

Fulton和 Elliott Chelsea

居民更新会议
2025年7月



实时翻译服务

Para servicios de traducción simultánea en **español**,
llame a este número:

1-(646)-558-8656 ID: 497 692 7129

普通话现场翻译服务，请拨打此号码：

1-(646)-558-8656 ID: 522 498 0218

如需廣東話現場翻譯服務，請撥打此號碼：

1-(646)-558-8656 ID: 848 608 3704

Для получения услуг переводчика на **русский**
язык позвоните, пожалуйста, по этому номеру:

1-(646)-558-8656 ID: 503 530 9176

项目概览



全新富尔顿与艾略特-切尔西住宅

- ✓ 为现有居民更换全部 2,056 套住房
- ✓ 新建约 3,500 套混合收入公寓，包括：
 - 约 1,000 套全新永久可负担住房
- ✓ 现代住宅设施包括：
 - 居民可控制的供暖、制冷和通风系统
 - 洗碗机
 - 室内洗衣机和烘干机
 - 公共区域空间
 - 宽敞的多功能社区空间
 - 屋顶空间
 - 大厅接待人员
- ✓ 新建医疗设施和社区中心
- ✓ 新建超市和零售商店
- ✓ 新建户外休闲空间

单位数量为预估值，可能会根据最终设计批准（包括统一土地使用审查程序 ULURP）而有所变更。

指导原则

1. **一对一置换**：所有现有 NYCHA 公寓将被新建、高配置、永久可负担住房所替代。
2. **先建后建**：百分之九十四（94%）的住户将在 NYCHA 替换建筑施工期间继续住在原有公寓，避免临时搬迁。
3. **有尊严的等待**：在替换建筑施工期间，PACT 合作伙伴将增强 NYCHA 物业管理能力，提供额外的安保、虫害防治、建筑系统维修和单元内维修服务。
4. **全面且公平的规划**：园区将被重新构想为混合收入、混合用途的社区，更好地融入周边邻里，并在设施完善的地区提供重要的新可负担住房。



图像仅用于示意

指导原则（续）

5. **居民主导的社区规划：**每个园区的规划与设计将以居民的声音和专业为核心，最终形成指导未来开发的社区规划方案。
6. **居留权和返回权：**所有居民的权利将在 NYCHA 的 PACT 计划下得到保障。根据联邦规定，居民有权在其所属园区获得新的公寓，若需临时搬迁，也拥有返回原址的权利。
7. **合作流程：**NYCHA 与 PACT 合作伙伴承诺继续维持现有合作关系，并与公共和私营部门、企业、非营利组织及志愿机构建立新的合作关系，以造福 NYCHA 居民并实现项目目标。



