

自愿转换评估与计划

关于 Rabbi Stephen Wise Towers 屋邨

概述

依照 1937 年美国房屋法第 22 章的 42USC 条 1437t 段，纽约市房屋局（NYCHA）正寻求联邦房屋及城市发展部（HUD）批准本局所建议之自愿转换评估与计划，涵盖 21 个屋邨之 8400 套公寓，包括 Wise Towers 并通过利用第八条款居民援助计划将这批公共房屋改变为廉租屋。以下是本局的综合性自愿转换评估与计划。

背景：

Wise Towers 其中一个由纽约市及纽约州建造，具有 20170 套公共住房之屋邨。随附上这批 21 个纽约市及州属屋邨的一览表。（附件 A）。

纽约市及州属屋邨本身没有继续获得政府的资助来弥补大厦营运费用，以致租金收入日益短缺。作为房屋局与 HUD 1995 年协议的规定，市及州属屋邨有权分享使用联邦政府提供给本局的联邦属下屋邨之资助金。分享权初期还可行，但过去的几年里，我们已看到联邦对公共房屋资助大幅削减，伴随着前所未有的非自行经营成本的提高（油料，退休金等）。为对市及州属屋邨提供足够的资助，仅 2005 年间，房屋局动用了 8200 万美元以上的联邦资助金来抵消市和州地区屋邨的营运赤字。

本局不能继续以这种方式来资助这些屋邨，因为这危及本局的财政稳定性。第八条款自愿转换计划将给市及州属屋邨带来必要资源，同时确保所受影响居民仍可保持廉租住房。

所有权，今后使用情形 以及保证

房屋局在提议自愿转换计划后，将继续拥有并经营 21 个市及州属屋邨。这些屋邨将被本局永久用作廉租屋。所有屋邨居民将享有现时公共房屋居民所受的法律保护。参与这个计划的居民纯属自愿性质。本局确保 Wise Towers 的每个合格转换成第八条款资助户者都可根据家庭大小，选择留在其公寓，并可用租客基准之第八条款资助交房租。个别不转换成第八条款者将继续成为公屋租户。

转换评估与计划

1 计划之推行

a) 本局推行转换计划中之某些细节。

为确保纽约目前与将来几代人有大量廉租住房，并避免有如其它城市房屋局之拆除和出售行动，本局建议利用其一部分第八条款基金来补助该 21 座市及州属屋邨之经营，以及维持这些公屋继续成为低收入者公屋。提供有 20170 户之市及州属屋邨其中 8400 户成为第八条款住户，可产生新的收入来源。

在 Wise Towers 屋邨，本局已决定提供最少 200 至 399 可抵消管理费用，在此附上副件 A 表明市及州属屋邨之所需转换公寓数目。

第八条款资助券选择：

申请第八条款资助是您家庭的自愿选择。本局将为市及州属 21 个屋邨居民提供有限的第八条款资助券，先到先得。第八条款资助券的转移性可提供难得的机会给居民留在原屋邨，或迁移到美国内或美国属地任何城市居住。

对于选择第八条款资助券的居民，HUD 按照市值租金设定市租价格(FMR)。市租价是由 HUD 设定，也是第八条款中每个公寓的租金上限。资助券接受者将支付其 30% 纯收入来作为租金部分，而剩余的营运费用则由第八条款资助。大约 71% 市及州属屋邨的居民，他们目前支付收入的 30% 作为法定租金，如果选择此资助计划会按照不同的家庭结构租金受到轻微上升的影响。房屋局会给选择此资助计划的居民以书面提供有关租金类别的选择及手续的明确资料。转换成第八条款资助的公寓将由第八条款资助而不再属于本局公共房屋的范围内。没有选择第八条款资助计划的租户将继续住在原公寓，或由房屋局付费搬迁，并持有最高优先权搬迁到联邦属下的公共房屋。

资格

第八条款资助券以自愿性质提供给住在原公寓的市及州属屋邨居民。所有新的屋邨居民（转换，或个别由等候名单进入公共房屋者）将被要求接受第八条款资助券作为入住条件。HUD 法例表明目前转换到第八条款资助计划的居民，不受收入限制。第八条款资助券申请者可免除犯罪背景调查，同时，如果最后的年度收入调查在最近六个月内完成，就不需收入调查。新居民必须符合第八条款收入要求和遵从所有其它计划的规定。

1. 原公寓居民：

- a. 市及州属屋邨的居民将有机会转换到第八条款资助计划，并接受资助券留住原公寓。
- b. 过于拥挤的家庭允许分开。其部分家人既可接受资助券转换到私人公寓和市/州屋邨公寓，也可转换到联邦屋邨（由房屋局付资）；如果所住原公寓大小符合剩余的家人，或部分家人转换到市及州属屋邨大小合适的公寓，则该户之剩余家人可接受资助，留住原公寓。
- c. 不够人数的居民不能参与第八条款资助留住原公寓，因为第八条款资助是根据家庭人数，而不是公寓的大小。如果愿意搬到市及州属屋邨或私人住宅大小适中的公寓，不够人数的居民可以申请资助券。

2. 转移：

- a. 居民只能在同意成为第八条款租客时，才可获准转移到这些公屋。
- b. 不选择进入第八条款，并同时有意搬进联邦公屋者有最高搬迁优先。转换入联邦公屋者将与目前搬迁者有同样权利（获搬迁费，装电话，电线费等）。

3. 新申请人:

a) 市及州属屋邨的空缺只由第八条款资助申请人现有名单挑选。只要申请人入息不超出本区中等收入一半，并有意成为第八条款租客，都可在预计空缺额出现时申请。该 21 座屋邨申请者已被挂号信通知此转换计划与联邦公屋选择权。一旦此转换计划获批准，等待名单上之申请人将获通知。

b) 将来公屋用途之概述

本局将继续拥有并管理此 21 座市及州属屋邨。这些物业将成为廉租屋。每一合格转换成第八条款资助户者，可选择留在其公寓；而且，根据家庭大小，可用租客基准第八条款资助交租。个别不转换成第八条款租户者，将继续用作公屋。

c) 推行此计划之方法和时限

本局之目标是在 2008 年底前最少介绍 8,400 户市及州属屋邨之租户成为第八条款。该 21 座公屋之职员将协助有意转换成第八条款资助户者往本局之申请部申请。现有该公屋居民可成为第八条款等候者，一旦 HUD 批准时，由本局通知开始申请。

