关于PACT的事实

PLANNING FOR PACT

NEW YORK CITY HOUSING AUTHORITY

「永久合理租金之共同承诺」(PACT) 计划能让纽约市房屋局 (NYCHA) 筹集更多资金完成NYCHA 物业的全面维修及完善物业管理、公共安全和社会服务。通过PACT计划，住宅区将转换至更稳定的，由联邦资助的住宅区专属第8章房屋租金补助计划。

第9章（SECTION 9）和住宅区专属第8章房屋租金补助计划（SECTION 8）有什么区别？

	公共房屋 (SECTION 9)	PACT (住宅区专属第8章房屋租金补助计划)
物业所有权	NYCHA拥有土地和住宅楼。NYCHA管理物业。	NYCHA继续拥有土地和住宅楼并将与PACT签署协议，并根据规定完成所需的翻修工程及管理物业。
租金计算	租金根据调整后家庭收入的百分之30计算。部分收入较高的居民符合资格支付固定租金。这些家庭支付的租金低于其收入的百分之30。	租金根据调整后家庭收入的百分之30计算。第8章计划不提供固定租金的选项。家庭支付其家庭收入的百分之30为租金。
资助	联邦政府提供的资助金不足够支持维护和维修所需的费用。所得资助金每年都有波动。	NYCHA将收到更多资金用于维护和维修工程。所得资金来源也更稳定，因为它附带了一份为期20年的合同，保证每年都得到一定数量的资金，并且根据联邦法规要求，该合同必须续签。

* 例外情况可适用于支付固定租金的家庭；目前参加租户专属第8章计划的住户；或HUD定义的混合型家庭；或签署非公共房屋租约的高收入家庭。

关于PACT的事实

我们知道，外界团体一直在传播大量有关NYCHA的PACT计划的不属实信息。本文件列举一些您可能已听说的传闻并根据我们的经事实核查的解释来解答这些传闻。

传闻: 居民将在第9章计划向第8章计划转换的过程中失去其权利。

事实: **所有居民权利和保障将被保留。**奥巴马政府于2021年创建了租金补助示范（RAD）计划，允许公共房屋局将其物业转换至资金更充足和更稳定的住宅区专属的第8章计划。 RAD计划要求公共房屋管理局保留所有居民权利并还赋予一些新的权利。

NYCHA 所实施的RAD 计划被称为PACT 计划，而且PACT 还提供超出联邦政府要求的额外权利和保障。 转换至住宅区专属的第 8 章计划后，租赁协议会自动续签，居民不能无故被迫迁，而且承租家庭将继续支付经调整后总收入的 30% 作为租金。这些和其它关键权利和保障均会编入新的居民租约，RAD计划法规和实施通知及其它联邦法规中。

“最初，Eastchester Gardens住宅区的居民对PACT计划感到恐惧和怀疑。 我们担心租金会增加，而我们会失去我们的权利。 **然而，通过广泛的宣传推广工作，让Eastchester Gardens居民审查委员会能够进行彻底的尽职调查并逐步了解该过程，我们得出了结论并相信PACT可以积极有效地改变Eastchester Gardens住宅区。** 我们与该团队的合作是着重解决紧急维修和重要升级的问题的令人期待的措施，而且让居民在确保我们的权利得到保护的同时积极打造Eastchester Gardens住宅区美好的未来。”

Keith Ramsey
Eastchester Gardens
住宅区居民协会会长

图片: Eastchester Gardens 设计中心，2024年落成。

关于PACT的事实

传闻: 现居NYCHA的居民将不符合资格参加住宅区专属的第8章计划。

事实: **根据联邦法规，所有现居在册家庭必须收到新的承租人租约并将自动符合资格参加住宅区专属地第8章计划，无论其家庭收入或家庭人数。**

传闻: 如果被要求临时搬迁，居民将不会有权返迁。

事实: **联邦法律提供搬迁保护和返迁权利。**需要临时搬迁的家庭将签署一份临时搬迁协议，确保翻修工程结束后有返迁其原住房单位的权利。 临时搬迁还提供额外的福利，包括家居用品免费装箱和搬迁协助。

传闻: 居民支付的租金将增加并超过家庭收入的百分之30。

事实: **承租家庭所缴付的租金其家庭调整后收入的百分之30。**实际上，居民无需支付任何超过他们目前所支付的额外费用，杂费，或公共事业费用。但目前支付固定租金的家庭除外; 这些家庭目前支付的租金少于其家庭收入的百分之30。转换至住宅区专属的第8章计划后，所有家庭将支付其家庭收入的百分之30作为租金，无论其收入水平。 *

* 例外情况可适用于支付固定租金的家庭; 目前参加租户专属第8章计划的住户; 或HUD定义的混合型家庭; 或签署非公共房屋租约的高收入家庭。

传闻: 第8章计划补助或许只持续几年。

事实: 根据住宅区专属第8章计划的规定，NYCHA 将收到更多资金用于维护和维修工程。所得资金来源也更稳定，因为它附带了一份为期20年的合同，保证每年都得到一定数量的资金，**并且根据联邦法规要求，该合同必须续签。**

