



FULTON 与 ELLIOTT-CHELSEA 住宅区临时安置计划

纽约市房屋局 (NYCHA) 及我们的合作伙伴继续通过「永久合理租金之共同承诺」(PACT)计划 (以下简称「工程项目」) 推进 Fulton 与 Elliott-Chelsea 住宅区 (FEC) 住房单位的全面改造项目。

工程项目包括对2,056个公共住房单位进行一对一置换 (考虑必要的且合适的卧室数量), 并在 Chelsea 住宅区新建多达 3,400 个住房单位, 其中包括多达 1,038 个永久性可负担住房单位。临时安置计划制定了将适用于 FEC 居民搬迁的具体政策、程序、权利和福利。

约 94% 居住在 Fulton 与 Elliott-Chelsea 住宅区的居民仅需从其原居住房单位往替代住宅楼的新住房单位进行搬迁一次。其余 6% 的居民 (居住在西19街401号和419号, 以及西27街436号的居民, 即「第0阶段受影响居民」) 将搬迁两次: 首先搬入 FEC 住宅区内现有住宅楼中的一个已翻新的空置住房单位, 之后再搬入其新的永久住房单位。

搬迁流程及预计时间表概述

第0阶段: Chelsea Addition 住宅区与 Fulton 住宅区11号楼的居民

Chelsea Addition 住宅区 (西27街436号)和Fulton 住宅区11号楼(西19街401号和419号)的居民将于2025年夏季开始搬迁至FEC住宅区内其他住宅楼内的已翻新的空置住房单位。

在今年夏季进行的环境评估程序结束后, 居民将收到有关强制搬迁程序开始至少还有90天的通知。但是, 居民可选择提前搬入已翻新的住房单位, 而且自愿搬迁可于90天期限开始或结束前进行。

所有第0阶段居民将签署安置房屋的新租约, 以及一份《返迁权协议》, 以保证其在重建工程结束后获得合适面积的住房单位。所有已向NYCHA提交并获批合理便利措施的第0阶段居民, 将被编配符合所提要求的临时住房单位。

第1阶段:

根据目前对拟议工程项目进度的估算, 首批替代住宅楼的施工将于2025年底开始。预计首批替代住宅楼于 2028 年在 Fulton 住宅区和 2029 年在 Elliott-Chelsea 住宅区完成并交付居民入住。

搬迁至第一阶段替代住宅楼的居民将在替代住宅楼竣工前签署新的住宅区专属第8章房屋租约。NYCHA将对所有搬迁至第一阶段替代住宅楼的家庭开展进一步的宣传工作, 以详细说明相关流程。

租金援助示范计划 (RAD) 及其它联邦法规确保住房永久可负担且居民权益得到充分保障。搬迁援助费用将由 PACT 合作伙伴承担。现居以下地址的居民将在楼宇工程结束后搬迁至第一阶段的替代住宅楼: Fulton 住宅区5号楼(431西17街)、Fulton 住宅区7号楼(第九大道121号)、Fulton 住宅区8号楼(西18街401号), Fulton 住宅区10号楼(西19街412号)、Elliott 住宅区1号楼(第10大道288 号和西27街450号)以及Chelsea 住宅区2号楼西26街420号和西25街415号)。

重要信息

- **居民搬迁援助:** 无限住房机会(HOU) 搬迁与支援服务机构的搬迁协调员将向每个家庭提供一对一的协助, 以确定搬迁需求。所有临时安置居民的相关搬迁援助费用将由 NYCHA 和 Elliott Fulton LLC 有限责任公司承担, 后者是发展商 Essence Development 和地产商 Related Companies成立的合资企业 (PACT合作伙伴)。
- **居民权利:** PACT 是纽约市政府实施的 RAD 计划。PACT计划和RAD计划, 以及1970年《统一搬迁援助和房地产征用政策法案》, 确保住房永久可负担, 居民权利得以完全保留, 且被要求搬迁的居民在重建项目中可保证获得合适面积的住房单位。
- **搬迁期间及之后的租金:** 根据第0阶段要求临时搬迁的居民将继续支付调整后收入的30%作为租金。工程项目结束后, 居民将继续向所承租的替代住宅楼的住房单位支付调整后家庭收入的30%作为租金。¹
- **社区空间:** Fulton 社区中心将继续开放, 直至新建工程结束, 然后永久迁入新址。Elliott 社区中心将在新建工程进行期间暂时搬迁, 随后永久迁入全新的设施。PACT合作伙伴将安排临时场地并承担所有搬迁相关费用。
- **社区咨询:** 在整个过程中, 确保居民及时了解相关信息是我们的首要任务。HOU机构、PACT合作伙伴和 NYCHA将继续分发通知, 并定期参加和举办会议, 共同讨论工程项目的各方面, 包括搬迁流程。

A translation of this document is available in your management office.

居公房管理處備有文件譯本 可供索取。所居公房管理处备有文件译本可供索取。

Перевод этого документа находится в офисе управления Вашего жилищного комплекса.

¹ 例外规定可能适用于支付固定租金的家庭; 目前参与租户专属第8章房屋租金补助计划的家庭; 符合美国联邦房屋及城市发展部 (HUD) 定义的混合家庭; 或签署了非公共房屋租赁的超额收入家庭。

住户搬迁计划

针对 New York City Housing Authority 的重建项目

Fulton和Elliott-Chelsea Houses

NEW YORK CITY HOUSING AUTHORITY

PERMANENT AFFORDABILITY COMMITMENT TOGETHER (PACT) 项目

HUD RENTAL ASSISTANCE DEMONSTRATION (RAD) 和第 18 节重建项目

开发商: **ELLIOTT FULTON, LLC**

Essence Development 及相关公司的合资企业

搬迁代理人: HOUSING OPPORTUNITIES UNLIMITED

2025 年5 月 2 日

目录

二. 介绍	6
三. 现有项目摘要	7
四. 分期和重建计划概述	8
Fulton 场地预期分期工地图	9
Elliott - Chelsea 预期分期工地图	12
五. 第 0 阶段和第 1 阶段重新入住的搬迁计划	15
搬迁计划	15
搬迁期间的租金	17
六. 商业和社区设施空间	17
七. 住户搬迁	18
搬迁服务和程序	18
搬迁援助 – 搬迁和转移费用	19
住户通知	21
八. 住户服务和社区参与摘要	23
九. 搬迁预算	25
十. 申诉和上诉程序	25
住户未能遵守此计划	25
上诉理由	25
提出上诉	26
十一. 搬迁记录保存和通知	27

一. 定义

1. **受影响的住户** - 在RAD信息通知 ('RIN') 分发时或之后居住在Fulton & Elliott- Chelsea Houses的所有家庭。有关更多详细信息, 请参阅第四节“分期和重建计划概述”。
2. **得体、安全和卫生** - 替代住所: (a) 结构完好、防风雨且维护良好, (b) 包含安全的电线和供暖系统, (c) 面积足以满足安置人员的空间需求, (d) 包含畅通无阻的安全出口, 在行动不便的情况下没有障碍物, 以及 (e) 遵守含铅涂料和其他环境危害要求。
3. **拆除** - 移除或拆除开发项目的一个或多个永久性建筑物的行为或过程。
4. **Elliott Fulton, LLC** - Essence Development 和相关公司的合资企业, 在整个计划中被称为 PACT Partner。
5. **老年人** - 62 岁或以上的人。
6. **现有建筑** - Fulton & Elliott-Chelsea Houses 的现有建筑。
7. **Fulton & Elliott-Chelsea Houses ('FEC') 项目 (或“项目”)** - 该物业的援助正根据 RAD/第18节在两种租金援助形式之间转换, 并将进行重建。
8. **住房选择券 ('HCV') 计划** - 联邦政府的主要计划, 旨在帮助极低收入家庭、老年人和残疾人在私人市场上可负担得体、安全和卫生的住房。
9. **Housing Opportunities Unlimited ('HOU')** - PACT Partner 聘请的专业搬迁代理人, 在促进大规模翻修、重建和搬迁项目方面拥有丰富的经验和专业知识。
10. **HUD** - The United States Department of Housing and Urban Development.
11. **PACT** - Permanent Affordability Commitment Together (“PACT”) 是一项允许 NYCHA 释放资金以完成全面维修或在 NYCHA 物业建造新现代住宅的计划。通过 PACT , 开发项目被纳入联邦Rental Assistance Demonstration ('RAD'), 并过渡到更稳定的联邦资助计划, 这称为基于第 8 节的项目。PACT 确保房屋永久可负担得起, 住户权利得到充分保护。
12. **PACT Partner** - Elliott Fulton LLC, Essence Development 和相关公司的合资企业。
13. **PBV** -基于第 8 节项目的住房券 (“PBV”) 是public housing agency (PHA) Housing Choice Voucher (“HCV”) 计划的组成部分。
14. **残障人士** - 身体或精神障碍严重限制一项或多项主要起居活动的人员。
15. **第 0 阶段** - 第一批被拆除的建筑物, 即 Chelsea Addition (西 27 街 436 号), 一栋 14 层老年人建筑, 包含 96 间一居室单元, 以及 Fulton Houses 11 号楼 (西19 街 401 号和 419 号), 包含一栋 6 层建筑, 其中共有 36 间单元 (24 间三居室和 12 间四居室单元)。
16. **第 0 阶段受影响的住户** - 第一批被拆除建筑物中的所有住户, 即 Chelsea Addition (西 27 街 436 号), 这是一栋 14 层的老年人建筑, 包含 96 间一卧室单元, 以及 Fulton Houses 11 号楼 (西 19 街 401 号和 419 号), 这是一栋 6 层建筑, 其中共包含 36 个单元 (24 个三居室和 12 个四居室单元)。由于施工日程, 所有受第 0 阶段影响的住户都需要搬迁超过 12 个月。所有或至少绝大多数受第 0 阶段影响的住户将暂时转移到 Fulton & Elliott-Chelsea Houses 小区的现有空置单元中, 并在搬入第一阶段替代建筑或重建项目中的其他建筑物之前留在他们的搬迁单元中。
17. **第一阶段重新入住** - 将受第 0 阶段影响的住户搬迁到两栋第 1 阶段的替代建筑中, 除了第 0 阶段受影响的住户外, 还将容纳来自其他 FEC 现有建筑 (“现有建筑”) 的额外住

