



# Wilson Houses PACT : 租约签署与问答会议

## 2025年12月



# 议程

01. PACT 概览
02. 我们目前所处阶段
03. 签署您的新 **PACT** 租约
04. 常见问题
05. 后续步骤与联系我们



01.

# PACT 概览





# 什么是 PACT？

- NYCHA 需要 783 亿美元才能全面翻修并现代化其住房，但联邦政府仅提供了所需资金的一小部分。
- 通过 PACT，社区将纳入“租金援助示范计划”（RAD），并转换为资金更稳定、由联邦资助的“项目型第8节”（Project-Based Section 8）项目。
- PACT 能够释放资金，用于开展全面维修，同时保持住房永久可负担，并确保居民享有与公共住房项目中相同的基本权利。

## PACT 投资与改造提升



Twin Parks West 翻新后的公寓



Baychester 场地改善



Ocean Bay (Bayside) 修复后的屋顶与太阳能板系统



Ocean Bay (Bayside) 翻新后的楼宇入口

# PACT 如何运作

PACT 依托与私营及非营利开发合作伙伴的合作，这些合作伙伴将根据居民意见进行遴选。

## 全面维修

开发合作伙伴提供设计与施工方面的专业能力，负责解决社区的各项实体设施需求。

## 专业管理

物业管理合作伙伴负责楼宇与场地的日常运营和维护。

## 强化服务

与社会服务机构的合作将结合居民意见，提升驻场服务与活动项目。

## 公共控制：NYCHA 与居民

您的社区将继续处于公共控制之下。转换完成后，NYCHA 仍将拥有土地与楼宇，管理第8节补贴及等候名单，并监督社区状况。如有需要，NYCHA 可介入解决居民与新物业管理团队之间可能出现的问题。

# PACT 居民权益保障

- 所有居民仍将按调整后家庭总收入的 30% 缴纳租金\*。
- 居民无需支付任何高于当前水平的额外费用或收费。
- 居民享有继续居住的权利；如需临时搬迁，也享有返回原住房的权利。
- 所有现有获授权的家庭将自动符合项目型第8节资格，并将获得新的 PACT 租约。
- 租约将每年自动续签，除非有正当理由，否则不得终止。
- 所有住房面积超标或不足的家庭，在本社区出现合适户型空置时，均须进行“匹配户型”（right-sizing）调整。
- 所有打包与搬家费用均由 PACT 合作伙伴承担。
- 居民可申请将亲属加入其第8节家庭成员。
- 居民有权发起申诉听证。
- 居民有机会申请 PACT 项目产生的工作岗位。

\* 例外情况可能适用于缴纳固定租金的家庭、当前参加租户型第8节的家庭，或 HUD 定义的混合家庭。



02.

