

2023年6月

根據NYCHA「永久合理租金之共同承諾」(PACT) 計劃 保護居民權利的政策摘要

PACT計劃向紐約市房屋局(NYCHA)居民提供全面翻修，專業的物業管理，優質的服務和計劃等福利。PACT 計劃還確保居民的租金維持永久平價水平，而且居民所擁有的基本權利與傳統公共房屋所提供的權利相同。

本文件詳細概述了NYCHA的PACT計劃所提供的居民權利受到保護和保留的內容。請注意，本文件僅概述PACT計劃所提供的相关權利和保護措施。如要了解每項權利和保護的詳細內容，請查看主要文件，條例和法規。另外，本摘要體現了審閱期間的法律和HUD法規，而且這些條例將根據NYCHA， HUD或聯邦政府的更新不定期進行修改。另外，本摘要體現了審閱期間的法律和HUD 法規，而且這些條例將根據NYCHA， HUD 或聯邦政府的更新不定期進行修改。

本文件的條例被歸納為下列類別：

1. 租金和費用條例
2. 租賃相關條例
3. 獲取信息，服務和居民組織

1. 租金和雜費條例

通過PACT 計劃轉換至住宅區專屬第8章計劃的所有家庭的租金維持合理水平，所繳付雜費類別將基本保持不變，但是所有家庭的付款流程將發生變化。

- a) **租金釐定:** 參加住宅區專屬第8章房屋租金補助計劃的住戶將支付經調整的家庭總收入的百分之30為租金。 NYCHA 的房屋租賃事務部(LHD) 將根據居民向LHD 提交的年度和中期房屋租賃資格覆核表釐定居民應付的租金。¹
- b) **年度房屋租賃資格覆核:** 居民繼續通過網上自助服務系統向NYCHA提交年度房屋租賃資格覆核表格。提交年度房屋租賃資格覆核表的時間將改變，但居民將在年度房屋租賃資格覆核期限前收到提前通知。

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。



- 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審核表，向NYCHA 申報所發生的變化。家庭收入和家庭成員人數的變化可影響家庭租金的釐定。
- d) **收入調整:** 根據NYCHA 第8章管理計劃規定，居民將繼續獲得收入調整的福利，目前包括醫療費用扣減，托兒費扣減，和工作收入減免以及其它類別。²
- e) **經濟困難:** 居民將繼續有機會提交經濟困難申報，以獲得最低租金的豁免。
- f) **公共事業費用:** 目前支付公共事業費用的居民將繼續通過其當前使用的繳費方法支付公共事業費用。在適用情況下，將根據第8章計劃的規定向居民提供公共事業費用補貼
- g) **押租金:** NYCHA 將在住宅區進行轉換時將居民向公共房屋支付的房屋押租金轉賬至新的物業管理公司。
- h) **家電押金:** NYCHA 將在住宅區進行轉換時將居民支付的家電押金轉賬至新的物業管理公司。
- i) **其它費用和押金:** NYCHA 將不會批准新的PACT 住房條例所收取的費用或雜費高於 NYCHA 公共房屋提供的相同服務所收取的費用或雜費。

2. 租賃相關條例

下文所列條例確保現居NYCHA 公共房屋居民能順利轉換至住宅區專屬第8章房屋租金補助計劃。這些條例讓居民擁有同等權利和保障的同時維持其租賃。

- a) **現居NYCHA 家庭無需接受重新審查:** PACT 合作夥伴在向住宅區專屬第8章房屋租金補助計劃轉換時不可再審查現居居民。也就是說，目前居住在公共房屋的在冊居民將自動轉換至住宅區專屬第8章房屋租金補助計劃，無論其收入條件，犯罪背景，或信用記錄。
- b) **自動續租:** 承租家庭將簽署新的PACT租約，並且將每年自動續期，除非根據租約中特別規定，租約因充足理由被終止。
- c) **批准增加家庭成員:** 居民可在PACT轉換完成之前或之後申請增加家庭成員。轉換工作完成後，NYCHA 的房屋租賃事務部將審查和批准屬於親屬類別的增加家庭成員的申請。如

