



# 居民表決: Throggs Neck Addition 住宅區

2024年4月



# 我們今天將會討論什麼?

- 1 基本信息
- 2 翻修策略概述
  - i. 信託
  - ii. PACT計劃
  - iii. 第9章公共房屋計劃
- 3 投票進程和資格
- 4 重要日期
- 5 問答討論



我們為什麼召開會議?



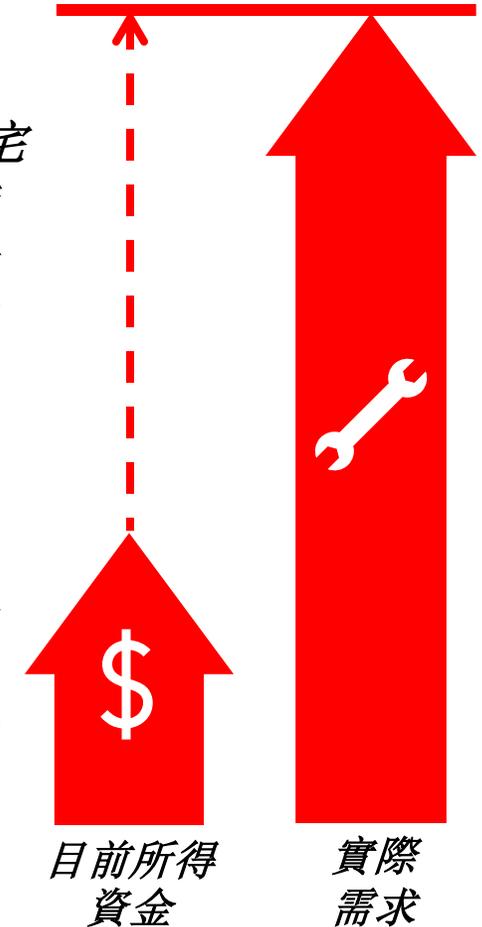


# 目前所得資助無法滿足 NYCHA 的需求

- 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

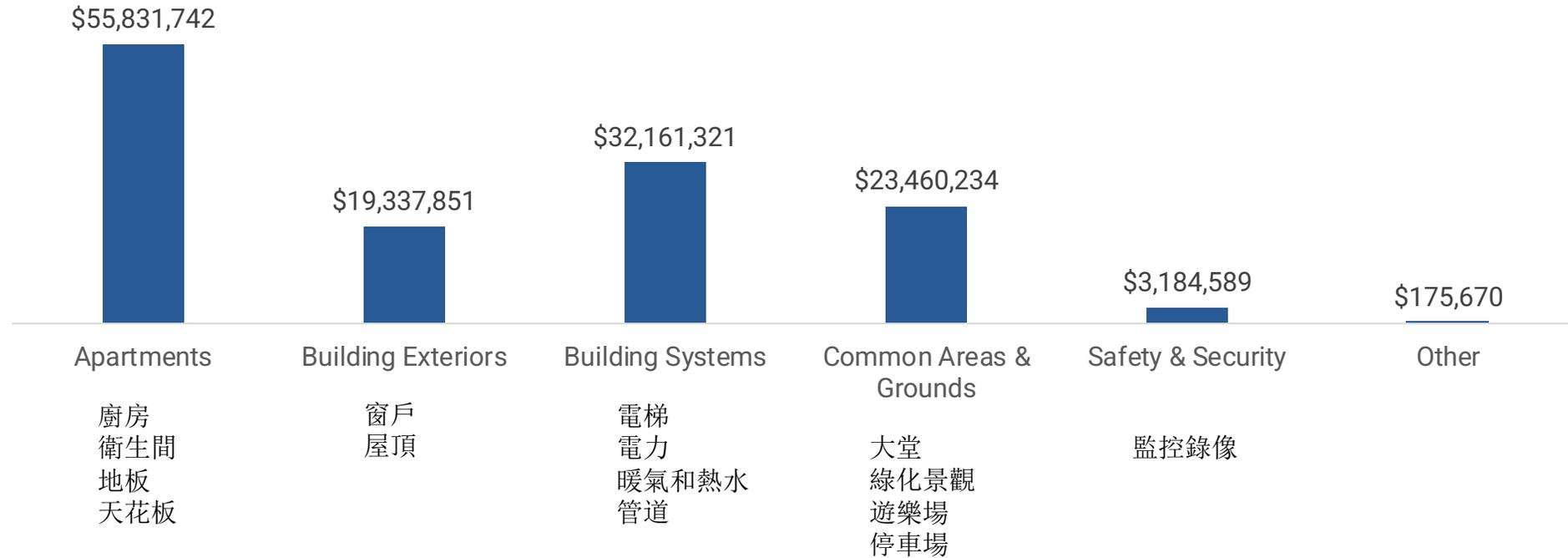
然而，只有一小部分的建築實體需求得到了資助。





# 建築實體需要評估, Throggs Neck Addition住宅區

20年建築實體需要評估, 2023年



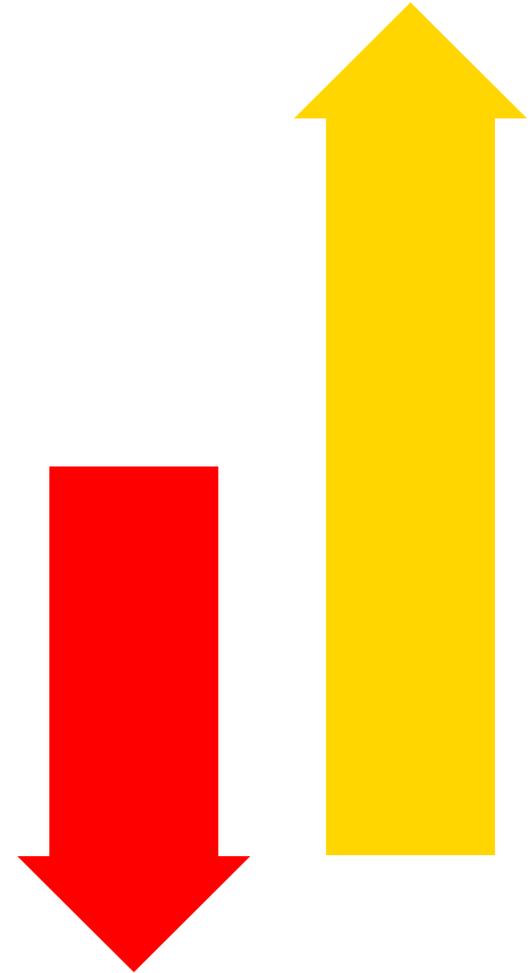
## 什麼是實體需要評估(PNA)?

根據美國聯邦房屋和城市發展部 (HUD) 的建議, PNA 評估工作大約每五年進行一次, 包括評估未來 20 年內需要對 NYCHA 住宅樓和園區所組成的有形資產進行更換和翻新的時間, 然後根據當前市場價格估算這些翻修工程所需費用。上圖顯示了未來5年內需要更換的有形資產。



