

2023年6月

根据NYCHA「永久合理租金之共同承诺」(PACT) 计划 保护居民权利的政策摘要

PACT计划向纽约市房屋局(NYCHA)居民提供全面翻修,专业的物业管理,优质的服务和计划等福利。PACT计划还确保居民的租金维持永久平价水平,而且居民所拥有的基本权利与传统公共房屋所提供的权利相同。

本文件详细概述了NYCHA的PACT计划所提供的居民权利受到保护和保留的内容。请注意,本文件仅概述PACT计划所提供的相关权利和保护措施。如要了解每项权利和保护的主要内容,请查看主要文件,条例和法规。另外,本摘要体现了审阅期间的法律和HUD法规,而且这些条例将根据NYCHA, HUD或联邦政府的更新不定期进行修改。

本文件的条例被归纳为下列类别:

1. 租金和费用条例
2. 租赁相关条例
3. 获取信息,服务和居民组织

1. 租金和杂费条例

通过PACT计划转换至住宅区专属第8章计划的所有家庭的租金维持合理水平。所缴付杂费类别将基本保持不变,但是所有家庭的付款流程将发生变化。

- a) **租金釐定**: 参加住宅区专属第8章房屋租金补助计划的住户将支付经调整的家庭总收入的百分之30为租金。租金釐定: 参加住宅区专属第8章房屋租金补助计划的住户将支付经调整的家庭总收入的百分之30为租金。¹
- b) **年度房屋租赁资格复核**: 居民继续通过网上自助服务系统向NYCHA提交年度房屋租赁资格复核表格。提交年度房屋租赁资格复核表的时间将改变,但居民将在年度房屋租赁资格复核期限前收到提前通知。

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。



- 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审核表，向NYCHA 申报所发生的变化。家庭收入和家庭成员人数的变化可影响家庭租金的釐定。
- d) **收入调整**：根据NYCHA 第8章管理计划规定，居民将继续获得收入调整的福利，目前包括医疗费用扣减，托儿费扣减，和工作收入减免以及其它类别。²
- e) **经济困难**：居民将继续有机会提交经济困难申报，以获得最低租金的豁免。
- f) **公共事业费用**：目前支付公共事业费用的居民将继续通过其当前使用的缴费方法支付公共事业费用。在适用情况下，将根据第8章计划的规定向居民提供公共事业费用补贴。
- g) **押租金**：NYCHA 将在住宅区进行转换时将居民向公共房屋支付的房屋押租金转账至新的物业管理公司。
- h) **家电押金**：NYCHA 将在住宅区进行转换时将居民支付的家电押金转账至新的物业管理公司。
- i) **其它费用和押金**：NYCHA 将不会批准新的PACT 住房条例所收取的费用或杂费高于NYCHA 公共房屋提供的相同服务所收取的费用或杂费。

2. 租赁相关条例

下文所列条例确保现居NYCHA 公共房屋居民能顺利转换至住宅区专属第8章房屋租金补助计划。这些条例让居民拥有同等权利和保障的同时维持其租赁。

- a) **现居NYCHA 家庭无需接受重新审查**：PACT 合作伙伴在向住宅区专属第8章房屋租金补助计划转换时不可再审查现居居民。也就是说，目前居住在公共房屋的在册居民将自动转换至住宅区专属第8章房屋租金补助计划，无论其收入条件，犯罪背景，或信用记录。
- b) **自动续租**：承租家庭将签署新的PACT租约，并且将每年自动续期，除非根据租约中特别规定，租约因充足理由被终止。
- c) **批准增加家庭成员**：居民可在PACT转换完成之前或之后申请增加家庭成员。转换工作完成后，NYCHA的房屋租赁事务部将审查和批准属于亲属类别的增加家庭成员的申请。如要查看最新的合资格亲属类别的列表，请查阅第8部份的行政计划。居民可登陆NYCHA自助服务系统查看其在册家庭成员名单。

