

Fulton和 Elliott Chelsea

居民更新會議
2025年7月



即時翻譯服務

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

項目概覽



全新富爾頓與艾略特-車爾西住宅

- ✓ 為現有居民重建全部 **2,056** 戶住宅
- ✓ 新建約 **3,500** 戶混合收入公寓，包括：
 - 約 **1,000** 戶全新永久可負擔住房
- ✓ 現代化住宅設施包括：
 - 居民可控制的暖氣、冷氣與通風系統
 - 洗碗機
 - 室內洗衣機與烘乾機
 - 公共空間
 - 寬敞的多功能社區空間
 - 屋頂空間
 - 大廳接待人員
- ✓ 新設醫療設施與社區中心
- ✓ 新設雜貨店與零售商店
- ✓ 新設戶外休閒空間

單位數量為預估值，可能會根據最終設計批准（包括統一土地使用審查程序 **ULURP**）而有所變更。

指導原則

1. **一對一置換：**所有現有 NYCHA 公寓將以全新、高品質設施、永久可負擔的住房進行替換。
2. **先建後建：**百分之九十四（94%）的住戶可在 NYCHA 替換建築施工期間繼續留在原公寓，無需臨時搬遷。
3. **有尊嚴的等待：**在替換建築建造期間，PACT 合作夥伴將提升 NYCHA 物業管理能力，提供更多的安全措施、蟲害控制、建築系統維修及單位內維修。
4. **全面且公平的規劃：**整個園區將重新規劃為混合收入及多功能社區，更好地融入周邊鄰里，並在配套設施豐富的地區提供關鍵的新可負擔住房。



圖像僅為示意用途

指導原則（續）

5. **居民主導的社區規劃：**在每個園區的規劃與設計中，將以居民的聲音與專業為核心，最終制定社區規劃方案，引導所有未來的開發工作。
6. **居留權和返回權：**所有居民權益將透過 NYCHA 的 PACT 計畫予以保留。根據聯邦規定，居民有權在原園區獲得新公寓，若需臨時搬遷，也擁有返回原址的權利。
1. **合作流程：**NYCHA 與 PACT 合作夥伴承諾延續現有合作並建立與公私部門、企業、非營利與志願組織的新合作關係，以造福 NYCHA 居民並實現項目目標。



圖像僅為示意用途

PACT 居民保護

租金計算

居民將繼續支付其調整後家庭總收入的 30% 作為租金。*

* 某些情況下例外，包括：支付固定租金的家庭、目前參與住房選擇券第8章計劃的租戶、被 HUD 認定為混合家庭的住戶，或簽署非公屋租約的高收入戶。

費用及收費

居民無需支付比目前更高的額外費用、收費或水電開支。

第8章資格

聯邦法規禁止對現有住戶重新進行第8章資格審核。這表示，無論收入資格、犯罪記錄或信用歷史，所有目前居住於該社區的住戶都將自動符合專案型第8章計畫的資格。

自動續租

家庭將簽署新的 PACT 第8章租約，此租約仿照公屋租約內容，每年自動續約，除非有正當理由，否則不得終止。

返回權利

根據聯邦規定，居民有權在其原園區獲得新公寓；如需臨時搬遷，亦保有返回權利。費用。

住房規模調整

所有居住空間過大或過小的家庭，必須在有適當單位空出時，搬遷至適合規模的單位。
此為公屋與第8章的規定。

居民組織

居民仍保有組織權，居民協會將獲得每戶 \$25 元的租戶參與活動（TPA）經費。

申訴聽證會

居民仍可啟動申訴程序，由第三方調解員主持聽證。

就業機會創造

PACT 合作夥伴需預留 25% 的總勞動工時給尋求建築或物業管理工作的 NYCHA 居民。

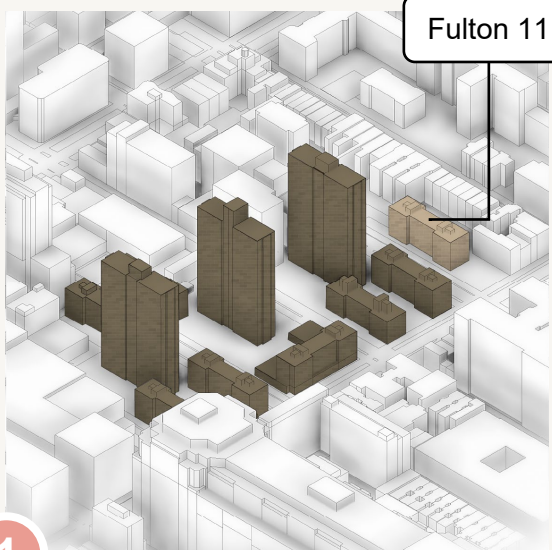
如需了解更多詳細信息，
請掃描二維碼或造訪 PACT
網站上的居民資源頁面：
on.nyc.gov/nycha-pact



