

威爾遜住宅區協議：租賃簽約及問答會議， 2025年12月

議程

01. **PACT**概述
02. 我們現在的處境
03. 簽署您的新 **PACT** 租賃協議
04. 常見問題解答
05. 後續步驟及聯絡我們



01.

PACT概述



何謂PACT?

- NYCHA需要783億美元來全面翻新和現代化其房屋，但聯邦政府只提供了所需資金的一小部分。
- 通過PACT，開發項目被納入租賃援助示範（RAD）並轉化為一個更穩定的、由聯邦政府資助的項目，稱為基於項目的第8章。
- PACT解鎖資金以完成全面維修，同時使房屋的價格永久合理，並確保居民享有與公共住房計劃中相同的基本權利。

PACT投資和改進



位於Twin Parks West的翻新公寓



貝切斯特的設施改進



大洋灣（貝賽德）已修復的屋頂和太陽能電池板系統



大洋灣（貝賽德）的翻新建築入口

PACT的工作原理

PACT基於與私人和非營利發展的夥伴關係，這些夥伴是根據居民的投入選擇的。

全面維修

開發合作夥伴帶來的設計和施工專業知識滿足了發育過程中的所有需求。

專業管理

物業管理合伙人負責建築物和場地的日常運營和維護。

增強服務

與社會服務提供者的夥伴關係有助於通過居民的投入改善設施服務和方案。

公共控制：NYCHA和居民

你的發展將在公共控制之下。轉換後，**NYCHA**將繼續擁有土地和建築物，管理第8節的補貼和等待名單，以及監測開發條件。如果需要，**NYCHA**可以介入以解決居民和新物業管理團隊之間出現的任何問題。

PACT居民保護

- 所有居民繼續支付調整後家庭總收入*的**30%**作為租金。

所有人口過多或過少的家庭都被要求在有合適尺寸的公寓時搬進去居住。

- 居民不必支付任何額外的費用或高於他們目前支付的費用。

- 居民有權留下來，或如果需要臨時搬遷，則有權返回該物業。

- 所有現有家庭將自動有資格參加基於項目的第8節計劃，並獲得新的PACT租約。

- 租賃協議每年自動續簽。除非有正當理由，否則不得終止。

- 所有搬運和包裝費用由PACT合作夥伴承擔。

- 居民可以在第8節家庭中添加親屬，他們將享有繼承權。

- 居民有權發起申訴聽證會。

- 居民有機會申請PACT所創造的工作。

*例外情況可適用於支付公寓租金的家庭、目前以租戶為基礎的第8節參與者、或被定義為HUD的混合家庭。

02.

我們現在的處境



PACT投資與改進



新電爐、



新地板和照明、



新櫥櫃、



新衛浴設備

- 浴室更換了新的衛浴設施和瓷磚，並安裝了新的盥洗櫃，經過改造，可有效防黴防潮。
- 通風口加裝了新的氣流控制裝置，有助於保持室內濕度和溫度平衡。
- 浴室牆內安裝了新的管道閥門和淋浴部件。
- 公寓內所有房間都鋪設了新的地板，並安裝了新的照明燈具。
- 廚房安裝了新的管道閥門、新的電器（包括電爐）和新的櫥櫃。

專案時程



03.

PACT 租賃簡介

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.

您有關於PACT轉換或者租約合同的問題嗎？

- 通過PACT租約，威爾遜房屋將轉換為基於專案的第8款。
 - 所有NYCHA居民都可以通過法律援助協會獲得獨立的免費法律服務，以詢問有關PACT租約轉換過程或其新PACT租約的問題。
 - 法律援助熱線：212-626-7383
 - 致電免費法律援助PACT熱線以安排預約時間：212-298-3450
-
- 如果您想要求將以下內容添加到您的租賃合同中：
 - 家庭成員（符合NYCHA政策）
 - 寵物（符合NYCHA政策的貓或狗）
 - 設備（例如，洗衣機，冰櫃，空調單元）
-
- 轉換前：聯繫NYCHA物業管理人員，以將上述內容添加到您的租賃中。
 - 轉換後：PACT團隊將與居民合作，但是居民將需要通過NYCHA的第8款門戶提出請求，居民在會議後可以訪問該門戶。

即使您簽署了新的PACT租約，居民也可以隨時要求隨時增加合格的家庭成員。

簽署您的PACT租約

威爾遜房屋的居民將從第9款（公共住房）轉換到基於項目的第8款。家庭將繼續向其調整後的家庭收入的30%付給租金。*

作為轉換的一部分，所有家庭都將被要求簽署新的基於PACT項目的第8款租約合同，以確保繼續居住。這是第8款轉換的關鍵部分簽名。只有在NYCHA公共住房所確定的家庭負責人（和/或家庭聯合負責人）才能參加預約以簽署PACT租約（租約簽署時需要照片ID）。租戶應帶上18歲及以上的所有家庭成員的政府發行的照片ID。

