

什么是 **Infill** ?

NYCHA 实话实说系列的一部分

NYCHA 建筑物需要维修

NYCHA 的计划是什么？

NYCHA 建筑物需要 400 亿美元的维修费用!

NYCHA 有两个通过一些新计划筹集资金的想法:

- 这些计划被称为“NYCHA 2.0”和“变革蓝图” (A Blueprint for Change)



NYCHA 的计划是什么？

有几个不同的计划是 NYCHA 2.0 的一部分。他们都各有一些优点和一些缺点。

- RAD/PACT
- 置入 (Infill)
- 开发权转让 (Transfer of Development Rights, TDR)



什么是“置入” (Infill)?

“置入计划”是在现有建筑物之间的区域建造住房的想法，这些区域上现在没有建筑物，例如操场、草坪或停车场。这是 NYCHA 可能用来尝试解决其问题的计划之一。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)。



置入计划是如何运作的？

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

2

NYCHA 可以将这片土地和其上的建设权出租给私人开发商

3

这些租赁可以为 NYCHA 带来收入

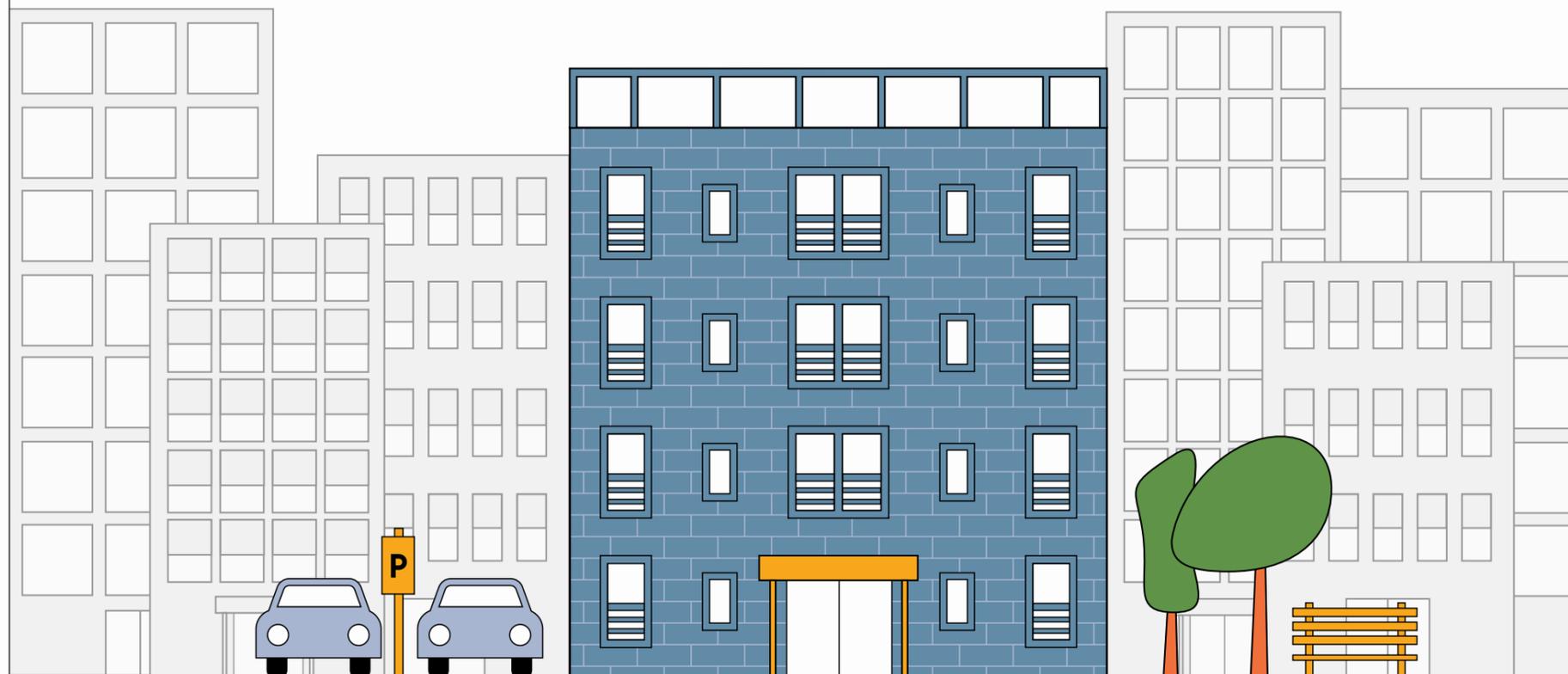


置入计划是如何运作的？

- 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。

大多数 NYCHA 物业都没有建满《分区法》允许的全部建筑量。



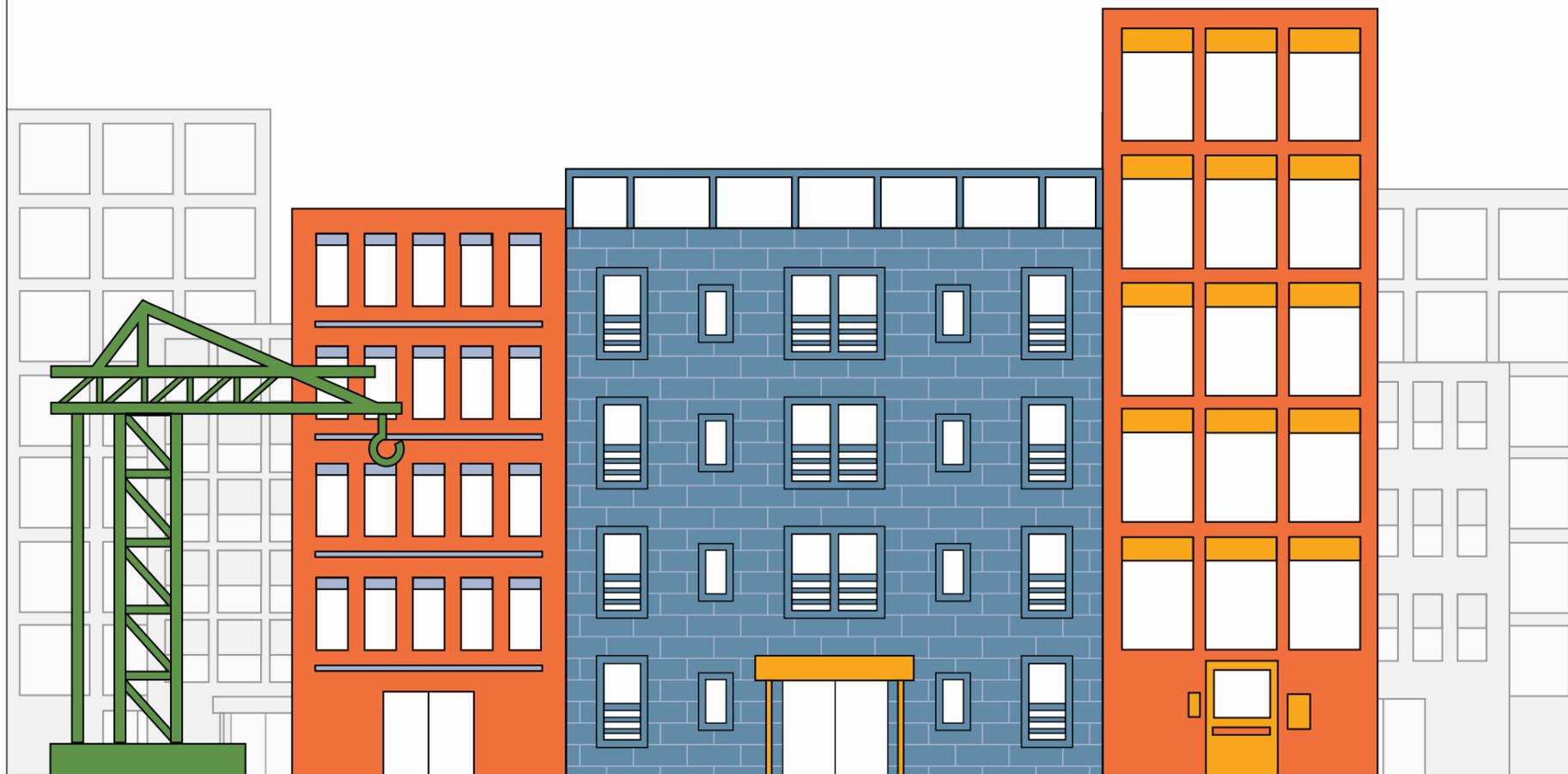
置入计划是如何运作的

- 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”。



置入计划是如何运作的



3 这些租赁可以为 NYCHA 带来收入

这片空间被出租给私人开发商以建造住房。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。然而，这是 NYCHA 所宣称的置入计划的效果。