# 住宅區專屬第8章補助能提供更多資金

- HUD還向公共房屋住宅區提供其它資助 - 住宅區專屬第8章房屋租金補助。
- 與第9章計劃相比，住宅區專屬第8章房屋租金補助計劃的住宅區每個住房單位可望獲得近**雙倍**的資助。
- 這是因為國會減少了第9章公共房屋計劃的撥款，但保持每年都穩定增加住宅區專屬第8章計劃的補助。





# NYCHA如何獲得住宅區專屬第8章房屋租金補助?

HUD 近年來鼓勵公共房屋管理機構從第9章計劃轉換至住宅區專屬第8章補助計劃，以獲得更穩定的補貼。

NYCHA無法直接獲得住宅區專屬第8章房屋租金補助，因此必須按HUD規定與另一個機構建立合作關係，以獲得更高額的住宅區專屬第8章房屋租金補助。

NYCHA制定了多項創新計劃，以充分利用住宅區專屬第8章房屋租金補助。

這些計劃具有以下共同點:



NYCHA始終擁有土地和房屋。



NYCHA與合作機構獲得住宅區專屬第8章房屋租金補助。所得額外補貼使其有能力獲得**常規貸款或發行債券**。  
*發放市政債券是地方政府在長期獲得穩定的資金流但目前需要大量資金(例如修建隧道、橋樑或地鐵站)時採用的常見手段。*