户。

18. **RAD** – Rental Assistance Demonstration 是一项 HUD 计划，旨在通过允许 Public Housing Agencies (“PHA”) 和其他 HUD 援助物业的业主将原始 HUD 融资来源单元转换为基于第 8 节合同项目来保留经济适用房。
19. **再开发**– 扩建、改造、改建或翻新开发项目中的公寓和公共区域的行为或过程。
20. **搬迁**– 从一个单元搬到另一个单元以适应翻修项目和新建工程的需要。
21. **搬迁协调员** – PACT Partner 的搬迁代理代表，其具体任务是因重建而搬迁每位住户，以及监控和协调所有搬迁活动并实施搬迁计划，以确保遵守适用的搬迁法规、指南和法律。
22. **搬迁计划或 ('计划')** - 搬迁计划或“计划”规定了将管理所有受影响的 Fulton 和 Elliott-Chelsea Houses 住户搬迁的具体政策、程序、权利和福利。本计划根据 HUD RAD 和第 18 节要求、1970 年 Uniform Relocation Assistance and Real Property Acquisition Policies Act (《统一搬迁援助和 不动产收购政策法案》，经修订) (“URA”)、《美国法典》(U.S.C.) 第 42 卷第 4601 节及以下条款，以及《美国联邦法规汇编》第 49 卷第 24 部分实施条例、HUD 手册第 1378 条、实施 URA 及其实施条例的政策和指南和 NYCHA PACT 指南等编写。
23. **替代建筑**- 在重建期间建造的新建筑，以替换在 Fulton & Elliott-Chelsea Houses 中的 2,056 个现有 NYCHA 单元。
24. **第 18 条** – 1937 年美国《住房法》(于 1998 年修订) 第 18 条为 Public Housing Agencies (“PHA”) 提供了拆除或处置公共住房的广泛权力，HUD 创建了将其与 RAD 结合使用的工具，以便所有住户保留 RAD 权利。
25. **TSAP** – NYCHA 的租户选择和分配计划。
26. **URA** – Uniform Relocation Assistance and Real Property Acquisition Policies Act of 1970 (“URA”) 为受联邦或联邦资助项目收购、翻修或拆除不动产影响的人们提供重要的保护和援助。

二. 介绍

Fulton & Elliott-Chelsea Houses ('FEC') 是 New York City Housing Authority ('NYCHA') 的联邦公共住房社区，由2,056套公寓组成。根据NYCHA的Permanent Affordability Commitment Together ('PACT') 计划，FEC的住户选择了Elliott Fulton, LLC (Essence Development和相关公司的合资企业)，作为租金援助示范 ('RAD) 和第 18 节项目转换以及 Fulton & Elliott-Chelsea Houses ('项目') 重建的开发商 ('PACT Partner')。搬迁计划 ('计划') 规定了将管理Fulton & Elliott-Chelsea房屋的所有受影响住户搬迁的具体政策、程序、权利和福利。本计划根据 HUD RAD 和第 18 节要求、Uniform Relocation Assistance and Real Property Acquisition Policies Act of 1970 (经修订) ("URA")、《美国法典》(U.S.C.) 第42卷第 4601 节及以下条款，以及《美国联邦法规汇编》第 49 卷第 24 部分实施条例、HUD 手册第 1378条、实施 URA 及其实施条例的政策指南和NYCHA PACT 指南等编写。

该计划的基本目标是确保受此项目影响的Fulton & Elliott-Chelsea Houses的住户得到公平且一致的对待，以便其不会因为让全体住户受益的设计活动而直接遭受不相称的困难。

在项目转换为第 8 节之前，住户转移和住户合理调整搬迁根据 NYCHA 公共住房占用规则和 NYCHA 的 Tenant Selection and Assignment Plan ("TSAP") 进行管理。为了这个搬迁计划以及相关的住户转移和搬迁起见，Fulton & Elliott-Chelsea Houses 被视为同一项目小区，鉴于其地理接近性、公共运营和协调的重建。¹

该计划将提供给New York City Housing Authority Management的所有受影响的住户，地址为：位于 421 W 17th Street 的 Fulton House 和位于 430 W 26th Street 的 Elliott- Chelsea Houses。它也将在搬迁代理的现场办公室提供：Housing Opportunities Unlimited ('HOU')，420 W 19th Street, Apt 1E。

如对本搬迁计划有任何疑问，可以联系以下人员：

搬迁代理人：

Housing Opportunities Unlimited

420 West 19th Street, Apt 1E

New York, NY 10011

Caitlin Coleman

项目经理

ccoleman@housingopportunities.com

New York City Housing Authority:

¹该项目小区之间的任何搬迁都将被视为现场搬迁。

90 Church Street, 5th Floor New York, NY 10007
Spencer Edwards
高级项目经理

PACT Partner:

Elliott Fulton LLC

30 Hudson Yards FL72

New York, NY 10001

Essence Development, LLC 及其成员

Jamar Adams, 总裁

相关企业 Elliott Fulton, LLC 及其成员

Gregory Gushee, 副总裁

三. 现有项目摘要

Fulton & Elliott Chelsea Houses 的住户决定推进一项宏大的提案，通过NYCHA的 Permanent Affordability Commitment Together ('PACT') 计划重建他们的社区，以全新现代建筑为住户提供可负担得起的永久性房屋。该项目还将在项目场地增加的混合收入公寓中容纳新住户，以及设置新的现代开放空间，扩大便利设施和重新构想的公共空间。

Fulton & Elliott-Chelsea Houses是位于纽约市Chelsea社区的NYCHA联邦公共住房，已经超过60年为社区提供经济适用房。

John Lovejoy Elliott Houses于 1945 年完工。Chelsea Houses和 Robert Fulton Houses紧随其后，分别在一年内在 1964 年 5 月和 1965 年 3 月相继完成。Chelsea Addition 于 1968 年完工。自其建造以来，The New York City Housing Authority (NYCHA) 一直保有对 Fulton & Elliott-Chelsea Houses的所有权。

FEC 小区由 2,056 间单元组成，分布在 6 个街区内四个不同的建筑场地上。Fulton Houses 由西 16 街至西 19 街的第 9 大道和第 10 大道之间的 11 栋建筑组成。Fulton Houses 包含三栋 25 层的高层建筑和八栋由 944 个单元组成的 6 层低层建筑。Hudson Guild Fulton Center 是一个为 Fulton Houses 住户和周边社区成员提供社会服务的非营利组织，也位于 Fulton Houses 的其中一栋低层建筑中。Chelsea Houses 由两栋 21 层的高层建筑组成，包含 425 间单元。Chelsea Addition 于 1968 年加入，由一栋 96 层的高层建筑中的 14 个单元组成。Hudson Guild Elliott Center 是一个非营利组织，为 Elliott 和 Chelsea Houses的住户和周边社区成员提供社会服务，位于 Chelsea Addition 的一楼和二楼。Elliott Houses 由四栋 11 层和 12 层的高层建筑组成，包含 591 个单元。其中一栋 Elliott Houses 高层建筑的底层包含一个日托中心。

该项目需要分阶段拆除和建造新建筑（“替代建筑”，统称为“替代项目”），以确保 FEC经济适用房的长期可持续性。通过一对一地替换现有的 2,056 套公共住房公寓（考虑到必要和适当的卧室

大小) 并将 FEC 转换为基于第 8 节的长期项目, 该项目将为新的建筑生命周期提供具有公共住房住户保护的长期经济适用房, 以翻修无法提供的方式改善生活条件。

当前住户人口统计数据	Fulton	Elliott	Chelsea	Chelsea Addition
老年人	581	314	240	107
有 6 岁以下儿童的房屋	63	48	31	0
有 6 至 17 岁青少年的家庭	260	202	141	0
单身家庭	391	200	166	59
4 + 人家庭	121	71	57	0

现有场地信息图表:

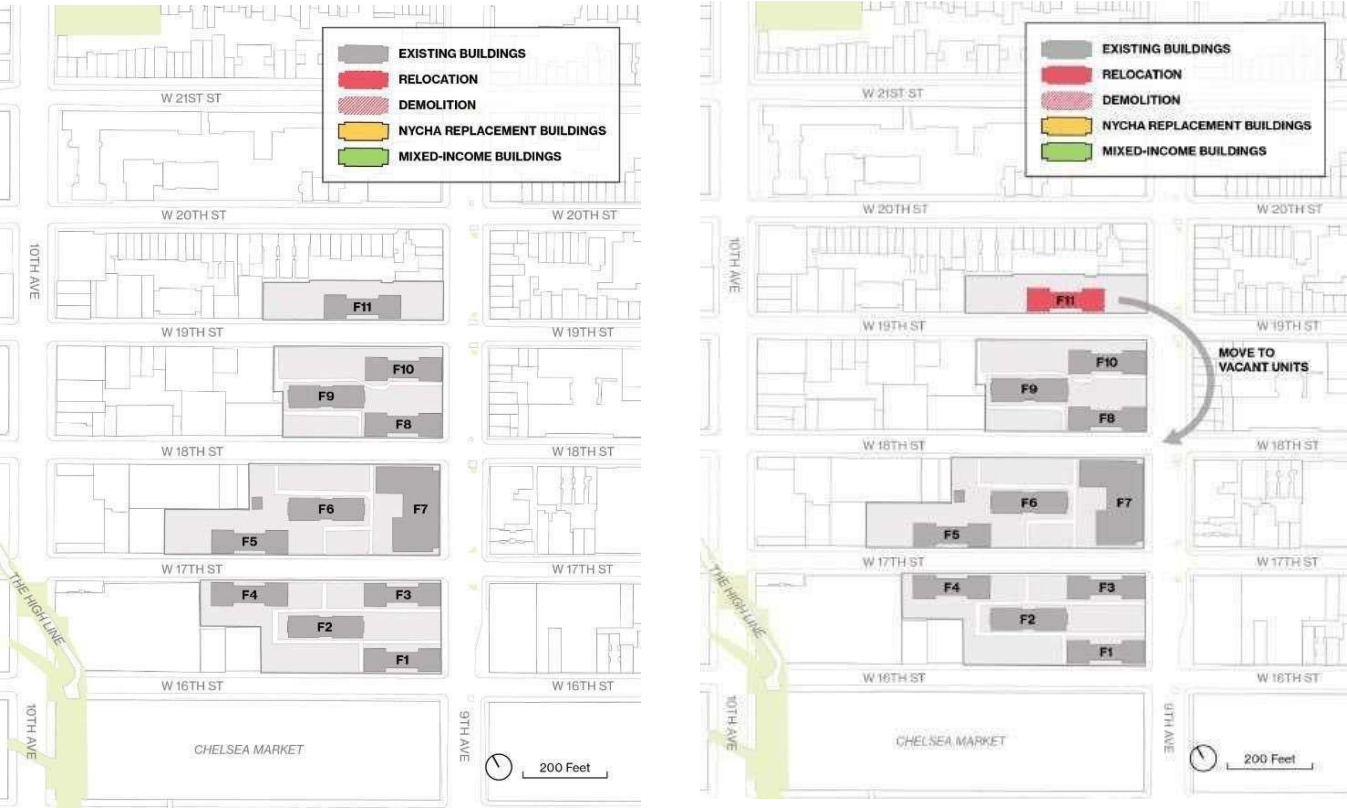
场地	# 建筑	# 单元	# 0 个卧室	# 1 个卧室	# 2 个卧室	# 3 个卧室	# 4 个卧室	# 5 个卧室
Fulton	12	944	72	288	288	192	97	7
Elliott	4	591	5	47	341	162	34	2
Chelsea	2	425	23	140	120	99	40	3
Chelsea Addition	1	96	0	96	0	0	0	0

