

SIMPLIFIED



威尔逊之家 PACT : 2025 年 10 月更新会议

威爾遜之家 PACT : 2025 年 10 月更新會議

Wilson Houses PACT: October 2025 Update Meeting

PACT de Wilson Houses: Reunión de actualización de octubre de 2025

议程

01. PACT 概述

02. 当前进展

03. 样板单位

04. 租约签署与后续步骤

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**所有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



02.

我们目前的进度



项目时间表

- 2023 年第 1 季度: Wilson Houses 简介会议
- 2023 年第 2 季度: 开始现场及公寓检查
- 2023 年第 3 季度: 住户会议 - 景观设计
- 2023 年第 4 季度: 住户会议 - 物业管理介绍
- 2024 年第 1 季度: 住户会议 - 室内公寓与公共空间翻新
- 2024 年第 2 季度: 住户会议 - 租约签署流程
- 2024 年第 2 季度: 住户会议 - 了解您的 PACT 租约
- 2024 年第 4 季度: 住户会议 - PACT 更新
- 2025 年第 3 季度: 样板单位参观
- **2025 年第 4 季度: 住户会议 - PACT 更新 (今天!)**
- 2025 年第 4 季度: 住户签署租约
- 2025 年第 4 季度: 提交 HUD 申请 (RAD 和第 18 条)
- 2026 年第 1 季度: 项目交接, Shinda 接管物业管理
- 2026 年第 2 季度: 施工开始

03.

样板单位



样板单位

样板单位经过翻新，用以展示所有公寓未来将进行的装修范围，包括将使用的具体配件和产品。

在九月及十月初，已有超过 120 位住户参观了样板单位。

每个公寓的改进包括：

- ✓ 全新实木橱柜
- ✓ 全新陶瓷瓷砖防溅板
- ✓ 全新管道装置
- ✓ 全新不锈钢节能家电
- ✓ 全新浴缸与淋浴墙面瓷砖
- ✓ 全新浴室地砖
- ✓ 全新实心台面
- ✓ 全新全屋地板
- ✓ 全新照明设备
- ✓ 全新节能窗户

每个公寓的改进内容



墙面重新粉刷，地板更换，并升级照明设施。

新的配电箱将嵌入式安装。



施工期间更换窗户。
窗户附近或窗内安装新的冷暖空调装置。
窗下新增专用电源插座。
提供两台空调。

样板单位 - 浴室

- ✓ 全新卫浴设施及瓷砖装饰。
- ✓ 新增洗手台柜。
- ✓ 使用防霉防潮材料重新建造。
- ✓ 在通风口增加新的空气流通控制装置，以帮助保持湿度和温度平衡。
- ✓ 浴室墙内安装全新水管阀门和淋浴配件。
- ✓ 任何受损的排水管道将进行修复或更换。



样板单位 - 厨房



全新实木橱柜

全新陶瓷瓷砖防溅板

全新实心台面

直连洗衣机接口（不提供洗衣机）

将安装垃圾抽屉，可容纳两个垃圾桶

墙后将增加电气和管道地面穿透口，以便在所有位置进行防火处理。
金属底条用于防止啮齿动物进入

全新不锈钢节能电器：炉灶、冰箱、抽油烟机





NEW YORK CITY HOUSING AUTHORITY PACT LEASE COVER LETTER

SAMPLE PACT Resident Lease – Revised June 2025

Enclosed is a sample of the PACT lease that NYCHA residents will sign before their development converts to the Project-Based Section 8 program through PACT. **This is a sample PACT lease; residents should not sign it.**

This PACT lease was developed by NYCHA and has been informed by the residents, advocates and other stakeholders. It has also been reviewed by Legal Aid Society, an independent legal services organization. The Legal Aid Society operates a PACT hotline that residents can call if they have questions about their lease. This lease cannot be changed without NYCHA's approval.

In coordination with NYCHA, PACT partners will reach out to residents to schedule a lease-signing. Per federal regulations, all existing public housing households automatically qualify for Project-Based Section 8 housing and are offered this lease. Federal regulations also preserve a range of other resident rights and protections. By signing this new lease, residents ensure that their apartment will remain affordable to their household; residents will not have to pay any additional fees, charges, or utility expenses that are greater than what they currently pay; and authorized relatives will have succession rights to the apartment. This lease will automatically renew and cannot be terminated without good cause. To learn more about resident rights and protections under the PACT program, you can visit NYCHA's PACT website: on.nyc.gov/nycha-pact.

