



居民表决: Throggs Neck Addition 住宅区

2024年11月



我们今天将会讨论什么？

- 1 基本信息
- 2 翻修策略概述
 - i. 信托
 - ii. PACT计划
 - iii. 第9章公共房屋计划
- 3 投票进程和资格
- 4 重要日期
- 5 问答讨论



我们为什么召开会议？



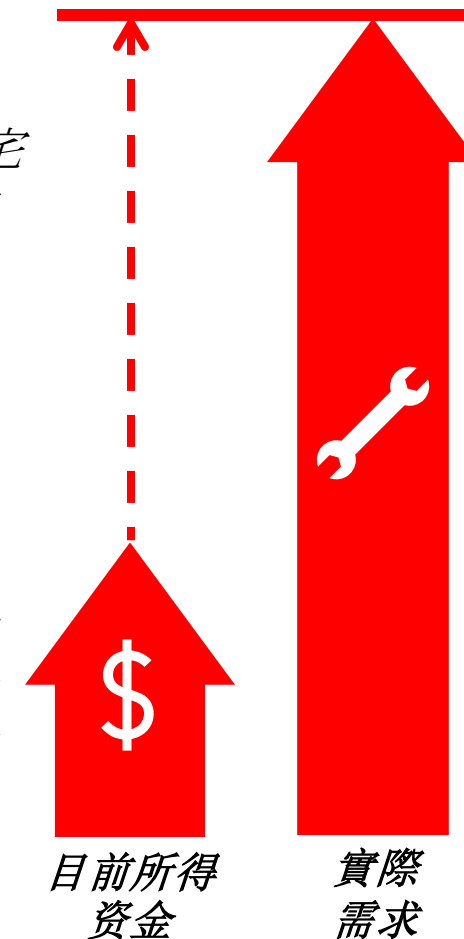


目前所得資助無法滿足 NYCHA 的需求

- 數十年來，紐約市和全國各地的公共房屋所得的聯邦預算撥款逐年遞減。
- 紐約市房屋局 (NYCHA) 的住宅樓目前是由美國聯邦房屋及城市发展部 (HUD) 的第9章公共房屋補貼提供資助。
- NYCHA機構整體每年僅能通過第9章計劃從國會獲得所需資金的一小部分，即約7億美元的翻修資金。
- 這就是Throggs Neck Addition住宅區的建築實體需求目前只得到一小部分資助的原因。

