

TRADITIONAL



# 2024年12月PACT進展會議

2024年12月10日星期二下午6點 (TA會議) 12月11日星期三下午6點 (虛擬會議)

# 議題

01. PACT概述

02. 目前進展

03. PACT 租約回顧

04. 為變更做準備 後續事項

05. 问答



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

## 租金計算

居民繼續支付調整後家庭總收入的 30% 作為租金。

\*例外情況可能適用於支付統一租金的家庭；目前以租戶為基礎的“第 8 章”參與者；屬於住房和城市發展部定義的混合家庭；或簽署了非公共住房超額收入租約的家庭。

## 費用 & 收費

居民無需支付任何超出其目前支付水準的額外費用、收費或公用事業支出。

## 第 8 章資格

聯邦法規禁止對現有住戶重新進行第 8 章資格篩選。這意味著，所有居住在開發案中的現有住戶都將自動獲得「基於專案的第 8 章」計畫的資格，無論其收入資格、犯罪背景或信用記錄如何。

## 自動續租

住戶將簽署一份新的 PACT 第 8 章租約，該租約效仿公共住房租約；每年自動續約，除非有正當理由，否則不得終止。

## 臨時搬家

在某些情況下，由於施工的需要，可能需要臨時搬家。翻新工程結束後，住戶有權返回原公寓，PACT 合作夥伴將支付任何打包和搬家費用。

## 合理調整

所有住房面積過大或過小的家庭都必須在開發案內有合適公寓時搬入面積適中的公寓。這是公共住宅和第 8 章的要求。

## 居民組織

居民繼續有權組織活動，居民協會將收取每戶 25 美元的租戶參與活動 (TPA) 資金。

## 申訴聽證會

居民繼續有權向第三人調解員提出申訴聽證。

## 創造就業機會

PACT 合作夥伴要求將所有勞動時間的 25% 留給尋求建築或物業管理工作的紐約市房屋委員會居民。

如需了解更多詳細資訊，  
請掃描二維碼  
或造訪我們 PACT 網站上的“居民資源”  
頁面：[on.nyc.gov/nycha-pact](http://on.nyc.gov/nycha-pact)



# 協議小組



02.

