

CHINESE SIMPLIFIED



威尔逊公租房PACT项目：租约签订会

2024年3月28日下午6点至8点

地址：DREAM Charter School East Harlem, 1991 2nd Ave, New York, NY 10029

议程

01. PACT项目总览

02. 当前进展

03. 与SHINDA的会见

04. 签订新的PACT租约

05. 后续工作及联系方式

06. 问题与解答



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 居民保障

- 所有居民继续将调整后家庭总收入*的 30% 用来支付租金。
- 居民无需支付任何高于其目前所支付的额外费用。
- 居民有权继续居住，或者在需要临时搬迁的情况下，有权返回该住宅。
- 所有现有住户都将自动符合基于项目的第 8 部分计划的资格，并获取一份新的 PACT 租约。
- 租赁协议每年自动续签，除非有正当理由，否则不得终止。
- 所有住房超标或不足的家庭需在有合适房源时搬入面积合适的公寓。
- 所有搬家和打包费用均由 PACT 合作伙伴承担。
- 居民可将其亲属加入其第 8 部分的住户，这些亲属将享有继承权。
- 居民有权发起申诉听证会。
- 居民有机会申请 PACT 提供的工作岗位。

*例外情况可能适用于支付持平租金的家庭、目前以租户为基础的第 8 部分参与者，或混合家庭（如 HUD 所定义）。

02.

我们目前的进度



回顾：4次社区会议

- 
- 2023年8月
室外社区空间
户外社区空间、室外健身区、座椅、景观美化、儿童游乐区。
 - 2023年6月
室内社区空间
社区活动室、洗衣设施、入口 & 大堂、垃圾及回收改造、安保。
 - 2023年11月
Shinda介绍
转换为 PACT 后的新物业管理经理。
 - 2024年2月
公寓内部及公共空间的翻新
 - 目前进度**
 - 2024 年 3 月
签署租约
 - 2024 年春夏
接下来的研讨会：安全计划和宽带/互联网、社会服务介绍以及转换准备

03.

SHINDA简介



我们的使命

Shinda管理公司在组织的各个层面都提供优质的物业管理服务。我们团队的每一位成员都致力于实现为客户提供优质客户服务的愿景。我们承诺提供优质房地产业务管理和咨询服务。



(Shinda在斯瓦希里语中的含义是“攻克”)

项目工程时间轴

威尔逊之家
介绍会议

现场检查
进行中

居民会议：景观美化设计
公寓检查开始

居民会议：物业
管理介绍

居民会议：室内
公寓&公共空间
改造

居民会议：
签订租约

居民签订
租约

结束以及 Shinda 接管物业
管理 (2024秋天)

工程建设开始

前期开发
2023 / 2024

目前

工程建设
2024 - 2026

居民参与整个流程

向PACT转换

- 在转换日（2024），Shinda将在威尔逊公租房担任新的物业管理人
- 为了熟悉住户并了解您的需求，Shinda已经启动了入职流程
- Shinda的管理模式融合了技术和创新，使我们的社区更加美好
- 新员工将负责楼栋管理的各方面工作
- 纽约市房屋局（NYCHA）将继续持有该物业，并且监督PACT项目



(SHINDA在斯瓦西里语中的意思是“解决”)

我们是谁

- Shinda创立于1980年
- 在房地产管理领域拥有42年的成功经验
- 管理着三州地区的6000多个单元
- 主要办公场所位于纽约州纽约市
- 是一家由少数族裔拥有的企业
- 我们将透明、负责和创新置于首位，致力于让社区变得更美好、更强大、更安全



(SHINDA在斯瓦西里语中的意义是“解决”)

我们提供的服务

- 24/7全天候报修热线，Shinda员工将在接到报修电话之后24小时内与您联系，安排非紧急状况下的维修
- 使用Yardi，一键跟踪工单和现场合规情况
- 在线支付租金，高效便捷
- 监控违规
- 强化安全措施，包括摄像头和内线对讲系统
- 定期的楼宇检查和预防性维护
- 废弃物管理和害虫控制