Throggs Neck Addition住宅區的建築實體需求估計為數千萬美元

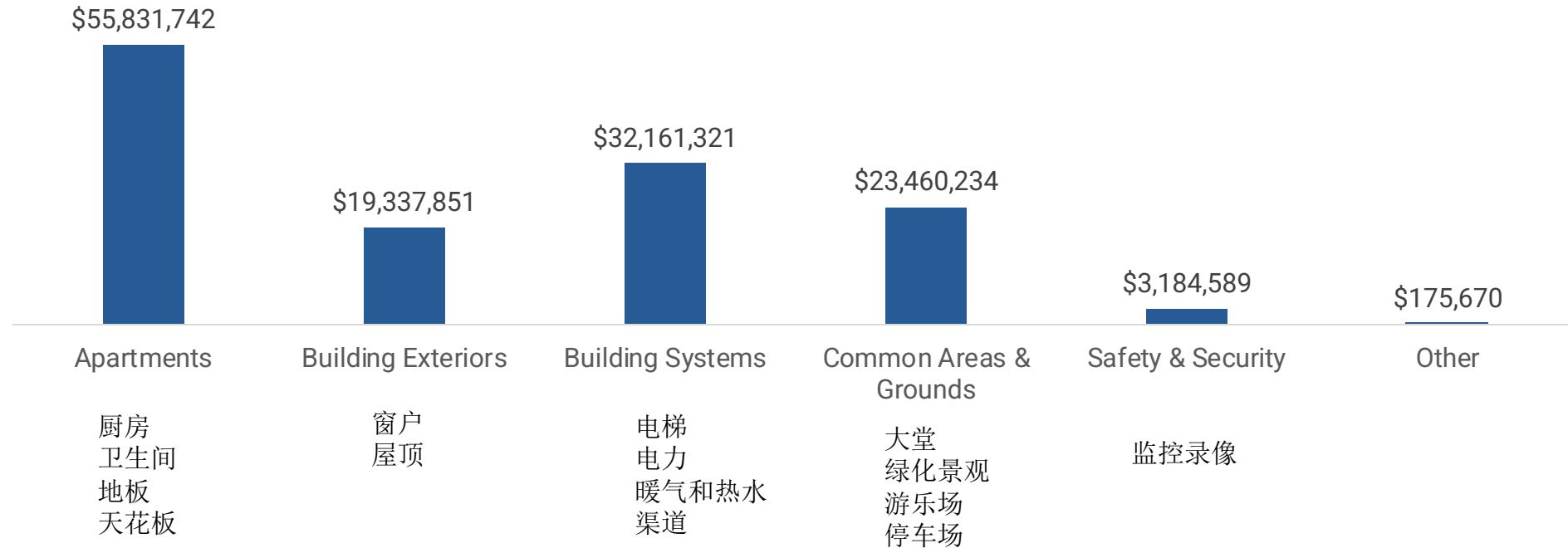
然而，只有一小部分的建築實體需求得到了資助。





建筑实体需要评估, Throggs Neck Addition住宅区

20年建筑实体需要评估, 2023年



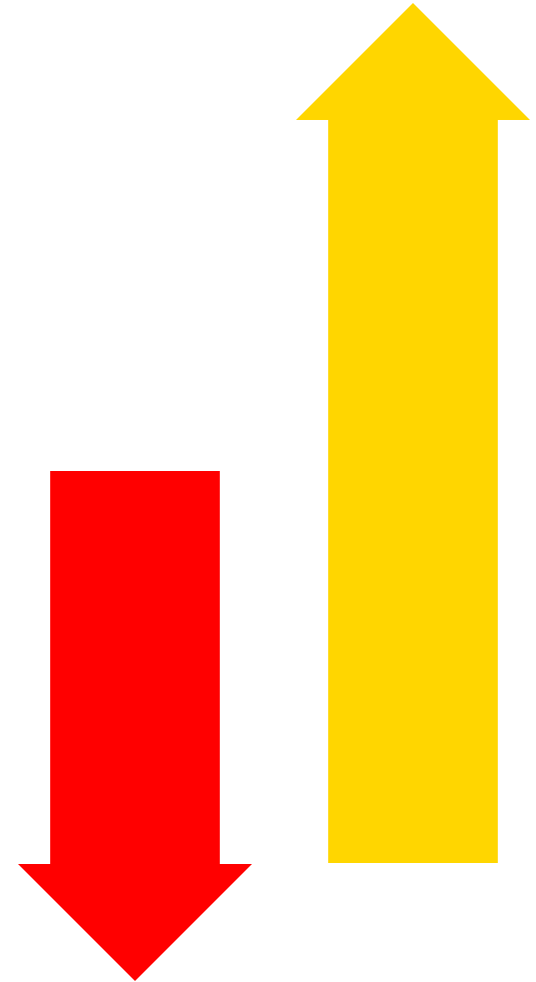
什么是实体需要评估(PNA)?

根据美国联邦房屋和城市发展部 (HUD) 的建议, PNA评估工作大约每五年进行一次, 包括评估未来 20 年内需要对 NYCHA 住宅楼和园区所组成的有形资产进行更换和翻新的时间, 然后根据当前市场价格估算这些翻修工程所需费用。上图显示了未来5年内需要更换的有形资产。



住宅区专属第8章补助能提供更多资金

- HUD还向公共房屋住宅区提供其它资助 - 住宅区专属第8章房屋租金补助。
- 与第9章计划相比，住宅区专属第8章房屋租金补助计划的住宅区每个住房单位可望获得近**双倍**的资助。
- 这是因为国会减少了第9章公共房屋计划的拨款，但保持每年都稳定增加住宅区专属第8章计划的补助。





NYCHA如何获得住宅区专属第8章房屋租金补助?

