

## 行政摘要

### 紐約市房屋局 (NYCHA) 「2024 財政年度公共房屋機構計劃」修正案終稿

聯邦法准許公共房屋管理局修改或修正其公共房屋機構 (PHA) 年度計劃 (或簡稱「計劃」)。計劃的重大修正案必須通過與計劃原稿相同準則的審批程序。

NYCHA 在其網站發佈了「2024 財政年度公共房屋機構計劃」修正案終稿供民眾查閱，網址：[on.nyc.gov/nycha-annual-plan](https://on.nyc.gov/nycha-annual-plan)。NYCHA 還將為轄下各個住宅區居民協會的會長提供重大修正案終稿。民眾還可於正常辦公時間前往 NYCHA 轄下各公共房屋住宅區管理處辦公室索取修正案終稿。

NYCHA 已於 2024 年 7 月 30 日通過網絡和現場的混合模式舉辦公共聽證會，並於 2024 年 8 月 2 日或之前接受了有關重大修正案初稿的書面意見。請參閱附於第 2 頁的通知。NYCHA 已於 2024 年 4 月至 9 月期間與居民諮詢委員會成員召開了 14 次會議徵詢建議。

#### 《通過翻新提供住房機會法案》(簡稱“HOTMA”) 第 102 條和第 104 條規定

美國聯邦房屋及城市發展部 (HUD) 於 2023 年 2 月發佈了新法規，以實施《通過翻新提供住房機會法案》(HOTMA) 中規定的變更。HOTMA 第 102 和 104 條對 1937 年《美國住房法》進行了修改，尤其是影響收入計算和審查的條款內容。第 102 條修改了與公共房屋和第 8 章計劃收入審查有關的要求。第 104 條則規定了公共房屋和第 8 章房屋租金補助計劃申請者和參與者的資產上限。有關適用於 NYCHA 自選房屋租金補助券 (HCV) 和公共房屋計劃的變更的詳細內容，請參閱第 17 頁至第 24 頁的附錄 B。

## 房地產交易

### 拆遷處置項目

房屋局將採取一切可行辦法為現居和將來入住的紐約市民維護和增加紐約市平價房屋資源。根據 2024 財政年度計劃重大修正案所述，NYCHA 現正等待 HUD 批准 Bronx River Addition、Nostrand 和 Wagner 住宅區的拆除/處置申請。

**紐約市公共房屋維護信託** - 紐約州政府的立法機關已於 2022 年 6 月通過了成立紐約市公共房屋維護信託 (簡稱「信託」) 的法案，並已經由州長胡楚 (Kathy Hochul) 正式簽署成為了法律。

NYCHA 計劃將首批共 2.5 萬個住房單位轉至信託，通過對住宅樓的大型翻修顯著提高居民的生活品質並同時確保其所有權利和保障維持不變 (包括租金的永久可負擔性) 及提供經濟契機。NYCHA 將繼續擁有和管理物業，並與信託簽訂長期土地租賃協議，以確保獲得

價值相當於 NYCHA 目前所得聯邦補助兩倍的住宅區專屬補助券。與其它政府部門籌集基建改善工程所需資金的方法相似，信託將進行常規融資或發行債券，為全面的住宅樓翻修工程，包括最新的可持續技術，提供資金 (與住宅區居民建立聯繫和合作關係)。信託還能招聘更好的承建商，在更短的時間內完成高品質的工作。

信託法案於州長胡楚簽署的第 60 天後正式生效 - NYCHA 之後必須履行規定的義務，例如公佈擬定的居民投票程序，進行公眾諮詢並將合適的居民意見納入投票程序的最終版本。投票程序擬案已按相關要求在 2022 年 10 月公佈並於 2022 年 12 月完成定稿。包括 NYCHA 居民在內的第一批信託委員會成員已於 2023 年 5 月接受了任命；他們將是信託管理和運營的關鍵。

