



2026年4月

NYCHA 永久合理租金之共同承诺计划（PACT）规定的居民权利保障政策摘要

通过PACT计划，纽约市房屋局（NYCHA）住户将获得全面维修或崭新的现代化居所，专业的物业管理，优质的服务和项目等福利。PACT计划还确保租金保持永久可负担，而且住户拥有与传统公共房屋住户相等的基本权利。

本文件详细概述了受到NYCHA PACT计划的保障和保留的居民权利。请注意，本文件仅概述PACT计划所提供的相关权利和保护。如需了解每项权利和保障的完整说明，请参阅适用的主要文件、规则或法规。此外，本摘要反映了编写时所依据的适用法律以及美国联邦房屋及城市发展局（HUD）制定的相关规定，而且这些政策将根据NYCHA、HUD或联邦政府日后所作的更新，不时进行修改。

本文件所述各项政策被归纳为以下类别：

1. 租金和费用政策
2. 租赁相关政策
3. 获取信息、服务及组建居民协会

1. 租金和费用政策

通过PACT计划转换至项目专属的第8章计划的所有家庭的租金将保持可负担水平。各类收费项目将基本维持不变，但所有家庭的付款流程将有所改变。

- a) **租金计算：**参加项目专属第8章计划的住户将支付经调整后家庭总收入的百分之30作为租金。NYCHA 的房屋租赁事务部（LHD）将根据住户向LHD 提交的年度和中期房屋租赁资格收入复核材料，计算住户应付的租金金额。¹
- b) **年度房屋租赁资格复核：**住户将继续通过网上自助服务系统向NYCHA提交年度复核表格。办理年度复核的时间将有所变动，但住户将于年度复核到期前收到通知。
- c) **中期租赁资格复核：**家庭收入或家庭成员人数发生变化的家庭必须在30天内通过网上自助服务系统提交中期收入复核表。家庭收入和家庭成员人数的变化都可能影响租金的计算。
- d) **收入计算调整：**住户的收入将继续根据《NYCHA 第8章行政计划》的规定进行计算，目前包括医疗费用扣除和托儿费扣除。
- e) **经济困难：**住户将继续有机会提交经济困难的申请，以获得最低租金豁免。

¹ 例外情况可能适用于支付固定租金的家庭；目前领取租户专属第8章房屋租金补助的家庭；属于HUD定义的混合家庭；或签署了非公共房屋过高收入租约的家庭。



- f) **公用事业费用：**目前自行支付公用事业费用的住户，将继续按照当前适用的缴费方式支付公用事业费用。根据第8章计划规定，在适用情况下，住户将获得公用事业费用补贴。
- g) **保证金：**住宅区转换后，NYCHA 将居民所支付的公共住房保证金转交新的物业管理公司。
- h) **家电押金：**住宅区转换后，NYCHA 将居民所支付的家电押金转交新的物业管理公司。
- i) **其他费用和押金：**NYCHA 将不会批准新PACT 住房条例中规定的高于NYCHA 公共住房同类服务所收取的费用或收费项目。

2. 租赁相关政策

下列政策旨在确保目前居住在NYCHA 公共住房的家庭顺利转换至项目专属的第8章计划。这些规则让住户维持其租赁权的同时，继续享有相等的权利和保障。

- a) **现有NYCHA家庭无需接受重新审查：**在转换至项目专属第8章计划前，PACT合作伙伴不可对现有家庭的住房资格进行重新审查。这意味着，签署了PACT 第8章租约及所需附加条款的目前居住在住宅区内的在册家庭将自动转换至项目专属的第8章计划，无论其收入资格、犯罪背景或信用记录。
- b) **租约自动续期：**家庭将签署新的PACT第8章租约，且该租约将每年自动续期，除非基于租约中特别规定的正当理由被终止。
- c) **可增加家庭成员：**住户可在PACT转换前或转换后提出增加家庭成员的申请。转换后，第8章家庭增加家庭成员的申请必须向LHD提交并由其审核。住户可登陆NYCHA自助服务网站查看其家庭成员情况。
 - o **新增家庭成员的初步审查：**所有年满16岁的新增成员均须通过犯罪背景调查。
 - o **租赁继承权：**在原承租人去世或搬离前，已获准居住超过一年且符合第8章补助资格的家庭成员可享有第8章补助的继承权。
- d) **住户在原居房屋翻修期间的权益保障：**所有在册住户在现居房屋翻修工程进行期间均有权继续在其现居房屋居住。
- e) **临时搬迁或安置期间的权益保障：**为实施更全面的翻修或新建工程，可能需要进行临时搬迁或安置。如需要进行临时搬迁或安置，NYCHA和PACT合作伙伴必须向住户提供有关搬迁或安置计划的书面通知，告知其返迁原住房单位的权利，并说明有关搬迁费用的保障。NYCHA 和PACT合作伙伴必须提供以下措施：
 - o 关于搬迁计划的书面通知，包括在在临时搬迁前30至90天向所有家庭发送的通知；
 - o 临时搬迁协议：明确说明家庭返迁原住房单位的权利；
 - o 搬迁费用保障以及对任何自付费用的补偿；以及
 - o 由专职工作人员和搬运人员提供搬迁协助。
- f) **适配户型：**转换至项目专属的第8章计划的获授权的第九章公共住房家庭，将继续遵循NYCHA第9章居住标准。但住房面积超标或不足的家庭，在有合适户型的住房单位可供入住时，都必须搬入与家庭规模相适配的住房单位。选定的PACT合作伙伴将与该家庭及NYCHA房屋租赁事务部协调该流程。