HUD 近年来鼓励公共房屋管理机构从第9章计划转换至住宅区专属第8章补助计划，以获得更稳定的补贴。

NYCHA无法直接获得住宅区专属第8章房屋租金补助，因此必须按HUD规定与另一个机构建立合作关系，以获得更高额的住宅区专属第8章房屋租金补助。

NYCHA制定了多项创新计划，以充分利用住宅区专属第8章房屋租金补助。

这些计划具有以下共同点:



NYCHA始终拥有土地和房屋。



NYCHA与合作机构获得住宅区专属第8章房屋租金补助。所得额外补贴使其有能力获得**常规贷款或发行债券**。
发放市政债券是地方政府在长期获得稳定的资金流但目前需要大量资金(例如修建隧道、桥梁或地铁站)时采用的常见手段。



然后将所得的额外资金资助住宅区**维修和翻新工程**。



保留居民的权利和保障措施。



通过住宅区专属第8章房屋租金补助计划，Throggs Neck Addition住宅区可参加哪些计划？

信托



政府机构

信托与 NYCHA 不同，是一个新成立的政府机构，可筹集更多第8章资金资助住宅区的翻修工程。

PACT计划



私营合作伙伴

PACT计划建基于私营和非牟利发展伙伴的合作关系，并由居民领袖选出合适的合作伙伴。



信托或PACT计划向居民们提供哪些权利?

- 租金将占您的家庭收入的百分之30。
- 您的家人将拥有租赁继承权。
- 只要您想继续在此居住，您就有续租的权利。
- 转换工作完成后，您将无需接受重新审查。
- 您将可以在租约中增加家庭成员。
- 您将可以提出申诉听证。
- 您将可以亲自前往在住宅区设立的办公室或通过电话和在线办理相关手续和提交文件。
- NYCHA居民服务部继续协助居民获得社会服务。
- 您将拥有组建的权利。
- 居民协会将继续获得经费资助。

公共房屋维护信托



什么是公共房屋维护信托?



信托是一个政府机构，与纽约市房屋局合作，为居民维修、翻修和翻新公共房屋。信托将通过以居民为先的维护计划，全面翻新公共房屋并改善其营运。

居民的声音是信托的重要组成部分 - 从公开任命的九人董事会中的居民代表，到翻新项目中的居民合作伙伴。

"这不单是关于住宅楼宇的事，信托还关系到我们的家、展现着我们的坚韧。我们掌控自己的未来，这意义非凡"。

- Barbara McFadden, Nostrand住宅区居民及居民协会主席，兼信托董事会成员



翻修物业的范例



Truman Apartments住宅区, 剑桥市



Roosevelt Towers住宅区, 剑桥市 (公共关系)



Truman Apartments住宅区, 剑桥市



Todt Hill住宅区的概念设计效果图



Roosevelt Towers住宅区, 剑桥市 (公共合作关系)



信托基本信息

全面翻修

- ✓ Throggs Neck Addition 住宅区将进行全面翻修。
- ✓ 信托将担任发展商。信托将与合作商签订合同，进行翻修工程。

公共管理

- ✓ NYCHA 物业管理部将继续管理 Throggs Neck Addition 住宅区。当中并不涉及私营管理公司。

公职人员

- ✓ 员工仍将是公职人员。

更完善的社会服务

- ✓ NYCHA 居民服务部，通过信托，继续协助居民获得社会服务。信托将与居民共同合作，调查服务需求和缺失，并为住宅区提供更完善资源。

NYCHA 继续拥有土地和房屋。 物业保留100%的公共性质。 土地和房屋将租赁予信托。



将进行哪些翻修工程?

信托将全面翻修
Throggs Neck Addition
住宅区。



翻修工程项目的最终范围将如何确定?

- 翻修工程项目的最终范围将取决于技术专家实地深入视察后确定的需求并将改善住房单位内部的状况。
- 翻修工作将以先前的任何投资为基础，以完成全面的基本建设工作。
- *居民的广泛参与将决定最终工程项目范围。*

「永久合理租金之 共同承诺」(PACT)



什么是「永久合理租金之共同承诺」(PACT)?