四. 分期和重建计划概述

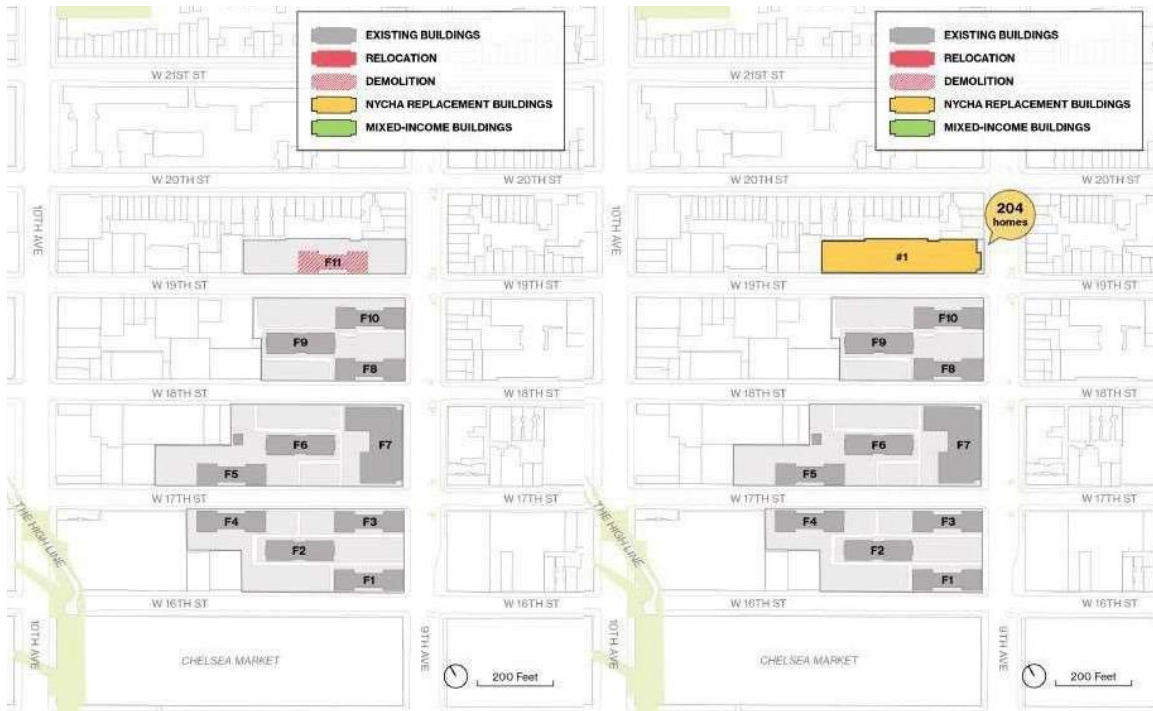
NYCHA 已根据 The United States Department of Housing and Urban Development ('HUD') 在其租金援助示范 ('RAD') 计划下的奖励获得授权, 将现有的公共住房单元转换为在 Fulton & Elliott-Chelsea Houses 的基于第 8 节项目的长期住房券 ('PBV') 合同住宅。NYCHA 和 PACT Partner 签署了一份主开发协议, 概述了 NYCHA 将保持所有权的流程, 并且 PACT Partner 将与 NYCHA 合作, 在获得 HUD 批准后, 与 NYCHA 就每栋新的替代建筑签订长期土地租赁。在 NYCHA 发布 RAD 信息通知之日或之后, 这些主要的法律文件, 以及其他文件, 将确保项目住户的竣工、住户权利、该地块公共住房住户的合法返回权利, 以及重新开发的 Fulton & Elliott-Chelsea Houses 的替换单元的长期可负担性。

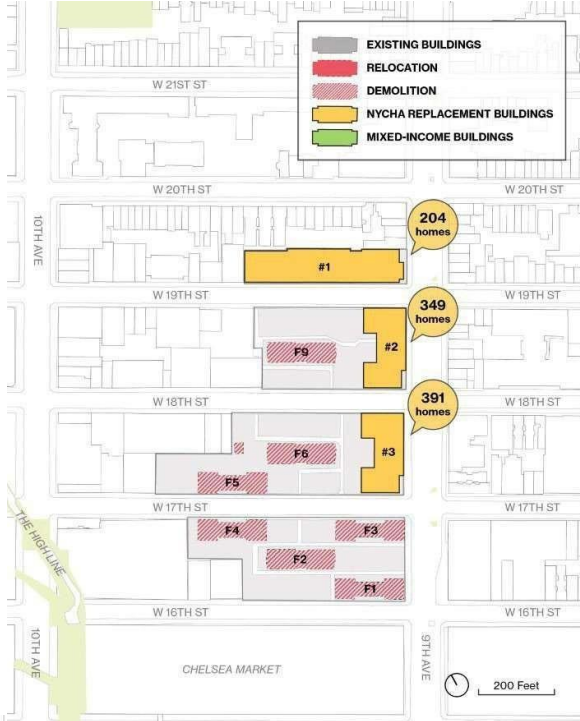
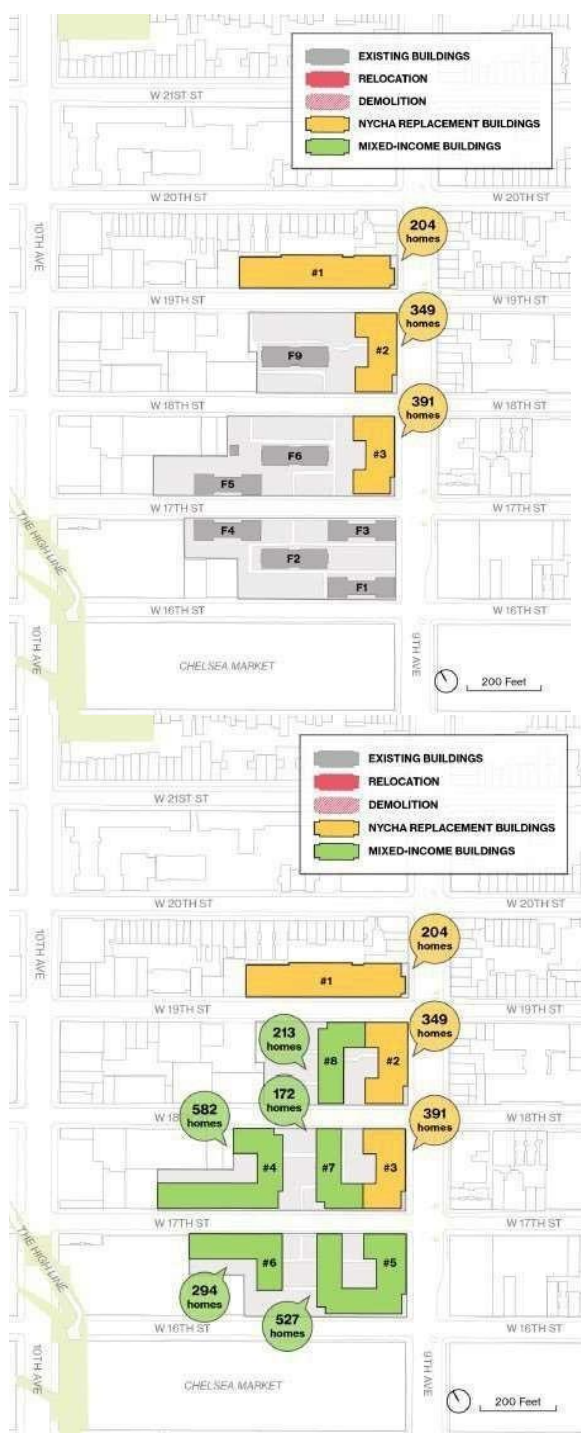
该项目将涉及 Fulton & Elliott-Chelsea 场地的分期拆除和重建。该搬迁计划专门针对与第一阶段重新开发相关的重建、搬迁和重新入住, 因为这些住户 ("第 0 阶段受影响的住户") 需要在第 1 阶段替代建筑的建设期间临时搬迁。其余受影响的住户将直接从现有建筑中的当前房屋搬到替代建筑中的新建房屋。

