现正制定的对策

400亿美元资金
需求和缺乏所需
资源解决问题

稳固
策略

投资物业

- 为每栋住宅楼制定独立方案
- 筹集资金，加强运营业务的改进工作
- 处理关于合规化和基本房屋质量标准的所有要素

机构缺乏业务运
作和资金运用的
承担能力

机构策略

投资机构

- 注重合规化管理
- 培养服务精神
- 改善服务模式

居民们面临前所
未有的健康和经
济危机

就业和复苏策略

投资居民

- 开拓和深化经济契机
- 增强第3章和少数民族和妇女企业就业计划
- 改善健保医疗网络和改善环境卫生

NYCHA实施改革

概况

- 根据HUD所签定的协议规定，NYCHA必须与联邦监察员合作，向美国城市和房屋及城市发展局（HUD）和纽约市美国南区联邦地方法院（SDNY）提交机构计划书

什么是机构计划？

- 机构计划是一种新的营运模式，旨在向居民提供更优质的服务并实现协议所规定的绩效目标。

什么是改革计划的进程？

- NYCHA 制定规划进程，让居民，职员和其他利益相关方共同参与制定房屋局的营运模式和长远宏愿的设计方案。

我们处于进程的哪个阶段？

机构计划 = 转型计划 + 实施计划

- 转型计划所提议的机构性改革和工作程序策略以及改变服务精神等方案是根据2019年与HUD签定的协议和2020年所举办的多场居民咨询会议提出的基本概念制定的
- 我们现正处于分析和实施工作的阶段，且预期于2021年9月前制定实施计划。

工作组和试行计划

工作组	类型（制定策略，试行，推行）	下一个决策点
维修订单流程改革	试行（完成） 推行	<ul style="list-style-type: none"> 2021年第三季度—皇后区/史坦顿岛推行之前已试行的架构和程序 2021年 第四季度 – 布朗克斯区推行
轮班工作制改革	试行	<ul style="list-style-type: none"> 2021年7月- 展开试行计划 2021年第四季度 - 全市住宅区推行的决定
社区模式	推行	<ul style="list-style-type: none"> 2021年第四季度 - 社区架构的目标 "定向"
行政区行政团队：	推行	<ul style="list-style-type: none"> 2021年第三季度—首次展开 2021年第四季度 — 首次全面推行阶段
重新设计年度租赁资格审核程序	推行	<ul style="list-style-type: none"> 2021年第三季度— 评估全面推行后的反馈意见
物业自主的财政预算	推行	<ul style="list-style-type: none"> 有待决定
执行租约	制定策略	<ul style="list-style-type: none"> 有待决定
资产管理策略	制定策略	<ul style="list-style-type: none"> 有待决定

居民圆桌会议

为了让居民正式地参与转型计划的实施程序，我们重新号召居民参加圆桌会议

Application Closed on May 10

The screenshot shows the NYCHA Resident Roundtable Application form. The header includes the NYCHA logo and navigation links: Home, About, Residents, Eligibility, Section 8, Business, and Submit Concern. Below the header are buttons for Blueprint for Change, Resources, Engagement, and Service Interruptions. The main content area is titled "NYCHA Resident Roundtable Application" and includes a brief introduction: "Thank you for your interest in serving on the Resident Roundtable Committee. Please complete this form to help us determine your eligibility for the committee, and to ensure the committee reflects the full demographics of NYCHA's diverse population." A legend indicates that red asterisks denote required fields. The form sections are: "Basic Contact Information" with fields for First Name*, Middle Initial, Last Name*, and Address.

Roundtable Structure

Composition:

32 Residents (One from each Neighborhood, two Section 8 residents) to make recommendations on issues like:

- lease enforcement and compliance
- quality of life and stewardship
- safety and security
- feedback channels and quality assurance

Time commitment:

Beginning June 2021, residents will serve on the roundtable for a 2-year term, with the option to renew

Governance:

The Resident Roundtable will be principally managed by Resident Engagement, with support and input from S&I and the Office of the Chair