我们目前所处阶段





# PACT 投资与改造提升



新电炉



新地板与新照明



新厨房橱柜

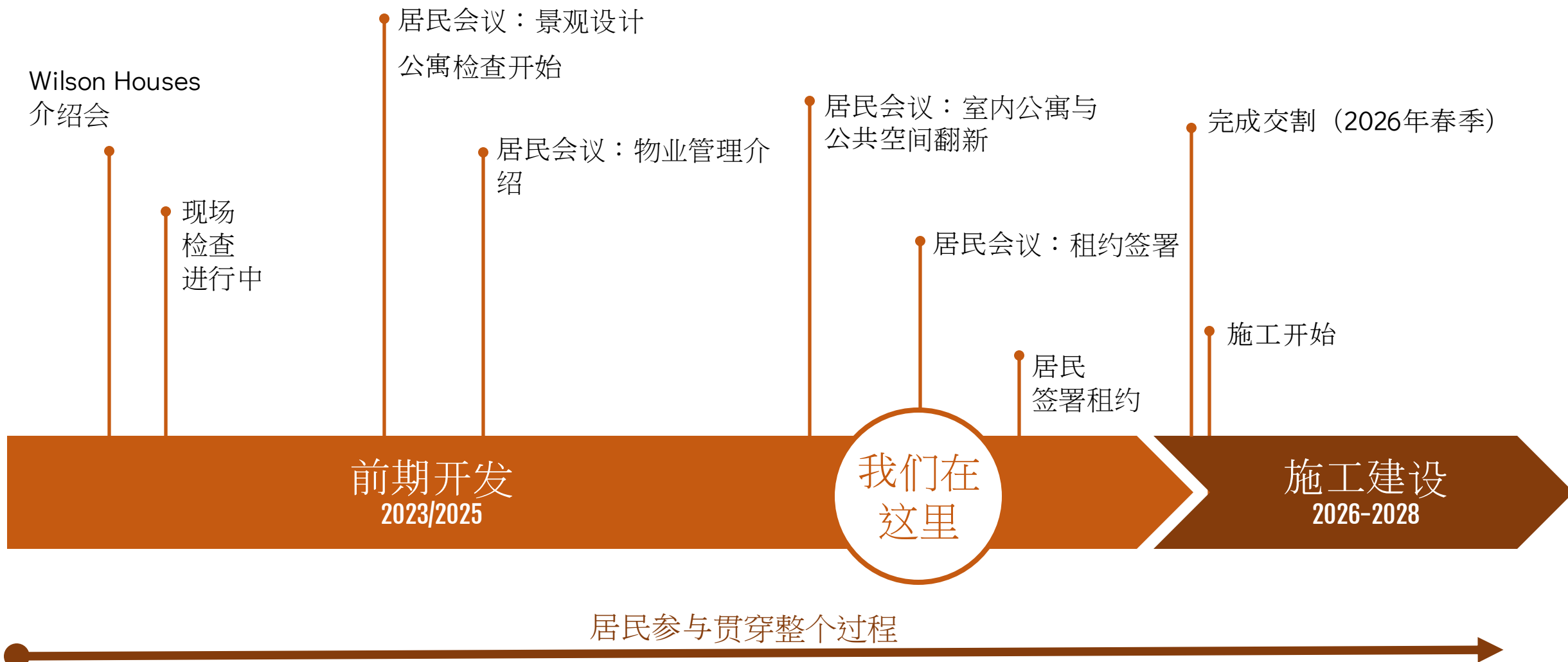


新浴室设备

- 浴室将更换新的洁具和瓷砖饰面，并安装新的洗手台柜体，重新施工以抵御霉菌和潮湿。
- 在通风口加装新的气流控制装置，帮助保持湿度与温度的平衡。
- 更换浴室墙体内的新水阀和淋浴部件。
- 全屋更换新的照明灯具并铺设新地板。
- 厨房将更换新的水阀，安装新的家电（包括电炉），并更换新的橱柜。



# 项目时间表



03.

# PACT 租约介绍

Approved - PACT Lease  
(as of 1/6/2023)

## RESIDENTIAL APARTMENT LEASE – [DEVELOPMENT]

### PERMANENT AFFORDABILITY COMMITMENT TOGETHER (PACT) LEASE

PACT Partner and Tenant make this apartment lease agreement ("Lease") as follows:

PACT Partner Name: \_\_\_\_\_

PACT Partner Address for Notices: \_\_\_\_\_

PACT Property Manager Name: \_\_\_\_\_

PACT Property Manager's Address: \_\_\_\_\_

Development: \_\_\_\_\_

Address of "Leased Premises" (including Apt No.): \_\_\_\_\_

Tenant's Name (person/people signing lease): \_\_\_\_\_

Section 8 Case Number: \_\_\_\_\_

Effective Date of Lease: \_\_\_\_\_, 20\_\_ or the date of the PBV HAP Contract (as defined below) for the Development, whichever is later.



# 对 PACT 转换或租约有疑问吗？

- 通过 PACT，Wilson Houses 将转换为项目型第8节（Project-Based Section 8）。
- 所有 NYCHA 居民都可通过法律援助协会（Legal Aid Society）获得独立且免费的法律服务，用于咨询 PACT 转换流程或新的 PACT 租约相关问题。
- **法律援助热线：212-626-7383**
- **请拨打免费的法律援助 PACT 热线预约：212-298-3450**

如您希望在租约中申请添加以下内容：

- **家庭成员（符合 NYCHA 政策规定）**
- **宠物（猫或狗，符合 NYCHA 政策规定）**
- **电器（例如洗衣机、冷冻柜、空调等）**

转换前：如需将上述内容加入租约，请联系 NYCHA 物业管理。

转换后：PACT 团队将与居民合作；但居民需要通过 NYCHA 的第8节门户网站（Section 8 Portal）提交申请，转换后居民将可访问该门户。

*居民可在任何时间申请添加符合条件的家庭成员，即使在签署新的 PACT 租约之后也可以。*

# 签署您的 PACT 租约

Wilson Houses 居民将从第9节（公共住房）过渡到项目型第8节。家庭仍将按其调整后家庭总收入的30% 缴纳租金。\*

作为转换的一部分，所有家庭都需要签署新的 PACT 项目型第8节租约，以确保能够继续居住。这是转换至第8节项目的关键步骤。仅家庭户主（及/或按 NYCHA 公共住房认定的共同户主）需要参加签署 PACT 租约的预约（签署时需出示带照片的身份证件）。住户应携带家庭中所有年满 18 岁成员的政府签发带照片身份证件。