在沒有進行廣泛的居民參與程序的情況下，包括未經被提議轉換物業的居民投票表決是否贊成轉換，信託的轉讓工作將不會執行。

位於布魯克林區的 Nostrand House 住宅區、Coney Island Houses 住宅區和 Coney Island (Site 1B) (又稱 Unity Towers) 住宅區以及位於布朗克斯區的 Bronx River Addition 住宅區已於 2023 年底和 2024 年間率先開始進行居民投票。繼住宅區進行為期 100 天的公眾參與活動後，將再進行為期 30 天的投票活動，在此期間，居民可以從三個投票選項中做出選擇：加入信託、加入 PACT 計劃或保留第 9 章公共房屋計劃。居民可以通過郵寄、上網進行投票或在投票期的最後 10 天內進行現場投票。投票結果由獨立的第三方投票管理機構認證，兩個住宅區都選擇了轉換至信託。物業轉至信託的交易過程將需時兩年完成，之後第一階段的維修工作將可開始。Nostrand House 住宅區和 Coney Island (Site 1B)/Unity Towers 住宅區以及 Bronx River Addition 住宅區居民投票決定參加公共房屋信託，而 Coney Island Houses 住宅區的居民則選擇保留傳統的第 9 章公共房屋模式。請注意，因 Coney Island (Site 1B)/Unity Towers 住宅區的投票工作在 2025 財年年度公共房屋機構計劃初稿發佈後完成，其處置工作將被納入未來的年度計劃。

其它住宅區的投票活動將在未來數月陸續進行。

**Wagner Houses 住宅區的 MTA 地役權**- NYCHA 計劃向紐約大都會運輸局 (MTA) 出售位於 NYCHA 公共房屋住宅區 Wagner Houses 內的永久性地下地役權。擬議對該住宅區附屬的約 19,314 平方英尺永久性地下地役權進行處置，將有助於 MTA 第二大道地鐵的擴建。第二大道地鐵所增加的運力將為該住宅區的居民以及社區的所有居民提供急需的且更完善的交通服務。第 18 章的申請材料將於 2024 年提交，預計工程將於 2025 年開展。

**「永久合理租金之共同承諾」 (PACT)** - NYCHA 正通過所提交的 2024 財政年度機構計劃修正案，要求 HUD 批准通過租金補助示範 (RAD) 計劃轉換 Glebe Avenue-Westchester Avenue 住宅區。通過轉型程序，這些住宅區內的所有住房單位的運營將不再由聯邦公共房屋計劃管轄。住宅區內的家庭將領取住宅區專用的第 8 章房屋租金補助券。

## 改善基礎設施 – 「2024 財政年度基建資金年度報表/績效評估報告」和「2024 年至 2028 年的五年行動計劃」

NYCHA 已分別於 2024 年 5 月 21 日和 5 月 23 日，向居民諮詢委員會呈交了房屋局的基建規劃項目和「2024 財政年度基建工程計劃」和「2025 年至 2028 年的五年工作計劃」的概要。

NYCHA 制定的「2024 財政年度基建資金撥款年度報表/績效和評估報告」和「五年基建工程行動計劃」已納入修正案的第 83 至 99 頁的附件 G 中。

NYCHA 制定的 2024 財政年度基建工程計劃與五年行動計劃的投資重點將繼續解決 HUD 協議所述的關鍵性問題: (1)投資樓頂，外牆和管道組件以解決霉菌問題；(2) 投資供暖和電梯系統以解決鍋爐和電梯的問題；(3) 投資廢品管理計劃以控制蟲鼠患；以及 (4)投資火災警報器，新門禁和閉路電視 (CCTV) 系統，增強安全和安保工作。此外，NYCHA 將利用本預算中所述的包括聯邦資助在內的各種補助資金來源，採取措施進行全面翻新改造，以解決住宅區所存在的 (i) 霉菌投訴頻繁和/或 (ii) 含鉛塗漆隱患問題。「五年基建工程行動計劃」包含了按住宅區劃分的預估 RAD 轉換前期成本的基建預算報表。

基建基金項目行動計劃與其他類似的投資項目，包括樓頂，供暖設備，電梯，廢品管理以及綜合翻新工程，將由市和州政府撥款資助。