租金与租况

- 本局之法律部将拟出一则新租约，包括租金市价与租客所付担租金，将反映在每月租单上。
- 加入第八条款资助户者只负责其入息 3 成为租金。如其补助金或补助券终止，租客将负责以市值租金为上限之全额租金。公屋职员将调整其租金。
- 租户有时因资格不符，可能会发生被暂停或终止第八条款资助；例如重新核准，年度检查，入息水平，非认同搬迁，欺骗，毁约或逼迁等。视乎情形，暂停或终止有时可恢复，依照当时规定进入原来公寓或转换成第八条款不等。如本局犯错，则暂停或终止一概还原。
- 本局自愿向该 21 座屋邨提供同等权力之第八条款资助户机会，因此，终止租约将由屋邨职员执行。市及州属屋邨之第八条款资助户将有“埃氏”权利，意指因欠租或入息太高而遭终止租约者，应有事先的书面指控并得到公平审讯。屋邨职员将向该住户发出警告信。
- 因入息水平连续 6 个月太高而失去补助的助户，可选择交市值租金并留下。但其身份已非屋邨居民或第八条款租户，需另立租约。如其入息日后下降，可回复第八条款身份。
- 转换住房后如出现家庭成员搬走或减少，则其所享补助额也减少，因第八条款补助是根据家庭人口，而非公寓大小。此类市及州属第八条款资助户若有人口减少，将在一段宽免期内免交出其 3 成收入之租金，以使用资助券在该 21 座屋邨或私人住宅寻找适用公寓。如宽免期过后还不搬出，则该住户需付资助券与市值价之差额。

年度收入调查和公寓检查程序

- HUD 不允许身为房东的房屋局检查第八条款公寓。本局将收费委托承包商进行入住前屋检及每年度的屋检。
- 管理处根据季度将逐渐安排第八条款年度检查。因第八条款租约不能少于 12 个月，首份租约可能是一年零几个月的租约，依情况而定。但年度检查必不超过十二个月内进行。然后每年定时类推，依季而行。
- 依 HUD 规定，质量检查将由本局租屋部的质控组执行。

2 成本分析 根据 HUD 附节 24CFR 第 972 则所提方法，本局已完成成本分析。此分析把第八条款与纯公屋管理成本作出比较。在 **Wise Towers**，每月每户将花费 \$1,643 继续成为公共屋邨租户，或每月花费 \$1,232 资助券转换为第八条款租户。HUD 规定第八条款成本低于公屋成本时才可转换。附件 B 为完整的成本分析。

3 市价分析 本局之转换评估计划不包括拆毁或处理公屋。因此，本局正寻求豁免所需之市价分析。

4 市值租金分析

HUD 需要一项基于屋邨所在地市值租之分析；并根据美好，安全与乾淨准则作出纯公屋与第八条款租户相比较之成功率。

Wise Towers 在利用第八条款租户有望成功，因为在本局之转换计划下，居民可选择现有公寓。再者，当申请批准时，也可搬往屋邨内空置的公寓。

因为本局之转换评估计划不包括拆毁或处理公屋。因此，市值租金分析在此不适用。本局正寻求豁免此项所需之市价分析。

在作出此评估时，HUD 要考虑以下各点：

a) 本局根据睡房大小，在纽约市全面运用补助租约与第八条款租户资助：

Wise Towers 乃位于 7 内 Upper West Side 大区之 Manhattan 社区。于 2006 年 1 月 1 日时，共有 669 所属 7 之每月第八条款租户租金 \$750。自愿利用资助券与找到第八条款适合房屋者的成功率与相同情况下本局所知成功率相符。

（约为 65-70%）。如租户愿搬迁但找不到房屋的话，他们可以用第八条款租户身份在原公寓住下。本局将作出以下调节，以助其成：a) 合理将就残障租户；b) 延长宽免期；c) 由本局出资委托地产代理寻房。本局预料将有足够资助券及打算搬迁或留下之租户。

b) 近期本局在所列租金水平或以下之成功出租率：

本局约 97%之第八条款租户为纽约市根据睡房大小所定市值租价或以下。下列为依照睡房大小之市值租价。

2007 年纽约市根据睡房大小所定市值租价						
统仓	1 睡房	2 睡房	3 睡房	4 睡房	5 睡房	6 睡房
988.00	1069.00	1189.00	1462.00	1645.00	1892.00	2176.00

某一公寓之租金以大概相同之区内单位市值价而定。租户交三成收入为租金。第 7 社区内中等第八条款月租是一睡房\$740，两睡房\$785，或者三睡房\$1,661。根据本局 2005 年前期调查，纽约市内中等月租是 920 元，而 7 社区之中等月租是\$1,200。在市值租以下成功租到那么多公寓的原因是基于有 64%的第八条款租户受限于租管法，或租金稳定法。

c) *Wise Towers 屋邨内可能租不到房屋者的某些特征:*

2006 年 1 月 1 日为止，Wise Towers 屋邨内有 760 居民住于 394 租户。他们的毛收入为每户\$20,976，房租为\$321，平均人口为 1.9。46%之户口低于联邦清贫户水平，35%为具有 1 人以上工作者之租户。老人户有占全数租户的 200 (51%)，非老人残障户也有占全数租户的 53 (13%)。

