

曼哈頓下城發展公司

針對可負擔住房的 第六「部份行動計劃」校正版本

概述

由美國房屋與城市發展部(HUD)管理的\$20 億美元的聯邦補助金，用於世貿遺址的復興和重建工程，有鑑於此，曼哈頓下城發展公司(以下簡稱「下城發展公司」)已準備了此項部份行動計劃校正版本。下城發展公司還從房屋與城市發展部獲批了另外\$7. 83 億美元補助金，用於受損的財產和商家的補償(包括公用基礎設施的重建)以及與世貿中心恐怖襲擊相關的經濟復興。這項部分行動計劃詳細說明從\$20 億美元撥款的剩餘部份中擬撥出 \$52, 631, 578. 95 美元，主要用於資助以下項目。

1. 可負擔的住房
2. 規劃和行政活動

至今為止，房屋與城市發展部在總共\$27. 8 億美元的聯邦補助金內，已經批准了 10 項部份行動計劃，總額接近\$19. 6 億美元。到今天為止，下城發展公司已經發佈了總共 12 項部分行動計劃，並且到 2005 年 6 月 28 日為止，已經修正或者修改了 5 項部分行動計劃。下表中列出了這些已獲批准、已經修改、已經修正和正待審批的部份行動計劃：

部份行動計劃編號	部份行動計劃用途	批准日期	部份行動計劃撥款總額
1	住戶補助計劃、就業培訓協助計劃、臨時追悼紀念計劃、規劃和行政	9/25/2002	\$305, 892, 500. 00
2	商業和經濟復興計劃	11/22/2002	\$350, 000, 000. 00
3	文化和社區發展	6/14/2003	\$24, 047, 048. 42
4	短期資金項目、長期規劃、商業復興補助金計劃增補資金	8/6/2003	\$156, 105, 103. 00
S-1	遭受過多員工傷亡的紐約公司	9/15/2003	\$33, 000, 000. 00
S-2	水電氣公用事業設備恢復和基礎設施的重建	9/15/2003	\$750, 000, 000. 00
5	旅遊觀光和訊息傳播	1/28/2004	\$2, 421, 052. 63
6	可負擔的住房校正版本	草案於 2005 年 6 月 29 日提交民衆評議	\$52, 631, 578. 95

7	世貿中心紀念建築和文化專案和曼哈頓下城旅遊觀光業	7/6/2004	\$176, 134, 105. 26
	世貿中心紀念建築和文化專案 修正版本	6/08/2005	\$45, 305, 031. 58
8	世貿中心紀念建築和文化專案，相關項目和曼哈頓下城旅遊觀光業	11/23/2004	\$64, 259, 895. 74
	紀念建築基金(資金來源於專案收入而不是\$27. 8 億美元的撥款)		\$1, 000, 000. 00
	世貿中心紀念建築和文化專案和曼哈頓下城旅遊觀光業 修正版本	草案於 2005 年 5 月 17 日提交民衆評議	\$44, 631, 578. 95
9	世貿中心紀念建築和文化專案，參觀者致敬中心、曼哈頓下城公共資訊專案、佩斯大學綠色屋頂計劃	3/8/2005	\$51, 442, 105. 26
	世貿中心紀念建築和文化專案 修正版本	草案於 2005 年 6 月 29 日提交民衆評議	\$21, 052, 631. 58
從\$27. 8 億美元中為已獲批准、已經修改和正待審批的部份行動計劃撥出的總資金			\$2, 076, 922, 631. 37
目前撥出的資金總額			\$2, 077, 922, 631. 37

這些計劃的本文可在曼哈頓下城發展公司的網站獲取：

http://www.renewnyc.com/FundingInitiatives/partialact_plans.asp

未來的部份行動計劃將詳述\$27. 8 億美元補助金的剩餘部份的預計撥款情況，並會在經過一段聽取民眾意見的時間之後，提交給房屋與城市發展部。

此部分行動計劃校正版本詳細描述了從聯邦補助金剩餘資金中擬撥款\$50, 000, 000. 00 美元，用於實施由紐約市管理的可負擔住房專案。該專案包括在翠貝卡 5B 地點和通過富頓走廊居民區的復原和轉型專案建設新的可負擔的單元。它也包括通過實施華埠及下東城收購和保護專案，並為馬薩瑞克大廈(Masaryk Towers)和紐約人村(Knickerbocker Village)提供資金，對現有的可負擔住房單元進行保養和修復。該規劃也為下城發展公司的規劃和行政活動提議撥出\$2, 631, 578. 95 美元。

