



FULTON 與 ELLIOTT-CHELSEA 住宅區臨時安置計劃

約市房屋局 (NYCHA) 及我們的合作伙伴繼續通過「永久合理租金之共同承諾」(PACT) 計劃 (以下簡稱「工程項目」) 推進 Fulton 與 Elliott-Chelsea 住宅區 (FEC) 住房單位的全面改造項目。

工程項目包括對 2,056 個公共住房單位進行一對一置換 (考慮必要的且合適的臥室數量), 並在 Chelsea 住宅區新建多達 3,400 個住房單位, 其中包括多達 1,038 個永久性可負擔住房單位。臨時安置計劃制定了將適用於 FEC 居民搬遷的具體政策、程序、權利和福利。

約 94% 居住在 Fulton 與 Elliott-Chelsea 住宅區的居民僅需從其原住房單位往替代住宅樓的新住房單位進行搬遷一次。其餘 6% 的居民 (居住在西 19 街 401 號和 419 號, 以及西 27 街 436 號的居民, 即「第 0 階段受影響居民」) 將搬遷兩次: 首先搬入 FEC 住宅區內現有住宅樓中的一個已翻新的空置住房單位, 之後再搬入其新的永久住房單位。

搬遷流程及預計時間表概述

第 0 階段: Chelsea Addition 住宅區與 Fulton 住宅區 11 號樓的居民

Chelsea Addition 住宅區 (西 27 街 436 號) 和 Fulton 住宅區 11 號樓 (西 19 街 401 號和 419 號) 的居民將於 2025 年夏季開始搬遷至 FEC 住宅區內其他住宅樓內的已翻新的空置住房單位。

在今年夏季進行的環境評估程序結束後, 居民將收到有關強制搬遷程序開始至少還有 90 天的通知。但是, 居民可選擇提前搬入已翻新的住房單位, 而且自願搬遷可於 90 天期限開始或結束前進行。

所有第 0 階段居民將簽署安置房屋的新租約, 以及一份《返遷權協議》, 以保證其在重建工程結束後獲得合適面積的住房單位。所有已向 NYCHA 提交並獲批合理便利措施的第 0 階段居民, 將被編配符合所提要求的臨時住房單位。

第 1 階段:

根據目前對擬議工程項目進度的估算, 首批替代住宅樓的施工將於 2025 年底開始。預計首批替代住宅樓於 2028 年在 Fulton 住宅區和 2029 年在 Elliott-Chelsea 住宅區完成並交付居民入住。

搬遷至第一階段替代住宅樓的居民將在替代住宅樓竣工前簽署新的住宅區專屬第 8 章房屋租約。NYCHA 將對所有搬遷至第一階段替代住宅樓的家庭開展進一步的宣傳工作, 以詳細說明相關流程。

租金援助示範計劃 (RAD) 及其它聯邦法規確保住房永久可負擔且居民權益得到充分保障。搬遷援助費用將由 PACT 合作夥伴承擔。現居以下地址的居民將在樓宇工程結束後搬遷至第一階段的替代住宅樓: Fulton 住宅區 5 號樓 (431 西 17 街)、Fulton 住宅區 7 號樓 (第九大道 121 號)、Fulton 住宅區 8 號樓 (西 18 街 401 號), Fulton 住宅區 10 號樓 (西 19 街 412 號)、Elliott 住宅區 1 號樓 (第 10 大道 288 號和西 27 街 450 號) 以及 Chelsea 住宅區 2 號樓 (西 26 街 420 號和西 25 街 415 號)。

重要信息

- **居民搬遷援助:** 無限住房機會(HOU) 搬遷與支援服務機構的搬遷協調員將向每個家庭提供一對一的協助, 以確定搬遷需求。所有臨時安置居民的相關搬遷援助費用將由 NYCHA 和 Elliott Fulton LLC 有限責任公司承擔, 後者是發展商 Essence Development 和地產商 Related Companies成立的合資企業 (PACT合作夥伴)。
- **居民權利:** PACT 是紐約市政府實施的 RAD 計劃。PACT計劃和RAD計劃, 以及1970年《統一搬遷援助和房地產徵用政策法案》, 確保住房永久可負擔, 居民權利得以完全保留, 且被要求搬遷的居民在重建項目中可保證獲得合適面積的住房單位。
- **搬遷期間及之後的租金:** 根據第0階段要求臨時搬遷的居民將繼續支付調整後收入的30%作為租金。工程項目結束後, 居民將繼續向所承租的替代住宅樓的住房單位支付調整後家庭收入的30%作為租金。¹
- **社區空間:** Fulton 社區中心將繼續開放, 直至新建工程結束, 然後永久遷入新址。Elliott 社區中心將在新建工程進行期間暫時搬遷, 隨後永久遷入全新的設施。PACT合作夥伴將安排臨時場地並承擔所有搬遷相關費用。
- **社區諮詢:** 在整個過程中, 確保居民及時了解相關信息是我們的首要任務。HOU機構、PACT合作夥伴和 NYCHA將繼續分發通知, 並定期參加和舉辦會議, 共同討論工程項目的各方面, 包括搬遷流程。

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 例外規定可能適用於支付固定租金的家庭; 目前參與租戶專屬第8章房屋租金補助計劃的家庭; 符合美國聯邦房屋及城市發展部 (HUD) 定義的混合家庭; 或簽署了非公共房屋租約的超額收入家庭。

居民搬遷計劃

New York City Housing Authority
為了重建

Fulton & Elliott-Chelsea Houses 住宅區
NEW YORK CITY HOUSING AUTHORITY
PACT 項目
HUD 依據 RAD 以及第 18 條的重建項目

開發商: **ELLIOTT FULTON, LLC**
Essence Development 及 The Related Companies 的合資企業

搬遷代理: HOUSING OPPORTUNITIES UNLIMITED

2025 年 5 月 2 日

目錄

二、簡介	5
三、現有項目概要	6
四、分期及重建計劃概述	7
Fulton 社區分期建設場地地圖	8
Elliott- Chelsea 社區分期建設場地圖	11
五、0 期和 1 期重新入住的搬遷計劃	14
搬遷計劃	14
搬遷期間的租金	15
六、商業和社區設施空間	16
七、居民搬遷	16
搬遷服務和程式	16
搬遷援助 - 搬遷和轉移費用	18
居民通知	20
八、居民服務和社區參與摘要	22
九、搬遷預算	23
十、申訴和上訴程式	24
居民未遵守本計劃	24
上訴理由	24
提起上訴	25
十一、搬遷記錄保存和通知	26
附錄	29
通知	29
搬遷預算	52

一、定義

1. **受影響居民** – 指在 RAD 資訊通知 (“RIN”) 發佈時或之後居住在 Fulton & Elliott-Chelsea 住宅區的所有家庭。更多詳情，請參閱第四部分 “分期重建計劃概述” 。
2. **舒適、安全、衛生** – 替代住房應 (a) 結構堅固、防風雨且維護良好; (b) 包含安全的電線和安全的供暖系統; (c) 面積足以滿足搬遷人員的空間需求; (d) 包含安全、暢通的出口，方便行動不便人士通行; (e) 符合含鉛油漆和其他環境危害方面的要求
3. **拆除** – 指通過拆除開發項目中的一個或多個永久性建築的行為或過程。
4. **Elliott Fulton, LLC** - Essence Development 與 The Related Companies (在本計劃中稱為 PACT 合作夥伴) 的合資企業。
5. **老年人** - 62 歲及以上人士。
6. **現有建築** - Fulton & Elliott-Chelsea 住宅區的現有建築。
7. **Fulton & Elliott-Chelsea 住宅區 (簡稱 “FEC”) 項目 (或 “項目”)** - 根據 RAD/第 18 條，其援助形式將從一種租賃援助轉換為另一種，並將進行重建的房產。
8. **住房選擇券 (簡稱 “HCV”) 計劃** - 聯邦政府的主要項目，旨在說明極低收入家庭、老年人和殘疾人士在私人市場上獲得舒適、安全、衛生的住房。
9. **Housing Opportunities Unlimited (簡稱 “HOU”)** – PACT 合作夥伴聘請的專業搬遷代理機構，在協助大型房屋修復、重建和搬遷項目方面擁有豐富的經驗和專業知識。
10. **HUD** – 美國住房和城市發展部。
11. **PACT** – Permanent Affordability Commitment Together (簡稱 “PACT”) 是一項允許 NYCHA 解鎖資金的項目，用於完成全面維修或在 NYCHA 房產上建造新的現代化住宅。通過 PACT，開發項目將被納入 Rental Assistance Demonstration (簡稱 “RAD”)，並過渡到更穩定的聯邦資助項目，即基於項目的第 8 條。PACT 確保房屋永久可負擔，並充分保障居民權利。
12. **PACT 合作夥伴** – Elliott Fulton LLC, Essence Development 與 The Related Companies 的合資企業。
13. **PBV**——第 8 條基於項目的代金券 (簡稱 “PBV”) 是公共住房機構 (簡稱 PHA) 住房選擇代金券 (簡稱 “HCV”) 計劃的一部分。
14. **殘疾人**——因身體或精神障礙而嚴重限制一項或多項主要生活活動的人。
15. **第0期**——第一批被拆除的建築是 Chelsea Addition (436 West 27th Street)，這是一棟 14 層的舊建築，包含 96 套一居室單元; 以及 Fulton 住宅 11 號樓 (401 and 419 West 19th Street)，這是一棟 6 層建築，共有 36 套單元 (24 套三居室單元和 12 套四居室單元)。
16. **第0期受影響居民**——所有首批拆除的建築單元均為 Chelsea Addition (436 West 27th Street)，這是一棟 14 層的高層建築，內設 96 套一居室單元; 以及 Fulton 住宅 11 號樓 (401 and 419 West 19th Street)，共包含 36 套單元 (24 套三居室單元和 12 套四居室單元) 的六層建築。由於施工時間安排，所有零期受影響的居民都需要搬遷超過 12 個月。所有或至少絕大多數 0 期受影響的居民將暫時遷入 Fulton & Elliott-Chelsea 住宅區現有的空置房屋，並在遷入一期重建項目的其他建築之前，繼續居住在其搬遷單元內。

