



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

待議事項

01. PACT 概述

02. 目前進展

03. 樣板單元房

04. 租約簽署及後續安排

05. 問答環節



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



02.

我們現在的處境



項目時間軸

- 2023 年第 1 季度：威爾遜之家 (Wilson Houses) 介紹會
- 2023 年第 2 季度：場地和公寓檢查開始
- 2023 年第 3 季度：居民會議：景觀設計
- 2023 年第 4 季度：居民會議：物業管理介紹
- 2024 年第 1 季度：居民會議：公寓室內及公共空間裝修
- 2024 年第 2 季度：居民會議：租約簽署流程
- 2024 年第 2 季度：居民會議：了解您的 PACT 租約
- 2024 年第 4 季度：居民會議：PACT 的更新
- 2025 年第 3 季度：樣板單元房參觀
- **2025 年第 4 季度：居民會議：PACT 的更新（今日！）**
- 2025 年第 4 季度：居民簽署租約
- 2025 年第 4 季度：HUD 申請提交 (RAD 和第 18 條)
- 2026 年第 1 季度：項目完成，並由 Shinda 接管物業
- 2026 年第 2 季度：工程開始

03.

樣板單元房



樣板單元房

樣板房已完成翻新，展示了公寓將進行的全部翻新範圍，包括將使用的特定設備和產品。

9月至10月上旬期間，已有120餘位居民參觀了樣板單元房。

每套公寓的改進方面

- ✓ 全新實木櫥櫃
- ✓ 全新瓷磚防濺板
- ✓ 全新衛浴設備
- ✓ 全新不銹鋼節能電器
- ✓ 全新浴缸和淋浴間瓷磚
- ✓ 全新浴室磁磚
- ✓ 全新人造石檯面
- ✓ 全新地板
- ✓ 全新照明設備
- ✓ 全新節能窗戶

每套公寓的改進方面



牆壁刷漆，全新地板及升等照明



新電氣箱將採用嵌入式安裝。



工程期間更換新窗。
窗內或附近安裝全新冷暖氣裝置。
窗下方增設專用插座。
提供兩台空調。



樣板單元房 - 浴室

- ✓ 全新衛浴設備和瓷磚飾面。
- ✓ 新增梳妝台。
- ✓ 採用防黴防潮材料重建。
- ✓ 通風口新增氣流控制裝置，有助於保持濕度和溫度平衡。
- ✓ 浴室牆內安裝全新水管閥門和淋浴配件。
- ✓ 任何損壞的排水管道都將進行維修或更換。



樣板單元房 - 廚房



全新實木櫥櫃

全新瓷磚防濺板

全新人造石檯面

可直接與清潔機連接
(房間不提供清潔機)

將安裝垃圾抽屜, 可容
納兩桶垃圾

新型不銹鋼節能電器：爐灶、冰箱、抽油煙機



牆後將增設電氣和管道地板貫穿孔，確保所有位置均能防火。金屬基條有助於防止齧齒動物進入。

04.

簽訂租約及後續事宜



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.
所居公房管理處備有文件譯本可供索取。
所居公房管理处备有文件译本可供索取。
Перевод этого документа находится в офисе управления Вашего жилищного комплекса.

您的 PACT 租約

- 威爾遜的居民將從第 9 條（公共住房）過渡到基於項目的第 8 條。
- 家庭將繼續支付其調整後家庭總收入的 30% 作為租金。 *
- 如果居民遵守要求並繼續符合資格標準，租約將自動續約。
- PACT 租約由紐約市房屋管理局 (NYCHA) 制定，並參考了居民、倡導者和利益相關者的意見。此外，該租約也經過了獨立法律服務機構法律援助協會 (Legal Aid Society) 的審查。
- 所有參與 PACT 計劃的開發項目均採用相同的 PACT 租約。
- PACT 計劃的諸多權利和保護都記錄在 PACT 租約中，因此簽署這份新租約可確保家庭將繼續作為租戶，並享受保護其居住權利的租約（與他們在公共住房計劃中享有的基本權利相同）。

如需了解更多關於 PACT 規定的居民權利和保護措施，請造訪紐約市房屋管理局 (NYCHA) 的 PACT 網站：nyc.gov/nycha-pact

*例外情況適用於支付固定租金的家庭、目前是第 8 條租戶參與計劃的家庭或混合家庭（根據 HUD 的定義）。

物業管理過渡概述

- 紐約市住房管理局 (NYCHA) 租賃住房將：
 - 重新確認住戶（住戶必須完成年度重新確認）
 - 確定住戶每月租金份額
 - 處理第 8 條住房券
 - 透過 NYCHA 自助服務入口網站處理新增或刪除家庭成員的請求。（住戶可以透過 NYCHA 自助服務入口網站提交家庭成員構成變更）
- Shinda Management 將協助住戶設定入口網站訊息。
- 在改造完成後，維修、租金支付等事宜將轉交給 Shinda Management 團隊。

