



纽约市

HOME-ARP 拨款计划 (修订于 2023 年 12 月 13 日)

联系人:

房屋保护和开发局

(Department of Housing Preservation and Development)

[homearp@hpd.nyc.gov](mailto:homearp@hpd.nyc.gov)

## HOME-ARP 拨款计划范本

### 指南

- 为获得家庭投资合作伙伴计划 - 美国救援计划 (HOME Investment Partnership Program – American Rescue Plan, HOME-ARP) 的拨款, 参与辖区 (Participating Jurisdiction, PJ) 必须:
  - 至少与规定的组织进行磋商;
  - 为公众提供参与机会, 包括设立 15 天的公众意见征询期和至少召开一次公开听证会; 以及,
  - 制定符合 HOME-ARP 通知要求的计划。
  
- 提交方法: 在综合支付和信息系统 (Integrated Disbursement and Information System, IDIS) 中的 AD-26 页面 (适用于 2021 财政年度 (Fiscal Year, FY) 年度行动计划为第 2-5 年年度行动计划的 PJ) 或 AD-25 页面 (适用于 2021 财政年度年度行动计划为第 1 年年度行动计划且属于 2021 年综合计划一部分的 PJ) 上, PJ 必须在“HOME-ARP allocation plan” (HOME-ARP 拨款计划) 选项旁以附件形式提交 Microsoft Word 或 PDF 版本的计划。
  
- PJ 还须在 AD-26 或 AD-25 页面 (PJ 适用的页面) 上以附件形式提交 SF-424、SF-424B、SF-424D 和以下证明文件:
  - 坚定推进公平住房;
  - 统一搬迁援助和不动产收购政策法案 (Uniform Relocation Assistance and Real Property Acquisition Policies Act) 与防流离失所和搬迁援助计划 (Anti-displacement and Relocation Assistance Plan);
  - 反游说法 (Anti-Lobbying);
  - 管辖权;
  - 第 3 节; 以及,
  - HOME-ARP 特定证明文件。

参与辖区: 纽约市

日期: 2023 年 12 月 13 日

# 目录

简介 .....	4
磋商 .....	4
公众参与 .....	9
需求评估和差距分析.....	14
QP1: 无家可归.....	15
QP2: 面临无家可归风险 .....	16
QP3: 逃离或试图逃离家庭暴力或人口贩卖 .....	17
QP4: 其他群体.....	18
紧急收容所.....	26
支持服务.....	26
以租户为本的租房援助.....	28
为无家可归家庭开发可负担的租赁单元.....	28
HOME-ARP 活动 .....	30
HOME-ARP 住房建造目标 .....	31
优先选择 .....	31
HOME-ARP 再融资指南 .....	35

## 引言

2021年3月11日,《2021年美国救援计划法案》(President Biden signed the American Rescue Plan Act of 2021, ARP) (P.L. 117-2) 由拜登总统签署成为法律。根据 ARP 第 3205 条,为家庭投资合作伙伴计划 (HOME Investment Partnerships Program, 简称 HOME) 拨款,以提供无家可归者援助和支持服务,应对 COVID-19 疫情对经济、公共卫生、州和地方政府、个人和企业的持续影响。

HOME-ARP 旨在通过五项活动为特定弱势群体提供支持:

1. 通过收购、修缮或新建和支持经济适用房以进行开发
2. 以租户为本的租房援助 (Tenant-Based Rental Assistance, TBRA)
3. 支持服务
4. 非聚集性收容所 (Non-Congregate Shelter, NCS) 收购和开发
5. 非盈利组织运营和能力建设

国会提供了 50 亿美元的拨款,并根据 HOME 拨款公式分配给参与辖区 (PJ)。在 2021 联邦财政年度 (Federal Fiscal Year, FFY), 住房和城市发展部 (Housing and Urban Development, HUD) 向纽约市提供了 269,831,517 美元的 HOME-ARP 资金,用于 2030 年 9 月 30 日之前的拟议活动。

要获得该资金,纽约市需要制定一份 HOME-ARP 拨款计划并提交给 HUD,计划需说明 HOME-ARP 资金将如何分配给符合条件的活动。以下是纽约市的 HOME-ARP 拨款计划。

## 磋商

### 磋商流程摘要:

为了针对 HOME-ARP 拨款计划的制定提供信息,纽约市房屋保护和开发局 (Department of Housing Preservation and Development, HPD) 与众多合作伙伴和利益相关者举行了磋商会议,以满足 HOME-ARP 合格群体 (Qualifying Population, QP) 的需求。磋商对象包括纽约市连续护理计划 (Continuum of Care, CoC)、其他市政机构以及为无家可归者、家庭暴力和性别暴力幸存者、残障人士、退伍军人和其他弱势群体提供服务的私人组织。通过这些磋商,HPD 有机会直接听取服务提供者的意见,以获得有关需求、服务差距以及有益于 QP 的潜在举措的第一手资料。

2023 年 1 月至 2 月期间,HPD 主要通过 Microsoft Teams 进行虚拟磋商。通过参加纽约市 CoC 的虚拟指导委员会会议,HPD 与其进行了首次磋商。随后,HPD 与所有其他利益相关者举行了多次虚拟信息会议,以征求各方意见。

下表总结了收到的反馈意见。HPD 的工作人员将继续与利益相关者保持联系,让其参与到拟议的 HOME-ARP 活动的整个实施过程中,以确保能满足 QP 的优先需求。

表 1. 已磋商组织的名单以及从这些实体收到的反馈意见摘要

已磋商的机构/组织	所服务的合格群体	机构/组织类型	磋商方式	磋商日期	反馈意见
纽约市 CoC	1. 无家可归的群体	CoC	在 Zoom 举行 CoC 指导委员会会议, 以及电子邮件跟进	2023 年 1 月 20 日	<ul style="list-style-type: none"> <li>需要更多资金以扩展人力资源管理局 (Human Resources Administration, HRA) 的 Homebase 防止驱逐计划, 该计划为纽约市面临无家可归风险或需要住房稳定服务的群体提供服务</li> <li>需要专项计划和资金, 用于获取基于社区的补助券和管理福利</li> </ul>
纽约市市长办公室终结家庭暴力和性别暴力处 (Mayor's Office to End Domestic and Gender-Based Violence, ENDGBV)	3. 逃离或试图逃离家庭暴力 (Domestic Violence, DV)、约会暴力、性侵犯、跟踪行为或人口贩卖的群体	解决 QP 需求的公共机构	Microsoft Teams 会议和电子邮件跟进	2023 年 2 月 2 日	<ul style="list-style-type: none"> <li>家庭暴力和性别暴力幸存者的首要关注点是对安全的经济适用房的需求</li> <li>目前的永久性住房选项不足以满足援助需求</li> <li>目前需要大约 3 年或更长的时间才能将家庭暴力受害者安置到公共住房</li> <li>家庭暴力和性别暴力的单身幸存者适用的住房选择最少</li> </ul>
纽约市退伍军人服务部 (Department of Veterans Services)	1. 无家可归的群体 2. 面临无家可归风险的群体 4. 其他群体	解决 QP 需求的公共机构  服务于退伍军人的组织	借助 Microsoft Teams 进行讨论	2023 年 2 月 10 日	<ul style="list-style-type: none"> <li>为内部退伍军人提供无家可归预防服务和住房咨询服务的机构需要成为 HUD 批准的住房咨询机构</li> <li>获得新住房和获得更好的住房条件是纽约市退伍军人三大需求的其中之一</li> </ul>

已磋商的机构/组织	所服务的合格群体	机构/组织类型	磋商方式	磋商日期	反馈意见
Services for the Underserved, Inc. (SUS)	3. 逃离或试图逃离 DV、约会暴力、性侵犯、跟踪行为或人口贩卖的群体	DV 服务提供者 服务于退伍军人的组织 解决残障人士需求的私人组织	借助 Microsoft Teams 进行讨论	2023 年 2 月 15 日	<ul style="list-style-type: none"> <li>需要资助服务提供者招聘更多的工作人员，以减少服务提供方面的延迟</li> <li>需要更多资金来补助目前的计划，例如 HRA 的 Homebase 计划</li> <li>需要提供后续护理、补贴重新认证和欠款援助</li> </ul>
ADAPT 社区网络 (ADAPT Community Network)	1. 无家可归的群体 2. 面临无家可归风险的群体 4. 其他群体	解决公平住房、公民权利问题和残障人士需求的公共/私人组织	借助 Microsoft Teams 进行讨论	2023 年 2 月 17 日	<ul style="list-style-type: none"> <li>需要更多资金来帮助残障人士获得稳定的家庭环境</li> </ul>
纽约支持性住房网络 (Supportive Housing Network of New York, SHNNY)	1. 无家可归的群体	无家可归者服务提供者 解决残障人士需求的私人组织	借助 Microsoft Teams 进行讨论	2023 年 2 月 17 日	<ul style="list-style-type: none"> <li>未给出具体反馈</li> </ul>
美国志愿者协会-大纽约地区 (Volunteers of America-Greater New York, VOA-GNY)	1. 无家可归的群体 2. 面临无家可归风险的群体 4. 其他群体	无家可归者服务提供者	借助 Microsoft Teams 进行讨论	2023 年 2 月 17 日	<ul style="list-style-type: none"> <li>未给出具体反馈</li> </ul>
美国能源部基金会 (Doe Fund)	1. 无家可归的群体 2. 面临无家可归风险的群体 4. 其他群体	无家可归者服务提供者	借助 Microsoft Teams 进行讨论，以及电子邮件跟进	2023 年 2 月 17 日	<ul style="list-style-type: none"> <li>需要对现有住房进行租房援助</li> </ul>

已磋商的机构/组织	所服务的合格群体	机构/组织类型	磋商方式	磋商日期	反馈意见
Riseboro	1. 无家可归的群体 4. 其他群体	无家可归者服务提供者	借助 Microsoft Teams 进行讨论	2023 年 2 月 17 日	<ul style="list-style-type: none"> <li>未给出具体反馈</li> </ul>
Constructive Partnerships Unlimited	1. 无家可归的群体 2. 面临无家可归风险的群体 4. 其他群体	解决公平住房、公民权利问题和残障人士需求的公共/私人组织	一对一会议/对话	2023 年 2 月 17 日	<ul style="list-style-type: none"> <li>未给出具体反馈</li> </ul>
Worldwide Veterans and Family Services	1. 无家可归的群体 2. 面临无家可归风险的群体 4. 其他群体	服务于退伍军人的组织	借助 Microsoft Teams 进行讨论	2023 年 2 月 17 日	<ul style="list-style-type: none"> <li>第一次独立生活的人（特别是出狱后的人）需要适应调整方面的协助、安全和卫生生活教育和心理健康状况跟进</li> <li>退伍军人需要住房</li> </ul>
New Destiny Housing	3. 逃离或试图逃离 DV、约会暴力、性侵犯、跟踪行为或人口贩卖的群体	DV 服务提供者	借助 Microsoft Teams 进行讨论	2023 年 2 月 13 日	<ul style="list-style-type: none"> <li>住房寻找和住房保留服务对曾经无家可归者至关重要/有效</li> <li>DV 幸存者需要更便捷地获得支持性住房；对长期/无家可归的定义成为了阻碍</li> <li>需要经过减少伤害培训的工作人员</li> </ul>
Breaking Ground	1. 无家可归的群体 4. 其他群体	无家可归者服务提供者	借助 Microsoft Teams 进行讨论	2023 年 2 月 13 日	<ul style="list-style-type: none"> <li>需要为无法通过紧急租房援助计划 (Emergency Rental Assistance Program, ERAP) 弥补的欠款缺口提供财政援助</li> <li>入住后，曾经无家可归者可能会被孤立，如果没有保留/稳定服务，则会影响租金的支付</li> </ul>