## 我們現在的處境



# 回顧：5次居民會議

2023年八月

社區戶外空間會議：戶外健身區、座位、景觀和兒童遊樂區。

2023年六月

社區內部空間會議：社區活動室、洗衣設施、入口和大廳、垃圾和回收改進、安保。

2023年十一月

Shinda 簡介會議：變更為 PACT 後的新物業管理。

2024年二月

室內公寓與公共空間修繕會議

2024年三月

租約簽署流程會議

2024年五月

了解新 PACT 租約會議

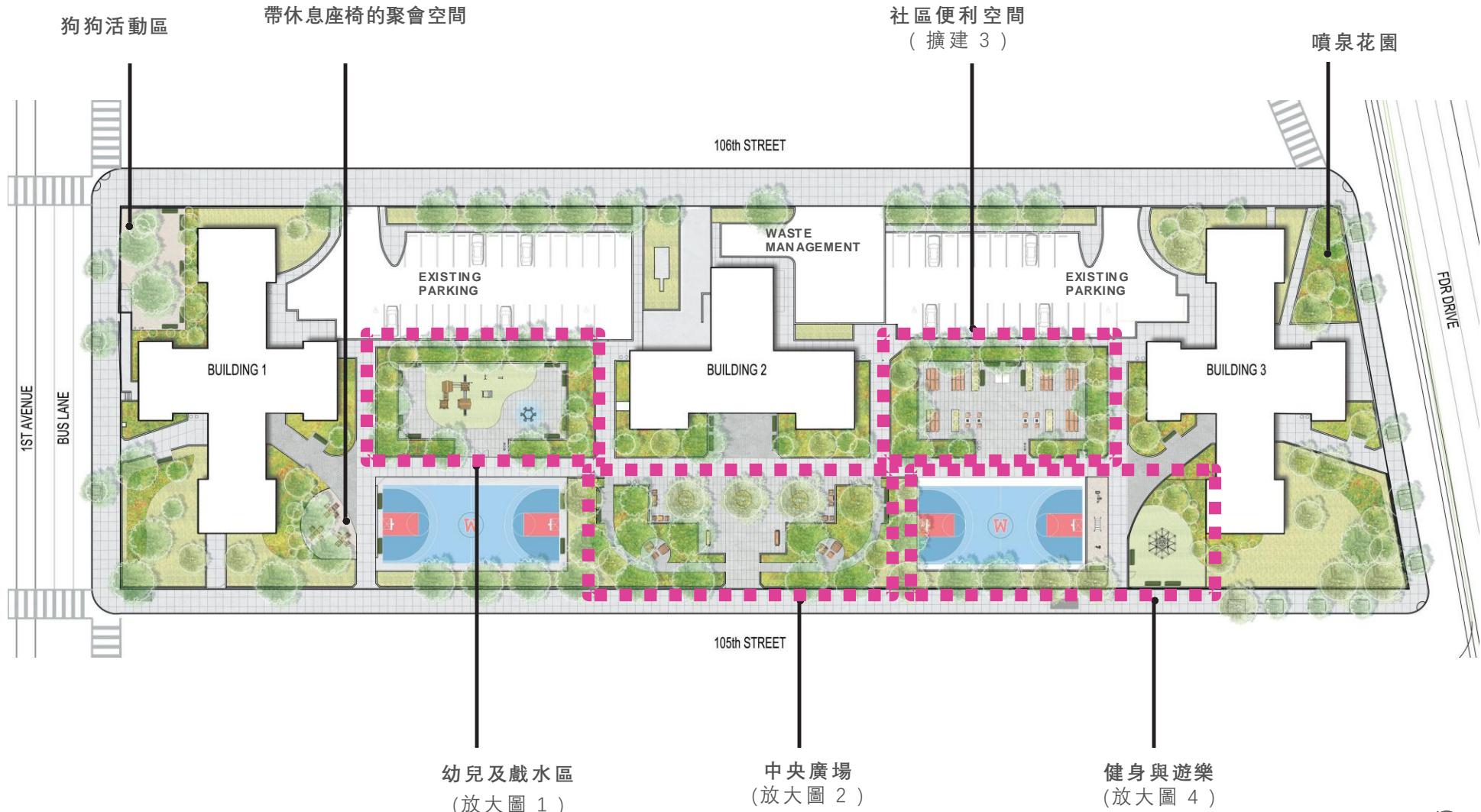
當前  
進度

2024年12月：PACT 進展會議

2025年冬季

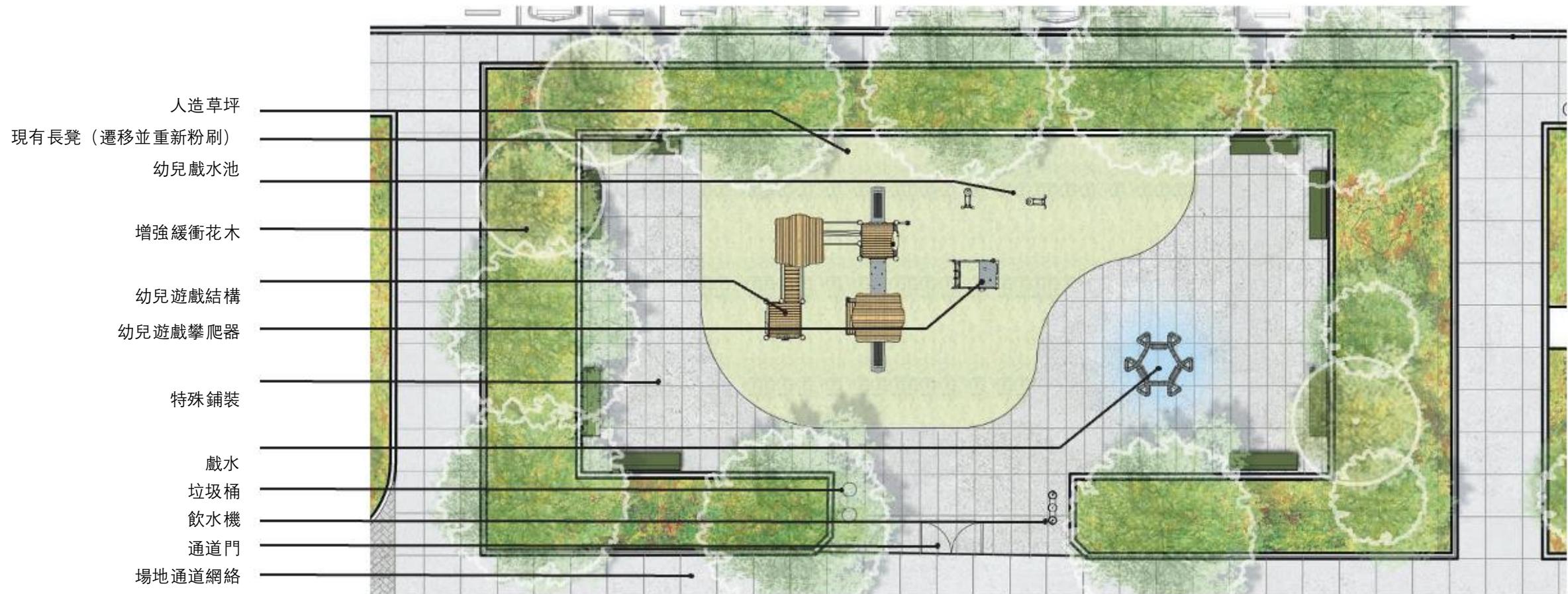
即將舉行會議，議題待定

# 戶外社區空間回顧



# 戶外社區空間回顧

放大圖 1: 幼兒及戲水遊戲



# 戶外社區空間回顧

放大圖 2: 中央廣場



第105街