然後將所得的額外資金資助住宅區維修和翻新工程。



保留居民的權利和保障措施。



# 通過住宅區專屬第8章房屋租金補助計劃，Throggs Neck Addition住宅區可參加哪些計劃？

## 信託



政府機構

**信託**與 NYCHA 不同，是一個新成立的政府機構，可籌集更多第8章資金資助住宅區的翻修工程。

## PACT計劃



私營合作夥伴

**PACT計劃**建基於私營和非牟利發展夥伴的合作關係，並由居民領袖選出合適的合作夥伴。



# 信託或PACT計劃向居民們提供哪些權利?

- 租金將佔您的家庭收入的百分之30。
- 您的家人將擁有租賃繼承權。
- 只要您想繼續在此居住，您就有續租的權利。
- 轉換工作完成後，您將無需接受重新審查。
- 您將可以在租約中增加家庭成員。
- 您將可以提出申訴聽證。
- 您將可以親自前往在住宅區設立的辦公室或通過電話和在線辦理相關手續和提交文件。
- NYCHA居民服務部繼續協助居民獲得社會服務。
- 您將擁有組建的權利。
- 居民協會將繼續獲得經費資助。

# 公共房屋維護信託



# 什麼是公共房屋維護信託?



信託是一個政府機構，與紐約市房屋局合作，為居民維修、翻修和翻新公共房屋。信託將通過以居民為先的維護計劃，全面翻新公共房屋並改善其營運。

居民的聲音是信託的重要組成部分 - 從公開任命的九人董事會中的居民代表，到翻新項目中的居民合作夥伴。

*“這不單是關於住宅樓宇的事，信託還關係到我們的家、展現著我們的堅韌。我們掌控自己的未來，這意義非凡”。*

- Barbara McFadden, Nostrand住宅區居民及居民協會主席，兼信託董事會成員



# 翻修物業的範例



Truman Apartments住宅區，劍橋市



Roosevelt Towers住宅區，劍橋市 (公共合作關係)



Truman Apartments住宅區，劍橋市



Todt Hill住宅區的概念設計效果圖



Roosevelt Towers住宅區，劍橋市 (公共合作關係)



# 信託基本信息

## 全面 翻修

- ✓ Throggs Neck Addition 住宅區將進行全面翻修。
- ✓ 信託將擔任發展商。信託將與合作商簽訂合同，進行翻修工程。

## 公共管理

- ✓ NYCHA物業管理部將繼續管理 Throggs Neck Addition住宅區。當中並不涉及私營管理公司。

## 公職人員

- ✓ 員工仍將是公職人員。

## 更完善的 社會服務

- ✓ NYCHA居民服務部，通過信託，繼續協助居民獲得社會服務。信託將與居民共同合作，調查服務需求和缺失，並為住宅區提供更完善資源。

NYCHA繼續擁有土地和房屋。物業保留百分之100的公共性質。土地和房屋將租賃予信託。



# 將進行哪些翻修工程?

信託將全面翻修  
Throggs Neck Addition  
住宅區。



## 翻修工程項目的最終範圍將如何確定?

- 翻修工程項目的最終範圍將取決於技術專家實地深入視察後確定的需求並將改善住房單位內部的狀況。
- 翻修工作將以先前的任何投資為基礎，以完成全面的基本建設工作。
- *居民的廣泛參與將決定最終工程項目範圍。*

# 「永久合理租金之 共同承諾」(PACT)



# 什麼是「永久合理租金之共同承諾」(PACT)?

## PLANNING FOR PACT

通過PACT計劃，住宅區將轉換至更穩定的，由聯邦資助的住宅區專屬第8章房屋租金補助計劃。NYCHA因此將可籌集更多資金進行大型維修工程，與此同時，確保房屋租金永久維持可負擔水平且居民繼續享有與公共房屋計劃賦予的同等基本權利。

PACT計劃建基於私營和非牟利發展夥伴的合作關係，並將考慮居民意見選出合適的合作夥伴。

*“維護工作非常出色；如果你的住房單位有任何問題，你只要提交維修工單，他們就會立即處理。他們的工作很到位，地面也更乾淨了。自進行翻修工程以來，你們好像了解租戶們的擔憂和他們的要求。自實施 PACT 計劃以來，情況有了很大的改善。*

