

关于PACT 的事实



「永久合理租金之共同承诺」(PACT) 计划能让纽约市房屋局 (NYCHA) 筹集更多资金完成NYCHA 物业的全面维修及完善物业管理、公共安全和社会服务。通过PACT计划, 住宅区将转换至更稳定的, 由联邦资助的住宅区专属第8章房屋租金补助计划。

第9章 (SECTION 9) 和住宅区专属 第8章房屋租金补助计划 (SECTION 8) 有什么区别？

	公共房屋 (SECTION 9)	PACT (住宅区专属第8章房屋租金补助计划)
物业所有权	NYCHA拥有土地和住宅楼。NYCHA管理物业。	NYCHA继续拥有土地和住宅楼并将与PACT签署协议, 并根据规定完成所需的翻修工程及管理物业。
租金计算	租金根据调整后家庭收入的百分之30计算。部分收入较高的居民符合资格支付固定租金。这些家庭支付的租金低于其收入的百分之30。	租金根据调整后家庭收入的百分之30计算。第8章计划不提供固定租金的选项。家庭支付其家庭收入的百分之30为租金。
资助	联邦政府提供的资助金不足够支持维护和维修所需的费用。所得资助金每年都有波动。	NYCHA将收到更多资金用于维护和维修工程。所得资金来源也更稳定, 因为它附带了一份为期20年的合同, 保证每年都得到一定数量的资金, 并且根据联邦法规要求, 该合同必须续签。

* 例外情况可适用于支付固定租金的家庭; 目前参加租户专属第8章计划的住户; 或HUD定义的混合型家庭; 或签署非公共房屋租约的高收入家庭。

关于PACT的事实



我们知道，外界团体一直在传播大量有关NYCHA的PACT计划的不属实信息。本文件列举一些您可能已听说的传闻并根据我们的经事实核查的解释来解答这些传闻。

 **传闻：** 居民将在第9章计划向第8章计划转换的过程中失去其权利。

 **事实：** **所有居民权利和保障将被保留。** 奥巴马政府于2021年创建了租金补助示范（RAD）计划，允许公共房屋局将其物业转换至资金更充足和更稳定的住宅区专属的第8章计划。RAD计划要求公共房屋管理局保留所有居民权利并还赋予一些新的权利。NYCHA 所实施的RAD 计划被称为PACT 计划，而且PACT 还提供超出联邦政府要求的额外权利和保障。转换至住宅区专属的第 8 章计划后，租赁协议会自动续签，居民不能无故被迫迁，而且承租家庭将继续支付经调整后总收入的 30% 作为租金。这些和其它关键权利和保障均会编入新的居民租约，RAD计划法规和实施通知及其它联邦法规中。



最初，Eastchester Gardens住宅区的居民对PACT计划感到恐惧和怀疑。我们担心租金会增加，而我们会失去我们的权利。然而，通过广泛的宣传推广工作，让Eastchester Gardens居民审查委员会能够进行彻底的尽职调查并逐步了解该过程，我们得出了结论并相信PACT可以积极有效地改变Eastchester Gardens住宅区。我们与该团队的合作是着重解决紧急维修和重要升级的问题的令人期待的措施，而且让居民在确保我们的权利得到保护的同时积极打造Eastchester Gardens住宅区美好的未来。”

Keith Ramsey
Eastchester Gardens
住宅区居民协会会长

图片：Eastchester Gardens 设计中心，2024年落成。



关于PACT的事实



 **传闻:** 现居NYCHA的居民将不符合资格参加住宅区专属的第8章计划。

 **事实:** 根据联邦法规，所有现居在册家庭必须收到新的承租人租约并将自动符合资格参加住宅区专属地第8章计划，无论其家庭收入或家庭人数。

 **传闻:** 如果被要求临时搬迁，居民将不会有权返迁。

 **事实:** **联邦法律提供搬迁保护和返迁权利。** 需要临时搬迁的家庭将签署一份临时搬迁协议，确保翻修工程结束后有返迁其原住房单位的权利。临时搬迁还提供额外的福利，包括家居用品免费装箱和搬迁协助。

 **传闻:** 居民支付的租金将增加并超过家庭收入的百分之30。

 **事实:** **承租家庭所缴付的租金其家庭调整后收入的百分之30。** 实际上，居民无需支付任何超过他们目前所支付的额外费用，杂费，或公共事业费用。但目前支付固定租金的家庭除外；这些家庭目前支付的租金少于其家庭收入的百分之30。转换至住宅区专属的第8章计划后，所有家庭将支付其家庭收入的百分之30作为租金，无论其收入水平。*

