

保存公共住宅之計畫

紐約市房屋局(NYCHA) 監督著全國最大的公共住屋計畫 – 比其他 16 個公共房屋局聯合在一起的規模還要大。建立於 70 年前，紐約市房屋局(NYCHA)的使命一直是、也將持續會是提供合適又負擔得起的住屋給中低收入的紐約居民。紐約市房屋局(NYCHA) 繼續忠誠於所負之使命，替 520 個社區裡的居民提供不只在住屋，同時也在教育、就業、娛樂和其他各方面的服務。現在幾乎有 414,000 位紐約居民將紐約市房屋局(NYCHA) 的公共住屋來當作他們的家。

如同美國許多其他的房屋管理局，紐約市房屋局(NYCHA)正處重要關鍵點。我們不能再從財政儲備裡自備資金來應付結構性預算赤字 – 一項行之多年的策略以避免將服務減少。這些赤字是聯邦補助金無法趕上紐約市房屋局(NYCHA) 增加日常營運費用的結果，並受到能源成本飛漲、退休金、醫療保健、工人的酬勞、勞方、和其它非任意費用等驅使，這些項目在過去五年上升了 49%。我們一定要達成財政平衡，否則將面臨破產、聯邦接收或可能減少公共住屋等等的風險。

紐約市房屋局(NYCHA) 每年的兩個營業收入來源如下：來自美國聯邦住屋及城市發展局 (HUD) 的補助津貼以及取自租金。聯邦住屋及城市發展局 (HUD) 的聯邦補助金很重要地彌補了大約 344 個發展計畫下的 179,000 棟公共住屋公寓所支付的營運及維護成本和從居民所收取得到租金費用的收入之間的差距。自 2003 起，紐約市房屋局(NYCHA)已經成功地減少累積超過四億元的支出。然而，因為不充足的補助津貼以及自 1989 年起維持不變的租金結構，紐約市房屋局(NYCHA)將收不回的營運費用已從

2001 年累積至今超過二億五千八百萬美元。比較之下，自從 1989 以來租金穩定公寓的租金已經有 53% 增幅以應對上升的營運費用。

其它城市-- 芝加哥、費城、亞特蘭大、紐瓦克, 巴爾的摩, 和許多其他城市-- 當面對崩潰的基礎設施和財政限制時, 都已經拆毀了公共住屋。這並不是紐約市能做的選擇。公共住屋對於保存紐約市的多樣化, 扮演了一個重要的角色, 而紐約市是一個正面臨短缺著可負擔住屋的城市。邁克爾· R· 彭博市長已經做出一個對保存公共住屋的強烈承諾, 並透過新的住屋市場計畫, 即在美國歷史中最具抱負的地區性可負擔住屋計畫, 讓紐約市在 2013 年之前去擴大和重新裝修的 165,000 個可負擔住屋。紐約市房屋局(NYCHA) 是市長整體住屋計畫中的關鍵夥伴。紐約市房屋局(NYCHA) 將與房屋維護及發展局 (HPD) 和住屋發展公司 (HDC) 部門協力合作來運用它的未充份使用和空置的物產, 以發展新的可負擔住屋。

為了履行市長的使命以帶給紐約市房屋局(NYCHA)的長期財務安定以及不減少可負擔的住屋數量, 在提諾· 赫南德茲(Tino Hernandez)主席領導下, 紐約市房屋局(NYCHA) 已經建立了一個七個要點計畫來保存公共住屋 (PPPH), 這計畫會處理當前的財務挑戰、改善服務品質、以及達成長期財務平衡來確保公共住屋的未來。

保存公共住屋計畫 (PPPH) 藉由強調匱乏的聯邦補助金、上升的費用和未受資助的非聯邦單位等步驟來取得長期財務安定。

計畫摘要:

- 包括來自紐約市史無前例的一億元過渡性援助分配;

- 實施一個限定的"目標性租金改革"，對於一小部份家庭(佔 27%)提高租金，這些家庭不管其年收入有所增加，也只支付相對少數的租金，並且其租金自 1989 年起被定額在相同的最高租金限價(即對一間二臥的公寓其最高租金限價是 495 美元)，新計畫將按照他們的每年家庭收入來的增加租金。最高租金限價是按照居民在紐約市房屋局(NYCHA)發展計畫中居住房間的尺寸大小來支付的最高金額；多數的紐約市房屋局(NYCHA)的家庭 (73%)，即那些最不能負擔增加的房租的家庭，將按照現在的房租基準；
- 引進新的資金來源 (第 8 段房屋補助津貼計畫) 來永久地發放補助津貼金給 8,400 棟非聯邦公寓，即那些未接受政府補貼、由市政府和州政府興建的公寓，並且將公寓保存成為低收入紐約客的補助住屋；
- 加速一個全面性建築計畫，替未來的世代將公共住屋維持於好的狀態；
- 紐約市房屋局(NYCHA)提高效率的同時，持續地為改善對居民核心服務品質做努力；
- 透過在紐約市房屋局(NYCHA)產權地上商業空間的擴大租賃，轉換尚未充份使用的區段成為可負擔的住屋，以及對住宅區為主的租金和相關收費做適度的增加，使收益來源多元化； 並且
- 在彭博市長於華府所建立一致且成功的基礎上，敦促華府和奧爾巴尼(Albany)的立法和行政行動，來產生新的資金選擇以資助公共住屋來提供新的資金選擇並支持公共住房和舒緩某些負擔沉重的聯邦法規。

