

什么是“置入” (Infill)?

NYCHA 实话实说系列的一部分

该研讨会帮助您有效了解纽约市房屋局 (NYCHA) 当下对向私人开发商开放招标的计划，允许它们对NYCHA新项目的投标。

且与您合作的小组了解了基础知识，您就可以对NYCHA住户对NYCHA最佳的问责制，和住户希望NYCHA优先解决什么问题，展开更广泛的讨论。

在整个研讨会期间，有一些环节方可以向参与者提问。我们建议从一些观众参与者那里得到回答。根据您的研讨会时间以及您希望它的互动程度如何，您可以让更多的观众成员做出回应。

- 自我介绍和今天研讨会的目的。请大家做自我介绍，有助于大家为后面的研讨会热身!
- 确保每个人都有研讨会的分发资料。强调该分发资料总结了主要思想，并且还有可以提供帮助的人的联系信息。
- 如果研讨会是以虚拟方式进行的：
 - 您可以提前将分发资料发送给参与者，在聊天中分享或者告诉参与者分发资料将在会后发送。
 - 提醒参与者打开他们的相机，让每个人都觉得他们同处一室！
- 我们今天将举办一个研讨会，解释 NYCHA 是如何尝试解决他们的建筑维护问题的。一些不同的计划，我们将逐一讨论。我们还将讨论 NYCHA 所说的优缺点，以便我们决定是否支持这些计划。



[幻灯片: “NYCHA 建筑物需要维修”]

注意: 如果您同时做研讨会的 RAD/PACT 和“置入”部分，接下来的两张幻灯片您只需要进行一次。

- NYCHA 管理纽约市的公共住房建筑。大约有 40-60 万人居住在 NYCHA 建筑中。
- NYCHA 存在严重的资金问题。NYCHA 的部分资金来自市政府和州政府。但其中大部分来自华盛顿特区的联邦政府。

您大声说出来的部分为黑色字体。
主持人的注释为蓝色字体。
向参与者提问的问题为红色字体。



- 问题是,几十年来,联邦政府一直在稳定减少他们支付给 NYCHA 的资金。
- 由于缺乏资金, NYCHA 建筑物现在需要 400 亿美元的维修费用!



[幻灯片: “NYCHA 的计划是什么?"]

- NYCHA 有两个筹集资金的想法。
- 有没有人听说过这些想法并知道它们的名称是什么?
 - 根据他们的回答,说:
 - 这些想法被称为“NYCHA 2.0”和“变革蓝图”(A Blueprint for Change)。NYCHA 2.0 自 2018 年以来一直存在,而变革蓝图则始于 2020 年。NYCHA 希望利用这些计划来尝试让私人开发商和房东接管维护和修理 NYCHA 建筑物的责任。
- NYCHA 2.0 中有几个不同的计划,旨在让私人房东和开发商参与其中:
 - RAD/PACT,
 - 置入 (Infill),
 - 和开发权转让 (Transfer of Development Rights, TDR)。
- 他们都各有一些优点和一些缺点。
- 今天我们将介绍置入计划的基础知识,以便您可以决定是支持它还是反对它。
 - 如果您计划谈论除置入之外的其他计划,例如变革蓝图,您可以在这里介绍它们。



[幻灯片: “什么是“置入 (Infill)?”]

- 如果您听说过与 NYCHA 相关的置入,请举手。
 - 如果参与者听说过该计划,请他们举手。
 - 基本上,置入计划允许 NYCHA 将其建筑物周围的空地出租给开发商,以便他们在其上建造新建筑物。
 - 您可能还会听到纽约市将其称为“建设保护计划 (Build To Preserve)”。
- 这种方式的运作有点复杂。让我们慢慢道来。



[幻灯片“置入计划是如何运作的?"]

- 关于置入计划,您需要了解三件事:
 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. 如果新建筑中有一些市场价住房, 这些租赁可以为 NYCHA 带来收入。我们稍后会详细介绍这一点。



[幻灯片“置入计划是如何运作的?”]