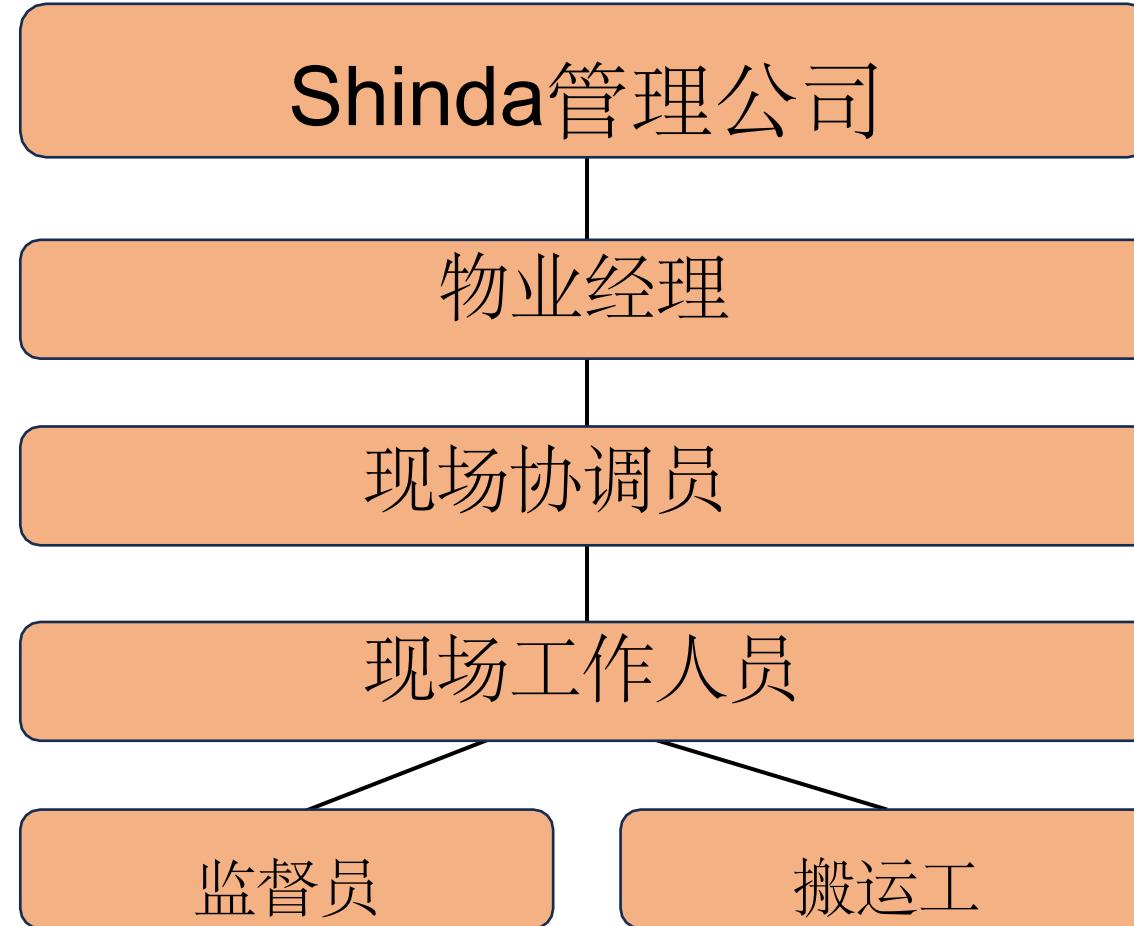


(SHINDA在斯瓦西里语中的意思是“解决”)

工单流程



Wilson Houses人员配置计划



居民评价

“*Shinda*总是能及时帮助解决问题。”

“*Shinda*的员工专业、敬业且有能力。”

“大楼总是很干净。”

“*Shinda*让物业及周围环境都很干净整洁。”

“我对我的体验非常满意。”

“我在*Shinda*的体验非常棒。”



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.

04.

PACT租约简介

对PACT转换或租约有问题？

- 通过PACT项目，威尔逊公租房将转换为“基于项目的第8类”。
- 纽约市房屋局的所有住户均可通过法律援助协会（Legal Aid Society）获得独立且免费的法律服务，用于询问PACT转换过程或PACT新租约的相关问题。
- 法律援助热线：212-626-7383
- 请拨打PACT项目免费法律援助热线安排预约，号码如下：212-298-3450

如果您希望在租约中添加以下内容：

- 一位家庭成员（按纽约市房屋局的政策）
- 一个宠物（猫或狗，按纽约市房屋局的政策）
- 一台电器（例如洗衣机、冰箱、空调等）

在转换之前：请联系纽约市房屋局的物业管理部门，将上述内容添加到租约中。

在转换之后：PACT团队将与住户合作，但住户仍需通过纽约市房屋局的“第8类”门户网站提出申请，该门户网站将在转换后对住户开放。

住户可以随时申请添加符合条件的家庭成员，即使在已签订了新的PACT租约之后也可以。

签订您的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。

租约是什么？

- 租约是房东和租户之间签订的，针对一个具体时期的一份有约束力的合同。
- 租约列出了房东和租户双方的责任。
- 租约还列出了租户的权利。

^{*}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。

租约签订简介

- PACT租约由纽约市房屋局编制，并参考了住户、支持者、以及利益相关方的意见。它还经过了“法律援助协会”的审查，这是一家独立的法律服务组织。
- PACT租约记录了PACT项目的诸多权利和保护措施；因此，签订新租约可以确保住户按租约继续承租，他们在公共住房计划中同样享有的基本权利也将得到保护。
- 在接下来的几个月，我们将向住户们分享更多关于租约的信息，并开展宣传活动，推进新租约的签订工作。