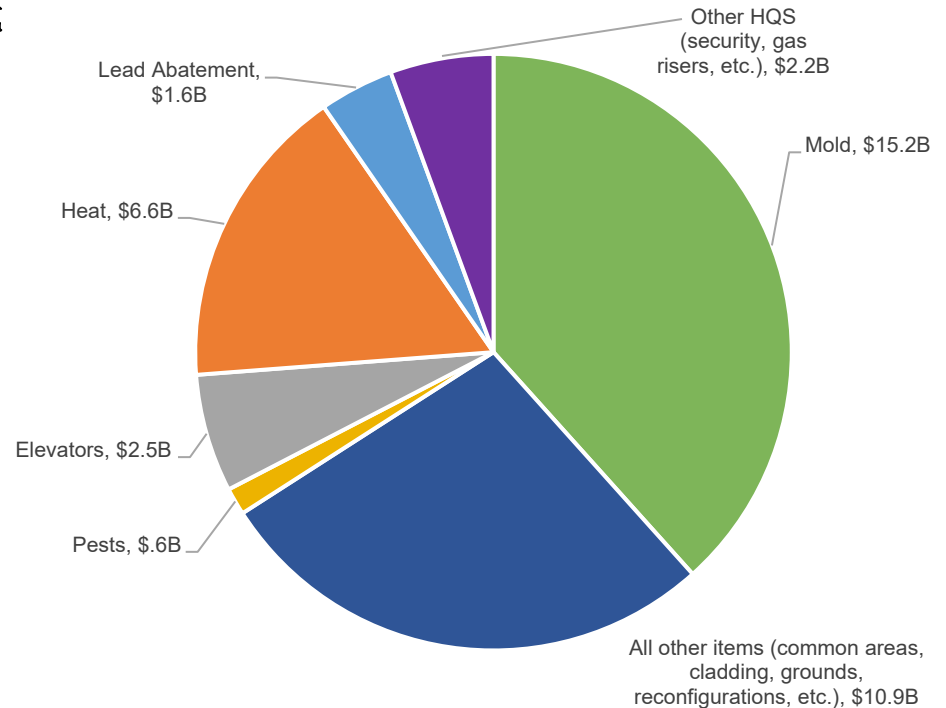
稳固策略：纽约市公共房屋维护信托基金

纽约市公共房屋维护信托基金属于州建立的公共机构，正如NYCHA和大都会捷运（MTA）。

为何NYCHA需要建立信托基金？

- 信托基金可筹集NYCHA目前无法筹集的额外联邦补助，可帮助NYCHA解决**400亿美元**的需求和持续出现的营运资金短缺的问题
- 即使NYCHA有足够的资金，目前的采购机制也无法带来令人满意的结果，而且居民们对拖延的劣质的维修工作感到很不满
- 如果NYCHA获得由美国就业计划和/或公共房屋环保新政计划资助的部份或所有基建资金，NYCHA可通过信托基金**更有效地使用这笔资金**，并在必要时获得额外的联邦补助，用于每个住宅区物业的全面改造工程

Full Portfolio Capital Needs - \$40B



稳固策略：纽约市公共房屋维护信托基金

纽约市公共房屋维护信托基金将成立一个由公众委任的9名成员的委员会和公共雇员组成的团队

信托基金如何筹集更多资金？

- NYCHA仍然是所有土地/住宅楼的永久业主
- NYCHA 将与信托签定长期土地租赁协议，以此获取住宅区专属的租客保障券（TPVs），可筹集相当于NYCHA目前所得补助的两倍资金
- 信托将监管住宅楼全面的彻底的基建改造工程
- 信托随后与NYCHA签定合同，确保NYCHA的公共职员继续管理和维护物业

