



2026年4月

NYCHA 「永久合理租金之共同承諾」計劃 (PACT) 規定的居民權利保障政策摘要

通過PACT計劃，紐約市房屋局(NYCHA)住戶將獲得全面維修或嶄新的現代化居所，專業的物業管理，優質的服務和項目等福利。PACT 計劃還確保租金保持永久可負擔，而且住戶擁有與傳統公共房屋住戶相等的基本權利。

本文件詳細概述了受到NYCHA PACT 計劃的保障和保留的居民權利。請注意，本文件僅概述PACT計劃所提供的相關權利和保護。如需了解每項權利和保障的完整說明，請參閱適用的主要文件、規則或法規。此外，本摘要反映了編寫時所依據的適用法律以及美國聯邦房屋及城市發展局(HUD)制定的相關規定，而且這些政策將根據 NYCHA、HUD 或聯邦政府日後所作的更新，不時進行修改。

本文件所述各項政策被歸納為以下類別：

1. 租金和費用政策
2. 租賃相關政策
3. 獲取信息、服務及組建居民協會

1. 租金和費用政策

通過PACT 計劃轉換至項目專屬的第8章計劃的所有家庭的租金將保持可負擔水平。各類收費項目將基本維持不變，但所有家庭的付款流程將有所改變。

- a) **租金計算：**參加項目專屬第8章計劃的家庭將支付經調整後家庭總收入的百分之30作為租金。NYCHA 的房屋租賃事務部(LHD) 將根據住戶向LHD 提交的年度和中期房屋租賃資格收入覆核材料，計算住戶應付的租金金額。¹
- b) **年度房屋租賃資格覆核：**住戶將繼續通過網上自助服務系統向NYCHA提交年度覆核表格。辦理年度覆核的時間將有所變動，但住戶將於年度覆核到期前收到通知。
- c) **中期租賃資格覆核：**家庭收入或家庭成員人數發生變化的家庭必須在30天內通過網上自助服務系統提交中期收入覆核表。家庭收入和家庭成員人數的變化都可能影響租金的計算。
- d) **收入計算調整：**住戶的收入將繼續根據《NYCHA 第8章行政計劃》的規定進行計算，目前包括醫療費用扣除和托兒費扣除。
- e) **經濟困難：**住戶將繼續有機會提交經濟困難的申請，以獲得最低租金豁免。

¹ 例外情況可能適用於支付固定租金的家庭；目前領取租戶專屬第8章房屋租金補助的家庭；屬於 HUD 定義的混合家庭；或簽署了非公共房屋過高收入租約的家庭。



- f) **公用事業費用：**目前自行支付公用事業費用的住戶，將繼續按照當前適用的繳費方式支付公用事業費用。根據第8章計劃規定，在適用情況下，住戶將獲得公用事業費用補貼。
- g) **保證金：**住宅區轉換後，NYCHA 將居民所支付的公共住房保證金轉交新的物業管理公司。
- h) **家電押金：**住宅區轉換後，NYCHA 將居民所支付的家電押金轉交新的物業管理公司。
- i) **其他費用和押金：**NYCHA 將不會批准新PACT 住房條例中規定的高於NYCHA 公共住房同類服務所收取的費用或收費項目。

2. 租賃相關政策

下列政策旨在確保目前居住在NYCHA 公共住房的家庭順利轉換至項目專屬的第8章計劃。這些規則讓住戶維持其租賃權的同時，繼續享有平等的權利和保障。

- a) **現有NYCHA 家庭無需接受重新審查：**在轉換至項目專屬第8章計劃前，PACT 合作夥伴不可對現有家庭的住房資格進行重新審查。這意味著，簽署了PACT 第8章租約及所需附加條款的目前居住在住宅區內的在冊家庭將自動轉換至項目專屬的第8章計劃，無論其收入資格、犯罪背景或信用記錄。
- b) **租約自動續期：**家庭將簽署新的PACT第8章租約，且該租約將每年自動續期，除非基於租約中特別規定的正當理由被終止。
- c) **可增加家庭成員：**住戶可在PACT轉換前或轉換後提出增加家庭成員的申請。轉換後，第8章家庭增加家庭成員的申請必須向LHD提交並由其審核。住戶可登陸 NYCHA 自助服務網站查看其家庭成員情況。
 - **新增家庭成員的初步審查：**所有年滿16歲的新增成員均須通過犯罪背景調查。
 - **租賃繼承權：**在原承租人去世或搬離前，已獲准居住超過一年且符合第8章補助資格的家庭成員，可享有第8章補助的繼承權。
- d) **住戶在原居房屋翻修期間的權益保障：**所有在冊住戶在現居房屋翻修工程進行期間均有權繼續在其現居房屋居住。
- e) **臨時搬遷或安置期間的權益保障：**為實施更全面的翻修或新建工程，可能需要進行臨時搬遷或安置。如需要進行臨時搬遷或安置，NYCHA 和PACT合作夥伴必須向住戶提供有關搬遷或安置計劃的書面通知，告知其返遷原住房單位的權利，並說明有關搬遷費用的保障。NYCHA 和PACT合作夥伴必須提供以下措施：
 - 關於搬遷計劃的書面通知，包括在在臨時搬遷前30至90天向所有家庭發送的通知；
 - 臨時搬遷協議：明確說明家庭返遷原住房單位的權利；
 - 搬遷費用保障以及對任何自付費用的補償；以及
 - 由專職工作人員和搬運人員提供搬遷協助。
- f) **適配戶型：**轉換至項目專屬的第8章計劃的獲授權的第9章公共住房家庭，將繼續遵循NYCHA第9章居住標準。但住房面積超標或不足的家庭，在有合適戶型的住房單位可供入