通过PACT计划，住宅区将转换至更稳定的，由联邦资助的住宅区专属第8章房屋租金补助计划。NYCHA因此将可筹集更多资金进行大型维修工程，与此同时，确保房屋租金永久维持可负担水平且居民继续享有与公共房屋计划赋予的同等基本权利。

PACT计划建基于私营和非牟利发展伙伴的合作关系，并将考虑居民意见选出合适的合作伙伴。

“维护工作非常出色；如果你的住房单位有任何问题，你只要提交维修工单，他们就会立即处理。他们的工作很到位，地面也更干净了。自进行翻修工程以来，你们好像了解租户们的担忧和他们的要求。自实施PACT计划以来，情况有了很大的改善。”

- Twin Parks West 住宅区居民 Sharon Nesmith 女士



通過PACT计划翻修的物業



经翻新的厨房，Independence住宅区



配备喷泉的新儿童游乐设施，Baychester住宅区



更换窗户，Williamsburg住宅区



经装修的客厅，Williamsburg住宅区



经翻新的电梯，Independence住宅区



哪些类别的翻修工程将进行?

PACT计划将对Throggs Neck Addition住宅区进行全面翻修。



翻修工程项目的最终范围将如何确定?

- 翻修工程项目的最终范围将取决于技术专家实地深入视察后确定的需求并将改善住房单位内部的状况。
- 翻修工作将以先前的任何投资为基础，以完成全面的基本建设工作。
- *居民的广泛参与将决定工程项目最终范围。*



PACT基本信息

全面 维修

- ✓ Throggs Neck Addition住宅区将进行全面翻修。
- ✓ 居民领袖将挑选私营和非营利合作伙伴作为发展商、承包商、物业管理公司和社会服务机构。

管理 合作伙伴

- ✓ 新的物业管理公司将负责日常运营和维护工作。在住宅区居住的大楼主管将随时(24/7)提供服务。

NYCHA 职责

- ✓ NYCHA将釐定租金，管理轮候册，审批调迁申请，监督物业状况以及所有合作伙伴的工作职效。

优化 社会服务

- ✓ PACT将资助驻守住宅区的社工，直接向居民提供保健，经济和其它支持服务。社区计划也将进一步扩大。

NYCHA 继续拥有土地和房屋。 物业保留100%的公共性质。 土地和房屋向PACT合作伙伴租赁。

保留第9章计划



保留第9章计划是什么意思?

监管:

- 住宅区也将继续由NYCHA物业管理处负责管理。
- NYCHA 拥有土地和房屋。 物业保留100%的公共性质。
- 员工仍是公职人员。

权利:

- 您作为租户的权利将维持不变。

预期的翻修将无法**Throggs Neck Addition**住宅区的实体需求:

- NYCHA 将继续尽量进行局部维修。
- 整个住宅区的维修工程将受到资金的严重限制。



总结: Throggs Neck Addition住宅区可选择哪些方案?

信托

(纽约市公共房屋维护信托)

PACT计划

(「永久合理租金之共同承诺」计划)