备注：NYCHA还可利用信托的采购机制，更快更有效地使用由美国就业计划或环保行政所资助的基建资金。

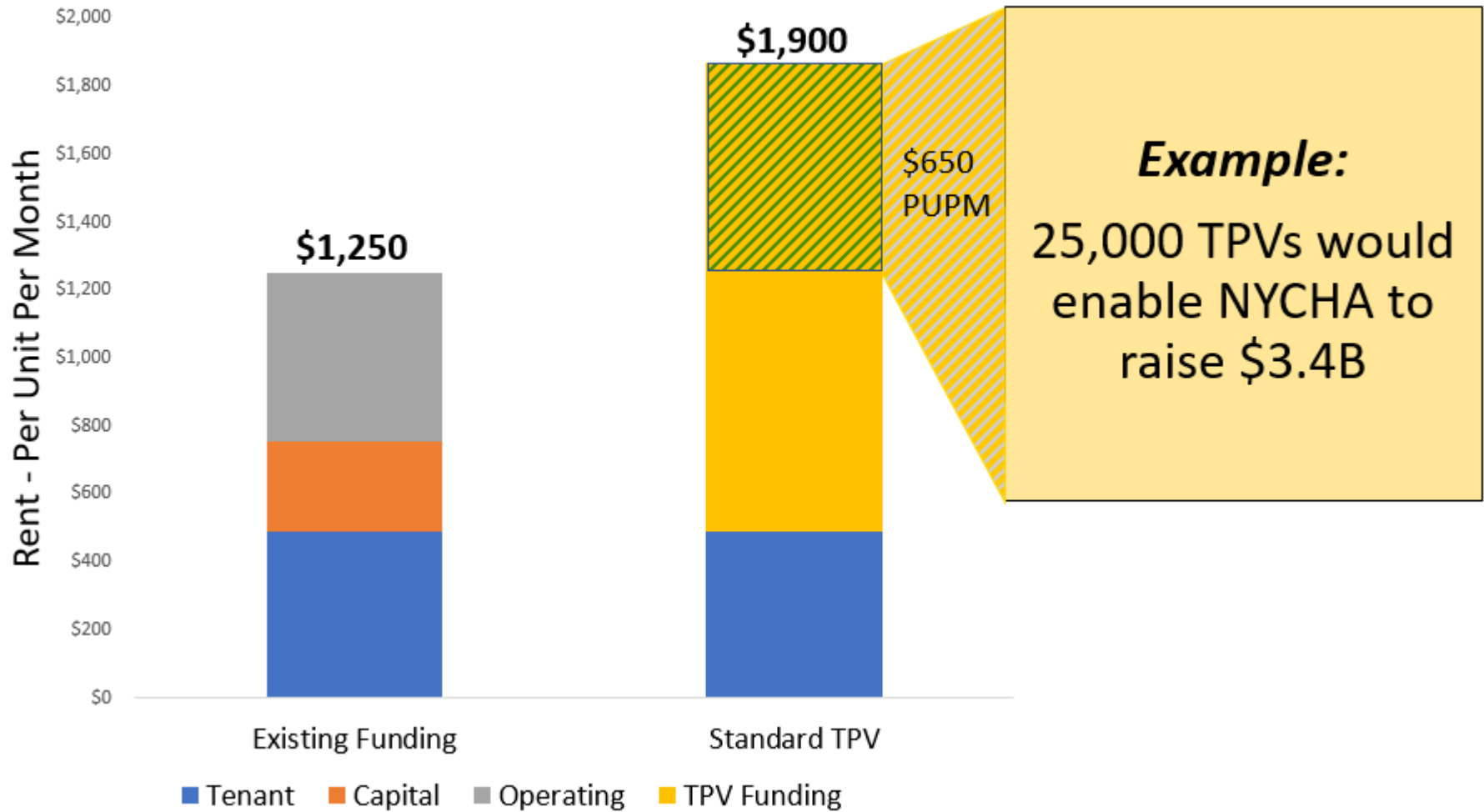
信托的优势

- ✓ 物业维持百分之百的公共性质
NYCHA拥有，控制和管理物业 - 没有私营管理公司或不会出售土地/楼宇
- ✓ 居民保留公共房屋所赋予的权利
所付租金永远不超过收入的百分之30，相同的租赁继承权，HUD 第964条法规赋予的全部权利（包括组建居民协会和全市居民管理公司），及更多
- ✓ 进度更快，质量更好的翻修工程
信托可根据"最佳性价比"的原则挑选承包商，而不仅仅着重最低价格的承包商，而且无论所得的资金来源如何，都会更好地管理翻修工程。