已磋商的机构/组织	所服务的合格群体	机构/组织类型	磋商方式	磋商日期	反馈意见
Project Renewal	1. 无家可归的群体	无家可归者服务提供者	借助 Microsoft Teams 进行讨论	2023 年 2 月 10 日	<ul style="list-style-type: none"> <li>未给出具体反馈</li> </ul>
纽约州住房与社区重建部 (Division of Homes and Community Renewal, HCR)	所有群体	公共住房机构 (Public Housing Agency, PHA)	一对一会议/对话	2023 年 2 月 10 日	<ul style="list-style-type: none"> <li>计划专注于为收入低于地区收入中值 (Area Median Income, AMI) 50% 的人建造和改造住房，为居民提供/不提供服务</li> </ul>
西区老年和支持性住房联合会 (West Side Federation for Senior and Supportive Housing, WSFSSH)	1. 无家可归的群体 2. 面临无家可归风险的群体 4. 其他群体	无家可归者服务提供者	借助 Microsoft Teams 进行讨论	2023 年 2 月 24 日	<ul style="list-style-type: none"> <li>需要资金来更新现有的单人间永久性住房，以便老年人就地养老</li> <li>需要为所有入住永久性住房的曾经无家可归者提供低干涉服务和技术培训，以确保他们能够享有可用的福利</li> </ul>
Neighborhood Initiatives Development Corporation (NIDC)	1. 无家可归的群体 2. 面临无家可归风险的群体 4. 其他群体	解决公平住房和公民权利问题的公共/私人组织；无家可归者服务提供者	一对一会议/对话和电子邮件跟进	2023 年 2 月 21 日	<ul style="list-style-type: none"> <li>为预防无家可归者再次陷入困境，需要为住房寻找和人员配备提供资金，以促进住房保留</li> <li>需要工作人员与健康和社会服务机构建立联系，并提供安全、问题解决和财务规划方面的教育和实践</li> </ul>
纽约市房屋管理局 (New York City Housing Authority, NYCHA)	所有群体	PHA	一对一会议和额外跟进	2023 年 2 月 28 日至今	<ul style="list-style-type: none"> <li>公共住房居民迫切需要租金欠款援助</li> </ul>

## 公众参与

PJ 必须提供机会并鼓励公民参与 HOME-ARP 拨款计划的制定。在提交计划前，PJ 必须对居民进行合理的通知，并提供至少 15 个日历日的征询期，让居民能够对拟议的 HOME-ARP 拨款计划发表意见。PJ 必须遵守其已采纳的「适当通知并提供发表意见的机会」中的要求，为现行公民参与计划制定修正案。此外，在制定 HOME-ARP 拨款计划期间和提交计划之前，PJ 必须举行至少一场公开听证会。

根据 HOME-ARP，PJ 必须向公众提供以下信息：

- PJ 将获得的 HOME-ARP 拨款金额，
- PJ 可能从事的活动范围。

此外，作为纽约市拨款计划的一部分，市政府建议纽约市房屋管理局 (NYCHA) 作为次级接收人管理纽约市的部分拨款，用于向居住在 NYCHA 拥有的公共住房中的个人或家庭提供财政援助，特别是通过支付拖欠租金来提供支持服务。美国住房和城市发展部 (HUD) 认为，根据《HOME-ARP 通知》(HOME-ARP Notice) 第 VII.H.2 节的规定，这种拟议的资金使用方式会造成组织间的利益冲突。根据《HOME-ARP 通知》，HOME-ARP 参与辖区可向 HUD 申请对组织利益冲突的例外情况进行处理，前提是该辖区在提供其他事项外还应提供有关冲突性质的书面披露。请参阅《HOME-ARP 通知》第 VII.H.4 节。纽约市向 HUD 提出了例外情况处理申请，并根据上述要求公开披露了潜在的组织利益冲突。

**说明公众参与流程，包括有关计划制定期间举行的公众意见征询期和公开听证会的信息及其日期：**

- 拟议的 HOME-ARP 拨款计划的公开通知日期：**2023 年 3 月 2 日
- 公众意见征询期：**开始日期：2023 年 3 月 9 日；结束日期：2023 年 3 月 24 日
- 公开听证会：**2023 年 3 月 15 日

如下所述，根据纽约市的公众参与计划，拟议的 HOME-ARP 拨款计划的公开通知已刊登在四家当地报纸上，并从英语翻译成西班牙语、俄语和中文。该通知详细说明了公众意见征询期的开始日期、公开听证会的日期以及如何获得额外的翻译服务。计划草案的译文版也上传到了综合计划 (Consolidated Plan) 网页上。这些译文版草案还包括了其他语言的翻译。

此外，根据纽约市向 HUD 提交的例外情况处理申请，该市披露了潜在的组织利益冲突。该冲突已于 2023 年 11 月 2 日在四家当地报纸上刊登的公开通知中披露，并从英语翻译成了十种语言。公众可在 2023 年 11 月 3 日至 11 月 9 日期间提交书面意见。

**说明为扩大公众参与所做的任何努力:**

纽约市采用多种通知方式告知公众。在 HOME-ARP 拨款计划的公众审查期间，纽约市通过电子邮件向纽约市居民、组织和公职人员发送了超过 1,000 份通知，以邀请他们发表意见。

此外，还在四家当地报纸上刊登了有关拟议的拨款计划公开听证会的通知，分别是英文日报、西班牙文日报、俄文日报和中文日报，每家报纸都在全市范围内发行。

此外，还在市长运营办公室 (Mayor's Office of Operations) 和纽约市房屋保护和开发局的网站上发布了拟议的拨款计划的通知。市长运营办公室网站上还发布了 PDF 版本的 HOME-ARP 拨款计划，供公众查阅和下载。该计划还被翻译成了十种语言以供查阅，包括阿拉伯语、孟加拉语、简体中文、繁体中文、法语、海地克里奥尔语、韩语、波兰语、俄语、西班牙语和乌尔都语。

纽约市提供了一个专门的网页供纽约市居民发表意见。将经修订、提议和批准的计划公布在综合计划网页上以供下载。

**总结在公众参与流程中收到的意见和建议:**

纽约市未收到任何公众意见或建议。

**总结任何未被采纳的意见或建议，并说明原因:**

纽约市未收到任何公众意见或建议。

**纽约市**  
**市长运营办公室、纽约市房屋保护和开发局以及纽约市规划局**  
**关于 HOME-ARP 拨款计划的公开听证会和意见征询期的通知**

致所有相关机构、社区委员会、团体和个人：

2021 年 3 月 11 日，《2021 年美国救援计划法案》(President Biden signed the American Rescue Plan Act of 2021, ARP) (P.L. 117-2) 由拜登总统签署成为法律。根据 ARP 第 3205 条，为家庭投资合作伙伴计划（简称 HOME）拨款，以提供无家可归者援助和支持服务，应对 COVID-19 疫情对经济、公共卫生、州和地方政府、个人和企业的持续影响。

市长运营办公室和纽约市房屋保护和开发局 (HPD) 负责实施 HOME-ARP 拨款计划，并已安排了以下事项：

- 从 2023 年 3 月 9 日（星期四）至 2023 年 3 月 24 日（星期五），展开为期 15 天的 HOME-ARP 拨款计划公众意见征询期。

鼓励公众发送电子邮件至 [homearp@hpd.nyc.gov](mailto:homearp@hpd.nyc.gov)，向房屋保护和开发局 HOME ARP 团队提交书面意见。

- 3 月 15 日（星期三）晚上 6:00 至 7:00 举行 HOME-ARP 拨款计划公开听证会。

**听证会将在以下地址举行：**

NYC City Planning Commission Hearing Room  
Lower Concourse, 120 Broadway, Manhattan

**您也可以通过以下方式参加网络听证会：**

网络研讨会 ID: 812 5269 1068

公众参与的 ZOOM 链接：

<https://us06web.zoom.us/j/81252691068?pwd=TKZLeU1MY2d5eUpqeTJ5WUJTRHIVUT09>

此次公开听证会旨在征求公众对 HOME-ARP 拨款计划、本市使用联邦资金应对 COVID-19 疫情的持续影响以及展开拟议活动的意见。如需了解该计划，请访问我们的网页：<https://www.nyc.gov/site/operations/projects/consolidated-plan.page>。所有收到的意见和建议都将被审查并在规划过程中加以考虑。意见摘要和市政府的回应将提交给 HUD，以便在最终的 HOME-ARP 拨款计划中获得批准。

在 2021 联邦财政年度 (FFY)，纽约市从 HUD 收到了 269,831,517 美元的 HOME-ARP 资金。该市建议在 2030 年 9 月 30 日之前将这些资金用于以下用途：

- 租赁住房
- 基于租户的租房援助
- 收购非聚集性收容所
- 社会服务
- 行政和规划

如果您需要合理的便利安排（例如但不限于手语翻译）以便参加公开听证会，请告知纽约市规划局 (Department of City Planning)。将根据可用资源提供外语口译服务。请至少在听证会前五个工作日将申请发送至 [accessibilityinfo@planning.nyc.gov](mailto:accessibilityinfo@planning.nyc.gov) 或致电 212-720-3508，或发送至综合计划的电子邮箱 [conplannyc@cityhall.nyc.gov](mailto:conplannyc@cityhall.nyc.gov)。

鼓励公众发送电子邮件至 [homearp@hpd.nyc.gov](mailto:homearp@hpd.nyc.gov)，向房屋保护和开发局 HOME ARP 团队提交书面意见。

如需了解有关纽约市房屋保护和开发局的更多信息，请访问我们的网站 <http://www.nyc.gov/hpd>。

纽约市：Eric Adams，市长  
Dan Steinberg，市长运营办公室主任  
Adolfo Carrion，纽约市房屋保护和开发局专员

日期：2023 年 2 月 23 日

**纽约市**  
**市长运营办公室，**  
**纽约市房屋保护和开发局**  
**关于利益冲突公开披露**  
**的意见征询期的通知**

致所有相关机构、社区委员会、团体和个人：

2021年3月11日，《2021年美国救援计划法案》(President Biden signed the American Rescue Plan Act of 2021, ARP) (P.L. 117-2) 由拜登总统签署成为法律。根据 ARP 在家庭投资合作伙伴计划（简称 HOME）第 3205 条中的规定，HOME 将提供无家可归者援助和支持服务，以应对 COVID-19 疫情对经济、公共卫生、州和地方政府、个人和企业的持续影响。国会提供了 50 亿美元的拨款，并根据 HOME 拨款公式分配给参与辖区。在 2021 联邦财政年度，HUD 向纽约市提供了 269,831,517 美元的 HOME-ARP 资金，用于 2030 年 9 月 30 日之前的拟议活动。