这些因素不会消积地影响到住房供应，因为租户有留住原公寓或搬往联邦公屋的选择。

5 HUD 所需要的影响分析:

- a) *对屋邨所在地的区域影响分析。*
- b) *对区内廉租屋的影响。*
- c) *对区内贫穷现象的影响。*
- d) *其他对区内产生的影响。*

根据最新报告“2005 年纽约市房屋与区域情形”，7 区之 Manhattan 社区有超过 119,220 之公寓，并有 4%空置率与 9%清贫户。

Wise Towers 屋邨之自愿转换率将不影响 7 区之 Manhattan，因为本局将继续拥有这批廉租屋。不愿转换为第八条款租户者，继续成为公屋居民。Wise Towers 屋邨之居民并非被逼迁。他们可留下，接受或不接受资助券，或由本局支付搬往其它联邦公屋。

大约 71%市及州属屋邨的居民，他们目前支付收入的 30%作为法定租金，如果选择此资助计划会按照不同的家庭结构租金受到轻微上升的影响。不过，他们可受益于选择留在原有公寓居住或利用资助券搬往国内任何地方居住。房屋局会给选择此资助计划的居民以书面提供有关租金类别的选择及手续的明确资料

以 Wise Towers 为例，大约 89%住户租金也许受到轻微上升的影响。只 39 (10%) 在 Wise Towers 屋邨内，属高于区内中等收入，也即是第八条款租户租

金上限。高于区内 80% 中等收入之市及州属屋邨租户平均年收入为 68089 元。如果这些租户不转为第八条款租户，他们也可选择留下或搬往其它联邦公屋。

6 准许转换条件的示范

a) 将不比继续作为公屋更昂贵。

第八条款租户单位的运作，不比公屋单位更昂贵。请参考转换评估之成本分析。见附件 B。

b) 将会使屋邨的居民，公共房屋局及社区受益。

提议中的第八条款自愿转换计划将主要使本局的 Wise Towers 屋邨居民及社区受益。Wise Towers 在 Manhattan 区很接近乘 1 号地铁，以及 7 和 11 号巴士可抵达 Manhattan 的中城和下城。这里有三间所离屋邨很近的学校。根据 2000 年美国人口统计，失业率在 7 区之 Manhattan，5%。而失业率 9% 存在于 Manhattan 社区。纽约市的失业率是 9.6%。

这个计划的实行，将对 Wise Towers 屋邨带来需要的资源，由于市及州属屋邨之租户将得不到政府的津贴来弥补租金收入与营运费间的不足，此计划保留现行可负担的租金。如果他们选择参加第八条款资助计划，大约 89% 在 Wise Towers 屋邨的家庭，租金受到轻微上升的影响。然而，他们可受益于选择留在原有公寓居住或利用资助券搬往国内任何地方居住。

提议中的转换将不会对本局与 HUD 所作协议以及自愿转换计划产生冲突。

其它对居民，本局及社区的额外利益，请参照市值租金分析及影响分析。

c) 将不会对廉租屋的供应产生不良影响。

提供联邦财政资助的另一种形式将会令屋邨继续给社区供应廉租屋。增加资金的来源，将保证 Wise Towers 屋邨在将来仍维持廉租屋的供应。此行动将不会把 7 区之 Manhattan 住户出售或销毁，也不会减少廉租屋。此计划符合联邦环境法律 24 条 CFR58.25 (b)。细节请参考市值租金分析与影响分析。

7 转换计划与转换评估连贯的概述。

此转换计划是跟市及州属屋邨之租户转换评估有连贯性：从公屋转换为第八条款租户，在价格上有成效；利用第八条款支持那些不受津贴的租户，可保留廉价住房。居民，社区，以及本局都得益。

8 住客积极参与的示范。

在 2006 年 4 月 20 日，本局公布“保留公共房屋计划”。在此计划中，本局提议把市及州属屋邨之 8400 租户转换为第八条款，此提议将成为 2007 财政年度本机关计划之一部分。在其后两个半月内，本局为此召开二百多个公听会。在 2006 年 4 月 26 日本局跟 Wise Towers 屋邨居民举行第一场会议，讨论有关动用一部分第八条款基金以津贴 8400 户受市及州属屋邨资助之公屋。

在 9 月 8 日至 10 月 10 日期间，本局的转换评估将在 21 个市及州属屋邨提供给住客参阅与讨论。本局已提供第二场会议让 Wise Towers 屋邨居民和居民联谊会于 2006 年 9 月 27 日积极参与。在会议中有关 1937 年房屋法以及 24CFR972 段 22 则已被讨论，尤其是对住客与受补助租客所受影响。再者，住客将有机会询问与讨论。由于屋邨在转换后仍然用作公屋用途，居民可留下或以资助券交房租。付带之附件 A，为受影响屋邨与联谊会所举行之会议历程。

来信建议可于 10 月 10 日前寄往 NYCHA,ATTN: Comments-Section 8 Transition Plan, Church Street Station, P.O. Box 3422, New York, NY 10008-3422

本局会考虑住客与联谊会所提意见以制定最后计划。兹附上附件 D 住客的重要意见及本局的反应摘要。

9 收入

本计划不包括拆毁或处理公屋。因此，有关“收入”之观念不适用。1937 年房屋法，42USC 条 第 1437p(5)则也不适用。

10 与适当公职人员的咨询

所附文件 C 是一位官员的证明书，证明本转换计划与纽约市总计划一致。

同时在 2006 年 9 月 21 日，本局高级官员已与受影响地方官员就自愿转换评估与计划的草拟举行会议，本局采纳地方官员的意见以制定最后的自愿转换评估与计划。地方官员的意见及本局的反应摘要请参考附件 D。

11 搬迁计划

本局的转换计划不需要居民强制搬迁，也没有民居受拆毁，并购或处理公屋的影响。因此，1970 年划一迁移补足与土地收购政策第 42 条 USC1601 段规定与第 49 条 CFR24 则规定在此不适用。

但是，市及州属屋邨居民如不接受资助券，可由本局支付费用，优先搬往其它联邦公屋。所花费用由第八条款基金支付。

每户支付搬迁费如下：

1. 根据 HUD 标准的搬迁费：

睡房数目								
1 房	2 房	3 房	4 房	5 房	6 房	7 房	8 房	每加一房

\$350	500	650	750	850	950	1050	1150	100
-------	-----	-----	-----	-----	-----	------	------	-----