- 从分区开始。谁能告诉我分区是什么, 它有什么作用?
 - 《分区法》规定您可以在任何一块土地上建造多少建筑。
 - 您可以建造多少建筑物的上限被称为您“依法取得的 (as-of-right)”开发权利。
- 如果您以前听说过“依法取得的 (as-of-right)”这个词, 请举手。
 - 这只是一个技术名词, 表示在不被要求走城市规划分区的特殊程序下, 可以增添的新楼数量。即便是NYCHA的财产也有“依法取得”的开发上限。
 - 但大多数 NYCHA 财产都没有建到接近上限的建筑量。



[幻灯片: “置入计划是如何运作的?”]

- 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”。
- 有时仅被称呼为“开发权”, 因为开发人员有权建设它, 但尚未建设到上限。



[幻灯片: “置入计划是如何运作的?”]

- 因此, “置入”计划的原理是 NYCHA 可以将其未使用的开发权出租给私人开发商, 让他们在 NYCHA 的土地上建造新建筑。
- 您认为那些新建筑可能会建在哪里?
 - 从参与者那里得到一些回答。根据他们的说法, 补充: NYCHA 建筑周围的空地。
- 如果您想象一下 NYCHA 的建筑, 大多数建筑周围都有很多空地。那些空地现在是用来做什么的?
 - 从参与者那里得到一些回答。根据他们的说法, 补充: 草坪、停车场, 甚至游乐场。



[幻灯片: “NYCHA 真的能从中赚钱吗?”]

- 众所周知, 纽约市的土地价值不菲。在某些地方, NYCHA 土地位于美国一些最昂贵的房地产附近。
- NYCHA 与置入的最初计划是将这块宝贵的土地以高价出租给开发商。开发商将建造部分经济适用、部分市场全价的住房。市场价公寓将出租给更富裕的人, 这就是开发商获利的方式。

- 然而, 到目前为止发生的情况是, 正在建造的大多数建筑物都是 100% 经济适用房, 而且它们几乎是免费出租的
- 这意味着 NYCHA 目前无法从置入计划中赚钱。



[幻灯片: “有多难实现?”]

- 如果 NYCHA 想要出租其住宅区的一部分, 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。
- 这意味着他们必须向 HUD 展示一些事情是真的: 租赁土地计划符合当前居民的最佳利益。
 1. 该租赁土地计划符合当前居民的最佳利益。
 2. 租赁土地不会对住宅区功能造成任何困难或混乱。
 3. NYCHA 在与居民讨论后制定了计划。
- 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, 请确保您的发声被 NYCHA 听到。



[幻灯片: “NYCHA 表示居民将受益于...”]

- 以下是 NYCHA 所说的这些计划将如何使居民受益
- 有没有人想猜猜他们所指的是什么益处?
 - 从参与者那里得到一些回答。根据他们的说法, 补充:
 - NYCHA 表示, 该计划的主要好处是允许他们通过混合用途住房筹集资金。



[幻灯片: “NYCHA 居民会怎么吃亏?”]

- 您可能会担心该计划有哪些问题?
 - 从参与者那里得到一些回答。根据他们的说法, 补充:
 - 失去空地, 包括绿地、停车场和游乐场。
 - 我们可能担心的另一件事是它实际上为 NYCHA 赚了多少钱。公寓越贵, NYCHA (和开发商) 赚的钱就越多。但他们要求的价格越实惠, NYCHA 从该计划中获得的资金就越少。目前, 他们以 1 美元的价格出租 100% 的经济适用建筑物。
 - 目前, NYCHA 财产上的新建建筑大多是经济适用房。但从长远来看, 纽约市可能会决定开始将 NYCHA 的空地出租给开发商用于市场价住房——不作经济适用房要求——作为从该计划中筹集资金的一种方式。这意味着更多住房富人用。

- 如果在 NYCHA 建筑物附近为富人建造新建筑, 富人将搬入这些公寓和社区。
 - 当地商店可能会收取更多费用, 因为富人可以支付更多费用。
 - 为富人开设的企业可能会取代您熟悉的企业。
 - 即使在旧建筑中, 随着富人迁入附近, 租金也可能上涨。
 - 在租金稳定的建筑物中, 居民可能会面临搬出的压力。
- 取决于建造的经济适用房类型, 大多数 NYCHA 居民可能负担不起新的“经济适用房”。



[幻灯片: “NYCHA 是否有其他方式从其未使用的开发权中获益?”]