* 例外情况可适用于支付固定租金的家庭；目前参加租户专属第8章计划的住户；或HUD定义的混合型家庭；或签署非公共房屋租约的高收入家庭。

 **传闻:** 第8章计划补助或许只持续几年。

 **事实:** 根据住宅区专属第8章计划的规定，NYCHA 将收到更多资金用于维护和维修工程。所得资金来源也更稳定，因为它附带了一份为期20年的合同，保证每年都得到一定数量的资金，**并且根据联邦法规要求，该合同必须续签。**

关于PACT的事实



 **传闻:** 住宅区专属的第8章租约将被终止，而居民将无法增加家庭成员。

 **事实:** 租约协议每年自动续期，且不可被终止，除非有正当理由，包括犯罪活动和拖欠租金。转换至住宅区专属地第8章计划后，居民可继续增加家庭成员，而且永久成员将有租赁继承权。

 **传闻:** 新的物业管理公司将不允许居民组建。

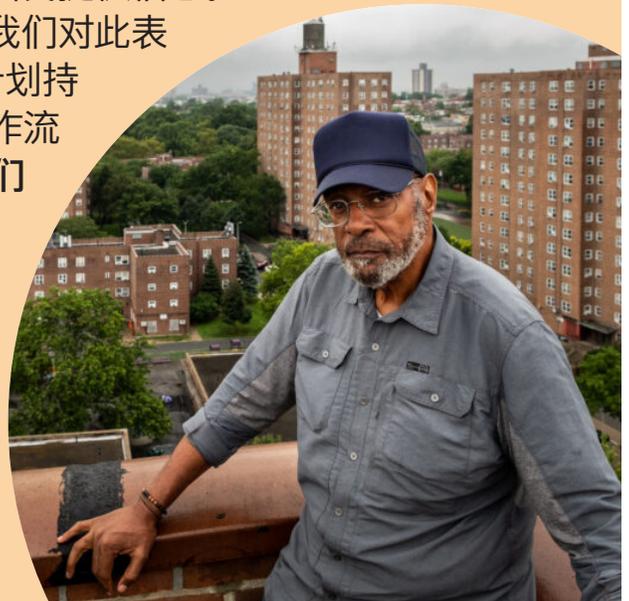
 **事实:** 居民将继续拥有组建的权利，而且正式选举产生的居民协会将继续获得新物业管理公司提供的经费。NYCHA将继续定期与所有居民协会成员召开会议，确保居民协会已收到居民参与活动（TPA）经费，并支持他们的选举程序。根据PACT的规定，居民协会所收到的TPA经费将增加 - 从NYCHA目前提供的每户住房单位所得的15美元，增加至25美元。



居民协会 (RA) 参加所有的会议。这些会议由PACT团队和RA共同举办。当RA学习了关于已进行的工作以及正在进行的转换工作的状况后，再向居民转告。NYCHA通过举办居民研讨会，上门派发传单资料，提供办公时间及开通PACT热线等方法向居民提供信息。所提供信息如常被翻译成多种语言。我们对此表示感谢，因为很多居民仍然对PACT计划持怀疑态度。他们仍然对即将进行的工作流程感到不安和害怕。PACT流程让我们觉得RA参与了住房单位的设计工作，并让居民们觉得自己融入了住宅区的正在进行的工作。”

Walter McNeill
Edenwald Houses
住宅区居民协会会长

图片来源: Adi Talwar, City Limits



关于PACT的事实



 **传闻:** 居民不可在住宅区专属第8章计划转换完成后提出申诉。

 **事实:** 居民将继续有权对NYCHA或PACT物业管理公司提出申诉听证，并要求由独立的听证官审理。

 **传闻:** 新的物业管理公司将增加租金并将带来以市场价格租赁房屋的租户。

 **事实:** 新的物业管理公司不可自行制定租金或取消参加住宅区专属第8章计划家庭的资格。NYCHA 将继续进行居民的年度收入复核工作并釐定每个家庭的租金。另外，PACT住宅区内所空置的任何住房单位必须向由NYCHA管理的，住宅区专用轮候名单上排列的合格的第8章家庭租赁。