預約租約簽署

- 租約簽署將以預約方式進行。住戶將提前收到預約通知。
- 僅戶主（及/或 NYCHA 公共住房規定的共同戶主）需出席租約簽署預約。

Shinda Management 將在整個簽約過程中與住戶保持開放的溝通，並隨時解答您的問題和顧慮。

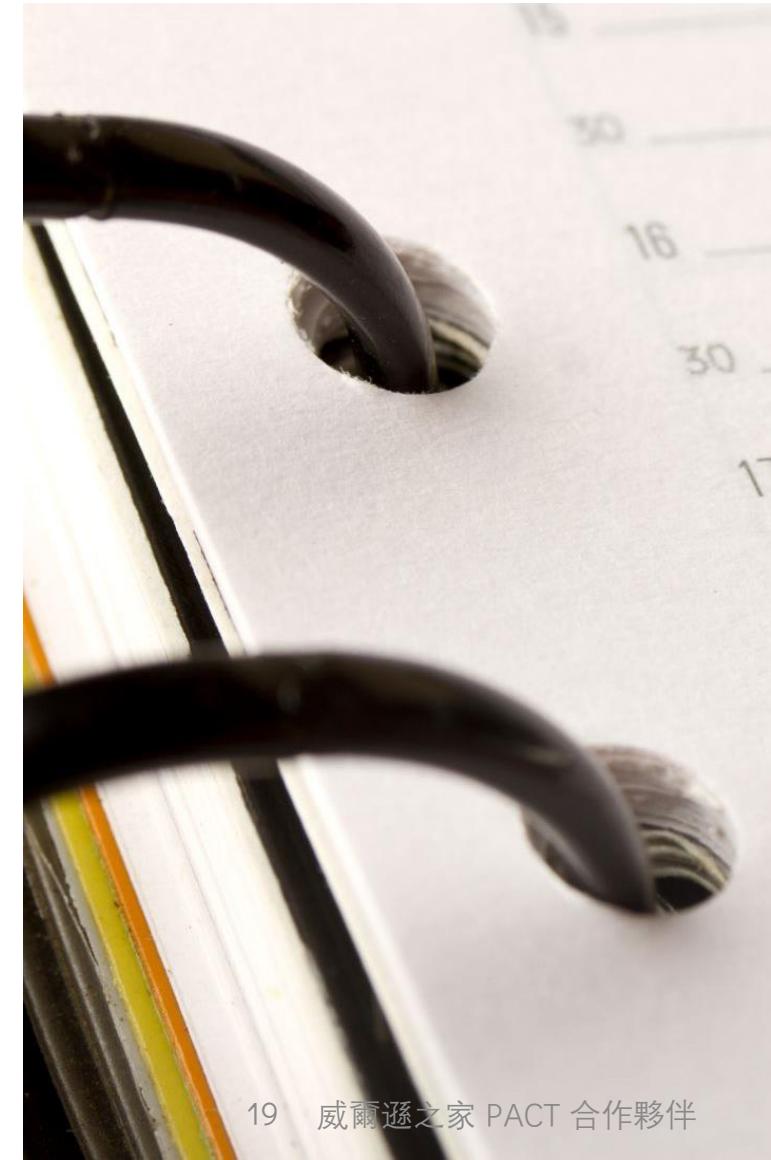
如果您需要上門看房以簽署租約，或者您對預約有任何疑問或需要重新安排，請致電：(718) 740-0416。



租約簽署所需文件

在預約時，需提供以下文件：

- 由戶主和/或共同戶主以及所有18歲以上居民的政府簽發的帶照片的身份證件
 - 例如：駕駛執照、非駕駛執照、許可證、護照
- 合理便利申請及證明文件（如適用）



住房規則

住房規則旨在確保住戶擁有安全、乾淨且相互尊重的居住環境。

- 住房規則與您的租約互為補充。
- 住房規則涵蓋日常要求，例如公共區域的使用、噪音限值和寵物政策。
- 租約為法律文件；住房規則與租賃義務和社區標準相關，具有強制執行力。

住房規則如何執行？

Shinda Management 負責維護安全、清潔且管理良好的樓宇，並確保每個人都遵守住房規則。如果出現問題，Shinda 將首先直接與住戶溝通，解決問題，並在必要時採取進一步措施。

對 PACT 轉換或租賃有所疑問？

- 所有 NYCHA 居民均可透過法律援助協會獲得獨立、免費的法律服務，諮詢有關 PACT 轉換流程或新 PACT 租賃的問題。
- 法律援助協會設有專門部門，協助居民解答有關 PACT 轉換的問題。
- 法律援助協會獨立於 NYCHA 和 PACT 合作夥伴。

如果您對居民權利、第 8 條或其他任何事項有疑問，請聯絡法律協助：212-298-3450 或 publichousingunit@legal-aid.org

居民問答

施工期間我需要臨時搬遷嗎？何時會通知我？

為了住戶的安全和福祉，可能需要臨時搬遷。在這種情況下，法律保障住戶在臨時搬遷後返回原住所的權利。如果您需要臨時搬遷，我們將與您聯繫。我們也會在住戶會議上、透過電話、電子郵件、門上貼通知的方式告知您最新情況。

我需要支付臨時搬遷費用嗎？

不需要。所有搬遷費用將由 PACT 合作夥伴承擔。

我如何知道是否需要臨時搬遷？

搬遷協調員會在臨時搬遷前聯絡住戶，確保住戶了解搬遷流程。住戶無須自行規劃搬遷事宜。

我的公寓施工需要多長時間？

預計施工時間為 2-3 週。

何時開工？

預計於 2026 年開始施工。

05.

問答環節



聯絡我們

如有任何疑問，請聯絡 PACT 外展團隊：

郵件：WilsonHousesPACT@gmail.com
電話：917-924-2746

如果對基於專案的第 8 條或 PACT 計劃有疑問，請聯絡 NYCHA PACT：

郵件：PACT@NYCHA.NYC.GOV
電話：212-306-4036

如需管理和維修問題的協助，請聯絡NYCHA的客戶聯絡中心 (Customer Contact Center, CCC)

電話：718-707-7771

撥打免費法律援助 PACT 熱線：

電話：212-298-3450
郵件：publichousingunit@legal-aid.org

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！