In addition to the lease itself, there are riders and notices that all residents will also need to sign. Some of these riders are required by local or state law. Other riders are required by NYCHA or the U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD), and these can be viewed on NYCHA's website: on.nyc.gov/nycha-pact.

Residents should not wait to ask questions about their new PACT lease and should use the following resources to learn more and ask questions:

- Residents can attend an upcoming meeting hosted by the PACT partner to explain the lease-signing process and answer any questions you might have.
- Residents can call a **free legal services hotline provided by the Legal Aid Society**. This line is dedicated to residents converting through the NYCHA PACT program.

Please call 212-298-3450 to reach the Legal Aid Society.

REMINDER: This is a sample PACT lease. Please do not sign it.

A translation of this document is available in your management office.
La traducción de este documento está disponible en la Oficina de Administración de su residencial.
所居公房管理处備有文件譯本可供索取。
所居公房管理处備有文件译本可供索取。
Перевод этого документа находится в офисе управления Вашего жилищного комплекса.

04.

签订租约及后续事宜

您的 PACT 租约

- Wilson 居民将从**第 9 部分（公共住房）**过渡到基于项目的**第 8 部分**租赁。
- 家庭将**继续按调整后的总家庭收入的 30% 支付租金**。*
- **如果居民遵守要求并继续符合资格标准，租约将自动续约。**
- PACT 租约由 NYCHA 制定，并参考了居民、倡导者和相关利益方的意见，同时也经过独立法律服务机构 Legal Aid Society 的审查。
- 所有参与 PACT 项目的住宅开发项目均使用相同的 PACT 租约。
- PACT 租约中记录了 PACT 计划下的许多权利和保护措施，因此签署此新租约可确保家庭继续作为租户享有租约下的居民权利（与公共住房计划中拥有的基本权利相同）。

了解更多关于 PACT 计划下居民权利和保护的信息，请访问 NYCHA 的 PACT 网站：nyc.gov/nycha-pact

**对支付固定租金的家庭、当前基于租户的第 8 部分参与者或 HUD 定义的混合家庭可能存在例外。*

物业管理过渡概览

- NYCHA 租赁住房将：
 - 对居民进行重新认证（居民必须完成年度重新认证）
 - 确定居民每月应支付的租金份额
 - 处理第 8 部分代金券
 - 通过 NYCHA 自助服务门户处理增加或移除家庭成员的请求。（居民可通过 NYCHA 自助服务门户提交家庭成员变更）
- Shinda 管理公司将协助居民使用该门户。
- 在转为新管理后，维修、租金支付等事务将由 Shinda 管理团队接管。

租约签署预约

- 租约签署将通过预约进行。居民将提前收到预约通知。
- 仅家庭户主（和/或根据 NYCHA 公共住房规定的共同户主）需要出席租约签署预约。

Shinda管理公司将在整个过程中与居民保持开放沟通，并随时解答问题和疑虑。

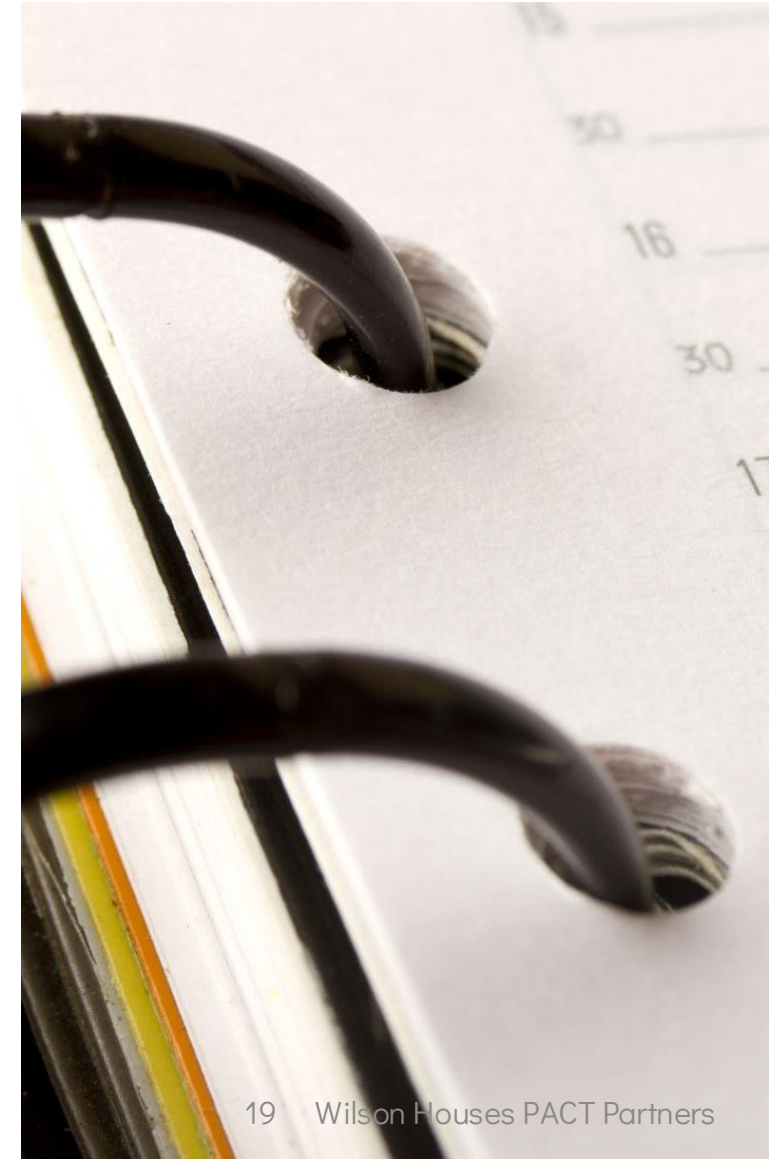
如果您需要上门签署租约，或对您的预约有任何疑问，或需要重新安排时间，请致电：(718) 740-0416。



