

什么是 Infill ?

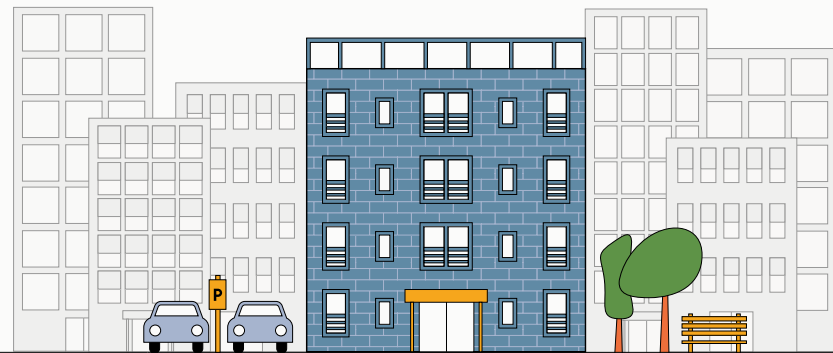
置入是纽约市房屋局 (New York City Housing Authority, NYCHA) 用来尝试解决其资金问题的计划之一。它允许 NYCHA 出租 NYCHA 建筑物周围的土地用于建造住房。您可能还会听到它被称为“建设保护计划” (Build To Preserve)。

它是如何运作的？

- 1 NYCHA 物业拥有现在用作停车场、游乐场和草坪的土地——而不仅仅是建筑物

纽约市的《分区法》规定您可以在任何一块土地上建造多少建筑。

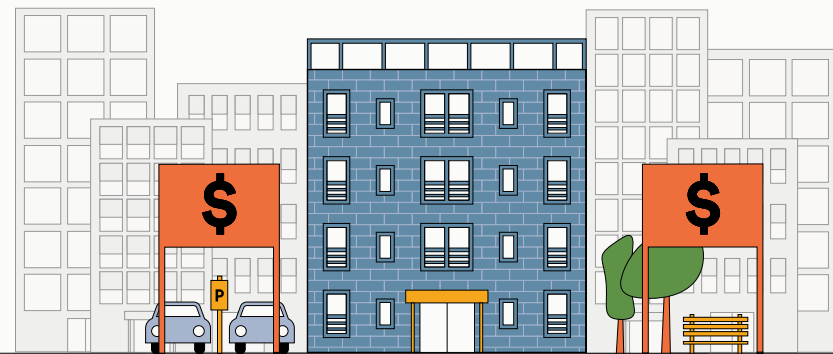
但大多数 NYCHA 物业都没有建满《分区法》允许的全部建筑量。



- 2 NYCHA 可以将这片土地和其上的建设权出租给私人开发商

实际建造的建筑数量与允许建造的最大建筑数量之间的差被称为“未使用的开发权”。

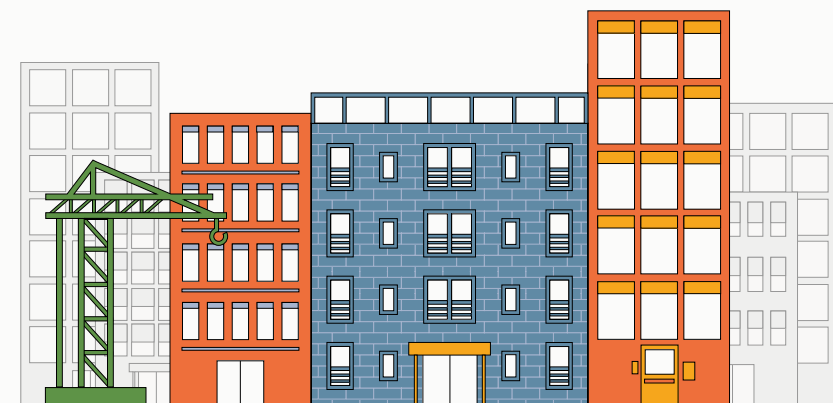
有时, 仅被称为“开发权”。



- 3 这些租赁可以为 NYCHA 带来收入

这片土地被出租给私人开发商利用 NYCHA 的未使用开发权在其上建造住房。

租赁获得的钱可以重新投入您的 NYCHA 住宅区, 以支付所需的维修费用。



NYCHA 真的能从中赚钱吗？

正在建造的大多数置入式建筑都是 100% 的经济适用房。并不是经济适用房/市价住房各占据 50% 的比率, 这样本可以为 NYCHA 赚更多的钱。

租赁获得的钱可以重新投入您的 NYCHA 住宅区, 以支付所需的维修费用。



NYCHA 居民将如何受益？

- ✓ NYCHA 表示居民将从计划中受益, 该计划为急需的建筑物维修和翻新筹集资金。



NYCHA 居民会怎么吃亏？

- ✗ 新住宅区将取代 NYCHA 园区周围宝贵的绿地、停车场和游乐场。
- ✗ 经济适用房无法为 NYCHA 创造太多资金。
- ✗ NYCHA 可能会开始向开发商出售未开发的土地, 以获得市场价住房。
- ✗ 如果在 NYCHA 建筑物附近为富人建造新的大楼, 富人就会搬进这些公寓和社区。
- ✗ 新的住房可能不会提供给现在的 NYCHA 居民。



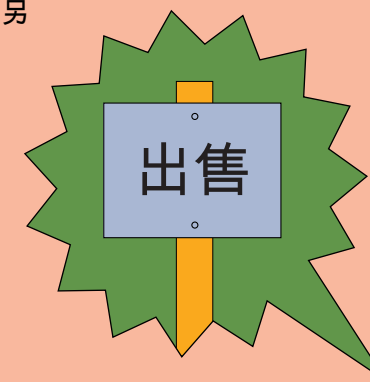
NYCHA 是否有其他方式从其未使用的开发权中获益？

通过将未使用的开发权出售给私人开发商以在 NYCHA 住宅区附近建造, 而不是在 NYCHA 的物业上建造。

将开发权“转让”给私人开发商, 然后他们可以在他们的物业上建造更多建筑, 而不会在 NYCHA 物业上建造任何新建筑。

这称为开发权转让 (Transfer of Development Rights, TDR)。

这是 NYCHA 正在考虑的另一种筹资选择。



您能做些什么来参与？

- 1 首先, 加入您的 NYCHA 居民协会, 了解纽约市或 NYCHA 是否计划将这些计划中的任何一项纳入您的住宅区。
- 2 与您的邻居交谈。
- 3 如果 NYCHA 在您的 NYCHA 住宅区中就这些计划举行公开会议, 请出席并发表您的意见!
- 4 联系围绕这些 NYCHA 策略组织而成的当地社区组织。
- 5 联系您的市议会成员, 让他们知道您是否认为 NYCHA 要进行的置入是一件好事。