17. **第 1 期重新入住** – 將 0 期受影響的居民遷入兩棟 1 期替代建築，這兩棟建築除 0 期受影響的居民外，還將容納來自其他 FEC 現有建築（“現有建築”）的其他居民。
18. **RAD** – Rental Assistance Demonstration 是一項 HUD 的項目，旨在通過允許 Public Housing Agencies（“PHA”）和其他 HUD 援助房產的業主將單元從其原始 HUD 融資來源轉換為基於項目的第 8 條合同，以維護經濟適用的住房。
19. **重建** – 擴建、改造、改建或翻新開發項目中的公寓和公共區域的行為或過程。
20. **搬遷** – 為配合修復項目和新建項目，從一個單元搬遷到另一個單元。
21. **搬遷協調員**——PACT 合作夥伴搬遷代理的代理，其具體任務是負責重建項目后每位居民的搬遷，監督和協調所有搬遷活動，並實施搬遷計劃，以確保遵守適用的搬遷法規、指南和法律。
22. **搬遷計劃或（“計劃”）**——搬遷計劃或（“計劃”）規定了 Fulton & Elliott-Chelsea 住宅區所有受影響居民搬遷的具體政策、程序、權利和福利。本計劃根據 HUD RAD 和第 18 條的要求、1970 年《統一搬遷援助和不動產徵用政策法》（經修訂）（“URA”）、42 U.S.C. 第 4601 條及以下條款及其實施條例 49 C.F.R. 第 24 部分制定；HUD 手冊 1378，關於實施 URA 及其實施條例的政策和指南；以及 NYCHA PACT 指南。
23. **替代建築** – 重建期間建造的新建築，用於取代 Fulton & Elliott-Chelsea 住宅區現有的 2,056 個 NYCHA 居住單元。
24. **第 18 條** – 1937 年《美國住房法》（1998 年修訂）第 18 條賦予 Public Housing Agencies（“PHA”）拆除或處置公共住房的廣泛權力，HUD 已創建工具將其與 RAD 結合使用，以確保所有居民保留 RAD 權利。
25. **TSAP** – NYCHA 的租戶選擇和分配計劃。
26. **URA**——1970 年《統一搬遷援助和不動產徵用政策法案》（“URA”）為受聯邦或聯邦資助項目徵用、修復或拆除不動產影響的人們提供重要的保護和援助。

二、引言

Fulton & Elliott-Chelsea 住宅區（簡稱“FEC”）是 New York City Housing Authority（簡稱“NYCHA”）下屬的一個聯邦公共住房社區，擁有 2056 套公寓。根據 NYCHA 的“Permanent Affordability Commitment Together”（簡稱“PACT”）項目，FEC 的居民選擇了 Elliott Fulton, LLC（Essence Development 與 The Related Companies 的合資企業）作為 Fulton & Elliott-Chelsea 住宅區（簡稱“項目”）的 Rental Assistance Demonstration 項目（簡稱“RAD”）和第 18 條項目改建和重建項目的開發商（簡稱“PACT 合作夥伴”）。搬遷計劃（簡稱“計劃”）規定了 Fulton & Elliott-Chelsea 住宅區所有受影響居民搬遷的具體政策、程式、權利和福利。本計劃依據以下規定制定：HUD RAD 及其第 18 條要求、1970 年《統一搬遷援助和不動產徵用政策法》（修訂版）（簡稱“URA”）、42 U.S.C. 第 4601 條及以下條款及其 49 C.F.R. 第 24 部分的實施條例、HUD 手冊 1378、關於實施 URA 及其實施條例的政策和指南；以及 NYCHA PACT 指南。

本計劃的根本目標是確保受本項目影響的 Fulton & Elliott-Chelsea 住宅區的居民得到公平和一致的待遇，以免他們因旨在造福全體居民的活動而直接遭受不成比例的困難。

在項目轉為第 8 條之前，居民搬遷和居民合理住宿安排將根據 NYCHA 的公共住房入住規則和 Tenant Selection and Assignment Plan（簡稱“TSAP”）進行管理。就本搬遷計劃及相關的居民搬遷和安置而言，Fulton & Elliott-Chelsea 住宅區因其地理位置相近、共同運營和協調重建而被視為一個項目建築群。¹ 所有受影響的居民均可在 New York City Housing Authority 辦公室位於 421 W 17th Street 的 Fulton 住宅區和位於 430 W 26th Street 的 Elliott-Chelsea 住宅區的管理辦公室獲取該計劃。此外，搬遷代理機構的現場辦公室也提供該計劃：Housing Opportunities Unlimited（簡稱“HOU”），位址：420 W 19th Street, Apt 1E。¹

如有任何關於此搬遷計劃的問題，請聯繫以下人員：

搬遷代理：

Housing Opportunities Unlimited

420 West 19th Street, Apt 1E New York, NY 10011

Caitlin Coleman

項目經理

ccoleman@housingopportunities.com

¹ 任何在該項目綜合體各社區之間進行的搬遷均視為現場搬遷。

New York City Housing Authority:

90 Church Street, 5th Floor New York, NY 10007 Spencer Edwards

資深項目經理

PACT Partner:**Elliott Fulton LLC**

30 Hudson Yards FL72 New York, NY 10001

Essence Development, LLC, 及其成員

Jamar Adams, 總經理

Related Elliott Fulton, LLC, 及其成員

Gregory Gushee, 副總經理

三、現有項目概要

Fulton & Elliott-Chelsea 住宅區的居民決定推進一步雄心勃勃的方案，通過 NYCHA 的 “ Permanent Affordability Commitment Together ” (簡稱 PACT) 計劃重建社區，為居民提供永久可負擔的全新現代化住宅。該項目還將為新居民提供混合收入公寓，這些公寓將新增並安置在項目地塊內，並提供配備更多便利設施和重新規劃的公共空間的全新現代化開放空間。

Fulton & Elliott-Chelsea 住宅區，是 NYCHA 的聯邦公共住房，位於紐約市 Chelsea 街區，60 多年來一直為社區提供經濟適用房。

John Lovejoy Elliott 住宅區於 1945 年竣工。Chelsea 住宅區和 Robert Fulton 住宅區緊隨其後，分別於 1964 年 5 月和 1965 年 3 月建成，兩者相隔不到一年。Chelsea Addition 項目於 1968 年竣工。自 Fulton & Elliott-Chelsea 住宅區建成以來，NYCHA) 一直擁有其擁有權。

FEC 建築群由分佈在六個街區內四個不同建築工地的 2,056 個單元組成。Fulton 住宅區由位於 West 16th 至 West 19th Streets 9th 和 10th Avenues 之間的 11 棟建築組成。Fulton 住宅區包含三棟 25 層的高層建築和八棟 6 層的低層建築，共計 944 個單元。Hudson Guild Fulton Center 是一家非營利組織，為 Fulton 住宅區的居民及其周邊社區成員提供社會服務，也位於 Fulton 住宅區的其中一棟低層建築內。Chelsea 住宅區由兩棟 21 層的高層建築組成，共計 425 個單元。Chelsea Addition 於 1968 年建成，由一棟 14 層高的 96 個單元組成。Hudson Guild Fulton Center 是一家非營利組織，為 Fulton & Elliott-Chelsea 住宅區的居民及周邊社區成員提供社會服務，位於 Chelsea Addition 的一至兩層。Elliott 住宅區由四棟 11 層和 12 層的高層建築組成，共計 591 個單元。其中一棟 Elliott 住宅區的高層建築的底層設有日托中心。

該項目將分期拆除並建造新的建築（“替代建築”，統稱“替代項目”），以確保 FEC 里經濟適用房的長期

可持續性。通過對 2,056 套現有公共住房公寓進行一對一替代（並考慮必要且合適的臥室面積），並將 FEC 轉換為基於項目的長期第 8 條，該項目將為長期經濟適用房提供公共住房居民保障，使其擁有新的建築生命週期，並以翻修所無法企及的方式，來改善居住條件。

當前居民人口統計	Fulton	Elliott	Chelsea	Chelsea Addition
老人	581	314	240	107
有 6 歲以下兒童的家庭	63	48	31	0
有 6 至 17 歲兒童的家庭	260	202	141	0
單人家庭	391	200	166	59
有 4 個人及以上的家庭	121	71	57	0

現有場地資訊圖表：

區	建築數量	單元數量	0 臥室數量	1 臥室數量	2 臥室數量	3 臥室數量	4 臥室數量	5 臥室數量
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、分階段重建計劃概述

根據美國 HUD 在其 Rental Assistance Demonstration 項目（“RAD”）下授予的一項獎勵，NYCHA 已獲得授權，將 Fulton & Elliott-Chelsea 住宅區的現有公共住房單元轉換為長期的第 8 條基於項目的代金券（“PBV”）合同。NYCHA 與 PACT 合作夥伴簽署了一份總體開發協定，概述了 NYCHA 保留擁有權的流程，並且 PACT 合作夥伴將在獲得 HUD 批准後，與 NYCHA 合作，為每棟新的替代建築簽訂長期土地租賃協定。這些主要法律檔以及其他文件將確保項目居民的完工、居民權利、自 NYCHA 發佈 RAD 資訊通知之日起或之後，該地塊公共住房居民的合法入住權，以及重建後的 Fulton & Elliott-Chelsea 住宅的替代單元的長期可負擔性。