部份行動計劃的項目	從\$20 億元中撥出的款項
可負擔的住房專案	\$50, 000, 000. 00

翠貝卡 5B 地點	\$15,000,000.00
富頓走廊居民區的復原和轉型專案	\$8,000,000.00
華埠及下東城收購和保護專案	\$16,000,000.00
馬薩瑞克大廈	\$6,000,000.00
紐約人村	\$5,000,000.00
規劃和行政活動	\$2,631,578.95
總額	\$52,631,578.95

對其中任何一個項目所承諾的資金若有超出 5%的變化，增加或刪除任何項目，或改變任何項目的受益人，都會構成一項重要修正，一份修正書將會提供公眾審閱，並需獲得房屋與城市發展部的批准。

國家目標

曼哈頓下城發展公司是紐約州城市發展局的附屬公司(以紐約州發展公司的名義營運)，成立於 2001 年 12 月，監管曼哈頓下城的重建和復興工作。本部份行動計劃中包含的項目是根據 9/11 世貿中心災難造成的社區緊急發展需求而設計的。同時，這些項目還有特殊的緊迫性，因為曼哈頓下城發展公司認為 9/11 世貿中心災難造成的現狀對紐約市本身及其市民個人的健康和福利都造成了嚴重的直接威脅，而且沒有其他的資金來源可滿足改善現狀的需求。本部份行動計劃的項目也符合美國房屋和城市發展部為中、低收入人群提供受惠住宅的國家目標。本部分行動計劃和今後的部分行動計劃的地理著重點是候斯頓街以南的曼哈頓地區。

對部份行動計劃的民眾意見

2004 年 1 月 22 日下城發展公司發佈了該部份行動計劃的初稿，公開向民眾徵收意見。該版本提議為紐約市房屋發展公司 (New York City Housing Development Corporation) 撥出款項，資助其在翠貝卡 5B 地點建設中、中低、低收入家庭能夠負擔的 300 套住房。該第六部分行動計劃的初稿已經被修改，並重新提交，公開向民眾徵集意見。

在第六部分行動計劃初稿公開向民眾徵收意見的三十天期限中，下城發展公司接收到了各種意見和關注。這些意見是由社區的各個利益相關者提交的，包括民選官員、市民組織、居民和其他個人。儘管下城發展公司收到了 11 份對部分行動計劃初稿表示支持的意見，但是大部分意見都表達了各種各樣的關心事宜。139 份意見要求調整對中、中低、低收入家庭的地區收入中位數 (AMI¹) 的限制。三條意見，包括一條來自市議員郭亞倫 (Alan Gerson) 的意見，要求下城發展公司為保護曼哈頓下城地區可負擔的住房撥出資金。為了將這些內容廣泛的民眾意見盡可能地融入到計劃中，下城發展公司與紐約市府各機構合作，已經為部分行動計劃作出了校正和修改。此修改版本尋求利用下城發展公司的資金來建造大約 318 個新住房單元，其中包括 212 到 232 個可負擔住房單元，以及對整個曼哈頓下城地區現有的大約 2,854 個可負擔單元進行保養和修復工作。

第六部分行動計劃現重新公開向民眾徵集意見。美國房屋與城市發展部要求意見徵集期延長為從此計劃發佈當天起 30 個日曆天。民眾意見必須是以書面形式提交，可以通過郵遞信件或電子郵件的方式寄至曼哈頓下城發展公司，地址如下：

郵寄至： Public Comment on Revised Partial Action Plan No. 6
Lower Manhattan Development Corporation
1 Liberty Plaza, 20th Floor
New York, NY 10006

使用電子傳遞方式，請訪問下城發展公司的網站 www.renewnyc.com 具體網頁為 Funding Initiatives (資金方案) - Partial Action Plans (部份行動計劃) - Comments (意見)。

接受民眾意見的截止日期為 2005 年 7 月 28 日。恕不接受通過傳真或電話提交的意見。

¹ 地區收入中位元數(AMI)的估算是依據 2000 年人口普查資料、本地勞工統計資料和人口普查局的資料、美國社區調查情況資料和人口普查局當前人口調查資料得出的。紐約市區一個四口之家的統計收入中位元數是 \$ 62,800 美元。

