

2024 年 12 月 PACT 更新会议

议程

01. PACT概览
02. 我们的现状
03. PACT 租赁回顾
04. 转换准备和后续工作
05. 问答环节



01.

PACT概览



何为PACT?

- 纽约市公共住房管理局 (NYCHA) 需要 783 亿美元以对其住房进行全面翻新及现代化改造，但联邦政府仅提供了所需资金的一小部分。
- 通过 PACT，开发项目被纳入租房援助示范 (RAD) 中，并被转换为一项更为稳定的联邦资助计划，称为“基于项目的第 8 部分”。
- PACT 释放资金用以完成全面的维修，同时保持住房的永久可负担性，以及确保居民享有与公共住房计划中相同的基本权利。

PACT 投资及改造



双子公园西经翻修的公寓



贝彻斯特的场地改造工程



海洋湾（贝赛德）经修复的屋顶及太阳能板系统



海洋湾（贝赛德）经翻修的大楼入口

PACT 运作机制

PACT 依赖与私人和非营利发展伙伴的合作关系，这些合作伙伴根据居民的意见挑选而来。

全面修复

开发合作伙伴带来设计和施工的专业知识。这些合作伙伴满足了开发过程中全部的物质需求。

专业管理

物业管理合作伙伴负责建筑物和场地的日常运营和维护。

强化服务

与社会服务提供商的合作有助于通过居民的意见来改善现场服务和规划。

公共控制：纽约市公共住房管理局与居民

您的开发项目将继续处于公共控制之中。在转换后，纽约市公共住房管理局将继续持有土地和建筑物，管理第 8 部分的补助及候补名单，并监控开发项目的情况。在需要时，纽约市公共住房管理局可以介入解决居民与新物业管理团队之间可能出现的任何问题。

PACT 住户保护

租金计算

住户继续支付其调整后家庭总收入的 30% 作为租金。

*以下住户可能适用例外情况：支付固定租金；是当前基于第 8 节租户参与者；是 HUD 定义的混合家庭；或签署非公共住房超额收入租约的人士。

费用和收费

住户不必支付任何高于其目前支付的额外费用、收费或水电费。

第 8 节资格

联邦法规禁止对当前住户进行第 8 节资格的重新筛选。这意味着居住在该开发项目的现有家庭都将自动有资格参加基于项目的第 8 节计划，无论其收入资格、犯罪背景或信用记录如何。

自动续订租约

住户将签署新的 PACT 第 8 条租约，该租约类似于公共住房租约；它每年自动续订，除非有正当理由，否则不能终止。

临时搬迁

在某些情况下，由于施工工作的范围，可能需要临时搬迁。在装修完成后住户有权返回原来的公寓，PACT 合作伙伴将支付任何打包和搬家费用。

适当调整面积

所有住房过剩或住房不足的家庭都必须在其开发项目中有合适面积的公寓时搬进。这是公共住房和第 8 节的要求。

住户组织

住户继续有权组织，住户协会将获得 25 美元/公寓的租户参与活动 (TPA) 资金。

申诉听证

住户继续有权与第三方调解员发起申诉听证。

创造就业机会

PACT 合作伙伴必须将所有劳动时间的 25% 留给寻求建筑或物业管理工作的 NYCHA 住户。

更多详情请扫描二维码

或访问我们 PACT 网站上的住户资源页面：

on.nyc.gov/nycha-pact



PACT 团队



02.