該項目將分期拆除和重建 Fulton & Elliott-Chelsea 社區。本搬遷計劃專門針對與重建 1 期相關的重建、搬遷

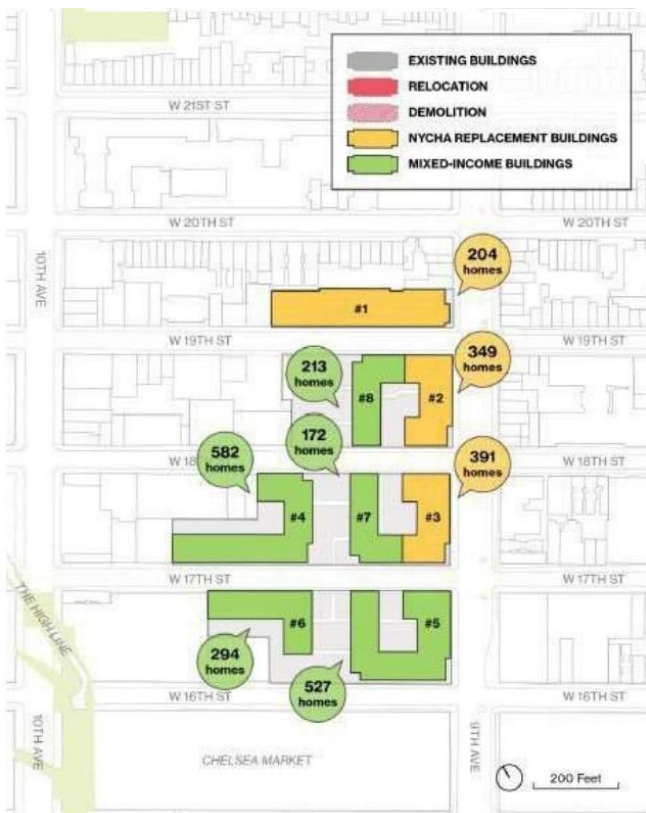
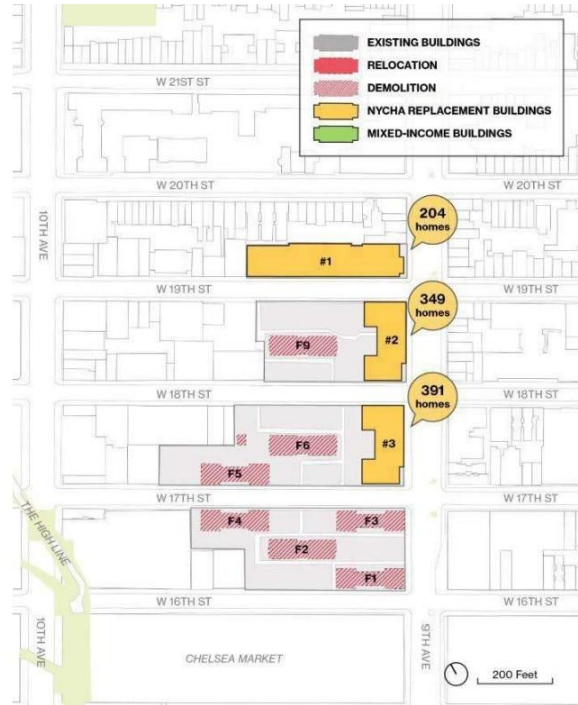
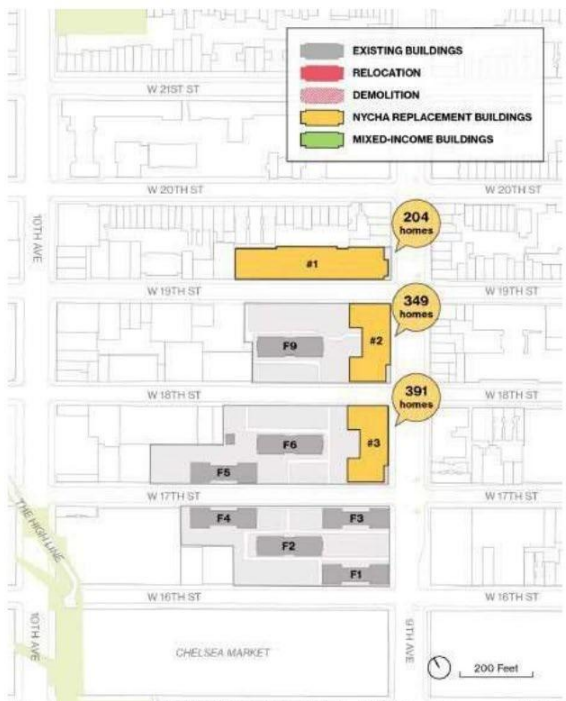
和重新入住，因為這些居民（“0 期受影響居民”）將在 1 期替代建築施工期間需要臨時搬遷。其餘受影響居民將直接從現有建築中的現有住所遷入替代建築中的新建住所。

Fulton 社區預計分期施工現場地圖²



² 分期實施反映截至 2025 年 7 月 2 日的計劃。分期實施可能會發生變化，屆時將對搬遷計劃進行修訂。

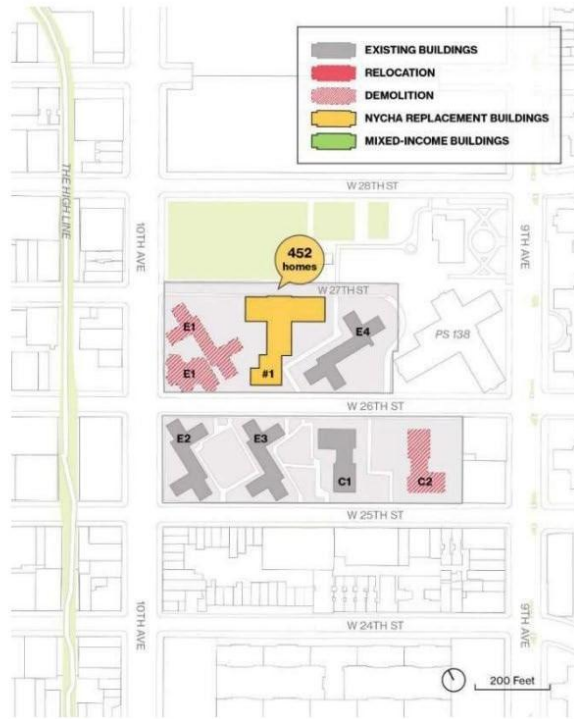
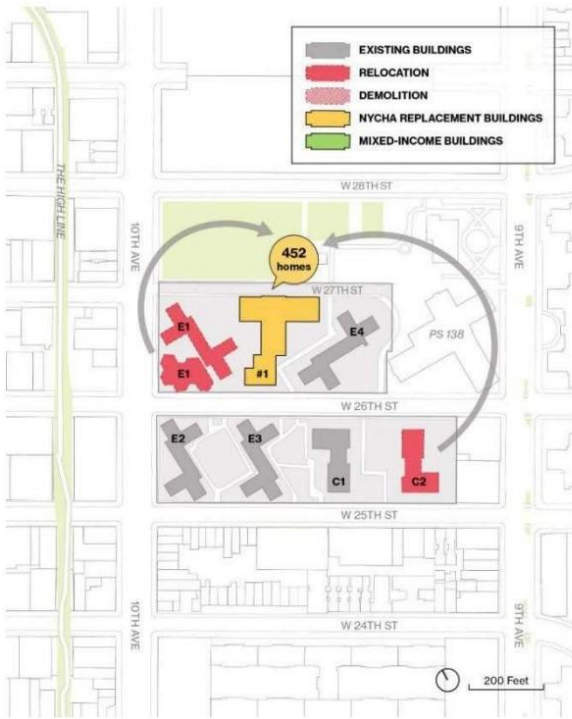
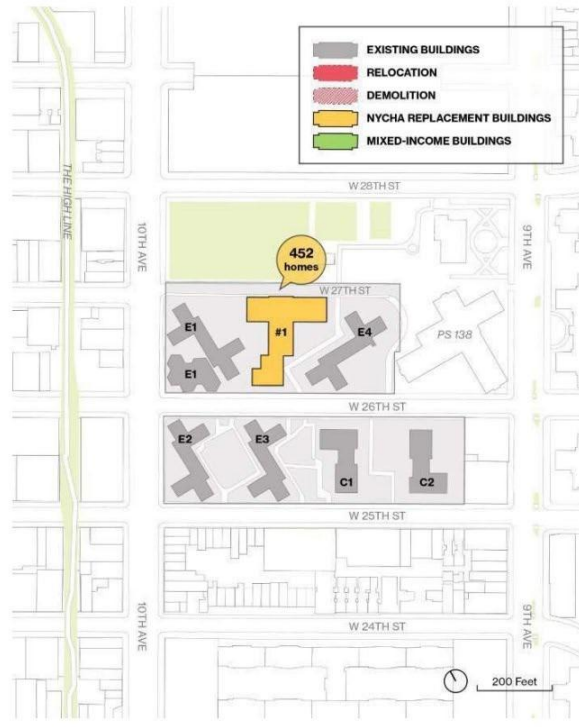
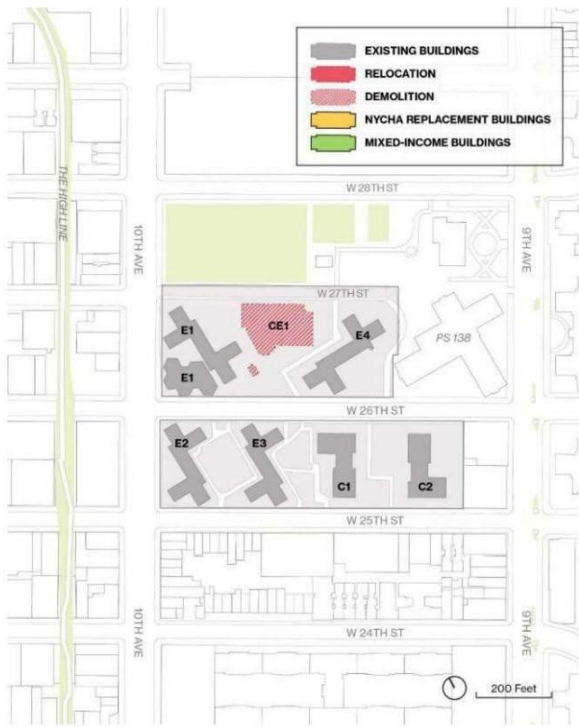