至今的民眾參與

從創建之初，下城發展公司已經收到了來自世界各地的空前數量的意見，對重建世貿遺址、創建一個永久性的紀念建築、以及復興曼哈頓下城地區提出種種建議。幾個顧問委員會代表受世貿中心災難影響的各類群體，包括遇難者家屬、商業業主、文化和藝術機構以及下城居民，在整個過程中與下城發展公司協商，提供關於這些群體所關心事宜的諮詢意見。

下城發展公司舉行民眾討論會，為民眾表達他們的想法以及對重建工作和復興曼哈頓下城地區的關心事項提供了一個渠道。民眾討論會和與顧問委員會的協商會議都關注事宜包括，世貿遺址的重建，創建一個永久性的紀念建築，和交通、文化和市民相關的各種事宜，以及 9/11 之後的經濟發展計劃等等。

下城發展公司還採納一些其它方式收集民眾意見，例如給聯邦、州、市的民選官員、市民和社區組織郵寄材料，參加社區董事會議，定期與社區團體、市民組織和公共官員見面，確保受影響人士的意見得以考慮。2003 年夏天，下城發展公司開辦了一系列收集民眾意見的工作會議，參加的社區成員描述了他們社區內應優先解決的問題，並為如何解決這些問題提出了一些議案。

同時，下城發展公司主辦了一些公共展覽會，向參觀者提供資訊並接受他們關於復興工作的書面意見。在這些展覽會上，下城發展公司已收到了近 10,000 條民眾意見。

2005 年 4 月 13 日，下城發展公司發佈了一項「資金分配框架草案」(Draft Funding Allocation Framework)，明確了關於社區發展整體撥款(CDBG)剩餘資金分配的優先考慮、目標和原則。下城發展公司從 2005 年 5 月 1 日公開接受此草案框架的民眾意見，並於 2005 年 4 月 27 日在曼哈頓下城舉行了一場關於此草案框架的公共討論會。2005 年 5 月 25 日，下城發展公司發佈了一份「資金分配框架修改案」，將作為分配社區發展整體撥款(CDBG)剩餘資金的基礎。在曼哈頓下城發展公司的網站 www.renenwyc.com 上的「資金方案」部分可以查看該資金分配框架文件。

下城發展公司的網站一直接受公眾提交關於各種與世貿原址的再發展、復興曼哈頓下城臨近地區和下城發展公司部分行動計劃相關的意見。到目前為止，下城發展公司已經通過它的網站接受了數千條意見。

下城發展公司也從民眾在資金申請程式中輸入的資訊收集民眾意見。資金申請程式為民眾提供了一個機會，通過他們的申請和隨後與下城發展公司工作人員的見面會談，表達出他們對曼哈頓下城地區各類需求的看法和解決方案。

I. 可負擔的住房專案

在 9/11 餘波的影響之下，許多位於曼哈頓下城的居民及商家都經歷了嚴峻的挑戰，其中包括了財務上的挑戰。對可負擔住房²的現存需求已加劇並將繼續加劇這些挑戰。到今天為止，下城發展公司已經接收到了關於曼哈頓下城地區的可負擔住房需求的具體民衆意見。2003 年的 7 月和 8 月，下城發展公司和紐約市政府在曼哈頓下城區舉辦了七場的社區工作會議，以確定曼哈頓下城居民、商家和下城社區其他成員的需求，並討論處理這些需求的方法。在這些社區工作會議中，居民和社區組織都對曼哈頓下城地區缺少可負擔住房的情況表示了關注。與會者廣泛地討論了建設新的可負擔住房和保護現有可負擔住房的需要。下城發展公司也已經通過它的資金申請程式接到了關於資助可負擔住房的意見。而且，民選官員、社區組織和規劃機構都建議在曼哈頓下城區建設和保存可負擔住房。在「紐約市對曼哈頓下城區的前景展望」中，彭博市長制定了在今後十年內建造新的住宅單元的計劃。

可負擔住房的興建與下城發展公司早期的「曼哈頓下城區未來發展的原則和校正後的初步藍圖」相吻合，其中建議「擴展住戶的數量，在整個曼哈頓下城地區建立起強大的社區氛圍。」在其中也提到「... 這些住屋必須能夠滿足許多不同收入階層民眾的需求。」

