



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.

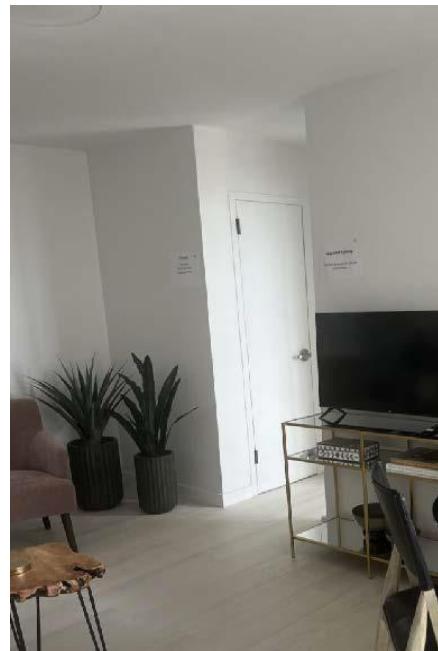
我们目前所处阶段



PACT 投资与改造提升



新电炉



新地板与新照明



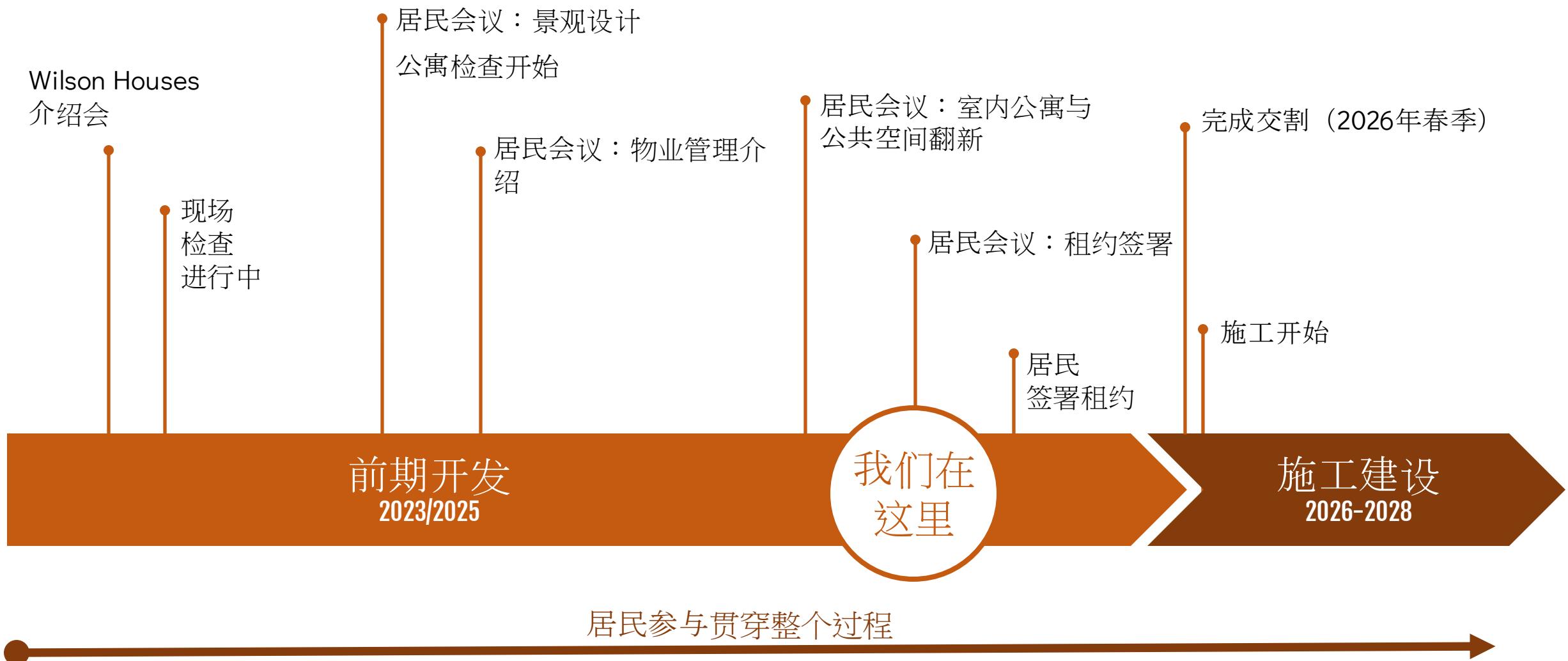
新厨房橱柜



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。



常见问题

04.



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答

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答

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答

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答

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答

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客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答

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

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



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！