項目時間表

定相：富爾頓Fulton

假設已增加容積率



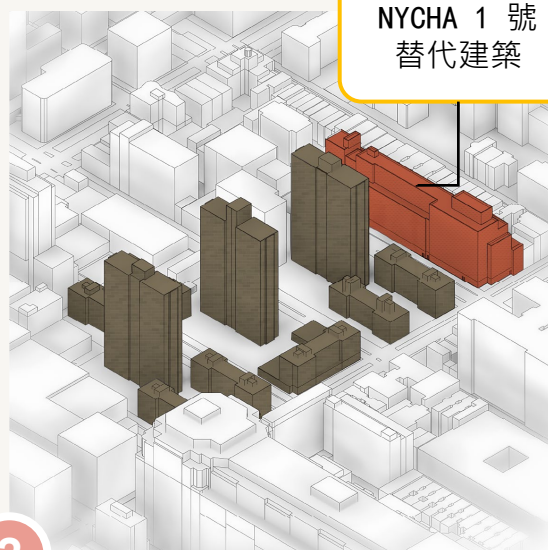
Fulton 11

1

施工前

- 將Fulton 11 的住戶搬遷至園區內翻修過的空置單位

2025年7月開始



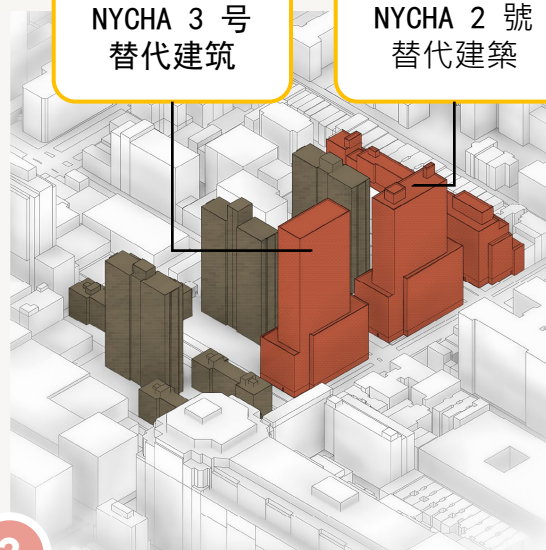
NYCHA 1 號
替代建築

2

NYCHA 1 號替代建築

- 拆除Fulton 11號樓
- 建造替代建築1
- 將Fulton 5號、7號、8號和10號樓的住戶遷入替代建築1
- 將 Hudson Guild Community Center 遷入替代建築1