背景

2004 年 1 月 22 日，下城發展公司發佈了第六部分行動計劃的初稿供民衆評議，該版本為可負擔住房項目撥出了\$5 千萬美元的資金。下城發展公司與紐約市合作，起草了部分行動計劃的初稿，提議在翠貝卡 5B 地點發展 300 套可負擔的住房。在董事會起初的授權後，紐約市為此發展計劃收回了發行居民自由債券的意向。除此之外，在於 2004 年 2 月份結束的 30 天民衆評議期間，下城發展公司收到了許多民衆意見，表達了對該專案不同程度的關心。這些因素都表明有必要對該部分行動計劃進行以下的校正。這樣，第六部分行動計劃校正版本利用下城發展公司的資金，建造 212 個到 232 個可負擔住房單元，以及對整個曼哈頓下城地區的 2,854 個可負擔單元進行保養和修復工作。

在民衆意見徵集期間，下城發展公司接收到了來自各個社區利益相關者的意見和關注，包括民選官員、市民組織、居民和其他一些個人都提交了類似意見。在這些意見中，只有 11 條對部分行動計劃的初稿表示了支持，而大部分意見都表達了不滿的意見。139 條意見要求為中低、低收入家庭放寬在部分行動計劃中規定的地區收入中位元數限制。三條意見，包括一條來自市議員郭亞倫的意見，要求下城發展公司為保存整個曼哈頓下城地區的可負擔住房撥出資金。134 條意見反對從居民補助金專案中為在翠貝卡建造 300 個單元的專案重新分配款項。

下城發展公司對評估這些意見給予優先考慮，並盡可能地將這些公眾的回饋融入到可負擔住房專案的校正版本中。下城發展公司與紐約市經濟發展公司 (EDC)、紐約市房屋保護和發展局 (HPD)、紐約市房屋發展公司 (HDC)，以及其他市府機構一起緊密合作，修改第六部分行動計劃。

第六部分行動計劃校正版本概述了為建造新的和可負擔的住房單元而確定的專案，包括翠貝卡 5B 地點和對富頓走廊居民區的可能轉型。它也概述了通過華埠及下東城收購和保護專案，對現有的可負擔住房進行保護和復原，對為馬薩瑞克大廈（一個位於下東城區的現有的 Mitchell-Lama 計劃住宅大廈）以及紐約人村（一個位於下東城區的現有的第四條款計劃住宅大廈）進行資本改進工作。

² 在本部份行動計劃中，「可負擔住房」的定義是開支不超過年家庭收入 30% 的住房。詳情請參閱 <http://www.hud.gov/offices/cpd/affordablehousing/index.cfm>。

A. 翠貝卡5B地點

專案描述

下城發展公司提議撥款\$1.5千萬美元資助在翠貝卡的5B地點發展一個新的混合用途的可負擔住房專案。這個混合用途的新住宅發展專案將包括市場價格的共管住房，商業空間和一座多重收入人群的出租大樓。該出租住房將是一座面對格林威治街(Greenwich Street)的中等高度的大樓。

紐約市房屋發展公司將管理專案中的可負擔住房部分，確保樓宇的興建能符合房屋發展公司的多重收入專案的目標。在總數為163個單元的住房中，85個將是市場價格的單元，44個將是中等收入的單元，面對收入低於地區收入中位元數175%的家庭，33個單元將為收入低於地區收入中位元數50%的低收入家庭保留；另外一個單元將提供給管理員。總體而言，下城發展公司的資金將用來資助為中、低收入家庭而開發的77套可負擔的新單元。這項發展計劃也將通過房屋發展公司得到減稅額和免稅債券融資。

擬受益群體

下城發展公司為5B地點撥出的資金將為翠貝卡區建造急需的可負擔住房。翠貝卡社區提供了相當多的中、低收入的工作機會，但是該社區的可負擔住房單元的數量卻十分有限。5B地點專案的提議將使33個低收入家庭和44個中等收入家庭受惠，這同紐約市房屋發展公司的多重收入計劃是相符的。

受益群體的選擇

在管理該專案的過程中，紐約市房屋發展公司將依據現行的針對免稅專案的營銷和房客甄選指導方針，並同下城發展公司的標準和美國房屋與城市發展部的規定保持一致。營銷計劃將包括，但不局限于，營銷前計劃和外聯部分，以及一個由房屋發展公司監管的抽籤程式。5B地點的發展商將負責設計和執行可負擔的出租單元營銷前和營銷計劃，以及根據由上面大致描述的收入資格標準來選擇房客。針對中、低收入單元將進行收入查證。對於低收入單元，房屋發展公司將在每年一度的基礎上提供收入查證，而中等收入的查證將在入住前進行。