- Twin Parks West 住宅區居民 Sharon Nesmith 女士



# 通過PACT計劃翻修的物業



經翻新的廚房，Independence住宅區



配備噴泉的新兒童遊樂設施，Baychester住宅區



更換窗戶，Williamsburg住宅區



經裝修的客廳，Williamsburg住宅區



經翻新的電梯，Independence住宅區



# PACT基本信息

## 全面 維修

- ✓ Throggs Neck Addition住宅區將進行全面翻修。
- ✓ 居民領袖將挑選私營和非營利合作夥伴作為發展商、承包商、物業管理公司和社會服務機構。

## 管理 合作夥伴

- ✓ 新的物業管理公司將負責日常營運和維護工作。在住宅區居住的大樓主管將隨時(24/7)提供服務。

## NYCHA職責

- ✓ NYCHA將釐定租金，管理輪候冊，審批調遷申請，監督物業狀況以及所有合作夥伴的工作職效。

## 優化 社會服務

- ✓ PACT將資助駐守住宅區的社工，直接向居民提供保健，經濟和其它支援服務。社區計劃也將進一步擴大。

**NYCHA繼續擁有土地和房屋。物業保留百分之100的公共性質。土地和房屋向PACT合作夥伴租賃。**



# 哪些類別的翻修工程將進行？

PACT計劃將對Throggs Neck Addition住宅區進行全面翻修。



## 翻修工程項目的最終範圍將如何確定？

- 翻修工程項目的最終範圍將取決於技術專家實地深入視察後確定的需求並將改善住房單位內部的狀況。
- 翻修工作將以先前的任何投資為基礎，以完成全面的基本建設工作。
- *居民的廣泛參與將決定工程項目最終範圍。*

# 保留第9章計劃



# 保留第9章計劃是什麼意思?

## 監管:

- 住宅區也將繼續由NYCHA物業管理處負責管理。
- NYCHA 擁有土地和房屋。物業保留百分之100的公共性質。
- 員工仍是公職人員。

## 權利:

- 您作為租戶的權利將維持不變。

## 預期的翻修將無法滿足 Throggs Neck Addition 住宅區的實體需求:

- NYCHA 將繼續儘量進行局部維修。
- 整個住宅區的維修工程將受到資金的嚴重限制。



# 總結: Throggs Neck Addition住宅區可選擇哪些方案?

## 信託

(紐約市公共房屋維護信託)

## PACT計劃

(「永久合理租金之共同承諾」計劃)

