



MNP/W PACT PARTNER

租賃介紹和
住房質量標準

2023 年 9 月 27 日下午 1:00

Union Settlement Community Center
237 E 104th Street, New York, NY 10029

報告者：

THE COMMUNITY
BUILDERS

ASCENDANT
NEIGHBORHOOD DEVELOPMENT

BUILDING
HOMES.
RAISING UP
COMMUNITIES

MDG
DEVELOPMENT
MANAGEMENT
CONSTRUCTION

W
WAVECREST
MANAGEMENT
terrain



議程

- 什麼是「永久合理租金之共同承諾」(PACT)
- 關於我們
- 住戶需求評估狀況
- 租賃介紹
- 即將召開的會議議程
- 問題與回答

什麼是「永久合理租金之共同承諾」(PACT)？

什麼是「永久合理租金之共同承諾」(PACT) ？

PACT 投資與改善

- 紐約市房屋局 (NYCHA) 需要 400 億美元來全面翻新及改造其住房，但聯邦政府只提供了所需資金的一小部份。
- 經由 PACT，將開發項目納入租金援助示範 (RAD) 中，並轉換為一個更穩定的、由聯邦政府資助的計劃，稱為基於項目的第 8 節。
- PACT 釋放資金以完成全面維修，同時使住房永遠負擔得起，並確保住戶享有與他們在公共住房計劃中擁有的相同基本權利。



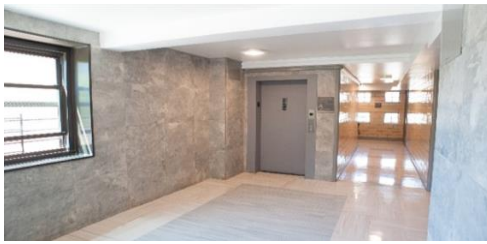
在 Twin Parks West 的翻新公寓



在 Baychester 的場地改善



在 Ocean Bay (Bayside) 的修復屋頂和太陽能電池板系統



在 Ocean Bay (Bayside) 的翻新大樓入口

PACT 如何運作

PACT 有賴於與私營和非營利發展合作夥伴的合作關係，這些合作夥伴是根據住戶的意見而選出。

全面維修

開發合作夥伴帶來了設計和建設方面的專業知識。他們解決了開發過程中所有的物質需求。

專業管理

物業管理合作夥伴負責大樓和場地日常營運和維護。

加強服務

與社會服務提供者的合作關係有助於透過住戶意見改善現場服務和規劃。

公共控制： NYCHA 和住戶

您的開發項目將仍為公共控制。在轉換後，NYCHA 將繼續擁有土地和大樓、管理第 8 節補貼和候補名單，並監督開發項目的情況。如有需要，NYCHA 能夠介入解決住戶與新物業管理團隊之間可能出現的任何問題。

PACT 住戶保護

- 租金將是您家庭收入的 30% 。*
- 您將有權組織。
- 住戶協會將繼續獲得資助。
- 您將有權續租。
- 在轉換時將不會重新篩查您的申請。
- 您可以將親戚加到您的租約中。
- 您將繼續擁有繼承權。
- 您可以舉行申訴聽證會。
- 您將有機會申請 PACT 創造的職位。