要获得拨款资金，纽约市需要制定一份 HOME-ARP 拨款计划并提交给 HUD，计划需说明 HOME-ARP 资金将如何用于符合条件的活动。

作为纽约市获得 HOME-ARP 拨款资金的拨款计划的一部分，市政府建议纽约市房屋管理局 (NYCHA) 作为次级接收人，将纽约市约 2.7 亿美元拨款资金的一部分用于向居住在 NYCHA 拥有的公共住房中的个人或家庭提供的财政援助，特别是通过支付拖欠租金来提供支持服务。美国住房和城市发展部 (HUD) 认为，根据《HOME-ARP 通知》第 VII.H.2 节的规定，这种拟议的资金使用方式会造成组织间的利益冲突。该节规定，次级接收人不得对居住在其拥有的住房中的个人或家庭提供财政援助（包括租金支付），也不得以个人或家庭居住在其拥有的住房单元作为提供支持服务的条件。请参阅 CPD-21-10：2021 年 9 月 13 日发布的《HOME-美国救援计划资金使用要求》(Requirements for the Use of Funds in the HOME-American Rescue Plan Program, 也称“HOME-ARP Notice”)，第 VII.H.2 节。

HUD 指导方针规定，公共房屋管理局 (Public Housing Authorities, PHA) 不得用公共住房运营资金或资本资金来免除或减少租金拖欠，因为根据规定，这些资金不得用于弥补租金拖欠或租金缺口。HUD 鼓励 PHA 与地方和其他合作伙伴合作，为需要援助的家庭提供帮助。根据这一指导方针，NYCHA 和市政府申请了 HOME-ARP 援助，以便为符合资格的家庭提供租金拖欠救济。NYCHA 使用 HOME-ARP 资金进行的付款将为家庭减少逾期房租的付款额，从而为 NYCHA 拖欠租金的家庭提供所需的救济。然而，所有此类旨在减少家庭逾期房租付款额的援助相当于 NYCHA 将资金直接拨款给自己，因为 NYCHA 是此类房租逾期的住房的提供者。由于这一使用 HOME-ARP 资金提供援助的方式涉及到 NYCHA 将资金提供给自己，以减少 NYCHA 公共住房租户应支付的款项，因此 HUD 认为，在没有获得 HUD 允许例外处理的情况下，这属于第 VII.H.2 节所禁止的援助类型。

根据《HOME-ARP 通知》，HOME-ARP 参与辖区可向 HUD 申请对组织利益冲突的例外情况进行处理，前提是该辖区在提供其他事项外还应提供有关冲突性质的书面披露。请参阅《HOME-ARP 通知》第 VII.H.4 节。纽约市打算向 HUD 提出例外情况处理申请，并根据该申请进行公开披露。

NYCHA 为住在 NYCHA 拥有的公共住房中的个人或家庭支付拖欠租金，以此来提供支持服务，请公众对该事项可能造成的潜在利益冲突发表意见。如需发表任何意见，请发送电子邮件至 [homearp@hpd.nyc.gov](mailto:homearp@hpd.nyc.gov)，向房屋保护和开发局 HOME ARP 团队提交书面意见。

利益冲突公开披露的公众意见征询期为 5 个工作日，定于 2023 年 11 月 3 日至 2023 年 11 月 9 日。

如需了解有关纽约市房屋保护和开发局的更多信息，请访问我们的网站 <http://www.nyc.gov/hpd>。

纽约市： Eric Adams，市长  
Dan Steinberg，市长运营办公室主管  
Adolfo Carrion，纽约市房屋保护和开发局专员

日期：2023 年 11 月 2 日

# 需求评估和缺口分析

表 2. 住房需求库存和缺口分析

无家可归									
	当前库存			无家可归的群体				缺口分析	
	家庭	仅成人	退伍军人	家庭户 (至少 1 名子女)	成人家庭 (无子女)	退伍军人	DV 受害者	家庭	仅成人
	床位数量	床位数量	床位数量					床位数量	床位数量
紧急收容所	31,138	31,786	160						
过渡性住房	332	2,588	179						
永久支持性住房	7,711	27,854	4,996						
其他永久性住房	555	95	0						
收容的无家可归者				29,532	28,798	474	4,845		
未收容的无家可归者				0	3,452	8	0		
<b>当前缺口或 盈余</b>								1,606	-464

数据来源: [2022 年纽约市时间点 \(Point in Time, PIT\) 统计](#); [2022 年连续性护理计划住房库存统计 \(Housing Inventory Count, HIC\)](#)

如表 2 中的住房需求库存和缺口分析数据所示, 需要更多紧急收容所成人床位。每年都有数百名纽约市民因为火灾、非法占用和其他危险情况而流离失所。目前, 在本市紧急收容所系统中, 供因火灾和市政府发布的迁出令而流离失所的居民使用的成人床位大约还缺少 464 张。

**介绍 PJ 管辖范围内合资格群体的规模和人口结构:**

**QP1: 无家可归的群体**

下方表 3 显示截至 2022 年的纽约市无家可归者群体的规模和人口结构。如数据所示，纽约市有色人种（尤其是黑人和西班牙裔居民）不成比例地受到住房和无家可归危机的影响。

表 3. 纽约市无家可归的群体人口统计数据 (2022)

纽约市无家可归的群体 (收容和未收容)	无家可归者人数	无家可归者比例
<b>总计</b>	<b>61,840</b>	<b>100%</b>
<b>种族</b>		
黑人或非裔美国人	45,686	74%
白人	10,696	17%
亚裔	746	1%
美洲印第安人/阿拉斯加原住民	419	1%
夏威夷/其他太平洋诸岛原住民	957	2%
多种族	3,336	5%
<b>族裔</b>		
西班牙裔/拉丁裔	23,415	38%
非西班牙裔/非拉丁裔	38,425	62%
<b>性别</b>		
女	26,715	43%
男	34,657	56%
跨性别	421	1%
非常规性别者	44	<1%
性别存疑者	3	<1%
<b>子群体</b>		
严重精神疾病患者	9,980	16%
慢性物质滥用者	4,576	7%
退伍军人	482	1%
艾滋病毒 (HIV)/艾滋病 (AIDS) 患者	2,896	5%
家庭暴力受害者	4,845	8%
无人陪伴的未成年	2,094	3%
育儿青年	1,500	2%
育儿青年的子女	1,669	3%

**数据来  
源:**

[2022 年纽约市时间点 \(PIT\) 统计](#)

## QP2: 面临无家可归风险的群体

除了无家可归的群体以外，还有成千上万名面临无家可归风险的纽约市民。根据 HUD 的定义，这些家庭的收入低于地区中位数收入 (AMI) 的 30%、没有足够资源或支持网络帮助防止他们成为无家可归者，并且符合表明没有稳定住房的一项或多项标准，例如在过去 60 天内出于经济原因至少搬迁两次的家庭、已收到有关其当前住房将被终止的通知或「所居住的住房存在与住房不稳定或无家可归风险增加有关的特征，这些特征已在受助人的经批准综合计划中确定。」

纽约市现行 (2021-2025) 经批准综合计划确定了与不稳定和无家可归风险增加有关的住房特征，包括面临驱逐威胁、未持有租约、收入极低且租金负担极重、住房不合标准、过去一年内频繁搬迁或最近经历无家可归。对于面临无家可归风险的所有合资格群体中的所有家庭，目前没有全面的人口统计数据。对于面临驱逐威胁、未持有租约、过去一年内频繁搬迁或最近经历无家可归的家庭，全面的人口统计数据尤其缺乏。然而，可以通过美国社区问卷调查 (American Community Survey, ACS) 数据了解收入极低且租金负担极重的家庭以及居住于不合标准住房中的家庭，这两种住房特征都与住房不稳定和无家可归风险增加有关。ACS 数据确定了收入不超过 AMI 30% 或介于 AMI 30% 至 50% 的家庭的住房特征，这些家庭正在经历严重住房问题，包括缺乏完整的厨房设施、缺乏完整的管道设施、严重拥挤（每个房间超过 1.5 人）以及租金负担超过 50%。缺乏完整的厨房设施和管道设施以及严重拥挤等问题与不合标准的住房有关，并且租金负担超过 50% 接近于租金负担极重。

表 4. 收入介于 AMI 0-50% 的家庭的人口统计数据和严重住房问题

纽约市租房家庭	收入介于 AMI 0-30% 的家庭	收入介于 AMI 30-50% 的家庭	收入介于 AMI 0-30% 且面临 1 个或多个严重住房问题的家庭	收入介于 AMI 30-50% 且面临 1 个或多个严重住房问题的家庭
总计	675,691	334,894	512,210	135,460
种族/族裔				
黑人或非裔美国人	173,349	81,847	130,601	27,684
白人	132,672	67,804	107,375	39,104
亚裔	69,740	34,266	54,598	17,287
美洲印第安人/阿拉斯加原住民	607	558	607	558
太平洋岛民	379	0	379	0
西班牙裔	271,831	137,468	194,428	45,157
多种族/其他种族，非西班牙裔	27,370	12,951	24,222	5,670

数据来源：2021 年美国社区问卷调查 (ACS) 1 年数据的估值，公众使用的微数据样本 (Public Use Microdata Sample, PUMS)

如表 4 所示，在纽约市，有 512,210 户租房家庭的收入不超过 AMI 30% 且正在面临一个或多个严重住房问题。还有 135,460 户租房家庭的收入介于 AMI 30% 至 50% 且正在面临一个或多个严重住房问题。

如下方表 5 所示，对于收入不超过 AMI 30% 的家庭，租金负担极重是最常见的严重住房问题之一。在纽约市的所有租房者中，有 53.4% 的租房者的租金负担超过 30%，29.1% 的租房者所支付租金超过总收入的 50%。收入不超过 AMI 30% 的极低收入家庭受此问题影响最为严重：其中有 82.4% 家庭的租金负担超过 30%，66.7% 家庭的租金负担严重到超过 50%。主要种族和族裔群体所经历的租金负担相对类似。

地区中位数收入的 0-30%： 在该收入水平，有 75.8% 的租房家庭面临一个或多个严重住房问题。这类问题在主要种族和族裔群体中的比例相近。

地区中位数收入的 30-50%： 在该收入水平，相对总体比例 40.4% 而言，白人和亚裔出现严重住房问题的比例也过高，分别为 57.6% 和 50.4%。

表 5. 租金负担

收入水平	家庭总数	租金负担为 30-50% 的家庭	租金负担为 30-50% 的家庭百分比	租金负担严重到超过 50% 的家庭	租金负担严重到超过 50% 的家庭百分比	存在租金负担的家庭总数	总百分比
0-30% AMI	675,691	105,738	15.6%	450,946	66.7%	556,684	82.4%
30-50% AMI	334,894	150,313	44.9%	116,473	34.8%	266,786	79.7%

*数据来源：2021 年美国社区问卷调查 (ACS) 1 年数据的估值，公众使用的微数据样本 (PUMS)*

### QP3：逃离或试图逃离家庭暴力或人口贩卖的群体

国家和地方均有充分证据表明，性别暴力、住房不稳定和无家可归问题之间存在交叉关系。人际暴力是导致女性和儿童无家可归的主要原因，对安全的可负担住房的需求是家庭暴力和性别暴力幸存者的主要关切问题。在纽约市，入住家庭暴力庇护所的幸存者通常无法在州政府规定的留宿期限（180 天）内找到稳定住房，并且会转移到游民服务局 (Department of Homeless Services, DHS) 收入所系统，这在他们能够重新过渡至永久性住房之前造成更多困扰和不稳定问题。