图像仅用于示意

PACT 居民保护

租金计算

居民将继续支付其调整后家庭总收入的 **30%** 作为租金。 *

* 某些家庭除外，例如支付固定租金的住户、目前持有租房补贴第8章的租户、被 HUD 认定为混合家庭的住户，或签署非公屋高收入租约的家庭。

费用与收费

居民无需支付高于当前金额的额外费用、收费或水电支出。

第8章资格

联邦规定禁止重新审核现有住户的第8章资格。这意味着无论收入资格、犯罪记录或信用记录，所有现有居民都将自动符合项目型第8章计划的资格。

自动续租

住户将签署新的 PACT 第8章 租约，该租约仿照公屋租约内容，每年自动续签，除非有正当理由，否则不得终止。

返回权利

联邦规定居民有权在原小区获得新公寓；如需临时搬迁，仍保有返回的权利。

住房规模调整

所有住户若住房面积不符实际人口（过大或过小），在适当房源可用时，必须搬入合适面积的单元。这是公屋和第8章的规定。

居民组织

居民仍有组织权，居民协会每户可获得 \$25 美元的租户参与活动（TPA）资金。

申诉听证会

居民仍可发起申诉程序，由第三方调解员主持听证。

就业机会

PACT 合作伙伴须预留 25% 的劳动工时给希望从事建筑或物业管理工作的 NYCHA 居民。

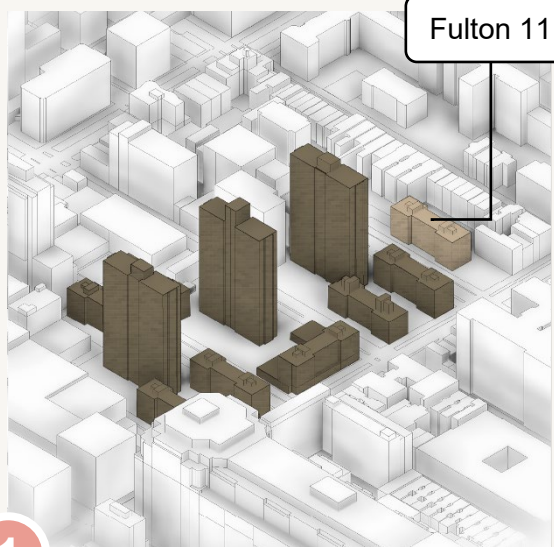
如需了解更多详细信息，
请扫描二维码或访问 PACT
网站上的居民资源页面：
on.nyc.gov/nycha-pact



项目时间表

定相：富尔顿Fulton

假设容积率增加

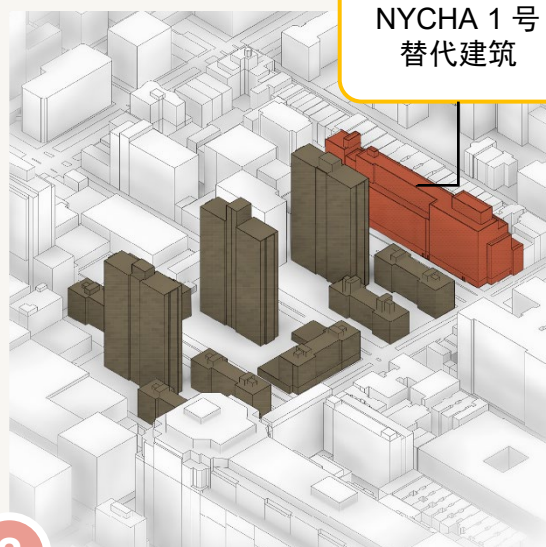


1

施工前

- 将 Fulton 11 的住户搬迁至园区内翻修后的空置单元

2025年7月开始

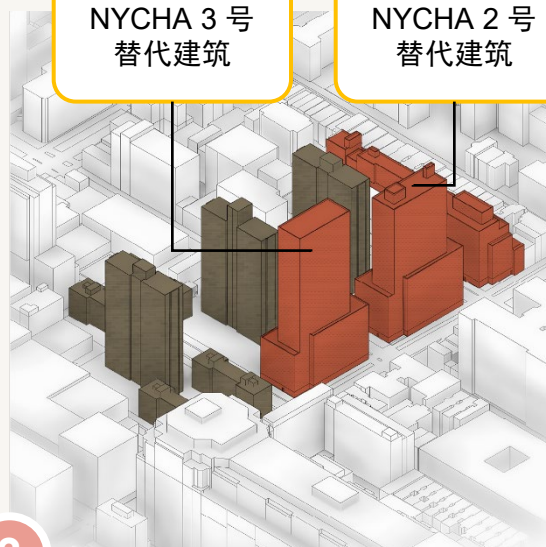


2

NYCHA 1 号替代建筑

- 拆除Fulton 11号楼
- 建造替代建筑1
- 将Fulton 5号、7号、8号和10号楼的住户迁入替代建筑1
- 将 Hudson Guild Community Center 迁入替代建筑1