关于PACT的事实

传闻: 住宅区专属的第8章租约将被终止，而居民将无法增加家庭成员。

事实: **租约协议每年自动续期，且不可被终止，除非有正当理由，**包括犯罪活动和拖欠租金。转换至住宅区专属地第8章计划后，居民可继续增加家庭成员，而且永久成员将有租赁继承权。

传闻: 新的物业管理公司将不允许居民组建。

事实: **居民将继续拥有组建的权利，而且正式选举产生的居民协会将继续获得新物业管理公司提供的经费。**NYCHA将继续定期与所有居民协会成员召开会议，确保居民协会已收到居民参与活动（TPA） 经费，并支持他们的选举程序。根据PACT 的规定，居民协会所收到的TPA 经费将增加 - 从NYCHA 目前提供的每户住房单位所得的15美元，增加至25美元。

“**居民协会 (RA) 参加所有的会议。这些会议由PACT团队和RA共同举办。**当RA学习了关于已进行的工作以及正在进行的转换工作的状况后，再向居民转告。NYCHA通过举办居民研讨会，上门派发传单资料，提供办公时间及开通PACT热线等方法向居民提供信息。所提供信息如常被翻译成多种语言。我们对此表示感谢，因为很多居民仍然对PACT计划持怀疑态度。他们仍然对即将进行的工作流程感到不安和害怕。**PACT 流程让我们觉得RA 参与了住房单位的设计工作，并让居民们觉得自己融入了住宅区的正在进行的工作。**”

Walter McNeill
Edenwald Houses
住宅区居民协会会长

图片来源: Adi Talwar, City Limits

关于PACT的事实

传闻: 居民不可在住宅区专属第8章计划转换完成后提出申诉。

事实: **居民将继续有权对NYCHA或PACT物业管理公司提出申诉听证，**并要求由独立的听证官审理。

传闻: 新的物业管理公司将增加租金并将带来以市场价格租赁房屋的租户。

事实: **新的物业管理公司不可自行制定租金或取消参加住宅区专属第8章计划家庭的资格。**NYCHA 将继续进行居民的年度收入复核工作并釐定每个家庭的租金。另外，PACT住宅区内所空置的任何住房单位必须向由NYCHA管理的，住宅区专用轮候名单上排列的合资格的第8章家庭租赁。

传闻: 居民将无法参加由PACT计划提供的工作。

事实: **PACT 受到联邦第3章计划要求的约束，确保居民有机会申请由PACT 项目提供的工作。**PACT 合作伙伴经常举办招聘会，提供OSHA 认证培训，并与建筑行业合作进行地方招聘推广活动及实现第3章目标。

传闻: 居民或许不可更换住房单位。

事实: **居民将继续可提出住宅区内的房屋调迁申请。**另外，PACT合作伙伴将采取一切办法，根据承租家庭的人数提供合适面积的住房单位。 在住宅区内有空置的住房单位提供的前提下，居民需要等候其所提出的“合适面积”住房单位的调迁。“合适面积” 住房单位是联邦政府的规定，同时适用于公共房屋（ 第9章计划） 和住宅区专属的第8章计划。

最后，PACT 居民可再转换至住宅区专属第8章计划的10个月后提出住房自选补助券的申请。住房自选补助券计划允许居民搬迁至美国任何接受第8章补助券的地区。此选项属完全自愿性质并视现有资金情况而定。

关于PACT的事实

传闻: PACT所属住宅区的迫迁率高于NYCHA公共房屋住宅区。

事实: 此说法没有数据支持。实际上，根据Enterprise Community Partners 社区合作伙伴进行的一项研究显示，PACT 计划不会导致迫迁率增加。点击此处查阅报告：enterprisecommunity.org/resources/stability-nyc-public-housing-conversions-closer-look-nychas-permanent-affordability.

当您转换至住宅区专属第8章房屋租金补助计划期满10个月后，在资金许可的情况下，承租家庭可以要求申请自选房屋租金补助券（HCV）。HCV计划允许承租家庭搬到美国任何接受第8章房屋租金补助券的地区。NYCHA要求我们的PACT合作伙伴与驻区内的社会服务协调员合作，积极进行居民联系工作，以帮助家庭获得资源，例如获得公共福利或制定分期付款计划。PACT 合作伙伴必须采取一切措施避免将租赁问题提诉房屋法庭，而NYCHA 将密切监督这些联系工作。

如要了解更多信息，包括PACT 住宅区的迫迁率，请浏览我们的PACT 进度网页：my.nycha.info/publicsite/pactprogress.

传闻: 第8章补助券不可转让。

事实: 居民可在PACT转换完成之前或之后申请增加家庭成员。持永久居住许可的家庭成员将被赋予住宅区专属第8章房屋租金补助计划的继承权并可继续在其房屋居住。

如要了解更多关于PACT 居民权利和保障的详情，请扫描二维码查阅。

了解更多关于PACT计划的详情!

212-306-4036

PACT@nycha.nyc.gov

on.nyc.gov/nycha-pact

PLANNING FOR PACT

NEW YORK CITY HOUSING AUTHORITY