FUTURE GREEN 注意: 範圍可能會有變化

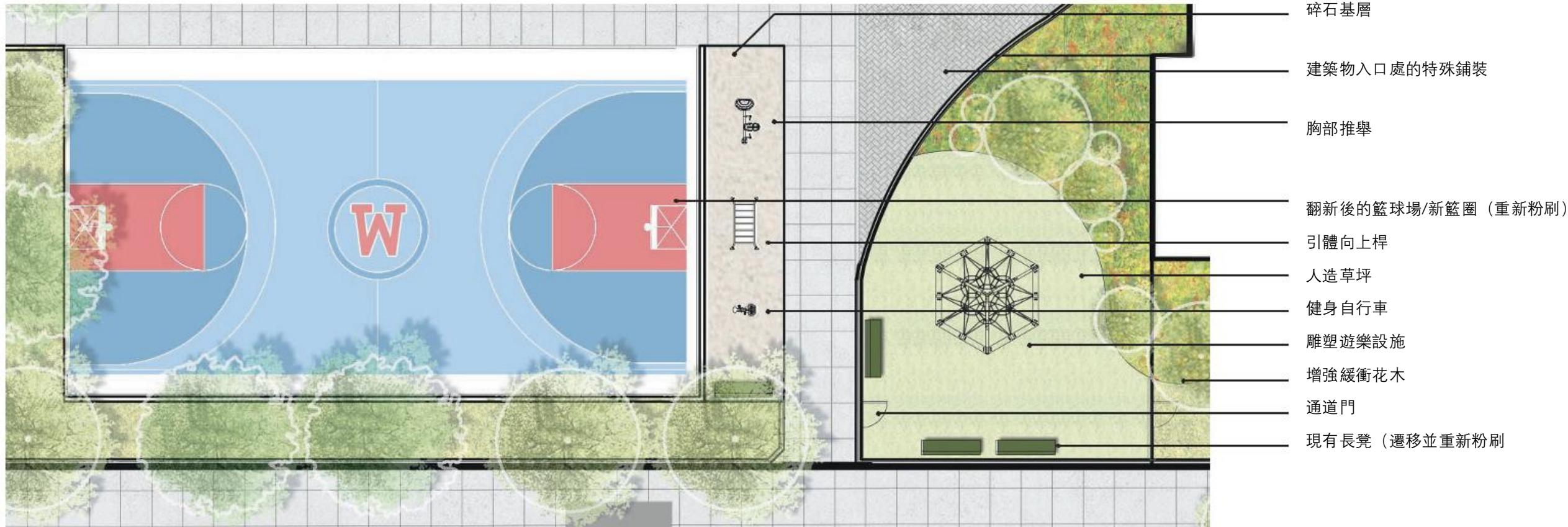
# 戶外社區空間回顧

放大圖 3: 社區便利空間



# 戶外社區空間回顧

放大圖 4：健身與遊樂

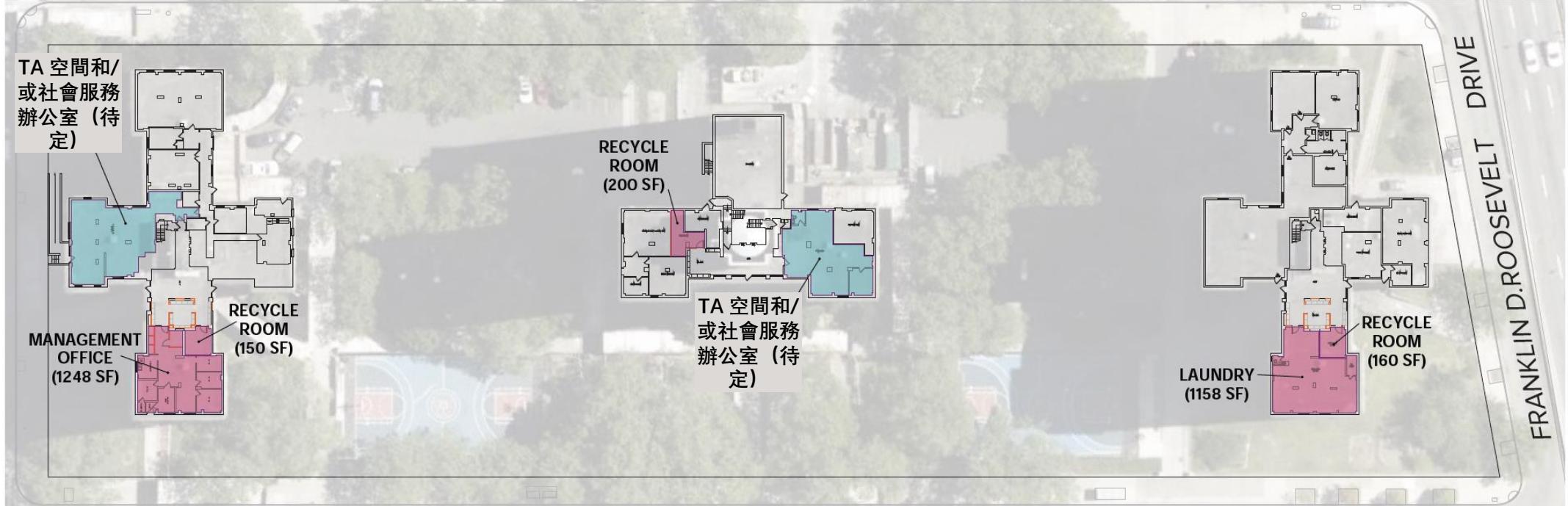


第105街

# 室內社區空間回顧

## 提議的地面層

EAST 106TH STREET



FOR ILLUSTRATIVE PURPOSES ONLY

# 公寓裝修



# 對每間公寓的改進

新型實木櫥櫃

新型固體表面台面

新的衛浴裝置

新型不鏽鋼節能電器固定裝置

新型瓷磚後擋板

新浴缸和浴缸環繞

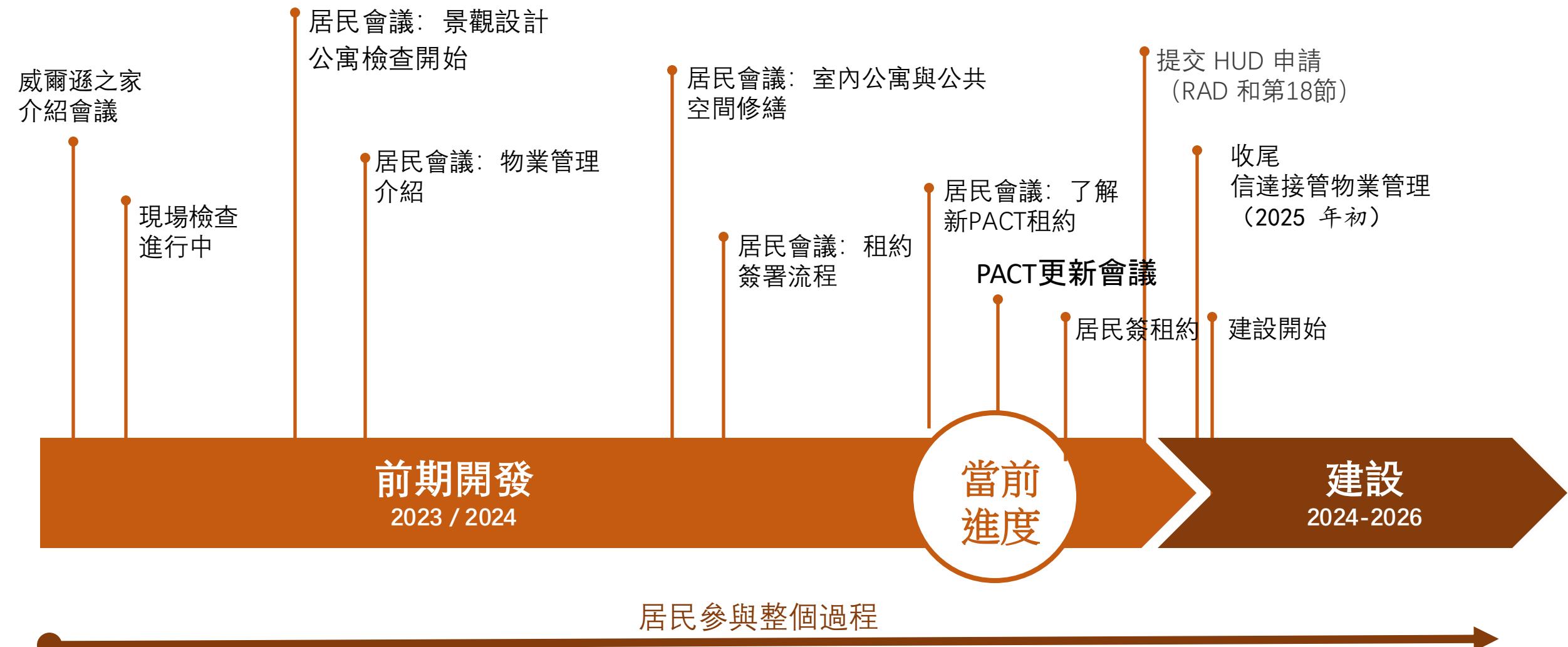
整個浴室都鋪上新瓷磚

全面新地板

新型節能窗戶



# 項目時間軸



03.