2. 装电话
3. 装电线
4. 根据个别情形支付的杂费与不能搬离之个人物品费用。

附件 A

纽约市房屋局 (NYCHA)

纽约市和纽约州所属屋邨

屋邨	计划	区	公寓总数	转换计划所拟最少公寓数目	居民会议日期
Bay View	市	Brooklyn	1,610	447	2006年10月5日
Boulevard	市	Brooklyn	1,441	438	2006年9月27日
Linden	市	Brooklyn	1,586	442	2006年9月18日
Marble Hill	市	Bronx	1,682	498	2006年9月28日
Saint Mary's Park	市	Bronx	1,007	362	2006年9月21日
Samuel (City)	市	Manhattan	664	347	2006年9月19日
344 East 28th Street	州	Manhattan	225	107	2006年9月13日
Amsterdam Addition	州	Manhattan	175	107	2006年9月27日
Baychester	州	Bronx	441	234	2006年9月20日
Bushwick	州	Brooklyn	1,220	471	2006年10月5日
Castle Hill	州	Bronx	2,025	1,097	2006年9月21日
Chelsea	州	Manhattan	425	179	2006年10月3日
Drew-Hamilton	州	Manhattan	1,217	525	2006年9月28日
Independence	州	Brooklyn	744	332	2006年9月26日
Manhattanville	州	Manhattan	1,272	575	2006年9月20日
Marlboro	州	Brooklyn	1,765	775	2006年9月13日
Murphy	州	Bronx	281	201	2006年10月3日
Rutgers	州	Manhattan	721	277	2006年9月13日
Stapleton	州	Staten Island	693	471	2006年9月28日
Williams Plaza	州	Brooklyn	577	315	2006年9月19日
Wise Towers	州	Manhattan	399	200	2006年9月27日
Total			20,170	8,400	

附件 B
成本分析

Public Housing Operating Cost

1. Calculation of Projected Operating Cost for the Revitalized Development

Enter the PHA's projected monthly costs for operating the development after revitalization or modernization in the green cells below. This estimate should reflect the costs of operating comparable developments and must be reasonable in light of the revitalization/modernization plan proposed.

a. Non-utility costs (including pro-rated share of overhead costs)	\$181,751
Utilities	\$119,458
Utility Allowances	
Total Projected Monthly Operating Costs for Revitalized Development	\$301,209
b. Total Number of Units in Revitalized Development	398
c. Projected Monthly Operating Costs Per Unit	\$757
d. Total Projected Annual Operating Costs	\$3,614,508

2. Reasonableness Tests

Projected operating costs must be shown to be reasonable. This test compares projected monthly per-unit costs (above) with the current operating costs of the property. If projected costs are more than 10% lower than current costs, a narrative description must be provided detailing how this reduction in costs will be achieved. Current operating costs are calculated using either the development-based method or the PHA-wide method. If the development has a current vacancy rate of less than 20% and there is reliable development-level data on operating costs, use the development-based method (A). If the development has a current vacancy rate of 20% or greater or there is no reliable development-level data available, use the PHA-wide method (B).

What is the current vacancy rate of the development?
Is there reliable development based data available?

Enter vacancy rate here: 1%
Enter Yes or No here: YES

Method to be used:

Use Development-Based Method

Go to Section

2A. Development-Based Method

A1 Total Current Operating Cost for the Development \$3,614,508

A2 Calculation of Vacancy-Adjusted Units for the Property (Enter the number of units of each type.)

Occupancy Adjustment	Property Units - Current	
	Units	Adjusted
# of Occupied units (x1)	395	395
# of Vacant Fully Funded (x1)	2	2
# of Long-Term Vacant (x0.2)	1	0
Total	398	397

397

A3 Current Operating Costs Per Unit Per Month (PUM) ((A1/A2)/12) \$758

2B. PHA-Wide Method

B1 Total Current Operating Cost for the Agency

B2 Calculation of Vacancy-Adjusted Units for the PHA (Enter the number of units of each type.)

Occupancy Adjustment	PHA Units	
	Units	Adjusted
# of Occupied units (x1)		NA
# of Vacant Fully Funded (x1)		NA
# of Long-Term Vacant (x0.2)		NA
Total	NA	NA

NA

B3 Current Operating Costs Per Unit Per Month (PUM) ((B1/B2)/12) NA

B4 Calculation of Bedroom Adjustment Factor (Enter the number of units of each type.)

Bedroom Adjustment		PHA Units		Property Units - Current	
		Units	Unit Cost Factor	Units	Unit Cost Factor
0 BR	0.7		NA		NA
1 BR	0.85		NA		NA
2 BR	1		NA		NA
3 BR	1.25		NA		NA
4 BR	1.4		NA		NA
5 BR	1.61		NA		NA
6 BR	1.82		NA		NA
Total		NA	NA	NA	NA
Adjustment Factors		x	NA	y	NA

B5 Overall Bedroom Adjustment Factor (y/x) NA

B6 Current Monthly Operating Cost per Unit (B3*B5) NA

3. Comparison of Projected and Current Operating Costs (and Justification)

Projected Operating Costs (from Section 1)		\$757
Current Operating Cost	Using Development-Based Method	\$758
Percent difference		0.2%

If current costs exceed the PHA's projection by more than 10 percent, the PHA must justify the use of the lower amount in the space below.