2025年秋季 / 冬季

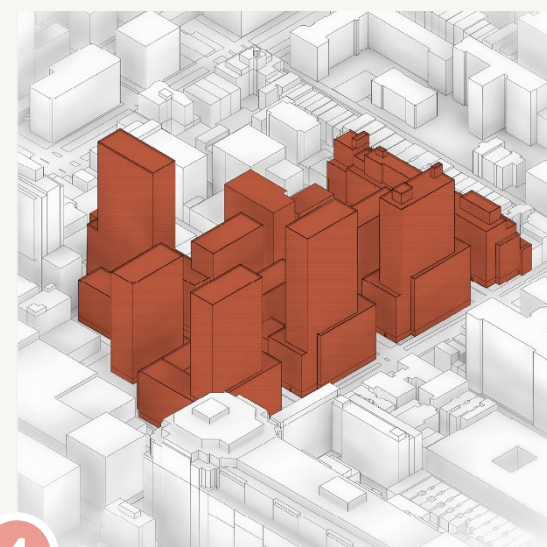


3

NYCHA 2 号替代建筑

- 拆除富尔顿7号、8号和10号楼
- 建造2号和3号替代建筑
- 将所有剩余住户迁入2号和3号替代建筑

2028年开始



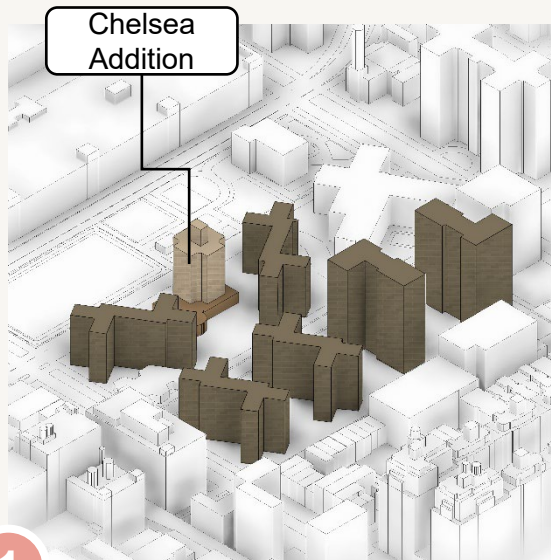
4

混合收入建筑

- 拆除所有剩余建筑
- 建造混合收入建筑

在NYCHA采取所有行动之后

定相：Elliott-Chelsea

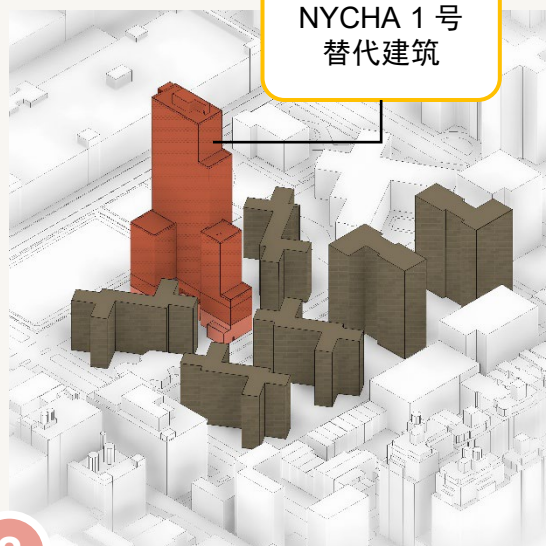


1

施工前

- 将Chelsea Addition的家庭搬迁至校园内翻新的空置公寓
- 将Hudson Guild搬迁至第27街，位于第10大道和第11大道之间

2025年7月开始

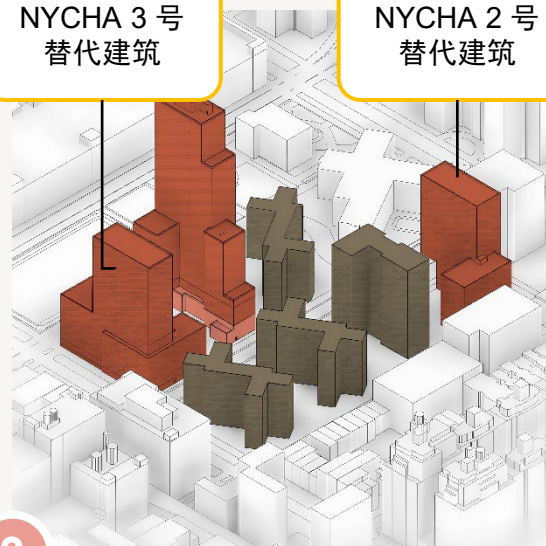


2

纽约市房屋管理局 1 号替代建筑

- 拆除切尔西附加建筑
- 建造替代建筑1
- 将埃利奥特1号和切尔西2号的住户迁入替代建筑1
- 将哈德逊公会社区中心迁入替代建筑1

2025年秋季 / 冬季

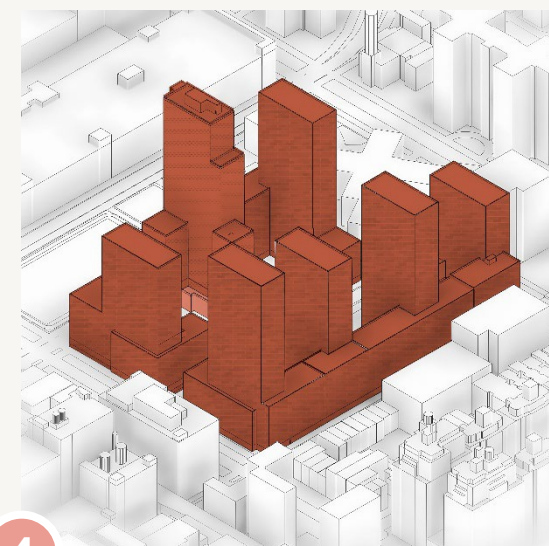


3

纽约市房屋管理局 2 号替代建筑

- 拆除埃利奥特1号和切尔西2号
- 建造2号和3号替代建筑
- 将所有剩余住户迁入2号和3号替代建筑

2028年开始



4

混合收入建筑

- 拆除所有剩余建筑
- 建造混合收入建筑

在NYCHA采取所有行动之后

假设增加分区

即将搬迁

关于搬迁的关键信息

仅Chelsea Addition (436 W 27th Drive) 和 Fulton 11的居民需要搬迁。

- HOU 将与每户居民**一对一**沟通，了解搬迁需求
- **所有搬家费用将由 PACT 团队承担**
- 所有 Fulton 11 和 Chelsea Addition 的居民将签署“**返回权协议**”，确保他们在新建筑中获得住房
- 搬迁后，居民的租金仍不超过其调整后收入的 **30%**