截至 2023 年 3 月，公共住房等待名单上有超过 4,400 名申请人自称是《防止对妇女施暴法案》(Violence Against Women Act, VAWA) 定义的家庭暴力受害者。还有超过 1,900 户现有公共住房家庭因为遭受家庭暴力、约会暴力、性侵犯和跟踪而根据 VAWA 规定获准搬迁。

2021 年，人口贩卖受害者热线在纽约州收到 1,662 则与人口贩卖有关的信息，其中有 671 则信息来自人口贩卖受害者或幸存者。目前没有纽约市的具体数据。

表 6. HRA 家庭暴力庇护所统计调查

家庭类型	统计数量
单身成人	114
成人家庭	1,494
有子女的家庭	2,346
总计	3,954

数据来源: [《37号地方法》\(Local Law 37\) HRA - 报告 - 公开数据](#), 截至2022年12月

#### QP4: 其他群体

纽约市是多元化人口的家园, 因此在住房稳定性方面也有各种各样的需求。除了上述满足资格的群体, 向其他一些群体提供支持性服务或援助将防止家庭流离失所, 或将为住房不稳定风险最大的家庭提供服务。虽然没有关于其他群体中满足资格的群体 (QP4) 中所有家庭需求的全面数据, 但纽约市利用这些可用的数据源来评估属于 QP4 的各种群体的需求。

#### 住房不稳定风险最大的家庭

「其他群体」中符合资格的群体包括住房不稳定风险最大且符合以下情况的家庭: 不满足其他三类 HOME-ARP 群体任一类的资格、收入低于或等于 AMI 的 50% 并且符合监管定义「有无家可归风险」中列出的若干标准之一, 这些标准包括「以书面形式被告知他们占用其现有住房或居住状况的权利将在 21 天内终止」或「所居住的住房存在与住房不稳定或无家可归风险增加有关的特征 (在受助人经批准的综合计划中确认)」(着重部分由作者标明)。如前所述, 纽约市经批准的综合计划会确定与不稳定和无家可归风险增加有关的若干住房特征, 包括但不限于被驱逐的威胁、极低的收入和极高的租金负担。

来自纽约市房屋管理局 (NYCHA) 的数据表明, 居住在 NYCHA 住房中的成千上万户家庭属于住房不稳定风险最大的合资格群体, 这些家庭面临此风险的原因包括: 与疫情相关的租金欠款不断增加, 远远超过家庭的支付能力; 纽约紧急租赁援助计划 (ERAP) 明确取消公共住房居民享有的优先级; 纽约州的疫情驱逐暂停期结束; 根据联邦政策, 公共住房机构 (PHA) 无法免除租金欠款; 由于公共住房融资模式依赖于租金征收, 驱逐的威胁日益增加; 公共住房家庭在被驱逐后在获取其他援助住房时面临独特的障碍。<sup>1</sup>因此, 尽管纽约市范围内的租房者对 NYCHA 提供的援助住房的需求尚未得到满足, 但在住房不稳定风险最大的合资格群体中, 有相当一部分家庭目前居住在 NYCHA 公共住房中。这些家庭的收入不超过 AMI 的 50%, 并且所居住的住房存在与住房不稳定或无家可归风险增加有关的特征, 包括收入极低或非常低; 租金和租金欠款累加造成沉重负担; 因 COVID-19 疫情导致的租金欠款而面临被赶出公共住房的威胁; 以及如果被驱逐出公共住房或仍欠 PHA 债务, 家庭在未来获取联邦援助住房时将面临独特的障碍。如下文所述, 联邦政府对 PHA 的监管模式要

<sup>1</sup> 纽约市和 NYCHA 继续声称, 由于与疫情相关的租金欠款和本节讨论的相关障碍, 许多收入等于或低于 AMI 30% 的 NYCHA 居民缺乏足够的资源或支持网络, 因此无法避免搬至收容所, 他们要么被告知对住房的占有权将被终止, 要么所居住的住房存在与住房不稳定或无家可归风险增加有关的特征, 符合「有无家可归风险」的合资格群体定义 (QP2)。

求 PHA 依赖租户租金来资助运营，而 NYCHA 有大约 30% 的运营预算依赖于租金。此外，联邦政策禁止 NYCHA 免除任何逾期租金。由于疫情造成的租金欠款不断增加，导致经营赤字不断扩大，NYCHA 不得不开始大幅增加对无力支付欠款的家庭采取的驱逐行动。不可否认的是，对公共住房居民而言，被驱逐的痛苦尤为严重，因为如果他们被驱逐出公共住房或仍欠 PHA 债务，他们在获取联邦政府援助的住房方面将面临独特而重大的额外障碍。PHA 运营预算对租金的依赖、联邦政策对 PHA 免除租金欠款的禁止以及被驱逐出公共住房或继续欠 PHA 债务的个人面临的具体住房障碍，这三种因素加在一起，使得极低收入或非常低收入家庭（因租金和租金欠款累加造成沉重负担而面临被驱逐的威胁）所居住的公共住房单元是存在与住房不稳定或无家可归风险增加有关的特征的住房单元。

约有 70,000 万户 NYCHA 家庭拖欠租金，并因此正面临被驱逐的威胁。NYCHA 家庭属于纽约市收入最低的家庭，平均总收入仅为 25,239 美元。NYCHA 所服务的约 95% 居民是有色人种。NYCHA 中 79% 有租金欠款的家庭的收入不超过 AMI 的 50%，该群体的平均家庭收入仅为 20,842 美元。有租金欠款且收入不超过 AMI 50% 的公共住房家庭平均每户欠 5,637 美元租金。相比之下，这些家庭的平均月租金为 519 美元，这意味着平均欠款几乎高达平均月租金的 11 倍。因此，有租金欠款且收入不超过 AMI 50% 的家庭平均每月实际上拖欠近一年的租金——当月的租金加上比当月租金高 11 倍的拖欠金额。27% 有租金欠款的家庭是以老年人为主，而这些拖欠租金的老年人大多独居。45% 有租金欠款的家庭有工作，其中大约一半有 18 岁以下的子女。36% 有租金欠款且收入不超过 AMI 50% 的家庭有固定收入。约 27% 有租金欠款且收入不超过 AMI 50% 的家庭居住在 Bronx，31% 居住在 Brooklyn，29% 居住在 Manhattan，居住在 Queens 和 Staten Island 的各有 12%。

NYCHA 的居民包括退伍军人，其中至少有 239 户退伍军人家庭曾经历过无家可归的困境。此外，截至 2023 年 11 月，有 504 名居民报告从退伍军人补助金或军人工资中获得收入。NYCHA 的群体还包括家庭暴力、约会暴力、性侵犯或跟踪行为的受害者；NYCHA 会根据其租户选择和分配计划，为家庭暴力受害者给予优先考虑。NYCHA 根据 HUD 的指导意见制定的紧急转移方案和计划 (Emergency Transfer Program and Plan) 也允许此类现有居民申请紧急转移公寓。此外，NYCHA 还向这些居民介绍向家庭暴力受害者提供指导和援助的资源 and 热线。

NYCHA 居民在失去收入时可提交临时重新认证申请。在 2020 年 3 月至 2022 年 12 月疫情期间，NYCHA 居民提交了 7 万多份临时重新认证申请。然而，疫情的特殊情况（包括开支的增加）加剧了许多 NYCHA 居民的租金拖欠危机。疫情严重影响了纽约市的经济，而低收入的纽约市民所受到的影响尤其明显。纽约市超过一半 (57%) 的低薪工作者在疫情高峰期失去了就业收入。在疫情期间和之后，全国和纽约市的许多公共住房家庭的支出也有所增加，例如医疗支出、与清洁用品有关的支出、与儿童保育或照护家庭成员有关的支出、与远程学习有关的支出以及其他安全和预防措施的支出。此外，问卷调查显示，NYCHA 的居民中有相当高比例的人员是关键工作者，由于他们无法就地避难，因此感染 COVID-19 的风险更大。疫情期间，高通胀进一步增加了开支压力，让许多经济困难的居民雪上加霜。开支的增加给收入非常低的居民造成了另一大问题，与较高收入的家庭相比，这些家庭的基本开支占总收入的比例更高。在收入低于 AMI 50% 的 NYCHA 欠款居民中，固定收入家庭占 36%，面对不断上涨的开支和不变的月收入，他们也面临着特殊困难。面对持续增长的开支、暂停驱逐的规定以及政府对拖欠租金提供补助的畅想，可能使居民对是否应支付某些月份的租金感到困惑。

尽管许多低收入公共住房居民面临疫情所带来的开销上涨困境，但纽约州在最终制定租金欠款援助计划时，还是明确降低了公共住房居民的优先级。由于该州计划的资金有限，申请纽约紧急租房援助计划的 30,000 户 NYCHA 家庭最初全都没有得到任何援助。州政府近期向租房援助计划的拨款为部分 NYCHA 居民的欠款债务提供了援助，但还不足以解决成千上万名 NYCHA 居民的全部债务危机，而他们都迫切需要更多的援助。ERAP 的资金预计只能支付 30% 的租金欠款。

总之，自 2020 年 3 月以来，NYCHA 居民的租金欠款增加了三倍，从大约 1.27 亿美元增加到超 5.33 亿美元（截至 2023 年 10 月底）。NYCHA 成立的目的是为中低收入的纽约市民提供住房；以不支付租金为由驱逐家庭的做法与其使命背道而驰。然而，联邦对 PHA（尤其是资金分配公式）的监管模式规定，PHA 需要依靠各家庭支付的租金来维持运营，但其不能弥补租金收缴中的任何差额。家庭支付的租金通常占 NYCHA 运营预算的 30% 左右。联邦政策也禁止 NYCHA 免除任何未付租金。由于拖欠租金的情况日益严重，导致运营赤字不断增加，NYCHA 别无选择，只能通过驱逐来解决预算短缺问题，并将继续大幅增加强制措施。自纽约的暂停驱逐期于 2022 年 1 月结束以来，NYCHA 已对三千多户家庭采取了法律行动，并且还在稳步加快针对不付款行为启动诉讼程序的速度。

如上所述，不可否认的是，对公共住房居民而言，被驱逐的痛苦尤为严重，因为如果他们持续拖欠 PHA 的债务及留有被 PHA 驱逐的记录，今后他们在获得联邦政府援助的住房时将面临更多障碍。联邦法规规定，拖欠 PHA 债务将成为不得入住联邦援助住房的理由，而纽约市各 PHA 也都将拖欠 PHA 债务作为入住的强制性障碍。因此，只要被驱逐的公共住房家庭无法偿还债务，他们就很难重新被联邦政府援助的其他住房所接纳。即使他们有能力偿还债务，仅被驱逐出公共住房这一事实，就会在多年甚至数十年内成为他们入住联邦援助住房的额外障碍（见《联邦法规汇编》第 24 982.552(c)(1)(ii)、(iii) 条）。此外，如果被驱逐，许多公共住房居民可能很难在同一社区找到平价住房，从而导致继续流离失所。根据纽约大学福曼中心 (New York University Furman Center) 2019 年的报告，58.8% 的 NYCHA 开发项目位于正在高档化的社区，即在 1990 年属于低收入社区并在 1990 年至 2014 年间租金增长超过中位数的社区；27.1% 的 NYCHA 开发项目位于较高收入社区。<sup>2</sup> 因此，对于极低收入的家庭来说，在一个平价住房已经严重短缺的城市里，被驱逐出公共住房将对未来的住房选择造成限制，使这些居民在没有联邦政府援助的平价住房这道安全网时，面临着无家可归的特有风险。