2025年秋季 / 冬季



NYCHA 3 號
替代建築

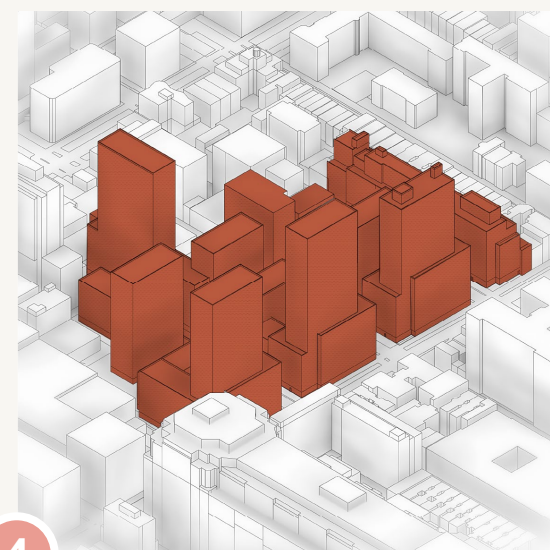
NYCHA 2 號
替代建築

3

NYCHA 2 號替代建築

- 拆除富爾頓7號、8號和10號樓
- 建造2號和3號替代建築
- 將所有剩餘住戶遷入2號和3號替代建築

2028年開始



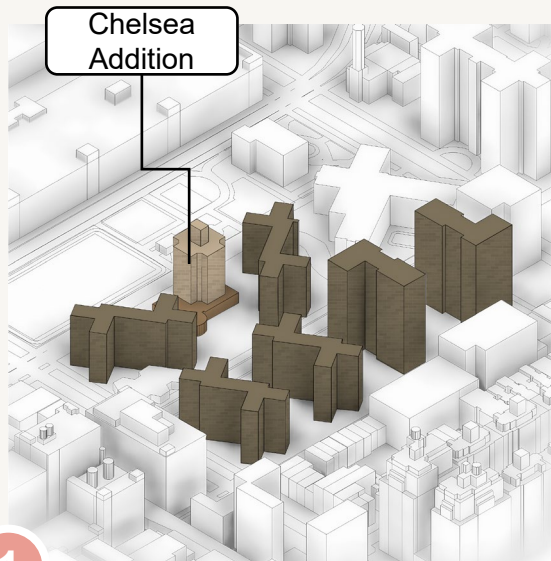
4

混合收入建築

- 拆除所有剩餘建築
- 建造混合收入建築

在紐約市住房管理局採取所有行動後

定相：Elliott-Chelsea



施工前

- 將Chelsea Addition的家庭搬遷至校園內翻新的空置公寓
- 將Hudson Guild搬遷至第27街，位於第10大道和第11大道之間

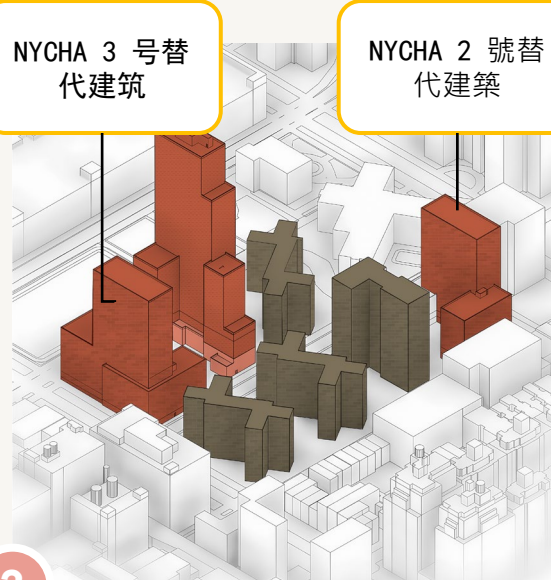
2025年7月開始



NYCHA 1 號替代建築

- 拆除切爾西附加建築
- 建造替代建築1
- 將Elliott 1號和Chelsea 2號的住戶遷入替代建築1
- 將Hudson Guild Community Center遷入替代建築1

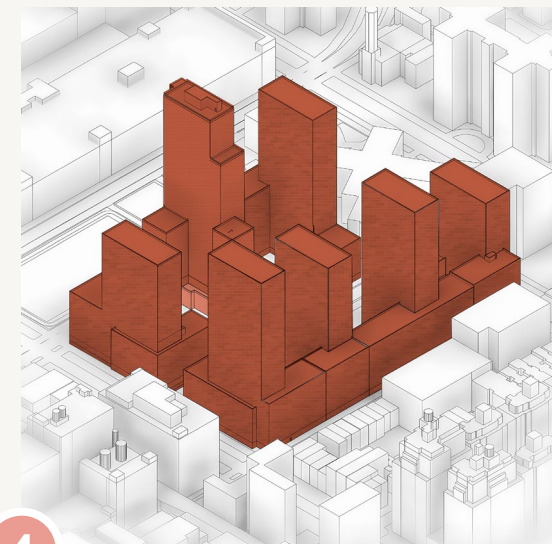
2025年秋季 / 冬季



NYCHA 2 號替代建築

- 拆除Elliott 1號和Chelsea 2號
- 建造2號和3號替代建築
- 將所有剩餘住戶遷入2號和3號替代建築

2028年開始



混合收入建築

- 拆除所有剩餘建築
- 建造混合收入建築

在紐約市住房管理局採取所有行動後

即將搬遷

關於搬遷的重點資訊

僅Chelsea Addition (436 W 27th Drive)和Fulton 11的居民需搬遷

- HOU 將與每個家庭**一對一**合作，以確認搬遷所需。
- 所有搬家**費用將由** PACT 團隊承擔。
- 所有Fulton 11和Chelsea Addition的居民將簽署**返回權協議**，確保他們在新大樓獲得單位。
- 搬遷後，居民的租金仍不會超過其調整後收入的 **30%**。
- **Elliott Hudson Guild 社區中心**將由 PACT 合作夥伴團隊搬遷至西 27 街 547 號