 **传闻:** 居民将无法参加由PACT计划提供的工作。

 **事实:** PACT 受到联邦第3章计划要求的约束，确保居民有机会申请由PACT 项目提供的工作。PACT 合作伙伴经常举办招聘会，提供OSHA 认证培训，并与建筑行业合作进行地方招聘推广活动及实现第3章目标。

 **传闻:** 居民或许不可更换住房单位。

 **事实:** 居民将继续可提出住宅区内的房屋调迁申请。另外，PACT合作伙伴将采取一切办法，根据承租家庭的人数提供合适面积的住房单位。在住宅区内有空置的住房单位提供的前提下，居民需要等候其所提出的“合适面积”住房单位的调迁。“合适面积”住房单位是联邦政府的规定，同时适用于公共房屋（第9章计划）和住宅区专属的第8章计划。

最后，PACT 居民可再转换至住宅区专属第8章计划的10个月后提出住房自选补助券的申请。住房自选补助券计划允许居民搬迁至美国任何接受第8章补助券的地区。此选项属完全自愿性质并视现有资金情况而定。

关于PACT的事实

 **传闻:** PACT所属住宅区的迫迁率高于NYCHA公共房屋住宅区。

 **事实:** 此说法没有数据支持。实际上，根据Enterprise Community Partners 社区合作伙伴进行的一项研究显示，PACT 计划不会导致迫迁率增加。点击此处查阅报告：enterprisecommunity.org/resources/stability-nyc-public-housing-conversions-closer-look-nychas-permanent-affordability。

当您转换至住宅区专属第8章房屋租金补助计划期满10个月后，在资金许可的情况下，承租家庭可以要求申请自选房屋租金补助券（HCV）。HCV计划允许承租家庭搬到美国任何接受第8章房屋租金补助券的地区。NYCHA要求我们的PACT合作伙伴与驻区内的社会服务协调员合作，积极进行居民联系工作，以帮助家庭获得资源，例如获得公共福利或制定分期付款计划。PACT 合作伙伴必须采取一切措施避免将租赁问题提诉房屋法庭，而NYCHA 将密切监督这些联系工作。

如要了解更多信息，包括PACT 住宅区的迫迁率，请浏览我们的PACT 进度网页：my.nycha.info/publicsite/pactprogress。

 **传闻:** 第8章补助券不可转让。

 **事实:** 居民可在PACT转换完成之前或之后申请增加家庭成员。持永久居住许可的家庭成员将被赋予住宅区专属第8章房屋租金补助计划的继承权并可继续在其房屋居住。

如要了解更多关于PACT 居民权利和保障的详情，请扫描二维码查阅。



了解更多关于PACT计划的详情!

 212-306-4036

 PACT@nycha.nyc.gov

 on.nyc.gov/nycha-pact

**PLANNING
FOR
PACT**



關於PACT 的事實



「永久合理租金之共同承諾」(PACT) 計劃能讓紐約市房屋局 (NYCHA) 籌集更多資金完成NYCHA 物業的全面維修及完善物業管理、公共安全和社會服務。通過PACT 計劃, 住宅區將轉換至更穩定的, 由聯邦資助的住宅區專屬第8章房屋租金補助計劃。

第9章 (SECTION 9) 和住宅區專屬 第8章房屋租金補助計劃(SECTION 8)有什麼區別?

	公共房屋 (SECTION 9)	PACT (住宅區專屬第8章房屋租金補助計劃)
物業所有權	NYCHA 擁有土地和住宅樓。NYCHA 管理物業。	NYCHA 繼續擁有土地和住宅樓並將與 PACT 簽署協議, 並根據規定完成所需的翻修工程及管理物業。
租金計算	租金根據調整後家庭收入的百分之30 計算。部份收入較高的居民符合資格支付固定租金。這些家庭支付的租金低於其收入的百分之30。	租金根據調整後家庭收入的百分之30 計算。第8章計劃不提供固定租金的選項。家庭支付其家庭收入的百分之30為租金。
資助	聯邦政府提供的資助金不足夠支持維護和維修所需的費用。所得資助金每年都有波動。	NYCHA 將收到更多資金用於維護和維修工程。所得資金來源也更穩定, 因為它附帶了一份為期 20 年的合同, 保證每年都得到一定數量的資金, 並且根據聯邦法規要求, 該合同必須續簽。