專案區域

專案地區包括市政府所擁有的5B地點，在曼哈頓翠貝卡區的第142街區/第110地段，位於華倫街、公園地方(Park Place)、西街和格林威治街之間。

時間表

如本部分行動計劃所詳述，與翠貝卡的5B地點相關的工程將從2005年開始，預期持續到2007年完成。

總估算成本

可負擔住房計劃的 5B 地點部份的估算成本總額的上限為\$15, 000, 000. 00 美元。

B. 富頓走廊居民區的復原和轉型專案

專案描述

下城發展公司提議為富頓走廊居民區的復原和轉型專案(富頓走廊計劃)撥款\$8 百萬美元，建造 135 到 155 套可負擔的住房。富頓走廊計劃是一個由紐約市房屋發展公司管理的新計劃，將促進富頓街兩旁 4 到 6 層高的樓宇能被重新靈活利用。該專案將促使在地面的零售商店上發展住宅單元。富頓走廊計劃將向合條件的小型樓宇業主提供可免償還貸款，每個住宅單元從\$25, 000 美元到 \$75, 000 美元不等，讓他們修復在地面零售商店上的空層或者未得以充分利用的空間。

若有資格申請該專案，房產業主必須為每個單元支出至少\$25, 000 美元的修復費用，同時必須確保樓宇符合所有相關的住房和建築法規。業主也必須同意將修復或者轉型的單元作為可負擔住房出租，提供給收入在或者低於地區收入中位元數 120% 的房客。業主也必須保持樓宇內有 3 套或者更多的單元作為穩定租金的住宅。房產主人也會被要求簽署一份規章協議，保證可負擔的單元會有 15 年的使用期限。

擬受益人群

富頓走廊計劃將通過建設 135 到 155 個可負擔單元，對可負擔住房資源提供十分必要的投資。收入在地區收入中位元數 80% 至 120% 之間的家庭將可以承擔這些單元。富頓走廊計劃對於促進富頓走廊的發展是至關重要的，它將幫助創建一個充滿生機的全天候社區。

受益群體甄選

該專案將按照紐約市房屋發展公司現行的營銷和房客甄選指導方針來管理。營銷計劃將包括，但不局限于，營銷前和外聯活動，以及一個由房屋發展公司監管的抽籤程式，這些是所有進入到房屋發展公司營銷程式的發展計劃都必須使用的。所有的房客在入住前都必須接受收入查證。

專案區域

富頓走廊計劃的專案區域大致包括富頓街地段，從南街至百老彙，從約翰街(John Street)至安街(Ann Street)。

總估算成本

作為可負擔住房專案的一部分，富頓走廊居民區的復原和轉型專案的總估算成本上限為 \$8, 000, 000. 00 美元。

C. 華埠及下東城收購和保護專案

專案描述

下城發展公司提議為華埠及下東城收購和保護專案(華埠-下東城專案)撥款\$1.6千萬美元，用作保護和修復160個或更多的單元。這個由紐約市房屋發展公司管理的新專案的目標是促進對華埠和下東城區的私人房地產的收購和保護。該專案將通過穩定房租設立永久性的可負擔住房。該專案將注重收購中等規模的樓宇(15到40個單元)，這些樓宇目前所有或者一部分單元是穩定房租單元，其平均租金在\$1,000美元以下。有資格獲取該專案貸款的將是非營利住宅房產管理機構和發展商，他們必須同意將單元的房租穩定期設為30年。除此之外，一旦房屋空出，不設有穩定房租的單元必須降價到平均的穩定租金並且將其變為穩定房租單元。華埠-下東城專案致力於讓收入最高為地區收入中位元數80%的家庭受惠。

在今後二到四年時間內，房屋發展公司將使用\$1.6千萬美元來建立一個貸款專案，幫助收購和修復至少160個單元，每個單元最高限額為\$100,000美元。

擬受益人群

為了回應社區對可負擔住房的供應和數量的關注，該保護和修復專案將為目前的居民增加可負擔住房的供應量。華埠-下東城專案將為遍布華埠和下東城的160個或更多的中低、低收入家庭建造和保存可負擔住房。該專案的目標是使在地區收入中位元數80%或以下的160個或更多的家庭受惠。