- **Elliott Hudson Guild 社区中心**将由 PACT 合作伙伴团队搬迁至西 27 街 547 号

Fulton 1 号楼替换时间表

2025	夏天	自愿搬迁开始
		环境影响报告 (EIS) 已完成
		向Fulton 11 号和Chelsea Addition居民发出 90 天搬迁通知
	秋天	NYCHA 1 号替代建筑的住户签署租约和返回权通知
		NYCHA更换 1 号楼的家庭过渡到基于项目的Section 8
	秋天/冬天	居民参与 选择室内装饰色调和设施规划
2026	冬天	拆除现有建筑并开始建造新建筑
	春天/夏天	居民参与公寓内部、建筑设施和外观的设计
2028-29		Fulton 5、7、8、10 和 11 号楼的住户搬入更换建筑 1
		(401 W 19th, 419 W 19th, 411 W 18th, 401 W 18th, 121 9th Ave, 119 9th, 117 9th, 427 W 17th St, 431 W 17th St)
2029		为剩余住户建造的 2 号和 3 号替代建筑 开始动工

Elliott-Chelsea号楼替换时间表

2025	夏天	自愿搬迁开始
		环境影响报告（EIS）已完成
	秋天	向Fulton 11 号和Chelsea Addition居民发出 90 天搬迁通知 Hudson Guild Community Center 从Chelsea Addition搬迁 NYCHA 1 号替代建筑的住户签署租约和返回权通知 NYCHA更换 1 号楼的家庭过渡到基于项目的Section 8
2026		居民参与选择室内装饰色调和设施规划
	冬天	拆除现有建筑并开始建造新建筑
	春天/夏天	居民参与公寓内部、建筑设施和外观的设计
2028-29		Chelsea Addition、Elliott 1 和 Chelsea 2 的居民搬进 更换建筑 1 (288 10th Ave, 450 27th Dr, 420 W 26th St, 415 W 25th St)
	2029	为剩余住户建造的 2 号和 3 号替代建筑 开始动工



