



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** 住宅區居民，

如您所知，Fulton 和 Elliott-Chelsea Houses 住宅區的重建工作將通過紐約市申請租金補助示範計劃 (RAD)，即「永久合理租金之共同承諾」(PACT) 所得的資金完成。監管 RAD 和 PACT 計劃的相關聯邦法規和條例要求我們保留居民目前作為公共房屋居民享有的所有租戶權利和保護。

我們謹此向您保證，紐約市房屋局 (NYCHA) 和我們的 PACT 合作夥伴 Essence Development and Related Companies 正在努力為您的家庭提供全新的、高品質的住房，同時維護您的權利和保護。我們感到自豪的是，PACT 計劃已經為全市成千上萬的 NYCHA 家庭取得了成果，我們很高興能為 Fulton 和 Elliott-Chelsea 住宅區的居民帶來這一重要機會。

然而，我們意識到，外部團體一直在流傳大量有關 NYCHA 對 Fulton 和 Elliott-Chelsea 住宅區的提案及其對您作為居民的影響的不準確信息。本次向居民提供的最新進度報告中記錄了您可能聽說過的一些不實傳言，並通過我們經過事實核查的解釋對其進行了解答。

雖然我們仍處於規劃、公眾諮詢和批准的早期階段，但我們將在整個決策過程中，繼續與居民、當地社區和民選官員合作，並隨著計劃的進一步完善，為居民提供最新信息。我們致力於頻繁溝通，提高透明度，並確保以 Fulton 和 Elliott-Chelsea 住宅區的居民為中心。如果您有任何急需解決的問題或疑慮，請直接通過電話或電郵與我們聯繫，或在辦公時間親臨辦公室，詳情請參閱隨附報告的第 3 頁。

此致

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Jonathan Gouveia".

Jonathan Gouveia
Executive Vice President, Real Estate Development

FULTON 和 ELLIOTT-CHELSEA 住宅區重建計劃最新進度 - 2024 年春季

聯邦政府資助的房屋和城市發展部 (HUD) 計劃明細

第 9 章公共房屋計劃	住宅區專屬的第 8 章房屋租金補助計劃
NYCHA 擁有土地和房屋。NYCHA 管理物業。	NYCHA 繼續擁有土地和房屋，並將與 PACT 合作夥伴簽訂協議，以便他們能夠進行所需的翻修工程並管理物業。
租金按調整後家庭總收入的 30% 計算。部份收入較高的租戶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 30%。	租金按調整後家庭總收入的 30% 計算。第 8 章計劃沒有固定租金；所有家庭都要支付其收入的 30% 作為租金。
聯邦政府提供的資金不足以支付長期維護和基建需求的費用，而且資金供應情況逐年波動。	住宅區專屬第 8 章計劃是更好、更穩定的租金來源。每個住房單位都能獲得更多資金用於維護、維修和長期保養。住宅區專屬第 8 章補助計劃還附帶一份為期 20 年的合同，保證每年提供一定數額的資金，而且根據聯邦法律，必須永久續簽該合同。

關於 PACT 的誤解和事實

誤解: 拆除和重建無法維護居民的權利，這意味著許多居民將無權返遷。

事實: 歐巴馬政府於 2012 年推出了「租金補助示範」(RAD) 計劃，標誌著恢復和重建公共住宅同時維護居民權利的新時代。RAD 要求在提供反迫遷保護的同時，也要求居民享有返遷權。

在紐約市，NYCHA 實施的 RAD 計劃被稱為 PACT，它提供了聯邦政府要求之外的額外權利和保護。

Fulton 和 Elliott-Chelsea 住宅區的所有住戶都將簽署一份新的 PACT 租戶租約，以書面形式將這些權利和保護措施以及租金計算方法編造篡成了法規條款。

臨時搬遷的住戶還將簽署一份臨時搬遷協議，保證他們在新居完工後有權返遷。

在 Fulton 和 Elliott-Chelsea 住宅區，我們預計約有 94% 的住戶將會搬遷一次 - 直接搬入全新建成的住房單位。估計只有 6% 的住戶在施工期間需要臨時搬遷。

誤解: 從第 9 章轉換至第 8 章的過程中，居民將失去權利。

事實: 根據聯邦法規要求，PACT 計劃下的所有居民保護措施將繼續適用於本計劃。這些保護措施已編入 NYCHA 與 PACT 合作夥伴以及 PACT 合作夥伴與租戶之間的協議中。

關於 PACT 的誤解和事實 (續)



關於PACT的誤解和事實 (續)

誤解: 居民的房租將上漲並超過其家庭收入的 30%。

事實: 所有居民仍繼續支付其調整後家庭總收入的 30% 作為房租。事實上,居民無需支付任何高於目前租金的額外規費或公共事業費用。唯一的例外是目前支付固定租金的家庭;這些家庭目前支付的租金不到其收入的 30%。在轉換至住宅區專屬第 8 章補助計劃後,所有家庭無論收入水平如何,都將支付其中的 30% 作為房租。