Fulton 场地预期分期工地图²



² 分期反映了截至 2025 年 7 月 2 日的计划。分期可能有所变化，在这种情况下，搬迁计划将被修改。

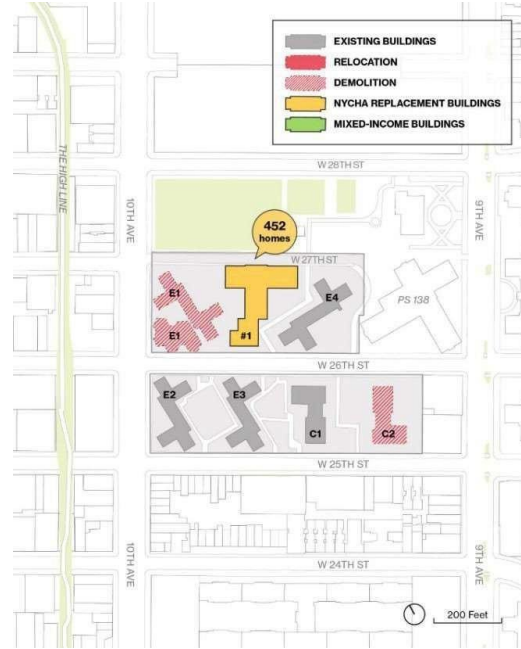
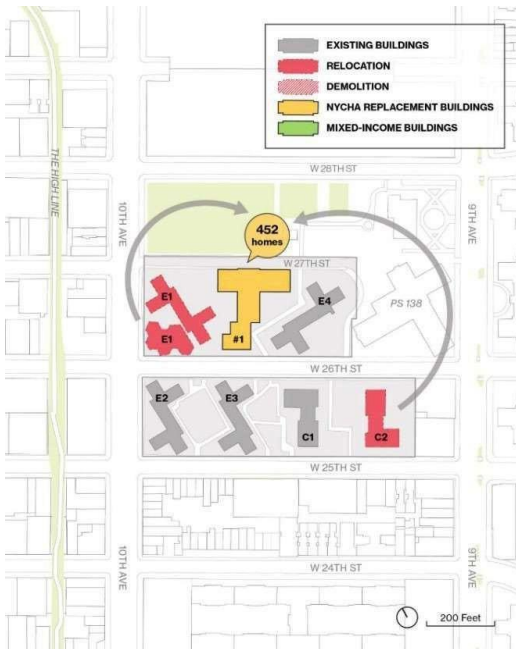
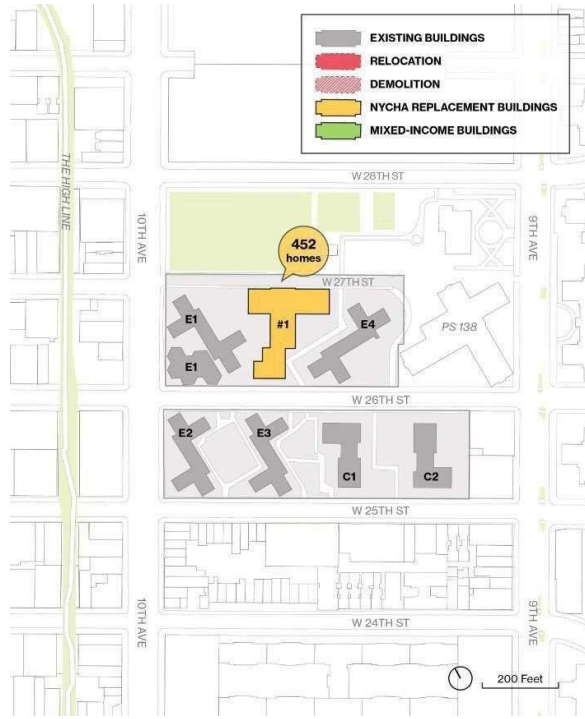
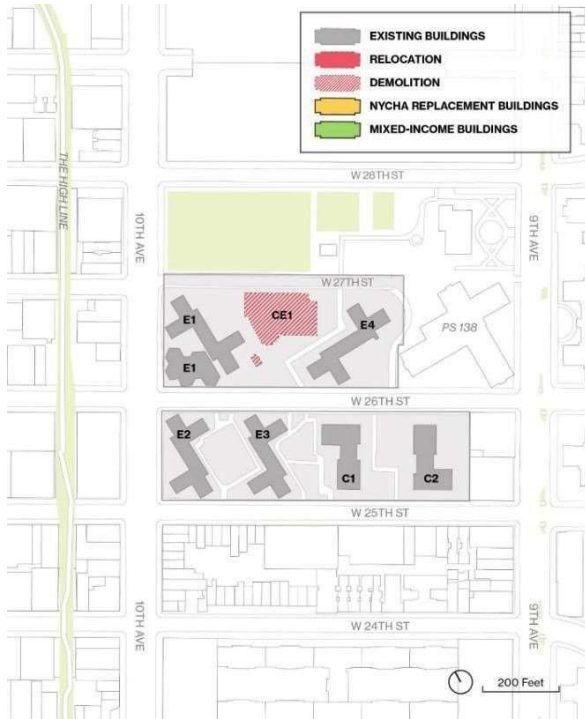




Elliott - Chelsea 预期分期工地图³



³分期反映了截至 2025 年 7 月 2 日的计划。分期可能有所变化，在这种情况下，搬迁计划将被修改。





拟议的一期单元组合 – Elliott-Chelsea 和 Fulton

	第一阶段替换住房单元组合						
第一阶段 - Elliott-Chelsea和Fulton	单间公寓**	1 卧室	2 卧室	3 卧室	4 卧室	5 卧室	总计
适当规模的混合 - 当前第 1 阶段的家庭*	115	140	268	54	26	0	603
建议组合 - 第一阶段替代建筑	0	280	267	73	33	3	656

*基于截至 2025 年 2 月的入住率数据。住户构成和规模优化信息可能会发生变化。

** 目前所有适合单间公寓的家庭都将搬入其安置大楼的新 1 居室

项目时间表

第一阶段						
一期建筑	建筑面积 *	单户住处*	# 单元	施工开始**	大致完成**	租赁**
EC 1	510,327	429,906	452	2025	2029	2029
F1 系列	245,040	220,109	204	2025	2028	2028
第一阶段总计	755,367	650,015	656			

* 数字为近似值，可能会发生变化

** 日期根据当前项目进度估算

五. 第 0 阶段和第 1 阶段重新入住的搬迁计划

搬迁计划

第 0 阶段的临时转移/第 1 阶段开发期间的搬迁

由于施工日程，所有受第 0 阶段影响的住户都需要搬迁超过 12 个月。目的是让所有受第 0 阶段影响的住户根据 NYCHA 的现有接纳和持续占用政策暂时转移到 Fulton & Elliott-Chelsea Houses 小区的现有公共住房空置单元，并留在他们的搬迁单元中，直到最终搬迁到第一阶段的替代建筑。在 Fulton & Elliott-Chelsea Houses 用于临时转移的现有空置单元将满足 URA 的得休、安全和卫生的要求门槛。

预计所有第 0 阶段受影响的住户都将通过 NYCHA 现有的第 9 节公共住房单元的入住和持续入住政策搬迁到现场临时搬迁单元。截至 2025 年 4 月 17 日，Fulton Elliott Chelsea Houses 有 169 个空缺。根据需要，住户可能会被安置在更大面积的单元中，以作为他们的搬迁单元。下表显示了第 0 阶段受影响的卧室大小需求和该地块当前的空置单元组合。

卧室面积	FEC 空置单元	第0阶段卧室面积（根据 NYCHA 入住人数标准）
0	19	6
1	68	71
2	58	27
3	17	10
4	6	3
5	1	0
总	169	117

第 0 阶段受影响的住户将有权返回 FEC 重建社区替代建筑中的新单元，以满足他们的家庭构成需求。与所有 FEC 住户一样，第 0 阶段受影响的住户将有权获得保护，包括禁止未经住户自愿书面同意的任何永久性安置，以及禁止重新筛选、收入筛选或收入目标。与项目相关的需要搬迁的住户将收到一份法律通知（“返回权协议”）及其搬迁文件，其中阐明了这些义务。这种安置保证的唯一例外情况是，住户在获得安置之前，由于严重或反复违反其公共住房租约的实质性条款而被驱逐。如果住户有任何问题或疑虑，他们将获得免费的法律服务。

从一项计划补贴的单元搬迁到另一项计划补贴的单元（即 HCVP 的公共住房单元）的家庭将受该新计划的入住标准以及被安置时的家庭规模和构成的约束，因此可能有权获得比以前占用的单元更大或更小的单元。

预计不会要求第 0 阶段受影响的住户搬到场外。虽然预计不会对任何第 0 阶段的家庭进行异地搬迁，但该计划包括流程、住户权利和异地搬迁通知，以防第 0 阶段受影响的住户因情有可原的情况需要搬迁到场外。第 0 阶段受影响的住户将有机会使用移动式第 8 节住房券暂时搬迁到场外，以便在私人市场使用，或搬迁到纽约市的另一个 NYCHA 公共住房单元。如果需要异地搬迁，HOU 的搬迁协调员将以书面和口头形式充分通知第 0 阶段受影响的住户，他们可以选择永久留在异地并获得 URA 规定的永久搬迁援助和福利，或者暂时留在异地并行使返回的权利。HOU 搬迁协调员将协助住户寻找符合住房券条件的住房。除了满足 HQS 要求外，私人市场单元还必须满足 NYCHA 通过 Fair Market Rents（‘FMR’）或总租金估算制定的住房券支付标准，包括租金成本加上所有水电费。HOU 将继续追踪这些临时异地搬迁的住户，每月检查一次，以确保住户在搬迁期间得到充分支持，并且 HOU 了解可能影响替代建筑单元分配的任何家庭变化。

尽管由于 FEC 场地现有空置率充足，预计不会进行场外搬迁，但如果第 0 阶段受影响的住户在第 1 阶段重新占用项目结束前转出开发项目或收到基于租户的第 8 节优惠券，他们仍将保留返回第 1 阶段重建项目的权利。任何选择保留第 8 节租户住房券、根据 URA 获得永久搬迁援助和福利但不返回重建项目的住户都将被要求签署一份文件，确认他们决定不返回。

搬迁期间的租金

第 0 阶段受影响的住户在转移或施工搬迁期间将继续支付其调整后收入的 30% 作为租金，并将继续将所有水电费包含在他们的租金中。支付固定租金的家庭、基于当前租户的第 8 节 参与者、HUD 定义的混合家庭或签署非公共住房超额收入租约的家庭可能适用于例外情况。

六. 商业和社区设施空间

该项目将涉及Fulton & Elliott-Chelsea场地的拆除和重建。分期旨在最大限度地减少重建期间对 Hudson Guild 社区设施空间的干扰，并保留所有现有功能。场地内四个地点的计划如下：

- **儿童中心 (位于 Elliott Chelsea Houses)：** 在新建筑完工之前一直留在原地，然后永久搬入全新的设施
- **Fulton Community Center (位于 Fulton Houses)：** 在新建筑完工之前保持不变，然后永久搬入全新的设施
- **Tech Up Youth Services (位于 Fulton Houses)：** 在新建筑完工之前一直留在原地，然后永久搬入全新的设施
- **Elliott Center (位于 Elliott Chelsea Houses)：** 在新大楼建设期间临时搬迁，然后永久搬入全新的设施

Elliott中心目前设有 Hudson Guild 的心理健康咨询中心和员工办公室，包括执行团队、Hudson Guild、PACT Partner、艺术团队和人力资源。

在 Elliott-Chelsea 新大楼建设期间，PACT Partner 将为 Elliott 中心的所有项目安排临时空间，包括社区活动空间、课后活动、幼儿保育教室、员工办公室、心理健康咨询、篮球场和表演剧院。

PACT Partner 将承担施工期间的租金、水电费和搬迁费用，为搬迁过程提供交通和仓储便利，并承担所有与搬迁相关的费用。

七. 住户搬迁

搬迁服务和程序

HOU 搬迁协调员将与每个家庭一对一地合作，以确定搬迁需求。HOU 将根据可比单元的 可用性、特定的家庭情况和项目时间，将受影响的住户安置在得体、安全和卫生的单元中。第 0 阶段受影响的住户将搬迁两次，所有其他受影响的住户将直接搬入全新的建筑物一次。我方将为第 0 阶段受影响的住户提供搬迁服务（从他们目前的公寓搬到临时单元、协助进入其永久重建单元），以及只直接搬进一次替代单元的受影响住户。

