

# 维修和翻修工程的进程

切尔西, 切尔西二期, 艾利亚住宅区和富尔顿住宅区  
2019-2020

积极参与讨论, 保护和保留您所居的房屋。

# 目录

1. 背景
2. 关于居民参与和下一步行动
3. 总结建议方案
  - 基建资金
  - 居民权利
  - 居民参与

# 1 简介

数十年来的补助资金短缺问题导致NYCHA的房屋严重失修。切尔西住宅区, 切尔西二期, 艾利亚和富尔顿住宅区的楼宇维修和住房单位的翻修工程估计需要3.66亿美元资金。新冠病毒疫情(COVID-19)令维修工程的需求更加紧迫。

---

切尔西工作组是由居民代表, 民选官员, 第4社区委员会成员, NYCHA职员和平价住房和法律维权人士组成的合作团体。他们一直以来共同合作, 制定一项既能筹集维修工程所需的资金, 又能同时保障居民的权利, 平价租金和生活品质的计划。重要的是, 此计划避免拆除居民目前所居的任何住宅楼。

**自2019年秋季以来, 工作组已开始收集居民们对其需要和首选项目的意见, 并与他们合作, 制定不同的方案实现三个目标:**

1. 解决NYCHA切尔西住宅楼目前同将来的基建工程所需;
2. 保障现有公共房屋居民的权利, 弥补现有不足, 确保进一步保护居民在翻修工程进行之前, 期间与之后的权利, 及;
3. 在翻修工程进行期间及后期制定明确, 统一和尽责的居民参与程序。

\*基建需求是指住宅楼维修和翻修工程所需资金

# 所需资金和筹资方法

为了掌握住宅楼维修和住房单位翻修工程所需的成本总额,工作组对切尔西,切西二期,艾利亚及富尔顿住宅区的2017年实体需求评估(PNA)报告进行了审查。PNA是指对大型维修工程所需费用统计的库存明细表。工作组审查了PNA所需的费用,并包括其它必要的维修成本,估计费用总额为3.66亿美金。此笔资金包括了通货膨胀所产生的货币价值变化和额外维修所需的费用,例如;每个住房单位的新厨房和浴室,新电梯,每栋住宅楼的保安和供暖系统的升级工程,改善室外和休闲场所,及其它设施。

预计所得联邦政府资助的资金不会大幅增加,而州与市政府也无法独自承担维修和持续维护工程所需的所有费用。因此,切尔西工作组计划采取了多种策略筹集维修工程所需资金,包括:租金补助示范计划(RAD),由NYCHA实施的PACT「永久合理租金之共同承诺」[1]计划(简称PACT或PACT转换计划),增建新的混合收入住房和商业空间,并获得西切尔西平价住房基金所资助的资金。

## 居民权利+保障

工作组所提的建议方案将确保居民在所居住住宅区转换至PACT之后得到与公共房屋居民同等或更多受法律和法规保障的权利。工作组提议修改方案确保居民:

- 所付租金维持不变,且不会因转换计划而支付新的非租金的费用;
- 享有更多,或至少相同的居住合法权利,并受到防止被迫迁或失去租金补助的保护;
- 享有更好,或至少类似的租赁继承权,合适面积的住房单位,住宅区申请条件规定或调迁的权利;
- 参与有关制定住宅区条例的实在的和有效力的权利,并有机会对居民不同意的决策提出质疑。

## 居民参与

工作组确保居民处于计划的核心,有实在意义地参与整个翻修工程,并随时对翻修工程进行指导。居民的体验和需求必须获得优先考虑,NYCHA必须与居民协会和当地居民在进行规划和翻修过程中,并在维修工程结束后与管理公司密切合作。