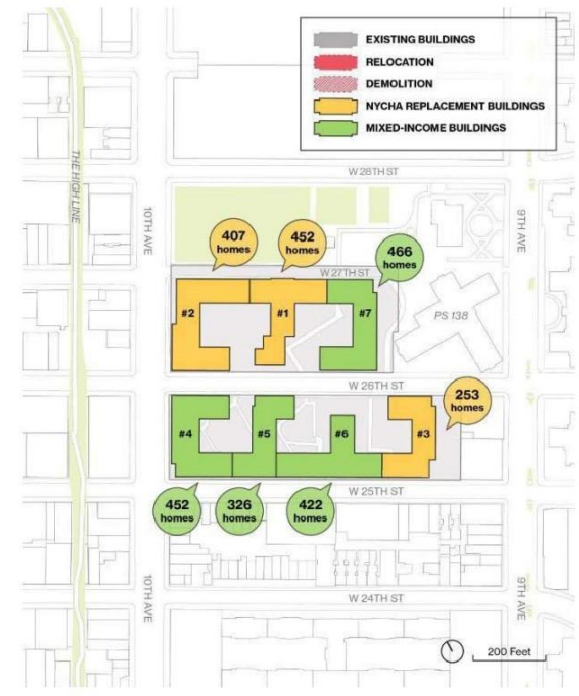
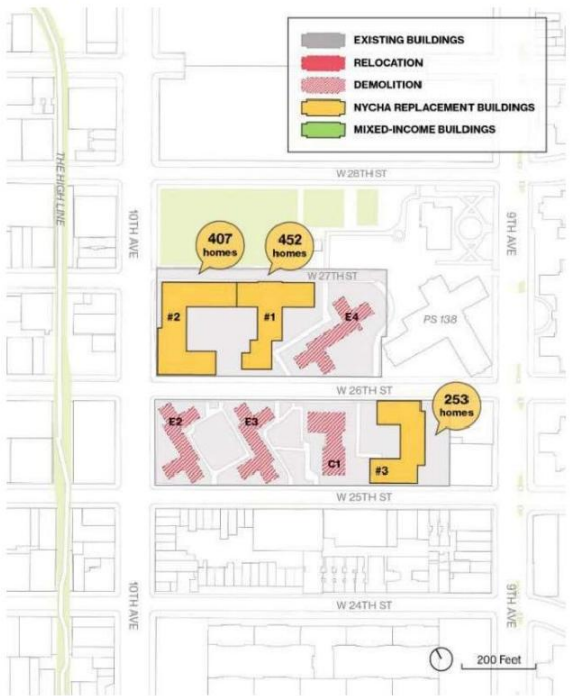
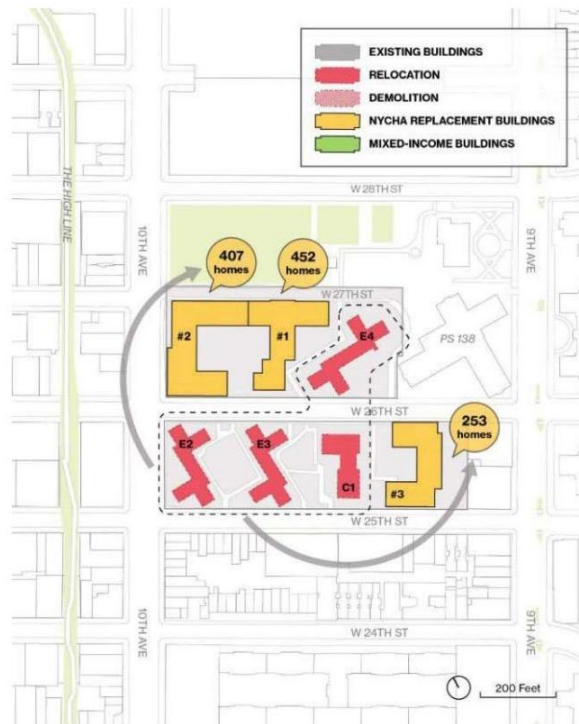
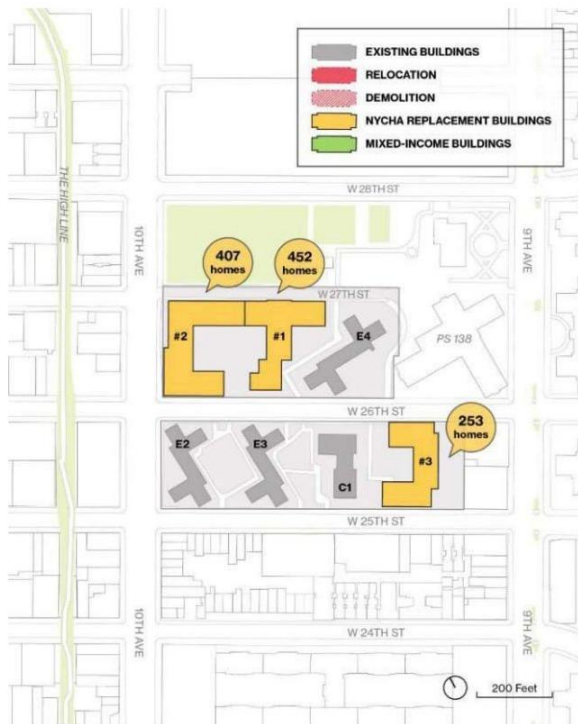


Elliott- Chelsea 預計分期施工現場地圖³



³ 分期實施反映截至 2025 年 7 月 2 日的計劃。 分期實施可能會發生變化，屆時將對搬遷計劃進行修訂。





擬議 1 期單元組合方案 – Elliott-Chelsea and Fulton

1 期替代住房單元組合							
1 期- Elliott-Chelsea and Fulton	單間公寓**	1 臥室	2 臥室	3 臥室	4 臥室	5 臥室	共計
適合尺寸組合-現有 1 期家庭*	115	140	268	54	26	0	603
擬議組合-1 期替代住房	0	280	267	73	33	3	656

*基於截至 2025 年 2 月的入住數據。家庭構成和適合尺寸資訊可能會有所變更。

** 所有目前適房為單間公寓的家庭都將搬入其替代住房中的全新一居室。

工程時程表

1 期						
1 期住宅	GSF*	Resi RSF*	單元	建造開始日期 **	竣工時間**	租約結束**
EC 1	510,327	429,906	452	2025	2029	2029
F1	245,040	220,109	204	2025	2028	2028
1 期共計	755,367	650,015	656			

* 數位為近似值，可能會有所變更

** 日期是根據當前項目進度估算

五、0 期和 1 期重新入住的搬遷計劃

搬遷計劃

0 期臨時搬遷/1 期開發期間的搬遷

由於施工時間安排，所有 0 期受影響的居民將被要求搬遷超過十二個月。所有 0 期受影響居民將根據 NYCHA 現有的入住和持續入住政策，臨時搬遷至 Fulton Elliott Chelsea 建築群裡現有的公共住房空置單元，並繼續居住在其搬遷單元中，直至最終搬遷至 1 期替代建築。Fulton Elliott Chelsea 住宅區用於臨時搬遷的現有空置單元將符合 URA 規定的舒適、安全和衛生標準。

所有受影響的 0 期居民預計將根據 NYCHA 現行的第 9 條公共住房單元入住和持續入住政策，搬遷至現場的臨時安置單元。截至 2025 年 4 月 17 日，Fulton Elliott Chelsea 住宅區共有 169 個空置單元。如有需要，居民可能會被安排入住更大面積的搬遷單元。下表顯示了 0 期受影響居民的臥室面積需求以及該地塊目前的空置單元組合。

臥室尺寸	FEC 空置單元	0 期臥室 尺寸 (按照 NYCHA 入住標準)
0	19	6
1	68	71
2	58	27
3	17	10
4	6	3
5	1	0
總計	169	117

0 期受影響居民將有權返回重建后的 FEC 社區內，入住符合其家庭結構需求的重置建築內的新單元。與所有 FEC 居民一樣，0 期受影響居民將享有相關保護，包括禁止未經居民自願書面同意而永久搬遷，以及禁止重新篩選、收入篩選或收入定位。因項目需要搬遷的居民將收到一份法律通知（“返回權利協定”），其中包含其搬遷檔，其中闡明瞭這些義務。此項安置保障的唯一例外情況是，如果一個家庭在重新安置之前因嚴重或反覆違反其公共住房租賃的重要條款而被驅逐。如果居民有任何疑問或擔憂，我們將為他們提供免費的法律服務。

從一個計劃下補貼的單位搬遷到另一個計劃下補貼的單位（即從公共住房單位搬遷到 HCVP）的家庭將受到新計劃的入住標準的約束，並結合搬遷時的家庭規模和構成，因此可能有權獲得比以前居住的單位更大或更小的單位。

預計不會要求任何 0 期受影響居民遷出。雖然預計不會要求任何 0 期家庭遷出，但本計劃包含遷出流程、居民權利和通知，以防 0 期受影響的居民因特殊情況需要遷出。0 期受影響居民將有機會使用移動的第 8 條代金券暫時遷出，用於私人市場，或遷至紐約市其他 NYCHA 公共住房單元。如果需要遷出，HOU 的搬遷協調員將以書面和口頭形式全面告知 0 期受影響居民，他們可以選擇永久居住在異地並根據 URA 獲得永久遷出援助和福利，或者暫時居住在異地並行使返回的權利。HOU 搬遷協調員將協助家庭尋找符合代金券資格的住房。除了滿足住房質量標準（HQS）的要求外，私人市場單元還必須符合 NYCHA 通過 Fair Market Rents（簡稱 FMRs）或包含租金和所有水電費的總租金估算所制定的代金券支付標準。HOU 將繼續通過每月檢查來跟蹤這些臨時搬遷到場外的居民，以確保居民在搬遷期間獲得全面支持，並且 HOU 瞭解任何可能影響替代建築單元分配的居民變動。

雖然由於 FEC 社區內現有大量空置房屋，預計不會進行場外搬遷，但如果受影響的 0 期居民在 1 期重新入住項目結束前遷出開發項目或獲得基於租戶的第 8 條代金券，他們仍然有權返回 1 期重建項目。