## 什么是租约？

- 租约是房东与租户在特定期限内签订的具有法律约束力的合同。
- 租约会明确房东与租户双方的责任。
- 租约会列明租户的权利。

\* 例外情况可能适用于缴纳固定租金的家庭、当前参加租户型第8节的家庭，或 HUD 定义的混合家庭。



# Wilson Houses 住户守则

- 住户守则是一份书面的物业规则清单，您将在租约签署预约时随 PACT 租约一并收到。
- Wilson Houses 的住户守则旨在提升所有居民的生活质量。该守则需经 NYCHA 与 Wilson Houses 居民协会批准。
- 住户守则有助于营造一个让所有居民都能相互尊重、安宁居住的环境。
- 住户守则还包括根据《反对妇女暴力法》（VAWA）为家庭暴力、约会暴力、性侵和跟踪骚扰受害者提供的保护。
- 这些保护适用于所有个人，不论性别、性别认同或性取向。

# 租约签署流程回顾

- 水电等公用事业费用已包含在租金中。
- Wilson Houses 的空置房源将从本社区的“场地等候名单”（Site Based Waiting List）中安排，该名单由 NYCHA 租赁住房部门管理。
- 在接下来的几个月里，我们将分享更多关于租约的信息，并开展居民外展工作，协助大家签署新的租约。





04.

## 常见问题



# 关于PACT转换或租赁合同还有更多疑问？

- 所有 NYCHA 住户均可通过**Legal Aid Society**（法律援助协会）获得独立且免费的法律服务，咨询有关 PACT 转换流程或 PACT新租赁合同的问题。
- 请致电免费法律援助PACT热线安排预约：212-298-3450

# 关于PACT转换或租赁合同的问题

一、租赁合同中有哪些保护措施防止租户遭到驱逐？公共住房（第9节）和PACT（基于项目的第8节）有什么区别？

1. 物业所有权：根据公共住房（第9节），NYCHA拥有土地和建筑物，而且管理物业。根据PACT第8节（基于项目的第8节），NYCHA继续拥有土地和建筑物，并将与PACT合作伙伴签订协议，以便其进行必要改进并管理物业。
2. 租金计算：根据第9节，租金按调整后家庭总收入的30%计算。部分收入较高的住户有资格享受固定租金。这些家庭支付的租金不到收入的30%。在PACT下，租金根据调整后家庭总收入的30%而计算。第8节项目中没有固定租金。各户需支付30%的收入作为租金，但对于支付固定租金、当前作为租户的第8节参与成员、根据HUD定义的混合家庭，或签署非私人住房超额收入租赁合同的家庭，可能有所例外。
3. 资金：根据第9节，联邦政府提供的资金不足以支持维护和修理的费用。资金数额每年可能有所波动。在PACT下，NYCHA获得了更多可观的维护和修理资金。资金来源也更加稳定，因为附带为期20年的合同，其保证每年一定数额的资金，并且联邦法规要求合同必须得到续签。



# 关于PACT转换或租赁合同的问题

## 二、住户在从第9节转换为PACT（第8节）时是否会失去权利？

1. 所有住户权利和保护都得以保留。2012年，奥巴马政府创建了租金援助示范(RAD)项目，允许公共住房管理部门将其物业过渡到资金更充足、更稳定的项目——基于项目的第8节。RAD项目要求公共住房管理部门维护所有住户权利，并赋予部分新权利。NYCHA实施的RAD项目称为PACT，PACT提供了超出联邦政府要求的额外权利和保护。在过渡到基于项目的第8节后，租赁协议自动得到续签，住户不得无故遭到驱逐，各户继续支付调整后总收入的30%作为租金。这些及其他关键权利和保护被编入新租户租赁合同、RAD法规及实施通知和其他联邦法规中。

# 关于PACT转换或租赁合同的问题

## 三、现有NYCHA住户是否自动符合项目型第8节资格？

1. 根据联邦法规，所有当前经过批准的家庭都必须获得新的租户租赁合同，并且无论收入或家庭构成如何，都将自动符合项目型第8节计划的资格。

## 四、如果需要临时搬迁，住户是否有权返回？

1. 联邦法规提供搬迁保护和返回权。临时搬迁的家庭会签署临时搬迁协议，保证装修完成后有权返回原有公寓。临时搬迁协议还提供额外福利，包括免费打包和搬家支持。

## 五、住户的租金是否会上涨而超过家庭收入的30%？

1. 根据联邦法规，各户继续支付调整后总收入的30%用于支付租金。

唯一例外为目前支付固定租金的家庭；这些家庭目前支付的租金不到收入的30%。事实上，住户无需支付多于当前的费用、要价或水电费用。唯一例外是目前支付固定租金的家庭；这些家庭当前支付的租金低于其收入的30%。在过渡到基于项目的第8节后，无论收入水平如何，各户均需按30%缴纳租金。\*对于支付固定租金的家庭；目前作为租户的第8节参与成员；HUD定义的混合家庭；或者签署了非公共住房超额收入租赁合同的家庭可能有所例外。