在過去數年紐約市房屋局(NYCHA) 已經從 2003 年起實施由保存公共住屋計畫(PPPH) 制定的管理工具，通過一連串減少人事來裁減管理和營運費用的有效率方式，減低了 4 億美元的費用。這仰賴於我們持續與 413,817 位居民的合作、無數個以社區為主的組織提供給紐約市房屋局(NYCHA)居民的規劃和社會服務、以及社區領導者為了公共住屋而付出的心血。

本計畫:

1. 運用來自紐約市史無前例的過渡性援助分配...

在 2006 年紐約市房屋局(NYCHA)面臨了一億六千八百萬元的預算差距，起因來自華府所提供的資助無法趕上這些增加的費用。

與彭博市長同一陣線、代表公共住屋強烈呼籲與對公共住屋的承諾，紐約市將提供空前的一億元過渡性資金配置給紐約市房屋局(NYCHA)，供紐約市房屋局(NYCHA)的長期計畫能執行。市長將提議把這個資金配置當做城市的 FY2007 執行預算的一部份，而且將與市議會合作於 2006 年 7 月 1 日實施此提議。在實現此平衡努力時期，本資金將能讓紐約市房屋局(NYCHA)持續營運以及提供服務給居民。

若沒有彭博市長史無前例的一億美金承諾，紐約市房屋局(NYCHA) 保護公共住屋的唯一資金來源 將會是對數以千計公共住屋居民提高原有月租的三倍，或是需要解雇職員、減少對發展的維護和其他服務。

2. 實施一個限定的"目標性租金改革" ...

房租是紐約市房屋局(NYCHA)的 344 個公共住屋發展計畫的日常營運重要收入來源。這是紐約市房屋局(NYCHA) 所能直接控制的唯一來源。自 1989 年以來紐約市房屋局

(NYCHA) 未曾調整它的最高租金限價，這指的是與收入無關、根據公寓尺寸大小所能允許的最高租金，儘管有極端的市場壓力驅使它去調整。

紐約市房屋局(NYCHA) 將唯一針對其中目前支付最高租金限價的家庭(27% 的)來增加租金。這個群體的平均家庭收入達 41,480 美元，並且他們支付的租金，遠遠低於他們收入的 30%。我們提議安排最高家庭收入的居民，定量分配出他們更多的收入到租金上。那些大多數紐約市房屋局(NYCHA)的家庭(73%)，他們的收入平均為 11,587 美元並且已經將收入的 30%支付租金，這些人將不受影響。

紐約市房屋局(NYCHA) 如何確保房租可負擔:

- 二個關鍵因素決定了公共住屋的房租費用: (1) 依照法律，公共住屋居民的房租支付不超過他們家庭收入的 30%，並且(2) "最高租金限價" 或最大租金根據於公寓尺寸大小加上家庭支付與收入無關的房租金額。居民支付兩者中較低的款項。
- 紐約市房屋局(NYCHA) 中 27%的家庭，當前將面臨房租增加，他們目前按照最高租金限價來支付他們的公寓。按照定義，這意味著他們支付的房租低於其收入的 30%。但實際上，13%的這些最高收入家庭，平均來說，只支付他們收入的 15%或以下的金額到房租上。他們被要求去根據他們實際收入來支付房租。這些家庭將被劃分成三個收入群，在 2 年的期間按照收入將租金分別地增量 10%，20% 和 40%，任何情形下房租都不會超出收入的 30%。(確切的房租和收入帶可在紐約市房屋局(NYCHA) 的網站中取得。)

- 紐約市房屋局(NYCHA) 將經過公開會議上提議尋求居民的參與，並將遞交"目標性租金改革" 提案給聯邦住屋及城市發展局 (HUD)，作為對 2006 年度計畫的修正案，並且在 2006 年 9 月 1 日之前實施。在紐約市房屋局(NYCHA)對居民的年度收入確認和再次證明程序的部分的階段將會開始將租金漲價。

3. 引進新的資金來源 (第 8 段房屋補助津貼計畫) 來永久地給與補助津貼金給

8,400 棟非聯邦的住屋營運運作...

