

行政摘要

纽约市房屋局 (NYCHA) 「2020 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) 网站备有 NYCHA 「2020 财政年度公共房屋机构计划」修正案终稿 (或简称「修正案终稿」) 可供阅览, 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的会长提供一份重大修正案终稿。

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 2 页的通知。NYCHA 已经与居民咨询委员会 (Resident Advisory Board, 简称 "RAB") 委员于 2020 年 4 月至 12 月间召开了 8 次会议征询意见。

「永久合理租金之共同承诺」(PACT) 计划/未获资助的住宅单位 (LLC II)

纽约市房屋局已于 2017 年 7 月宣布, 扩大「永久合理租金之共同承诺」(简称 "PACT") 计划, 以保护房屋局辖下未获资助的公共房屋资源。未获资助的住房单位分布于八(8)个公私合资住宅区, 又称 "LLC II 住宅区", 目前不符合资格获取联邦政府的公共房屋营运资金和基建资金计划补助分配。纽约市房屋局的 PACT 方案曾与联邦租金补助示范计划 (RAD) 相同。为了进行大型维修项目, 更有效地管理未获资助的住房单位和有针对性地调配房屋局有限的财政资源, 房屋局进一步扩大 PACT 计划, 以建立更多公私合作关系, 并主动地帮助这些未获资金补助的住房单位参加纽约市房屋局的租金租金补助券(第 8 章)计划。

LLC II 所属住宅区最初是由纽约市和纽约州政府共同建造和资助, 但从未直接获得联邦房屋和城市发展局 (HUD) 的资助。这些住宅区现与其它纽约市房屋局的公共房屋 "共享" 联邦资助资金。经营管理这些住宅区使房屋局每年增加超过 2, 300 万美元的开支负担。另外, 根据「2017 年度住宅楼实体需求评估」报告显示, 这八个住宅区共需要超过 10 亿美元进行急需的基建维修工程, 但由于缺少补助资金, 住宅区内的大楼状况持续恶化。

联邦房屋和城市发展局 (HUD) 于 2008 年 9 月 11 日批准了房屋局将未获资助的住房单位转换成领取第八章租金补助房屋。现在, 如果 LLC II 名下住宅区的居民迁出其住房单位, 房屋局会将空置单位转换成第 8 章租金补助住宅区。实施 PACT 计划属于一项前所未有的筹资模式。此模式可帮助居民维持所居住房单位, 防止这些住房单位陷入完全失修的困境并保障住房单位的租金合理性和居民的住房权利。

将住房单位转由第 8 章补助专款资助可为这些 LLC II 所属的住宅区筹得新的和稳定的收入对住房单位, 住宅楼和区内设施进行急需的大型维修工程。另外, 原用于这些住房单位的与房屋局其它住宅区共享的资金现可以全部用于房屋局的传统公共房屋的营运和维护工程中。

联邦房屋和城市发展局(HUD)于 2017 年 12 月 3 日批准了纽约市房屋局根据联邦法律(第 2 卷第 200 节)关于住宅区转型程序的规定,提出保留位于布朗克斯区的贝切斯特住宅区和默菲住宅区的 1 幢非民居物业和 13 幢住宅物业共 722 个住房单位的申请。 HUD 已于 2017 年 11 月 22 日批准纽约市房屋局的 2017 财政年度机构计划的重大修正案中关于贝切斯特住宅区和默菲住宅区的保存工作。 纽约市房屋局通过与 MBD 社区房屋发展公司(发展商和社会服务提供者), Camber 置业集团(发展商)和 L+M 发展伙伴公司(发展商和物业管理)建立公私合作关系,已于 2018 年 12 月 28 日完成 PACT/未获资助的住宅单位的转换工作。 社会服务则由 BronxWorks 社会服务公司提供。 此项目的资金是由纽约市房屋发展公司通过常规抵押贷款所得的长期贷款提供。 住宅楼维修工程约需资 8.8 千万美金,并预计于 2021 年完工。