任何選擇保留基於租戶的第 8 條代金券、根據 URA 獲得永久搬遷援助和福利且不返回重建項目的居民，將被要求簽署一份文件，確認其不返回的決定。

搬遷期間的租金

受影響的 0 期居民在因施工搬遷或搬遷期間，將繼續支付其調整後收入的 30% 作為租金，並且所有水電費仍包含在租金中。以下家庭可能適用例外：支付固定租金的家庭；目前第 8 條租戶參與計劃的家庭；根據 HUD 定義的混合家庭；或簽署了非公共住房超額收入租賃協定的家庭。

六、商業和社區設施空間

該項目將分階段拆除和重建 Fulton Elliott Chelsea 社區。分階段進行旨在最大限度地減少重建期間對 Hudson Guild 社區設施空間的干擾，並保留所有現有功能。社區內四個地點的搬遷計劃如下：

- **兒童中心（位於 Elliott Chelsea 住宅區）**：保留原址直至新建築竣工，之後永久遷入新設施
- **Fulton 社區中心（位於 Fulton 住宅區）**：保留原址直至新建築竣工，之後永久遷入新設施
- **Tech Up 青少年服務中心（位於 Fulton 住宅區）**：保留原址直至新建築竣工，之後永久遷入新設施
- **Elliott 中心（位於 Elliott Chelsea 住宅區）**：在新建築施工期間臨時搬遷，之後永久遷入新設施

Elliott 中心目前設有 Hudson Guild 的心理健康諮詢中心和員工辦公室，包括執行團隊、Hudson Guild、PACT 合作夥伴、藝術團隊和人力資源部門。

在新的 Elliott-Chelsea 樓宇建設期間，PACT 合作夥伴將為 Elliott 中心的所有項目安排臨時空間，包括社區活動空間、課後活動、幼兒保育教室、員工辦公室、心理健康諮詢、籃球場和表演劇場。

PACT 合作夥伴將承擔施工期間的租金、水電費和搬遷費用，協助搬遷過程的運輸和倉儲，並承擔所有與搬遷相關的費用。

七、居民搬遷

搬遷服務及流程

HOU 搬遷協調員將與每戶居民進行一對一溝通，以確定搬遷需求。HOU 將根據可比單元房源、具體家庭情況和項目時間安排，將受影響居民安置在舒適、安全且衛生的單元中。0 期受影響居民將搬遷兩次，所有其他受影響的居民將搬遷一次並直接搬入全新的建築。0 期受影響居民將獲得搬遷服務，包括兩次搬遷（從現有公寓遷入臨時單元，並協助遷入永久重建單元），以及僅搬遷一次並直接搬入新單元的受影響居民。

HOU 現場團隊負責：

1. 組織小組資訊會議。

2. 提供常規辦公時間，現場解答問題併為居民提供支援；辦公時間將根據居民的時間安排進行調整，並在需要時包括晚上和周末時間。
3. 為居民確定合適的搬遷方案，並確保各單元符合所有監管要求。
4. 在居民指示下，與居民的家人和/或其他支持人員進行溝通，並告知他們搬遷事宜和最新進展。
5. 解釋搬遷相關費用將如何作為項目成本支付（水電費轉移、搬遷、打包用品、打包協助等），以及 HOU 員工將如何協調和支援居民完成整個搬遷過程，並在他們安頓下來後進行跟進。
6. 通知居民搬遷日期，並提供持續的聯繫和支援，以確保居民做好搬遷準備。
7. 提供打包材料和打包技巧清單。
8. 為符合條件的居民確定並協調打包協助。
9. 進行搬遷前檢查並清點物品，以限制和管理損壞和/或盜竊索賠。
10. 協助居民轉移郵件、電話、有線電視和互聯網服務等（如適用）。
11. 根據需要，向社會服務機構轉介，以解決與社會服務相關的搬遷障礙以及現有社會服務轉移（例如，送餐上門、應急回應服務等）。
12. 安排和協助居民搬遷。
13. 監督所有搬遷事宜。
14. 在搬遷前一個月，每周走訪每戶一到兩次，以確保打包工作按時完成。
15. 在整個施工過程中保持聯繫，讓居民了解進度和時間安排。
16. 雖然預計不會進行場外搬遷，但如果 0 期受影響居民需要搬出社區，他們將收到通知，告知他們有機會搬回重建後的 FEC 社區。HOU 協調員將陪同居民參觀公寓、協調搬家公司、服務提供者、公用事業公司等。
- 17.

HOU 工作人員負責召開居民會議、提供必要的居民通知、推薦支援服務機構、安排和協調搬遷事宜、管理搬遷福利、協調公共設施連接、進行後續訪問、根據需要與受影響居民持續溝通，以及記錄和跟蹤搬遷活動。

搬遷援助——搬遷和轉移費用

所有臨時搬遷居民的搬遷援助相關費用將由項目承擔。搬遷至現場其他單元的居民將根據 NYCHA 的 TSAP 進行搬遷，有權在替代建築內租賃公寓，並獲得 HOU 簽約的搬遷援助。

搬遷服務提供者將與經州政府批准、持有執照且已投保的搬家公司簽訂合同，搬遷家庭無需承擔任何費用。搬遷家庭將享有以下權利：

- 應本文件定義的「老年人」要求，以及/或因合理安置家中殘障人士而需要，提供打包和拆包協助。
- 提供新的包裝箱、包裝紙、膠帶以及打包說明。
- 斷開、拆卸、移除、重新組裝和重新安裝搬遷的家用電器和其他個人財產，包括個人電腦和床，前提

是這些設備的安裝已獲得 NYCHA 管理部門的批准，並且符合租約規定。

- 應居民要求，處理受影響居民不需要的物品（包括電器）。
- 在搬遷過程中丟失、被盜或損壞的財產（並非由於搬遷者、其代理人或雇員的過錯或疏忽造成）的重置價值，如果無法合理獲得涵蓋此類損失、被盜或損壞的保險。
- 其他合理的搬遷相關費用，例如敏感的醫療/適應性設備、傢俱和住家助理的個人物品、鋼琴或家中存放的比平常更多的物品。

雖然並非預期，但如果任何居民搬遷至公共住房之外，他們可以選擇 HOU 合同搬遷或以下列出的其他兩種方案之一：

A. 搬遷費用固定付款

家庭可以根據聯邦公路管理局（簡稱 FHWA）公佈的津貼計劃獲得一筆固定付款。此選項不另行支付 100 美元的搬遷津貼以及公用事業重新連接費的報銷，因為一次性付款已包含這些報銷。無需發票/收據，因為付款金額是根據當前住宅的房間數量和傢具數量確定的。但是，只有在 HOU 工作人員完成對公共住房單元的檢查，並確認所有物品均已搬走、單元已清掃完畢且單元鑰匙已交還給物業管理人員后，家庭才能收到固定付款。家庭可以證明自身存在需要預先支付一次性津貼的困難情況。選擇此選項的家庭將提前獲知其可獲得的津貼金額。截至 2021 年 8 月 26 日，紐約州《聯邦公報》公佈的「搬遷費用固定支付額」住宅搬遷「如下：

帶傢俱房間數量	1 室	2 室	3 室	4 室	5 室	6 室
紐約	\$675	\$900	\$1,125	\$1,350	\$1,575	\$1,800

B. 實際合理搬遷及相關費用報銷

家庭可報銷所有合理搬遷及相關費用的實際成本，但不得超過商業搬遷的費用。如需報銷，住戶必須提供已發生的合理搬遷及相關費用的證明檔，並在搬遷之日起 18 個月內提交申請。合理的搬遷及相關費用包括：

- 搬遷費用，例如搬遷期間的餐費。
- 商業搬遷費用或完成搬遷所需的人工和設備費用。（需提供收據帳單）
- 家庭成員及其個人財產的運輸，里程不得超過 50 英里（可能包括需要搬運的個人車輛的報銷）。里程報銷應根據旅行時有效的美國國稅局（IRS）標準里程費率計算。
- 打包包裝。
- 如有需要，對個人財產進行包裝、組裝、拆箱和拆包。
- 個人財產的存放期限不得超過 12 個月，除非 NYCHA 認為有必要延長存放期限。任何可能造成健康或安全隱患的物品（例如，受蟲害侵擾的傢俱）均不予存放。
- 斷開、拆卸、移除、重新組裝和重新安裝搬遷的家用電器和其他個人財產，包括電腦設置，前提是這些安裝已獲得管理部門的批准，並且符合租約規定。
- 重新安裝電話、有線電視和互聯網服務。

- 為搬遷和必要的倉儲相關的財產更換價值投保。
- 在搬遷過程中丟失、被盜或損壞的財產（非因搬遷者的過錯或疏忽造成）的更換價值，如果保險無法合理涵蓋此類損失、被盜或損壞。
- 其他合理的搬遷相關費用，例如敏感的醫療/適應性設備、傢俱、住家助理的個人物品、鋼琴或家中存放的比平常更多的物品。

無論選擇哪種方案，如果 HOU 工作人員認定某個住戶未採取誠意措施以在合理的期限內完成搬遷，HOU 工作人員可以與經州政府批准、持有執照並投保的搬家公司簽訂合同，按照 HOU 合同搬遷方案的規定進行搬遷。HOU 工作人員將對公共住房單元進行全面檢查，並確認所有物品均已搬走，單元已清掃完畢，且單元鑰匙已交還給物業管理人員。

對於受影響的居民，搬入替代建築的費用也將納入項目預算。居民將獲得持有執照並投保的搬家公司的服務（包括打包和拆包服務，如果因醫療/身體原因需要），並獲得包裝用品，並獲得任何公用事業重新連接費用的報銷。