# 关于PACT转换或租赁合同的问题

## 六、第8节补贴是否只持续几年？

1. 在项目型第8节计划下，NYCHA获得了更加可观的维护和修理资金。此外，该计划也是更为稳定的资金来源，因为附带一份为期20年的合同，保证每年一定金额的资金，而且**联邦法规要求合同必须得到续签**。

## 七、新物业管理人是否会允许住户进行组织？

1. 住户将继续有权进行组织，正式选举产生的住户协会将继续获得新物业管理人的资金支持。NYCHA将继续定期与所有住户协会会面，确认租户参与活动 (TPA) 资金的分配情况，并支持其选举过程。在 PACT 下，住户协会将获得增额的TPA资金——从NYCHA目前提供的15美元，增加到每套公寓25美元。

## 八、住户在转换为项目型第8节计划后能否提出申诉？

1. 在独立听证官的协助下，住户将继续有权对NYCHA或PACT物业管理人**提起申诉听证**。

## 九、新物业管理人是否会提高租金并引入市场价租户？

1. 新物业管理人不得设定租金或取消家庭参加项目型第8节计划。NYCHA将继续为住户进行年度收入认证，并确定各户租金。此外，PACT开发项目中的任何空置公寓必须租赁给由NYCHA管理的基于地点的第8节候补名单中符合条件的家庭。



# 关于PACT转换或租赁合同的问题

## 十、住户能否获得PACT项目创造的就业机会？

1. **PACT受联邦第3节要求约束，确保住户有机会申请PACT项目创造的职位。** PACT合作伙伴经常举办招聘会，提供OSHA认证培训，并与建筑行业合作开展本地招聘推广活动，以实现第3节目标。

## 十一、住户是否可以转租公寓？

1. **住户将继续可以在其开发项目内申请转租。**此外，PACT合作伙伴将努力确保各户根据家庭规模获得合适大小的公寓。鉴于开发项目内有无空置公寓，“适宜规模”的流程随着时间推移而进行。“适宜规模”为联邦要求，适用于公共住房（第9节）和基于项目的第8节项目。
2. **PACT住户可在转换为基于项目的第8节项目后10个月内申请住房选择券。**住房选择券项目允许住户搬迁至美国任何接受第8节住房券的地点。此提议完全自愿，视资金可用情况而定。

# 关于PACT转换或租赁合同的问题

## 十二、根据PACT如何保护住户免遭驱逐？

1. *PACT项目根据联邦法规为住户提供强有力的反驱逐保护。在转换为基于项目的第8节计划时，所有获得批准的住户将获得新租赁合同——无论拖欠租金与否。NYCHA要求我们的PACT合作伙伴与现场社会服务协调员合作，开展积极外展，帮助各个家庭获取资源渠道，如获取公共福利或设立分期付款计划。PACT合作伙伴必须尽一切努力避免将租赁问题提交住房法庭，而且NYCHA密切监督这些外联工作。欲了解更多信息，包括PACT地点的驱逐率，请访问我们的PACT进展页面：[my.nycha.info/publicsite/pactprogress](http://my.nycha.info/publicsite/pactprogress)*

## 十三、第8节代金券是否有继承权？代金券能否转让？

1. *住户可以在PACT转换前后申请将亲属加入家庭。拥有永久身份的家庭成员将享有项目型第8节补贴的继承权，并可继续居住在家中。*

05.

## 后续步骤与联系我们





# 联系我们

如有任何问题，请联系 PACT 外展团队：

电子邮箱：**WilsonHousesPACT@gmail.com**

电话：**917-924-2746**

如对项目型第8节或 PACT 项目有疑问，请联系 NYCHA PACT：

电子邮箱：**PACT@NYCHA.NYC.GOV**

电话：**212-306-4036**

如需物业管理与维修问题协助，请联系 NYCHA 客户联络中心（CCC）

电话：**718-707-7771**

如需了解未来会议、更新后的检查日程以及居民参与机会，请扫描二维码或访问

[www.WilsonHousesPACT.com](http://www.WilsonHousesPACT.com)



# 谢谢！

Wilson Houses PACT 合作伙伴很高兴  
与居民携手合作，把您对全面翻新的  
愿景从概念变为现实。感谢您给予我  
们这个机会！