g) PACT 住宅区内调迁：

- 家庭可随时提出在其住宅区内进行以下调迁的申请。无需满足任何居住期限要求。
 - 合理便利调迁申请：包括现有住户因残疾状况需要申请较低楼层、无障碍住房单位或面积更大的住房单位。
 - 紧急调迁申请：包括根据《防止妇女受虐法》（VAWA）提出的调迁、受恐吓证人调迁、受恐吓受害者调迁，以及24小时内危及生命但未修复的住房质量标准（HQS）违规情况的调迁。
 - 适配户型调迁申请：包括居住在住房面积极度拥挤或极度宽敞的住房单位中的家庭。
- **住宅区内自愿调迁：**家庭可在领取项目专属的第8章补助满一年后，提出在其所居住宅区内自愿调迁的申请。

h) PACT/信托跨住宅区调迁：

家庭还可通过NYCHA自助服务网站提出调迁至其他PACT或纽约市公共住房维护信托住宅区（即PACT/信托跨住宅区调迁）的申请。PACT/信托的跨区调迁仅适用于以下调迁类别：法院诉讼、受恐吓受害者、受恐吓证人、属《防止妇女受虐法》（VAWA）类别的受害者、24小时内危及生命安全的住房质量标准违规、火灾、自然灾害及合理便利需求。住户在提交PACT/信托跨区调迁申请时，不能选择具体的PACT住宅区或行政区。申请提交后，根据PACT跨区调迁轮候册上显示的申请日期的先后次序，向住户发送有关空置住房单位可供入住的通知。

i) 合理便利：

根据纽约州《人权法》规定，住房提供者必须向残疾居民提供合理便利，或对建筑物或居住空间作出合理改造。住房合理便利，是指对政策、程序、做法或项目作出更改、修改或调整，让符合条件的个人能够获得参加或受益于相关计划或活动的平等机会。

- **向您的物业管理公司提出合理便利申请：**若需申请对住房单位作出改造，您将需要向物业管理公司提交合理便利申请。住房单位改造可包括，但不限于：扶手杆，增高马桶座，较低的厨房橱柜以及较低的水槽。
- **向NYCHA 房屋租赁事务部提出合理便利申请：**如需申请面积更大的住房单位、搬到较低楼层，或搬入无障碍住房单位，您需要向NYCHA 房屋租赁事务部提交合理便利申请。

j) 申诉听证：

所有家庭成员均有权对PACT物业管理公司或NYCHA 的房屋租赁事务部提出申诉听证的申请。PACT 合作伙伴必须遵循NYCHA 的申诉程序指引，而NYCHA 的房屋租赁事务部则应遵循《第8章行政计划》规定的指引。上述指引规定了申诉处理流程。住户有权使用第三方调解员解决与PACT合作伙伴之间的争议。

- **PACT 物业管理公司：**住户可随时向PACT 物业管理公司提出申诉。住户可针对以下事项提出申诉：对住宅区内调迁申请的决定提出异议；对因残疾而提出的对楼宇和/或租赁房屋进行实体改造的合理便利的申请被拒绝的决定提出异议；对维护和维修收费提出异议；以及依据租约或 PACT 及租金援助示范计划（RAD）相关规则和规定，对物业经理所采取的行动提出异议。