我们目前的进度



回顾：5 次住户会议

2023年8月

户外社区空间会议：户外健身区、座位、园林绿化、儿童游乐区。

2023年6月

内部社区空间会议：社区活动室、洗衣设施、入口和大厅，垃圾和回收改进，安保。

2023年11月

Shinda会谈简介：转换为PACT后的新物业管理。

2024年2月

公寓内装和公共空间装修会议

2024年3月

租约签署流程会议

2024年5月

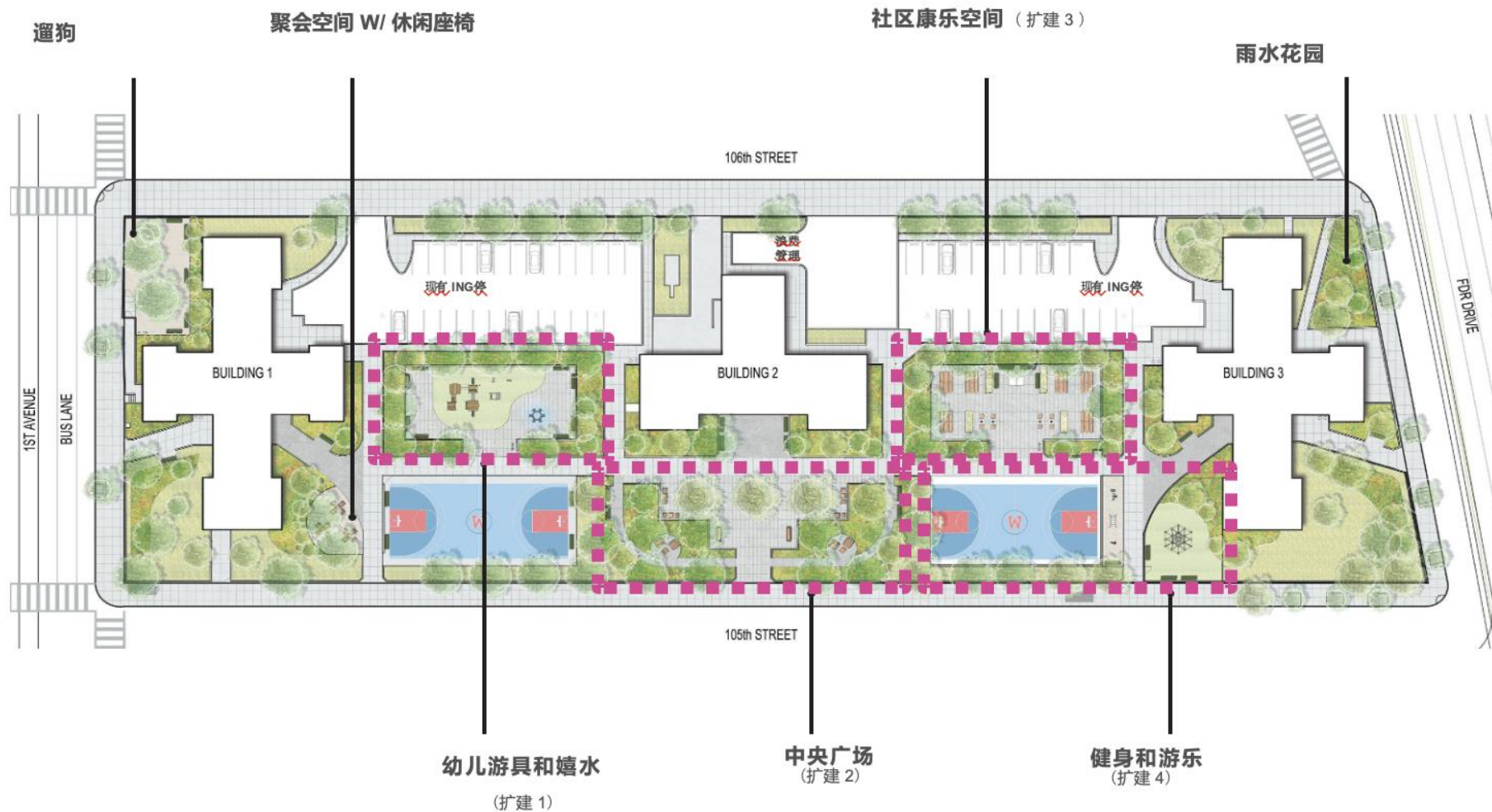
了解您的PACT新租赁会议

2024 年 12 月：PACT 更新会议

2025 年冬季 未来会议主题待定

我们
在此

户外社区空间回顾



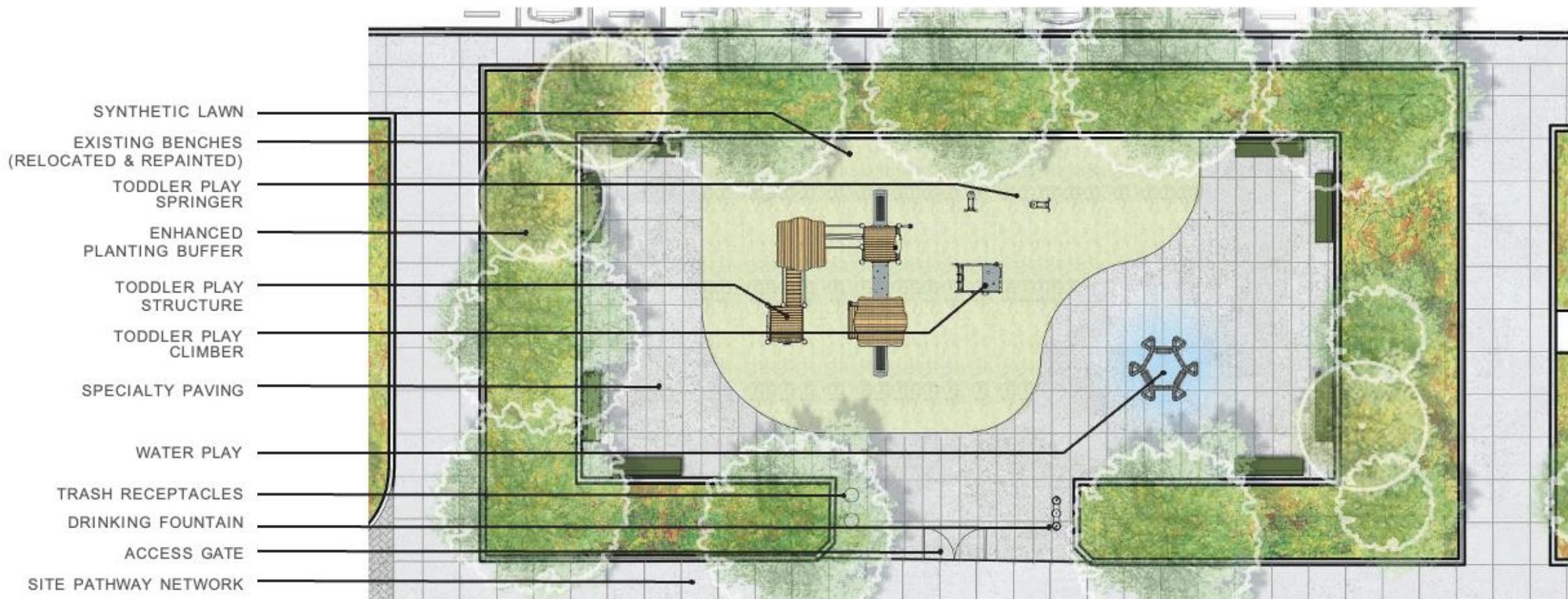
FUTURE GREEN

注意：

范围或有变化

户外社区空间回顾

扩建部分 1：幼儿玩具和