# PACT 租約回顧

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 轉換及簽署您的 PACT 租約

- 當前的威爾遜房屋授權的居民自動符合PACT第8款的資格。
- 您的租金將保留調整後您的家庭總收入的30%。
- 如果在PACT轉換期間，您沒有支付家庭收入的30%（即固定租金），則您的租戶租金比例將在5年期間逐漸增加到30%。只有租金每月增加25美元的租金或當前租金的10%（以更高者為準）的家庭才有資格獲得該項逐漸增加的資格。在轉換後的第一次第8款中臨時或年度重新認證的家庭才被認定有資格獲得租金逐步增加的資格。
- \*例外情況可能適用於付套租金的家庭，目前基於租戶的第8款參與者或一個由HUD定義的混合家庭。

# PACT 轉換及簽署您的 PACT 租約

- 居民必須在其開發項目通過 PACT 轉為基於項目的第 8 章計劃之前簽署 PACT 租約。
- PACT 租約由紐約市公共住房管理局製定，並經過獨立法律服務組織法律援助協會的審查。未經紐約市公共住宅管理局批准，不得更改該租約。
- Shinda管理公司將與紐約市公共住宅管理局合作，聯繫居民安排簽署租約的時間。
- 透過簽署這份新租約，居民可確保他們的公寓仍是其家庭可負擔得起，並且獲得永久許可的授權家庭成員將有權繼承第 8 章補貼。
- 除租約外，居民還須簽署附加條款和通知。這些內容可在紐約市公共住宅管理局的 PACT 網站上查看：[nyc.gov/nycha-pact](http://nyc.gov/nycha-pact)。這些附加條款是紐約市所有租戶必須遵守的地方、州或聯邦法律規定。
- 要了解有關 PACT 計劃下居民權利和保護的更多信息，請訪問紐約市公共住宅管理局 PACT 網站：[nyc.gov/nycha-pact](http://nyc.gov/nycha-pact)。
- 居民可以致電法律援助協會： **212-298-3450**。該熱線專門為透過紐約市公共住宅管理局 PACT 計劃轉換的居民提供。