甄選程式

對於租金穩定單元的現有房客不會進行收入查證。但是，所有新房客在重新租住空出的單元時要接受收入查證。

專案區域

華埠及下東城收購和保護專案的區域將為候斯頓街以南的華埠和下東城社區。

時間表

本部分行動計劃所詳述的華埠-下東城專案項目將從2005年開始。

總估算成本

華埠-下東城專案的總估算成本上限為\$16,000,000.00美元。

D. 馬薩瑞克大廈(Mitchell-Lama計劃)保護專案

專案描述

馬薩瑞克大廈(Masaryk Towers)是下東城區哥倫比亞街的一座1,110個單元的Mitchell-Lama計劃大廈，下城發展公司提議為該大廈的修復工作撥出\$6百萬美元。這個合作型住宅大廈主要面向低收入的承租人，其中超過半數的股東有資格獲得第8節房屋補助。而且，根據一項在2000年

進行的分析，45%的家庭在地區收入中位元數的 50%以下，65%的家庭在地區收入中位元數的 80%以下。

馬薩瑞克大廈於上個世紀 60 年代建造，它的許多系統都已經老化並失去運作功能了，這有可能會導致大幅度的房租上漲。必需的工程包括，但是不僅僅限於，地下供水系統的維修、建築外表的維修、露臺和原來窗戶的更換、地下部分的問題、電路的運轉、以及改進該大廈使之符合紐約市 11/98 地方法律規定的必要維修。儘管馬薩瑞克大廈已經增加了運轉費用，並進行了一項資金評估，但是估計還需要\$6 百萬美元的資本工程。

因為持股人不能為解決這些問題而借額外的債務，下城發展公司將以補助金的形式向馬薩瑞克大廈提供\$6 百萬美元資金。這些資金為保持該大廈對房客的可負擔程度將起到十分重要的作用。除此之外，這些投資將在可以未來的一段長遠時間裡保存這些單元的使用性。房屋發展公司將實施一份 15 年期的合同，來確保在資本維修完成之後，馬薩瑞克大廈不會退出 Mitchell-Lama 計劃。

為了保存這座大廈，紐約市已經通過調整馬薩瑞克大廈的房屋按揭來降低它的債務，並且已經嘗試將它的資產持有費用增長率限制在 27%並用三年時間逐步提高。儘管作出了這些努力，該大廈仍然面臨著財務困難，現在還將要面對 20-30%的資產持有費用增長。房屋發展公司認為持股人沒有能力承擔在 8 年時間內超過 50%的資產持有費用增長。下城發展公司為此專案提供的資金將允許市府保留這些可負擔住房單元，防止這座大廈的進一步衰落，並幫助實現市府之前批准的 27% 資產持有費用增長目標。

擬受益人群

該專案的擬受益人群包括中低、低收入家庭。馬薩瑞克合作型住宅大廈主要面向低收入的承租人，其中超過半數的股東有資格獲得第 8 節房屋補助。而且，根據一項在 2000 年進行的分析，45%的家庭在地區收入中位元數的 50%以下，65%的家庭在地區收入中位元數的 80%以下。

受益人群甄選

為馬薩瑞克大廈撥出的資金將為保證房客可以繼續承擔這些住宅、保護大廈裏現有的可負擔單元起到十分重要的作用，不然的話，這座大廈的情況將會不斷惡化。市政府將簽署一份為期 15 年的擔保，保證馬薩瑞克大廈會繼續保留在 Mitchell-Lama 計劃中。

專案區域

馬薩瑞克大廈位於候斯頓街以南的哥倫比亞街，邊界是彼得街(Pitt)，斯坦頓街(Stanton)和迪蘭西街(Delancey)。

時間表

本部分行動計劃所詳述、與馬薩瑞克大廈相關的工作將從 2005 年開始，預期持續到 2010 年完成。

總估算成本

作為可負擔的住房專案的一部分，馬薩瑞克大廈的總估算成本上限為\$6,000,000.00 美元。

E. 紐約人村 (Knickerbocker Village)

專案描述

紐約人村是在 1934 年建造的一個有 1,584 個單元的住宅大廈，下城發展公司提議為它的全面資本改進工程撥款\$5 百萬美元。紐約人村隸屬紐約州房屋和社區復興部監管，是根據紐約州私人房屋融資法的第四條款運營的一個有限紅利(Limited Dividend)房屋公司。