居民通知

NYCHA 於 2022 年 2 月 28 日發佈了 RAD 資訊通知（簡稱 RIN）。自 2023 年 1 月 10 日，即美國 HUD 發佈住房援助付款承諾書（CHAP）的日期以來，NYCHA 一直在跟蹤居民的進出情況。在發佈 RIN 時，NYCHA 原本計劃對 Fulton & Elliott-Chelsea 住宅區進行修復。在項目盡職調查過程中，所有相關方都意識到，修復該房產的成本非常高，有必要探討一對一替代方案。2024 年 10 月 30 日，NYCHA Board 批准了拆除現有建築並在新建建築中以一對一方式替代單元的計劃。《徵用、拆除和重建意向通知》和《一般資訊通知》將通過掛號信或專人遞送的方式分發給受影響居民，並提供收據證明，以反映當前的重建計劃。在整個搬遷和重建過程中，HOU 工作人員將與受影響居民保持溝通，讓他們瞭解進展情況，並解答有關計劃實施的問題，溝通方式包括定期線上或線下會議、通知、簡報、傳單、網站、上門溝通以及其他線下或其他形式的溝通方式。HOU 工作人員將以書面形式或簡訊和/或電子郵件（如果居民選擇這種方式）與他們溝通。居民將以書面形式或其他適當且便捷的溝通方式獲悉他們有權獲得合理的便利，以便他們能夠充分參與所有重建項目活動。FEC 的 HOU 團隊精通該地塊的四種主要語言（英語、西班牙語、粵語和俄語），並將在需要時提供額外的翻譯服務。居民的溝通記錄將作為 HOU 記錄保存的一部分。

所有受影響居民將收到以通俗易懂的語言撰寫的監管搬遷通知，該通知將寄給每戶戶主，並包含可聯繫人員的姓名和電話號碼，以便為無法閱讀和理解通知的租戶提供適當的翻譯、溝通和諮詢服務。監管搬遷通知將以英文書寫，並翻譯成西班牙文、粵語和俄語，並通過掛號信、要求回執或親自送達（需簽收）的方式發送。

以下搬遷通知已或即將發送給居民：

1. **RAD 資訊通知（RIN）** - 於 2022 年 2 月 28 日發佈。RIN 旨在告知居民參與 Department of Housing and Urban Development（HUD）Rental Assistance Demonstration（RAD）的擬議計

劃，以及他們根據 RAD 項目和聯邦法律《統一搬遷援助和不動產徵用政策法》（URA）所享有的潛在權利。

2. **一般資訊通知（GIN）** - GIN 旨在告知居民有關重建計劃以及他們根據 URA 獲得搬遷援助的潛在資格。此郵件將通過掛號信、要求回執或專人遞送的方式發送，並附上項目最新進展和居民權利提醒。
3. **徵用、拆除和重建意向通知** - 徵用意向通知是機構向預計將被遷移的人員（包括需要臨時搬遷的人員）提供的書面溝通材料，其中明確說明機構打算徵用、修復和/或拆除該房產。
4. **搬遷更新通知** - 告知居民，如果項目獲得環境審批，居民將需要臨時搬遷，並告知他們有權獲得哪些類型的搬遷援助。
5. **RAD 搬遷通知** - 告知居民，他們需要臨時搬遷，並告知他們有權獲得哪些類型的搬遷援助。
6. **90 天通知，另加 30 天考慮期（僅限異地搬遷，無法預測）** - 告知居民，他們將離開目標房產超過 12 個月，因此將被視為永久搬遷，除非他們自願放棄，否則有權返回。居民可以選擇暫時搬遷，並在項目完成後返回，或者永久搬遷。
7. **90 天 PACT 通知** - 此通知告知居民其預計的臨時搬遷日期、可比的替代單元以及他們需要搬離住所的最後期限，即通知發出後的 90 天。
8. **資格通知** - 此書面通知提供有關居民獲得搬遷援助和福利資格的資訊，並提醒居民務必尋求 HOU 搬遷援助。如果居民無法接受現場搬遷，而必須搬遷至場外，他們將同時收到 RAD 搬遷通知和 90 天 PACT 通知的資格通知。
9. **60 天 PACT 通知** - 此通知告知居民其可比的替代單元（可轉移或臨時搬遷），以及他們需要搬離住所的最後期限，即通知發出後的 60 天。
10. **30 天搬離通知** - 此通知將確認住戶即將遷入或臨時搬遷的單元位址以及搬離日期，並將於住戶搬離日期前 30 天發出。HOU 工作人員將與住戶合作，確認該單元的具體位置。

在 Fulton & Elliott-Chelsea 住宅區內進行現場搬遷被視為臨時搬遷，而非流離失所，這些住戶將在臨時搬遷前至少收到提前 90 天的搬離通知。

住戶無需在 RCC 生效日期前進行現場搬遷，但可在 RCC 生效日期前申請自願搬遷，且此類申請可在適用的 90 天期限開始或結束前獲得批准。我們不會採取任何行動強迫住戶提出此類申請。

八、居民服務和社區參與摘要

2019 年 10 月，Chelsea NYCHA 工作組成立，旨在研究、評估並提出解決該物業資金需求的策略。工作組由居民、地區民選官員及其工作人員、社區委員會成員、NYCHA 和市長辦公室的工作人員以及經濟適用房和法律宣導者組成。工作組的報告於 2021 年 2 月發佈，重點介紹了投資該物業的建議策略，包括新建混合收入住房、零售改造以及本決議所涉及的 PACT 改造。

除了工作組之外，NYCHA 還定期與居民協會進行磋商，以多種語言舉辦線上和線下社區會議，參加社區活動，進行調查和檢查，並分發有關管理局計劃的資訊。

2021 年 12 月，由項目所在地 10 名居民領導組成的居民評審委員會選定 Essence Development and Related Companies 作為項目團隊，通過 PACT 項目為居住在 2,056 套公寓的近 4,500 名居民提供全面的升級改造。居民評審委員會評估了方案，並就擬議的建築升級、管理實踐、可持續性和設計特色以及提升社會服務的計劃進行了面談。

繼 2021 年 Essence Development and Related Companies 被指定為 PACT 合作夥伴后，一項設計前的盡職調查發現了一些重大的、此前未知的結構性、系統性和環境問題，導致成本增加了兩倍，並需要臨時安置居民。在以如此高昂的成本、更長的工期和更混亂的日程進行翻修之前，Essence Development、NYCHA 和居民協會領導層合作制定了兩條替代方案，並通過透明的流程直接與居民溝通，幫助他們決定房屋的未來。

在 2022 年 2 月 28 日發佈居民資訊通知（RIN）后，NYCHA 和 PACT 合作夥伴在 Fulton, Elliott- Chelsea 舉辦了一系列會議，讓居民了解情況並參與其中：

日期	社區
2022 年 4 月 26 日	Fulton 住宅區
2022 年 4 月 28 日	Fulton, Elliott-Chelsea
2022 年 4 月 28 日	Fulton 住宅區
2022 年 4 月 30 日	Elliott-Chelsea 住宅區
2022 年 5 月 02 日	Elliott-Chelsea 住宅區
2022 年 5 月 03 日	Fulton, Elliott-Chelsea
2022 年 6 月 14 日	Elliott-Chelsea 住宅區
2022 年 6 月 16 日	Fulton 住宅區
2022 年 6 月 16 日	Elliott-Chelsea 住宅區
2022 年 9 月 29 日	Fulton 住宅區
2022 年 10 月 03 日	Elliott-Chelsea 住宅區
2022 年 10 月 07 日	Fulton, Elliott-Chelsea

2023 年 3 月，在為期 60 天的時間里，Essence 和 NYCHA 舉辦了 35 場資訊發佈會，走訪了數千名居民，並向開發項目社區內的每一套公寓郵寄了資訊包，向社區通報評選流程和三個備選方案。18 歲及以上的居民可以通過在線或紙質調查問卷，表明他們傾向於新建建築還是改造現有建築。如果居民選擇了新建建築，他們可以從兩種新建方案中進行選擇。

2023 年 6 月，NYCHA 和居民領導人宣佈了全面重建 Fulton and Elliott-Chelsea 社區的計劃。該項目可以作為一種新的模式，通過創建包容性的混合收入和混合用途社區，重新定位 NYCHA 迅速惡化的公共住房存量，更好地服務於 NYCHA 的家庭和個人，同時也為包括低收入家庭在內的紐約市民擴大在設施齊全的社區中購買

價格實惠的住房的機會。

在決定重建 Fulton and Elliott-Chelsea 社區后，居民參與仍在持續進行。NYCHA 和 PACT 合作夥伴將繼續提供最新資訊、收集反饋，並在整個重建過程中與社區合作。

九、搬遷預算

參見附錄

十、申訴和上訴程式

居民未遵守本計劃

NYCHA 將審慎行使其權力，重新安置受影響居民，以確保重建工作能夠及時進行。居民將獲得持續的搬遷支持和書面通知，包括搬遷前 90 天、60 天和 30 天的通知。驅逐將僅作為最後手段，並應符合適用的州和地方法律，並按照 49 CFR 24.206（修訂版及可能修訂版）中所述的方式執行。因不遵守與項目實施相關的要求而被驅逐（例如，未能按照指示搬遷或重新安置，或未能配合重新安置過程），並不否定該人根據 49 CFR 第 24 部分獲得重新安置補助金和其他援助的權利。但是，根據 49 CFR 第 24 部分，如果住戶拒絕遵守以下規定，物業管理部門可以根據驅逐程序採取行動：

1. 搬遷或重新安置。
2. 與管理層/HOU 搬遷協調員會面，討論搬遷事宜。
3. 配合搬遷流程。

HOU 將與住戶的正式和非正式支援部門密切合作，以在住戶轉移期間最大程度地滿足其需求，同時 HOU 將與其他場地和支援服務人員密切合作，協調支持和溝通。

申訴理由

如果住戶認為本搬遷計劃未得到妥善實施，或認為 HOU 未能妥善考慮其搬遷援助請求，可向 NYCHA 和 PACT 合作夥伴提交書面申訴。該團隊負責確保搬遷顧問：

- 正確確定住戶是否符合或將符合搬遷援助資格。
- 正確確定本計劃要求的任何搬遷補助金額。
- 正確提供合適的永久搬遷單元。
- 確保住戶在房屋轉換后返回該物業或自願搬遷至其他永久搬遷單元時，不會出現住房不足的情況。
- 及時妥善回應申訴。