户外社区空间回顾

扩建 2：中央广场



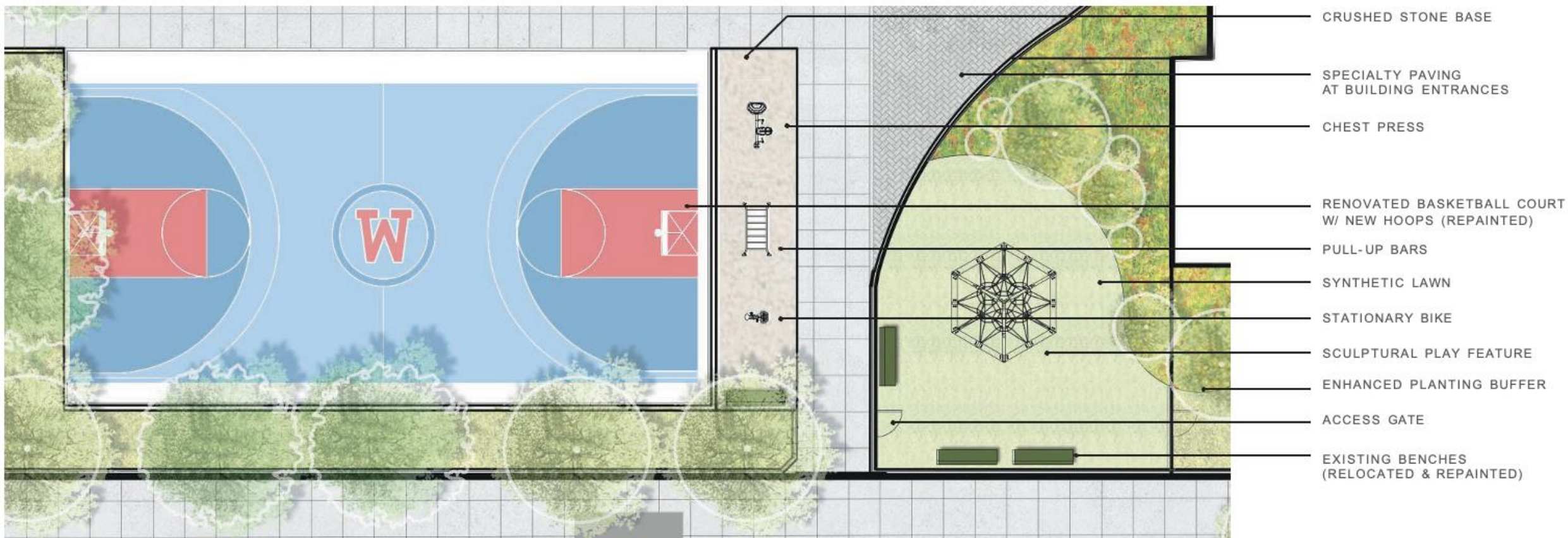
户外社区空间回顾

扩建 3：社区便利空间



户外社区空间回顾

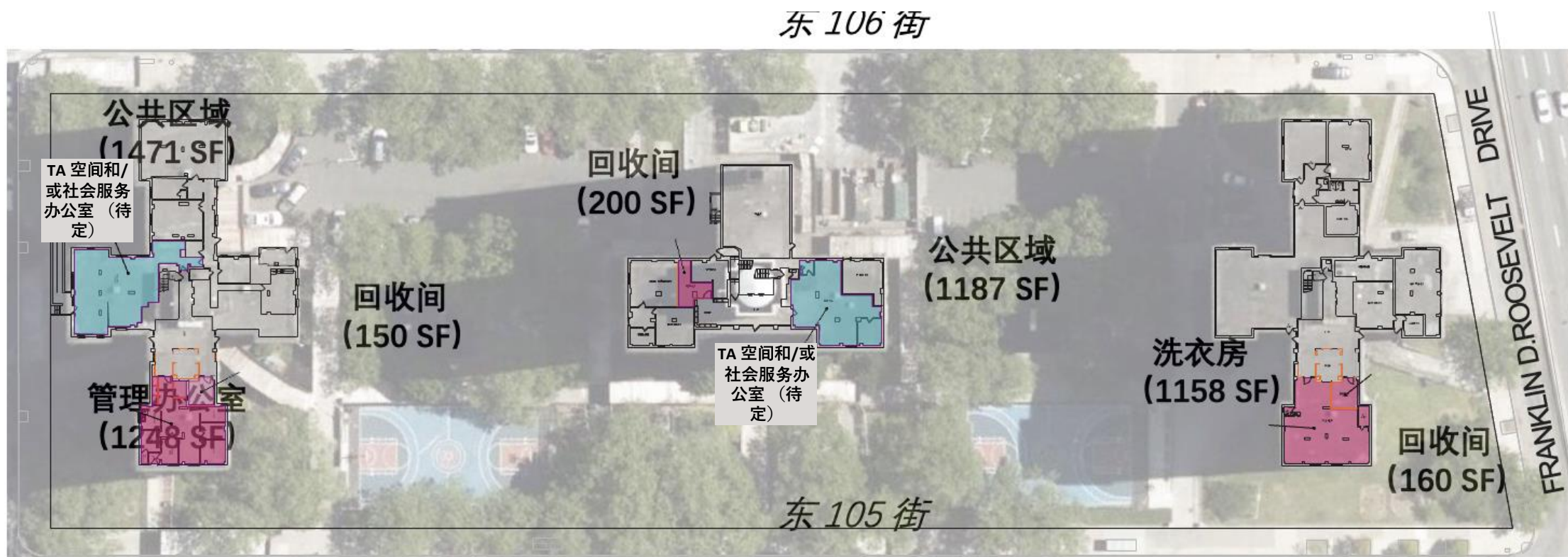
扩建 4：健身和游乐



105th Street

内部社区空间回顾

拟议的底层



公寓装修

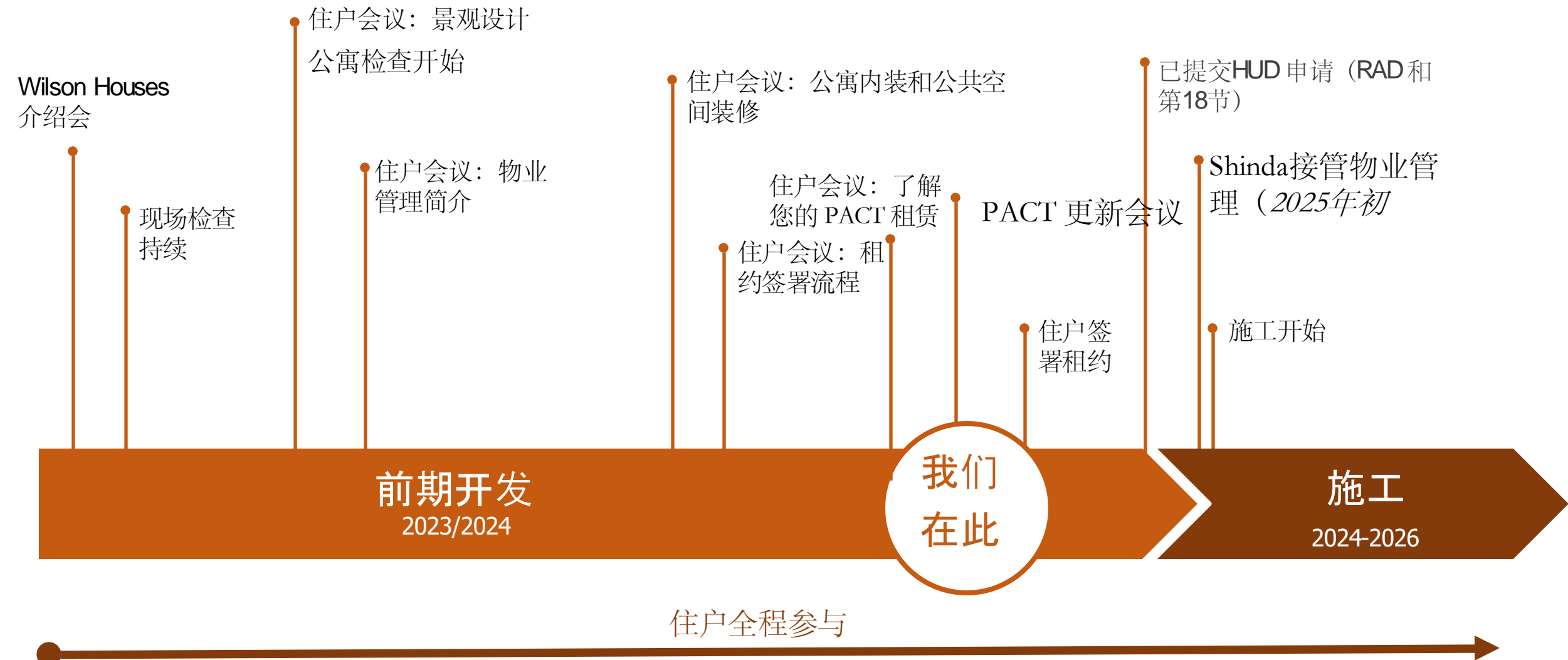


每套公寓的改进

- 全新实木橱柜
- 全新实木台面
- 全新管道设备
- 新型不锈钢节能电气装置
- 全新瓷砖防溅墙
- 全新浴缸及淋浴板
- 新瓷砖覆盖整个浴室
- 新地板全覆盖
- 新型节能窗户



项目时间线



03.

PACT 租赁回顾

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.