第9章公共房屋计划

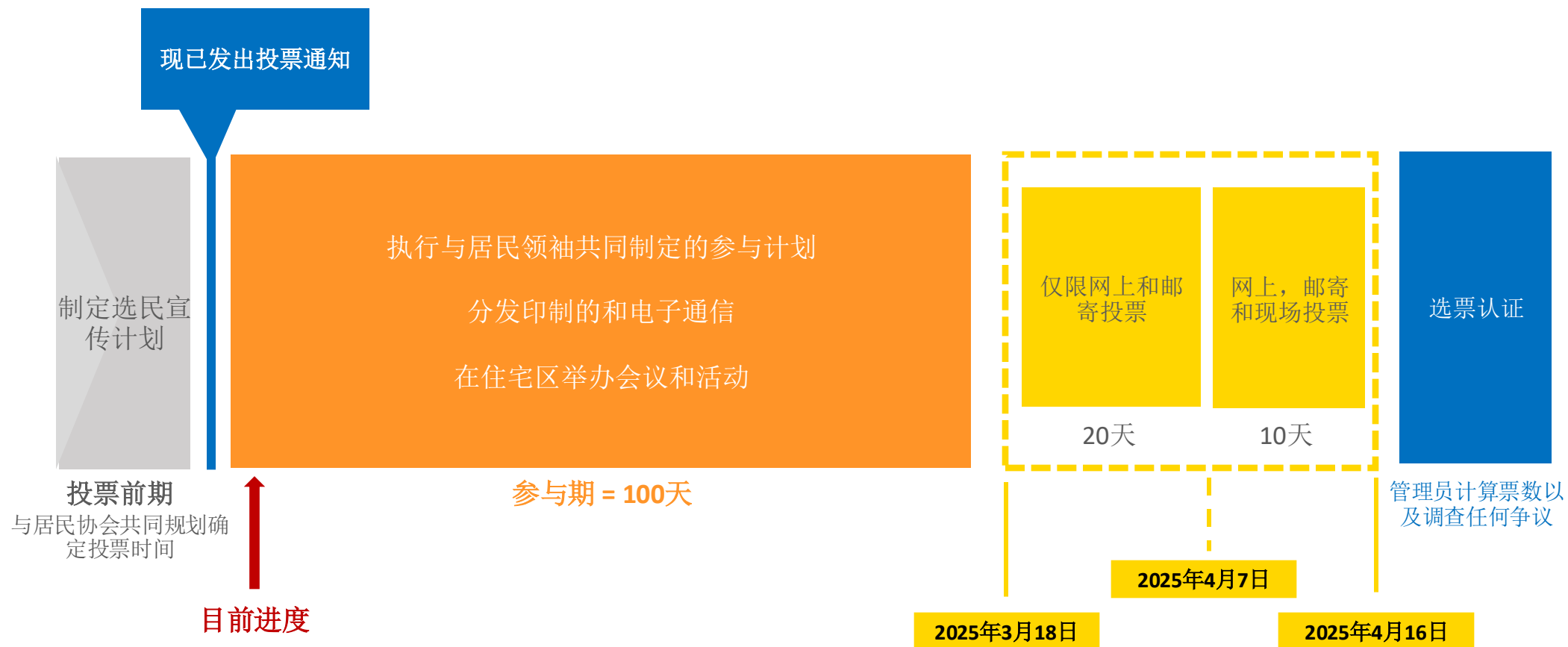
(Throggs Neck Addition住宅区的现行计划)

	信托	PACT计划	第9章公共房屋计划
联邦资金:	住宅区专属第8章房屋租金补助计划	住宅区专属第8章房屋租金补助计划	第9章公共房屋计划
翻修标准:	全面维修	全面维修	局部维修
管理:	NYCHA职员	私营和非牟利合作伙伴, 包括社会服务机构	NYCHA职员
居民权利和保障措施:	保留	保留	继续
租金:	收入的百分之30	收入的百分之30	收入的百分之30
土地和房屋所有权:	NYCHA	NYCHA	NYCHA