* 例外情況可適用於支付固定租金的家庭; 目前參加租戶專屬第8章計劃的住戶; 或HUD定義的混合型家庭; 或簽署非公共房屋租約的高收入家庭。

關於PACT的事實



我們知道，外界團體一直在傳播大量有關NYCHA的PACT計劃的不屬實信息。本文件列舉一些您可能已聽說的傳聞並根據我們的經事實核查的解釋來解答這些傳聞。

 **傳聞：** 居民將在第9章計劃向第8章計劃轉換的過程中失去其權利。

 **事實：** 所有居民權利和保障將被保留。奧巴馬政府於2021年創建了租金補助示範 (RAD) 計劃，允許公共房屋局將其物業轉換至資金更充足和更穩定的住宅區專屬的第8章計劃。RAD計劃要求公共房屋管理局保留所有居民權利並還賦予一些新的權利。

NYCHA 所實施的RAD 計劃被稱為PACT 計劃，而且PACT 還提供超出聯邦政府要求的額外權利和保障。轉換至住宅區專屬的第 8 章計劃後，租賃協議會自動續簽，居民不能無故被迫遷，而且承租家庭將繼續支付經調整后總收入的 30% 作為租金。這些和其它關鍵權利和保障均會編入新的居民租約，RAD 計劃法規和實施通知及其它聯邦法規中。



最初，Eastchester Gardens 住宅區的居民對 PACT 計劃感到恐懼和懷疑。我們擔心租金會增加，而我們會失去我們的權利。然而，通過廣泛的宣傳推廣工作，讓 Eastchester Gardens 居民審查委員會能夠進行徹底的盡職調查並逐步瞭解該過程，我們得出了結論並相信 PACT 可以積極有效地改變 Eastchester Gardens 住宅區。我們與該團隊的合作是著重解決緊急維修和重要升級的問題的令人期待的措施，而且讓居民在確保我們的權利得到保護的同時積極打造 Eastchester Gardens 住宅區美好的未來。”

Keith Ramsey
Eastchester Gardens
住宅區居民協會會長

圖片：Eastchester Gardens 設計中心，2024年落成。



關於PACT的事實



 **傳聞：** 現居 NYCHA 的居民將不符合資格參加住宅區專屬的第8章計劃。

 **事實：** 根據聯邦法規，所有現居在冊家庭必須收到新的承租人租約並將自動符合資格參加住宅區專屬地第8章計劃，無論其家庭收入或家庭人數。

 **傳聞：** 如果被要求臨時搬遷，居民將不會有權返遷。

 **事實：** 聯邦法律提供搬遷保護和返遷權利。需要臨時搬遷的家庭將簽署一份臨時搬遷協議，確保翻修工程結束後有返遷其原住房單位的權利。臨時搬遷還提供額外的福利，包括家居用品免費裝箱和搬遷協助。

 **傳聞：** 居民支付的租金將增加並超過家庭收入的百分之30。

 **事實：** 承租家庭所繳付的租金其家庭調整後收入的百分之30。實際上，居民無需支付任何超過他們目前所支付的額外費用，雜費，或公共事業費用。但目前支付固定租金的家庭除外；這些家庭目前支付的租金少於其家庭收入的百分之30。轉換至住宅區專屬的第8章計劃後，所有家庭將支付其家庭收入的百分之30作為租金，無論其收入水平。*

* 例外情況可適用於支付固定租金的家庭；目前參加租戶專屬第8章計劃的住戶；或HUD定義的混合型家庭；或簽署非公共房屋租約的高收入家庭。

 **傳聞：** 第8章計劃補助或許只持續幾。

 **事實：** 根據住宅區專屬第8章計劃的規定，NYCHA 將收到更多資金用於維護和維修工程。所得資金來源也更穩定，因為它附帶了一份為期 20 年的合同，保證每年都得到一定數量的資金，並且根據聯邦法規要求，該合同必須續簽。

關於PACT的事實



❌ 傳聞: 住宅區專屬的第8章租約將被終止，而居民將無法增加家庭成員。

✅ 事實: 租約協議每年自動續期，且不可被終止，除非有正當理由，包括犯罪活動和拖欠租金。轉換至住宅區專屬地第8章計劃後，居民可繼續增加家庭成員，而且永久成員將有租賃繼承權。

❌ 傳聞: 新的物業管理公司將不允許居民組建。

✅ 事實: 居民將繼續擁有組建的權利，而且正式選舉產生的居民協會將繼續獲得新物業管理公司提供的經費。NYCHA將繼續定期與所有居民協會成員召開會議，確保居民協會已收到居民參與活動(TPA) 經費，並支持他們的選舉程序。根據PACT 的規定，居民協會所收到的TPA 經費將增加 - 從NYCHA 目前提供的每戶住房單位所得的15美元，增加至25美元。