基于上述原因，许多拖欠租金且年收入低于或等于 AMI 的 50% 的 NYCHA 家庭由于收入极低或非常低、租金和租金欠款累加造成沉重负担以及面临被驱逐的威胁等如上所述与住房不稳定和无家可归风险增加有关的特征被归为 QP4，即住房不稳定风险最大的群体。这些住房特征过去和现在都在以下因素的影响下变得更加复杂：纽约紧急租赁援助计划 (ERAP) 明确取消公共住房居民享有的优先级；该州结束在疫情期间实施的暂停驱逐；根据联邦政策 PHA 不能免除拖欠的租金；由于公共住房资助模式依赖租金收入，驱逐的威胁越来越大；以及公共住房家庭被驱逐后在获得其他受援住房方面面临的障碍。总之，PHA 的运营预算对租金的依赖、禁止 PHA 免除租金以及被驱逐出公共住房或继续欠 PHA 债务的个人面临的额外住房障碍，这三种因素加在一起，使得极低收入或非常低收入家庭（因租金和租金欠款累加造成沉重负担而面临被驱逐的威胁）所居住的公共住房单元是存在与住房不稳定或无家可归风险增加有关的特征的住房单元。

---

<sup>2</sup> 纽约大学富尔曼中心，《NYCHA 如何在纽约不断变化的社区中保持多样性》(How NYCHA Preserves Diversity in New York's Changing Neighborhoods)，第 3 页（2019 年 4 月），[https://furmancenter.org/files/NYCHA\\_Diversity\\_Brief\\_Final-04-30-2019.pdf](https://furmancenter.org/files/NYCHA_Diversity_Brief_Final-04-30-2019.pdf)。

除了面临驱逐威胁、收入极低和租金负担沉重之外，纽约市经批准的综合计划还进一步指出，住房条件不达标、过去一年内频繁搬迁或最近经历无家可归等其他住房特征可能与住房不稳定和无家可归风险增加有关。表 4 显示了严重住房问题的普遍性，除了租金负担超过 50% 之外，还包括缺乏完整的厨房设施和管道设施以及住房条件不达标，这些问题都与以上列出的特征有关。如表 4 所示，在全市收入不超过 AMI 50% 的 1,010,585 户家庭中，有 647,670 户（占 64%）面临一个或多个严重住房问题。<sup>3</sup>

此外，收入低于或等于 AMI 30% 且支出超过家庭月收入 50% 的家庭，也属于 QP4，即住房不稳定风险最大的家庭。如表 5 所示，全市有 675,691 户家庭的收入等于或低于 AMI 30%。在这些家庭中，450,946 户（占 66.7%）的租金负担严重，超过 50%。

### 退伍军人

如果退伍军人以及家庭成员包含退伍军人的家庭符合上述任一合格群体的标准，则有资格按照 QP4 类别获得 HOME-ARP 援助。退伍军人和许多纽约市民一样深受住房不稳定问题的困扰。虽然他们为国效力，但许多退伍军人仍然难以在高房价的城市中找到可负担的稳定住房。该问题可能造成一系列负面结果，包括无家可归和住房不稳定。有些退伍军人还可能遇到心理健康问题、物质滥用或其他困难，导致他们更加难以保留稳定的住房。为了解决纽约市退伍军人遇到的无家可归和住房不稳定问题，必须采取多方面措施，包括尽力提供更多可负担住房、改善医疗保健和支持性服务的获取途径，以及为有需求的退伍军人提供针对性援助。

表 7. 纽约市 CoC 退伍军人收容所状态

CoC 名称	无家可归的退伍军人，2022	紧急收容所中的无家可归退伍军人，2022	过渡性住房中的无家可归退伍军人，2022	安全避难所中的无家可归退伍军人，2022	已收容的无家可归退伍军人总数，2022	未收容的无家可归退伍军人，2022
纽约市 CoC	482	328	107	39	474	8

数据来源：HUD 使用者无家可归时间点数据估算：按 CoC 分列的 2011-2022 年退伍军人 PIT 统计

### 离开医疗保健设施的医疗弱势群体

收入不超过 AMI 50% 且离开公共资助机构或医疗系统（例如医疗保健设施、心理健康设施、寄养或青少年设施，或惩教计划或设施）的家庭属于住房不稳定风险最大的 QP4 群体。在纽约市，该群体包括数万名收入极低、医疗上处于弱势的个人，他们无家可归，因需要住院治疗而被临时安置在医疗保健设施中，然后从医疗设施出院后，没有可供居住的稳定住房，这些问题往往导致他们进入收容所。

虽然无法获得有关此合格子群体的准确数据，但 NYC Health + Hospitals (H+H) 可以提供可靠的数据来源。H+H 是美国最大的公共医院系统，每年为 130 万纽约市民提供护理。该机构是无家可归的纽约市民的主要医疗保健服务提供者，这些市民普遍患有慢性疾病，并且使用急症治疗服务的

<sup>3</sup> 此处列出的数字代表收入不超过 AMI 50% 的所有家庭。不过，在收入等于或低于 AMI 30% 并且所居住的住房具有与住房不稳定和无家可归风险增加相关的特征的家庭中，许多家庭可能符合面临无家可归风险的群体定义 (QP2)，因此不属于住房不稳定风险最大的其他家庭的合格群体 (QP4)。

风险也更高。住房不稳定与健康结果之间的联系显而易见，尤其是对于因经常住院治疗、确诊慢性疾病并且/或无法独立完成日常生活活动而在医疗上处于弱势的个人而言。无家可归的 H+H 患者更有可能接受住院治疗，并且住院时间高出三倍。无家可归的 H+H 患者在急诊部 (Emergency Department, ED) 就医的次数比非无家可归患者高出三倍。

H+H 与纽约市游民服务局 (DHS) 有近 30,000 名共同受服务者，因此，该机构深知住房对个人健康结果的重要性。经查阅 H+H 的 2022 年人口健康数据，在 H+H 与 DHS 的共同患者中，有 7.5% (2,256 人) 的患者在医疗上处于弱势，他们经常住院，确诊心力衰竭、终末期肾脏病、肝硬化、需依赖氧气的肺病、转移性癌症并且/或无法独立完成日常生活活动。这项对纽约市支持性住房的需求未得到满足，因为我们在为无家可归者提供支持时没有考虑到医疗需求，而是着重关注安置患有严重心理疾病和/或物质滥用障碍的群体。不符合这项基本资格要求的个人几乎没有选择，无法获得支持性住房来满足他们的需求。

**确定并考虑当前可用于帮助合格群体的资源，包括集中和非集中式收容所单元、支持性服务、TBRA 以及平价的永久支援性租赁住房：**

本市的房屋保护和开发局、游民服务局 (DHS)、人力资源管理局 (HRA) 和纽约市房屋管理局 (NYCHA) 等多个住房和无家可归者机构共同承担着为所有纽约市民提供平价的永久性稳定住房的责任。下表概述本市目前为帮助符合 HOME-ARP 资格的群体而提供的关键计划。

表 8. 服务

服务	计划描述
无家可归者收容系统	DHS 为所有经核实无家可归的纽约市民提供临时过渡性住房，包括有子女的家庭和单身成年人。
紧急收容所	HPD 的紧急住房服务 (Emergency Housing Services, EHS) 小组为因火灾或市政府发布的迁出令而流离失所的家庭提供紧急搬迁服务和安置援助。流离失所的家庭被安置在 Manhattan、Bronx、Brooklyn 和 Queens 的家庭中心和单人间酒店。
杜绝再次发生暴力 (No Violence Again, NoVA) 项目	通过 NoVA 项目，DHS 满足在纽约市寻求临时紧急收容所的家庭暴力幸存者的需求。收容中心和多个 DHS 收容所均配备 NoVA 社会工作者，为受家庭暴力影响的客户提供保密服务，包括个人和团体咨询、权益维护、转介和信息。
Homebase	HRA 的 Homebase 计划旨在为社区内住房不稳定的纽约市民提供各种无家可归预防服务，并为从纽约市 DHS 收容所转入永久性住房的家庭和个人提供安置服务。

服务	计划描述
<b>城市家庭无家可归和驱逐预防补助金 (City Family Homelessness and Eviction Prevention Supplement, CityFHEPS) 租房援助</b>	CityFHEPS 租房援助计划为符合条件的纽约市民提供财务援助来支付租金、帮助无家可归的纽约市民从收容所搬进永久性住房，并帮助住房不稳定的合格纽约市民继续留在自己的家中。
<b>HOME 以租户为本的租房援助 (TBRA)</b>	HRA HOME TBRA 计划由 HPD 的 HOME 投资合作伙伴计划 (HOME Investment Partners Program) 提供资金，帮助居住在收容所的合格家庭和长期流落街头的无家可归者支付房租费用。由于资金有限，并非每位符合资格规定的收容所住户或街头无家可归者都能获得该计划的租房援助。
<b>纽约市 15/15 租房援助计划</b>	纽约市 15/15 计划是一项由纽约市资助的租房援助计划，旨在通过提供平价公寓和支持性服务，帮助符合条件的无家可归或面临无家可归风险的家庭或个人实现长期稳定的目标。该计划的愿景是在未来 15 年内为纽约市资助和开发 15,000 套新的支持性住房单元。
<b>应急住房补助券 (Emergency Housing Voucher, EHV) 计划：</b>	在 HUD 的资助下，EHV 计划根据受服务者的收入为其补贴租金的一部分，从而帮助受服务者找到住房，其服务对象是具有以下情况的家庭或个人：无家可归；面临无家可归风险；逃离或试图逃离家庭暴力、约会暴力、性侵犯、跟踪或人口贩卖；近期无家可归且住房不稳定风险很高。
<b>支持性住房贷款计划 (Supportive Housing Loan Program, SHLP)</b>	HPD 通过 SHLP 向非营利性和营利性开发商提供贷款，用于建造提供现场社会服务的永久支持性住房。利用 SHLP 资金开发的项目必须将其中 60% 的单元提供给无家可归者、残疾人或户主为残疾人的无家可归家庭。剩余的 40% 单元可以租给社区内收入不超过地区收入中位数 60% 的家庭。
<b>NYCHA</b>	NYCHA 通过第 9 节公共住房为 274 个住宅开发区内 161,585 套公寓中的 330,000 多名居民提供服务。NYCHA 还为 61 个开发项目中 15,984 个单元中的 30,852 名授权居民提供服务，这些开发项目均根据「永久共同负担能力承诺」(Permanent Affordability Commitment Together, PACT) 计划而改造。NYCHA 通过 DHS 收容系统的安置为无家可归的家庭提供住房机会。此外，NYCHA 还为居民提供财务振兴、商业发展、职业提升和教育计划等方面的机会。

**确定当前收容所和住房库存及服务提供系统存在的任何缺口：**

如上所述，纽约市为合格群体提供一系列紧急住房、支持性服务和租房援助计划。本市还提供资金以用于建造和维护可负担住房，包括为所有四类合格群体中的个人和家庭提供的可负担单元。然而，仍然迫切需要更多资源以扩展现有计划并制定新计划。根据需求评估和缺口分析、对现有资源的评估以及在利益相关者参与过程中收到的反馈，在支持性服务、紧急收容所、租房补贴和可负担租赁单元的供应和数量方面存在缺口。