² 該規定適用於在轉換時正在就業及目前收入免申報的居民。請查看RAD 通知了解詳細內容。



NEW YORK CITY HOUSING AUTHORITY

要查看最新的合資格親屬類別的列表，請查閱第8部份的行政計劃。居民可登陸 NYCHA 自助服務系統查看其在冊家庭成員名單。

- **新增家庭成員的初次審查：**所有年滿16歲的家庭成員需要通過犯罪記錄背景調查。
- **租賃繼承權：**持永久居住許可的家庭成員將被賦予住宅區專屬第8章房屋租金補助計劃的繼承權。
- d) **留居您的住房單位：**所有在冊的居民將在翻修工程進行期間有權留在其住房單位內繼續居住。在某些情況下，由於翻修工程的規模較大，所有家庭成員或許因健康和安全的原因需要臨時搬遷。
- e) **臨時搬遷期間的保障：**如必須進行臨時搬遷，NYCHA 和PACT合作夥伴必須向居民提供書面重新安置計劃，通知居民有關其返遷原住房單位的權利並分享有關其搬遷費用的保護信息。NYCHA 和PACT合作夥伴必須提供下列信息：
 - 關於搬遷計劃的書面通知，包括在其臨時搬遷前向所有家庭成員發送的30天至90天通知。
 - 臨時搬遷協議列舉家庭返遷原住房單位的權利的條例
 - 搬遷費用的保護和任何自付費用的補貼
 - 專業的支援人員和搬運工提供的搬遷協助
- f) **合適面積房屋：**根據現行NYCHA 公共房屋條例規定，當有合適面積的空置住房單位提供時，所有居住在住房面積超標或不足的家庭必須搬遷至合適面積的住房單位。轉換工作完成後，承租家庭僅在其所居住區內有合適面積的空置住房單位提供時需要搬遷。經挑選的PACT合作夥伴將與家庭成員和NYCHA 房屋租賃事務部共同協調搬遷工作。
- g) **房屋調遷：**承租家庭可繼續提出搬遷申請，但將僅限於所居住區內的空置住房單位。
- h) 緊急調遷緊急調遷申請可隨時提交。
- i) **合理便利措施申請：**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措施或改建住宅樓或居住空間。公共房屋合理便利措施包括，對公共房屋現行政策，程序，常規或計劃進行改變，修訂或修改，讓符合資格的殘疾人享有參加活動與計劃的平等機會。
 - **向您的物業事務經理提出合理便利措施申請：**如要提出改建住房單位的合理便利措施申請，您將需要向物業管理處經理提交申請。住房單位改建可包括，但不限於：扶手桿，增高馬桶坐椅，降低廚房櫥櫃高度，以及降低水槽高度。



- **向NYCHA 的房屋租賃事務部提出合理便利措施申請：**如要提出合理便利措施申請，需要面積較大的住房單位，搬遷至低樓層或配備無障礙設施的住房單位，您將需要向NYCHA 房屋租賃事務部提交申請。
- 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。PACT 合作夥伴必須遵循NYCHA 的申訴程序規定，而NYCHA 的房屋租賃事務部將遵循第8部份的行政計劃中所列載的規定。這些規定說明申訴程序。居民有權利使用第三方調解人解決糾紛。
 - **PACT 物業管理公司：**居民可在任何時候向PACT 物業管理公司提出申訴。居民可提出有關以下問題的申訴：對住宅區內的調遷申請所做的決定，質疑被拒絕的對殘疾居民所居住的住宅樓和/或租賃房屋進行實際改建的合理便利措施，質疑所徵收的維護和維修費用，以及承租人根據租戶租約或 PACT 和 RAD 規定和條例對物業經理的行為可能產生的任何爭議。
 - **NYCHA 房屋租賃事務部：**在 PACT 轉換工作完成後，NYCHA 會徵集有關第 8 章補助的租戶申訴，例如他們支付的租金金額或有關第 8 章補助的合理便利措施申請。居民可以通過 NYCHA 的網上自助服務系統或致電 NYCHA 的客戶服務中心提出申訴。
- k) **編配空置住房單位和房屋輪候冊監督：**NYCHA 將管理住宅區內的第8章計劃房屋輪候冊，並根據輪候冊編配住宅區內的空置住房單位。NYCHA 將根據HUD 的規定，通知公共房屋輪候冊上申請人有關如何被編排在第8章計劃輪候冊的方法。NYCHA 將要求 PACT 合作夥伴遵守 NYCHA 提供的居民選擇程序，以確保所有 PACT 物業管理公司有關犯罪背景調查、租金支付和信用記錄的標準居民選擇的準則。
- l) **持券調遷和調遷自選補助券：**住宅區轉換工作完成後的一年，承租家庭可申請調遷自選補助券。調遷自選補助券允許承租家庭使用其第8章計劃補助租賃參加第8章計劃的私營租賃市場的房屋。承租家庭必須符合收入條件領取第8章調遷自選補助券。
- m) **房屋質量標準 (HQS) 檢查：**轉換工作完成後，居民需要接受住房單位的房屋質量標準 (HQS) 檢查工作，確保其住房單位仍然適宜居住並符合 HUD 法規的要求。通過 HQS 檢查工作是所有住房單位必須符合的最低標準，NYCHA 才能向 PACT 物業管理公司支付租金的補助部分。NYCHA 的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：**如認為其所居住住房單位的必要維修工作未完成，承租家庭可致電 NYCHA 客戶服務中心或使用自助服務系統提出特別檢查的要求。NYCHA 的房屋租賃事務部將派遣檢查員上門檢查所居住住房單位。



