

主题：介绍「改革蓝图」，纽约市房屋局对其物业，居民和机构投资的战略计划。

致 NYCHA 住户：

纽约市房屋局（NYCHA）辖下住宅楼和住房单位需要超过 400 亿美元资金进行重大维修工程，以恢复其良好状况并提高居民们应得的生活品质。这个惊人的数字每年以大约 10 亿美元的速度增长，因此显而易见，我们必须采取行动长远保护公共房屋资源，为未来几代纽约市民提供住所和支援。

这就是我们制定「[改革蓝图](#)」的目的。此蓝图介绍了房屋局如何对我们的物业，居民和机构进行投资的理念。

首先，我想向您们保证，我们的蓝图保护策略将在改善您的居住环境的同时，保护居民们的租赁权利。请了解我们的改革理念：

- NYCHA 将不会把公共房屋私有化-且将维持百分百公共性质，并将继续拥有自己的土地和楼宇。
- 居民将不会被要求迁离。居民们将永久保留其所有租赁权利和保障，包括组建居民协会的权利，租赁契约自动续期和继承的权利。居民所缴租金不超过家庭收入的百分之 30。
- 我们将进行所有必要的维修工程并翻新所有住宅楼和住房单位。这意味着，安装新的厨房，浴室，锅炉，电梯和高度安全的大楼前门的门禁系统并解决霉菌，铅漆和漏水的问题-为居民创造更健康的生活环境。
- NYCHA 职员将继续维护和管理您所居住宅楼。

为了对我们的住宅楼进行急需的维修和翻新，我们建议将辖下多个住宅区物业转交给公共房屋维护信托基金。这个做法可帮助我们更快地改善您所居房屋的生活环境。这个蓝图还可让我们获得新的资金来源，即租户保护凭券，其价值几乎相当於其它联邦资金来源的两倍。您所居房屋所得的资金补助将从传统公共房屋计划（即第九章计划）转移至第八章房屋租金补助计划，一个更可靠的资金来源。

此蓝图不会把物业私有化。公共信托基金不属于发展商或私营机构，而我们的住宅楼将保持完全公共性质并接受公共监督。 NYCHA 将仍然永久拥有土地和住宅楼的所有权，并与信托基金签署长期土地租赁合同。信托基金可让 NYCHA 的每套住房单位每月多获得 650 美元的补贴。我们可利用所得的额外补贴以 NYCHA 名义进行房屋翻修贷款来支付房屋整体翻修所需的资金。信托基金将负责所有的维修工程，与此同时，与 NYCHA 签订物业管理合同，聘请 NYCHA 职员管理住宅楼的日常工作。这种模式类似於纽约市学校建设管理局（NYC School Construction Authority）的运作模式。此机构曾帮助教育局（Department of Education），在 90 年代对破旧的校舍进行翻修。

我们相信，公共信托基金可完全翻新 11 万个 NYCHA 住房单位。这是几十年来第一次，我们将拥有一个综合全面的计划翻修每一栋住宅楼。因为我们正通过实施「永久合理租金共同承诺」（PACT）/「租金辅助示范」（RAD）计划，资助翻修其它 6.2 萬個住房单位。

这将是纽约市房屋局公共房屋自 20 世纪 50 年代以来最大型的投资项目-这项投资将帮助纽约市从新冠肺炎（COVID-19）疫情中恢复经济。由於投资带来的就业和税收收入，投入公共房屋每一美元，就会双倍增加对该地区的经济贡献。通过第 3 章和少数族裔和妇女拥有企业（M/WBE）计

划，居民将优先获得工作培训以及数以千计与翻修工程相关的工作机会。通过采用最新的节能效应技术和设备，翻修工程还可创造更环保和洁净的 NYCHA 。

改革蓝图列出了我们投资住宅楼和机构的其它方法。我们一直为改善暖气，电梯，害虫患和垃圾，铅漆，霉菌等几个重要方面的客户服务不辞劳苦，兢兢业业地工作。我们正改变我们的工作方式，争取以更积极的回应和更负责的态度满足居民的需求。通过实施物业的独立预算方案（可向居民公布的预算案），及分配更多资源的做法，我们将赋予物业管理职员更多工作职权，向居民提供更完善的服务及更快速的处理住宅楼的需求。

我们仅处于如何更好地向前发展的初步讨论阶段。我们将于未来的几个月就这些计划与居民们开展更多的讨论。我们期待听取您的宝贵意见，疑问和忧虑，并与您共同合作将这些规划的细节付诸文字。维护和改进 NYCHA 的运作需要各方的合作与支持，我们需要征集我们的居民（最了解所居住住宅楼的情况）和其它合作伙伴的意见和建议。

请点击[这里](#)了解更多关于「改革蓝图」的信息及其如何在改善您的居住环境的同时保持 NYCHA 完全公共的性质。我们将随着这些重大改革的向前发展期待继续与您共同合作。

此致，

格雷格·罗斯（Greg Russ）

主席和行政总监