住房短缺是导致未能满足合格群体的迫切需求的关键原因，尤其是稳定的可负担住房。例如，尽管全市有 675,691 户家庭收入不超过 AMI 30%，但全市 AMI 30% 水平下可负担住房单元的数量仅为 318,973。有 512,210 户收入不超过 AMI 30% 的租房家庭正面临一个或多个严重住房问题，该总数比 AMI 30% 水平下可负担单元的数量高出 193,237。数十万极低收入家庭和非常低收入家庭缺乏可负担住房选项，这些家庭更有可能经历无家可归和住房不稳定的情况，并且面临的风险也更高。

纽约市房屋管理局 (NYCHA) 住房等待时间激增，凸显了纽约市民对可负担住房的迫切需求。NYCHA 是提供可负担住房的少数关键机构之一，服务于收入不超过 AMI 30% 的家庭。NYCHA 是北美最大的公共房屋管理部门，其成立于 1935 年，为中低收入纽约市民提供体面且安全的可负担住房。截至 2023 年 3 月，NYCHA 通过第 9 节和混合金融发展项目以及和永久共同负担能力承诺 (PACT) 计划，在 335 个住房开发项目中提供了超过 177,569 套公寓，每 17 名纽约市民中就有 1 人在此居住。NYCHA 公寓占全市所有出租公寓数量的 8%。此外，NYCHA 为居住于私人公寓的低收入家庭提供第 8 节租房援助补助券。截至 2023 年 3 月，有 95,628 户家庭正在领取 NYCHA 第 8 节租房援助。

表 9. NYCHA 第 9 节公共住房（不包括第 8 节和 PACT 计划）摘要

公寓数量	161,585
开发项目数量	274
家庭数量	151,835
获授权居民数量	330,000
建筑数量	2,411
家庭平均总收入	\$25,605

数据来源：NYCHA 数据，截至 2023 年 3 月

尽管 NYCHA 为正在经历无家可归和面临无家可归风险的家庭提供关键资源，但这些资源供不应求，这一点可以从第 9 节和第 8 节的漫长等待时间看出。对于标准或非紧急优先类别申请人和转移申请，等待时间特别长。2017 年的一项分析按公寓大小估算了非紧急优先类别申请人从首次提交申请到租房的等待时间，发现加权平均值高达 19.4 年。紧急优先类别申请人（包括游民服务局 (DHS) 收容所中目前正经历无家可归的申请人）具有更高优先权，并且会优先获得联系，这表示他们的等待时间更加多变且更短。对于 NYCHA 第 8 节补助券，初步等待名单上的申请人平均等待时间为 16.0 年。

表 10. NYCHA 公共住房援助申请人

申请人类型	申请人等待名单人数
公共住房申请人*	274,745
第 8 节申请人**	17,576

数据来源：NYCHA

\* 公共住房等待名单需要每两年续期一次；否则，申请将会过期。

\*\* 第 8 节等待名单于 2007 年关闭，想要继续保留在名单上的任何人都必须在此期间提出申请。大多数申请来自该时期。不包括提交 PACT 等待名单申请的其他近期申请人。

表 11. 非紧急类别申请人的公共住房预计等待时间（年）

公寓大小	平均等待时间（年）
单间公寓	15.6
1 卧	3.9
2 卧	24.2
3 卧	14.4
4 卧	31.9
5 卧	2.5
加权平均值	19.4

数据来源：NYCHA

全市住房和可负担住房短缺是导致许多人陷入困境的主要原因，本市已准备一系列资源，提供资金以供开发更多可负担住房。同时，本市还会采取更加直接的许多其他干预措施，以帮助合格群体中的家庭在供应相当紧张的情况下获取并保留稳定住房，这些措施包括但不限于紧急收容所、支持性服务和租房援助。为了评估用于帮助合格群体的现有资源的缺口，本市考量了对这类支持措施的需求未得到满足的情况，以及对可负担住房的基本需求。

### 紧急收容所

从「住房需求库存和缺口分析」可以看出，无家可归的纽约市民可获得的紧急收容所床位库存仍存在缺口。每年，有数百户家庭因火灾、非法占地和其他危险情况而流离失所。每年大概会发生 1,500 起这样的事件，而房屋保护和开发局 (HPD) 需要为这些无家可归的家庭提供紧急收容所和安置支持。有时，这些纽约市民不仅会失去家园，还会被迫离开自己的社区、无法进行日常活动和获取支持网络。除了需要更多的收容所床位外，还要确保需要紧急收容所的家庭能够在自己的社区附近获得住所。

### 支持性服务

无家可归、租金负担、严重的住房问题、住房不稳定以及极低收入和非常低收入家庭无家可归风险增加等问题仍普遍存在，这表明还需要继续提供无家可归预防、住房稳定和住房保留服务。如果这些家庭失去现有住房，他们能负担得起的替代住房少之又少，因此急需为这些正处于困境的人们提供服务和支持，让他们有处可去。

Homebase 是该市满足住房稳定和预防无家可归需求的主要工具，每年为成千上万户家庭提供一系列服务，包括预防驱逐、联系紧急财务援助、公共福利登记、就业安置援助等。这些关键服务的需求已远远超出该计划目前所能提供的规模。HPD 向 Homebase 转介客户的响应时间从 48 小时延长到了 4 周。多年来，Homebase 的资金始终保持不变，而服务需求却稳步增长，在本计划的磋商过程中，一些利益相关者对此表示十分担忧，并建议提供更多资金以扩大该计划。

除了需要提高 Homebase 等现有工具的能力外，目前用于满足合格群体中一些家庭的独特住房稳定需求的服务还存在缺口，包括公共住房中因疫情而拖欠租金的家庭，以及离开公共医疗保健设施后无稳定住所的医疗弱势群体。

### 为拖欠租金的 NYCHA 居民提供的住房稳定服务

在为成千上万名拖欠租金的公共住房居民提供稳定住房服务方面，服务提供系统存在缺口。截至 2023 年 10 月底，由于疫情的影响，NYCHA 的家庭累计欠款超过 5.33 亿美元，导致这些家庭面临失去住房的严重风险。如上所述，约有 70,000 户公共住房家庭拖欠租金。在收入低于或等于 AMI 50% 的欠租居民中，平均每个家庭拖欠的费用超过 5,600 美元，远高于这些居民仅 500 多美元的平均每月租金。NYCHA 的家庭是本市收入最低的群体，许多拖欠租金的家庭以老年人为户主、家中有未满 18 岁的子女、依靠固定收入或目前没有工作。由于这些限制因素，NYCHA 的大多数欠租居民目前及未来都无法独立解决他们的需求并还清欠款。

虽然美国财政部 (Department of the Treasury) 启动了紧急租房援助计划 (ERAP) 来帮助经济上受到 COVID 疫情影响的租房者，但纽约州是唯一一个取消受补贴居民在领取 ERAP 资金方面的优先权的州。此外，HUD 为公共住房提供的资金也无法缓解这些居民所面临的租金拖欠问题。因此，HUD 指南规定 PHA 不应利用公共住房运营资金或资本资金来免除或减少拖欠的租金，根据规定，这些资金不可用于抵销租金欠款或不足。HUD 鼓励 PHA 与地方和其他合作伙伴一起为需要援助的家庭提供帮助。

由于大多数家庭无法独立偿还欠款，同时缺乏外部财务援助，因此，要解决公共住房居民的租金欠款和稳定住房问题，对财务援助的需求仍然很大。

毋庸置疑，驱逐给各个家庭带来的困难对于公共住房居民来说也是雪上加霜。由于继续拖欠 PHA 债务，未来他们在获取联邦政府援助的住房方面将面临更多障碍，加上驱逐记录造成的阻碍，使得私人房东不愿将房屋出租给这些家庭。联邦法规规定，拖欠 PHA 债务将成为不得入住联邦援助住房的理由，而纽约市各 PHA 也都将拖欠 PHA 债务作为入住的强制性障碍。因此，只要被驱逐的公共住房家庭无法偿还欠款，他们就很难重新被纽约市由联邦政府援助的其他住房所接纳。即使他们有能力偿还债务，仅被驱逐出公共住房这一事实，就会在多年甚至数十年内成为他们入住联邦援助住房的额外障碍（见《联邦法规汇编》第 24 982.552(c)(1)(ii)、(iii) 条）。此外，如果被驱逐，许多公共住房居民可能很难在同一社区找到平价住房，从而导致继续流离失所。根据纽约大学福曼中心 (New York University Furman Center) 2019 年的报告，58.8% 的 NYCHA 开发项目位于正在高档化的社区，即在 1990 年属于低收入社区并在 1990 年至 2014 年间租金增长超过中位数的社区；27.1% 的 NYCHA 开发项目位于较高收入社区。<sup>4</sup> 基于上述原因，对于极低收入的家庭来说，在一个可负担住房已经严重短缺的城市里，被驱逐出公共住房将对未来的住房选择造成限制，使这些居民在没有联邦政府援助的可负担住房这道安全网时，面临着无家可归的特有风险。

---

<sup>4</sup> 纽约大学富尔曼中心，《NYCHA 如何在纽约不断变化的社区中保持多样性》(How NYCHA Preserves Diversity in New York's Changing Neighborhoods)，第 3 页（2019 年 4 月），[https://furmancenter.org/files/NYCHA\\_Diversity\\_Brief\\_Final-04-30-2019.pdf](https://furmancenter.org/files/NYCHA_Diversity_Brief_Final-04-30-2019.pdf)。

## 为医疗弱势群体提供的住房稳定服务

在为离开医疗保健设施并缺乏稳定住房的医疗弱势群体提供支持性服务方面，服务提供系统仍然存在缺口。本市通过实施 NYC 15/15 和支持性住房贷款等计划，为患有严重心理疾病和/或物质滥用障碍并且曾无家可归的家庭提供带有现场支持性服务的可负担住房（见表 8）。成千上万名无家可归的纽约市民在这些计划的帮助下获得了稳定住房的途径，通常在多户住房提供的服务往往无法满足这类群体的服务需求。频繁住院、确诊慢性疾病（如心力衰竭）并且/或日常生活无法自理的医疗弱势群体也有更高的服务需求，但他们所需的服务类型与传统支持性住房中所提供的服务不同，因此往往不符合这种住房的资格。

## 以租户为本的租房援助

现有的服务提供系统在租房援助方面也存在缺口，尤其是对于不符合现有补助券计划所应用的优先考虑标准的家庭而言。即使已经为租金负担沉重的纽约市民提供了各种租金补贴计划，但需求仍远远超过现有的补助券。多个现有租房援助计划优先考虑目前无家可归的家庭（包括有退伍军人的家庭）或受制于驱逐程序的家庭。如果租金负担沉重的低收入家庭不符合上述任何一项标准，就会面临被长期列于等待名单的不确定性。这种无法得到满足的需求将极低收入家庭置于更加弱势的地位，在疫情所致的经济失调影响下，这种弱势地位更加令人惶恐不安。2021 年纽约市房屋空置问卷调查 (New York City Housing and Vacancy Survey, NYCHVS) 发现，居住在由市政府出资、私人拥有的新建可负担住房中，有 16.7% 的家庭在 2020 年报告的收入低于 2019 年，该比例达到所有极低收入家庭的两倍多。<sup>5</sup>