租约签署所需文件

在预约时，需要提供以下文件：

- 家庭户主和/或共同户主以及所有 18 岁及以上居民的政府颁发带照片的身份证件
 - 示例包括驾驶执照、非驾驶员身份证、许可证明、护照
- 合理便利申请及相关证明文件（如适用）



住宅规章

住宅规章旨在为居民提供安全、整洁且互相尊重的生活环境。

- 住宅规章为租约的补充内容。
- 住宅规章涵盖日常生活规范，如公共区域使用、噪音控制和宠物政策等。
- **租约**为法律文件；住宅规章可根据租约义务和社区标准进行执行。

住宅规章将如何执行？

管理公司负责**维护安全、整洁、管理良好的建筑**，并确保所有居民遵守**住宅规章**。如出现问题，Shinda 将首先与居民直接沟通以解决问题，必要时可采取进一步措施。

关于 PACT 转换或租约有疑问？

- 有 NYCHA 居民均可通过 **Legal Aid Society** 获得独立且免费的法律服务，以咨询有关 PACT 转换流程或新的 PACT 租约的问题。
- **Legal Aid Society** 设有专门部门，专门协助居民解答有关 PACT 转换的问题。
- **Legal Aid Society** 独立于 NYCHA 及 PACT 合作伙伴。

**如果您对居民权利、第 8 部分或其他相关事宜有疑问，请联系
Legal Aid: 212-298-3450 或 publichousingunit@legal-aid.org**

居民问答

我在施工期间需要临时搬家吗？什么时候会知道？

为了居民的安全和福祉，可能需要进行临时搬迁。在这种情况下，居民在临时搬迁后依法享有返回原单元的权利。如果您需要临时搬迁，我们会提前与您联系。相关更新也会通过居民会议、电话、电子邮件以及门口通知等方式告知。

临时搬迁需要自费吗？

不需要。所有搬迁费用将由 PACT 合作伙伴承担。

我怎么知道是否需要临时搬迁？

搬迁协调员会在临时搬迁前与居民联系，并确保居民了解搬迁安排。居民**无需**自行计划搬迁。

我的公寓施工需要多长时间？

施工预计需要 **2-3** 周。

施工什么时候开始？

施工预计于 **2026** 年开始。

05.

问答环节



联系我们

如有任何问题，请联系 PACT 外联团队：

电子邮箱： WilsonHousesPACT@gmail.com

电话： 917-924-2746

如有关于基于项目的第 8 部分或 PACT 计划的问题，请联系 NYCHA PACT：

电子邮箱： PACT@NYCHA.NYC.GOV

电话： 212-306-4036

如需协助处理管理或维修问题，请联系 NYCHA 客户联络中心（CCC）。

电话： 718-707-7771

拨打免费法律援助 PACT 热线：

电话： 212-298-3450

电子邮箱： publichousingunit@legal-aid.org

如需了解未来会议信息、最新检查时间表及居民参与机会，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!