什麼是租約？

租約是房東和租戶之間的約束性合同。

租約協議概述了房東和租戶的責任。

租約協議概述租戶權利。

*例外情況可能適用於固定租金的家庭，是住房與城市開發部（HUD）定義的當前基於租戶的第8款參與者或混合家庭。

威爾遜房屋的房屋規則

- 房屋規則是物業規則的書面清單，您在租賃簽署預約期間將通過租約收到的物業規則。
- 制定了威爾遜房屋的房屋規則，以提高所有居民的生活品質。他們得到NYCHA和威爾遜房屋居民協會的批准。
- 房屋規則有助於促進所有居民都可以尊重，和平地享受自己的房屋的環境。
- 房屋規則包含暴力侵害婦女法案（VAWA）的條款，來保護家庭暴力，約會暴力，性侵犯和跟蹤狂的受害者。
- 這些保護性條款適用於所有人，無論其性別，性別認同或性取向如何。

租約簽署過程的總結

- 水電費包含在的租金之中。
- 威爾遜房屋的空缺將由NYCHA租賃住房部門管理的開發網站候補名單中填補。
- 在接下來的幾個月中，我們將分享有關租約的更多資訊，並向居民進行宣傳以簽署新的租約。



04.

常見問題解答



對PACT轉換或租賃還有其他疑問嗎？

- 所有NYCHA居民均可通過**法律援助協會**獲得獨立的免費法律服務，諮詢有關PACT 轉換流程或新PACT租賃的問題。
- 請致電免費法律援助PACT熱線預約：212-298-3450

對PACT轉換或租賃還有其他疑問？

1. 租賃合同中有哪些保護措施可以防止租戶被驅逐？公共住房（第9條）和 PACT（基於專案的第8條）之間有什麼區別？
 - a. 房產所有權：在公共住房（第9條）下，NYCHA 擁有土地和建築物的所有權，並負責管理房產。在 PACT（基於專案的第8條）下，NYCHA 仍然擁有土地和建築物的所有權，並將與PACT合作夥伴簽訂協定，以便合作夥伴能夠進行必要的改造並管理房產。
 - b. 租金計算：在第9條下，租金按調整後家庭總收入的30%計算。部分高收入居民符合固定租金資格。這些家庭的租金支出低於其收入的30%。根據PACT計畫，租金按調整後家庭總收入的30%計算。第8條計畫不提供固定租金。家庭需支付其收入的30%作為租金，但以下情況可能例外：支付固定租金的家庭、目前參與第8條計畫的租戶型家庭、符合美國HUD定義的混合家庭，或簽署了非公共住房超額收入租賃協定的家庭。
 - c. 資金：根據第9條，聯邦政府提供的資金不足以支付維護和維修費用。資金數額每年可能波動。根據PACT計畫，NYCHA可獲得更多用於維護和維修的資金。此外，由於PACT計畫包含一份為期20年的合同，保證每年獲得固定金額的資金，且聯邦法規要求續簽該合同，因此資金來源更加穩定。

對PACT轉換或租賃還有更多疑問？

2. 從第9條轉換為 PACT（第8條）後，居民的權利會喪失嗎？

- a. 所有居民的權利和保障都將得到保留。2012 年，奧巴馬政府設立了“Rental Assistance Demonstration”（RAD）項目，旨在幫助公共住房管理部門將其房產過渡到資金更充足、更穩定的“基於專案的第8條”項目。RAD 專案要求公共住房管理部門保留所有居民的權利，並賦予一些新的權利。NYCHA對 RAD專案的實施被稱為PACT，PACT 提供的權利和保障遠超聯邦政府的要求。過渡到基於專案的第8條租約後，租賃協議將自動續簽，居民不會被無故驅逐，並且家庭仍需支付其調整後總收入的30%作為租金。這些以及其他關鍵的權利和保障均已在新租戶租賃協議、RAD 法規及其實施細則以及其他聯邦法規中明確規定。

對PACT轉換或租賃還有其他疑問嗎？

3. 目前 NYCHA 的居民是否會自動符合基於專案的第8條住房援助計畫 的資格？
 - a. 根據聯邦法規，所有目前已獲批准的家庭都必須獲得新的租戶租賃合同，並且無論其收入或家庭成員構成如何，都將自動符合基於專案的第8條的資格。
4. 如果需要臨時搬遷，居民是否有權返回？
 - a. 聯邦法規提供搬遷保護和返回權。臨時搬遷的家庭將簽署一份臨時搬遷協定，該協定保證在翻新完成後返回其公寓的權利。臨時搬遷協定還提供其他福利，包括免費打包和搬家支援。
5. 居民的租金是否會上漲並超過其家庭收入的30%？
 - a. 根據聯邦法規的要求，家庭仍需支付其調整後總收入的30%作為租金。事實上，居民無需支付任何高於目前支付金額的額外費用、收費或公用事業費用。唯一的例外是目前支付固定租金的家庭；這些家庭目前支付的房租不到其收入的30%。過渡到基於專案的第8條後，無論收入水準如何，所有家庭都將支付30%的房租。*以下情況可能例外：支付固定租金的家庭；目前參與第8條租戶計畫的家庭；符合美國HUD定義的混合家庭；或簽署了非公共住房超額收入租賃協定的家庭。