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。

经济适用房的出租价格几乎为零。

这意味着 NYCHA 无法通过出租土地来赚钱。

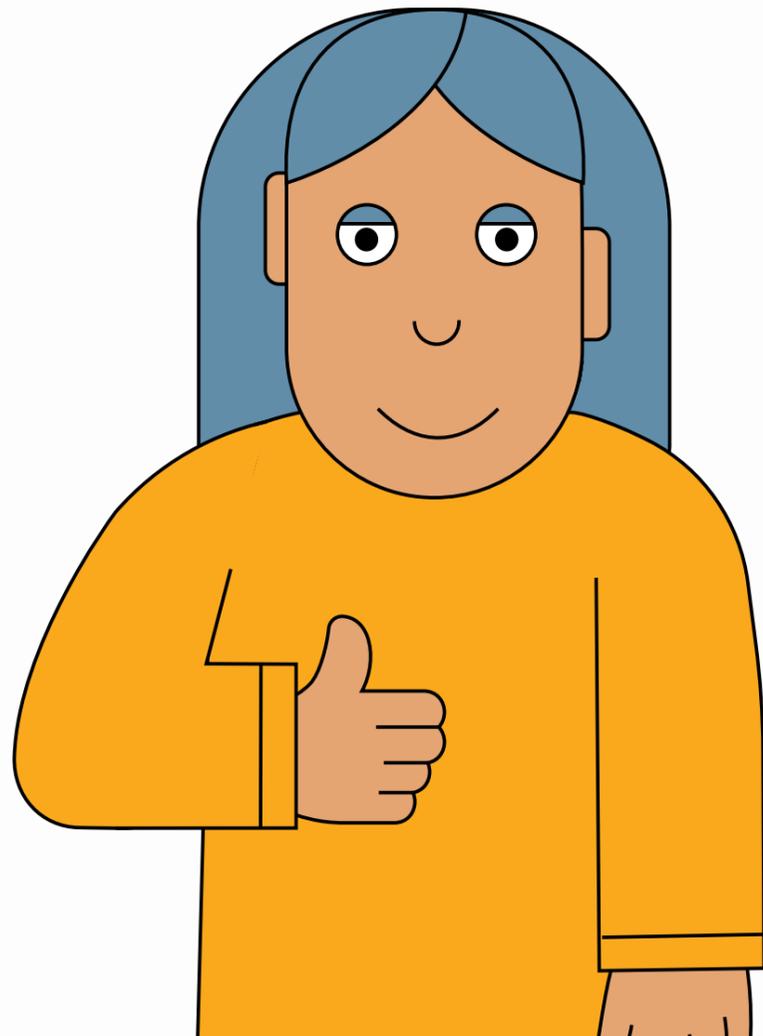


多难实现？



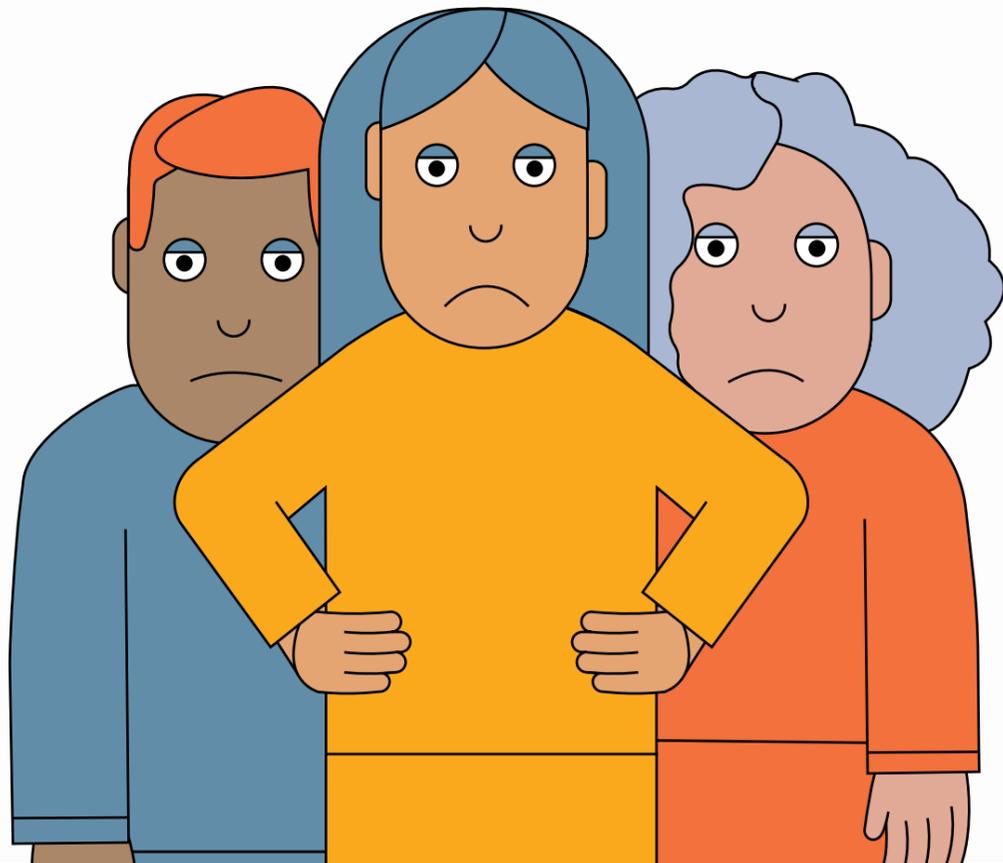
- 如果 NYCHA 想要租赁其住宅区的一部分, 则必须通过美国住房和城市发展部 (Department of Housing and Urban Development, HUD) 的批准程序。
- 这意味着 NYCHA 必须听取居民的意见! 如果您不同意他们的租赁土地计划, 请确保您发表了他们能听到的意见。