“

居民協會(RA) 參加所有的會議。這些會議由PACT 團隊和RA 共同舉辦。當RA 學習了關於已進行的工作以及正在進行的轉換工作的狀況後，再向居民轉告。NYCHA 通過舉辦居民研討會，上門派發傳單資料，提供辦公時間及開通PACT熱線等方法向居民提供信息。所提供信息如常被翻譯成多種語言。我們對此表示感謝，因為很多居民仍然對PACT 計劃持懷疑態度。他們仍然對即將進行的工作流程感到不安和害怕。PACT 流程讓我們覺得RA 參與了住房單位的設計工作，並讓居民們覺得自己融入了住宅區的正在進行的工作。”

Walter McNeill
Edenwald Houses
住宅區協會會長

圖片來源: Adi Talwar, City Limits



關於PACT的事實



✘ 傳聞: 居民不可在住宅區專屬第8章計劃轉換完成後提出申訴。

✔ 事實: 居民將繼續有權對NYCHA 或PACT 物業管理公司提出申訴聽證，並要求由獨立的聽證官審理。

✘ 傳聞: 新的物業管理公司將增加租金並將帶來以市場價格租賃房屋的租戶。

✔ 事實: 新的物業管理公司不可自行制定租金或取消參加住宅區專屬第8章計劃家庭的資格。NYCHA 將繼續進行居民的年度收入覆核工作並釐定每個家庭的租金。另外，PACT 住宅區內所空置的任何住房單位必須向由NYCHA 管理的，住宅區專用輪候名單上排列的合資格的第8章家庭租賃。

✘ 傳聞: 居民將無法參加由PACT 計劃提供的工作。

✔ 事實: PACT 受到聯邦第3章計劃要求的約束，確保居民有機會申請由PACT 項目提供的工作。PACT 合作夥伴經常舉辦招聘會，提供OSHA 認證培訓，並與建築行業合作進行地方招聘推廣活動及實現第3章目標。

✘ 傳聞: 居民或許不可更換住房單位。

✔ 事實: 居民將繼續可提出住宅區內的房屋調遷申請。另外，PACT 合作夥伴將採取一切辦法，根據承租家庭的人數提供合適面積的住房單位。在住宅區內有空置的住房單位提供的前提下，居民需要等候其所提出的“合適面積”住房單位的調遷。“合適面積”住房單位是聯邦政府的規定，同時適用於公共房屋(第9章計劃)和住宅區專屬的第8章計劃。

最後，PACT 居民可再轉換至住宅區專屬第8章計劃的10個月後提出住房自選補助券的申請。住房自選補助券計劃允許居民搬遷至美國任何接受第8章補助券的地區。此選項屬完全自願性質並視現有資金情況而定。

關於PACT的事實

 **傳聞:** PACT所屬住宅區的迫遷率高於NYCHA 公共房屋住宅區。

 **事實:** 此說法沒有數據支持。實際上，根據Enterprise Community Partners 社區合作夥伴進行的一項研究顯示，PACT 計劃不會導致迫遷率增加。請點擊此處查閱報告：enterprisecommunity.org/resources/stability-nyc-public-housing-conversions-closer-look-nychas-permanent-affordability.

當您轉換至住宅區專屬第8章房屋租金補助計劃期滿 10 個月後，在資金許可的情況下，承租家庭可以要求申請自選房屋租金補助券 (HCV)。HCV 計劃允許承租家庭搬到美國任何接受第8章房屋租金補助券的地區。NYCHA 要求我們的PACT 合作夥伴與駐區內的社會服務協調員合作，積極進行居民聯繫工作，以幫助家庭獲得資源，例如獲得公共福利或制定分期付款計劃。PACT 合作夥伴必須採取一切措施避免將租賃問題提訴房屋法庭，而NYCHA 將密切監督這些聯繫工作。

如要了解更多信息，包括PACT 住宅區的迫遷率，請瀏覽我們的PACT 進度網頁：my.nycha.info/publicsite/pactprogress.

 **傳聞:** 第8章補助券不可轉讓。

 **事實:** 居民可在PACT轉換完成之前或之後申請增加家庭成員。持永久居住許可的家庭成員將被賦予住宅區專屬第8章房屋租金補助計劃的繼承權並可繼續在其房屋居住。

如要了解更多關於PACT 居民權利和保障的詳情，請掃描二維碼查閱。



了解更多關於PACT計劃的詳情!

 212-306-4036

 PACT@nycha.nyc.gov

 on.nyc.gov/nycha-pact

**PLANNING
FOR
PACT**