Not Applicable

Public Housing Capital Cost

1 Type of Modernization (Select one option)

- Light or Moderate Modernization (20 Yrs)
- Addresses All Backlog (30 Yrs)
- Equivalent to New Construction (40 Yrs)

2 Type of Conversion (Select one option)

- Required
- Voluntary

3 Initial Capital Costs (Enter costs over the appropriate time span)

	Year1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7	Year 8	Year 9	Year 10	Total
a Modernization Cost	\$250,000	\$0	\$0	\$0							
b Total Initial Capital Cost	\$250,000	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$250,000
c Total Number of Units in Revitalized Development	398										
d Capital Cost per Unit	\$628										

4 Accrual (Enter the applicable HCC limits below, along with the bedroom distribution for the revitalized development.)

	Detached/Semi-Detached		Row House		Walkup		Elevator	
	# of Units	HCC Limit	# of Units	HCC Limit	# of Units	HCC Limit	# of Units	HCC Limit
0BR								
1BR							162	\$95,383
2BR							146	\$122,636
3BR							68	\$163,515
4BR							19	\$204,393
5BR							3	\$231,646
	0	\$0	0	\$0	0	\$0	398	\$49,054,327

a HCC, per unit average	\$123,252
b Total Number of Units in Revitalized Development	398
c 50% of Capital Cost per Unit	\$314
d Adjusted HCC (HCC (a) minus 50% of Capital Cost per Unit (c))	\$122,938
e Annual per Unit Accrual for 40 Year Replacement Cycle (Adjusted ACC (d) x 0.025)	\$3,073
f Annual Accrual after Modification (e x b)	\$1,223,233

	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7	Year 8	Year 9	Year 10
g Annual Accrual	\$0	\$1,223,233	\$1,223,233	\$1,223,233	\$1,223,233	\$1,223,233	\$1,223,233	\$1,223,233	\$1,223,233	\$1,223,233

(Accrual begins in the year after modernization is complete.)

5 Opportunity Cost (If this is a voluntary conversion, enter the following costs)

a Demolition Cost Paid for by PHA	
b Remediation Cost (if not in demo) Paid for by PHA	

	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5
c Market Value of Property	\$14,171,286			
d Residual Value	\$14,171,286			

Voucher Cost

Voucher Cost

Enter the number of units in the revitalized development by bedroom size and corresponding voucher costs per month.

Unit Size Post Revitalization	a	b	c
	# of Units	Voucher Costs	Units X Cost
0BR	0	\$374	\$0
1BR	162	\$561	\$90,882
2BR	146	\$748	\$109,208
3BR	68	\$935	\$63,580
4BR	19	\$1,122	\$21,318
5BR	3	\$1,309	\$3,927
	398		\$288,915

d	Monthly Voucher Cost Per Unit (c / a)	\$726
e	Monthly Section 8 Administrative Fee (per unit)	\$65
f	Annual Voucher and Administrative Costs	\$3,777,420
g	Per Unit Relocation Costs	\$1,000
h	Total Relocation Costs	\$398,000

HUD - REQUIRED COST ANALYSIS

Assumptions

	20 Year	30/40 Year
OMB Nominal Discount Rate	5.3%	5.2%
OMB Real Discount Rate	3.0%	3.0%
Useful Life (20, 30 or 40 Years)	40	
Inflation Rate for the Selected Useful Life	2.14%	1.021
Real Discount Rate for the Selected Useful Life	3.00%	1.030
Units	398	

Uninflated/Undiscounted Cost Summary

	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7	Year 8	Year 9	Year 10
Public Housing										
Annual Operating Cost	\$3,614,508									
Capital Cost	\$250,000	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Annual Accrual after Modification	\$0	\$1,223,233	\$1,223,233	\$1,223,233	\$1,223,233	\$1,223,233	\$1,223,233	\$1,223,233	\$1,223,233	\$1,223,233
Residual Value	\$14,171,286									

Vouchers

Annual Voucher and Administrative Costs	\$3,777,420
Year 1 Relocation Costs	\$398,000

PUM Cost Comparisons:

**Net Present Value
(Required Conversions Only)**

**New Budget Authority
(Voluntary Conversion only)**

Public Housing		\$1,643
Vouchers		\$1,232
Difference		25%

Final Result

	Public Housing Cost exceeds Voucher Cost
--	--

* The HUD required cost analysis indicates that it will be less expensive to operate units with Section 8 assistance than to continue as public housing.

Public Housing	Year 14	Year 15	Year 16	Year 17	Year 18	Year 19	Year 20	Year 21	Year 22	Year 23	Year 24	Year 25	Year 26	Year 27	Year 28
Operating	\$3,614,508	\$3,614,508	\$3,614,508	\$3,614,508	\$3,614,508	\$3,614,508	\$3,614,508	\$3,614,508	\$3,614,508	\$3,614,508	\$3,614,508	\$3,614,508	\$3,614,508	\$3,614,508	\$3,614,508
Initial Capital															
Accrual	\$1,223,233	\$1,223,233	\$1,223,233	\$1,223,233	\$1,223,233	\$1,223,233	\$1,223,233	\$1,223,233	\$1,223,233	\$1,223,233	\$1,223,233	\$1,223,233	\$1,223,233	\$1,223,233	\$1,223,233
Residual															
TOTAL	\$4,837,741	\$4,837,741	\$4,837,741	\$4,837,741	\$4,837,741	\$4,837,741	\$4,837,741	\$4,837,741	\$4,837,741	\$4,837,741	\$4,837,741	\$4,837,741	\$4,837,741	\$4,837,741	\$4,837,741
Discount Rates	0.680951	0.661118	0.641862	0.623167	0.605016	0.587395	0.570286	0.553676	0.537549	0.521893	0.506692	0.491934	0.477606	0.463695	0.450189
Discounted Costs	\$3,294,266	\$3,198,317	\$3,105,162	\$3,014,720	\$2,926,913	\$2,841,663	\$2,758,896	\$2,678,540	\$2,600,524	\$2,524,781	\$2,451,244	\$2,379,848	\$2,310,532	\$2,243,235	\$2,177,898