Fulton 1 號樓替換時間表

2025	夏天	自願搬遷開始
		環境影響報告（EIS）已完成
		向Fulton 11 號和Chelsea Addition居民發出 90 天搬遷通知
	秋天	NYCHA 1 號替代建築的住戶簽署租約和返回權通知
		NYCHA更換 1 號樓的家庭過渡到基於項目的Section 8
	秋天/冬天	居民參與選擇室內裝潢色調和設施規劃
2026	冬天	拆除現有建築並開始建造新建築
	春天/夏天	居民參與公寓內部、建築設施和外觀的設計
2028-29		Fulton 5、7、8、10 和 11 號樓的住戶搬入更換建築 1 (401 W 19 th , 419 W 19 th , 411 W 18 th , 401 W 18 th , 121 9 th Ave, 119 9 th , 117 9 th , 427 W 17 th St, 431 W 17 th St)
2029		為剩餘住戶建造的 2 號和 3 號替代建築開始動工

Elliott-Chelsea 號樓替換時間表

2025

夏天

自願搬遷開始

環境影響報告 (EIS) 已完成

向Fulton 11 號和Chelsea Addition居民發出 90 天搬遷通知

秋天

Hudson Guild Community Center 從Chelsea Addition搬遷

NYCHA 1 號替代建築的住戶簽署租約和返回權通知

NYCHA更換 1 號樓的家庭過渡到基於項目的Section 8

2026

居民參與選擇室內裝潢色調和設施規劃

冬天

拆除現有建築並開始建造新建築

春天/夏天

居民參與公寓內部、建築設施和外觀的設計

2028-29

Chelsea Addition、Elliott 1 和 Chelsea 2 的居民搬進更換建築 1
(288 10th Ave, 450 27th Dr, 420 W 26th St, 415 W 25th St)

