

紐約市房屋局 2008 財政年度 機構計劃 終稿 行政概述

聯邦法律規定房屋局須依據公共房屋居民，第八條款居民，民選官員以及公眾的意見，擬定計劃，以作為其在未來一年的主要措施。

本 2008 財政年度機構計劃 終稿發表以來，紐約市房屋局 (NYCHA) 已與居民、民選官員、和感興趣的公眾會談，並聽取意見。為了落實公眾意見，房屋局於 6 月份已舉辦 5 次市政廳會議，並在 8 月 1 日於曼哈頓進行了一次聽證會。另外，對 2008 財政年度機構計劃終稿的書面評價也在 2007 年 8 月 1 日為止之法定期限內，寄往房屋局的指定郵箱。

在公眾聽證會之後，房屋局已與居民諮詢委員會("RAB")會晤，並獲得他們最終的意見。根據居民與諮詢委員會之意見，本 2008 財政年度機構計劃終稿已被修正。該計劃終稿將於 2007 年 10 月 17 日提交給聯邦房屋和城市發展部 (HUD)，讓其考慮該計劃 75 天。該計劃將在 2008 公曆年生效。

2008 財政年度機構計劃終稿，隨時可在紐約市房屋局總部取得，以及請到房屋局的網頁 www.nyc.gov/nycha 查看本終稿，或向各屋邨管理處索取副本。本房屋局已另行提供終稿副本予每一位居民委員會會長。

房屋局在以下數頁概述來年優先考慮的事宜。在 2007/08 年度，房屋局的首要優先事項，是應付聯邦資助刪減後之財政平衡，同時改善和擴充可負擔房屋的數量，並且保留為居民提供的核心服務。

聯邦政策事宜

在 2007 年 7 月 24 日，聯邦眾議院通過 2008 財政年度公共房屋資本補助法案。該法案全部重續所有第八條款租金補助，對非老年人之殘障戶提供額外補助並對無家可歸退伍軍人提供 1,000 張補助券。2008 財政年度公共房屋營運資助為 42 億，比 2007 財政年度高出 3 億 3 千 6 百萬，也比總統預算案高出 2 億。房屋局急需這筆額外經費，因現行營運資金每一元支出，只獲得付還 84 分的補助。

聯邦公共房屋資本補助是房屋局的主要資本來源。眾議院提案資本補助為 24 億 3 千 9 百萬，一如 2006-2007 年水平；但與 2001 年度相比，則減少 16%。參議院該項 2008 財政年

度公共房屋資本補助，於 6 月 12 日由參議院撥款委員會通過，但仍須要整體參議院於 8 月休假後再開會審議。

在 2007 年，聯邦房屋和城市發展部 (HUD) 亦將改變其資助方針，規定各地房屋局需根據屋邨之資產管理，來作出預算、審計、與管理其營運。房屋局要在 2007 年 10 月 15 日前執行該“資產管理”方針，否則補助金就會削減。如果紐約市房屋局被 (聯邦房城部) 視為符合該要求，損失的補助金將限於每年 3 百萬或 5%。如果房屋局被 (聯邦房城部) 視為不符合該要求，損失的補助金將增加至每年 6 千萬元。

聯邦眾議員 Charles Rangel 及 Barney Frank 提出履行免除社區服務之修正案。以 207 票對 220 票不獲通過。該項社區服務，規定部分居民履行每月 8 小時社區服務工作，是聯邦規定公屋居住義務條件之一。

形勢雖不妙，紐約國會議員仍然在為公屋補助積極努力。2007 年 2 月 20 日，民主黨紐約參議員 Charles E. Schumer，與民主黨紐約眾議員 Nydia M. Velazquez 為解決紐約市房屋危機，提案增加房屋補助立法。該公屋平等對待法 Public Housing Equal Treatment Act of 2007 提案，將為缺乏資金的 21 座市與州屬公屋之中 20,000 個不受聯邦補助之公寓單位，引進穩定補助。該提案將於 2008 財政年，令這些本該受到平等對待的公屋領取一億聯邦直接補助。同時，該法案也間接幫助房屋局餘下之 322 個屋邨，因為資金不必再分配給不受資助之公屋。

州政策事宜

史必策 (Elliot Spitzer) 州長於 2007 年 8 月 15 日簽署法令，讓房屋局對接受公援者所收取之房屋津貼金額提高到與私人房東之水平。該項增收房屋津貼分 3 年實施提高 50%，立即生效，2008-2009 年再提高至 75%，2009-2010 年又提高至 100%。現行規定只准許每年增加 10%，房屋局要等 10 年才能達到上限。