- **NYCHA房屋租赁事务部：** PACT 转换完成后，租户提出的有关第 8 章补助的申诉，例如租户所支付的租金金额，或关于第 8 章补助的合理便利申请，均由 NYCHA 进行听证。住户可通过签署《补助券付款更改通知》并 15 天内将其交回 NYCHA，对租户应承担的金额提出申诉。住户可通过签署《合理便利决定书》并在规定期限内将其交回 NYCHA，提出有关合理便利的申诉。
- k) **编配空置住房单位及管理房屋轮候册：** NYCHA 将管理各住宅区的第 8 章计划房屋轮候册，并根据轮候册向新家庭编配住宅区内的空置住房单位。NYCHA 将根据 HUD 指引，通知公共房屋轮候册上的申请人有关如何被列入住宅区专属的第 8 章计划轮候册的方法。NYCHA 将要求 PACT 合作伙伴遵守由 NYCHA 制定的住户甄选流程，以确保所有 PACT 物业管理公司使用统一的住户甄选标准。
- l) **持券调迁和及调迁选择补助券：** 住宅区转换工作完成的一年后，家庭可申请调迁选择券，但要视可供发放的补助金情况而定。持券调迁选择券允许家庭将其第 8 章补助券用于使用第 8 章补助券地区的私营租赁市场。家庭必须符合第 8 章调迁选择券计划的收入资格要求。
- m) **房屋质量标准 (HQS) 检查：** 转换工作完成后，住户需要接受住房单位的房屋质量标准 (HQS) 的上门检查工作，以确保其住房单位仍适宜居住并符合 HUD 法规的要求。HQS 检查工作是所有住房单位必须达到的最低标准；只有符合该标准，NYCHA 才能向 PACT 物业管理公司支付您的租金的补助部分。NYCHA 房屋租赁事务部将在 PACT 转换后定期检查您的住房单位。
 - **要求特别检查：** 如果住户认为其所居住房单位内的必要维修工作未完成，可致电 NYCHA 客户联络中心或通过自助服务网站提出特别检查的申请。NYCHA 的房屋租赁事务部将派检查员对住房单位进行检查。
- n) **宠物政策：** 所有 PACT 合作伙伴均须将 NYCHA 的宠物政策作为最低执行标准。在转换前已向 NYCHA 登记的宠物可继续饲养，只要饲养人继续遵守宠物政策。
- o) **已登记家电：** 新的 PACT 物业管理公司允许目前已向 NYCHA 登记的所有家电继续使用。

3. 获取信息、服务及组建居民协会

下列政策规定了住户获取信息、服务、项目安排和组建居民协会的权利。

- a) **获取信息：** 根据 RAD 指引和 HUD 规定，NYCHA 和 PACT 合作伙伴将向英文程度有限 (LEP) 的居民提供语言协助，确保其能收到所有居民通知并参加会议。
- b) **获得免费法律咨询：** 居民将有机会使用由获得批准的法律服务机构提供的免费法律援助热线。居民可致电法律援助热线，咨询有关 PACT 计划、PACT 租约，以及增加家庭成员、宠物或家用电器的相关程序，或要求协助。
- c) **组建协会的权利并承认经选举产生的居民代表：** 如果居民协会在 PACT 转换前就已组建，NYCHA 必须让居民协会参与所有居民参与活动。如果居民协会未在 PACT 转换前组建，NYCHA 应鼓励居民在转换前组建居民协会。如果居民协会在转换后仍未组建，NYCHA 将支持有意愿的居民组建住居民协会，并负责管理选举程序。



- d) **住户参与活动 (TPA) 经费：**在转换前所拨付的TPA 经费将在转换后转交居民协会。如果只有住宅区的一部份进行转换，转交的经费金额将根据住房单位的数量按比例计算。转换后，PACT合作伙伴将按每套住房单位每年25美元的标准向居民协会提供经费，且不得扣除任何管理费。
- e) **无障碍会议空间：**如收到要求，物业管理公司必须合理地提供社区活动室或属于多户住宅项目的其他适合召开会议的可利用空间。物业管理公司将根据需求提供合理便利。
- f) **居民协会与物业管理公司会议：**物业管理公司必须邀请居民协会参加所有居民活动。物业管理公司必须定期与居民协会开会，讨论整个物业范围内出现的问题，特别是在建筑/或翻修工程进行期间。物业管理公司与居民协会应协商确定会议周期。
- g) **居民商业活动：**居民可从事安全、合法的营利性的商业活动，包括在其住所内进行家庭式商业活动，但前提是，在住所内进行的商业活动只属于将住房单位作为其主要住所的附属部份。家庭式商业活动必须遵守NYCHA 的居民经济自立与可持续发展部 (REES) 的相关政策。
- h) **培训和就业机会：**PACT合作伙伴必须在工程进行期间和之后向居民提供培训和就业机会，并与NYCHA合作制定相关方案。PACT合作伙伴必须确保住宅区的职员可申请新物业管理公司的职位。
- i) **居民社会服务：**PACT合作伙伴必须制定社会服务计划，用于评估并回应居民对社会服务的需求。NYCHA将对该社会服务计划进行审批。如社区中心属于转换住宅区的组成部分，PACT合作伙伴必须保留社区中心并持续提供相关服务。在最终制定社会服务计划前，PACT 合作伙伴必须通过正式需求评估，征求居民和居民协会对服务机构及活动安排的意见。
- j) **NYCHA REES 服务：**参加第8章计划的PACT 住宅区居民将继续获得 NYCHA 居民经济自立与可持续发展部 (NYCHA REES) 提供的相关项目和服务。