

主題：介紹「改革藍圖」，紐約市房屋局對其物業，居民和機構投資的戰略計劃。

致 NYCHA 住戶：

紐約市房屋局 (NYCHA) 轄下住宅樓和住房單位需要超過 400 億美元資金進行重大維修工程，以恢復其良好狀況並提高居民們應得的生活品質。這個驚人的數字每年以大約 10 億美元的速度增長，因此顯而易見，我們必須採取行動長遠保護公共房屋資源，為未來幾代紐約市民提供住所和支援。

這就是我們制定「[改革藍圖](#)」的目的。此藍圖介紹了房屋局如何對我們的物業，居民和機構進行投資的理念。

首先，我想向您們保證，我們的藍圖保護策略將在改善您的居住環境的同時，保護居民們的租賃權利。請了解我們的改革理念：

- NYCHA 將不會將公共房屋私有化 - 且將維持百分百公共性質，並將繼續擁有自己的土地和樓宇。
- 居民將不會被要求遷離。居民們將永久保留其所有租賃權利和保障，包括組建居民協會的權利，租賃契約自動續期和繼承的權利。居民所繳租金不超過家庭收入的百分之 30。
- 我們將進行所有必要的維修工程並翻新所有住宅樓和住房單位。這意味著，安裝新的廚房，浴室，鍋爐，電梯和高度安全的大樓前門的門禁系統並解決黴菌，鉛漆和漏水的問題 - 為居民創造更健康的生活環境。
- NYCHA 職員將繼續維護和管理您所居住宅樓。

為了對我們的住宅樓進行急需的維修和翻新，我們建議將轄下多個住宅區物業轉交給公共房屋維護信託基金。這個做法可幫助我們更快地改善您所居房屋的生活環境。這個藍圖還可讓我們獲得新的資金來源，即租戶保護憑券，其價值幾乎相當於其它聯邦資金來源的兩倍。您所居房屋所得的資金補助將從傳統公共房屋計劃(即第九章計劃)轉移至第八章房屋租金補助計劃，一個更可靠的資金來源。

此藍圖不會將物業私有化。公共信託基金不屬於發展商或私營機構，而我們的住宅樓將保持完全公共性質並接受公共監督。 NYCHA 將仍然永久擁有土地和住宅樓的所有權，並與信託基金簽署長期土地租賃合同。信託基金可讓 NYCHA 的每套住房單位每月多獲得 650 美元的補貼。我們可利用所得的額外補貼以 NYCHA 名義進行房屋翻修貸款來支付房屋整體翻修所需的資金。信託基金將負責所有的維修工程，與此同時，與 NYCHA 簽訂物業管理合同，聘請 NYCHA 職員管理住宅樓的日常工作。這種模式類似於紐約市學校建設管理局(NYC School Construction Authority)的運作模式。此機構曾幫助教育局(Department of Education)，在 90 年代對破舊的校舍進行翻修。

我們相信，公共信託基金可完全翻新 11 萬個 NYCHA 住房單位。這是幾十年來第一次，我們將擁有一個綜合全面的計劃翻修每一棟住宅樓。因為我們正通過實施「永久合理租金之共同承諾」(PACT)/「租金補助示範」(RAD) 計劃，資助翻修其它 6.2 萬個住房單位。

這將是紐約市房屋局公共房屋自 20 世紀 50 年代以來最大型的投資項目 - 這項投資將幫助紐約市從新冠肺炎 (COVID-19) 疫情中恢復經濟。由於投資帶來的就業和稅收收入，投入公共房屋每一美元，就會雙倍增加對該地區的經濟貢獻。通過第 3 章和少數族裔和婦女擁有企業 (M/WBE) 計劃，

居民將優先獲得工作培訓以及數以千計與翻修工程相關的工作機會。通過採用最新的節能效應技術和設備，翻修工程還可創造更環保和潔淨的 NYCHA。

改革藍圖列出了我們投資住宅樓和機構的其它方法。我們一直為改善暖氣，電梯，害蟲患和垃圾，鉛漆，黴菌等幾個重要方面的客戶服務不辭勞苦，兢兢業業地工作。我們正改變我們的工作方式，爭取以更積極的回應和更負責的態度滿足居民的需求。通過實施物業的獨立預算方案(可向居民公佈的預算案)，及分配更多資源的做法，我們將賦予物業管理職員更多工作職權，向居民提供更完善的服務及更快速的處理住宅樓的需求。

我們僅處於如何更好地向前發展的初步討論階段。 我們將於未來的幾個月就這些計劃與居民們開展更多的討論。我們期待聽取您的寶貴意見，疑問和憂慮，並與您共同合作將這些規劃的細節行諸文字。維護和改進 NYCHA 的運作需要各方的合作與支持，我們需要徵集我們的居民(最了解所居住宅樓的情況)和其它合作夥伴的意見和建議。

請點擊 [這裡](#) 了解更多關於「改革藍圖」的信息及其如何在改善您的居住環境的同時保持 NYCHA 完全公共的性質。我們將隨著這些重大改革的向前發展期待繼續與您共同合作。

此致，

格雷格·罗斯 (Greg Russ)

主席和行政總監