343 個紐約市房屋局營運之屋邨當中，有 21 座市屬州屬公屋從未被劃歸聯邦制度下。結果，聯邦房屋和城市發展部在為紐約市房屋局計算資助時，也沒包括這些公屋。它們不受資助，卻由房屋局營運。房屋局用 322 個屋邨之資助金，承擔起 343 個屋邨之營運費用，實為巧婦難為無米之炊，資金越來越少。營運這 21 座屋邨，令房屋局每年承受將近 8300 萬元之赤字。

由於聯邦削減補助持續，紐約市房屋局正積極遊說，15 座州屬公屋之 6,200 萬費用，應該由州政府資助。根據 2007 年 4 月批准之年度財政預算，紐約州終於撥款 360 萬元公屋營運費。這是一個好的開始，謝謝各方幫忙。

第八條款 租金補助房屋

因為房屋局逐漸有能力批發予苦候的申請人,我們在 2007 年 1 月 29 日宣佈針對低收入家庭之 22,000 新租金補助券的重新發行,實為 12 年來首見。房屋局由 2007 年 2 月 12 日接受此類申請,到 5 月 14 日為止。

申請獲批准之個人與家庭,可以用第八條款租金補助券在其所選社區,向私人房東給付房租。約 3,000 張補助券將特別發給面臨無家可歸危機之家庭。獲補助券資助者只須付租金市場價格 (Fair Market Rent) 之三成,差額由房屋局向私人房東給付。

房屋局營運的租金補助券計劃,是全美國最大的。有 82,000 張補助券惠及 270,000 紐約市民。超過 30,000 私人房東接受補助券。上述 22,000 新租金補助券 - 今年有 12,000 張,來年有 10,000 張- 因本地與聯邦立法改變而實現。

無補助的聯邦公寓

根據其保護公共住房全面計劃 (2006 年發表) 的一部分,紐約市房屋局於 2006 年 10 月 17 日,向聯邦房屋和城市發展部申請批准自願轉換計劃。該提議中的自願轉換計劃,將房屋局不受補助的 21 座州或市建公屋其中 8,400 個公寓,轉換為第八條款計劃。在此提議下,房屋局會把空置公寓移交,並以先到先得方式,向自願轉換之居民提供第八條款補助券。房屋局將繼續擁有、經營、與維持這批公屋。房屋局的目標就是保留公共住房,和保證這 21 座屋邨日後能繼續維持下去。聯邦房屋和城市發展局正在審查此自願轉換計劃。

繼續實施節約計劃

在 5 月 30 日,房屋局開始採用 2007 財政年度預算以及一份多年金融計劃。採用該預算意味房屋局將面臨 2 億 7 千 1 百萬元赤字。該預算案也包含控制支出與謀求長期金融穩定之措施。

過去 5 年來,房屋局入不敷出。為了量入為出,房屋局建立成本節約機制,自 2003 財政年起,節省了 5 億 2 千 7 百萬元。這些節約措施,包括員工數目由 14,671 人減至 12,810 人。行政費用與加班費用也減少了。在 2007 財政年度,房屋局也實行削減週末加班費,並將提高效率,與減少員工空缺,以期進一步節約。現行預算反映出房屋局日積月累力行節約之效果,然而房屋局預測來年仍將面臨 5 千 1 百萬元赤字。

有限的租金改革行動

租金是房屋局的 344 個公共屋邨日常運營的主要收入來源。它是房屋局能直接控制的唯一收入來源。在 2007 年, 房屋局實施兩年加租計劃中之第一年, 只對支付最高租金的部分住戶 (31%) 逐步提高租金。在 2008 年的第 2 年加租計劃下, 這些家庭將被分為三個收入水平, 分別加租 5%, 10%, 和 20% 不等。在任何情況下, 房屋局居民所負擔租金, 都不超過其收入的 30%。房屋局的絕大部分家庭 (69%) 的平均年收入是 11,776 美元, 其租金已經佔了家庭收入的 30% 上限, 他們將不會受到這次租金增加計劃的影響。

加速對住房儲備的現代化

平均而言, 紐約市房屋局的 2,653 座大樓都超過了 40 年樓齡。房屋局不斷地遇到維護這些老化建築系統和核心設施的挑戰, 這是營運預算中的一筆龐大的開支。在 2005 年 2 月, 彭博市長宣佈了紐約市歷史上最全面的一次規劃, 對公共房屋的數千個單元進行現代化和維護, 這是一個花費 20 億美元的五年計劃。作為支持該房屋現代化和維護計劃資本金融專案的一部分, 紐約市房屋局將銷售多達 6 億美元的債券來融資, 和加速重要的建築行動。在 2005 年 5 月, 房屋局發行了 3 億美元的債券, 聯同紐約市房屋開發部 (New York City Housing Development Corporation) 處理此重要融資需求。所涉及之結構、砌磚、和更換屋頂的建築從 2005 年就開始了, 並將在 2006 年擴展至包括 38 個紐約市房屋局的屋邨和 340 棟大樓。紐約市房屋局將於 2007 年秋季發行第 2 批債券, 債券數字將由 3 億升至 4 億美元, 發行債券所得將用在外牆與結構維修。