PACT 转换和签署 PACT 租约

威尔逊公租房的住户将从“第9类”（公共住房）转换为“基于项目的第8类”。家庭将继续按调整后的家庭总收入的30%支付租金。*

作为转换过程的一部分，所有家庭都必须签订一份“基于项目的第8类”PACT新租约方可持续居住。这是向“第8类”转换过程中的关键步骤。只有户主（和/或纽约市房屋局公共住房机构确定的共同户主）需要按预约签订PACT租约（签约时需要准备带照片的身份证件）。租户家中如有18岁及以上的成员，每位成员由政府签发的带照片的身份证件都要携带。

** 对于那些支付持平式租金的家庭、目前已是“基于租户的第8类参与者”家庭、或混合式家庭，可能会有例外，以HUD（住房与城市发展部）定义为准。*

PACT 转换和签署 PACT 租约

- 住户必须在其开发项目通过 PACT 转换为基于第 8 节计划的项目之前签署 PACT 租约。
- PACT 租约由 NYCHA 制定，并已由独立法律服务组织法律援助协会 (Legal Aid Society) 审查。未经 NYCHA 批准，不得更改此租约。
- 在 NYCHA 的协调下，Shinda Management 将联系住户安排租约签署。
- 通过签署这份新租约，住户可以确保其家庭仍然可以负担得起其公寓，并且获得永久许可的授权家庭成员将拥有第 8 节补贴的继承权。
- 除了租约之外，住户还必须签署附加条款和通知。这些可在 NYCHA 的 PACT 网站上查看：
 - nyc.gov/nycha-pact。纽约市的地方、州或联邦法律要求所有租房者都必须遵守这些附加条款。
- 如要了解有关该 PACT 计划下的住户权利和保护的更多信息，您可以访问 NYCHA 的 PACT 网站，网址为 nyc.gov/nycha-pact
- 住户可以致电 212-298-3450 联系法律援助协会。该热线专为通过纽约市政府 PACT 计划转换的住户服务。