HOU 现场团队负责：

1. 召开小组信息会议。
2. 提供正常的现场办公时间回答问题并为住户提供支持；将根据住户时间表调整营业时间，并在需要时包括晚上和周末的时间。

3. 为住户确定合适的搬迁选择，并确保单元满足所有监管要求。
4. 当住户指示时，在搬迁对话和更新中与家庭成员和/或其他支持人员联系并纳入家庭成员和/或其他支持人员。
5. 解释与搬迁相关的费用将如何作为项目成本支付（水电费转移、搬迁、包装用品、打包协助等），以及 HOU 工作人员将如何协调和支持住户完成所有搬迁，并在他们安顿下来后进行跟进。
6. 通知住户搬迁日期，并提供持续的联系和支持，以确保住户准备好搬迁。
7. 提供包装材料和包装提示清单。
8. 为合格的住户确定并协调打包援助。
9. 进行搬迁前巡查和物品清点，以限制和管理损坏和/或盗窃索赔。
10. 协助住户转移邮件、电话、有线电视和互联网服务等（如适用）。
11. 根据需要转介给社会服务提供者，以解决与搬迁相关的障碍，并转移当前的社会服务（即送餐上门、紧急响应服务等）
12. 安排和促进住户搬迁。
13. 监督所有搬迁。
14. 在搬迁前的一个月里，每周访问每个家庭一到两次，以确保按计划打包。
15. 在整个施工过程中保持联系，让住户了解进度和时间。
16. 虽然预计不会搬迁到场外，但如果第 0 阶段受影响的住户必须搬出场地，他们将被通知有机会搬回重新开发的 FEC 场地。HOU 协调员将陪同住户看房、协调搬迁公司、服务提供商、公用事业公司等。

HOU 工作人员负责召开住户会议、提供所需的住户通知、支持服务转介，安排和协调搬迁，管理搬迁福利，协调公用事业连接，进行后续访问，视需要与受影响的住户进行持续沟通，以及记录和追踪搬迁活动。

搬迁援助—搬迁和转移费用

与临时搬迁住户的搬迁援助相关的费用将为项目费用。转移到现场另一个单元的住户将根据 NYCHA 的 TSAP 进行转移，享有在替代建筑和 HOU 的签约搬迁协助公寓中的租赁权。

搬迁服务提供商将与国家批准、获得许可和有保险的搬迁公司签订合同，被安置的家庭无需支付任何费用。住户将有权获得以下权利：

- 如果此处定义的“老年人”和/或出于合理安置家庭残疾人的原因而提出要求，提供打包和拆包帮助。
- 新包装盒、包装纸和胶带以及包装说明。
- 断开、拆卸、移除、重新组装和重新安装搬迁的家用电器和其他个人财物，包括个人电脑装置和床，只要是经纽约市政府管理部门批准安装的，且符合租约规定。
- 根据住户要求处理受影响住户不需要的物品（包括电器）。
- 在搬迁过程中丢失、被盗或受损的财产的重置价值（不是由于被安置人员、他/她的代理人或雇员的差错或疏忽），且无法合理获得涵盖此类损失、盗窃或损坏的保险。
- 其他合理的搬迁相关费用，例如敏感的医疗/适应性设备、家具和住家助手的个人物品、

钢琴，或家中存放的比通常数量更多的物品。

虽然预料不会发生，但如果任何住户搬迁到公共住房之外，他们可以选择 HOU 签约搬迁或下面概述的其他两个选项之一：

一．搬迁费用的定额付款

家庭可以根据Federal Highway Administration (FHWA) 公布的津贴表获得一次性付款。此选项**将不支付**单独的 100 美元迁移津贴以及公用事业重新连接费的报销，因为一次性付款包括这些报销。不需要发票/收据，因为付款金额是根据当前住宅中的家具房间数量确定的。但是，在 HOU 工作人员完成对公共住房单元的检查并核实所有物品都已被移走、单元处于扫帚清扫状态以及单元钥匙已归还给物业管理之前，该住户不会收到定额付款。住户可以证明存在困难情况，需要预先支付一次性津贴。选择此选项的住户将提前收到他们有权获得的金额的通知。截至 2021 年 8 月 26 日，《联邦公报》上公布的纽约州的“搬迁费用定额付款；住宅搬迁”如下：

家具房间数	1 间房间	2 间房间	3 间房间	4 间房间	5 间房间	6 间房间
纽约	675 美元	900 美元	1,125 美元	1,350 美元	1,575 美元	1,800美元

二．报销合理的实际搬迁和相关费用

家庭可以报销所有合理搬迁和相关费用的实际费用，但不得超过商业搬迁的费用。如要获得报销，住户必须提供已发生的合理搬迁和相关费用的文件，并在搬迁之日起 18 个月内提交索赔。合理的搬迁和相关费用包括：

- 搬迁期间的餐费等迁移费用。
- 商业搬迁成本或完成搬迁的劳动力和设备成本。（由收据账单支持）
- 家庭成员及其个人财产的运送，不得超过 50 英里（可能包括需要移动的个人自有车辆的报销）。里程报销应根据旅行时有有效的美国国税局（IRS）标准里程率计算。
- 包装箱。
- 如果需要，打包、创建、打开和拆包个人财产。
- 存放个人财产的时间不超过 12 个月，除非 NYCHA 确定需要更长的时间。任何可能造成健康或安全危害的物品（即受感染的家具）都不会被存放。
- 断开、拆卸、移除、重新组装和重新安装搬迁的家用电器和其他个人财产，包括计算机设置，只要是经管理部门批准安装的，且符合租约规定。
- 重新安装电话、电缆和Internet服务。
- 与搬迁和必要存储相关的财产重置价值的保险范围。

- 在搬迁过程中丢失、被盗或受损的财产的重置价值（不是由于被安置人员的过错或疏忽），如果无法合理获得涵盖此类损失、盗窃或损坏的保险。
- 其他与搬迁相关的合理费用，例如敏感的医疗/适应性设备、家具和住家助手的个人物品、钢琴，或家中存放的比通常数量更多的物品。

无论选择哪种选项，如果 HOU 工作人员确定家庭未采取善意措施来满足合理的搬迁截止日期，HOU 工作人员可以与国家批准、有执照和有保险的搬迁公司签订合同，以提供 HOU 合同搬迁选项规定的搬迁。HOU 工作人员将完成对公共住房单元的检查，并确认所有物品都已被移走，该单元是否处于扫帚清扫的状态，以及单元钥匙是否已归还给物业管理人。

对于受影响的住户，搬入替代建筑的费用也将成为项目预算的一部分。住户将获得有执照和保险的搬迁公司的服务（包括打包和拆包，如果由于医疗/身体限制而需要），接收包装用品，并获得任何公用事业重新连接费用的报销。

住户通知

NYCHA 于 2022 年 2 月 28 日分发了提示性 RAD 信息通知（'RIN'）。自 2023 年 1 月 10 日以来，即 HUD 发布 Housing Assistance Payments (CHAP) 承诺之日，NYCHA 一直在追踪住户在现场内外的搬迁。在分发 RIN 时，NYCHA 曾打算翻修 Fulton & Elliott-Chelsea Houses。通过对项目的尽职调查过程，所有相关方都清楚地意识到，翻修该物业的成本足以满足一对一的替代方案。2024 年 10 月 30 日，NYCHA 董事会批准了拆除现有建筑物的计划，并对新建建筑物中的单元进行一对一更换。收购、拆除和重建意向通知以及一般信息通知将通过挂号信或连同收据证明专人递送给受影响的住户家庭，以反映当前重建物业的计划。在整个搬迁和重建过程中，HOU 工作人员将与受影响的住户保持沟通，让他们了解进展情况并回答有关计划实施的问题，包括通过定期虚拟或内部个人会议、通知、时事通讯、传单、网站、挨家挨户通信以及其他面对面或替代性通信方式。HOU 工作人员将以书面形式或通过短信和/或电子邮件与住户沟通，如果这是他们首选的沟通方式。住户将以书面形式或通过其他适当且可访问的通信方式获悉是否有权获得合理调整，以使它们能够充分参与所有 Replacement Project 活动。FEC 的 HOU 团队涵盖该站点的四种主要语言（英语、西班牙语、粤语和俄语），并将在需要时提供额外的翻译服务。住户通信被记录为 HOU 记录保存的一部分。

所有受影响的住户将被提供以通俗易懂的语言编写的监管搬迁通知，通知将直接发送给每个住户的户主，其中包括可以获取更多信息的联系人的姓名和电话号码，以便为无法阅读和理解通知的租户提供适当的翻译、沟通和咨询。监管搬迁通知将以英语提供，并翻译成西班牙语、粤语和俄语，通过挂号信、要求回执或亲身交付并签收。

已经或将要向住户提供以下搬迁通知：

1. **RAD 信息通知（'RIN'）** - 2022 年 2 月 28 日分发。RIN 用于告知住户参与 Department of Housing and Urban Development (HUD) Rental Assistance

Demonstration (RAD) 计划的拟议计划，以及他们在 RAD 计划和称为 Uniform Relocation Assistance and Real Property Acquisition Policies Act (URA) 的联邦法律下的潜在权利。

2. **一般信息通知 ('GIN')** - GIN 旨在于告知住户重建计划以及他们可能有资格根据 URA 获得搬迁援助。此邮件将通过挂号信、要求回执或连同收据一起专人递送，其中包含项目的最新情况和住户权利提醒。
3. **收购、拆除和重建意向通知** - 收购意向通知是机构向预计会被安置的人员（包括需要临时搬迁的人员）提供的书面通信，其中明确规定该机构打算收购、翻修和/或拆除该财产。
4. **搬迁更新通知** - 通知住户，如果项目获得环境批准，住户将需要临时搬迁以及他们有权获得哪种类型的搬迁援助。
5. **RAD 搬迁通知** - 通知住户他们需要临时搬迁以及他们有权获得哪种类型的搬迁援助。
6. **90 天通知，额外 30 天供考虑（仅限异地搬迁，这不是预期的）** - 通知住户他们将与标的物业分离超过 12 个月，因此被视为永久搬迁，有权返回，除非他们自愿选择放弃。住户可以选择暂时搬迁，并有权在项目完成后返回或永久搬迁。
7. **90 天 PACT 通知** - 该通知告知住户其预计的临时搬迁日期、类似替代单元以及需要搬出住所的最后一天，即通知发布后 90 天。
8. **资格通知** - 此书面通知提供有关住户是否有资格获得搬迁援助和福利的信息，并提醒住户确保其寻求 HOU 搬迁援助。如果住户无法通过现场转移而必须搬迁到现场外，他们将在收到 RAD 搬迁通知和 90 天 PACT 通知的同时收到资格通知。
9. **60 天 PACT 通知** - 本通知知会住户用于转移或临时搬迁的类似替代单元，以及他们需要搬出住所的最后一天，即通知发布后 60 天。
10. **30 天搬出通知** - 该通知将确认住户转移或临时搬迁的单元地址以及他们的搬迁日期，并将在住户搬迁日期前 30 天提供。HOU 工作人员将与住户合作确定此单元。

