

## 行政摘要

### 纽约市房屋局 (NYCHA) 「2024 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 (PHA) 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。

NYCHA 在其网站发布了「2024 财政年度公共房屋机构计划」修正案终稿供民众查阅，网址：[on.nyc.gov/nycha-annual-plan](https://on.nyc.gov/nycha-annual-plan)。NYCHA 还将为辖下各个住宅区居民协会的会长提供重大修正案终稿。民众还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 2024 年 7 月 30 日通过网络和现场的混合模式举办公听证会，并于 2024 年 8 月 2 日或之前接受了有关重大修正案初稿的书面意见。请参阅附于第 2 页的通知。NYCHA 已于 2024 年 4 月至 9 月期间与居民咨询委员会成员召开了 14 次会议征询建议。

#### 《通过翻新提供住房机会法案》(简称“HOTMA”) 第 102 条和第 104 条规定

美国联邦房屋及城市发展部 (HUD) 于 2023 年 2 月发布了新法规，以实施《通过翻新提供住房机会法案》(HOTMA) 中规定的变更。HOTMA 第 102 和 104 条对 1937 年《美国住房法》进行了修改，尤其是影响收入计算和审查的条款内容。第 102 条修改了与公共房屋和第 8 章计划收入审查有关的要求。第 104 条则规定了公共房屋和第 8 章房屋租金补助计划申请者和参与者的资产上限。有关适用于 NYCHA 自选房屋租金补助券 (HCV) 和公共房屋计划的变更的详细内容，请参阅第 17 页至第 24 页的附录 B。

## 房地产交易

### 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 2024 财政年度计划重大修正案所述，NYCHA 现正等待 HUD 批准 Bronx River Addition、Nostrand 和 Wagner 住宅区的拆除/处置申请。

**纽约市公共房屋维护信托** - 纽约州政府的立法机关已于 2022 年 6 月通过了成立纽约市公共房屋维护信托 (简称信托) 的法案，并已经由州长胡楚 (Kathy Hochul) 正式签署成为了法律。

NYCHA 计划将首批共 2.5 万个住房单位转至信托，通过对住宅楼的大型翻修显著提高居民的生活质量并同时确保其所有权利和保障维持不变 (包括租金的永久可负担性) 及提供经济契机。NYCHA 将继续拥有和管理物业，并与信托签订长期土地租赁协议，以确保获得

价值相当于 NYCHA 目前所得联邦补助两倍的住宅区专属补助券。与其它政府部门筹集基建改善工程所需资金的方法相似，信托将进行常规融资或发行债券，为全面的住宅楼翻修工程，包括最新的可持续技术，提供资金 (与住宅区居民建立联系和合作关系)。信托还能招聘更好的承建商，在更短的时间内完成高质量的工作。

信托法案于州长胡楚签署的第 60 天后正式生效 - NYCHA 之后必须履行规定的义务，例如公布拟定的居民投票程序，进行公众咨询并将合适的居民意见纳入投票程序的最终版本。投票程序草案已按相关要求在 2022 年 10 月公布并于 2022 年 12 月完成定稿。包括 NYCHA 居民在内的第一批信托委员会成员已于 2023 年 5 月接受了任命；他们将是信托管理和运营的关键。

在没有进行广泛的居民参与程序的情况下，包括未经被提议转换物业的居民投票表决是否赞成转换，信托的转让工作将不会执行。

位于布鲁克林区的 Nostrand House 住宅区、Coney Island Houses 住宅区和 Coney Island(Site 1B)(又称 Unity Towers)住宅区以及位于布朗克斯区的 Bronx River Addition 住宅区已于 2023 年底和 2024 年间率先开始进行居民投票。继住宅区进行为期 100 天的公众参与活动后，将再进行为期 30 天的投票活动，在此期间，居民可以从三个投票选项中做出选择：加入信托、加入 PACT 计划或保留第 9 章公共房屋计划。居民可以通过邮寄、上网进行投票或在投票期的最后 10 天内进行现场投票。投票结果由独立的第三方投票管理机构认证，两个住宅区都选择了转换至信托。物业转至信托的交易过程将需时两年完成，之后第一阶段的维修工作将可开始。Nostrand House 住宅区和 Coney Island (Site 1B)/Unity Towers 住宅区以及 Bronx River Addition 住宅区居民投票决定参加公共房屋信托，而 Coney Island Houses 住宅区的居民则选择保留传统的第 9 章公共房屋模式。请注意，因 Coney Island (Site 1B)/Unity Towers 住宅区的投票工作在 2025 财年年度公共房屋机构计划初稿发布后完成，其处置工作将被纳入未来的年度计划。

其它住宅区的投票活动将在未来数月陆续进行。

**Wagner Houses 住宅区的 MTA 地役权**- NYCHA 计划向纽约大都会运输局 (MTA) 出售位于 NYCHA 公共房屋住宅区 Wagner Houses 内的永久性地下地役权。拟议对该住宅区附属的约 19,314 平方英尺永久性地下地役权进行处置，将有助于 MTA 第二大道地铁的扩建。第二大道地铁所增加的运力将为该住宅区的居民以及社区的所有居民提供急需的且更完善的交通服务。第 18 章的申请材料将于 2024 年提交，预计工程将于 2025 年开展。

**「永久合理租金之共同承诺」(PACT)** - NYCHA 正通过所提交的 2024 财政年度机构计划修正案，要求 HUD 批准通过租金补助示范 (RAD) 计划转换 Glebe Avenue-Westchester Avenue 住宅区。通过转型程序，这些住宅区内的所有住房单位的运营将不再由联邦公共房屋计划管辖。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 – 「2024 财政年度基建资金年度报表/绩效评估报告」和「2024 年至 2028 年的五年行动计划」

NYCHA 已分别于 2024 年 5 月 21 日和 5 月 23 日，向居民咨询委员会呈交了房屋局的基建规划项目和 2024 财政年度基建工程计划和 2025 年至 2028 年的五年工作计划的概要。

NYCHA 制定的「2024 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 83 至 99 页的附件 G 中。

NYCHA 制定的 2024 财政年度基建工程计划与五年行动计划的投資重点将继续解决 HUD 协议所述的关键性问题: (1) 投資楼頂，外牆和管道组件以解决霉菌问题; (2) 投資供暖和电梯系统以解决锅炉和电梯的问题; (3) 投資废品管理计划以控制虫鼠患; 以及 (4) 投資火灾警报器，新门禁和闭路电视 (CCTV) 系统，增强安全和安保工作。此外，NYCHA 将利用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新改造，以解决住宅区所存在的(i)霉菌投诉频繁和/或(ii)含铅涂漆隐患问题。「五年基建工程行动计划」包含了按住宅区划分的预估 RAD 转换前期成本的基建预算报表。

基建基金项目行动计划与其他类似的投資项目，包括楼頂，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。