*例外情況可能適用於支付固定租金的家庭、目前參加第 8 節的租戶或符合 HUD 所定義的混合家庭。

關於我們

關於我們

開發團隊、總承包商和物業管理公司

THE **COMMUNITY**
BUILDERS

ASCENDANT
NEIGHBORHOOD DEVELOPMENT

BUILDING
HOMES,
RAISING UP
COMMUNITIES

MDG
DEVELOPMENT
MANAGEMENT
CONSTRUCTION

WAVECREST
MANAGEMENT

建築師、景觀設計師和可持續發展顧問

**PAUL A.
CASTRUCCI,
ARCHITECTS**
PASSIVE HOUSE DESIGN FIRM

UAI
URBAN ARCHITECTURAL INITIATIVES

terrain

BRIGHT POWER

項目時間表

2023/2024年開發前期

住戶參與、設計、調查以及公寓和物業檢查

社會服務
需求評估
2023年夏季

社會服務提供者進
行住戶調查

社會服務計劃
2023年秋季

為社會服務計劃制定
的需求評估

單位檢查
2023年夏季

檢查單位和公共區
域是否有黴菌、鉛、
石棉。對現有建築
系統進行盡職調查。

示範單位
2023年秋季

完工的示範單位作
為住戶體驗和提供
意見回饋

租約簽訂
2023/2024年冬季

將邀請住戶
簽訂新租約

轉換和
管理交接
2024年

新的管理團隊和
保安人員接管
日常運作

施工
2024-2026年

公寓翻新、
保安和無障礙
升級、電梯、
供暖和屋頂改善

項目完工
2026年春季

施工結束
新物業管理團隊
繼續監管物業

住戶會議排程

會議	主題	日期
1	項目展開：PACT合作夥伴介紹	2023年2月
2	單位檢查/工作範圍/設計展開	2023年4月
3	設計研討會和住戶調查	2023年5月
4	住房質量標準 (HQS) 檢查和設計研討會跟進	2023年6月
5	管理團隊和租賃介紹	2023年9月
6	租賃介紹	2023年10月
7	社會服務計劃	2023年11月
8	最終設計計劃	2024年1月
9	本地招聘介紹	2024年2月
10	交接計劃、第 8 節介紹（由 NYCHA 共同介紹）	2024年3月

請注意：確切排程可能會隨時更改

住戶需求評估

什麼是住戶需求評估？

- 收集住戶對服務、資源和規劃需求的意見回饋
- 告知社會服務計劃的制定和任何其他社會服務提供者的選擇
- 您的回答是自願的，但我們非常感謝您，以確保我們能夠為大樓提供最佳的服務
- 可以與 PACT 合作夥伴一起填寫調查，也可以由您自己填寫

目前狀況和排程

Gaylord White Houses：完工 40% 以上
Metro North Plaza：完工 35% 以上

- LSA/AAFE 登門並在白天於大廳設桌進行調查
- 同時將在有些晚上和周末進行調查
- 調查員也會在大樓內走動與住戶會面

**MNP/W
PACT**

**METRO NORTH PLAZA AND GAYLORD WHITE HOUSES SITES
RESIDENT SURVEY**

YOUR RESPONSES ARE CONFIDENTIAL AND ARE SOLELY FOR THE PURPOSE OF UNDERSTANDING
RESIDENT OPINIONS ABOUT SOCIAL SERVICES PROVIDED AT YOUR DEVELOPMENT.

Thank you for taking the time to participate in this survey.

PART I. Contact

The PACT Partner Team will be conducting more inspections and repairs in apartments to prepare for Housing Quality Standard (HQS) repairs. Please let us know how best to reach you for scheduling. This information is optional to provide and will not be shared with anyone outside the development team.

Name: _____

Address: _____ Apartment number: _____

Who should we contact to coordinate with your household?

Best Phone Number to use: _____

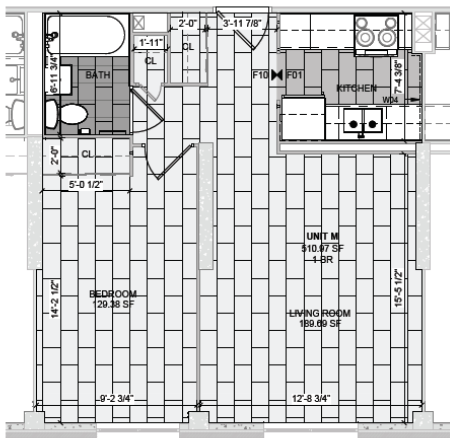
Best Email to use: _____

Best time to Contact: ☐ Morning ☐ Afternoon ☐ Evening

場地目前情況

場地檢查進行中

- 外牆
- 管道
- 環境
 - 石棉
 - 鉛
 - 黴菌
 - 氬



② MOCK UP UNIT 3M, ENLARGED UNIT FINISH PLAN
1/4" = 1'-0"



施工中的模型單位

物業管理團隊介紹

轉換完成後，Wavecrest Management 將成為 Gaylord White Houses 的管理代理。

您可能認識我們目前在場地的一些團隊成員。

您可透過識別證和/或配有此標誌的服裝來確認 Wavecrest 團隊成員：



Ray Nolasco
物業經理



Josh Lu
住房合規經理

管理轉換概況

- ❑ 作為 **PACT** 轉換的一部分，所有住戶均必須簽訂新租約。
- ❑ Gaylord White 住戶將從第 9 節（公共住房）轉換到第 8 節。
- ❑ NYCHA 租賃住房將：
 - ✓ 重新認證住戶資格
 - ✓ 確定住戶每月租金部份
 - ✓ 處理第 8 節優惠券
 - ✓ 透過 NYCHA 自助服務入口網站處理新增/移除家庭成員的請求
- ❑ Wavecrest 團隊成員將會在我們的場地辦公室協助住戶使用該自助服務入口網站。
- ❑ 將修繕、租金支付等事項交接給新的物業管理團隊：**Wavecrest Management**