在 Fulton & Elliott-Chelsea Houses 小区内的现场转移被视为临时搬迁，而不是搬迁，这些住户将在临时搬迁前至少 90 天收到搬离通知。

住户无需在 RCC 生效日期之前现场转移，但住户可以在 RCC 生效日期之前自愿请求搬迁，并且这些请求可以在适用的 90 天期限开始或过去之前得到满足。我方不会采取任何行动强迫住户提出此类请求。

八. 住户服务和社区参与摘要

2019 年 10 月，Chelsea NYCHA 工作组成立，旨在研究、评估和推荐满足物业资本需求的策略。该工作组由一组住户、地区民选官员及其工作人员、4 位社区委员会成员、NYCHA 和市长办公室的工作人员以及经济适用房和法律倡导者组成。工作组的报告于 2021 年 2 月发布，重点介绍了投资物业的推荐策略，包括新建混合收入住房、零售改造和作为本决议主题的 PACT 转换。

除了工作组之外，NYCHA 还定期与住户协会进行磋商，以多种语言举办虚拟和面对面的社区会议，参加社区活动，进行调查和检查，并分发有关管理局计划的信息。

2021 年 12 月，由项目现场的 10 名住户领导组成的住户审查委员会选择了 Essence Development 及相关公司作为团队，将通过 PACT 程序为居住在 2,056 套公寓中的近 4,500 名住户提供全面升级服务。住户审查委员会评估了提案，并就拟议的建筑升级、管理实践、可持续性和设计特点以及加强社会服务的计划进行了访谈。

在 2021 年指定 Essence Development 及其关联公司作为 PACT Partner 后，前设计尽职调查过程揭示了以前未知的重大结构、系统和环境问题，使得成本增加了两倍，需要临时住户搬迁。在以如此高昂的成本、更长的工期和更具干扰性的进度推进翻修工程之前，Essence Development、NYCHA 和住户协会领导层合作探讨了两条可供选择的前进道路，并通过透明程序直接与住户接触，让他们决定自己家园的未来。

在 2022 年 2 月 28 日发布 Resident Information Notice (RIN) 后，NYCHA 和 PACT Partner 在 Elliott-Chelsea 的 Fulton 举办了一系列会议，以让住户了解情况并参与其中：

日期	开发项目
2022-4-26	Fulton Houses
2022-4-28	Elliott-Chelsea·Fulton
2022-4-28	Fulton Houses
2022-4-30	Elliott-Chelsea Houses (Elliott-Chelsea Houses)
2022-5-2	Elliott-Chelsea Houses (Elliott-Chelsea Houses)
2022-5-3	Elliott-Chelsea·Fulton
2022-6-14	Elliott-Chelsea Houses (Elliott-Chelsea Houses)
6/16/2022	Fulton Houses
2022-6-16	Elliott-Chelsea Houses (Elliott-Chelsea Houses)
2022-9-29	Fulton Houses
2022-10-3	Elliott-Chelsea Houses (Elliott-Chelsea Houses)
2022-10-7	Elliott-Chelsea·Fulton

2023 年 3 月，在 60 天期间里，Essence 和 NYCHA 举办了 35 次信息会议，调查了数千名住户，并向开发项目内的每套公寓邮寄了信息包，以告知社区选择过程和可供考虑的三个选项。年满 18 周岁的住户可以通过在线或纸质调查来表明自己对新建筑或翻修现有建筑的偏好。如果住户选择了新建筑，就可以从两种不同的新建筑计划中进行选择。

2023 年 6 月，NYCHA 和住户领导宣布了完全重建 Fulton 和 Elliott-Chelsea 场地的计划。该项目可以作为一种新模式，通过创建包容性的混合收入和混合用途社区来重新定位 NYCHA 迅速恶化的公共住房存量，更好地为 NYCHA 家庭个人服务，同时也扩大了纽约人（包括低收

入家庭) 的机会, 让他们在高舒适度社区获得负担得起的房屋。

在决定重建 Fulton 和 Elliott-Chelsea 场地后, 住户参与仍在进行中, NYCHA 和 PACT Partner 在整个重建过程中继续提供更新、收集反馈并与社区合作。

九. 搬迁预算

见附录

十. 申诉和上诉程序

住户未能遵守此计划

NYCHA 将审慎行使其对受影响住户的重新安置权利, 以确保并使重建活动能够及时进行。住户将收到持续的搬迁支持和书面通知, 包括在他们搬迁前90天、60天和30天的通知。驱逐将仅作为最后的手段, 按照适用的州和地方法律进行, 并按照《联邦法规汇编》第 49 卷第24.206条 (经修订和可能修订) 中描述的方式进行。若因不遵守与执行项目相关要求 (例如, 未按照指示搬出或搬迁, 或未配合搬迁过程) 而被驱逐, 不应就此否定个人获得《联邦法规汇编》第 49 卷第 24 部分中规定的重新安置费和其他援助的权利。尽管如此, 根据《联邦法规汇编》第 49 卷第 24 部分, 如果住户拒绝遵守以下内容, 物业管理可以根据驱逐程序采取行动:

1. 搬出或重新搬迁。
2. 与管理层/HOU 搬迁协调员会面, 讨论搬迁事宜。
3. 配合搬迁过程。

HOU 将与住户正式和非正式支持密切合作, 以最好地满足住户转移期间的住户需求, HOU将与其他站点和支持服务人员密切合作, 以协调支持和沟通。

上诉理由

如果住户争辩说本搬迁计划没有得到正确实施, 或认为 HOU 未能适当考虑该人的搬迁援助请求, 住户可以向 NYCHA 和 PACT Partner 提出书面上诉。该团队负责确保搬迁顾问:

- 适当确定住户是否符合或将有资格获得搬迁援助。
- 适当确定该计划所需的任何搬迁付款的金额。
- 妥善提供适当的永久搬迁单元。
- 确保在转换后返回物业或自愿搬迁到其他永久搬迁单元时, 无住户住房不足的情况。
- 及时正确回应申诉。

HOU 搬迁协调员应以书面形式通知住户, 如果搬迁福利被拒, 他们有权上诉。

上诉理由可能包括:

- 确定个人是否具有或不具资格成为受影响住户, 如搬迁计划所定义。

- 确定向受影响住户提供的搬迁援助的范围和金额，包括咨询服务、搬迁费用和替代住房付款。
- 任何永久搬迁家庭的决定，包括永久搬迁的条款和条件，或永久搬迁福利的金额和范围。
- 确定受影响的住户在无正当理由的情况下拒绝了类似替代住宅的提议。

提出上诉

上诉必须在有争议的行动之日起六十（60）个日历日内以书面形式向 PACT Partner 和/或 NYCHA 的管理人提出，或通过 NYCHA 或搬迁顾问的推荐提出，在这种情况下无需住户的书面通知。有争议诉讼的日期是住户收到决定的日期。如果上诉基于无法确定诉讼日期的事件，则必须在诉讼后六十（60）个日历日内提出上诉。

代表权；提交审查权。 任何要求上诉的住户都有机会在任何听证会之前检查和复制与上诉相关的所有文件、记录 and 规定。NYCHA 可能会对超过 50 份的副本收取合理的费用（50）页。任何要求上诉的住户都有权由律师或他们选择的任何其他人士代表。

上诉的进行。 应尽快予以安排上诉听证会。所有上诉请求应在上诉请求后十个日历日内进行审理。上诉人应至少提前五个日历日就听证会的日期、时间和地点发出书面通知。如果上诉人要求更改听证会日期，住户必须在预定听证会前至少四十八（48）小时联系 NYCHA。在住户提出正当理由后，NYCHA 应安排其他听证会日期和时间，并通知各方。

上诉听证会将由 NYCHA 的代表主持，该代表不是上诉人。听证会应为非正式的，可以接受与上诉所提出的事实和问题有关的口头或书面证据，可不考虑适用于司法程序的证据规则的可采性。在上诉听证会上，上诉人有权：

- 在任何听证会之前，检查并复制与上诉相关的所有文件、记录 and 规定。
- 由律师或他们选择的任何其他人士代表。
- 提出证据和论点以支持上诉，反驳 HOU 所依赖的证据，并与所有证人就 HOU 所依赖的证词或信息对质和交叉询问；以及
- 该决定完全基于听证会上提出的事实。

NYCHA 的决定。 在听证会后五（5）个日历日内，听证官（NYCHA 确定的 NYCHA 代表）应准备一份书面决定，其中应包括对事实结论的说明以及得出结论的具体理由。决定的副本 应邮寄或交付给当事人或其代表，副本应保存在住户的档案中。

向 HUD 上诉。 在收到决定后 30 天内，如果被安置人员对安置机构关于搬迁付款金额的决定、住户领取搬迁付款资格的决定不满意，可以向 HUD 提交书面请求以供进一步审查，地址为：

Eman(Emie) Eshmawy, 区域搬迁专家
The United States Department of Housing and Urban Development
Office of Community Planning and Development

26 Federal Plaza #3541
New York, NY 10278

十一. 搬迁记录保存和通知

作为其记录保存要求的一部分，我方将维护一份居住者名单，当搬迁项目完成时，该名单将确定：

- A. 截至 RIN 日期占用该站点的所有人员。
- B. 在 RIN 当天或之后搬入物业的所有人。
- C. 自 RIN 之日起搬离该地点的个人和家庭的地址。

住户的所有个人数据（例如，居住者名单、租户调查）都必须保密。

以下通知已通过邮件送达：

- A. RAD 信息声明

以下通知（如适用）已经或将要通过挂号信、要求回执或连同收据证明专人递送：

- A. 一般信息通知 ('GIN')
- B. 收购、拆除、重新开发的意向通知
- C. 搬迁援助资格通知书
- D. 搬迁更新通知
- E. RAD 搬迁通知/90 天通知
- F. 60 天通知
- G. 30 天通知

HOU 将在此搬迁项目的每个住户档案中维护以下记录：

- 1. 住户搬迁需求评估
- 2. 一般信息通知 ('GIN')
- 3. 收购、拆除、重新开发的意向通知
- 4. 搬迁更新通知
- 5. 搬迁援助资格通知书
- 6. RAD 搬迁通知
- 7. 90 天PACT 通知
- 8. 60 天PACT 通知
- 9. 30 天PACT 通知