## 第9章公共房屋計劃

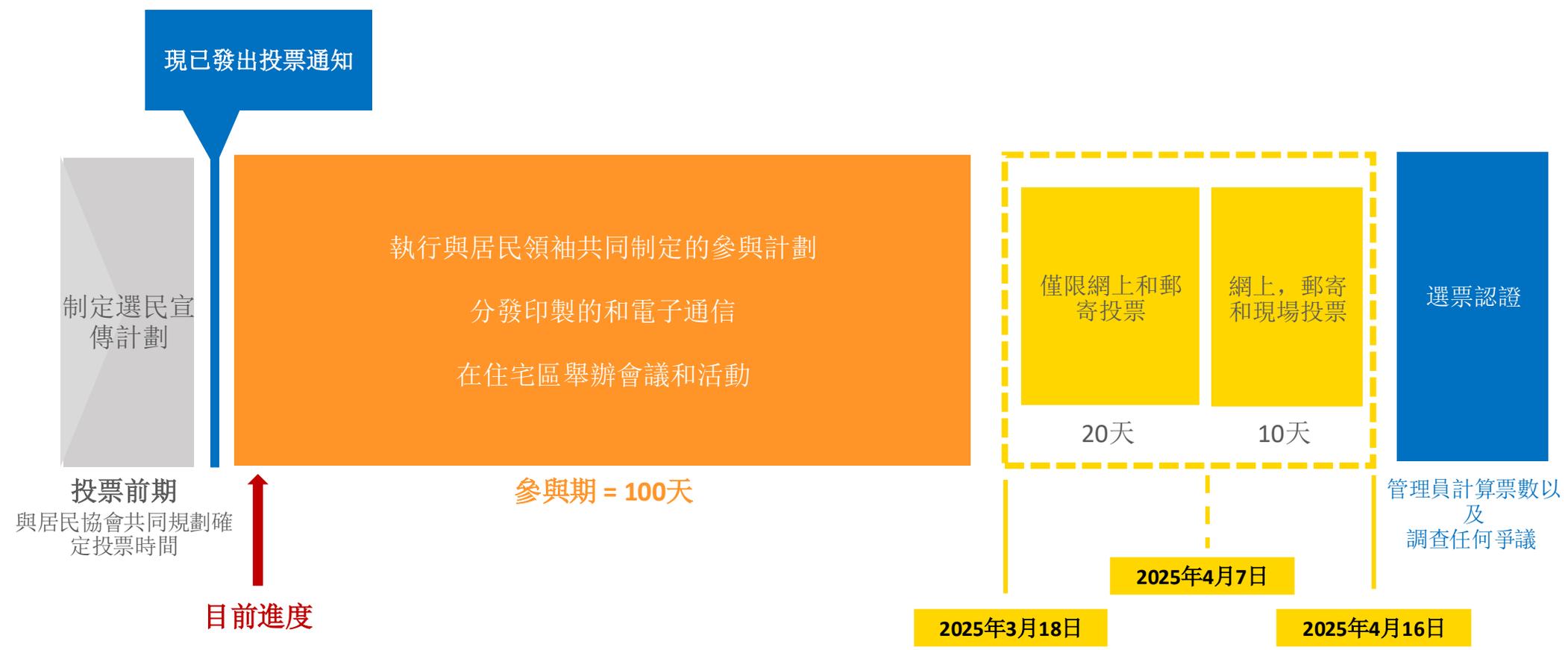
(Throggs Neck Addition住宅區的現行計劃)

|            |                  |                     |           |
|------------|------------------|---------------------|-----------|
| 聯邦資金:      | 住宅區專屬第8章房屋租金補助計劃 | 住宅區專屬第8章房屋租金補助計劃    | 第9章公共房屋計劃 |
| 翻修標準:      | 全面維修             | 全面維修                | 局部維修      |
| 管理:        | NYCHA職員          | 私營和非牟利合作夥伴，包括社會服務機構 | NYCHA職員   |
| 居民權利和保障措施: | 保留               | 保留                  | 繼續        |
| 租金:        | 收入的百分之30         | 收入的百分之30            | 收入的百分之30  |
| 土地和房屋所有權:  | NYCHA            | NYCHA               | NYCHA     |