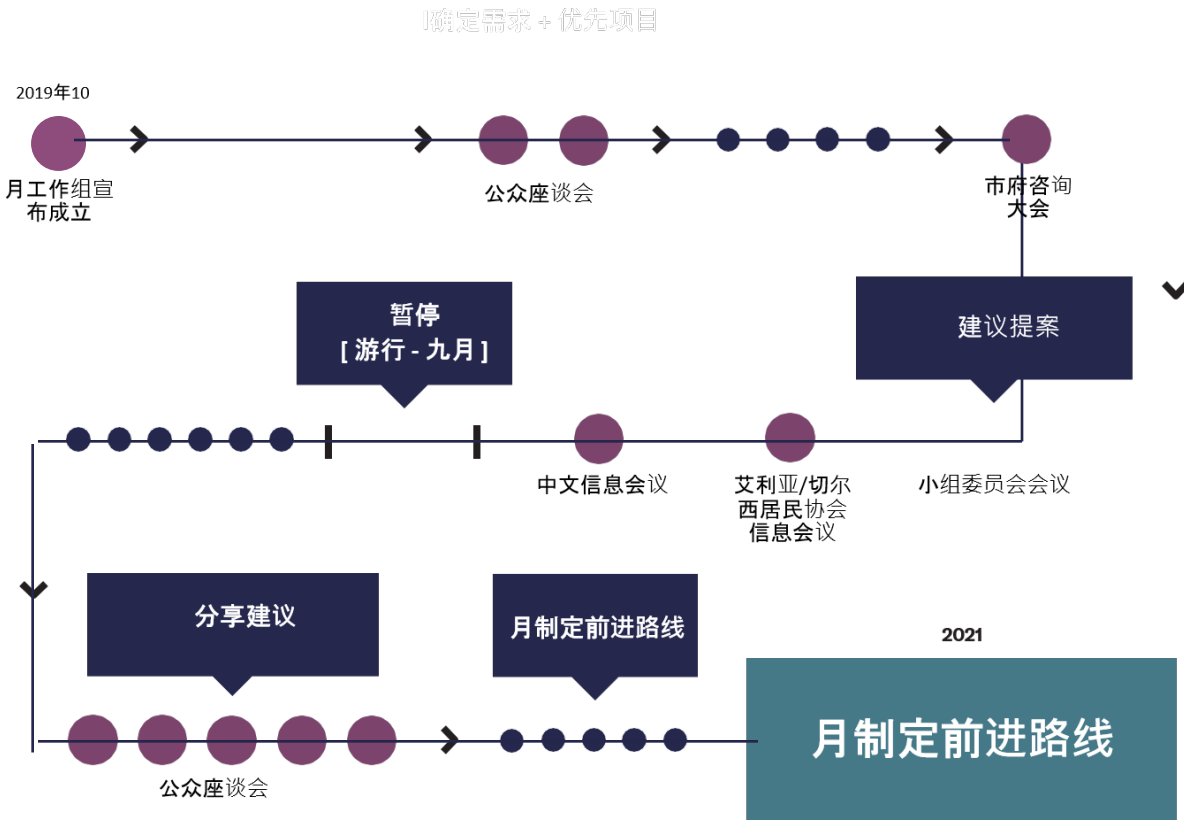


# 我们所收集到的意见和建议

切尔西, 切尔西二期, 艾利亚和富尔顿住宅区

除了受到新冠疫情的影响而被短暂搁置, 工作组已于2019年秋季开始定期召开会议, 制定其建议方案。切尔西住宅区的许多居民协会领袖和其他居民已出席了工作组举办的会议。征集更多的居民意见至关重要, 因此, 工作组于2019年底召开了一系列居民咨询会议, 希望能更好地了解居民们的需求和社区未来建设的重要项目。许多居民还表达了他们的担心和忧虑。这些反馈意见有助指导工作组展开讨论和制定建议方案。

## 工作组时间表



积极参与讨论, 保护和保留您所居的房屋。

# 我们所闻的

2019年召开的公众征询会议所收集的主题,帮助工作组进行研究和讨论:

