

# 了解威爾遜之家新 PACT 租約

2024年5月2日，星期四，晚6：30 | 東哈林區 DREAM 特許學校，紐約州紐約市第2大道1991號 10029



# 議題

01. PACT概述
02. 我們現在的處境
03. 關於信達管理
04. 租約的介紹
05. 了解您新的 PACT 租約
06. 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



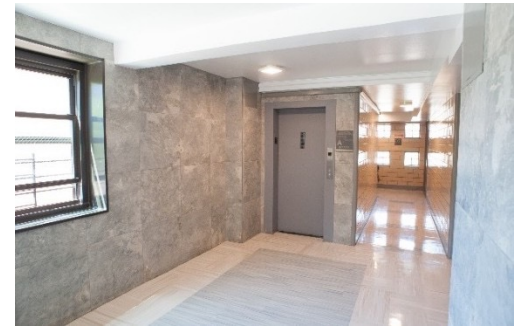
位於Twin Parks West的翻新公寓



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

- 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





# 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

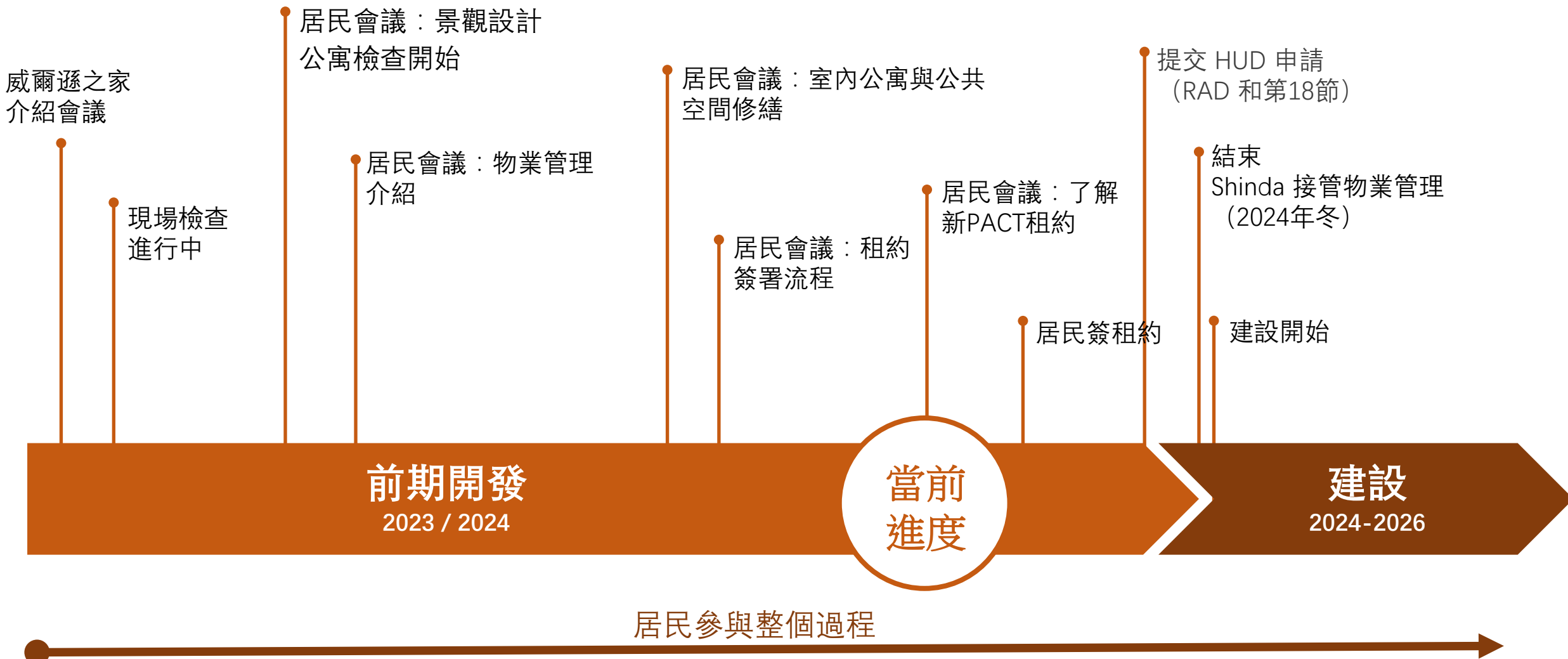
2024年夏/秋

後續工作坊：安全計劃和寬頻/互聯網、社會服務介紹以及變更準備

當前  
進度



# 項目時間軸



03.

