關於PACT的事實

PLANNING FOR PACT

NEW YORK CITY HOUSING AUTHORITY

「永久合理租金之共同承諾」(PACT) 計劃能讓紐約市房屋局 (NYCHA) 籌集更多資金完成NYCHA 物業的全面維修及完善物業管理、公共安全和社會服務。通過PACT 計劃，住宅區將轉換至更穩定的，由聯邦資助的住宅區專屬第8章房屋租金補助計劃。

第9章 (SECTION 9) 和住宅區專屬第8章房屋租金補助計劃(SECTION 8)有什麼區別?

	公共房屋 (SECTION 9)	PACT (住宅區專屬第8章房屋租金補助計劃)
物業所有權	NYCHA 擁有土地和住宅樓。NYCHA 管理物業。	NYCHA 繼續擁有土地和住宅樓並將與 PACT 簽署協議，並根據規定完成所需的翻修工程及管理物業。
租金計算	租金根據調整後家庭收入的百分之30計算。部份收入較高的居民符合資格支付固定租金。這些家庭支付的租金低於其收入的百分之30。	租金根據調整後家庭收入的百分之30計算。第8章計劃不提供固定租金的選項。家庭支付其家庭收入的百分之30為租金。
資助	聯邦政府提供的資助金不足夠支持維護和維修所需的費用。所得資助金每年都有波動。	NYCHA 將收到更多資金用於維護和維修工程。所得資金來源也更穩定，因為它附帶了一份為期 20 年的合同，保證每年都得到一定數量的資金，並且根據聯邦法規要求，該合同必須續簽。

* 例外情況可適用於支付固定租金的家庭；目前參加租戶專屬第8章計劃的住戶；或HUD定義的混合型家庭；或簽署非公共房屋租約的高收入家庭。

關於PACT的事實

我們知道，外界團體一直在傳播大量有關NYCHA 的PACT 計劃的不屬實信息。本文件列舉一些您可能已聽說的傳聞並根據我們的經事實核查的解釋來解答這些傳聞。

傳聞: 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。

事實: **所有居民權利和保障將被保留。** 奧巴馬政府於2021年創建了租金補助示範 (RAD) 計劃，允許公共房屋局將其物業轉換至資金更充足和更穩定的住宅區專屬的第8章計劃。RAD計劃要求公共房屋管理局保留所有居民權利並還賦予一些新的權利。

NYCHA 所實施的RAD 計劃被稱為PACT 計劃，而且PACT 還提供超出聯邦政府要求的額外權利和保障。轉換至住宅區專屬的第 8 章計劃後，租賃協議會自動續簽，居民不能無故被迫遷，而且承租家庭將繼續支付經調整后總收入的 30% 作為租金。這些和其它關鍵權利和保障均會編入新的居民租約，RAD 計劃法規和實施通知及其它聯邦法規中。

“最初，Eastchester Gardens 住宅區的居民對 PACT 計劃感到恐懼和懷疑。我們擔心租金會增加，而我們會失去我們的權利。 **然而，通過廣泛的宣傳推廣工作，讓 Eastchester Gardens 居民審查委員會能夠進行徹底的盡職調查並逐步瞭解該過程，我們得出了結論並相信 PACT 可以積極有效地改變 Eastchester Gardens 住宅區。** 我們與該團隊的合作是著重解決緊急維修和重要升級的問題的令人期待的措施，而且讓居民在確保我們的權利得到保護的同時積極打造 Eastchester Gardens 住宅區美好的未來。”

Keith Ramsey
Eastchester Gardens
住宅區居民協會會長

圖片: Eastchester Gardens 設計中心，2024年落成。

關於PACT的事實

傳聞: 現居 NYCHA 的居民將不符合資格參加住宅區專屬的第8章計劃。

事實: **根據聯邦法規，所有現居在冊家庭必須收到新的承租人租約並將自動符合資格參加住宅區專屬地第8章計劃，無論其家庭收入或家庭人數。**

傳聞: 如果被要求臨時搬遷，居民將不會有權返遷。

事實: **聯邦法律提供搬遷保護和返遷權利。**需要臨時搬遷的家庭將簽署一份臨時搬遷協議，確保翻修工程結束後有返遷其原住房單位的權利。 臨時搬遷還提供額外的福利，包括家居用品免費裝箱和搬遷協助。

傳聞: 居民支付的租金將增加並超過家庭收入的百分之30。

事實: **承租家庭所繳付的租金其家庭調整後收入的百分之30。**實際上，居民無需支付任何超過他們目前所支付的額外費用，雜費，或公共事業費用。但目前支付固定租金的家庭除外；這些家庭目前支付的租金少於其家庭收入的百分之30。轉換至住宅區專屬的第8章計劃後，所有家庭將支付其家庭收入的百分之30作為租金，無論其收入水平。*

* 例外情況可適用於支付固定租金的家庭；目前參加租戶專屬第8章計劃的住戶；或HUD定義的混合型家庭；或簽署非公共房屋租約的高收入家庭。

傳聞: 第8章計劃補助或許只持續幾。

事實: 根據住宅區專屬第8章計劃的規定，NYCHA 將收到更多資金用於維護和維修工程。所得資金來源也更穩定，因為它附帶了一份為期 20 年的合同，保證每年都得到一定數量的資金，**並且根據聯邦法規要求，該合同必須續簽。**