如果 HOU 搬遷協調員拒絕向居民提供搬遷福利，應以書面形式告知居民上訴的權利。

上訴理由可能包括：

- 確定個人是否符合搬遷計劃中規定的受影響居民資格。
- 確定受影響居民可獲得的搬遷援助範圍和金額，包括諮詢服務、搬遷費用和重置住房補助。
- 任何永久搬遷家庭的決定，包括永久搬遷的條款和條件，或永久搬遷福利的金額和範圍。
- 確定受影響居民無正當理由拒絕了可比重置住房的提議。

提起上訴

上訴必須在爭議行動發生之日起六十（60）個日曆日內以書面形式提交給 PACT 合作夥伴和/或 NYCHA 的管理機構，或通過 NYCHA 或搬遷顧問的推薦提交，在這種情況下，無需居民提供書面通知。爭議行動的日期為居民收到裁定的日期。如果上訴基於無法確定行動日期的事件，則必須在行動發生之日起六十（60）個日曆日內提起上訴。

獲得代理的權利; 申請審查的權利。 任何申請上訴的居民都有機會在任何聽證會之前查閱和複印與上訴相關的所有文件、記錄和規章制度。NYCHA 可能會對超過五十（50）頁的複印件收取合理費用。任何申請上訴的居民都有權由律師或他們選擇的任何其他人代理。

進行上訴。 上訴聽證會應儘快安排。所有上訴請求均應在提出上訴請求後的十個日曆日內進行審理。上訴人應至少提前五天以書面形式收到聽證會的日期、時間和地點通知。如果上訴人要求更改聽證會日期，居民必須在預定聽證會前至少四十八（48）小時聯繫 NYCHA。如果居民提出正當理由，NYCHA 將安排其他聽證會日期和時間，並通知所有相關方。

上訴聽證會將由 NYCHA 的代表主持，該代表並非提出上訴行動的人。聽證會應為非正式形式，與上訴提出的事實和問題相關的口頭或書面證據可不考慮其是否符合司法程序證據規則的可採性。在上訴聽證會上，上訴人有權：

- 在任何聽證會前，審查並複印與上訴相關的所有文件、記錄和規章。
- 由律師或任何其選擇的其他人代理。
- 提供支援上訴的證據和論據，反駁 HOU 所依賴的證據，並與 HOU 所依賴的證人證詞或信息進行對質和交叉質詢; 以及
- 僅根據聽證會上提供的事實作出決定。

NYCHA 的決定。 聽證會結束後五（5）個日曆日內，聽證官（由 NYCHA 指定的 NYCHA 代表）應準備一

份書面決定，其中應包括事實認定聲明和結果的具體理由。決定副本應郵寄或送達當事人或其代表，並將副本存入住戶檔案。

向 HUD 上訴。 在收到決定後的 30 天內，如果搬遷者對搬遷機構關於搬遷補助金額或居民獲得搬遷補助資格的決定不滿意，可以向 HUD 提交書面申請，要求進一步審查：

Eman (Emie) Eshmawy, 區域搬遷專家
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、搬遷記錄保存和通知

作為記錄保存要求的一部分，我們將保存一份居住者名單，以便在替代項目完成後，該名單將列明：

- A. 自 RIN 發佈之日起居住於該地點的所有人員。
- B. 在 RIN 發佈之日或之後遷入該地點的所有人員。
- C. 自 RIN 發佈之日起遷離該地點的個人和家庭的位址。

所有居民的個人數據（例如，居住者名單、租戶調查）必須保密。

以下通知已通過郵寄方式送達：

- A. RAD 資訊通知

以下通知（如適用）已通過或將通過掛號信、要求回執或親自遞送（需提供收據證明）送達：

- A. 一般資訊通知（“GIN”）
- B. 徵用、拆除、重建意向通知
- C. 搬遷援助資格通知
- D. 搬遷更新通知
- E. RAD 搬遷通知/90 天通知
- F. 60 天通知
- G. 30 天通知

HOU 將在每個居民檔案中保存此搬遷項目的以下記錄：

- 1. 居民搬遷需求評估

2. 一般資訊通知 (“GIN”)
3. 徵用、拆除、重建意向通知
4. 搬遷更新通知
5. 搬遷援助資格通知
6. RAD 搬遷通知
7. 90 天 PACT 通知
8. 60 天 PACT 通知
9. 30 天 PACT 通知

HOU 將跟蹤、維護和更新涵蓋所有報告要求的電子跟蹤圖表，並特別關注以下日誌：

- RAD 臨時搬遷日誌 - 根據提供的日誌搬遷顧問的項目矩陣將跟蹤並包含 RAD 搬遷通知中概述的所有必需報告和檔，並記錄 NYCHA 和 RAD 居民日誌。
- 通知發送日誌 - 包括日期、說明、受影響單元（如果不是全部）以及遞送方式。每戶的簽名副本將以紙質和電子檔形式保存。
- 搬出居民日誌 - 搬遷顧問將與物業管理部門合作，維護在裝修期間自願搬出的所有居民名單；該日誌將詳細記錄搬出日期和已知的搬出原因。
- 臨時搬遷日誌 - 住戶在單元裝修期間臨時搬遷至其他現場單元的詳細資訊。日誌中的詳細資訊將包括單元號、臨時搬遷日期、臨時搬遷地點、返回單元的日期以及已支付的任何費用。

跟蹤圖表將保存在一個在線電子資料庫（Airtable、Resonance 或其他軟體平臺）中，該資料庫將成為向 PACT 合作夥伴通報 Fulton & Elliott-Chelsea Houses 臨時搬遷活動的主要平臺。該資料庫將包含居民的臨時位址以及任何其他搬遷通知和記錄，並將根據 49 CFR 24.9 的規定保存至少三年。

附錄



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

關於收購、拆除和重建意向的通知

通過掛號信/要求回執

尊敬的[Name]:

正如我們之前通知您的那樣，Fulton and Elliott-Chelsea社區，包括您目前位於紐約州 紐約市- _____ 的房產，預計將作為擬議專案的一部分進行重新開發，該專案可能 會根據美國住房和城市發展部(以下簡稱“HUD”)的租金援助示範(“RAD”)獲得聯邦資金援助，作為NYCHA (“PACT”)永久可負擔性共同承諾(“PACT”)計畫的一部分(以下簡稱為“擬議專案”)。 NYCHA一直在與Essence Development和相關公司(“PACT合夥人”)的合資企業 Elliott Fulton, LLC就擬議項目進行協調。擬議項目的環境影響目前正在研究中，並將成為環境 影響聲明的主題，該聲明將提供給公眾審查和評論。

這並非一個讓你搬離住處的通知。你現在還不需要行動。在您被要求搬家的時候，NYCHA 將會至少提前90天通知您。

本通知旨在通知您，Fulton and Elliott-Chelsea 的擬議重建計畫將涉及NYCHA和PACT合 作夥伴通過廣泛參與向居民提交的Fulton and Elliott-Chelsea的全面重建計畫，並於 2024年10月30日提交給NYCHA董事會。擬建項目將拆除現有建築，並在新建建築中逐一更 換所有單元。

如果環境審查完成並獲得批准，HUD提供財政援助並批准擬議項目，PACT合作夥伴將繼續 進行擬議專案，用重建專案中的單元一對一地替換所有現有單元，並為Fulton and Elliott-Chelsea的每一位現有居民提供機會，在合理的條款和條件下，返回新重建的 Fulton and Elliott-Chelsea社區的合適、體面、安全和衛生的公寓。

NYCHA 的目標是儘量減少對 NYCHA 居民的搬遷和干擾。預計大多數的居民將直接搬進嶄新 的公寓，且將不會進行短暫的搬遷。

一些居民可能需要臨時的搬遷，以便Fulton and Elliott-Chelsea 房屋的重建工作能夠完成。如果你住在西19街401號和419號或西27大道436號，在第一階段重建期間，你需要搬遷的時間為大約36-48個月。NYCHA將為這些居民發佈額外的通知。在重建之前，我們將幫助這些建築物的居民搬遷到Fulton and Elliott-Chelsea 的另一個公共住房單元，或者如果現場沒有合適的公共住房單元的話搬遷到外部單元。

NYCHA正在與PACT合作夥伴和 Housing Opportunities Unlimited (“搬遷代理”)合作，從居民那裡收集有關家庭需求的資訊，並依據這些資訊告知他們搬遷過程以及居民在施工期間將搬遷到的單元。

在替換建築完工後，來自西19街401號和419號或西27大道436號的居民將能夠在合理的條款和條件下，租賃和佔用替換建築中符合HUD和NYC 建築安全和佔用標準的單元。然而，如果由於家庭變動，新建築中沒有足夠的適當大小的公寓可用，某些居民可能需要留在他們的搬遷單元或NYCHA，PACT合作夥伴將為Fulton and Elliott-Chelsea 的所有符合條件的居民，確定有其他公寓直到有大小合適的單元可供使用。所有需要搬遷的居民都將獲得搬遷援助，包括搬遷費用。

關於目前不居住在西19街401號和419號或西27大道436號的所有其他居民的搬遷時間，我們將提供進一步的消息。

請注意，本通知並不改變您繼續支付租金和履行所有其他租賃義務的義務。如果不履行之前的義務，可能會導致您的租約終止。

同樣，這不是一份讓您騰空房屋的通知。在NYCHA和PACT合作夥伴的工作人員有機會與您討論您是否有資格獲得搬遷援助之前，不要搬家或承諾購買或租賃替代房屋。在制定任何搬遷計畫之前，聯繫NYCHA和PACT合作夥伴非常重要。請把這封信留作記錄。