# 關於信達管理





# 我們的任務

**Shinda 管理公司**在我們機構的各個層級提供著優質的物業管理服務。我們團隊的每一位成員都在努力實現為客戶和居民提供優質客戶服務的願景。我們承諾提供優質的房地產物業管理和諮詢服務。



（在斯瓦希里語中， Shinda 的意思是“征服”）

# PACT的變化

- Shinda將在轉換日（2024）在威爾遜房屋（Wilson Houses）擔任新的物業經理
  - 為了瞭解居民和您的需求，Shinda已經開始著手準備相關工作。
  - Shinda的管理風格結合了技術和創新，努力使我們的社區變得更好
  - 新員工將處理建築物管理的所有方面
- 
- NYCHA（紐約市住房局）繼續管控該物業並監督該PACT專案



（在斯瓦希里語中， Shinda 的意思是“征服”）



# 我們是誰

- Shinda成立於1980年
- 42年成功的房地產管理經驗
- 在三州區域，管理超過6,000個單位
- 辦公室最初設在紐約州紐約市
- 少數族裔經營企業
- 我們把透明，負責和創新放在首位，  
讓我們的社區更好，更強大，更安全



(在斯瓦希里語中， Shinda 的意思是“征服” )

04.

## 租約的介紹

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.



# 租約簽署過程的總結

- 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。

# 租約簽署的介紹

- 該PACT租約是由NYCHA開發的，已由居民，擁護者和利益相關者告知。獨立法律服務組織，法律援助協會也對其進行了審查。
- 協定合同中記錄了該PACT租約專案的許多權利和保護條款，因此簽署此新租約確保家庭將在租約下保留一個租戶，以保護公共住房計畫中擁有相同的基本權利。
- 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租約。



## 對 PACT 變更或租賃有疑問？

- 所有 NYCHA 居民都可以透過**法律援助協會**獲得獨立、免費的法律服務，詢問有關 PACT 轉換流程或新 PACT 租約的問題。
- 請撥打免費法律援助 PACT 熱線預約：212-298-3450

05.

# 逐頁講解： 您新的 PACT 租約

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 租約概覽

## PACT 租約第 1 页：租約生效日期和家庭信息

PACT 租約第 1 頁將預先填寫 NYCHA 為您家庭存檔的信息，包括您的第 8 節案例編號。

- 在您預約簽署租約期間，請確保此頁面上的所有資訊正確無誤。
- PACT 租約的生效日期將是 PACT 變更的日期，預計將於 2024 年底進行。

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.

1 of 13



# PACT 租約概覽

## PACT 租約第 2 頁：第 8 節及居民租金部分

PACT 租約的第 2 頁包含有關第 8 節和您月租金的資訊。

- 目前威爾遜之家的居民透過 PACT 計畫自動符合第 8 節的資格。
- 此頁面將預先填寫您的租金金額，該金額由 NYCHA 的租賃房屋辦公室決定。您的租金將為調整後家庭總收入的 30%。
- 目前支付固定租金的居民將在五年內將租金調整為調整後家庭總收入的 30%。

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.

1 of 13

# PACT 租約概覽

## PACT 租約第 3 頁：家庭信息

PACT 租約的第 3 頁列出了您家庭的每位成員及其與戶主的關係。

- 如果您向 NYCHA 提交了新增或刪除家庭成員的請求，請在您預約簽署租約時攜帶該文件的副本。
- NYCHA 的租賃住房部門將在PACT 變更後負責處理這些請求，但我們可以協助您跟進。

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.

1 of 13

# PACT 租約概覽

## PACT 租約第 5 頁: 保證金和公用設施

PACT 租約的第 5 頁包含有關您的保證金和水電費的資訊。

- 您在 NYCHA 備案的保證金將在變更後轉交給 Shinda 物業管理。
- 水電費由物業管理負責，並包含在您的租金中。
- 根據 NYCHA 房屋規則，居民不得在公寓內安裝烘乾機

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 租約概覽

## PACT 租約第 6 & 7 頁: 申訴程序以及 NYCHA 在威爾遜之家中的作用

PACT 租約的第 6 頁和第 7 頁包含有關申訴流程以及 NYCHA 在威爾遜之家中作用的信息：

- NYCHA 有關租金問題的申訴流程在 PACT 變更後將保持不變。
- 居民可以透過 Shinda 物業管理提出有關維修和維護的申訴。
- Shinda 物業管理必須獲得 NYCHA 的許可才能對居民採取法律行動。我們優先與面臨困難的居民合作。
- 居民將向 NYCHA 租賃住房提交年度和中期收入重新認證以及家庭變更。
- 新居民的准入將來自 NYCHA 租賃住房部門 (LHD) 管理的開發項目第 8 節現場候補名單。

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.