NEW YORK CITY HOUSING AUTHORITY

住時，都必須搬入與家庭規模相適配的住房單位。選定的PACT合作夥伴將與該家庭及 NYCHA 房屋租賃事務部協調該流程。

g) PACT 住宅區內調遷：

- 家庭可隨時提出在其住宅區內進行以下調遷的申請。無需滿足任何居住期限要求。
 - 合理便利調遷申請：包括現有住戶因殘疾狀況需要申請較低樓層、無障礙住房單位或面積更大的住房單位。
 - 緊急調遷申請：包括根據《防止婦女受虐法》(VAWA)提出的調遷、受恐嚇證人調遷、受恐嚇受害者調遷，以及24小時內危及生命但未修復的住房質量標準(HQS)違規情況的調遷。
 - 適配戶型調遷申請：包括居住在住房面積極度擁擠或極度寬敞的住房單位中的家庭。
- **住宅區內自願調遷：**家庭可在領取項目專屬的第8章補助滿一年後，提出在其所居住宅區內自願調遷的申請。

h) PACT/信託跨住宅區調遷：

家庭還可通過 NYCHA 自助服務網站提出調遷至其他 PACT 或紐約市公共住房維護信託住宅區（即PACT/信託跨住宅區調遷）的申請。PACT/信託的跨區調遷僅適用於以下調遷類別：法院訴訟、受恐嚇受害者、受恐嚇證人、屬《防止婦女受虐法》(VAWA)類別的受害者、24小時內危及生命安全的住房質量標準違規、火災、自然災害及合理便利需求。住戶在提交PACT/信託跨區調遷申請時，不能選擇具體的PACT住宅區或行政區。申請提交後，根據PACT跨區調遷輪候冊上顯示的申請日期的先後次序，住戶將收到有關空置住房單位可供入住的通知。

- ## i) 合理便利：
- 根據紐約州《人權法》規定，住房提供者必須向殘疾居民提供合理便利，或對建築物或居住空間作出合理改造。住房合理便利，是指對政策、程序、做法或項目作出更改、修改或調整，讓符合條件的個人能夠獲得參加或受益於相關計劃或活動的平等機會。
- **向您的物業管理公司提出合理便利申請：**若需申請對住房單位作出改造，您將需要向物業管理公司提交合理便利申請。住房單位改造可包括，但不限於：扶手桿，增高馬桶座，較低的廚房櫥櫃以及較低的水槽。
 - **向NYCHA 房屋租賃事務部提出合理便利申請：**如需申請面積更大的住房單位、搬到較低樓層，或搬入無障礙住房單位，您需要向NYCHA 房屋租賃事務部提交合理便利申請。
- ## j) 申訴聽證：
- 所有家庭成員均有權對PACT物業管理公司或NYCHA 的房屋租賃事務部提出申訴聽證的申請。PACT 合作夥伴必須遵循NYCHA 的申訴程序指引，而NYCHA 的房屋租賃事務部則應遵循《第8章行政計劃》規定的指引。上述指引規定了申訴處理流程。住戶有權使用第三方調解員解決與PACT合作夥伴之間的爭議。
- **PACT 物業管理公司：**住戶可隨時向PACT 物業管理公司提出申訴。住戶可針對以下事項提出申訴：對住宅區內調遷申請的決定提出異議；對因殘疾而提出的對樓宇和/或租賃房屋進行實體改造的合理便利的申請被拒絕的決定提出異議；對維護和維修收費提出異議；以及依據租約或 PACT 及租金援助示範計劃(RAD) 相關規則和規定，對物業經理所採取的行動提出爭議。