OFFICE OF HOUSING

RAD 居民参与和保护概述

OFFICE OF MULTIFAMILY HOUSING PROGRAMS

居民参与和保护团队



居民参与与保护团队负责：



居民外联



居民投诉/咨询



搬迁/返回权



项目设计和实施

HUD 在 RAD 转换过程中的作用

1

监督转换过程

2

审查公共住房管理局的计划，确保满足房产需求、保护居民、解决公平住房问题并满足计划要求

3

审查并回答居民/公众对项目的询问

4

加强居民保护

5

确保交易完成后继续合规

住房和城市发展部环境审查

RAD 项目受 24 CFR 第 50 部分或 24 CFR 第 58 部分(对于 NYCHA 而言为第 58 部分)的约束

环境评估由负责实体进行审查

对于基于项目的凭证 (PBV) 第 58 部分, 负责实体通常是地方政府

对于基于项目的租赁援助 (PBRA) 第 50 部分, 负责实体是 Recap 办公室工作人员

RAD 住户保护

- 居留/返回权
- 无需因转换而重新筛查
- 需要居民参与并通知
- 组织权
- 选择流动方案

RAD 转换过程

RAD 转换过程中需要召开 PHA 会议

在向HUD提交转换为RAD的申请之前，需召开两次会议。公共住房管理局(PHA)必须解释RAD和总体规划，并听取居民的反馈。

在 HUD 接受 PHA 加入 RAD (CHAP) 之后以及 PHA 与 HUD 进行概念通话之前，至少与居民举行两次会议

在 RAD 转换承诺(RCC)签发后、交接前召开一次会议。公共住房管理局(PHA)必须审查转换时间、工程、租约和房屋规则的变更，以及任何预期的搬迁和选择流动性。



提交 RAD 申请时需附上的文件



会议出席者和居民参与情况摘要
(现场和虚拟)



PHA 为促进租户参与会议所做的努力描述



会议议程以及任何讲义或演示材料的副本



关于如何向未出席会议的居民提供会议材料和问题及评论的说明



分发给居民的有关居民保护措施的文件说明



证明已向所有租户提供 RAD 信息通知 (RIN) 和居民会议通知



居民向公共房屋管理局 (PHA) 提出或提交的问题和评论摘要, 以及公共房屋管理局提供的答复

居留权和返回权



大多数转换不涉及搬迁。居民将留在原地，在被纳入第 8 部分计划后无需重新接受筛查。



当需要搬迁时，居民有权返回项目内的单元



任何居民不得永久、非自愿地流离失所

无需重新筛选

根据 RAD 进行的房屋转换不能成为驱逐或失去租金援助的依据。

居民不得因 RAD 转换而重新接受筛查。

这包括收入、犯罪背景和信用筛查。

房屋转换后，居民将受到与租赁相关的标准第 8 条要求的保护。



搬迁和 RAD

搬迁

如果需要搬迁，公共住房机构
必须为居民提供

在 HUD 批准融资计划并发布
RAD 转换承诺 (RCC) 之前，搬迁
无法开始，除非获得 HUD 的特
别批准。

PHA 必须为所有受影响的居民
保留居民日志，并在 HUD 要求
时将其提供给 HUD。

居民须知

搬家协助

根据《统一搬迁援助和不动产
收购政策法案（URA）》提供
的福利和援助

搬迁成功案例

北卡罗来纳
州 夏洛特市
Charlotte, NC

德州奥斯汀Austin, TX

<https://youtu.be/w5sMwy4mlsk> &

<https://youtu.be/v1NAQYTdMtc> &

[://www.facebook.com/watch/?v=662112150902570](https://www.facebook.com/watch/?v=662112150902570)

转换后居民租金

- 居民租金在转换后仍可负担
- 一般而言，居民在转换后仍需支付其总收入的 30%

居民自给自足计划

居民可以继续参加公共住房局 (PHA) 可能正在实施的自给自足计划，包括：

家庭自给自足 (FSS)。至少将持续到目前的资助期。

居民自给自足机会 (ROSS)。将持续到当前资助期结束。

劳动收入豁免 (EID)。已登记的居民可继续受益。

Jobs Plus。已注册 Jobs Plus 中 EID 部分的居民在转换后仍符合资格。所有居民均可继续使用该计划提供的服务。

居民组织 与资金

通过 RAD 改建的房产的居民有权组建和运营居民组织。

业主必须继续承认合法的居民组织并提供资金支持这些组织。

在 RAD 转换之后，您的业主必须继续为每个入住单元每年留出 25 美元的居民参与资金。

选择流动性



房屋改建后，住户可在改建后的房产居住一段时间后申请租户代金券。



PBV：居民居住一年后可以申请代金券。



PBRA：居民居住两年后可申请代金券。HUD 可批准正当理由豁免。

资源

- [RAD 通知修订版 4](#)
- [搬迁通知](#)
- [RAD 概况](#)
- 居民如何提交询问或投诉：[在线投诉](#)或联系我们：rad@hud.gov



谢谢，如有疑问
更多信息请访问

www.hud.gov/hud-partners/rad
rad@hud.gov

联系方式

接洽及搬迁：Damainique Bruce

咨询及投诉：Iis Chestnut

分行负责人：Tai Alex