誤解: 住宅區專屬第 8 章租約將被終止,居民將無法再增加家庭成員。

事實: 租賃協議每年自動續期,除非有正當理由(包括犯罪活動和拖欠款項),否則不能終止。在轉換至住宅區專屬第 8 章補助計劃後,居民可以繼續新增家庭成員,而且永久成員將被賦予租賃繼承權。

誤解: 在轉換至住宅區專屬第 8 章補助計劃後,居民將無法提出申訴。

事實: 居民將繼續有權向第三方調解員提出申訴聽證。

誤解: 居民將無法獲得 PACT 計劃創造的工作機會。

事實: PACT 計劃受聯邦第 3 章規定的約束,確保居民有機會申請重建計劃創造的工作崗位。

誤解: 新的物業管理公司不允許租戶組建協會,他們會重新審核租戶並修改標準,使現有居民不符合第 8 章資格,從而增加從住房單位獲得的資金。

事實: 根據聯邦法規,居民將繼續擁有組織權利,正式選舉產生的租戶協會將繼續從新的物業管理公司獲得經費資助。NYCHA 將繼續與租戶協會召開會議,以促進他們與物業管理團隊的合作關係,確認租戶參與活動(TPA) 資金的分配,並對其選舉程序提供支援。

如果物業管理公司沒有為我們的居民提供適當的服務,或違反了我們協議中的任何條款,我們可以將其撤換。

在轉換至住宅區專屬第 8 章補助計劃後,NYCHA 將繼續對居民進行年度收入審查,並按照調整後家庭總收入的 30% 釐定每個家庭的租金。新的物業管理公司不得設定租金或取消住戶參與住宅區專屬第 8 章補助計劃的資格。

此外,NYCHA 還將為任何可供編配的空置住房單位創建並維持住宅區專屬房屋輪候冊。只有符合住宅區專屬第 8 章補助計劃收入資格標準的家庭才能入住 NYCHA 確定的空置住房單位。因此,新的物業管理公司沒有從規定流程之外引進新住戶的獎勵或可能。

誤解: 現有 NYCHA 居民沒有資格申請住宅區專屬第 8 章補助。

事實: 所有合法居住的現有第 9 章住戶都將自動獲得住宅區專屬第 8 章補助計劃的資格,並將獲得新的 PACT 租戶租約。

關於PACT的誤解和事實 (續)

誤解: 第 8 章房屋租金補助券不可轉讓

事實: 根據 RAD 法規,住戶可以在轉換至住宅區專屬第 8 章補助計劃滿 10 個月後申請自選房屋租金補助券。自選房屋租金補助券計劃允許租戶搬到美國任何接受第 8 章房屋租金補助券的地方。這是完全自願性的選項,並取決於資金情況。

誤解: 租戶可能無法更換住房單位。

事實: 轉換計劃後,租戶仍可提出在其住宅區內調遷的要求。租戶將繼續有權提出合理便利措施申請。此外,所有住戶都將在新建住宅樓中獲編配一個合適面積的住房單位。

關於PACT的誤解和事實 (續)

誤解: 第 8 章補助可能只能維持幾年。

事實: 住宅區專屬第 8 章補助計劃附帶一份為期 20 年的合同，保證每年提供一定數額的資金，而且根據聯邦法律，必須永久續簽該合同。

誤解: PACT 計劃資助房屋被勒令遷出的人數高於 NYCHA 第 9 章計劃資助住宅區。

事實: 沒有數據支持這項說法。事實上，非牟利組織 Enterprise Community Partners 最近對 NYCHA 轄下的第 9 章物業和 PACT 計劃資助住宅區專屬第 8 章物業的驅逐率進行了分析，並沒有發現明顯的差異。點擊此處查看報告: enterprisecommunity.org/resources/stability-nyc-public-housing-conversions-closer-look-nychas-permanent-affordability

根據聯邦法規和條例，PACT 計劃為居民提供了強大的反迫遷保護。在轉換至住宅區專屬第8章房屋租金補助計劃時，所有認可居民都將收到一份新租約，無論他們是否拖欠租金。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，積極進行的推廣活動，幫助家庭獲得各種資源，如申請公共福利或制定分期付款計劃。PACT 合作夥伴必須盡一切努力避免將租賃問題提交房屋法庭審理，而且 NYCHA 也會密切監督這些推廣工作。

如想了解更多信息，請瀏覽我們的 PACT 項目進度網頁: my.nycha.info/publicsite/pactprogress

如何與我們聯繫：

PACT 合作夥伴團隊：

如要與Essence/Related and Housing Opportunities Unlimited 公司聯繫，或需要預約住房單位的評估以更好地了解您的家庭需求，請致電：**718-775-3712**

NYCHA

如要了解更多關於PACT 計劃的詳情：

- PACT 熱線：212-306-4036
- 電郵: PACT@NYCHA.NYC.GOV
- 網站: <http://on.nyc.gov/nycha-pact>

如需緊急維修或解決相關問題，請致電客戶服務部查詢，電話：718-707-7771