- **NYCHA 房屋租賃事務部：** PACT 轉換完成後，租戶提出的有關第 8 章補助的申訴，例如租戶所支付的租金金額，或關於第 8 章補助的合理便利申請，均由 NYCHA 進行聽證。住戶可通過簽署《補助券付款更改通知》並 15 天內將其交回 NYCHA，對租戶應承擔的金額提出申訴。住戶可通過簽署《合理便利決定書》並在規定期限內將其交回 NYCHA，提出有關合理便利的申訴。
- k) **編配空置住房單位及管理房屋輪候冊：** NYCHA 將管理各住宅區的第 8 章計劃房屋輪候冊，並根據輪候冊向新家庭編配住宅區內的空置住房單位。NYCHA 將根據 HUD 指引，通知公共房屋輪候冊上的申請人有關如何被列入住宅區專屬的第 8 章計劃輪候冊的方法。NYCHA 將要求 PACT 合作夥伴遵守由 NYCHA 制定的住戶甄選流程，以確保所有 PACT 物業管理公司使用統一的住戶甄選標準。
- l) **持券調遷和及調遷選擇補助券：** 住宅區轉換工作完成的一年後，家庭可申請調遷選擇券，但要視可供發放的補助金情況而定。持券調遷選擇券允許家庭將其第 8 章補助券用於使用第 8 章補助券地區的私營租賃市場。家庭必須符合第 8 章調遷選擇券計劃的收入資格要求。
- m) **房屋質量標準 (HQS) 檢查：** 轉換工作完成後，住戶需要接受住房單位的房屋質量標準 (HQS) 的上門檢查工作，以確保其住房單位仍適宜居住並符合 HUD 法規的要求。HQS 檢查工作是所有住房單位必須達到的最低標準；只有符合該標準，NYCHA 才能向 PACT 物業管理公司支付您的租金的補助部分。NYCHA 房屋租賃事務部將在 PACT 轉換後定期檢查您的住房單位。
 - **要求特別檢查：** 如果住戶認為其所居住房單位內的必要維修工作未完成，可致電 NYCHA 客戶聯絡中心或通過自助服務網站提出特別檢查的申請。NYCHA 的房屋租賃事務部將派檢查員對住房單位進行檢查。
- n) **寵物政策：** 所有 PACT 合作夥伴均須將 NYCHA 的寵物政策作為最低執行標準。在轉換前已向 NYCHA 登記的寵物可繼續飼養，只要飼養人繼續遵守寵物政策。
- o) **已登記家電：** 新的 PACT 物業管理公司允許目前已向 NYCHA 登記的所有家電繼續使用。

3. 獲取信息、服務及組建居民協會

下列政策規定了住戶獲取信息、服務、項目安排和組建居民協會的權利。

- a) **獲取信息：** 根據 RAD 指引和 HUD 規定，NYCHA 和 PACT 合作夥伴將向英文程度有限 (LEP) 的居民提供語言協助，確保其能收到所有居民通知並參加會議。
- b) **獲得免費法律諮詢：** 居民將有機會使用由獲得批准的法律服務機構提供的免費法律援助熱線。居民可致電法律援助熱線，諮詢有關 PACT 計劃、PACT 租約，以及增加家庭成員、寵物或家用電器的相關程序，或要求協助。
- c) **組建協會的權利並承認經選舉產生的居民代表：** 如果居民協會在 PACT 轉換前就已組建，NYCHA 必須讓居民協會參與所有居民參與活動。如果居民協會未在 PACT 轉換前組建，NYCHA 應鼓勵居民在轉換前組建居民協會。如果居民協會在轉換後仍未組建，NYCHA 將支持有意願的居民組建住居民協會，並負責管理選舉程序。



- d) **住戶參與活動 (TPA) 經費：**在轉換前所撥付的TPA 經費將在轉換後轉交居民協會。如果只有住宅區的一部份進行轉換，轉交的經費金額將根據住房單位的數量按比例計算。轉換後，PACT合作夥伴將按每套住房單位每年25美元的標準向居民協會提供經費，且不得扣除任何管理費。
- e) **無障礙會議空間：**如收到要求，物業管理公司必須合理地提供社區活動室或屬於多戶住宅項目的其他適合召開會議的可用空間。物業管理公司將根據需求提供合理便利。
- f) **居民協會與物業管理公司會議：**物業管理公司必須邀請居民協會參加所有居民活動。物業管理公司必須定期與居民協會開會，討論整個物業範圍內出現的問題，特別是在建築/或翻修工程進行期間。物業管理公司與居民協會應協商確定會議週期。
- g) **居民商業活動：**居民可從事安全、合法的營利性的商業活動，包括在其住所內進行家庭式商業活動，但前提是，在住所內進行的商業活動只屬於將住房單位作為其主要住所的附屬部份。家庭式商業活動必須遵守NYCHA 的居民經濟自立與可持續發展部(REES)的相關政策。
- h) **培訓和就業機會：**PACT合作夥伴必須在工程進行期間和之後向居民提供培訓和就業機會，並與NYCHA 合作制定相關方案。PACT合作夥伴必須確保住宅區的職員可申請新物業管理公司的職位。
- i) **居民社會服務：**PACT合作夥伴必須制定社會服務計劃，用於評估並回應居民對社會服務的需求。NYCHA 將對該社會服務計劃進行審批。如社區中心屬於轉換住宅區的組成部份，PACT 合作夥伴必須保留社區中心並持續提供相關服務。在最終制定社會服務計劃前，PACT 合作夥伴必須通過正式需求評估，徵求居民和居民協會對服務機構及活動安排的意見。
- j) **NYCHA REES 服務：**參加第8章計劃的PACT 住宅區居民將繼續獲得 NYCHA 居民經濟自立與可持續發展部(NYCHA REES) 提供的相關項目和服務。