## 1.租金长久平价性

长久维持租金不超过年总收入的百分之30是居民们最关心的问题。

## 2.无清拆

保护所有现有民用住宅楼不被清拆是居民,特别是富尔顿住宅区居民关心的的第二个问题。

## 3.安全+保安

解决公共安全和保安是居民们确定的第三大重要项目。减少虫鼠患滋生,改善废品管理和其它安全措施对于切尔西和艾利亚住宅区居民来说特别重要。

2

两场居民征询会议  
議- 2019年11月20日  
和11月21日

228

共有 228人参加  
会议

135

其中135人是  
NYCHA居民

我们直接引用了居民们在会议上对翻修工程表达的希望和担忧所说的话。

## 寄予希望

“NYCHA和居民之间增加信任和透明度。优先考虑NYCHA居民的住房问题。”

“争取公平合理的资金来源保存我们的住宅区。”

“保持收入的百分之30为租金,翻修住房单位和区内设施,提供更好的生活质量。”

“平价,安全,洁净的住宅楼。”

## 非常担忧

“我害怕失去我的家并不得不返回居容所,因为NYCHA以外的房屋租金太高了我想与我的家人继续居住在这个家。”

“因昂贵的租金被迫迁离这个繁华的社区。”

“我们或许会失去所居公寓而他们将要我们搬到一个我们不想去的地区。”

“没有解决方案,一切计划将被取消。”

## 下一步行动

切尔西工作组将于今年秋季召开另一轮居民咨询会议。居民可通过会议了解工作组提出的建议方案,分享您的意见并与我们共同规划您的家园和社区的未來。我们需要您的帮助!请参加即将举办的视频会议。

4 若需了解更多信息,请发送电邮与我们联系,邮址:  
[FultonChelsea@hesterstreet.org](mailto:FultonChelsea@hesterstreet.org)

# 3

## 建议方案总结

下列部份提供更多关于NYCHA 切尔西工作组计划中所提出的建议方案的详情。这些建议方案由三个小组委员会成员拟定并得到工作组全体成员的同意。这三组建议方案相互关联并共同合作。这些建议响应切尔西, 切尔西二期, 艾利亚和富尔顿住宅区居民的需求和优先项目, 并保护切尔西, 艾利亚和富尔顿 NYCHA 社区的长久平价性, 平等性和发展可持续性。

---

切尔西工作组计划中的建议方案可分为三个部份：

1. 基建资金
2. 居民权利+保障
3. 居民参与

归纳了详细建议方案和居民们反馈意见的总结报告将于2021年初向公众公布。

# 基建资金

翻修和维修所有住房单位和住宅楼,及更换新的供暖系统估计需要3.66 亿美元。预计联邦,州和市政府所资助的资金远低于所需的3.66亿美元,基建资金小组(CFS)委员会已对各种筹资方案进行了评估,制定建议方案确保切尔西,切尔西二期,艾利亚和富尔顿住宅区房屋的翻修和维修工程及时获得资助资金。

## 基建资金小组在整个发展过程中的目标:

1. 满足切尔西,切尔西二期,艾利亚和富尔顿住宅区目前迫切的基建维修需要,但无需拆除任何居民住宅楼;
2. 确保NYCHA居民在其住宅区的翻修工程和社区的持续发展过程中继续发挥核心作用。
3. 评审和分析所有筹集基建资金的方案;并
4. 向NYCHA居民和工作组成员征集大量的反馈意见