- n) **寵物條例:** 所有PACT合作夥伴都將採用NYCHA的寵物政策作為最低標準。只要寵物主人繼續遵守以下寵物條例，在住宅區轉換前就已登記的寵物將被允許保留。
- o) **已登記家電:** 新的PACT物業管理公司將許可目前與NYCHA登記的所有家電繼續使用。獲取信息，服務和居民組織

3. 獲取信息，服務和居民組織

下列條例列舉居民獲取信息，服務，計劃和居民組織的權利。

- a) **獲取信息:** 根據RAD條例和HUD法規規定，NYCHA和PACT合作夥伴將向英文程度有限(LEP)的居民提供語言服務，確保其收到居民通知及參加會議。
- b) **聯繫免費法律顧問:** 居民將有機會使用由法律援助協會開通的免費法律援助熱線。居民可致電法律援助熱線詢問有關PACT計劃，PACT租約，或增加家庭成員，寵物或家用電器的程序的疑問或求助。
- c) **組職和承認經選舉產生的代表的權利:** 如果居民協會在PACT轉換前就已組建，NYCHA必須參與居民協會舉辦的所有居民參與活動。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。如果在轉換後未組建居民協會，NYCHA將幫助有興趣的居民組建居民協會並管理選舉程序。
- d) **居民參與活動(TPA)經費:** TPA經費將在轉換前分配並在轉換後轉交居民協會。如果只有部份住宅區進行轉換，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合作夥伴將每年按每個住房單位25美元的配額向居民協會提供經費並將不會扣除任何管理費用。
- e) **無障礙會議空間:** 物業管理公司必須根據要求，合理地提供多家庭住宅區內的任何社區活動室或其它可用空間作為會議場所。物業管理公司將應要求提供合理便利措施。
- f) **居民協會和物業管理公司會議:** 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，討論所出現的物業範圍內的問題，特別是在進行工程/翻修期間。物業管理公司和居民協會應同意這些會議的週期。
- g) **居民經商:** 居民可進行安全合法的非營利性的商業活動，包括在將房屋用作其家庭的主要住所的情況下，在住所內進行家庭商業活動。家庭式商業活動必須遵守NYCHA的REES部門制定的條例。



- h) **培訓和就業機會**：PACT合作夥伴必須在工程期間和之後向居民提供培訓和就業機會並與 NYCHA 合作制定最終計劃。 PACT合作夥伴必須確保住宅區的職員可向新的物業管理公司申請職位。
- i) **居民社會服務**：PACT合作夥伴必須提供社會服務計劃，以評估和應對居民對社會服務的需求。 NYCHA 將審查和審批社會服務計劃。 社區中心屬於轉換住宅區的設施，PACT 合作夥伴必須維持社區中心和所提供的服務。 PACT合作夥伴必須在社會服務計劃最終制定前通過正式的需求評估與居民和居民協會共同商討有關他們選擇所需服務和活動的偏好。
- j) **NYCHA 居民經濟自主和可持續發展部(REES)服務**：屬於PACT 計劃的第8章計劃居民將繼續獲得NYCHA 居民經濟自主和可持續發展(NYCHA REES) 服務部的支持和幫助。