威尔逊公租房的住房公约

- 住房公约是一份书面的房屋规则清单，在您安排签订租约的预约时，它将和PACT租约一起向您提供。
- 威尔逊公租房住房公约的目的是提高全体住户的生活质量。该公约必须经过纽约市房屋局和威尔逊公租房住户委员会批准。
- 住房公约有助于营造良好的环境，使全体住户都能以受人尊重且和平共处的方式享受自己的家园。
- 针对家庭暴力、约会暴力、性侵犯、以及跟踪骚扰的受害者们，住房公约还纳入了《防止对妇女施暴法》（VAWA）相应的保护措施。
- 无论性别、性别认同、或性取向如何，这些保护措施均适用于每一个人。

租约签订流程概述

- 目前在威尔逊公租房已获授权的住户将通过PACT项目自动获得“第8类”资格。
- 您的租金仍将保持为调整后家庭总收入的30%*。
- 如果在PACT转换时，您未将30%的家庭收入用于支付房租（即支付持平式租金），那么您的租金份额将在5年内逐渐提高至30%。只有月租金涨幅超过25美元或当前租金10%的家庭（以二者之中金额较大的为准）方可参加这一分期调整计划。住户家庭可在转换后的首次第8类中期再认定或年度再认定时确定是否符合分期调整的条件。

*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。

租约签订流程概述（续）

- 公用事业费已包含在您的租金之中。
- 威尔逊公租房的空缺将由他人填补，按纽约市房屋局租赁住房处管理的项目现场轮候名单确定。
- 申诉流程仍将保持不变。
- 在接下来的几个月，我们将向住户们分享更多关于租约的信息，并开展宣传活动，推进新租约的签订工作。



租约签订的预约

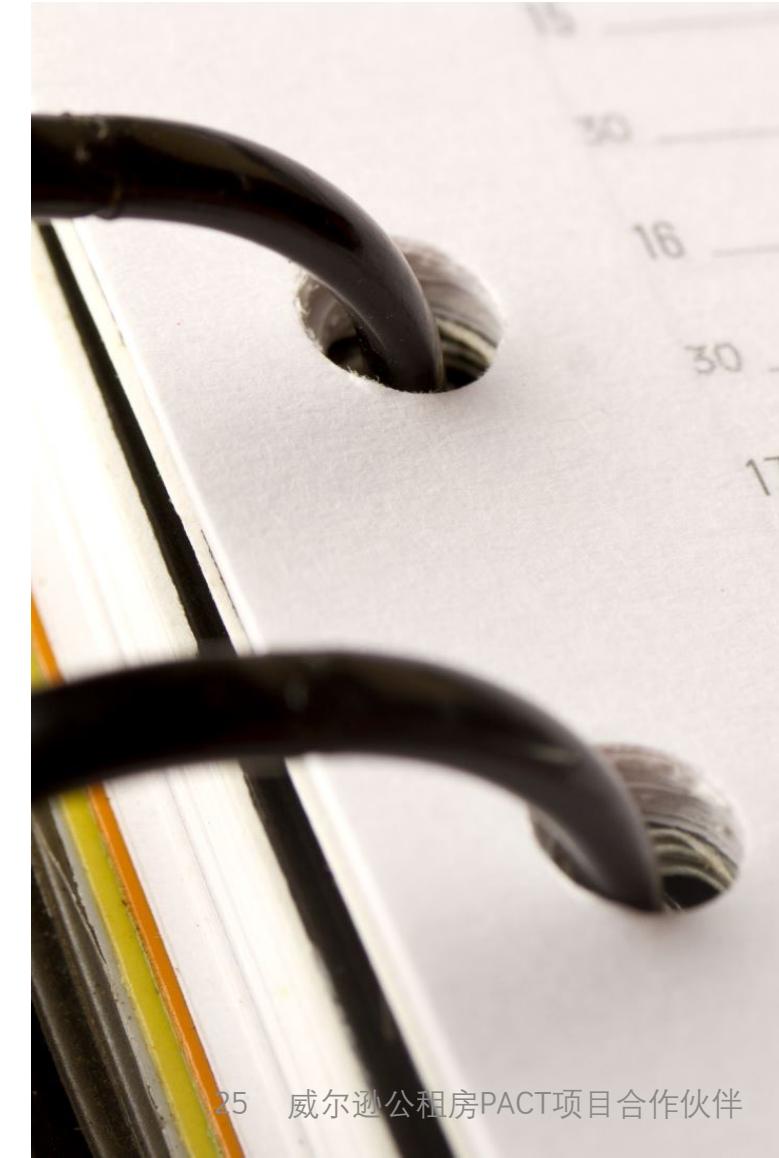
租约的签订将按预约进行。住户将在预约日期前至少两周收到预约通知。该通知将详细列出届时需要的所有文件。