**工作组所提出的建议方案响应切尔西,切尔西二期,艾利亚和富尔顿住宅区居民的需求和切尔西社区周边所出现的状况。通过结合PACT转换[2]计划,民用和商用建设发展项目,和西切尔西平价住房基金[3]所得的资金,工作组的计划包括:**

- 全面资助现有住宅楼的估计需要3.66亿美元的大型维修工程,包括翻修厨房和浴室,更换新的电梯,新的供暖系统和其它维修项目;
- 确保改善保安系统,室外绿地,社区空间,停车场和垃圾收集设施;
- 住宅楼高度和设计方案要融合切尔西社区的现有环境和观景;
- 通过保护和扩大平价房屋资源和创造当地就业机会,促进社区权益;
- 保障居民权利和生活品质;
- 通过让居民在整个设计,建造和其它项目的发展过程中担当持续的,制定决策的重要角色,确保居民在决定其所居住住宅区和社区未来发展中发挥核心作用。



### 工作组的建议方案包括：

- 要求赋予参加PACT计划的居民应有的权利和参与；
- 现有切尔西, 切尔西二期, 艾利亚和富尔顿住宅区住房单位的翻修工程的基建规模；
- 甄选和组建发展团队, 包括非牟利合作伙伴；
- 建立居民协会和发展团队之间的工作合作关系；并
- 制定新建住房单位租赁的收入要求

## 居民权利+保障

居民权利和保障小组委员会努力确保当前和未来的居民在住宅区完成PACT转换后拥有稳固的权利。居民权利保护小组成员对租赁契约和合同文件进行了仔细地审阅, 研究了居民的想法和意见, 并就NYCHA如何更好地保护和增强居民的权利制定了建议方案。

### 工作组对下列领域提出建议方案的概述：

- 为所有通过PACT计划转换的住房单位**争取实施以合同租金为标准的租金上限的规定**, 防止高收入居民支付高于市场价格的租金并降低被迫迁和迁移的风险。美国联邦房屋及城市发展局 (HUD) 将必须批准租金上限条例。
- **修定租赁契约, 确保居民在应对迫迁令和保留其房租补助时拥有相同的或更多的权利**, 特别是当终止租约的行动是基于个别家庭成员的行为时, 并保护居民免受迫迁个案的困扰。
- 确保居民不会因PACT的转换缴付额外的费用, 包括因使用空调机或洗衣机等电器, 饲养宠物, 停车费或居民对住房单位造成的损坏而产生的滞纳金或更高的费用。
- **转换工作进行期间和之后, 让居民参与制定住房条例**, 要求PACT计划委派的物业经理遵循NYCHA当前的住房条例规定, 并确保居民在NYCHA做出最终审批前有机会对任何提议的修改方案提出意见和建议。
- **限制额外的信用和背景调查**, 包括禁止PACT物业经理对新住户进行除NYCHA已完成的任何额外的“租客合适资格”的筛查。现居住户无需接受任何筛查或调查。

- **要求居民有实在意义的参与以下事务：未来的拟议租契修订工作，安全和保安，水电费，长者住宅楼设计规范，宠物，住房单位的装修和家电使用，及吸烟条例**，确保居民有机会在NYCHA对这些领域的任何改变公布最终审批结果前参与决策。
- **确保在PACT转换工作完成后，艾利亚-切尔西和富尔顿居民协会(RA)得到由NYCHA居民参与行动(TPA)计划提供的全部经费**，而且PACT发展商不会保留任何部份的经费。

## 居民参与

居民参与小组委员会注重建立一个强大的包容的和有意义的流程，让居民参与规划和指导切尔西，切尔西二期，艾利亚和富尔顿住宅区的翻修工程。

指导原则应帮助制定RFP（招标书[4]）程序。NYCHA和市政府应与艾利亚-切尔西和富尔顿居民协会(RAs)共同合作进行下列工作：对翻修工程的建议纳入RFP，审查建议书，选择一个负责处理切尔西，切尔西二期，艾利亚和富尔顿住宅区的维修项目和日常管理工作的PACT项目团队（发展商，物业管理公司，总承办商，和社会服务机构）。此RFP预计于2021年由NYCHA公布。被选中的PACT项目团队应满足居民的需求，并加快处理由工作组制定并由居民协会同意的优先和建议的项目。