1 of 13

# PACT 租約概覽

## PACT 租約第 8 頁: 廢棄物處理、寵物和居民責任

PACT 租約第 8 頁包含如下有關居民責任的信息：

- 在指定區域處理垃圾和垃圾。垃圾不能留在走廊或丟出窗外。
- 寵物 – 根據 NYCHA 的寵物政策，允許攜帶寵物（一隻狗或一隻貓）。
- 當前居民必須在變更之前向 NYCHA 登記其寵物。
- 根據上述要求，新居民也將被允許飼養寵物。
- 不得擅自改動新的煙霧和一氧化碳偵測器！
- 住戶應將油漆剝落的情況以及房間內居住的 10 歲或以下兒童的情況通知管理部門，因為這些兒童可能需要窗戶防護裝置。
- 房間內不允許使用烘乾機。

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.

1 of 13

# PACT 租約概覽

## PACT 租約第 12 頁: 吸煙政策

PACT 租約第 12 頁包含有關吸煙政策的資訊。

- 2018 年，NYCHA 啟動了“無菸計畫”，透過減少接觸二手菸並為吸菸並希望戒菸的居民提供支持，為居民創造更健康的家居，為員工創造更健康的工作環境。
- 我們致力於這項舉措。威爾遜之家將實施 100% 無菸政策。
- 這意味著所有房間、公共區域和場地都禁止吸煙（香菸、電子煙、煙鬥、大麻等）。

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.

1 of 13



# 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。

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）

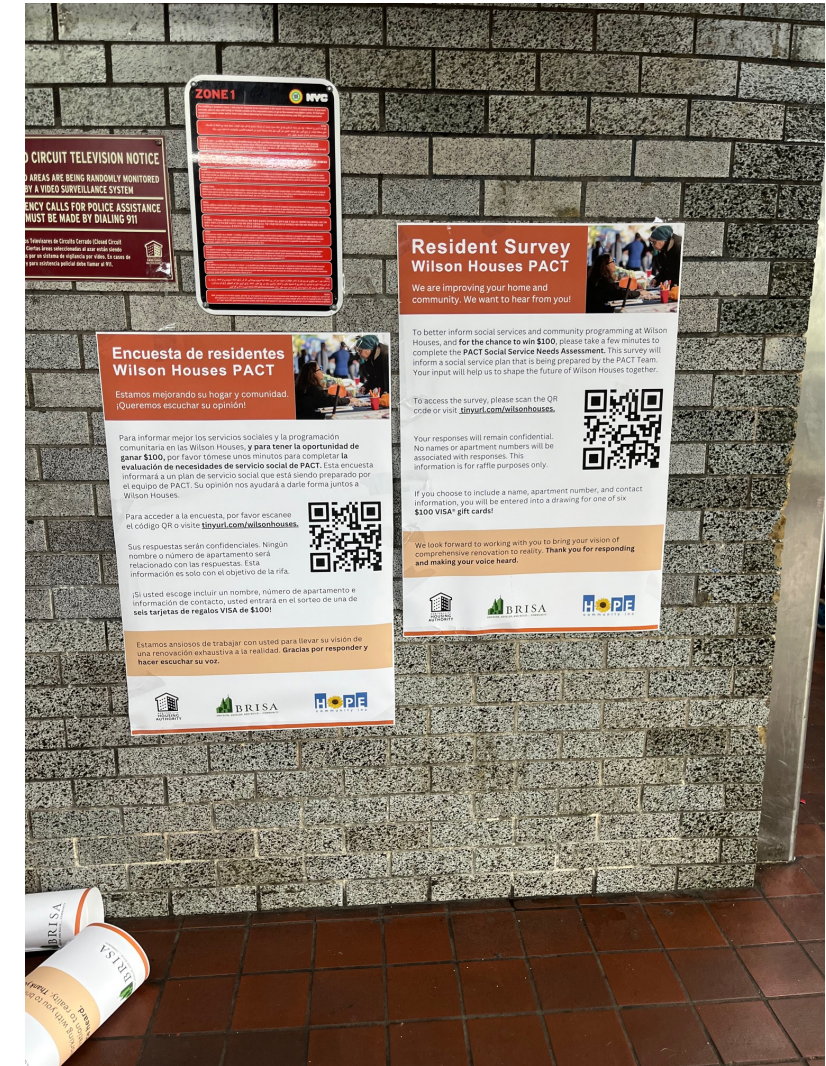


# 下一步：內部公寓和公共空間翻新調查

- 在接下來的幾周里，我們將發布一項調查以收集居民對以下方面的反饋：
- 櫥櫃、後擋板、台面和顏色圖案
- 浴室設施、地板、牆磚和顏色圖案

我們將使用調查中的回饋，來幫助您選擇廚房和浴室的油漆。

該調查可以通過書面形式完成，並帶到即將舉行的PACT居民會議，也可以線上完成提交。





06.

# 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.WilsonHousesPACT.com](http://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！