投票进程和资格

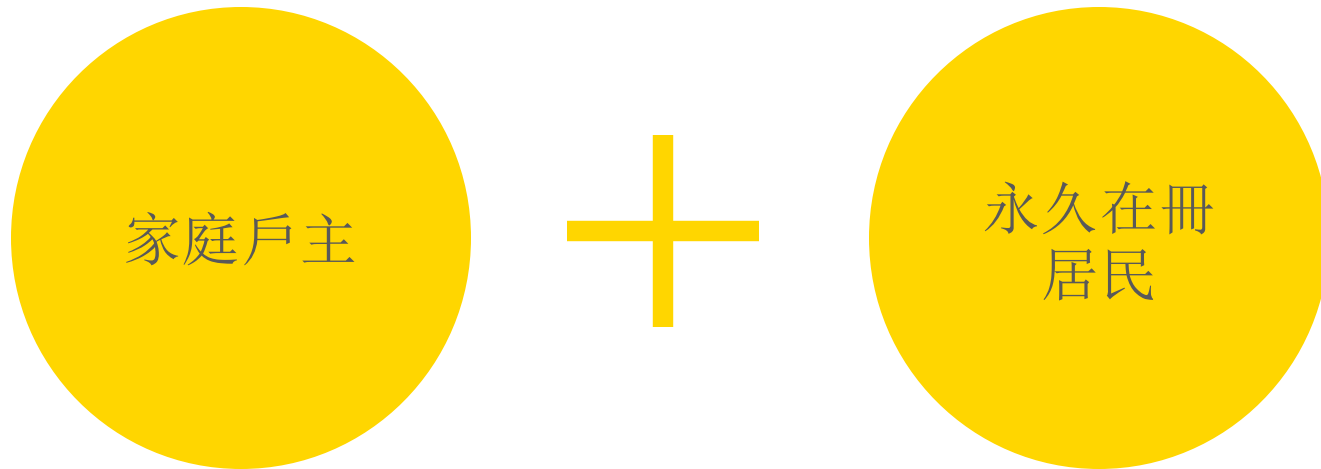


参与+投票进程





谁有资格投票?



- 签署其NYCHA住房单位的租约
- 于2025年4月16日年满18岁

- 登记为家庭成员之一
- 于2025年4月16日年满18岁

您还可通过电邮: vote@nycha.nyc.gov 或电话: (212) 306-6794 查询您的投票资格。

谁没有资格投票?

- 年龄未满18岁的居民
- 未经认可的居民
- 获临时居住许可的居民
- 访客
- 职员 (非住宅区居民)

**请务必在2025年1月3日, 星期五之前办理资格复核, 以确保您家中所有可能符合投票资格的成员都能参加投票*



投票将如何进行?

选举管理员

NYCHA正在与一家独立的第三方公司合作，负责管理选举、计算选票并确认结果。

投票方式

居民可以通过三种方式投票: 邮寄、网上和现场投票。

最少参与人数

至少有百分之20的户主参与住宅区的选举投票，选票才能获得认证。如果未能符合所定条件，住宅区将继续参与第9章计划。

得票最高项目获选

NYCHA必须实施得票率最高的项目 (信托、PACT或保留第9章计划)。

当选选项全面适用

得票率最高的选项应用于整个住宅区 (所有住房单位和住宅楼)。

住宅区各自做出自己的选择

Throggs Neck Addition住宅区和 Randall-Balcom 住宅区将各自进行投票，因此所选项目可能不一样。



下一步工作?

我们将提供更多机会让您提出问题及了解表决Throggs Neck Addition住宅区未来项目的投票程序。

1 增加住宅区会议场次:

公共会议 2025年1月2日, 星期四, 傍晚6:30時 (网络)

公共会议 2025年1月7日, 星期二, 上午 11 点 (Kips Bay Boys & Girls Center, 550 Balcom Avenue)

公共会议 2025年1月7日, 星期二, 傍晚6:30時 (Kips Bay Boys & Girls Center, 550 Balcom Avenue)

2 无法参加会议?

不必担心!

我们将于未来数月里举办多个活动。

您将可从不同的途径获取新活动的信息以及提出疑问!

3 了解更多:

网址:

<https://on.nyc.gov/nychavotes>

电邮:

vote@nycha.nyc.gov

电话:

(212) 306-6794

问答讨论

附录



关于资金的基本信息

每月的补贴如何资助整个住宅区的翻修工程?

- 信托可与市政府住房财务机构合作，取得或发行债券。
- 发放市政债券是地方政府在长期获得稳定的资金流但目前需要大量资金 (例如修建隧道、桥梁或地铁站) 时采用手段。
- 市政债券发行后，可供公众购买——例如养老金机构、退休机构，甚至普通市民。
- 然后，政府会利用稳定的收入于约定时间偿还这些群体。
- 市政债券得到政府保障，因此市政债券被认为是债券持有人最安全的投资之一。



甄选信托的合作商

信托如何挑选合作商?