HOU 将追踪、维护和更新涵盖所有报告要求的电子追踪图表，并特别注意以下日志：

- RAD 临时搬迁日志 - 根据 NYCHA 提供的日志和 RAD 住户日志，搬迁顾问的项目矩阵将

追踪并包括 RAD 搬迁通知中概述的所有必需报告和文件。

- 通知发送日志- 包括日期、描述、受影响的单元（如非全部）和配送方式。签名副本将保存在每个家庭的物理和电子文件中。
- 搬出住户日志 – 搬迁顾问将与物业管理部门共同维护一份在装修期间自愿搬出的任何住户名单；该日志将详细说明搬出日期和已知的搬出原因。
- 临时搬迁日志 - 住户在单元装修期间临时搬到另一个现场单元的详细信息。日志上的详细信息将包括单元编号、临时搬迁的日期、临时搬迁的地点、返回单元的日期以及已支付的任何费用。

追踪图表将保存在在线电子数据库（Airtable、Resonance或其他软件平台）中，这将是让 PACT Partner 了解Fulton & Elliott-Chelsea Houses临时搬迁活动的主要平台。该数据库将包括住户的临时地址，以及任何其他搬迁通知和记录，并将根据《美国联邦法规汇编》第 49 卷第 24.9 条维护至少三年。

附录



NEW YORK CITY HOUSING AUTHORITY
90 CHURCH STREET • NEW YORK, NY 10007
TEL: (212) 306-3000 • <http://nyc.gov/nycha>

LISA BOVA-HIATT
CHIEF EXECUTIVE OFFICER

EVA TRIMBLE
CHIEF OPERATING OFFICER

拟征收、拆除及重建通知

通过挂号邮件 / 要求回执发

送尊贵的 [姓名]:

正如我们之前所通知的，Fulton and Elliott-Chelsea 园区，包括您目前所居住的纽约州纽约市 _____ 地址处的房产预计将作为一项拟议项目的一部分进行重建。该项目可能会获得美国住房和城市发展部（HUD）提供的“租赁援助示范计划”（RAD）的联邦资金支持，并作为纽约市房屋管理局（NYCHA）“永久可负担承诺计划”（PACT）的一部分（以下简称“拟议项目”）。NYCHA 正在与由 Essence Development 和 Related Companies 组成的合资企业 Elliott Fulton, LLC（即“PACT 合作方”）就该拟议项目进行协调。该项目的环境影响目前正在评估中，并将以环境影响说明书的形式公布，供公众查阅与反馈。

这不是搬迁通知，您现在还不需要搬家。NYCHA 将在您被要求搬迁前至少提前 90 天通知您。

本通知的目的是告知您，Fulton and Elliott-Chelsea 的重建拟议计划将由 NYCHA 及其 PACT 合作方全面实施重建，如此前已通过广泛居民沟通及于 2024 年 10 月 30 日向 NYCHA 董事会所介绍的内容。该拟议项目将拆除现有建筑，并按一比一的比例，在新建建筑中重建相同数量的住房单元。

如果环境评估完成并获得批准，且 HUD 提供财政支持并批准该拟议项目，PACT 合作方将推进该项目，按一比一的比例，用重建项目中的住房单元取代现有所有住房单元，并为每一位现居住在富尔顿和埃利奥特-切尔西的居民提供合理条款和条件下，返回新重建的园区内适合、体面、安全且卫生的公寓的机会。

NYCHA 的目标是最大程度减少居民搬迁和生活干扰。预计大多数居民将直接搬入全新的公寓，而无需临时搬迁。

部分居民可能需要临时搬迁，以便完成 Fulton and Elliott-Chelsea 住宅的重建工作。如果您居

住在西 19 街 401 号和 419 号，或西 27 街 436 号，您将需要在第一阶段重建期间搬迁，时间约为 36 至 48 个月。NYCHA 将会向这些居民发送后续通知。在重建开始前，我们将协助上述楼栋的居民搬迁到 Fulton and Elliott-Chelsea 园区内的其他公屋单元，若现场无合适单元，则搬迁至园区外的单元。NYCHA 正与 PACT 合作方以及 Housing Opportunities Unlimited 合作，收集居民的家庭需求信息，以便为居民提供搬迁流程相关资讯，并帮助他们了解施工期间将迁往的住房单元情况。

在重建楼栋完工后，居住在西 19 街 401 号和 419 号，或西 27 街 436 号的居民，将能够在符合 HUD 和纽约市建筑安全及居住标准重建楼栋中租赁并入住单位，且租赁条款将为合理条件。然而，如果由于家庭结构变化，新楼栋中没有足够适合大小的公寓，某些居民可能需要继续居住在临时安置单元，或者 NYCHA 与 PACT 合作方将为 Fulton and Elliott-Chelsea 的所有符合条件的居民提供其他公寓直到有适合大小的单元可供入住。所有需要搬迁的居民将获得搬迁援助，包括搬家费用。

关于未居住在西 19 街 401 号、419 号或西 27 街 436 号的其他居民的搬迁时间安排，稍后将提供更多信息。

请注意，本通知不会改变您继续支付租金并履行所有租赁义务的责任。如果未能履行这些义务，则可能会导致终止您的租约。

再次提醒，这不是要求您搬迁的通知。请在 NYCHA 和 PACT 合作方工作人员与您讨论是否符合搬迁援助条件之前，切勿搬迁或承诺购买或租赁替代住房。在做任何搬迁计划之前，务必先与 NYCHA 和 PACT 合作方联系。请保留此信函以作记录。

任何搬迁将遵循公平住房和民权要求的相关规定。如果您因残疾需要合理住宿，或对搬迁有其他疑问，请联系 PACT 合作方的搬迁代理，他们将为您提供帮助。

我们知道您可能有许多问题，因此我们将在未来几个月继续与您沟通以解答您的疑虑和问题。我们将在 [日期] 举行额外的会议，详细解释重建过程。PACT 合作方的搬迁代理将安排与每户家庭的会面，讨论本信函的内容，并回答您可能有的关于搬迁过程的任何问题。PACT 合作方的搬迁代理也可以通过以下方式联系：亲自前往 Housing Opportunities Unlimited，地址为纽约州纽约市西 19 街 420 号 1E，邮政编码 10011；电话 718-775- 3712；电子邮件 FEC@housingopportunities.com。搬迁代理将为您提供搬迁新家的帮助。

此致，
New York City Housing Authority



NEW YORK CITY HOUSING AUTHORITY
90 CHURCH STREET • NEW YORK, NY 10007
TEL: (212) 306-3000 • <http://nyc.gov/nycha>

LISA BOVA-HIATT
CHIEF EXECUTIVE OFFICER

EVA TRIMBLE
CHIEF OPERATING OFFICER

基本信息通知

_____, 2025

通过挂号信/需要回执的信件递送

[Addressee]

致 [Name]:

纽约市房屋局（NYCHA）谨此致函通知，Fulton 和 Elliott-Chelsea 住宅区，包括您目前居住的位于：_____, NY, NY 的物业，可望获得美国住房和城市发展部（“HUD”）提供的联邦资金援助，通过NYCHA实施的「永久合理租金之共同承诺（“PACT”）计划的拟建项目进行重建（“拟建项目”）。NYCHA 一直在与 Elliott Fulton, LLC（Essence Development 和相关公司的合资企业）（统称“PACT合作伙伴”）就拟建项目进行协调。拟建项目的环境影响目前正处在研究阶段，并将成为环境影响报告的主题，供民众审阅和点评。

本信不是要求您迁出住房单位的通知。您目前暂时还无需搬迁。NYCHA将在要求您搬迁前至少90天通知您。

本通知的目的是向您提供有关 Fulton 和 Elliott-Chelsea 住宅区的拟议重建计划，以及根据联邦法律《统一搬迁援助和不动产收购政策法案》（“URA”）和《RAD 搬迁通知》（RAD 通知：关于公平住房和民权要求以及 RAD 第一部分 - 公共房屋转换条例PIH 2016-17（HA）中的适用条件）的规定，您可能符合资格获得搬迁援助资格的消息。根据URA法案的规定，您可能符合资格获得搬迁援助和补助金。另外，通过NYCHA的PACT计划，居民的权利和保障将被保留。

如果环境审查完成并获得批准，而且HUD提供财政援助并批准拟建项目，PACT的合作伙伴将与NYCHA合作，将重建项目中的新建住房单位取代所有现有的公共住

房单位，并根据合理的条款和条件，向每个现居Fulton和Elliott-Chelsea住宅区的居民提供返迁新建的Fulton和Elliott-Chelsea住宅区内的合适、安全和洁净的住房单位的机会。

NYCHA 的目标是最大限度地减少 NYCHA 居民搬迁的次数和所受到的干扰。预计大多数居民将直接搬进全新的住房单位，而无需进行临时搬迁。

但是，如果你住在位于西19街401号和419号或西27 道436号的住宅楼，预计你需要在重建工程进行的第一阶段期间迁出住房单位，为期大约36至48个月。在重建工程开始之前，我们将帮助居住在这些住宅楼中的居民搬迁至 Fulton 或 Elliott-Chelsea住宅区的另一个公共住房单位，或者，如果住宅区内没有合适的住房单位，则迁往住宅区外的住房单位。NYCHA 正在与 PACT 合作伙伴和 Housing Opportunities Unlimited无限住房机会服务机构（“搬迁代理”）合作，向居民征集有关其家庭需求的信息，并向他们提供有关搬迁流程的详情以及居民在施工期间将迁入的住房单位的地点。

新建住宅楼的工程完成后，目前居住在西19街401号和419号或西27 道436号的住宅楼的居民将可根据合理的条款和条件租赁并入住第一栋新建住宅楼内合适的，安全的，洁净的住房单位。但是，如果由于家庭成员的变化而新建住宅楼中没有足够数量的面积合适的住房单位，部分居民可能需要继续在其临时安置住房单位居住或在由NYCHA和PACT合作伙伴为Fulton和Elliott-Chelsea住宅区的所有符合条件的居民安排的其它住房单位居住，直到Fulton和Elliott-Chelsea住宅区的新建住宅楼可提供面积合适的住房单位。

所有被要求搬迁的居民都将获得搬迁援助，包括搬迁费用。

关于目前不在西19街401号和419号或西27 道436号住宅楼居住的其他所有居民的搬迁时间的更多信息将稍后提供。

NYCHA尚未确定您是否符合资格获得搬迁援助。 本信不是搬迁援助资格通知。

根据公共法105-117 条规定，在美国非法居留的外籍人士没有资格获得搬迁援助，除非资格不符的情况导致其合格配偶，父母，或子女遭遇严重困境。所有寻求搬迁援助的居民都必须提供其美国公民或国民，或美国合法居留的外籍人士的身份证明。

如果NYCHA将来确定您符合资格获得搬迁援助，您将获得：1) 搬迁咨询服务，包括帮助寻找其它住所的服务；2) 至少提前90天的需要搬迁的书面通知；3) 搬迁费用补助；以及 4) 安置住房单位的费用，以帮助您租赁相似的替代住房的费用，也可用于购买住房。您可在工程结束后返迁新建住宅楼。如果您决定返迁，PACT 伙伴将支付返迁费用。如果您认为您的援助申请未被适当考虑，您还有权对NYCHA的决定提出申诉。随函所附的HUD 编制的有关“承租人迁出其住房的搬迁援助”手册提供了此项援助的详情和其它相关信息。