Voucher	Year 14	Year 15	Year 16	Year 17	Year 18	Year 19	Year 20	Year 21	Year 22	Year 23	Year 24	Year 25	Year 26	Year 27	Year 28
Voucher	\$3,777,420	\$3,777,420	\$3,777,420	\$3,777,420	\$3,777,420	\$3,777,420	\$3,777,420	\$3,777,420	\$3,777,420	\$3,777,420	\$3,777,420	\$3,777,420	\$3,777,420	\$3,777,420	\$3,777,420
Relocation															
TOTAL	\$3,777,420	\$3,777,420	\$3,777,420	\$3,777,420	\$3,777,420	\$3,777,420	\$3,777,420	\$3,777,420	\$3,777,420	\$3,777,420	\$3,777,420	\$3,777,420	\$3,777,420	\$3,777,420	\$3,777,420
Discount Rates	0.680951	0.661118	0.641862	0.623167	0.605016	0.587395	0.570286	0.553676	0.537549	0.521893	0.506692	0.491934	0.477606	0.463695	0.450189
Discounted Costs	\$2,572,239	\$2,497,320	\$2,424,582	\$2,353,963	\$2,285,401	\$2,218,836	\$2,154,210	\$2,091,466	\$2,030,549	\$1,971,407	\$1,913,988	\$1,858,240	\$1,804,117	\$1,751,570	\$1,700,553

Public Housing	Year 29	Year 30	Year 31	Year 32	Year 33	Year 34	Year 35	Year 36	Year 37	Year 38	Year 39	Year 40
Operating	\$3,614,508	\$3,614,508	\$3,614,508	\$3,614,508	\$3,614,508	\$3,614,508	\$3,614,508	\$3,614,508	\$3,614,508	\$3,614,508	\$3,614,508	\$3,614,508
Initial Capital												
Accrual	\$1,223,233	\$1,223,233	\$1,223,233	\$1,223,233	\$1,223,233	\$1,223,233	\$1,223,233	\$1,223,233	\$1,223,233	\$1,223,233	\$1,223,233	\$1,223,233
Residual												
TOTAL	\$4,837,741	\$4,837,741	\$4,837,741	\$4,837,741	\$4,837,741	\$4,837,741	\$4,837,741	\$4,837,741	\$4,837,741	\$4,837,741	\$4,837,741	\$4,837,741
Discount Rates	0.437077	0.424346	0.411987	0.399987	0.388337	0.377026	0.366045	0.355383	0.345032	0.334983	0.325226	0.315754
Discounted Costs	\$2,114,464	\$2,052,878	\$1,993,085	\$1,935,034	\$1,878,674	\$1,823,955	\$1,770,830	\$1,719,253	\$1,669,178	\$1,620,561	\$1,573,360	\$1,527,534

Voucher	Year 29	Year 30	Year 31	Year 32	Year 33	Year 34	Year 35	Year 36	Year 37	Year 38	Year 39	Year 40
Voucher	\$3,777,420	\$3,777,420	\$3,777,420	\$3,777,420	\$3,777,420	\$3,777,420	\$3,777,420	\$3,777,420	\$3,777,420	\$3,777,420	\$3,777,420	\$3,777,420
Relocation												
TOTAL	\$3,777,420	\$3,777,420	\$3,777,420	\$3,777,420	\$3,777,420	\$3,777,420	\$3,777,420	\$3,777,420	\$3,777,420	\$3,777,420	\$3,777,420	\$3,777,420
Discount Rates	0.437077	0.424346	0.411987	0.399987	0.388337	0.377026	0.366045	0.355383	0.345032	0.334983	0.325226	0.315754
Discounted Costs	\$1,651,022	\$1,602,934	\$1,556,247	\$1,510,919	\$1,466,912	\$1,424,186	\$1,382,705	\$1,342,432	\$1,303,332	\$1,265,371	\$1,228,516	\$1,192,734

Voluntary Conversion Calculation
New Budget Authority

Public Housing	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7	Year 8	Year 9	Year 10	Year 11	Year 12	Year 13	Year 14
Operating	\$3,614,508	\$3,691,711	\$3,770,563	\$3,851,099	\$3,933,356	\$4,017,369	\$4,103,177	\$4,190,818	\$4,280,331	\$4,371,755	\$4,465,132	\$4,560,504	\$4,657,913	\$4,757,402
Initial Capital	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Accrual		\$1,249,360	\$1,276,046	\$1,303,301	\$1,331,139	\$1,359,571	\$1,388,610	\$1,418,270	\$1,448,563	\$1,479,503	\$1,511,104	\$1,543,380	\$1,576,346	\$1,610,015
Residual	\$14,171,286													
TOTAL	\$17,785,794	\$4,941,072	\$5,046,609	\$5,154,401	\$5,264,495	\$5,376,940	\$5,491,787	\$5,609,088	\$5,728,894	\$5,851,258	\$5,976,237	\$6,103,884	\$6,234,259	\$6,367,417

Inflation Factor	1.000	1.0214	1.0432	1.0655	1.0882	1.1115	1.1352	1.1594	1.1842	1.2095	1.2353	1.2617	1.2887	1.3162
------------------	-------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Voucher	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7	Year 8	Year 9	Year 10	Year 11	Year 12	Year 13	Year 14
Voucher	\$3,777,420	\$3,858,103	\$3,940,509	\$4,024,675	\$4,110,639	\$4,198,439	\$4,288,114	\$4,379,705	\$4,473,252	\$4,568,798	\$4,666,383	\$4,766,054	\$4,867,853	\$4,971,827
Relocation	\$398,000													
TOTAL	\$4,175,420	\$3,858,103	\$3,940,509	\$4,024,675	\$4,110,639	\$4,198,439	\$4,288,114	\$4,379,705	\$4,473,252	\$4,568,798	\$4,666,383	\$4,766,054	\$4,867,853	\$4,971,827

Inflation Factor	1.000	1.0214	1.0432	1.0655	1.0882	1.1115	1.1352	1.1594	1.1842	1.2095	1.2353	1.2617	1.2887	1.3162
------------------	-------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Voluntary Conversion New Budget Authority

Public Housing PUM	\$1,643
Voucher PUM	\$1,232
Delta Dollar	\$411
Delta Percent	25%