信托可根据“最佳性价比”标准选择最具备资格条件的合作商，并确保翻新工程品质优异且持久耐用。该做法取代NYCHA以往通常采用的“最低报价竞标者”，即价低者得的竞投方式。

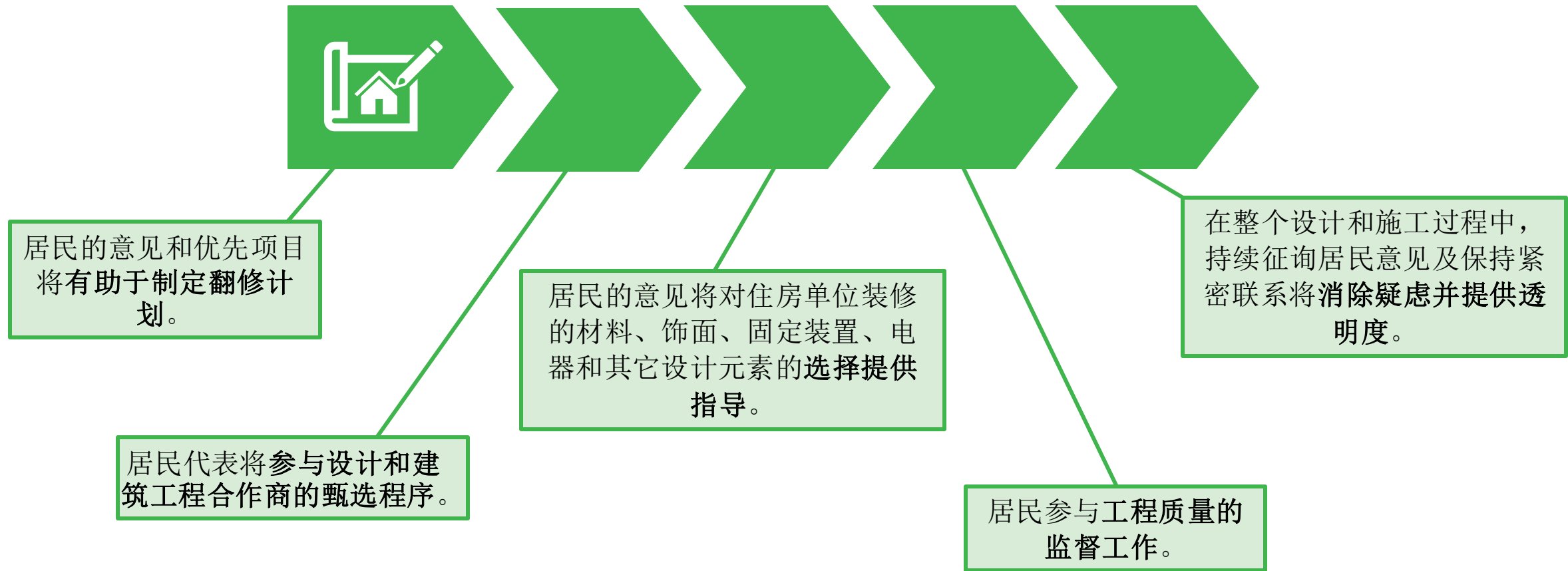
信托还可如何为NYCHA 居民“做得更好”?

信托可以选择包括设计和建筑公司在内的综合团队，让其共同合作，有效管理风险、加强问责制、提高效率并确保为居民提供高质量的翻修工程。该做法取代大多数市政府机构和NYCHA工程项目以往采用的选择不同的公司的方法。



居民参与翻新进程

居民将有很多机会参与翻新进程。





关于资金的基本信息

资金的来源是什么?

- PACT 合作伙伴可获取 HDC 发行的市政债券和/或向其它贷方 (房利美或房地美) 寻求贷款, 在这两种情况下都是通过第8章计划获取HUD的资金。
- 对于州政府和联邦政府认为具有历史意义的住宅区, 历史税收抵免增加所需资金。
- PACT 合作伙伴必须指定其所得资金 (例如: 股权) 用于支付住宅区的翻修费用。
- 在特定情况下, 纽约市政府也会提供额外补助。



居民参与翻新进程

居民将有很多机会参与翻新进程。

居民将帮助制定翻修，物业管理，保安和社会支持服务计划。

居民的意见将对住房单位装修的材料、饰面、固定装置、电器和其它设计元素的选择提供指导。

在整个设计和施工过程中，持续征询居民意见及保持紧密联系将消除疑虑并提供透明度。

居民领袖将选择PACT计划的合作伙伴团队，包括发展商总承包商，物业管理公司和社会服务机构。