2029

為剩餘住戶建造的 2 號和 3 號替代建築開始動工



OFFICE OF HOUSING

RAD 居民參與與保護概述

OFFICE OF MULTIFAMILY HOUSING PROGRAMS

居民參與和保護團隊



居民參與與保護團隊負責：



居民外聯



居民投訴/諮詢



搬遷/返回權



專案設計與實施

HUD 在 RAD 轉換過程中的作用

1

監督轉換過程

2

審查公共住房管理局的計劃，確保滿足房產需求、保護居民、解決公平住房問題並滿足計劃要求

3

審查並回答居民/公眾對項目的詢問

4

加強居民保護

5

確保交易完成後繼續合規

住房和城市發展部環境審查

RAD 專案受 24 CFR 第 50 部分或 24 CFR 第 58 部分（對於 NYCHA 而言為第 58 部分）的約束

環境評估由負責實體進行審查

對於基於專案的憑證（PBV）第 58 部分，負責實體通常是地方政府

對於基於專案的租賃援助 (PBRA) 第 50 部分，負責實體是 Recap 辦公室工作人員

RAD 住戶保護

- 居留/返回權
- 無需因轉換而重新篩檢
- 需要居民參與並通知
- 組織權
- 選擇流動方案

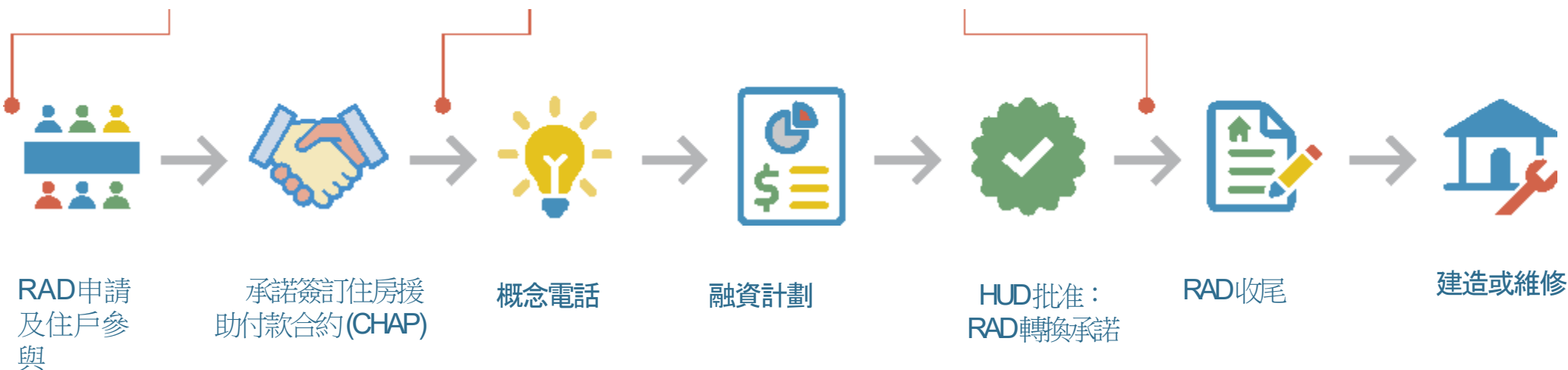
RAD 轉換過程

RAD 轉換過程中需要召開 PHA 會議

在向HUD提交轉換為RAD的申請之前，需召開兩次會議。公共住宅管理局（PHA）必須解釋RAD和總體規劃，並聽取居民的回饋。

在 HUD 接受 PHA 加入 RAD (CHAP) 之後以及 PHA 與 HUD 進行概念通話之前，至少與居民舉行兩次會議

在RAD轉換承諾(RCC)簽發後、交接前召開一次會議。公共住宅管理局(PHA)必須審查轉換時間、工程、租約和房屋規則的變更，以及任何預期的搬遷和選擇流動性。



提交 RAD 申請時需附上的文件



會議出席者和居民參與摘要（現場和虛擬）



PHA 為促進租戶參與會議所做的努力描述



會議議程以及任何講義或簡報資料的副本



關於如何向未出席會議的居民提供會議資料和問題及評論的說明



分發給居民的相關居民保護措施的文件說明



證明已向所有租戶提供 RAD 資訊通知 (RIN) 和居民會議通知



居民向公共房屋管理局 (PHA) 提出或提交的問題和評論摘要，以及公共房屋管理局提供的答复

入境權和返還權



大多數轉換不涉及搬遷。居民將留在原地，在被納入第8部分計劃後重新接受搬遷。



當需要搬遷時，居民可以返回專案內的單元



任何居民不得永久、非自願地流離失所

取消重新篩選

根據 RAD 進行的房屋轉換不能成為綁架或失去援助的對象。

居民不得因 RAD 轉換而重新接受。

這包括收入、犯罪背景和信用提示。

房屋轉換後，居民將受到與租賃相關的標準第 8 條要求的保護。



搬遷和RAD

搬遷

如果需要搬遷，公共住宅機構
必須為居民提供

在 HUD 批准融資計劃並發布
RAD 轉換承諾 (RCC) 之前，搬遷
無法開始，除非獲得 HUD 的特
別批准。

PHA 必須為所有出行的住戶保
留住戶日誌，並在 HUD 要求時
提供給 HUD。

居民須知

搬家協助

根據《統一搬遷援助和不動產
收購政策法案 (URA)》提供
的福利和援助

搬遷成功案例

北卡羅來納
州 夏洛特市
Charlotte, NC

德州奧斯汀 Austin, TX

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

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

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

轉換後居民租金

- 居民租金在轉換後仍可負擔
- 一般而言，居民在轉換後仍需支付其總收入的 30%

居民自給自足計劃

居民可以繼續參加公共住房局 (PHA) 可能正在實施的自給自足計劃，包括：

家庭自給自足 (FSS)。至少將持續到目前的資助期。

居民自給自足機會 (ROSS)。將持續到目前資助期結束。

勞動收入豁免 (EID)。已登記的居民可繼續受惠。

Jobs Plus。已註冊 Jobs Plus 中 EID 部分的居民在轉換後仍符合資格。所有居民均可繼續使用該計劃提供的服務。

居民組織 與資金

透過 RAD 改建的房產的居民有權組建和運營居民組織。

業主必須繼續承認合法的居民組織並提供資金支持這些組織。

在 RAD 轉換之後，您的業主必須繼續為每個入住單位每年留出 25 美元的居民參與資金。

選擇流動性



房屋改建後，住戶可在改建後的房產居住一段時間後申請租戶代金券。



PBV：居民居住一年後可以申請代金券。



PBRA：居民居住兩年後可申請代金券。 HUD 可批准正當理由豁免。

資源

- [RAD 通知修訂版 4](#)
- [搬遷通知](#)
- [RAD 概況](#)
- 居民如何提交詢問或投訴：
[線上投訴](#)或聯絡我們：
rad@hud.gov



謝謝，如有疑問
更多資訊請訪問

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

聯絡方式

接洽及搬遷：Damainique Bruce

諮詢及投訴：Iis Chestnut

分行負責人：Tai Alex