² 该规定适用于在转换时正在就业及目前收入免申报的居民。请查看RAD 通知了解详细内容。



- **新增家庭成员的初次审查**：所有年满16岁的家庭成员需要通过犯罪记录背景调查。
- **租赁继承权**：持永久居住许可的家庭成员将被赋予住宅区专属第8章房屋租金补助计划的继承权。
- d) **留居您的住房单位**：所有在册的居民将在翻修工程进行期间有权留在其住房单位内继续居住。
- e) **临时搬迁期间的保障**：如必须进行临时搬迁，NYCHA 和PACT合作伙伴必须向居民提供书面重新安置计划，通知居民有关其返迁原住房单位的权利并分享有关其搬迁费用的保护信息。NYCHA 和PACT合作伙伴必须提供下列信息：
 - 关于搬迁计划的书面通知，包括在其临时搬迁前向所有家庭成员发送的30天至90天通知。
 - 临时搬迁协议列举家庭返迁原住房单位的权利的条例
 - 搬迁费用的保护和任何自付费用的补贴
 - 专业的支持人员和搬运工提供的搬迁协助
- f) **合适面积房屋**：根据现行NYCHA 公共房屋条例规定，当有合适面积的空置住房单位提供时，所有居住在住房面积超标或不足的家庭必须搬迁至合适面积的住房单位。转换工作完成后，承租家庭仅在其所居住区内有合适面积的空置住房单位提供时需要搬迁。经挑选的PACT合作伙伴将与家庭成员和NYCHA房屋租赁事务部共同协调搬迁工作。
- g) **房屋调迁**：承租家庭可继续提出搬迁申请，但将仅限于所居住区内的空置住房单位。
- h) **紧急调迁**：紧急调迁紧急调迁申请可随时提交。
- i) **合理便利措施申请**：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措施或改建住宅楼或居住空间。公共房屋合理便利措施包括，对公共房屋现行政策，程序，常规或计划进行改变，修订或修改，让符合资格的残疾人享有参与活动与计划的平等机会。
 - **向您的物业事务经理提出合理便利措施申请**：如要提出改建住房单位的合理便利措施申请，您将需要向物业管理处经理提交申请。住房单位改建可包括，但不限于：扶手杆，增高马桶坐椅，降低厨房橱柜高度，以及降低水槽高度。
 - **向NYCHA 的房屋租赁事务部提出合理便利措施申请**：如要提出合理便利措施申请，需要面积较大的住房单位，搬迁至低楼层或配备无障碍设施的住房单位，您将需要向NYCHA 房屋租赁事务部提交申请。



- 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。 PACT 合作伙伴必须遵循NYCHA 的申诉程序规定，而NYCHA 的房屋租赁事务部将遵循第8部份的行政计划中所刊载的规定。这些规定说明申诉程序。居民有权利使用第三方调解人解决纠纷。
- **PACT 物业管理公司**：居民可在任何时候向PACT 物业管理公司提出申诉。居民可提出有关以下问题的申诉：对住宅区内的调迁申请所做的决定，质疑被拒绝的对残疾居民所居住的住宅楼和/或租赁房屋进行实际改建的合理便利措施，质疑所征收的维护和维修费用，以及承租人根据租户租约或PACT和RAD规定和条例对物业经理的行为可能产生的任何争议。
 - **NYCHA 房屋租赁事务部**：在 PACT 转换工作完成后，NYCHA 会征集有关第8章补助的租户申诉，例如他们支付的租金金额或有关第8章补助的合理便利措施申请。居民可以通过NYCHA的网上自助服务系统或致电NYCHA的客户服务中心提出申诉。
- k) **编配空置住房单位和房屋轮候册监督**：NYCHA 将管理住宅区内的第8章计划房屋轮候册，并根据轮候册编配住宅区内的空置住房单位。NYCHA将根据HUD 的规定，通知公共房屋轮候册上申请人有关如何被编排在第8章计划轮候册的方法。NYCHA将要求PACT合作伙伴遵守NYCHA提供的居民选择程序，以确保所有PACT物业管理公司有关犯罪背景调查、租金支付和信用记录的标准居民选择的准则。
- l) **持券调迁和调迁自选补助券**：住宅区转换工作完成后的一年，承租家庭可申请调迁自选补助券。调迁自选补助券允许承租家庭使用其第8章计划补助租赁参加第8章计划的私营租赁市场的房屋。承租家庭必须符合收入条件领取第8章调迁自选补助券。
- m) **房屋质量标准 (HQS) 检查**：转换工作完成后，居民需要接受住房单位的房屋质量标准 (HQS) 检查工作，确保其住房单位仍然适宜居住并符合HUD 法规的要求。通过HQS检查工作是所有住房单位必须符合的最低标准，NYCHA才能向 PACT 物业管理公司支付租金的补助部分。NYCHA 的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**：如认为其所居住住房单位的必要维修工作未完成，承租家庭可致电NYCHA客户服务中心或使用自助服务系统提出特别检查的要求。NYCHA 的房屋租赁事务部将派遣检查员上门检查所居住住房单位。
- n) **宠物条例**：所有PACT合作伙伴都将采用NYCHA的宠物政策作为最低标准。只要宠物主人继续遵守以下宠物条例，在住宅区转换前就已登记的宠物将被允许保留。