任何搬遷都將符合公平住房和公民權利的要求。如果您因殘疾需要合理的住宿，或對搬遷有其他疑問，請聯繫PACT合作夥伴的搬遷代理，他們可以為您提供幫助。

我們確信您有很多問題，我們將在未來幾個月繼續與您溝通的同時，解決您的擔憂並回答您的問題。我們將舉行額外會議，解釋重建過程。PACT 合作夥伴的搬遷代理將安排與每戶家庭的預約，討論本函的內容，並回答您可能對搬遷過程提出的任何問題。PACT合作夥伴的搬遷代理也可以親自聯繫Housing Opportunities Unlimited，地址為紐約州紐約市西19街420號1E室10011，電話718-775-3712或電子郵件FEC@housingopportunities.com 屆時，我們將協助您搬入新居。

此致，
執行副總監，地產開發部



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

基本信息通知

通過掛號信/需要回執的信件遞送

致 [Name]:

紐約市房屋局 (NYCHA) 謹此致函通知, Fulton 和 Elliott-Chelsea 住宅區, 包括您目前居住的位於: _____, NY, NY, 的物業, 可望獲得美國住房和城市發展部 (“HUD”) 提供的聯邦資金援助, 通過NYCHA實施的「永久合理租金之共同承諾」 (“PACT”) 計劃的擬建項目進行重建 (“擬建項目”)。NYCHA 一直在與 Elliott Fulton, LLC (Essence Development 和相關公司的合資企業) (統稱“PACT合作夥伴”) 就擬建項目進行協調。擬建項目的環境影響目前正處在研究階段, 並將成為環境影響報告的主題, 供民眾審閱和點評。

本信不是要求您遷出住房單位的通知。您目前暫時還無需搬遷。NYCHA將在要求您搬遷前至少90天通知您。

本通知的目的是向您提供有關 Fulton 和 Elliott-Chelsea 住宅區的擬議重建計劃, 以及根據聯邦法律《統一搬遷援助和不動產收購政策法案》 (“URA”) 和《RAD 搬遷通知》 (RAD 通知: 關於公平住房和民權要求以及 RAD 第一部分 - 公共房屋轉換條例PIH 2016-17 (HA) 中的適用條件)的規定, 您可能符合資格獲得搬遷援助資格的消息。根據URA 法案的規定, 您可能符合資格獲得搬遷援助和補助金。另外, 通過NYCHA的PACT計劃, 居民的權利和保障將被保留。

如果環境審查完成並獲得批准, 而且 HUD 提供財政援助並批准擬建項目, PACT 的合作夥伴將與 NYCHA 合作, 將重建項目中的新建住房單位取代所有現有的公共住房單位, 並根據合理的條款和條件, 向每個現居 Fulton 和 Elliott-Chelsea 住宅區的居民提供返遷新建的Fulton 和 Elliott-Chelsea 住宅區區內的合適、安全和潔淨的住房單位的機會。

NYCHA 的目標是最大限度地減少 NYCHA 居民搬遷的次數和所受到的干擾。預計大多數居民將直接搬進全新的住房單位，而無需進行臨時搬遷。

但是，如果你住在位於西19街401號和419號或西27 道436號的住宅樓，預計你需要在重建工程進行的第一階段期間遷出住房單位，為期大約36至48個月。在重建工程開始之前，我們將幫助居住在這些住宅樓中的居民搬遷至 Fulton 或 Elliott-Chelsea住宅區的另一個公共住房單位，或者，如果住宅區內沒有合適的住房單位，則遷往住宅區外的住房單位。NYCHA 正在與 PACT 合作夥伴和 Housing Opportunities Unlimited無限住房機會服務機構（“搬遷代理”）合作，向居民徵集有關其家庭需求的信息，並向他們提供有關搬遷流程的詳情以及居民在施工期間將遷入的住房單位的地點。

新建住宅樓的工程完成後，目前居住在西19街401號和419號或西27 道436號的住宅樓的居民將可根據合理的條款和條件租賃並入住第一棟新建住宅樓內合適的，安全的，潔淨的住房單位。但是，如果由於家庭成員的變化而新建住宅樓中沒有足夠數量的面積合適的住房單位，部份居民可能需要繼續在其臨時安置住房單位居住或在由 NYCHA 和PACT 合作夥伴為Fulton 和 Elliott-Chelsea 住宅區的所有符合條件的居民安排的其它住房單位居住，直到 Fulton 和 Elliott-Chelsea 住宅區的新建住宅樓可提供面積合適的住房單位。所有被要求搬遷的居民都將獲得搬遷援助，包括搬遷費用。

關於目前不在西19街401號和419號或西27 道436號住宅樓居住的其他所有居民的搬遷時間的更多信息將稍後提供。

NYCHA尚未確定您是否符合資格獲得搬遷援助。本信不是搬遷援助資格通知。

根據公共法 **105-117** 條規定，在美國非法居留的外籍人士沒有資格獲得搬遷援助，除非資格不符的情況導致其合資格配偶，父母，或子女遭遇嚴重困境。所有尋求搬遷援助的居民都必須提供其美國公民或國民，或美國合法居留的外籍人士的身份證明。

如果NYCHA將來確定您符合資格獲得搬遷援助，您將獲得：1)搬遷諮詢服務，包括幫助尋找其它住所的服務；2) 至少提前90天的需要搬遷的書面通知；3)搬遷費用補助；以及 4)安置住房單位的費用，以幫助您租賃相似的替代住房的費用，也可用於購買住房。您可在工程結束後返遷新建住宅樓。如果您決定返遷，PACT 夥伴將支付返遷費用。如果您認為您的援助申請未被適當考慮，您還有權對NYCHA的決

定提出申訴。隨函所附的HUD 編制的有關“承租人遷出其住房的搬遷援助”手冊提供了此項援助的詳情和其它相關信息。

請注意，本通知不會改變您繼續支付租金及履行其它租賃義務的責任。違反條例的居民的租約可能會被終止。

再次提醒，本信不是要求您遷出住房單位的通知，而且不確定您是當前否符合資格 獲得搬遷費用和援助。在NYCHA和PACT 合作夥伴的職員與您討論您是否符合資格獲得搬遷援助之前，請勿進行搬遷或承諾購買或租賃替代住所。 如果您在收到正式搬遷資格通知前未與NYCHA協調而進行搬遷，您將失去獲得搬遷援助的資格。請務必在規劃任何搬遷行動前聯繫NYCHA和PACT 合作夥伴。請保留此信，以作記錄。

任何搬遷都將根據公平住房和民事權利法規要求實施。如果您因殘疾而需要合理便利措施，或對搬遷有其它疑問，請聯繫 PACT 合作夥伴，他們將為您提供幫助。

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，解決您的疑慮並解答您的疑問。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，討論此信的內容並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，並幫助您保留任何獲得搬遷援助金的資格。

此致，



Jonathan Gouveia
執行副總監，地產開發部



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)**

通过挂号信/回执寄送

尊敬的 [Resident Name]:

正如我們之前透過通知和會議告知您的那樣，紐約州紐約市的富爾頓和埃利奧特-切爾西街區（包括您目前居住的 [current address] 的房產）正在進行重建，這是由 HUD 的 RAD 作為 NYCHA 的 PACT 的一部分資助的聯邦資助項目的一部分。

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[日期]或收到此信函后 90 天 (以较晚者为准) 之前搬离您的公寓。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, 如下所述。

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] 搬遷通知
(401 & 419 West 19th Street or 436 West 27th Drive 的居民) (就地臨時搬遷)

尊敬的 **NAME:**

正如我們之前通過通知和會議告知您的，Fulton and Elliott-Chelsea 社區，包括您目前 位於紐約州紐約市_____的房產，擬利用美國 HUD 的 RAD 的聯邦資金援助進行重建，作為 NYCHA 的 PACT 專案的一部分（簡稱“擬議專案”）。NYCHA 一直與 Elliott Fulton, LLC (Essence Development and Related Companies (“PACT 合作夥伴”) 的合資公司) 就擬議專案進行協調。

您收到了一系列搬遷通知，包括一份 90 天搬遷通知 [和一份 60 天搬遷通知]，通知中告知您需要臨時搬遷以開展這些重建活動。提醒您，重建專案完成後，您有權返回重建專案內的新公寓。

本通知將作為您的 [60 天 / 30 天] 臨時搬遷通知。本通知告知您，我們已為您提供一個舒適、安全且衛生的住宅單元（如下所列），您需要在 **(insert date at least [60 / 30] days after the date of this notice)** 之前搬遷，**但您可以選擇提前搬遷**。您將被臨時搬遷至位於以下地址的搬遷單元：**(temporary relocation unit address)**。

預計您的搬遷將持續 36-48 個月。我們預計，401 & 419 West 19th Street or 436 West 27th Drive 的大多數居民將能夠在 Fulton and Elliott-Chelsea 住宅區重建專案 1 期竣工後搬入新公寓。但是，如果由於家庭規模的變化導致新樓宇中可用面積合適的公寓不足，某些居民可能需要繼續留在其搬遷單元中，或者 NYCHA 和 PACT 合作夥伴將為所有符合條件的 Fulton and Elliott-Chelsea 社區居民尋找其他公寓，直到 Fulton and Elliott-Chelsea 社區新樓宇中出現面積合適的公寓為止。

您的搬遷將由：**(name of moving company/move contact)** 進行，預計搬遷開始時間為：**(start time of move)**。

此次臨時搬遷費用將由 PACT 合作夥伴承擔，除非您的家庭收入發生變化，否則您在臨時搬遷期間的住房費用不會增加。您有權返回開發區內的新單元，並將獲得相同的免費搬遷援助。

根據廣泛的居民搬遷諮詢、從您的家庭收集的調查數據以及您的物業管理處提供的合理住宿資訊，已完成居民的單元分配。已獲批准的合理住宿條件的居民已被分配到符合其需求的單元。任何新的合理住宿申請，如果獲得批准，將在有合適的單元可用時立即予以安排。如果您認為新單元因無障礙或行動不便而無法滿足您的需求，請聯繫 PACT 合作夥伴的搬遷代理，地址：**420 West 19th Street 1E NY, NY, 10011**，致電：**718- 775-3712**，或發送電子郵件至 FEC@housingopportunities.com。

我們將全程為您提供打包材料、協助和指導，確保您擁有所需的一切，從而順利、輕鬆地完成搬家。

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