NEW YORK CITY HOUSING AUTHORITY
OFFICE OF THE EVP FOR REAL ESTATE DEVELOPMENT
90 CHURCH STREET • NEW YORK, NY 10007
TEL: (212) 306-3000 • nyc.gov/nycha

2024 年 5 月 14 日

致 Fulton Houses、Elliott Houses、Chelsea Houses 以及 Chelsea Addition 住宅区居民，

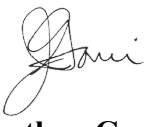
如您所知， Fulton 和 Elliott-Chelsea Houses 住宅区的重建工作将通过纽约市申请租金补助示范计划 (RAD)，即「永久合理租金之共同承诺」 (PACT) 所得的资金完成。 监管 RAD 和 PACT 计划的相关联邦法规和条例要求我们保留居民目前作为公共房屋居民享有的所有租户权利和保护。

我们谨此向您保证，纽约市房屋局 (NYCHA) 和我们的 PACT 合作伙伴 Essence Development and Related Companies 正在努力为您的家庭提供全新的、高品质的住房，同时维护您的权利和保护。 我们感到自豪的是，PACT计划已经为全市成千上万的NYCHA家庭取得了成果，我们很高兴能为Fulton和Elliott-Chelsea住宅区的居民带来这一重要机会。

然而，我们意识到，外部团体一直在流传大量有关NYCHA对Fulton和Elliott-Chelsea住宅区的提案及其对您作为居民的影响的不准确信息。 本次向居民提供的最新进度报告中记录了您可能听说过的一些不实传言，并通过我们经过事实核查的解释对其进行了解答。

虽然我们仍处于规划、公众咨询和批准的早期阶段，但我们将在整个决策过程中，继续与居民、当地社区和民选官员合作，并随着计划的进一步完善，为居民提供最新信息。 我们致力于频繁沟通，提高透明度，并确保以 Fulton 和 Elliott-Chelsea 住宅区的居民为中心。 如果您有任何急需解决的问题或疑虑，请直接通过电话或电邮与我们联系，或在办公时间亲临办公室，详情请参阅随附报告的第3页。

此致,



Jonathan Gouveia
Executive Vice President, Real Estate Development

Fulton 和 Elliott-Chelsea 住宅區重建項目最新情況 - 2024 年春季

联邦政府资助的房屋和城市发展部 (HUD) 计划明细

第 9 章公共房屋计划	住宅区专属的第 8 章房屋租金补助计划
NYCHA 拥有土地和房屋。NYCHA 管理物业。	NYCHA继续拥有土地和房屋，并将与 PACT 合作伙伴签订协议，以便他们能够进行所需的翻修工程并管理物业。
租金按调整后家庭总收入的30%计算。部分收入较高的租户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30%。	租金按调整后家庭总收入的30%计算。第8章计划没有固定租金；所有家庭都要支付其收入的30%作为租金。
联邦政府提供的资金不足以支付长期维护和基建需求的费用，而且资金供应情况逐年波动。	住宅区专属第8章计划是更好、更稳定的租金来源。每个住房单位都能获得更多资金用于维护、维修和长期保养。住宅区专属第8章补助计划还附带一份为期20年的合同，保证每年提供一定数额的资金，而且根据联邦法律，必须永久续签该合同。

关于PACT的误解和事实

误解：拆除和重建无法维护居民的权利，这意味着许多居民将无权返迁。

事实： 奥巴马政府于2012年推出了「租金补助示范」(RAD) 计划，标志着恢复和重建公共住宅同时维护居民权利的新时代。RAD 要求在提供反迫迁保护的同时，也要求居民享有返迁权。

在纽约市，NYCHA实施的RAD计划被称为PACT，它提供了联邦政府要求之外的额外权利和保护。

Fulton 和 Elliott-Chelsea 住宅区的所有住户都将签署一份新的 PACT 租户租约，以书面形式将这些权利和保护措施以及租金计算方法编造篡成了法规条款。

临时搬迁的住户还将签署一份临时搬迁协议，保证他们在新居完工后有权返迁。

在Fulton和Elliott-Chelsea住宅区，我们预计约有94%的住户将会搬迁一次-直接搬入全新建成的住房单位。估计只有6%的住户在施工期间需要临时搬迁。

误解：从第9章转换至第8章的过程中，居民将失去权利。

事实： 根据联邦法规要求，PACT计划下的所有居民保护措施将继续适用于本计划。这些保护措施已编入NYCHA与PACT合作伙伴以及PACT合作伙伴与租户之间的协议中。

关于 PACT 的误解和事实 (续)

NEW YORK CITY HOUSING AUTHORITY

关于 PACT 的误解和事实（续）

误解: 居民的房租将上涨并超过其家庭收入的 30%。

事实: 所有居民仍继续支付其调整后家庭总收入的30%作为房租。事实上，居民无需支付任何高于目前租金的额外规费或公共事业费用。唯一的例外是目前支付固定租金的家庭；这些家庭目前支付的租金不到其收入的 30%。在转换至住宅区专属第8章补助计划后，所有家庭无论收入水平如何，都将支付其中的30%作为房租。