### 参与指导原则

- 居民协会应积极协助并指导NYCHA对切尔西，切尔西二期，艾利亚和富尔顿住宅区进行的全面翻修工程。
- 居民协会应邀请主要利益方出席进度更新资讯会议，参与并分享他们的专业知识。
- 居民协会和NYCHA应与中立的第三方机构合作，共同制定发展前期的居民征询程序，确定居民所需的，首选的和可协商的项目。
- 确保在整个项目发展过程中和后期，居民收到充分的，清晰的（使用其所选的语言）和完整的信息。
- NYCHA应于居民协会合作，尽量通过多种方法传达信息并征集意见。

**居民参与小组委员会提出详细的建议方案, 确保居民的参与促进翻修工程的成功。**

**这些建议方案被划分成以下类别并涉及相关问题:**

### **1. 制定招标书 (RFP) - 确定项目需求**

- 帮助居民协会接受关于招标书制定过程的培训
- 提议要求包括具有实际股权的非牟利发展合作伙伴
- 仔细查看物业管理的记录
- 采用多种推广策略
- 维持现有的当地合作伙伴关系
- 注重NYCHA居民的工作培训和就业机会

### **2. 评估和筛选发展团队**

- 让居民协会参与筛选
- 致力选择最能胜任解决居民首选项目的团队的发展团队的招标书

### **3. 工程前期**

- 确保居民对任何安全和保安措施, 住房条例, 宠物政策提出建议和意见

### **4. 设计**

- 确保所采用的设计和美化方案融合现有取景
- 展示住房单位模型和样本材料, 收集居民反馈意见

### **5. 建筑工程**

- 提供关于暂时迁移的清晰信息
- 制定建筑安全和保安计划, 避免对居民的生活质量造成负面影响

### **6. 接管及后期工作**

- 与居民协会, 管理公司和NYCHA建立持续的合作关系
- 致力提供清晰的信息和程序, 确保物业管理的质量和效率

## 关键术语

[1]什么是PACT? 通过PACT计划,您所居住区将参加租金补助示范计划(RAD)并转换至由联邦资助的更稳定的第8章房屋租金补助计划。转换工作让NYCHA启动资金完成您所居住区的全面翻修工程,同时确保您所居房屋租金维持永久平价性及居民享有公共房屋居民同等的基本权利。比较联邦单独实施的RAD计划,NYCHA实施的PACT计划向居民提供更多的保护。

[2] PACT (永久合理租金之共同承诺)计划为NYCHA住宅区提供全面的翻修。除了RAD计划,PACT还利用美国住房法中的其它条款将其公共房屋所领取的第9章资助资金转换至第8章资助资金,允许私营资金支付维修和翻修工程所需的费用并提供更稳定的联邦补助资金来源。NYCHA仍然是住宅楼的业主,私营发展商负责维修和持续的维护工程,而住房单位租金仍保持低于居民年度收入的百分之30的平价水平。比较联邦单独实施的RAD计划,NYCHA实施的PACT计划向居民提供更多的保护。

[3] 西切尔西平价住房基金资金来自出售高线公园(High Line)上空的空闲使用权所得,并可用于资助第4行政社区的平价房屋。目前,资金金额为\$0,但可在将来的时期增加。

[4] 招标书(RFP)是一种公开招标形式,提供有关项目的详细内容,包括工程规模,条件和时间表。在这种情况下,参与招标者是有兴趣承接发展项目的团队。他们在投标书中详细说明有关项目的方案,团队成员,相关的承接经验,及其对成本的估算。



切尔西工作组将于今年秋季召开另一轮居民咨询会议。居民可通过会议了解工作组提出的建议方案, 分享您的意见并与我们共同规划您的家园和社区的未來。我们需要您的帮助! 请参加即将举办的视频会议。

若需了解更多信息, 请发送电邮与我们联系, 邮址:  
[FultonChelsea@hesterstreet.org](mailto:FultonChelsea@hesterstreet.org)