通过信托所得的额外资金可进行有关电气化和脱碳项目的基本维修工程

租客保障券 (TPV) 有价值

Unit Rents by Type (2019)
Per Unit Per Month



稳固策略：修订信托法案

自2020年12月以来，NYCHA每周举办了居民咨询会议并召集全市居民协会参与，召开居民小组会议，征集居民对草案的修订建议和意见。

法案	我们已听闻	我们已修订
第601章	Baez霉菌规定必须适用于信托基金	Baez霉菌规定将适用于信托基金
第603章	居民必须在委员会成员挑选的工作中担当重要角色	全市居民领袖协会（CCOP）和居民咨询委员会（RAB）将提名两名候选人担任居民委员会成员职位
第605章	信托基金应试行推广	信托基金所管理的住房单位数量上限是2.5万个住房单位
第607章	NYCHA必须支付任何临时搬迁所需的费用	NYCHA将支付任何临时搬迁所需的费用
第607章	收入过高的家庭可被迫迁离	所有收入过高的家庭有权利继续居住
第607章	居民和信托/NYCHA所签定的协议必须明确说明居民的权利	居民和信托/NYCHA所签定的协议将明确说明居民的权利
第607章	第964条法规必须完全适用于信托	第964条法规将完全明确适用
第607章	如居民愿意，他们应有权利管理其所居物业	信托将根据规定与居民组建的居民管理公司（RMC）进行协商
第608章	翻修工程应包括公共房屋的脱碳和电气化改造项目	信托必须根据电气化，可再生能源，和脱碳的标准进行翻修
第613章	如果出现有关债券偿还的任何问题，居民和住宅楼必须受到保护。	无论在任何情况下，所有权利和限制都必须保留，住宅楼永远不会按市场价格出租;市和州政府将有权进行干预，解决关于债券或债务的任何问题

继续开展居民参与工作

NYCHA 将继续与居民和其他利益相关方合作，根据之前所征集的反馈意见共同对超过25项方案进行修订。

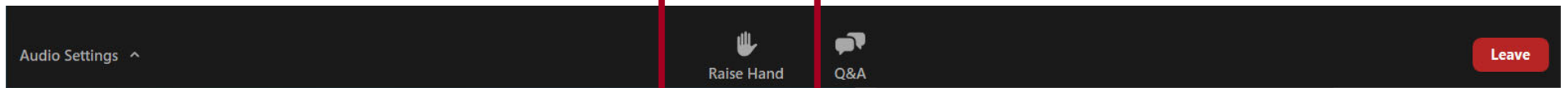
- 继续举办全市范围和特定住宅区的居民咨询会议
- 继续开展全市范围和特定住宅区的居民领袖的参与工作
- 随着新冠疫情的相关限制逐渐被解除，再次召开居民现场出席的会议
- 与居民，维权人士，民选官员，和其他利益相关方合作，确定需要进一步改善和修改的方面

通过Zoom会议软件发表公众意见的操作说明

- 参会者发言的顺序将根据其通过电邮提交发言申请的顺序排列。
- 被邀请发言时，请确保您的麦克风取消静音。
- 发言人将可在限时**3分钟**内不受干扰地发言。
- 如果您的住房单位出现问题，请发送电邮至 annualplancomments@nycha.nyc.gov或在问答（Q&A）框内输入您的姓名，住宅区名称，地址，住房单位编号，联系资料并说明所出现的问题。

通过Zoom会议软件发表公众意见的操作说明

如果您未提交发言申请但想在会议上发言，请点击屏幕下方的举手键或按手提电话的*9号键。



通过Zoom会议软件发表公众意见的操作说明

发言人的排列顺序如下：

1. 公听会开始之前已经提前登记发言的人士
2. 通过举手功能请求（如时间允许）

发表意见：

我们现在开始邀请已提交发言申请的参会者发言。每人限时发言**3**分钟。

如果通过**Zoom**发言，请在听到发言提示时取消静音，并开始发言。

如果通过电话发言，请在听到发言提示时按***6**号键取消静音，并开始发言。

当您发言时，请说明您的姓名和所属机构（例如，**NYCHA**住宅区的名称，民选官员办公室，机构等等）。

提交公众意见

我们鼓励居民和公众于**2021年7月30日**前对年度计划初稿和重大修正案初稿提交书面意见。

您可以通过以下方式提交意见书：

- 电邮：[**annualplancomments@nycha.nyc.gov**](mailto:annualplancomments@nycha.nyc.gov)
- 邮寄：Public Housing Agency Plan Comments, Church Street Station, PO Box 3422, New York, NY 10008
- 传真：(212) 306-8888