请注意，本通知不会改变您继续支付租金及履行其它租赁义务的责任。违反条例的居民的租约可能会被终止。

再次提醒，本信不是要求您迁出住房单位的通知，而且不确定您当前是否符合资格 获得搬迁费用和援助。在NYCHA和PACT合作伙伴的职员与您讨论您是否符合资格获得搬迁援助之前，请勿进行搬迁或承诺购买或租赁替代住所。 如果您在收到正式搬迁资格通知前未与NYCHA协调而进行搬迁，您将失去获得搬迁援助的资格。请务必在规划任何搬迁行动前联系NYCHA和PACT合作伙伴。请保留此信，以作记录。

任何搬迁都将根据公平住房和民事权利法规要求实施。如果您因残疾而需要合理便利措施，或对搬迁有其它疑问，请联系 PACT 合作伙伴，他们将为您提供帮助。

我們相信您會有很多疑問，我們將在未來幾週內繼續與您聯繫，解決您的疑慮解答您的疑問。PACT 計劃合作夥伴的搬遷代理將與每戶家庭成員安排面談時間，討論此信的內容回答您對搬遷流程的疑問。請前往位於420 West 19th Street #1E 的 **Housing Opportunities Unlimited** 辦公室，或通過電話：**718-775-3712** 或電郵：FEC@housingopportunities.com 聯繫 PACT 合作夥伴的搬遷代理。該機構將在搬遷過程中協助您遷入新住房單位，幫助您保留任何獲得搬遷援助金的資格。

此致，



Jonathan Gouveia
执行副总监，地产开发部



NEW YORK CITY HOUSING AUTHORITY
90 CHURCH STREET • NEW YORK, NY 10007
TEL: (212) 306-3000 • <http://nyc.gov/nycha>

LISA BOVA-HIATT
CHIEF EXECUTIVE OFFICER

EVA TRIMBLE
CHIEF OPERATING OFFICER

**RAD 搬迁通知及 90 天通知 针对“0 期”居民
(401 & 419 West 19th Street or 436 West 27th Drive) 的 (就地搬迁)**

2025 年 7 月 28 日

通过挂号信/回执寄送

[Resident Name]

[Current Address]

尊敬的 [Resident Name]:

正如我们之前通过通知和会议告知您的，纽约州纽约市 Fulton and Elliott- Chelsea 社区（包括您目前居住的房产）正在进行重建，该项目将作为一项联邦资金援助项目的一部分，该项目将获得美国 HUD 的 RAD 的资助，该项目是 NYCHA 的 PACT 的一部分。

本通知旨在告知您，在重建 1 期进行期间，居住在 401 & 419 West 19th Street or 436 West 27th Drive 的所有居民都需要搬迁约 36-48 个月。NYCHA and Elliott Fulton LLC (“PACT 合作伙伴”) 将在搬迁过程的每个步骤中与您合作。请记住，您无需立即搬迁。

- 这是您的 90 天通知。

在 1 期重建开始之前，我们将帮助这些建筑中的居民搬迁至 Fulton 或 Elliott-Chelsea 的其他公共住房单元，或者，如果现场没有合适的公共住房单元，则搬迁至场外单元。当工程接近完工且有合适大小的单元可供入住时，我们将会与居民联系。NYCHA 和 PACT 合作伙伴将在整个转换过程中追踪合适的家庭规模。重建 1 期工程竣工后，居住在 401 & 419 West 19th Street or 436 West 27th Drive 的居民将能够在合理的条款和条件下，租赁并入住新楼宇中舒适、安全、卫生的单元。但是，如果由于家庭变动导致新楼宇中没有足够的合适大小的公寓，某些居

民可能需要继续留在其搬迁单元中，或者 NYCHA 和 PACT 合作伙伴将为 Fulton and Elliott-Chelsea 社区所有符合条件的居民寻找公寓，直到 Fulton or Elliott-Chelsea 的新楼宇中出现合适大小的单元。所有需要搬迁的居民都将获得搬迁援助，包括搬迁费用。

根据 PACT 合作伙伴的搬迁代理机构 Housing Opportunities Unlimited（简称“搬迁代理”）对您家庭的访谈内容，您将搬迁至 Fulton or Elliott-Chelsea 的另一套公共住房单元。

请注意：

- 您无需在收到此通知后的 90 天内搬迁。
- 您将获得搬迁援助，其中包括报销与任何临时搬迁相关的所有合理的自付费用（包括但不限于增加的住房费用和搬迁费用）。
- 您有权在 Fulton or Elliott-Chelsea 重建项目竣工后返回该项目中的新公寓，但如果您已搬离原址，则没有义务返回已竣工的项目。
- 您的搬迁将按照公平住房和民权的要求而完成。
- 搬迁代理将与您合作，在 Fulton or Elliott-Chelsea 内寻找另一套公寓。[选择公寓后，您将收到并签署一封租户接受函，确认您选择的公寓以及您临时单元的新公共住房租约。
- 您需要临时搬迁大约 36-48 个月才能完成重建项目。

根据公法 105-117，非法居住在美国的外国人没有资格获得搬迁援助，除非此类不合格会给符合条件的配偶、父母或子女造成异常困难。所有寻求搬迁援助的人士都必须证明自己是美国公民或国民，或合法居住在美国的外国人。

您无需在 2025 年 10 月 26 日或收到此信后的 90 天内（以较晚时间为准）搬离您的公寓。我们已根据您的住房偏好和需求，为您找到了一套类似的替代公寓，详情如下。

您有权获得临时搬迁援助，包括：

- 搬迁咨询服务。这包括咨询和其他援助，以帮助您找到新住所并准备搬迁。
- 支付搬家费用。NYCHA 和 PACT 合作伙伴将免费为您提供所有必要的搬家服务，包括个人物品的打包和拆包。
- 临时替代公寓。以下公寓被确定为舒适、安全和卫生的：

开发	地址	提供公寓编号	预估租金及公用事业费用	房间大小	楼层
			\$		

HOU 将作为您的主要联系人，协调您在 Fulton or Elliott-Chelsea 社区内的搬迁事宜。PACT 合作伙伴将主要负责您在 Fulton or Elliott-Chelsea 社区重建后返回新建楼宇的事宜，这项工作将由 HOU 协调。

任何搬迁都将遵循公平住房和民权的要求。如果您因残疾需要合理的调整，或对搬迁有其他疑问，请联系 PACT 合作伙伴的搬迁代理，地址：420 West 19th Street 1E NY, NY, 10011, 致电：718-775-3712，或发送电子邮件至 FEC@housingopportunities.com。他们将为您提供帮助。

请记住，在我们进一步讨论您是否有资格获得搬迁援助之前，请勿搬迁或承诺购买或租赁新房。这封信对您很重要，请妥善保管。

此致，

New York City Housing Authority



NEW YORK CITY HOUSING AUTHORITY
90 CHURCH STREET • NEW YORK, NY 10007
TEL: (212) 306-3000 • <http://nyc.gov/nycha>

LISA BOVA-HIATT
CHIEF EXECUTIVE OFFICER

EVA TRIMBLE
CHIEF OPERATING OFFICER

RAD [60 天 / 30 天] 搬迁通知
(401 & 419 West 19th Street or 436 West 27th Drive 的居民) (就地临时搬迁)

尊敬的 [NAME]:

正如我们之前通过通知和会议告知您的，Fulton and Elliott-Chelsea 社区，包括您目前位于纽约州纽约市_____的房产，拟利用美国 HUD 的 RAD 的联邦资金援助进行重建，作为 NYCHA 的 PACT 项目的一部分（简称“拟议项目”）。NYCHA 一直与 Elliott-Fulton, LLC（Essence Development and Related Companies（“PACT 合作伙伴”）的合资公司）就拟议项目进行协调。

您收到了一系列搬迁通知，包括一份 90 天搬迁通知 和一份 60 天搬迁通知，通知中告知您需要临时搬迁以开展这些重建活动。提醒您，重建项目完成后，您有权返回重建项目内的新公寓。

本通知将作为您的 [60 天 / 30 天] 临时搬迁通知。本通知告知您，我们已为您提供一个舒适、安全且卫生的住宅单元（如下所列），您需要在 **(insert date at least [60 / 30] days after the date of this notice)** 之前搬迁，但您可以选择提前搬迁。您将被临时搬迁至位于以下地址的搬迁单元：（临时搬迁单元地址）。

预计您的搬迁将持续 36-48 个月。我们预计，401 & 419 West 19th Street or 436 West 27th Drive 的大多数居民将能够在 Fulton and Elliott-Chelsea 住宅区重建项目 1 期竣工后搬入新公寓。但是，如果由于家庭规模的变化导致新楼宇中可用面积合适的公寓不足，某些居民可能需要继续留在其搬迁单元中，或者 NYCHA 和 PACT 合作伙伴将为所有符合条件的 Fulton and Elliott-Chelsea 社区居民寻找其他公寓，直到 Fulton and Elliott-Chelsea 社区新楼宇中出现面积合适的公寓为止。

您的搬迁将由: (name of moving company/move contact) 进行, 预计搬迁开始时间为: (start time of move) 。

此次临时搬迁费用将由 PACT 合作伙伴承担, 除非您的家庭收入发生变化, 否则您在临时搬迁期间的房费用不会增加。您有权返回开发区内的新单元, 并将获得相同的免费搬迁援助。

根据广泛的居民搬迁咨询、从您的家庭收集的调查数据以及您的物业管理处提供的合理住宿信息, 已完成居民的单元分配。已获批准的合理住宿条件的居民已被分配到符合其需求的单元。任何新的合理住宿申请, 如果获得批准, 将在有合适的单元可用时立即予以安排。如果您认为新单元因无障碍或行动不便而无法您的需求, 请联系 PACT 合作伙伴的搬迁代理, 地址: 420 West 19th Street 1E NY, NY, 10011, 致电: 718-775-3712, 或发送电子邮件至 FEC@housingopportunities.com。

我们将全程为您提供打包材料、协助和指导, 确保您拥有所需的一切, 从而顺利、轻松地完成搬家。

如果您对本通知以及您是否有资格获得搬迁援助和付款有任何疑问, 请在制定任何搬家计划之前, 亲自联系 PACT 合作伙伴的搬迁代理, 地址: **420 West 19th Street 1E NY, NY, 10011, 致电: 718-775-3712, 或发送电子邮件至 FEC@housingopportunities.com。**

此致,
The New York City Housing Authority

如果你已经亲自接收到此信函, 请在下方签名以确认已收到本通知:

居民签名

日期