# 投票進程和資格

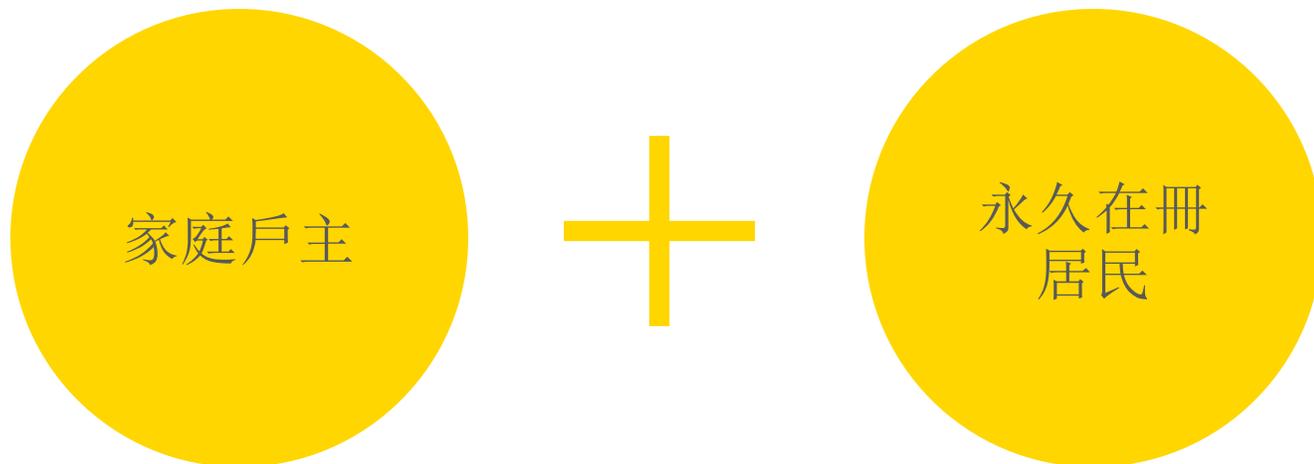


# 參與+ 投票進程





## 誰有資格投票?



- 簽署其NYCHA住房單位的租約
- 於2025年4月16日年滿18歲

- 登記為家庭成員之一
- 於2025年4月16日年滿18歲

您還可通過電郵: [vote@nycha.nyc.gov](mailto:vote@nycha.nyc.gov) 或電話: (212) 306-6794查詢您的投票資格。

## 誰沒有資格投票?

- 年齡未滿18歲的居民
- 未經認可的居民
- 獲臨時居住許可的居民
- 訪客
- 職員 (非住宅區居民)

*\*請務必在2025年1月3日, 星期五之前辦理資格覆核, 以確保您家中所有可能符合投票資格的成員都能參加投票*



# 投票將如何進行?

## 選舉管理員

NYCHA 正在與一家獨立的第三方公司合作，負責管理選舉、計算選票並確認結果。

## 投票方式

居民可以通過三種方式投票: 郵寄、網上和現場投票。

## 最少參與人數

至少有百分之20的戶主參與住宅區的選舉投票，選票才能獲得認證。如果未能符合所定條件，住宅區將繼續參與第9章計劃。

## 得票最高項目獲選

NYCHA必須實施得票率最高的項目(信託、PACT或保留第9章計劃)。

## 當選選項全面適用

得票率最高的選項應用於整個住宅區 (所有住房單位和住宅樓)。

## 住宅區各自做出自己的選擇

Throggs Neck Addition住宅區和 Randall-Balcom 住宅區將各自進行投票，因此所選項目可能不一樣。



# 下一步工作?

我們將提供更多機會讓您提出問題及了解表決Throggs Neck Addition住宅區未來項目的投票程序。

## 1 增加住宅區會議場次:

**公共會議** 2025年1月2日, 週四, 傍晚6:30時 (網絡)

**公共會議** 2025年1月7日, 星期二, 上午 11 點 (Kips Bay Boys & Girls Center, 550 Balcom Avenue)

**公共會議** 2025年1月7日, 星期二, 上午6:30點 (Kips Bay Boys & Girls Center, 550 Balcom Avenue)

## 2 無法參加會議?

不必擔心!

我們將於未來數月裡舉辦多個活動。

您將可從不同的途徑獲取新活動的資訊以及提出疑問!

## 3 了解更多:

**網址:**

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

**電郵:**

[vote@nycha.nyc.gov](mailto:vote@nycha.nyc.gov)

**電話:**

(212) 306-6794

# 問答討論

# 附錄



# 關於資金的基本信息

每月的補貼如何資助整個住宅區的翻修工程?

- 信託可與市政府住房財務機構合作，取得或發行債券。
- 發放市政債券是地方政府在長期獲得穩定的資金流但目前需要大量資金 (例如修建隧道、橋樑或地鐵站) 時採用手段。
- 市政債券發行後，可供公眾購買——例如養老金機構、退休機構，甚至普通市民。
- 然後，政府會利用穩定的收入於約定時間償還這些群體。
- 市政債券得到政府保障，因此市政債券被認為是債券持有人最安全的投資之一。



# 甄選信託的合作商

## 信託如何挑選合作商?

信託可根據“最佳性價比”標準選擇最俱備資格條件的合作商，並確保翻新工程品質優異且持久耐用。該做法取代NYCHA以往通常採用的“最低報價競標者”，即價低者得的競投方式。