強化資本專案也稱為建築管理建設專案 (CM/Build)。本案成立於 2003 年, 房屋局目前有 7 項強化資本專案合約, 共值 7 億 8 千 8 百萬。於 2007 年秋天, 另有 11 項共值 4 億 7 千 5 百萬的合約有待批發, 將用在外牆、磚塊、水泥結構、與屋頂維修。

公共安全

公共屋邨的犯罪率在持續下降。從 2002 年到 2006 年, 嚴重犯罪率下降了 11.6%。房屋局和紐約市警察局已經制定了一些行動計劃, 來保持犯罪事件的下降趨勢, 並繼續加強公共安全。

通過對技術革新、警力資源的使用、和與地方政府的合作, 房屋局已經創建了一個非常成功的安裝小型錄影系統 (閉路電視 CCTV) 的專案。該系統正不斷實現減少犯罪和改善居民生活

質量的期望目標。在 2006 年，市議會撥款 3 百萬在房屋局的 10 棟大樓中，安裝了一些攝像機，來對公共地方進行監視。於 2007 年 9 月，將完成 260 個錄影系統的安裝與操作。2007 年將另外有 580 萬撥款，安裝 14 個新錄影系統。

改善效率和服務的技術改進

- **中央傳呼中心**

在 2005 年，房屋局為居住在史坦頓島和皇后區的屋邨住戶設置了“中央傳呼中心”(CCC)。此為房屋局改進居民生活和物業管理之一部分。該中央傳呼中心一周七天，每天 24 小時運作。在 2006 年春天，該項行動計劃拓展至居住在曼哈頓屋邨的所有住戶。到 2007 年秋天，該項服務將拓展至布魯倫區屋邨的所有住戶。並於 2008 年達致布朗士區。房屋局對本系統之觀察顯示：居民有 98% 滿意度。並有 80% 在第一次打電話後，就解決問題。

- **整合資訊技術系統**

在 2007 年，房屋局將讓承包商建立一個整合居民房產管理和客戶關係的系統，該系統最初將加強房屋申請、出租房屋、和維修運作部門的商業程序和客戶服務。該系統預計每年將節省超過 1 千萬元。

能源節約

- **電腦化自動供熱系統 (CHAS)**

電腦化自動供熱系統之遙控功能，讓房屋局各地崗位之工作人員及時得到房屋局廣泛的鍋爐設備數據，為居民完善供熱服務。此系統使房屋局能在同一個辦公室地點管理不同地點之供熱，進行診斷測試，並且控制能源消耗。據估計，到使用兩年後的 2007-08 年的供熱季節，電腦化自動供熱系統將節省大約 1 千萬元。

房屋局的電腦化自動供熱系統在 2006 年 11 月贏得了“技術傑出者獎計劃 ETAP”頒發的最創新技術使用者稱號。紐約市資訊技術及電訊部成立的此技術傑出者獎，是為了針對市政府有關部門創新使用資訊技術而作出表揚。

增加紐約市可負擔房屋的儲備

房屋局現有超過 2,000 個新建立之可負擔房屋單元。為擴大此計劃，在 2006 年 12 月份，房屋局和房屋保護與發展部 (HPD) 為切爾西區 (West Chelsea)，克林頓區 (Clinton) 與東紐約區 (East New York) 4 個地段，發出工程招標，以期為中低收入家庭興建 600 個單元的房屋。

這是房屋局和房屋保護與發展部 (HPD) 為了響應彭博市長擴大新房屋市場之 75 億美元計劃。通過發展房屋局在東紐約與城西之空置土地，市政府將興建家庭收入混合的社區、並提供安全、優美的房屋。另外，在 2006 年，房屋局和房屋保護與發展部 (HPD) 也將為東哈林之市北區 (Metro-North) 發出 422 個房屋單元的重建招標計劃，以及在布魯克林之東紐約區 Stanley Avenue Home 開發了 145 個新單元。

在 2006 年 12 月份，另有私人發展商提出在史坦頓島馬卡姆花園 (Markham Gardens) 之 6 千萬發展計劃。興建 290 個可負擔房屋單元，包括 240 個可租用公寓，與 25 個兩家庭房屋。購屋者之融資申請，預期於 2007 年停止。此計劃可望由紐約州能源研究與發展局得到 60 萬能源效率的資助。為進一步提供可負擔房屋，紐約房屋局計劃保留一處 12 英畝其中一英畝土地，作為將來發展 80 個低收入老人家庭之用途。