Public Housing	Year 15	Year 16	Year 17	Year 18	Year 19	Year 20	Year 21	Year 22	Year 23	Year 24	Year 25	Year 26	Year 27	Year 28
Operating	\$4,859,017	\$4,962,802	\$5,068,803	\$5,177,069	\$5,287,647	\$5,400,587	\$5,515,939	\$5,633,756	\$5,754,088	\$5,876,991	\$6,002,519	\$6,130,728	\$6,261,676	\$6,395,420
Initial Capital														
Accrual	\$1,644,404	\$1,679,527	\$1,715,400	\$1,752,040	\$1,789,462	\$1,827,684	\$1,866,722	\$1,906,593	\$1,947,317	\$1,988,910	\$2,031,391	\$2,074,780	\$2,119,096	\$2,164,358
Residual														
TOTAL	\$6,503,421	\$6,642,329	\$6,784,204	\$6,929,109	\$7,077,109	\$7,228,271	\$7,382,661	\$7,540,349	\$7,701,405	\$7,865,901	\$8,033,911	\$8,205,509	\$8,380,772	\$8,559,779
Inflation Factor	1.3443	1.3730	1.4023	1.4323	1.4629	1.4941	1.5261	1.5587	1.5919	1.6259	1.6607	1.6961	1.7324	1.7694

Voucher	Year 15	Year 16	Year 17	Year 18	Year 19	Year 20	Year 21	Year 22	Year 23	Year 24	Year 25	Year 26	Year 27	Year 28
Voucher	\$5,078,021	\$5,186,484	\$5,297,263	\$5,410,408	\$5,525,970	\$5,644,001	\$5,764,552	\$5,887,679	\$6,013,435	\$6,141,877	\$6,273,063	\$6,407,051	\$6,543,900	\$6,683,673
Relocation														
TOTAL	\$5,078,021	\$5,186,484	\$5,297,263	\$5,410,408	\$5,525,970	\$5,644,001	\$5,764,552	\$5,887,679	\$6,013,435	\$6,141,877	\$6,273,063	\$6,407,051	\$6,543,900	\$6,683,673
Inflation Factor	1.3443	1.3730	1.4023	1.4323	1.4629	1.4941	1.5261	1.5587	1.5919	1.6259	1.6607	1.6961	1.7324	1.7694

Public Housing	Year 29	Year 30	Year 31	Year 32	Year 33	Year 34	Year 35	Year 36	Year 37	Year 38	Year 39	Year 40
Operating	\$6,532,022	\$6,671,541	\$6,814,039	\$6,959,582	\$7,108,233	\$7,260,060	\$7,415,129	\$7,573,510	\$7,735,275	\$7,900,494	\$8,069,242	\$8,241,595
Initial Capital												
Accrual	\$2,210,587	\$2,257,804	\$2,306,029	\$2,355,284	\$2,405,591	\$2,456,972	\$2,509,451	\$2,563,051	\$2,617,796	\$2,673,710	\$2,730,818	\$2,789,147
Residual												
TOTAL	\$8,742,609	\$8,929,344	\$9,120,068	\$9,314,866	\$9,513,824	\$9,717,032	\$9,924,580	\$10,136,561	\$10,353,071	\$10,574,204	\$10,800,061	\$11,030,742
Inflation Factor	1.8072	1.8458	1.8852	1.9255	1.9666	2.0086	2.0515	2.0953	2.1401	2.1858	2.2325	2.2801

Voucher	Year 29	Year 30	Year 31	Year 32	Year 33	Year 34	Year 35	Year 36	Year 37	Year 38	Year 39	Year 40
Voucher	\$6,826,431	\$6,972,238	\$7,121,160	\$7,273,262	\$7,428,613	\$7,587,283	\$7,749,341	\$7,914,861	\$8,083,917	\$8,256,583	\$8,432,937	\$8,613,058
Relocation												
TOTAL	\$6,826,431	\$6,972,238	\$7,121,160	\$7,273,262	\$7,428,613	\$7,587,283	\$7,749,341	\$7,914,861	\$8,083,917	\$8,256,583	\$8,432,937	\$8,613,058
Inflation Factor	1.8072	1.8458	1.8852	1.9255	1.9666	2.0086	2.0515	2.0953	2.1401	2.1858	2.2325	2.2801

附件 C

符合纽约市综合计划之证明

**Certification by State or Local Official of PHA Voluntary Assessments and Plans
Consistency with the Consolidated Plan**

I, Richard Barth, the Executive Director of the New York City Department of City Planning certify that the Voluntary Assessments and Plans developed by the New York City Housing Authority for the 21 developments listed below are consistent with the Consolidated Plan of the City of New York.

Richard Barth 9/22/06

Signed/Dated by Appropriate State or Local Official

Brooklyn

- Bay View
- Boulevard
- Bushwick
- Independence
- Linden
- Marlboro
- Williams Plaza

Manhattan

- 344 East 28th Street
- Amsterdam Addition
- Chelsea
- Drew Hamilton
- Manhattanville
- Rutgers
- Frederick E. Samuel (City)
- Wise Towers

Bronx

- Baychester
- Castle Hill
- Marble Hill
- Murphy
- Saint Mary's Park

Staten Island

- Stapleton

附件 D

民众的评论和问题

评论：受影响屋邨的新住户将接受第八条款资助券吗？

回应：公寓的空缺将从公共住房等候名单中填补包括新的申请人和要求转换屋邨的申请人。此计划在获得联邦房屋及城市发展局（HUD）批准后，选择搬进市或州属屋邨的居民，需接受第八条款租赁协助计划。新住户必须符合所有第八条款的要求才有资格申请，包括收入上限，那就是中等收入的 50%。

评论：民众在年度听证会上反对该计划，为什么 NYCHA 仍实行该计划呢？

回应：本局（NYCHA）2006 年财政年度的开始财政赤字为一亿六千八百万美元，其中一半花费在市或州属屋邨。到目前为止，本局已动用了联邦资助来营运这 21 座屋邨。联邦资助跟不上日益增加的营运费用，如果没有新的资金来源，本局不能再保留现有的公共住房数目。所以，本局为能填补一亿六千八百万美元资金的短缺，其措施之一就是 8,400 张第八条款资助券使用在这些市或州属屋邨。