在紐約市房屋局(NYCHA) 的房屋包括 21,000 間在 1950 年代和 1960 年代興建的州和城市公寓，這些公寓已超過 50 年地被當成公共住宅使用。這些發展並未接受任何的來自市政府、州或聯邦的的營運津貼補金，並已經成為紐約市房屋局(NYCHA)聯邦資源日增的負擔。例如在 2005 年，紐約市房屋局(NYCHA) 不得不使用八千二百萬預備金來彌補在這些地點的營運赤字。在沒有津貼補助來填補這些收取的租金和大樓營運成本的差距下，紐約市房屋局(NYCHA) 不再有能力維持這些非聯邦單位。

紐約市房屋局(NYCHA) 提議將它的聯邦第 8 段房屋津貼計畫資助來源的部份補貼給這些 21,000 棟城市和州公寓中的 8,400 棟來營運。紐約市房屋局(NYCHA) 將繼續對擁有和管理這些單位並將維護他們成為負擔得起住屋給低收入的紐約居民。

第一個邁向完成這個移轉的步驟便是當市和州公有住宅空置時，全部利用，並用第 8 段房屋補助券給自願受助的市和州公有住宅居民。依照這個修改，合格的家庭不會在他們的房租價錢上看到改變。

在同時, 紐約市房屋局(NYCHA) 將繼續提供第八段房屋津貼給家庭暴力的受害者、受到威嚇的證人、家庭重新團聚案件、以及其他所需要的人。

紐約市房屋局(NYCHA) 第八段房屋津貼計畫的成功:

紐約市房屋局(NYCHA)營運了全國最大和最成功的第八段房屋津貼計畫。本計畫對支付他們收入的 30%到房租的合格低收入家庭給予房租津貼，但這些人並不居住在公有住宅，這些家庭另外在私有房產市場上租賃公寓。第八段房屋津貼計畫是"可移動性的"，允許合格的家庭搬到紐約市內，或搬離城市，只要公共住房當局接受房屋補助券，而且他們選擇的公寓符合質量和房租指南。

4. 加速重要建築計畫來保存城市的公共住

屋於好的狀態...

許多興建於 30 年代、40 年代和 50 年代的紐約市房屋局(NYCHA)建築物都在老化中。大樓系統，像是鍋爐和電梯都需要修換，此外大樓的外觀(屋頂, 磚砌) 都需要大幅的整修。及時修理和替換這些系統能防止將來加重的營運費用。

因此，在 2005 年時，彭博市長和紐約市房屋局(NYCHA) 提諾·赫南德茲(Tino Hernandez)主席宣佈了有都市歷史以來最全面性的計畫，來讓紐約市房屋局(NYCHA)發展的實體建築物趕上現代化。在這二十億美元計畫中，收益來自在 6 億美元的債券銷售，加上聯邦住屋及城市發展局 (HUD) 已經使用的資本基金來加速對所有五個區域中，40 個紐約市房屋局(NYCHA)屋邨的 340 個大廈外部修理所支付的資金補助。重建的第二階段將集中於基礎設施改善，包括暖氣和配管系統、自動化鍋爐和替換電梯。有一項基建管理的計畫被稱做"CM/Build"，執行兩年至今，由私有企業在預算內

管理當局的主要資本專案下，重建管理建築計畫(CM/Build)開始展現明顯的收益。社區活動中心持續是紐約市房屋局(NYCHA)的資本基建管理計畫的重要部份，以提供教育、消遣、娛樂和社會服務給紐約市房屋局(NYCHA)的居民和他們的鄰居。紐約市房屋局(NYCHA)已經完成了 50 個嶄新/整修好的中心，並另外有 12 個興建中或設計中的計畫

5. 管理和技術的改善來減少成本並增加服務...