「2018 财政年度公共房屋机构计划」修正案中还公布了房屋局根据联邦法律(第 2 卷第 200 节)关于住宅区转型程序的规定,向 HUD 提出了保留位于布鲁克林区的独立住宅区和威廉斯住宅区的申请。 纽约市房屋局已从 2018 年 3 月开始在这些住宅区召开社区咨询会和居民参与活动。 HUD 已于 2018 年 9 月 14 日批准纽约市房屋局于「2018 财政年度公共房屋机构计划」修正案中提出保留独立住宅区和威廉斯住宅区的申请。 NYCHA 已于 2019 年第二季度选出由 The Arker Companies, Omni New York LLC, Dabar Development Partners 以及 Bedford Stuyvesant Restoration Corporation 所组成的发展团队承接工程项目。 NYCHA 和发展团队已于 2020 年 2 月签署合作协议。

NYCHA 于 2019 年 3 月 21 日提交了「2019 财政年度公共房屋机构计划」修正案,要求 HUD 根据联邦法律(第 2 卷第 200 节)关于住宅区转型程序的规定,批准保留其余四个 LLC II 所属的住宅区 (344 East 28th Street, Wise Towers, Linden 和 Boulevard)的申请。 通过转型,这些住宅区内的所有住房单位将不再属于联邦公共房屋计划并转以第 8 章房屋租金资助住宅区模式管理。 住宅区内的家庭将领取第 8 章房屋租金补助。 不符合资格领取第 8 章房屋租金补助的家庭可继续居住并支付家庭收入的百分 30 为租金。

HUD 已于 2019 年 6 月 19 日批准了 NYCHA 「2019 财政年度公共房屋机构计划」修正案中关于保留这几个住宅区的计划。 NYCHA 已选出由 The Community Preservation Corporation (CPC), the Community Development Trust (CDT), Monadnock Development, Kalel Holdings, Lemor Development Group, Community League of the Heights (CLOTH) and Cornell Pace Inc. (CPI) 所组成的发展团队承接位于曼哈顿区的 344 East 28th Street 和 Wise Towers 住宅区的集资,翻修和管理工作,并已于 2020 年 11 月完成物业的转换程序。 NYCHA 还于 2020 年 2 月为其它位于布鲁克林区的 Linden 和 Boulevard 住宅区选出发展团队并预计于 2021 年年底完成所有未获补助住房单位的转换工作。

租金补助示范计划(RAD)

租金补助示范计划(RAD)是由美国联邦房屋及城市发展部 (HUD) 管理的一项自愿性计划。 RAD 的目标是希望通过将住宅区从第 9 章计划转换至第 8 章计划的程序转换资金来源,为住宅区建立更稳固的财政基础,保障房屋的长期补助,改善和更新物业,以及确保住宅区稳定发展。

在「2020 财政年度机构计划」重大修正案中，NYCHA 向 HUD 申请通过 RAD 计划，将 Belmont-Sutter 地区和 Fiorentino 住宅区的转换项目纳入之前已宣布和批准的 Boulevard Houses 的 PACT 转换计划中。NYCHA 还向 HUD 申请通过 RAD 计划，将 Pennsylvania Ave-Wortman Ave 住宅区的转换项目纳入之前已宣布和批准的 Linden Houses 的 PACT 转换计划中。通过转型程序，这些住宅区内的所有住房单位将不再以联邦公共房屋计划经营，而且这些住宅区现有的认可公共房屋住户将转为领取第 8 章房屋租金补助券，获得原居安置及支付不超过调整后家庭收入的百分 30 为租金。

改善基础设施 – 「2020 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 2020 年 4 月 30 日和 2020 年 12 月 9 日向居民咨询委员会(RAB)汇报了房屋局的基建规划项目和「2020 财政年度基建工程计划」和「五年工作计划」。

纽约市房屋局的「2020 财政年度基建资金年度报表/绩效和评估报告」和「五年基建工程计划」附于修正案的 23 至 53 页的附件 C 中。

NYCHA 制定的「2020 财政年度基建工程计划」的投资重点将继续为解决 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害;以及 (4) 安全保安投资火灾警报器，新门禁和闭路电视系统。另外，NYCHA 将根据本预算中所述的包括「基建资金计划」(CFP)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。

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。