NYCHA 表示居民将受益于...



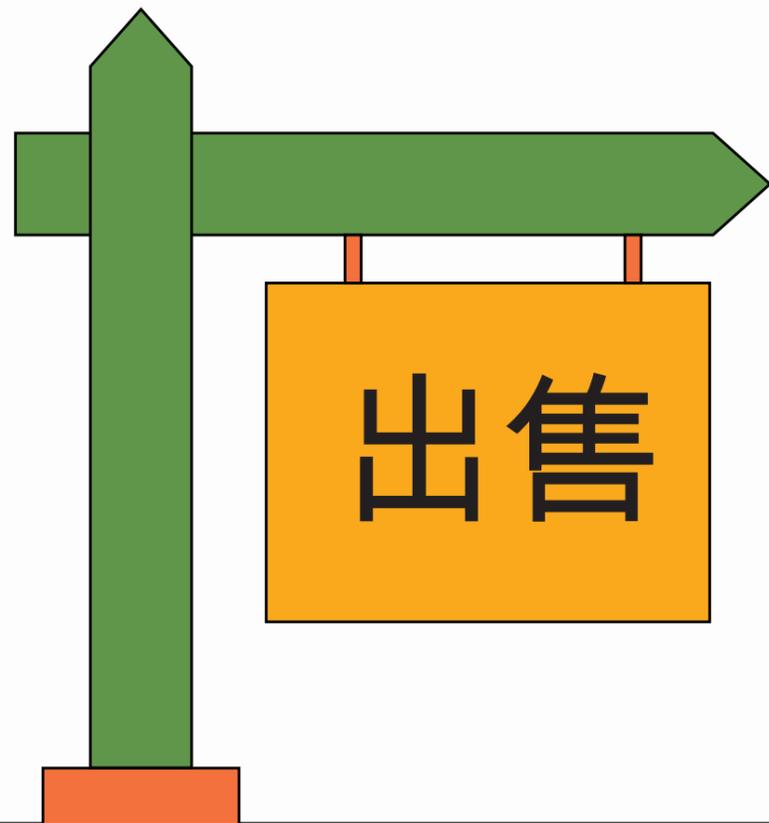
该计划为急需的维修和翻新筹集资金

NYCHA 居民会怎么吃亏？



- ✘ 新住宅区将取代 NYCHA 住宅区周围宝贵的绿地、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 是否有其它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开发商以在 NYCHA 物业旁边的其他物业上使用，而不是在 NYCHA 的物业上建造。
- 这称为“开发权转让” (Transfer of Development Rights, TDR)。
- 这是NYCHA 2.0中包含的另一种选项。

NYCHA 2.0 的计划之间有什么区别？

RAD/PACT	置入 (Infill)	TDR
<ul style="list-style-type: none">• 私人房东将代替 NYCHA 管理您的建筑• 建筑物从公共住房 (Section 9) 转换为基于项目的 Section 8 住房• 政府和租户的持续付款将支付给私人房东而不是 NYCHA	<ul style="list-style-type: none">• NYCHA 仍然管理您的建筑物• 栋新建筑取代了 NYCHA 物业现在可能是游乐场或草坪的土地• NYCHA 表示筹集的资金将用于维修您的 NYCHA 大楼，但目前没有筹集资金。	<ul style="list-style-type: none">• NYCHA 仍然管理您的建筑物• NYCHA 通过将未使用的开发权出售给私人开发商以在 NYCHA 建筑附近建造来赚钱• 开发商的一次性付款用于维修 NYCHA 建筑

您的住宅区发生了什么事情？

您能做些什么来参与？



- 1 加入您的 NYCHA 居民协会。这是了解纽约市或 NYCHA 是否计划将这些计划中的任何一项纳入您的住宅区的好方法。
- 2 与您的邻居交谈
- 3 参加公开会议
- 4 联系当地社区组织
- 5 联系您的市议员

问题/讨论