紐約市房屋局(NYCHA)的目標是在保存昂貴的資源同時，經過主動的實施重要技術來改進對居民服務。

- 一個創新的中央傳呼中心("CCC") 允許紐約市房屋局(NYCHA) 能更好的運用它的資源以及改善顧客服務、快速回應居民，以及與居民溝通。中央傳呼中心("CCC")一天 24 小時，每週七天無休地替居民提供服務，因此居民可以致電尋求修理，和安排維護時間。中央傳呼中心("CCC")是對居民所提供的一個新興自動化顧客服務環境的"大門"。一項嶄新的全面性技術方案將中央傳呼中心("CCC")的系統，由最初住房申請過程，經公共住宅或第八段房屋津貼計畫，到搬離的資訊和檔案加以建立並連結。這個系統已在史坦登島，皇后區使用，然後將被擴展到曼哈頓全市。
- 紐約市房屋局(NYCHA) 將更進一步將油漆和電梯的營運分散出去，以便使這些資源更臨近服務需求點。

- 紐約市房屋局(NYCHA) 將徹底地實施電腦化的自動化暖氣系統，這允許了在紐約市房屋局(NYCHA) 屋邨的加熱系統能被遠端地監控，以利大樓經理能在暖氣問題發生之前加以辨認並防止發生。其它的鍋爐技術，將以新的無槽技術來取代無效率的熱水箱，以及使用水處理設備來除去礦物質沉澱以增加效率。
- 每當社區中心開張時，我們將物色區內組織，以操作或強化其管理。
- 紐約市房屋局(NYCHA) 將整合挑選的管理辦公室來減少費用。衛星型辦公室將開辦在有職員在場的某些公有住宅，來应付居民的需求。
- 為進一步地減少費用，紐約市房屋局(NYCHA) 將持續減少職員，經由除去 50%的職員空位、減少我們的資金計畫的管理費用、以及實施電腦基礎設施節約等方式來減少人員。

6. 以多元化的收益來源來強調我們的聯邦補助金的未來風險...

在紐約市房屋局(NYCHA) 改進效率的同時，我們必須也能在面臨減少資源下促進收入。

- 紐約市房屋局(NYCHA) 將擴大在紐約市房屋局(NYCHA) 產權地上商業空間的租賃，並加倍努力以市場價格來得到房客。
- 紐約市房屋管理局(NYCHA) 將可由與房屋維護及發展局(HPD)的共同合作來移轉尚未充分利用區域成為可負擔住屋以取得收入。
- 紐約市房屋局(NYCHA) 將對在三個區域中實施居住租金和費用漲價：
 - (1) 居民擁有和安裝使用重負荷電器，這能部份地抵銷電和水的費用；(紐

約市房屋局(NYCHA)的 93%家庭並不用付電費或瓦斯費，也不用支付水費) (2) 被居民損害的項目的更換或修理。(大多數的居民將不被這些費用影響，只對已經造成損害的居民有影響。)；和(3) 對於紐約市房屋局(NYCHA)區段內的路邊停車特權，但提供年長者和殘廢的居民折扣優惠。

7. 敦促在華府和奧爾巴尼的立法和行政行動...

在彭博市長於華府的強烈敦促下，紐約市房屋局(NYCHA) 將繼續努力來避免我們安定財務的更進一步腐蝕。紐約市房屋局(NYCHA)將在華府和在奧爾巴尼追求立法和行政分支行動來替可負擔得起的住屋，獲得新的和靈活的資助。

- 紐約市房屋局(NYCHA) 訴請將聯邦住屋及城市發展局 (HUD) 加入在他們創新的"以行動來展開工作計畫"(moving-to-work program) 中，以進行：
 - 舒減其他未受補助的活動，例如社區服務需求；
 - 簡化聯邦的規則和章程，並且減輕非必要的管理費用；
 - 實施有效率的住屋和自給自足策略，以便我們能結合資助來源以達到最大的財政靈活性
- 對於州政府單位未受提名的第 8 段房屋津貼計畫的轉移，尋求奧爾巴尼的支持。

充滿希望的未來

紐約市房屋局(NYCHA)對於挑戰或困難的抉擇並不陌生。的確, 紐約市房屋局(NYCHA)沒有選擇: 將這些負擔得起的公共住宅保存於這個有名的"充滿機會的城市"中心。自 1934 年以來, 當第一屋邨宣佈在曼哈頓的下東城落成時, 紐約市房屋局(NYCHA)已經歷史性地被讚美為國家中一個優秀、慈心和最穩定的住屋管理局模型。藉這一個計畫, 紐約市房屋局(NYCHA)將繼續依照這個國家的模型持續地迎向未來。我們感謝邁克爾· R· 彭博市長對於可負擔得起住屋計畫的領導, 以及他替現在和未來世代的紐約居民確保 "公共住屋" 這個最重要資源的可行性, 做出強而有力的承諾。

欲取得進一步資料請上網查詢, 網址: nyc.gov/nycha

紐約市房屋局

提諾· 赫南德茲(Tino Hernandez)

主席

厄爾· 安德魯斯二世(Earl Andrews, Jr.)

副主席

喬瓦娜· 安尼洛 (Joanna Aniello)

成員

維瑪· 赫爾塔斯 (Vilma Huertas)

秘書

道格拉斯· 艾波 (Douglas Apple)

總經理

2006 年 4 月