市长办公室终结家庭暴力和性别暴力处 (ENDGBV) 收到的反馈也证明了现有租房援助计划存在缺口。ENDGBV 强调，目前的永久性住房选择不足以满足社区中家庭暴力和性别暴力幸存者的需求。而有一项计划显著改变了该群体的状况——应急住房补助券 (EHV) 计划。据针对这类群体实施 EHV 的牵头机构 ENDGBV 称，家庭暴力和性别暴力的幸存者首次被视为第 8 节的优先群体，因此，在申请这一宝贵的住房资源时，他们无需提供任何其他文件（转介的家庭暴力/性别暴力机构的评估除外）。迄今为止，已通过本次拨款发放了 1,468 份 EHV，比初始配额多发放了 300 份，预计在该计划正式结束前还将发放至少 130 份。这清楚地表明，这类 QP 非常需要额外的租房援助。

## 为无家可归家庭开发可负担的租赁单元

《为邻里提供住房：住房及无家可归问题应对蓝图》(Housing our Neighbors: A Blueprint for Housing and Homelessness) 指出，住房选择的持续短缺导致了负担能力和无家可归危机的持续存在。住房短缺使纽约市民面临着更大的住房不稳定风险，尤其是可负担住房的短缺，也使得无家可归的居民更难重新获得稳定住房。尽管市政府已经为成千上万名无家可归的纽约市民扩大了住房补助券的可用性和购买力，但可供选择的住房仍然不够，这使得持有住房补助券的家庭很难找到可以入住的公寓。我们急需开发更多的支持性住房单元来安置更多无家可归的家庭。

---

<sup>5</sup> 美国人口普查局对此处的所有 2021 NYCHVS 预估数据进行了审查，以防止出现未经授权披露机密信息的现象，并批准了适用于本报告的防披露实践。CBDRB-FY22-199 和 CBDRB-FY22-POP001-0101

**如果 PJ 将此类情况纳入其在 HOME-ARP 通知中确定的「其他群体」定义中，则确认与住房不稳定和无家可归风险增加有关的住房特征：**

「与住房不稳定和无家可归风险增加有关的住房特征」在本市综合计划中的定义为：

- 面临驱逐威胁
- 未持有租约
- 收入非常低且租金负担非常重
- 住房条件不达标
- 住房过度拥挤
- 最近经历无家可归

住房条件不达标是指缺乏完整的管道或厨房设施。

过度拥挤是指平均每个房间居住 1.01-1.5 人。极度拥挤是指平均每个房间居住超过 1.51 人。

极低收入家庭（收入为 AMI 的 0-30%）和非常低收入家庭（收入为 AMI 的 31-50%）存在住房条件不达标、极度拥挤、租金负担超过 50% 等问题的比例异常高。如上所述，75.8% 的极低收入租房家庭都遇到过严重的住房问题。

**确定合格群体的重点需求：**

通过上述数据分析和公众磋商流程，本市将支持性服务、租房援助和紧急收容所定为纽约市合格群体的重点需求。虽然住房短缺是诸多需求无法得到满足的根本原因，尤其是可负担住房，但开发新的可负担住房需要耗费数年时间，而现在还有数十万符合条件的家庭和个人需要立即获得援助，以摆脱或预防无家可归、获得或保留稳定的住房。

在本市，极低收入和非常低收入家庭更有可能遭遇沉重的租金负担以及其他问题，这些问题进一步增加了住房不稳定和无家可归的风险，其中包括住房条件不达标、面临被驱逐的威胁以最近经历无家可归等等。自 COVID-19 疫情爆发以来，全市数十万居民面临着因拖欠租金而被驱逐的威胁，包括 7 万多户公共住房的家庭。由于这些家庭能够负担得起的住房少之又少，为符合条件的家庭和个人提供支持性服务以使其在现有住房中保持稳定则成了所有合格群体的优先需求。不过，由于可用的租房援助补助券数量不足，许多本可以利用租房援助来摆脱或预防无家可归的个人和家庭无法获得补助券，这使得合格群体对以租户为本的租房援助产生了迫切需求。市场上能为持有补助券的家庭提供的可负担住房数量有限，因此尤其需要向可以使用补助券来继续稳定居住在现有住房中的家庭提供以租户为本的租房援助。最后，市政府还指出，为无家可归者提供的紧急收容所系统缺少 464 张成人床位，这表明非聚集性收容所是另一项优先需求。

**根据计划中提供的数据，解释收容所和住房库存以及服务提供系统中的需求水平和缺口是如何确定：**

为确定纽约市收容所和住房库存及服务提供系统的需求水平和缺口，本市利用了大量数据来源，包括 2022 年纽约市时间点统计 (PIT)、CoC 住房库存统计、美国社区调查 (ACS) 估算数据，以及 HPD、NYCHA 和 HRA 等纽约市各机构的内部数据。这项分析还参考了与利益相关者的磋商结果，其中包括市政府机构、NYC CoC、为 PJ 提供服务的 PHA，以及为全市 QP 提供服务的住房和社会服务提供者。

## HOME-ARP 活动

**说明征集资金申请和/或选择开发商、服务提供者、次级接受方和/或承包商的方法，以及 PJ 是否将直接管理符合条件的活动：**

服务提供者将根据所寻求服务的性质，通过标准的市政府采购流程予以确定并授予合同。本市还将根据需要直接管理符合条件的活动，并与其他机构和地方公共住房管理部门合作（作为合格资金的次级接受方）。

非聚集式紧急收容所将通过纽约市全市行政服务局 (Department of Citywide Administrative Services, DCAS) 进行收购，该部门负责收购和管理全市的不动产组合投资。DCAS 通过多种方式为市政府收购房产，包括协议收购、剩余房产转让或公开拍卖。

鉴于下文所述的计划将为拖欠租金的家庭提供财务援助，并优先考虑符合条件的公共住房家庭，市政府将与作为合格资金的次级接受方的当地公共住房管理部门展开合作，并根据该计划为公共住房居民提供援助；如果在为符合公共住房优先考虑条件的申请人提供该计划的资金后仍有剩余，本市将根据需要直接为非公共住房居民提供援助。

**说明收容所和住房库存的特点、服务提供系统以及缺口分析中确定的需求是如何为符合资助条件活动的计划提供依据：**

随着本市从 COVID-19 疫情造成的经济影响中逐渐恢复，成千上万名纽约市民正经历着无家可归、难以维持现有住房或缺乏可负担稳定住房的困境。需求评估和缺口分析清晰表明了有必要提供更多的收容所和支持，以帮助 QP 获得并保留稳定的可负担住房。为了填补现有系统中的缺口并达到未满足的需求，本市计划将 HOME-ARP 资金分配给符合条件的活动，包括支持性服务、收购和开发非聚集式收容所以及以租户为本的租房援助。

支持性服务资金将通过各种活动来满足需求，这些活动包括但不限于住房稳定和无家可归预防服务、解决租金拖欠的财务援助、住房寻找援助以及其他支持，以帮助 QP 获得并保留稳定住房。

分配给以租户为本的租房援助的 HOME-ARP 资金将通过向极低收入、租金负担极度沉重的家庭提供财务援助，以帮助达到未满足的租房援助需求，这些家庭面临无家可归的风险或住房不稳定风险最大，但由于缺乏可用的租房补助券，其他租房援助计划无法为其提供服务。HUD 将「租金负担极度沉重的家庭」定义为租金占收入 50% 以上的家庭。

本市还意识到，无家可归的个人和家庭以及正逃离家庭暴力或约会暴力和人口贩卖的个人可以获取的紧急收容所床位存在缺口。分配给收购和开发非聚集式收容所的 HOME-ARP 资金将有助于填补这一缺口，以确保这些群体在过渡到永久性住房期间能够使用紧急收容所。

表 12. HOME-ARP 资金的使用情况

符合条件的活动	资助金额	拨款百分比	法定限额
支持性服务	\$181,102,577		
非聚集性收容所的收购和开发	\$25,000,000		
以租户为本的租房援助 (TBRA)	\$30,000,000		
可负担租赁住房的开发	\$0		
非营利组织运营援助	\$0	0%	5%
非营利组织能力建设	\$0	0%	5%
行政和规划	\$33,728,940	12.5%	15%
<b>HOME ARP 拨款总额</b>	<b>\$269,831,517</b>		

**如果在 HUD 接受 HOME-ARP 拨款计划之前，由于次级接受方或承包商负责管理 PJ 的全部 HOME-ARP 拨款，而 PJ 任何部分的 HOME-ARP 行政资金已提供给次级接受方或承包商，则指明次级接受方并说明其在管理 PJ 全部 HOME-ARP 计划中的作用和责任：**

不适用

## HOME-ARP 住房建造目标

**估算 PJ 将利用其 HOME-ARP 拨款为合格群体建造或支持的可负担租赁房的单元数量：**

NYC 房屋保护和开发局 (HPD) 不会利用 HOME-ARP 来建造租赁住房。

**说明 PJ 希望实现的具体可负担租赁住房建造目标，并说明如何满足 PJ 的优先需求：**

不适用

## 优先考虑

**确定 PJ 是否打算在任何符合条件的活动或项目中优先考虑一个或多个合格群体，或一个或多个合格群体中的亚群体：**

- 优先考虑不得违反任何适用的公平住房、公民权利和非歧视要求，包括但不限于 24 CFR 5.105(a) 所列的要求。
- PJ 无须说明优先考虑适用的具体项目。

- 「**优先考虑**」是指优先选择某个 QP（如老年人或残疾人）或 QP 中某个类别（即亚群体）中的申请人接受援助。「优先考虑」允许有资格获得 PJ 采用的优先权的合格申请人比其他没有资格获得优先权的合格申请人优先获得 HOME-ARP 援助。
- 「**优先顺序排列方法**」是指 PJ 决定如何选择符合相同或不同优先条件的两名或多名合格申请人获得 HOME-ARP 援助的过程。

### 支持性服务

根据 HUD 的 HOME-ARP 通知，「PJ 可在合格群体中设置合理的优先权，以根据 PJ 的需求和优先顺序，优先考虑 HOME-ARP 项目或活动的申请人，如其 HOME-ARP 拨款计划所述。」此外，拨款计划必须包括「对特定的合格群体或合格群体分支中个人和家庭的任何优先权的描述」。该计划还必须包括对任何优先顺序排列方法的描述，即 PJ 决定如何选择符合相同或不同优先条件的两名或多名合格申请人获得 HOME-ARP 援助的过程。因此，为确保力图填补现有服务提供系统中已确定缺口的计划实现其预期目标，本市打算对意图利用 HOME-ARP 资金的两大支持性服务计划实施优先顺序。虽然所有四大合格群体都有资格申请这两项支持性服务计划，但本市将使用以下所述的优先顺序。其他利用 HOME-ARP 资金的支持性服务计划将不对所有四大合格群体中的家庭设优先顺序。

对于通过向拖欠租金的家庭提供财政援助以稳定其住房，从而防止其遭到驱逐和无家可归的计划，本市将对符合条件的个人和家庭应用优先顺序。这一优先顺序将适用于拖欠租金的公共住房居民，这些居民因为年收入低于或等于 AMI 的 50%，且所居住的住房存在与住房不稳定或无家可归风险增加有关的特征（如本市批准的综合计划所述）而被归属于住房不稳定风险最高 (QP4) 的合格群体。<sup>6</sup> 作为优先顺序排列方法，符合此优先选择的合格家庭将根据收入优先获得援助，从最低收入开始按升序排列，并根据家庭规模进行调整。符合此优先选择条件的申请人全部安置好后，将按照收到申请的先后顺序联系所有合格群体中的其他申请人参与计划。