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。

签约必备的文件

签订租约时，必须准备以下文件：

- 政府签发的带照片的身份证件（户主和/或共同户主必备）
 - 例如：驾驶证、非驾照身份证件、居留许可、护照等
- 合理便利申请及证明文件（依情况适用）



05.

下一步工作及联系方式



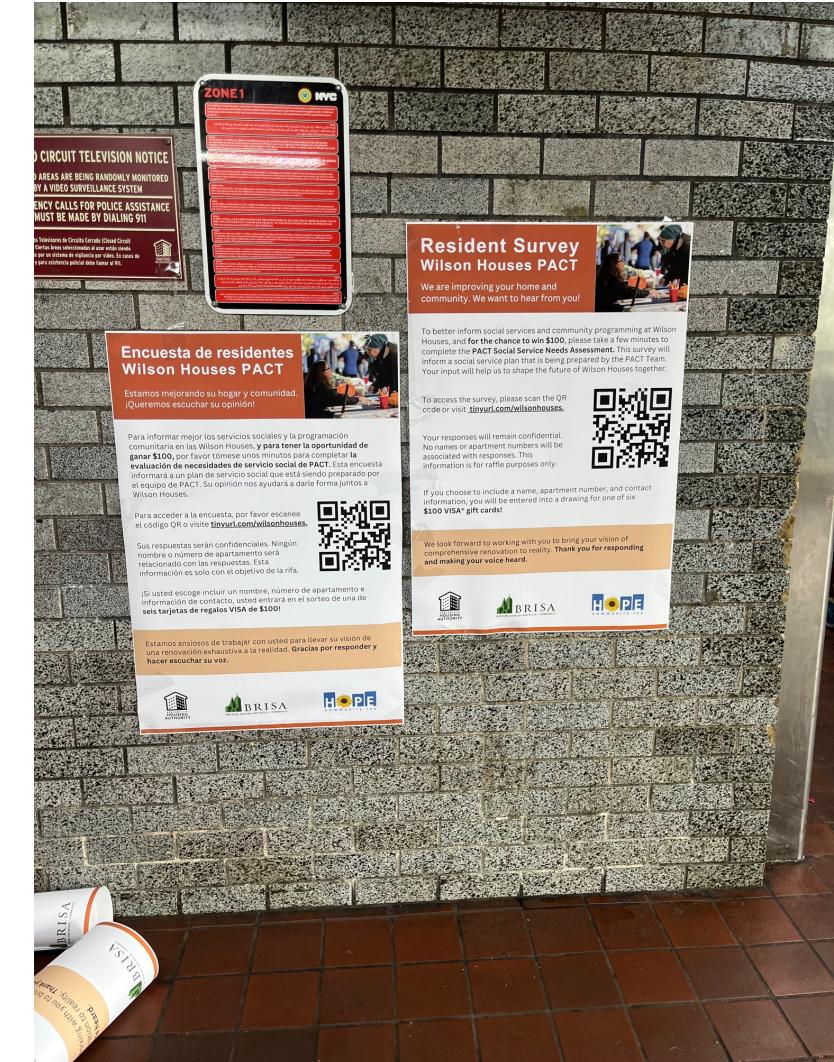
下一步：关于公寓内部和公共空间翻新的调查

在未来几周内，我们将分发一份调查问卷，收集居民对以下方面的反馈意见：

厨房橱柜、背板、台面和颜色图案
浴室设施、地板、墙砖和颜色图案

上述调查中获得的反馈将会帮助我们选择厨房和浴室的装修材料。

您可以填写纸质调查表，并将其带往即将举行的PACT居民会议；您也可以在线完成调查。



06.