# 租賃簽約回顧

- 家庭組成中的現有住戶將透過 PACT 計畫自動獲得基於專案的第 8 章資格。
- 租戶租金部分將維持在調整後家庭總收入的 30%\*。
- 支付統一租金的租戶，其租金將在五年內逐步提高至 30%。
- 公用事業費和空調附加費將保持不變。
- 新住戶將從紐約市住房管理局第 8 章租賃住房部管理的項目型第 8 章的候選名單中挑選。
- 申訴程序將維持不變。

\*例外情況可能適用於支付統一租金的家庭；目前以租戶為基礎的“第 8 章”參與者；屬於住房和城市發展部定義的混合家庭；或簽署了非公共住房超額收入租約的家庭。

# 住房規定

- 在簽訂 PACT 租約時，您將隨租約一起收到《住房規則》。
- 威爾遜之家的《住房規則》旨在提高所有住戶的生活品質。這些規定須經紐約市公共住宅管理局和租戶協會批准。
- 住戶必須及時向 Shinda 管理部門報告所需的維修。住戶可透過電話、在正常工作時間內親臨物業管理辦公室，或透過 Yardi (Shinda 線上系統) 建立報修單進行報修。
- 住戶有責任為個人財產損失和損壞投保。
- 住戶必須採取一切合理的預防措施防止火災，不得在公寓內存放汽油或其他危險易燃物品。
- 公共區域供所有住戶使用。禁止任何人妨礙、損壞或污損任何公共區域。

04.

為變更做準備 後續事項

# 公寓檢查繼續進行 - 2024/2025 年冬季

PACT 團隊正在對所有公寓進行石棉、黴菌、氡氣等檢查。我們將盡可能滿足居民的日程安排。檢查於 2023 年 5 月開始。目前，只聯繫了部分房屋進行檢查。我們將盡可能滿足居民的時間表。**如果您需要重新安排時間，請立即聯絡 Jessie Cohen，電話號碼：917-932-0077 分機號碼 131**



## 我將如何得知檢查日期？

PACT 團隊會提前兩週通過門上的紙質通知提前通知檢查日期，並提前一周通過電話通知。



## 我該如何準備檢查？

通知將詳細說明如何準備檢查。

請確保在預定時間可進入公寓，並確保有 18 歲或以上的人在場。

# 租約簽約預約

租賃簽署將通過預約進行。居民將在預約日期之前至少兩周通知居民。通知將包括預約時所需的所有所需檔的詳細列表。

Shinda管理層將在整個過程中與居民保持公開溝通，並解決問題和疑慮。

如果您需要登門來訪以簽署租約，以及有關申請重新安排預約的資訊或問題，請致電：  
0:917-932-0077 轉 131

若居民需要上門簽署租約，以及要求重新安排預約信息，則應通知 Shinda。

## 簽署租約所需的文件

簽訂租約時，需提供以下文件：

- 政府為戶主和/或聯戶戶主以及所有年滿 18 歲的居民頒發帶照片的身份證件
  - 例如駕駛執照、非駕駛執照、許可證、護照
- 合理調整要求和證明文件（如適用）



# 對 PACT 轉換或租約尚存疑問？

- 所有紐約市公共住宅管理局住宅區的居民都可以透過法律援助協會獲得獨立、免費的法律服務，以諮詢有關 PACT 轉換過程或其新 PACT 租約的問題。
- 法律援助協會有一個部門專門負責協助居民解決有關 PACT 轉換的問題。法律援助協會與紐約市公共住宅管理局和 PACT 合作夥伴相互獨立。
- **請撥打免費法律援助 PACT 熱線預約：**
- **212-298-3450**

05.

# 问答



# 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](mailto: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](mailto: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.Wilson Houses PACT.com](http://www.Wilson Houses PACT.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！



BRISA  
ENVISION, DEVELOP, AND BUILD... COMMUNITY