除上述优先选择和计划外，本市将为向医疗弱势群体提供住房稳定服务，以确保其获得并保留永久稳定住房的计划对符合条件的个人和家庭应用优先顺序。此优先顺序适用于符合条件的无家可归群体 (QP1)、有无家可归风险的群体 (QP2) 或其他住房不稳定风险最大的群体 (QP4) 中缺乏稳定住房的医疗弱势居民这一亚群体。作为优先顺序排列方法，将优先选择 NYC Health + Hospitals (H+H) 转介的符合这一优先条件的家庭。符合此优先选择条件的申请人安置好后，将按照收到申请的先后顺序联系所有合格群体中的其他申请人参与计划。

### 以租户为本的租房援助

本市将为 HOME-ARP TBRA 对符合条件的个人和家庭应用优先顺序。此优先顺序适用于居住在 HPD 资助的私人新建可负担住房中的亚群体居民，这些居民属于有无家可归风险的合格群体 (QP2) 和无家可归风险最大的群体 (QP4)，其收入低于或等于 AMI 的 30% 并且租金负担过重（即租金占家庭收入的 50% 以上）。符合此优先选择条件的申请人安置好后，将按照收到申请的先后顺序联系所有合格群体中的其他申请人参与计划。

---

<sup>6</sup> 如果 HUD 同意某些拖欠租金的 NYCHA 居民也符合有无家可归风险 (QP2) 的定义，则此优先选择将额外适用于 QP2 中的公共住房居民。

## 非聚集型收容所

本市建议利用 HOME-ARP 资金，在不设优先顺序的前提下收购非聚集型收容所。

**如果定有优先顺序，解释如何使用优先顺序或优先顺序排列方法来解决合资格群体，或合资格群体某类别中的个人和家庭未得到满足的需求或填补福利和服务方面的缺口，并与 PJ 的需求评估和缺口分析保持一致：**

2020 年，纽约市发布了全面的公平住房计划「我们的纽约家园」(Where We Live NYC)，计划提出了六大目标，旨在与五个行政区的社区进行合作，共同解决持续存在的差距。第三大目标是维护可负担住房，以避免常住居民流离失所，其中包括保护面临经济挑战、骚扰和驱逐问题的租户的承诺。住房选择的一个重要组成部分是能否选择留在自己的家中和社区，这使得反流离失所工作成为了重要的公平住房目标。疫情和住房成本上涨，加剧了纽约市所面临的经济困难，超过一半的租房家庭将 30% 以上的收入用于住房成本，三分之一的家庭将超过 50% 的收入用于住房成本，许多低收入家庭拖欠高额欠款，导致许多纽约市民面临流离失所的风险。

NYCHA 为低收入的纽约市民提供重要的可负担住房选择。然而，疫情爆发后，许多 NYCHA 居民在紧急租房援助方面享有的优先权遭到取消，导致许多人仍无力偿还不断增加的欠款。拖欠租金造成的障碍导致这些群体极易流离失所，更糟糕的是，由于 NYCHA 开发项目所在的大多数社区的住房成本不断上涨，许多人在被驱逐后将难以在附近找到类似的可负担住房。许多居住在本市资助的私人新建可负担住房中的居民处于同样不稳定的境地，根据 2021 年 NYCHVS 的报告，此类家庭在疫情期间收入减少的幅度是所有极低收入家庭的两倍。由于疫情造成的经济压力，这些家庭可能难以支付每月的住房费用。此外，这些家庭中的许多群体不享有现有租房援助计划的优先权（例如退伍军人身份、当前无家可归），致使这些群体容易受到住房不稳定的影响，尤其是在经济衰退时期。

本市提议将资金用于支持性服务和租房援助，尽可能优先选择住房不稳定风险最大 (QP4) 和有无家可归风险 (QP2) 中的极低收入和非常低收入家庭，以缓解流离失所的压力。这包括优先选择拖欠租金的 NYCHA 居民，在此类居民中，极低收入和非常低收入的居民所占比例极高。此外，TBRA 计划优先考虑居住在本市资助的私人新建可负担住房中且租金负担过重的极低收入家庭，这为通常无法获得其他援助来源的家庭提供了援助。针对这些家庭提供支持性服务和租房援助为家庭提供了留在家园和社区所需的资金，既支持了 HOME-ARP 援助确定的合资格群体的需求，也支持了本市公平住房计划的反流离失所目标。

## 支持性服务

为向拖欠租金的家庭提供财政援助以防止被驱逐和无家可归的计划应用优先顺序，将确保该计划解决符合条件的公共住房个人和家庭对此类援助尚未得到满足的需求。如需求评估和缺口分析所示，住房不稳定风险最高的合资格群体 (QP4) 中，有数万户家庭居住在 NYCHA 公共住房中，并因 COVID-19 而拖欠租金。这些极低收入和非常低收入的居民特别容易受到住房不稳定和无家可归的影响，如果被驱逐，他们在寻找替代住房方面将面临更大的障碍，但协助纽约市民处理与疫情有关的房租欠款的现有计划 (ERAP) 取消了公共住房居民的优先权——这是唯一取消优先权的州 ERAP 计划。因此，对该计划应用的优先顺序将适用于拖欠租金的公共住房居民，这些居民因为年收入低于或等于 AMI 的 50%，且所居住的住房存在与住房不稳定或无家可归风险增加有关的特征（如

本市批准的综合计划所述)而被归属于住房不稳定风险最高(QP4)的合资格群体。这种优先顺序排列方法根据收入确定提供援助的顺序,从最低收入开始按升序排列,并根据家庭规模进行调整,这将确保财政资源最少的群体以及寻找替代住房方面可能面临最大困难的群体在遭到驱逐时优先得到援助。如缺口分析所示,非常低收入是与住房不稳定和无家可归风险增加有关的住房特征,而最低收入水平的家庭面临着可负担住房的极度短缺。

对向医学弱势群体提供住房稳定服务的计划应用优先顺序,将确保该计划为这些个人填补现有服务的缺口,通常在多户住房建筑中提供的服务往往无法满足这类群体的服务需求。如需求评估和缺口分析所示,成千上万的医疗弱势群体在医院和无家可归者收容所之间没有稳定的住房周期,其中7.5%的DHS/H+H共同客户经常住院,确诊心力衰竭、终末期肾脏病、肝硬化、需依赖氧气的肺病、转移性癌症并且/或无法独立完成日常生活活动。为该计划应用优先顺序将解决未得到满足的服务需求,以帮助符合条件的无家可归群体(QP1)、有无家可归风险的群体(QP2)和住房不稳定风险最大的群体(QP4)中的医疗弱势群体安全稳定地过渡到永久性可负担住房,并在未来成功保留该住房。通过该计划提供的服务将包括与临床服务提供者和社会服务机构的护理协调,并为在永久性可负担住房中启动所需的家庭护理服务提供桥梁。这种优先顺序排列方法优先为NYC Health + Hospitals转介的个人提供援助,这将确保该计划能更加无缝和有效地帮助能从所提供的特定类型和级别的服务中获益的家庭。

### **以租户为本的租房援助**

本市进行的2021年纽约市房屋空置问卷调查(NYCHVS)发现,纽约市超过一半的租房者都有租金负担,大多数年收入低于25,000美元的租房者都面临极度沉重的租金负担(即租金占家庭收入的50%以上)。这表明需使用额外的工具才能减轻全市租金负担较重或租金负担极度沉重之租户的租金负担。然而,收入低于或等于AMI 30%的极低收入家庭超过450,000户,这些家庭的租金负担极度沉重,而在2030年9月30日之前,HOME-ARP资助的TBRA仅能为约300户家庭提供服务。与此同时,持有租赁补助券的家庭可入住的低成本住房单元数量极其有限,这是持续存在的挑战,使租赁补助券本身便匮乏这一问题更加严重。

根据NYCHVS的数据和其他来源,HPD认为,随着时间的推移,对于居住在新建可负担住房的极低收入纽约市民,其租金负担也会愈发沉重,因为其收入涨幅根本跟不上可负担住房允许的有限年租金增长。目前,没有足够的替代方案可确保由本市资助的受收入限制的可负担住房能够持续「负担得起」。NYCHVS的调查结果还显示,疫情期间,新建可负担住房的居民更有可能报告收入减少,多数人可能尚未从疫情的影响中恢复。虽然这些家庭中的许多都不符合现有租房援助计划的要求,但他们也可从租房援助中受益,而不必与市场上其他持有补助券的家庭竞争有限的可用单元。

对于符合条件的有无家可归风险的群体(QP2)和无家可归风险最大的群体(QP4)中的收入低于或等于AMI的30%、租金负担过重并居住在本市资助的私人新建住房中的个人和家庭,为TBRA应用优先顺序将解决他们未得到满足的租房援助需求,并能作为试点,为未来的计划制定提供信息。

**如果定有优先顺序，描述 PJ 将如何使用 HOME-ARP 资金，以解决未满足的需求或填补未包括在优先顺序中其他合格群体在福利和服务方面的缺口：**

### **支持性服务资金**

该计划为利用 HOME-ARP 资金的两大支持性服务计划确定了优先顺序，但不排除其他合格群体利用这些计划或资金，与本计划中确定的未满足需求和缺口相一致。符合某特定计划优先选择条件的申请人安置好后，将按照收到申请的先后顺序联系所有合格群体中的所有其他申请人参与该计划。

其他拟利用 HOME-ARP 资金的支持性服务计划在实施时未设优先顺序，将解决所有四个合格群体未得到满足的需求，包括住房稳定、无家可归预防、住房保留和其他服务。这些计划将帮助合格群体中的家庭成功过渡到永久性住房、维持其现有单元的租赁并且/或者获得可进一步加强住房稳定性的其他服务。

### **以租户为本的租房援助**

该计划为 HOME-ARP TBRA 确定了优先顺序，但不排除其他合格群体利用 TBRA，与本计划中确定的未满足需求和缺口相一致。符合 HOME-ARP TBRA 指定优先选择条件的申请人安置好后，将按照收到申请的先后顺序联系所有合格群体中的所有其他申请人参与 TBRA。

### **非聚集型收容所**

本市建议利用 HOME-ARP 资金，在不设优先顺序的前提下收购非聚集型收容所。

## **HOME-ARP 再融资指南**

如果 PJ 计划使用 HOME-ARP 资金来为使用 HOME-ARP 资金修复的多户租赁住房所担保的现有债务重新筹资，PJ 必须根据 [24 CFR 92.206\(b\)](#) 声明其 HOME-ARP 再融资指南。该指南必须描述 PJ 为 HOME-ARP 租赁项目现有债务重新筹资的条件，包括：

- **规定各单元的最低修复水平或修复与再融资之间的规定比率，以证明修复 HOME-ARP 租赁住房是主要的合格活动**

纽约市不会使用 HOME-ARP 资金来为现有债务重新筹资。

- **要求对管理实践进行审查，以证明以下事项：未发生对物业的撤资、项目的长期需求能够得到满足以及在最短的合规期限内向合格群体提供服务的可行性。**

不适用

- **说明新的投资是用于维持现有的可负担住房，还是用于建造额外的可负担住房，或是两种用途均有。**

不适用

- 指定规定的合规期，无论是 15 年的最短合规期还是更长。*

不适用

- 声明 HOME-ARP 基金不能用于为任何联邦计划（包括 CDBG 在内）提供或担保的多户贷款重新筹资。*

不适用

- PJ 指南中的其他要求（如适用）：*

不适用