评论：该计划是否将资助券从其它等候第八条款房屋的贫穷家庭中拿走？

回应：这个计划对保持超过 20,000 单位的可负担住房所需并且是一个明智的投资，除了这计划，本局继续为第八条款等候名单上的家庭提供可利用的资助券。

评论：在这个计划下，房租随着收入的增加而增加吗？

回应：对。第八条款住户要求支付他们收入的 30% 作为房租而不超过租金市场价格的租金（FMR）。由 HUD 决定年度的 FMR，而且是本局或任何第八条款房东索价的房租上限。一旦住户有足够收入来支付全部租金，他们将不再有资格接受第八条款房屋资助计划，但不管他们收入的高低住户仍可以居住原公寓。

评论：如果我日后的收入减少又怎样呢？

回应：如果你仍居住在市或州属的屋邨，你能要求恢复第八条款计划并支付你收入的 30% 作为房租。如果你居住在一座私有大厦，失去资助后，一年内而你的收入减少，那也许可以重新恢复资格。

评论：如果我接受第八条款后可以搬到不同的屋邨居住吗？

回应：你可以转到其它市或州属屋邨并且享有较高的优先权。使用资助券住户还可以搬到国内任何地方的私有公寓居住。另外，居住在过于挤拥公寓的家庭可以接受第八条款资助券居住在原来的公寓，而他们的家人还可以取得第二张资助券搬迁到其它地方。

评论：如果我拿取资助券，日后又想搬回公共住房可以吗？

回应：不可以。在这种情况下，住户需要作为新的申请人一样申请公共住房。

评论：第八条款是否会结束呢？

回应：自 1974 年以来，第八条款已存在，事实上，在过去的几年里，第八条款比公共住房更加迅速增长。目前超过 125, 000 的纽约市家庭参加这个计划。

评论：在私有市场上，寻找第八条款的公寓容易吗？

回应：租金低于 FMR 的市场价格，并通过检验合格的公寓就可以成为第八条款的公寓。本局的房屋租赁部门会为你提供一份可出租公寓目录表。

评论：NYCHA 是否计划出售市或州属屋邨呢？

回应：不会。本局不计划出售这些屋邨，或改变任何管理制度以及有关屋邨的规则。

评论：第八条款将怎样受益于我呢？

回应：第八条款为住户提供灵活性：使用资助券的住户，即可保留在原有公寓居住或搬到国内任何城市居住。另外，居住在过于拥挤公寓的家庭可以保留在原公寓居住以及他们的家人可以使用第二张资助券来调迁。根据联邦法律，第八条款没有履行社区服务的要求，因此，参加第八条款自愿转换计划的居民不要求履行社区服务。

评论：如果我选择第八条款，我的公寓是否也进行年度公寓检查吗？

回应：是。但不由本局员工负责而是由外间机构负责检查。

评论：如果我是公援接受者（Public Assistance），我有资格申请这个计划吗？

回应：可以 – 按照同样的计算方法。

评论：该计划参加者将接受犯罪背景调查吗？

回应：如果在过去的六个月内已进行调查，现公屋居民的收入和犯罪背景调查可免除。

评论：该计划对于目前支付顶租的公屋居民有好处吗？

回应：如果你已支付顶租，即使你的收入增加你的租金将不会高于顶租，至于第八条款

你支付 30% 的收入作为租金而没有顶租，但在公共住房就没有资助券那样允许移动的灵活性。因此，接受第八条款资助券是个别家庭的选择及也许不是对所有家庭都合适。

评论：怎样决定谁能得到 8, 400 张资助券？

回应：一旦你被视为合格，参加这个计划的家庭将采取先到先得的方法。

评论：如果你决定接受资助券，而你搬进私有大厦，然后你的房东退出该计划，那该怎样呢？

回应：这些家庭可获得紧急情况调换，最近纽约州上诉法庭裁定房东不允许退出该计划。房东有责任接受第八条款资助计划而这计划是房东与住户定下稳定租金的租约。

评论：第八条款能帮助你购买自己的房屋吗？

回应：现时本局没有经营第八条款住宅所有权的计划。

评论：年长者及残障人士有资格参加这个计划吗？

回应：有。

评论：第八条款允许拥有宠物吗？

回应：由房东决定。

评论：这个计划会减少第八条款等候名单的大小吗？

回应：不会，这个计划将会减少公共住房等候名单的大小 – 进入 21 个屋邨的新家庭将会加入第八条款协助计划。

评论：第八条款资助券对市或州属屋邨关键性的分别是在等候名单的家庭得不到房屋分配。

回应：本局为对这 21 座无资助的屋邨带来新的资金来源，这个计划是必要的。这个计划还给市或州的屋邨带来需要的资源以确保可负担的房租。当有资助券供应时，在第八条款等候名单的家庭可以加入这个计划。事实上，在 2007 年，本局预计有超过 1, 2000 张新的房屋资助券将会令这些家庭受益。

评论：本局应保证使用资助券的家庭，如果由于收入的增加而失出资助券，但当他们收入减少时，他们将会恢复资助券。

回应：因为家庭收入的增加，那些失去资助券的市或州属屋邨的家庭，本局所允许其资助恢复期比其它第八条款准许资助的一年期限还要长。

评论：本局应清楚地为居民提供有关该计划可移动性的选择资料及程序。

回应：如果住户挑选这个计划，就该计划的程序本局应为住户提供详细的书面资料。本局已在这 21 个屋邨中的每个屋邨举行了两次会议，提供一份详细的书面计划以及居民常见的问题。另外，超过 2, 000 个住户已与本局职员商讨该计划的详情。这个计划经 HUD 批准后，及在住户做出最后决定之前，居民还将与 本局职员会面以务求完全明白他们的选择。

评论：本局为住户提供清楚，正确，易读和仔细描述这个选择计划及其后果。

回应：在所有 21 场听证会上，本局提供一份有关此计划“居民常见问题”并解答居民问题。如果住户选择这个计划，他们将被分别就此情况和面临的后果提供专业的咨询。

评论：本局给住户一年额外时间去考虑放弃资助券还是保留作为公共房屋的住户。

回应：转换计划纯属自愿性计划，住户将很快获知该计划的资料好让他们能对自己家庭作出正确选择的决定。