问答环节



联系我们

如有任何问题，欢迎联系PACT宣传团队：

电子邮件： WilsonHousesPACT@gmail.com

电话： 917-924-2746

“基于项目的第8类”或PACT项目相关问题，可联系纽约市房屋局PACT机构：

电子邮件： PACT@NYCHA.NYC.GOV

电话： 212-306-4036

如有管理和维修问题需要帮助，请联系纽约市房屋局客户联系中心：

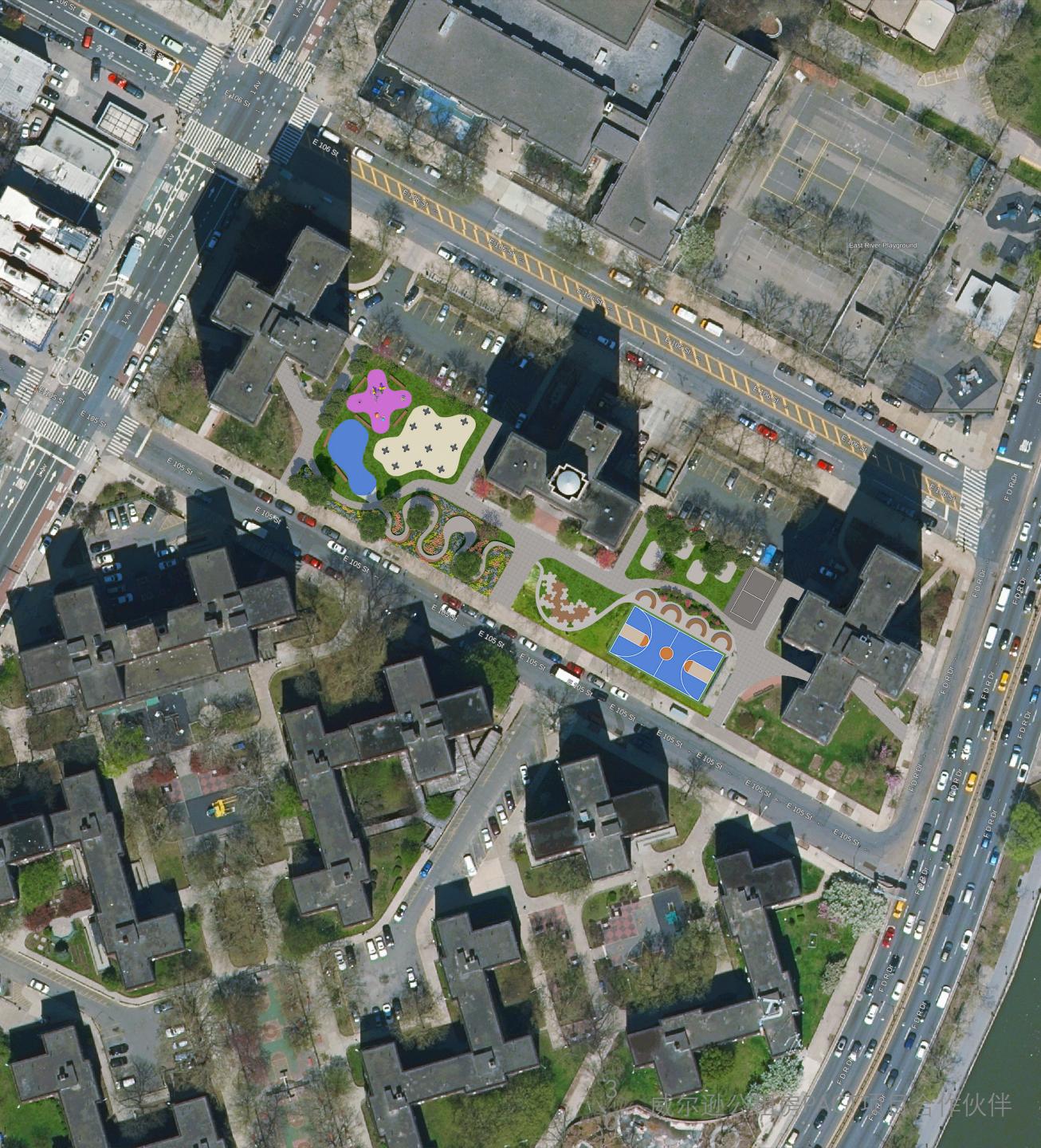
电话： 718-707-7771

有关今后的会议、最新的检查时间表及居民参与机会的信息，请扫描二维码或访问
www.WilsonHousesPACT.com。



感谢大家！

威尔逊之家 PACT 合作伙伴很高兴能与居民并肩工作，将您全面改造的愿景从概念变为现实。感谢您给我们这个机会！



威尔逊公馆房PACT项目合作伙伴