在 2007 年 9 月份，房屋局和房屋保護與發展部 (HPD) 也將在布朗區發出 1,000 個房屋單元的新建招標計劃。這批單元中有一部份將撥給房屋局以及第八條款計劃等待名單上之居民。

房屋局將與市政府和房屋保護與發展部 (HPD) 合作，盡量利用房屋局屬下土地，興建可負擔房屋。這批房屋局土地能增加紐約市可負擔房屋的數量，也能增加收入，以應付日常營運開支。預期私人發展商會收購及開發這批土地，房屋局正與市政府厘定最低收購價為 5 千萬，以抵銷部份預算赤字。

家庭暴力的受害者

房屋局繼續努力解決家庭暴力受害者 (VDV) 之需求。對家庭暴力定案之所需證明文件與時限，房屋局給予擴大。在 2006 年 1 月份，暴力對待婦女法 Violence Against Women Act (VAWA) 於 2006 年闢入法令，以保護公共房屋居民，與第八條款居民。這條新法律保護公共房屋申請人，與第八條款居民，避免因家庭暴力受害而被驅逐，或被拒絕房屋援助。VAWA 容許受害者自己聲明身受其害，以保護其合法權益。但優先入住，轉移，或接受第八條款資格之驗明，不因家庭暴力受害者作出此類聲明而改變。唯有合格之暴力案件，才是此類自身聲明得以避免驅逐，或避免被拒房屋援助之條件。法律要求房屋局向所有公共房屋居民，第八條款補助券居民，以及接受補助券之房東述明 VAWA 條款。房屋局將會寄信給該批房東，向居民寄出租單時附上 VAWA 有關資料，並為房屋局有關員工提供訓練。

在 2006 年，房屋局贏得了聯邦房屋和城市發展部紐約辦事處頒發的“2006 年傑出房屋局獎”。社區運作部之家庭暴力後援處，也因對居民提供傑出轉移服務與避免家暴，而獲頒居民服務表彰獎。

社區計劃

房屋局通過屬下社區和老人中心，為青年人和老人提供各種教育和娛樂節目。從 1996 年開始，房屋局已經花費超過 1 億美元來重建、擴張以及建造 62 個最為先進的社區中心。在 2006 年，有 6 個社區中建成：布朗士黨 (Bronxdale)、獨立塔 (Independence Tower)、曼哈頓維爾 (Manhattanville)、西布萊頓 (West Brighton)、愛丁窩 (Edenwald)、和布魯克 (Baruch)。在 2007 年 5 月，又有兩個社區中心完工：拉提曼花園 (Latimer Gardens)、和皇后橋 (Queensbridge)。在 2007 年尾，預計將有 12 個社區中心完工：薩拉托加村 (Saratoga Village)、英格索 (Ingersoll)、馬卡加維 (Marcus Garvey)、勃羅崗/朗格爾 (Polo Grounds/Rangel)、雷特蒙臺 (Richmond Terrace)、約翰遜 (Johnson)、1162 華盛頓道 (1162 Washington Avenue)、柏騰 (Betances)、馬寶路 (Marlboro)、華盛頓堡 (Ft. Washington)、波士頓路 (Boston Road)、和灣景 (Bayview)。斯特普爾頓 (Stapleton) 之社區中心預計將於 2008 年完成。

房屋局繼續通過外界團體，尋求在日漸削減資助的環境下，發揮資本與節目投資。在 2006 與 2007 財政年，房屋局因參加青年與社區發展局之校外時間行動 (OST)，而成功地獲得了 560 萬課後補助。一旦新的社區中心開放，房屋局將與外界合作，推廣青年與老人活動。

居民就業機會

房屋局與培訓公司緊密合作，向居民提供電腦、美術、烹飪、環保、等等技能培訓。

大多數培訓公司都會為畢業生安排就業機會。就業服務部門亦清楚每位求職人員曾參加之各種培訓，在安排工作方面更符合求職人員之興趣。在 2006 年，房屋局屬下之居民就業服務處共安排了 415 個工作機會。

紐約市房屋局最近展開一項學徒前期培訓計劃 (P-ATP)，為 300 位房屋局居民提供高技能、高薪金的正式學徒工作。房屋局與一家非牟利培訓公司簽約，向合乎資格之居民 (包括高中生及成人) 提供聘請、評估、培訓、和支援服務，以求進入紐約州認可之學徒計劃。有 132 位學員現已完成 2007 年春季第一期學徒前期培訓課程，現正參與各工會安排之就業面試。