误解: 住宅区专属第8章租约将被终止，居民将无法再增加家庭成员。

事实: 租赁协议每年自动续期，除非有正当理由（包括犯罪活动和拖欠款项），否则不能终止。在转换至住宅区专属第 8 章补助计划后，居民可以继续新增家庭成员，而且永久成员将被赋予租赁继承权。

误解: 在转换至住宅区专属第 8 章补助计划后，居民将无法提出申诉。

事实: 居民将继续有权向第三方调解员提出申诉听证。

误解: 居民将无法获得 PACT 计划创造的工作机会。

事实: PACT计划受联邦第3章规定的约束，确保居民有机会申请重建计划创造的工作岗位。

误解: 新的物业管理公司不允许租户组建协会，他们会重新审核租户并修改标准，使现有居民不符合第 8 章资格，从而增加从住房单位获得的资金。

事实: 根据联邦法规，居民将继续拥有组织权利，正式选举产生的租户协会将继续从新的物业管理公司获得经费资助。NYCHA将继续与租户协会召开会议，以促进他们与物业管理团队的合作关系，确认租户参与活动(TPA) 资金的分配，并对其选举程序提供支持。

如果物业管理公司没有为我们的居民提供适当的服务，或违反了我们协议中的任何条款，我们可以将其撤换。

在转换至住宅区专属第8章补助计划后，NYCHA将继续对居民进行年度收入审查，并按照调整后家庭总收入的30%厘定每个家庭的租金。新的物业管理公司不得设定租金或取消住户参与住宅区专属第8章补助计划的资格。

此外，NYCHA还将为任何可供编配的空置住房单位创建并维持住宅区专属房屋轮候册。只有符合住宅区专属第 8 章补助计划收入资格标准的家庭才能入住 NYCHA 确定的空置住房单位。因此，新的物业管理公司没有从规定流程之外引进新住户的奖励或可能。

误解: 现有NYCHA居民没有资格申请住宅区专属第8章补助。

事实: 所有合法居住的现有第9章住户都将自动获得住宅区专属第8章补助计划的资格，并将获得新的PACT租户租约。

关于 PACT 的误解和事实（续）

误解: 第 8 章房屋租金补助券不可转让

事实: 根据RAD法规，住户可以在转换至住宅区专属第8章补助计划满10个月后申请自选房屋租金补助券。自选房屋租金补助券计划允许租户搬到美国任何接受第 8 章房屋租金补助券的地方。这是完全自愿性的选项，并取决于资金情况。

NEW YORK CITY HOUSING AUTHORITY

关于 PACT 的误解和事实（续）

误解: 租户可能无法更换住房单位。

事实: 转换计划后，租户仍可提出在其住宅区内调迁的要求。租户将继续有权提出合理便利措施申请。此外，所有住户都将在新建住宅楼中获编配一个合适面积的住房单位。

误解: 第 8 章补助可能只能维持几年。

事实: 住宅区专属第8章补助计划附带一份为期20年的合同，保证每年提供一定数额的资金，而且根据联邦法律，必须永久续签该合同。

误解: PACT计划资助房屋被勒令迁出的人数高于NYCHA第9章计划资助住宅区。

事实: 没有数据支持这项说法。事实上，非牟利组织Enterprise Community Partners最近对NYCHA辖下的第9章物业和PACT计划资助住宅区专属第8章物业的驱逐率进行了分析，并没有发现明显的差异。点击此处查看报告: **enterprisecommunity.org/resources/stability-nyc-public-housing-conversions-closer-look-nychas-permanent-affordability**

根据联邦法规和条例，PACT计划为居民提供了强大的反迫迁保护。在转换至住宅区专属第8章房屋租金补助计划时，所有认可居民都将收到一份新租约，无论他们是否拖欠租金。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，积极进行的推广活动，帮助家庭获得各种资源，如申请公共福利或制定分期付款计划。PACT 合作伙伴必须尽一切努力避免将租赁问题提交房屋法庭审理，而且 NYCHA 也会密切监督这些推广工作。

如想了解更多信息，请浏览我们的 PACT 项目进度网页: **my.nycha.info/publicsite/pactprogress**

如何与我们联系：

PACT 合作伙伴团队：

如要与Essence/Related and Housing Opportunities Unlimited 公司联系，或需要预约住房单位的评估以更好地了解您的家庭需求，请致电：**718-775-3712**

NYCHA

如要了解更多关于PACT计划的详情：

- PACT 热线：212-306-4036
- 电邮: PACT@NYCHA. NYC.GOV
- 网站: http://on.nyc.gov/nycha-pact

如需紧急维修或解决相关问题，请致电客户服务部查询，电话：718-707-7771

NEW YORK CITY HOUSING AUTHORITY