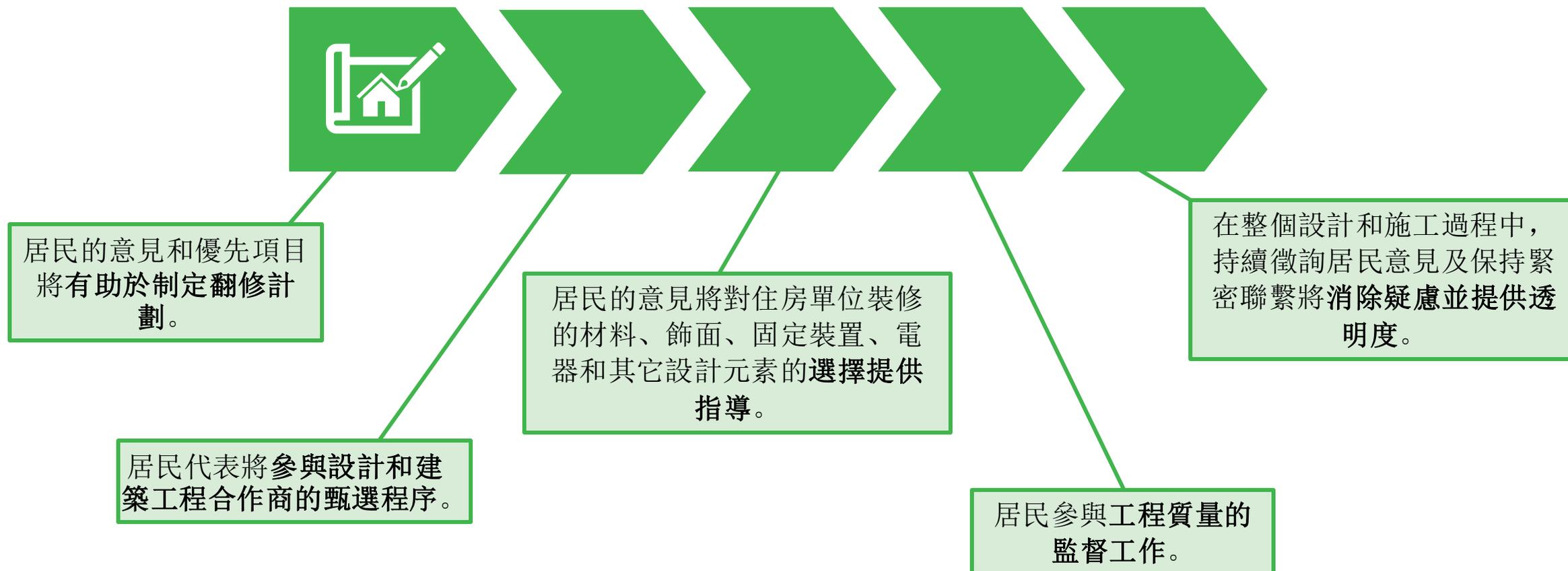
## 信託還可如何為NYCHA 居民“做得更好”?

信託可以選擇包括設計和建築公司在內的綜合團隊，讓其共同合作，有效管理風險、加強問責制、提高效率並確保為居民提供高質量的翻修工程。該做法取代大多數市政府機構和NYCHA工程項目以往採用的選擇不同的公司的方法。



# 居民參與翻新進程

居民將有很多機會參與翻新進程。





# 關於資金的基本信息

## 資金的來源是什麼?

- PACT 合作夥伴可獲取 HDC 發行的市政債券和/或向其它貸方 (房利美或房地美) 尋求貸款，在這兩種情況下都是通過第8章計劃獲取HUD的資金。
- 對於州政府和聯邦政府認為具有歷史意義的住宅區，歷史稅收抵免增加所需資金。
- PACT 合作夥伴必須指定其所得資金 (例如: 股權) 用於支付住宅區的翻修費用。
- 在特定情況下，紐約市政府也會提供額外補助。



# 居民參與翻新進程

居民將有很多機會參與翻新進程。

居民將幫助制定翻修，物業管理，保安和社會支援服務計劃。

居民的意見將對住房單位裝修的材料、飾面、固定裝置、電器和其它設計元素的選擇提供指導。

在整個設計和施工過程中，持續徵詢居民意見及保持緊密聯繫將消除疑慮並提供透明度。

居民領袖將選擇PACT計劃的合作夥伴團隊，包括發展商總承包商，物業管理公司和社會服務機構。