- o) **已登记家电**：新的PACT 物业管理公司将许可目前与NYCHA 登记的所有家电继续使用。

3. 获取信息，服务和居民组织

下列条例列举居民获取信息，服务，计划和居民组织的权利。

- a) **获取信息**：根据RAD 条例和HUD 法规规定，NYCHA 和PACT合作伙伴将向英文程度有限（LEP）的居民提供语言服务，确保其收到居民通知及参加会议。
- b) **联系免费法律顾问**：居民将有机会使用由法律援助协会开通的免费法律援助热线。民可致电法律援助热线询问有关PACT计划，PACT租约，或增加家庭成员，宠物或家用电器的程序的疑问或求助。
- c) **组织和承认经选举产生的代表的权利**：如果居民协会在PACT 转换前就已组建，NYCHA 必须参与居民协会举办的所有居民参与活动。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。如果在转换后未组建居民协会，NYCHA将帮助有兴趣的居民组建居民协会并管理选举程序。
- d) **居民参与活动（TPA）经费**：TPA 经费将在转换前分配并在转换后转交居民协会。如果只有部份住宅区进行转换，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合作伙伴将每年按每个住房单位25美元的配额向居民协会提供经费并将不会扣除任何管理费用。
- e) **无障碍会议空间**：物业管理公司必须根据要求，合理地提供多家庭住宅区内的任何社区活动室或其它可用空间作为会议场所。无障碍会议空间：物业管理公司必须根据要求，合理地提供多家庭住宅区内的任何社区活动室或其它可用空间作为会议场所。
- f) **居民协会和物业管理公司会议**：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，讨论所出现的物业范围内的问题，特别是在进行工程/翻修期间。物业管理公司和居民协会应同意这些会议的周期。
- g) **居民经商**：居民可进行安全合法的非营利性的商业活动，包括在将房屋用作其主要住所的情况下，在住所内进行家庭商业活动。家庭式商业活动必须遵守NYCHA的REES 部门制定的条例。
- h) **培训和就业机会**：PACT合作伙伴必须在工程期间和之后向居民提供培训和就业机会并与NYCHA合作制定最终计划。PACT合作伙伴必须确保住宅区的职员可向新的物业管理公司申请职位。



- i) **居民社会服务**：PACT合作伙伴必须提供社会服务计划，以评估和应对居民对社会服务的需求。NYCHA将审查和审批社会服务计划。社区中心属于转换住宅区的设施，PACT合作伙伴必须维持社区中心和所提供的服务。PACT合作伙伴必须在社会服务计划最终制定前通过正式的需求评估与居民和居民协会共同商讨有关他们选择所需服务和活动的偏好。
- j) **NYCHA 居民经济自主和可持续发展部（REES）服务**：属于PACT计划的第8章计划居民将继续获得NYCHA 居民经济自主和可持续发展（NYCHA REES）服务部的支持和帮助。