關於PACT的事實

傳聞: 住宅區專屬的第8章租約將被終止，而居民將無法增加家庭成員。

事實: **租約協議每年自動續期，且不可被終止，除非有正當理由，**包括犯罪活動和拖欠租金。 轉換至住宅區專屬地第8章計劃後，居民可繼續增加家庭成員，而且永久成員將有租賃繼承權。

傳聞: 新的物業管理公司將不允許居民組建。

事實: **居民將繼續擁有組建的權利，而且正式選舉產生的居民協會將繼續獲得新物業管理公司提供的經費。**NYCHA將繼續定期與所有居民協會成員召開會議，確保居民協會已收到居民參與活動(TPA) 經費，並支持他們的選舉程序。 根據PACT 的規定，居民協會所收到的TPA 經費將增加 - 從NYCHA 目前提供的每戶住房單位所得的15美元，增加至25美元。

“**居民協會(RA) 參加所有的會議。這些會議由PACT 團隊和RA 共同舉辦。**當RA學習了關於已進行的工作以及正在進行的轉換工作的狀況後，再向居民轉告。NYCHA 通過舉辦居民研討會，上門派發傳單資料，提供辦公時間及開通PACT熱線等方法向居民提供信息。所提供信息如常被翻譯成多種語言。 我們對此表示感謝，因為很多居民仍然對PACT 計劃持懷疑態度。 他們仍然對即將進行的工作流程感到不安和害怕。**PACT 流程讓我們覺得RA 參與了住房單位的設計工作，並讓居民們覺得自己融入了住宅區的正在進行的工作。**”

Walter McNeill
Edenwald Houses
住宅區協會會長

圖片來源: Adi Talwar, City Limits

關於PACT的事實

傳聞: 居民不可在住宅區專屬第8章計劃轉換完成後提出申訴。

事實: **居民將繼續有權對NYCHA 或PACT 物業管理公司提出申訴聽證，**並要求由獨立的聽證官審理。

傳聞: 新的物業管理公司將增加租金並將帶來以市場價格租賃房屋的租戶。

事實: **新的物業管理公司不可自行制定租金或取消參加住宅區專屬第8章計劃家庭的資格。**NYCHA 將繼續進行居民的年度收入覆核工作並釐定每個家庭的租金。 另外，PACT 住宅區內所空置的任何住房單位必須向由NYCHA 管理的，住宅區專用輪候名單上排列的合資格的第8章家庭租賃。

傳聞: 居民將無法參加由PACT 計劃提供的工作。

事實: **PACT 受到聯邦第3章計劃要求的約束，確保居民有機會申請由PACT 項目提供的工作。**PACT 合作夥伴經常舉辦招聘會，提供OSHA 認證培訓，並與建築行業合作進行地方招聘推廣活動及實現第3章目標。

傳聞: 居民或許不可更換住房單位。

事實: **居民將繼續可提出住宅區內的房屋調遷申請。**另外，PACT 合作夥伴將採取一切辦法，根據承租家庭的人數提供合適面積的住房單位。在住宅區內有空置的住房單位提供的前提下，居民需要等候其所提出的“合適面積”住房單位的調遷。“合適面積” 住房單位是聯邦政府的規定，同時適用於公共房屋(第9章計劃) 和住宅區專屬的第8章計劃。

最後，PACT 居民可再轉換至住宅區專屬第8章計劃的10個月後提出住房自選補助券的申請。住房自選補助券計劃允許居民搬遷至美國任何接受第8章補助券的地區。 此選項屬完全自願性質並視現有資金情況而定。

關於PACT的事實

傳聞: PACT所屬住宅區的迫遷率高於NYCHA 公共房屋住宅區。

事實: 此說法沒有數據支持。實際上，根據Enterprise Community Partners 社區合作夥伴進行的一項研究顯示，PACT 計劃不會導致迫遷率增加。 請點擊此處查閱報告：enterprisecommunity.org/resources/stability-nyc-public-housing-conversions-closer-look-nychas-permanent-affordability.

當您轉換至住宅區專屬第8章房屋租金補助計劃期滿 10 個月後，在資金許可的情況下，承租家庭可以要求申請自選房屋租金補助券 (HCV)。HCV 計劃允許承租家庭搬到美國任何接受第8章房屋租金補助券的地區。NYCHA 要求我們的PACT 合作夥伴與駐區內的社會服務協調員合作，積極進行居民聯繫工作，以幫助家庭獲得資源，例如獲得公共福利或制定分期付款計劃。PACT 合作夥伴必須採取一切措施避免將租賃問題提訴房屋法庭，而NYCHA 將密切監督這些聯繫工作。

如要了解更多信息，包括PACT 住宅區的迫遷率，請瀏覽我們的PACT 進度網頁：my.nycha.info/publicsite/pactprogress.

傳聞: 第8章補助券不可轉讓。

事實: 居民可在PACT轉換完成之前或之後申請增加家庭成員。持永久居住許可的家庭成員將被賦予住宅區專屬第8章房屋租金補助計劃的繼承權並可繼續在其房屋居住。

如要了解更多關於PACT 居民權利和保障的詳情，請掃描二維碼查閱。

了解更多關於PACT計劃的詳情!

212-306-4036

PACT@nycha.nyc.gov

on.nyc.gov/nycha-pact

PLANNING FOR PACT

NEW YORK CITY HOUSING AUTHORITY