房屋规则

- 以家庭为构成的当前住户将通过 PACT 计划自动获得基于项目的第 8 节资格。
- 租户租金部分将保持在调整后家庭总收入的 30%*
- 支付固定租金的租户租金将在五年分期付款期内增加到 30%。
- 公用事业和空调附加费将保持不变。
- 新住户将从纽约市政府第 8 款租赁住房部管理的该项目第 8 款等候名单中选出。
- 申诉程序将继续进行。
- *例外情况可能适用于支付固定租金的家庭、当前基于第 8 节的租户参与者或 HUD 定义的混合家庭或签署非公共住房收入租约的家庭

房屋规则

- 在租约签署预约期间，您将收到 PACT 租约的《房屋规则》。
- Wilson Houses 的《房屋规则》旨在提高所有住户的生活质量。该规则需要得到 NYCHA 和租户协会的批准。
- 住户必须及时向 Shinda Management 报告所需的维修情况。住户可通过电话、在正常工作时间亲自造访物业管理办公室或通过 Yardi (Shinda 的在线系统) 创建工单请求。
- 住户有责任为其个人财产投保，以防丢失和损坏。
- 住户必须采取一切合理的预防措施以防止火灾，并且不得在公寓内存放汽油或其他危险易燃物质。
- 公共区域为所有住户的利益服务。禁止任何人阻碍、损坏或污损任何公共区域

04.

转换准备和后续工作

公寓检查继续 – 2024/2025 年冬季

PACT团队正在对所有公寓进行石棉、霉菌、氡气等方面的检查。我们将尽可能满足居民的时间安排。如需改期，请立即联系Jessie Cohen，电话：917-932-0077转131.检查于 2023 年 5 月开始。目前，只有一些房屋被联系进行检查。我们将尽可能配合住户的日程安排。



我如何得知检查日期？

PACT团队会提前两周在门上张贴纸质通知，并提前一周通过电话通知检查日期。



我应该如何准备检查？

通知中会有关于如何准备检查的具体说明。

请确保在预定时间内可以进入公寓，并确保有一名年满18周岁的人员在场。

签署租约预约

租约的签订将按预约进行。住户将在预约日期前至少两周收到预约通知。该通知将详细列出届时需要的所有文件。

Shinda管理团队将在整个过程中与住户们保持开放的沟通，解决其问题和顾虑。

- 如果住户需要家访签约，以及有关要求预约重新排期的信息，应通知Shinda。如果您需要家访以签署租约，以及有关请求重新安排预约的信息或问题，请致电：
 - 办公室：917-932-0077 转 131
- 签署租约所需文件
- 在签署租约时，需要以下文件：
 - 户主和/或联合户主以及所有18+ 岁住户的政府签发带照片身份证件
 - 示例包括驾照、非驾照、许可证、护照
- 合理便利要求和证明文件（如适用）



对 PACT 转换或租约有所疑问？

- 所有 NYCHA 住户都可以通过法律援助协会获得独立的免费法律服务，以询问有关 PACT 转换流程或新 PACT 租约的问题。
- 法律援助协会有一个专门指派的部门来帮助住户解决有关 PACT 转换的问题。Legal Aid Society 独立于 NYCHA 和 PACT 合作伙伴。
- 致电免费法律援助 PACT 热线安排预约：
- 212-298-3450

05.

问题



居民联系员

如果您有任何问题，请联系PACT外联团队：

PACT 热线: 212-306-4036
EMAIL: PACT@NYCHA.NYC.GOV
网站: <http://on.nyc.gov/nycha-pact>

任何管理和维修问题，请联系NYCHA客户联络中心(CCC):

电话: 718-707-7771

有关未来会议，最新的检查
时间报和居民参与机会的信
息，请扫描二维码或访问
www.WilsonHousesPACT.com



谢谢!

Wilson Houses PACT 合作伙伴非常期待与居民携手合作：将您的住房全面改造的愿望，一起从概念变为现实。感谢您提供的机会!