2002 年，紐約人村的業主提交了一份申請，要求解除該公司的第四條款身份並將其轉為穩定房租性質。根據第四條款的規定，在 1974 年 1 月 1 日前入住的出租房產是自動成為穩定房租的房產。在提出這項申請的同時，紐約人村的業主向紐約州房屋和社區復興部提交了一份樓宇狀況調查。該調查顯示在 2002 年至 2007 年的 5 年之內，大廈預計需要價值大約\$5 百萬美元的資本工程。紐約州房屋和社區復興部進而認為紐約人村的總預計資本需求將超過\$1 千萬美元。儘管\$5 百萬美元對於完成該房產的維修工作是不足夠的，它將有助于支付資本改進工程的相當大的一部分。

由於房客反對解除第四條款身份的申請並提出訴訟，申請程序被拖延了。但是，紐約州房屋和社區復興部最近恢復了對該申請的處理。另外，紐約人村最近提交了一項聲明，陳述它已經完成了根據 2002 年的評估而進行了大約\$1.4 百萬元的工程。紐約州房屋和社區復興部最近進行了一項 5 年資本工程預測，根據大廈的樓齡，以及該大廈因為紐約市最近實施的地方法律而需要進行規模頗大的鉛素消除工作，得出的結論是紐約人村將需要額外的資本工程開支。除此之外，紐約人村的免稅階段也已經到期了，現在這座大廈支付全額的稅收。

擬受益人群

紐約人村的資本改進將會讓所有居住在該大廈的房客受惠。全面的改進將包括供水裝置、屋頂和電路的更新。該專案的擬受益人群是收入大約為地區收入中位元數 100% 的中低等收入家庭，以及享受 SCIE 福利（年長居民租金上漲免除）的 207 個房客。

受益人群甄選

紐約市確認紐約人村大廈是保護可負擔住房單元的一個渠道。下城發展公司的補助金將提供一個中立的資金來源，房主沒有義務停留在第四條款的計劃內，但是如果該大廈改變現有狀態，轉型為穩定租金性質，資金可以用作抵消資本改進的估價，從而減少房客可能要負擔的開支。

專案區域

紐約人村位於下城發展公司在候斯頓街以南的工作區域，座落於門羅街(Monroe)，邊界是凱瑟琳街(Chatherine)，車厘街(Cherry)和市場街(Market)。

時間表

本部分行動計劃所詳述、與紐約人村相關的工作將從 2005 年開始，預期持續到 2010 年完成。

總估算成本

作為可負擔的住房專案的一部分，紐約人村的總估算成本上限為\$5, 000, 000. 00 美元。

II. 規劃和行政活動

曼哈頓下城發展公司從事廣泛的與曼哈頓下城區的復興、紀念和重建工作有關的規劃和行政活動，其區域由下城發展公司規定和章程中標明為侯斯頓街以南的整個曼哈頓地區。

下城發展公司的規劃始於對世貿中心原址及其緊鄰地區的規劃活動。本機構的非世貿中心原址規劃活動包括受 9/11 事件及其後果影響的其它曼哈頓下城的社區。特別強調的是，下城發展公司的非世貿中心原址規劃活動包括對曼哈頓下城的運輸、交通、住房及相關設施、開放空間、經濟發展能力、需求和潛力的分析。下城發展公司將繼續發展並對曼哈頓下城的區域和項目提出規劃建議。

曼哈頓下城發展公司的行政活動包括並將繼續包括與其規劃工作有關的大量的公共資訊和協調活動。作為其協調活動的一部分，下城發展公司起到了在受影響的社區與政府機構和官員之間進行外聯和商討的調解人的所用。下城發展公司的公共資訊工作將繼續包括大規模的民衆會議和聽證活動，定期印製的時訊和報告，最新、綜合及互動的網頁 (www.renewnyc.com)，大量的電子通訊，和其它外聯及民眾參與的工作。另外，下城發展公司通過其顧問委員會繼續保持它的社區聯絡網。其他與下城發展公司社區發展整體撥款所資助的專案相關的法律、審計和調查活動也在不斷進行。

美國房屋和城市發展部已經授權下城發展公司可以使用多至 5% 的社區發展整體撥款來支付其與規劃和行政活動相關的費用，包括企業管理、員工和顧問諮詢的費用。此部分行動計劃提議為下城發展公司的規劃和行動活動撥出\$2, 631, 578. 95 美元。