- 还有一件我们可以考虑的事是, NYCHA 从未使用的开发权中赚钱的另一种方式。
- 这称为“开发权转让” (Transfer of Development Rights, TDR)。
- 纽约市也将其称为“转让保护 (Transfer To Preserve)”。其他人可能知道这个想法, 即出售“空气权”。
- 比起在 NYCHA 的财产上建造住房, 这是通过将未使用的开发权出售给私人开发商以在 NYCHA 财产附近建造住房。
- 这样就把开发权“转让”给了私人开发商, 然后他们就可以在自己的财产上建更多的房子, 而 NYCHA 园区则保持不变。
- 这是 NYCHA 2.0 中包含的另一种选项。



[幻灯片: “NYCHA 2.0 的计划之间有什么区别?”]

注意: 如果您同时进行研讨会的 RAD/PACT 和“置入”部分, 则在完成这两个部分后, 接下来的三张幻灯片您只需要进行一次。

- 如果您还记得一开始, 我们谈到了 NYCHA 2.0 的三个主要计划。他们是: RAD/PACT、置入和开发权转让。
- 这张幻灯片显示了三者之间的基本区别, 假设一旦您想提倡一种而不是另一种。

引导人们了解每个计划的亮点。

- RAD/PACT:
 - 您将住在由私人房东而非 NYCHA 管理的建筑物中。
 - 建筑物从公共住房 (Section 9) 转换为私人管理的 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。
- 置入也称为“建设保护”：
 - 如果您的住宅区获得新的“置入”建筑, NYCHA 仍将管理您的物业。
 - 一栋新建筑取代了您 NYCHA 园区内现在可能是游乐场、停车场或草坪的土地。
 - 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。
- 开发权转让也称为“转让保护”：
 - NYCHA 仍然管理您的建筑物, 并且 NYCHA 财产上没有建造新建筑。
 - NYCHA 通过将未使用的开发权出售给私人开发商以在 NYCHA 财产附近建造新建筑来赚钱。
 - 开发商的一次性付款用于维修您的 NYCHA 建筑。



[幻灯片: 您的住宅区发生了什么情况?]

- 这些计划将在纽约市和美国其他地区实施。
- 例如, RAD 已在芝加哥、费城和旧金山等城市进行。您可以在 NYCHA 年度计划和 NYCommons.org 找到更多关于您住宅区的计划。

在此处填写任何参与者的住宅区发生了什么情况。

- 有没有人听说过这个? 如果有, 您愿意分享更多详细信息吗?



[幻灯片: “您能做些什么来参与?”]

- 以下是 NYCHA 居民可以参与组织置入和其他 NYCHA 2.0 计划的几种方式:
 - 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。
 - 与您的邻居交谈。
 - 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!
 - 联系围绕这些 NYCHA 策略组织而成的当地社区组织。
 - 联系您的市议会成员, 让他们知道您是否认为 NYCHA 要进行的 RAD/PACT、置入或 TDR 是一件好事。

在此处填写可以提供帮助的当地市议会成员或当地社区组织的名称。



[幻灯片: “问题/讨论”]

注意: 如果您同时进行研讨会的 RAD/PACT 和“置入”部分, 则在完成这两个部分后, 此部分您只需要进行一次。

- 让人们知道您的组织正在做什么关于置入的行动。您支持吗? 让参与者知道原因。您反对吗? 帮助参与者了解缺点。
- 询问参与者是否还有其他问题并回答。
- 向参与者提供信息, 以便他们可以跟进您的组织, 或参与您计划的任何组织工作。

根据您有多少时间参加研讨会, 您可以将参与者分成小组进行讨论, 然后回到一起并把他们的想法告诉整个会议成员。

- NYCHA 是否已经为您的建筑或园区提出了其中一项计划? 哪一项? 您认为这是个好主意吗?
- 如果您必须为您的园区选择 NYCHA 2.0 计划之一, 您会选择哪一项, 为什么?
- 您认为以下哪些计划对 NYCHA 总体而言是好的? 哪些值得在创造足够的资金与 NYCHA 放弃这些资源之间进行权衡?
- 您更希望 NYCHA 不采取任何一项计划吗? NYCHA 可以通过哪些其他方式找到资金?