對PACT轉換或租賃還有其他疑問？

6. 第8條補貼是否只能持續幾年？

- a. 根據基於專案的第8條計畫，NYCHA將獲得更多用於維護和維修的資金。此外，由於該計畫附帶一份為期20年的合同，保證每年獲得固定金額的資金，並且聯邦法規要求續簽該合同，因此資金來源也更加穩定。

7. 新的物業經理是否允許居民組織起來？

- a. 居民將繼續享有組織起來的權利，經正式選舉產生的居民協會也將繼續從新的物業經理處獲得資金。NYCHA將繼續定期與所有居民協會會面，確認租戶參與活動（TPA）資金的分配情況，並支援他們的選舉過程。根據PACT計畫，居民協會獲得的TPA資金有所增加——從NYCHA目前提供的每套公寓15美元增加到25美元。

8. 居民在轉為基於專案的第8條住房援助計畫後還能提出申訴嗎？

- a. 針對NYCHA或PACT物業經理，居民仍然有權向獨立的聽證官提起申訴聽證。

9. 新的物業經理會提高租金並引入市場價租戶嗎？

- a. 新的物業經理無權設定租金或取消任何家庭參與基於專案的第8條住房援助計畫的資格。NYCHA將繼續對居民進行年度收入核查，並確定每個家庭的租金。此外，PACT開發項目中的任何空置公寓必須出租給符合第8條住房援助計畫資格的家庭，這些家庭將通過由NYCHA管理的現場等候名單進行登記。

對PACT轉換或租賃還有其他疑問？

10. 居民能否獲得PACT項目創造的就業機會？

- a. PACT 受聯邦第3條的約束，該條款確保居民有機會申請 PACT 項目創造的就業機會。PACT 合作夥伴經常舉辦招聘會、提供OSHA認證培訓，並與建築行業合作開展本地招聘推廣活動，以實現第3條的目標。.

11. 居民能否更換公寓？

- a. 居民將繼續能夠在其所在社區內申請更換公寓。此外，PACT合作夥伴將努力確保根據家庭規模提供大小合適的公寓。“合理調整”過程會根據社區內空置公寓的供應情況逐步進行。“合理調整”是一項聯邦要求，適用於公共住房（第9條）和基於專案的第8條計畫。.
- b. PACT 居民在轉換為基於專案的第8條計畫10個月後可以申請住房選擇券。住房選擇券計畫允許居民搬到美國境內任何接受第8條住房券的地方。這項計畫完全自願，且取決於資金情況。

對PACT轉換或租賃還有更多疑問？

12. PACT 如何保障居民免遭驅逐？

- a. PACT項目根據聯邦法規，為居民提供強有力的防驅逐保護。在轉換為基於專案的第8條住房援助計畫（PACT）時，所有符合資格的居民都將獲得一份新的租賃合同——無論他們是否拖欠租金。NYCHA要求PACT 合作夥伴與現場社會服務協調員合作，積極開展外展服務，說明家庭獲得資源，例如申請公共福利或制定分期付款計畫。PACT合作夥伴必須盡一切努力避免將租賃問題提交至房屋法庭，NYCHA將密切監督這些外展工作。如需瞭解更多資訊，包括PACT項目的驅逐率，請訪問我們的PACT進展頁面：

my.nycha.info/publicsite/pactprogress

13. 第 8 條住房券是否具有繼承權？住房券是否可以轉讓？

- a. 居民可以在PACT轉換之前或之後申請將親屬添加到他們的家庭中。具有永久居留權的家庭成員將享有基於專案的第8條補貼的繼承權，並可以繼續居住在自己的家中。

05.

後續步驟及聯絡我們



聯繫我們

有關任何問題，請與PACT外展團隊聯繫：
電子郵件：wilsonhousespact@gmail.com
電話：917-924-2746

與NYCHA PACT有關基於項目的第8款或PACT計畫的問題：
電子郵件：pact@nycha.nyc.gov
電話：212-306-4036

有關管理和維修問題的幫助，請聯繫NYCHA的客戶聯絡中心（CCC）
電話：718-707-7771

有關未來會議、更新的檢查時間表和居民參與機會的信息，請掃描以下的二維碼或訪問www.WilsonHousesPACT.com



謝謝您！

Wilson Houses PACT Partners
很高興能與各位居民合作以將
您的全面翻新願景從概念變為
現實。謝謝你給了我們這次的
機會！