管理轉換 – 新租約概況

- ❑ 在租約上目前的 Gaylord White 住戶將通過 PACT 計劃自動符合第 8 節資格
- ❑ 租戶租金部份將保持在經調整後總家庭收入的 30%
- ❑ 支付固定租金的租戶，其租金將在五年分階段內提高至 30%
- ❑ 住戶將簽訂一年的租約，並在每年重新認證後自動續約
- ❑ 水電費和空調附加費將保持不變
- ❑ Gaylord White Houses 的新住戶將來自 NYCHA 第 8 節租賃住房管理的候補名單

為轉換做準備 – 租約簽訂

在簽訂租約時，將需要下列文件：

- ☐ 所有年滿 18 歲家庭成員的政府核發的照片身份證件
 - 例如：駕照、非駕照、許可證、護照
- ☐ 所有家庭成員的社會安全卡
- ☐ 所有家庭成員的出生證明
- ☐ 寵物和/或洗衣機註冊文件
- ☐ 合理的住房請求和相關文件
- ☐ 您希望我們的工程合作夥伴 MDG 注意的任何特殊請求

管理轉換 – 租約簽訂時間表



SAMPLE PACT Resident Lease

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. Please do not sign it.

This PACT lease was developed by NYCHA and has been informed by the residents, advocates and stakeholders. It has also been reviewed by Legal Aid Society, an independent legal services organization. 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. By signing this new lease, you ensure that your apartment will remain affordable to your household and that your authorized relatives will have succession rights to the apartment. In addition to this lease, there are other documents that protect resident rights – including the documents NYCHA will sign with the PACT partner and the U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD). To learn more about resident rights and protections under that PACT program you can visit NYCHA's PACT website: nyc.gov/nycha-pact.

In addition to the lease itself, there are riders and notices that you will also need to sign. Most of these are required by local, state or federal law of all renters in New York City. The riders and notices are also available on NYCHA's PACT website if you want to review them before the lease signing: 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:

- Residents can attend a virtual town hall 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.

Last Updated: February 16, 2021

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

- ❑ **2023年11月下旬** – 會將新租約的樣本副本提前分發並上傳到我們的網站
 - 這只是一個樣本，請勿簽署。 僅供查閱。
 - 將進行預約實際租約簽訂
- ❑ 我們也為 **Gaylord White** 住戶提供一個專門的法律援助熱線，作為另一層面的支持
 - **法律援助熱線：(212)298-3450**
 - 法律援助團隊可以**免費**幫助解答您對租賃協議的任何問題或疑慮！

管理轉換 – 租約簽訂時間表

- ❑ **2023年12月** – 我們將舉辦一場有關租約的深入會議
 - 請鼓勵 Gaylord White Houses 的任何朋友、鄰居或家人參加

- ❑ **2024年1月** – 將安排預約，以便在我們的場地辦公室簽訂租約（具體地點 – 待定）
 - 在您預約之前，我們會向所有家庭分發租約副本供您查閱
 - 同時會在我們的網站上提供副本
 - 您也可以在此期間致電我們索取副本
 - Wavecrest 團隊將預約安排在住戶方便的時間
 - 如有需要，我們將進行家訪以配合住戶的需求

Wavecrest 聯絡方式

我們正在場地尋找一個空間作為我們的臨時管理辦公室。

在這段期間，您可以撥打電話聯絡我們：(718)475-4210

或

發送電子郵件給我們：

GaylordWhite@twmt.net

我們期待回答您對有關 PACT 轉換的任何問題或疑慮！

請注意：在轉換之前，目前的物業管理和修繕問題應交由 NYCHA 處理。

即將召開的會議資訊

- ❑ 下一次 PACT 會議

- ❑ 10 月 25 日

- ❑ 議程

- ❑ 項目最新情況

- ❑ 租約詳情

PACT 合作夥伴聯絡方式

**MNP/W
P A C T**

有關 MNP/W PACT 10 和即將舉行的會議的資訊，請訪問我們的網站或透過以下方式聯絡我們：

網站：**MNPWhitePACT.tcbinc.org**
電郵：**MNPWhitePACT@tcbinc.org**
電話：**(718) 475-4210**

要了解有關 PACT 計劃、您的權利和保護以及其他 PACT 項目的更多資訊，請訪問：

<https://www.nyc.gov/site/nycha/about/pact.page>



PACT 熱線：212-306-4036
電郵：PACT@NYCHA.NYC.GOV
網站：<http://on.nyc.gov/nycha-pact>

如有以下問題，請聯絡 PACT 資源：

- 永久合理租金之共同承諾 (PACT) 計劃
- 基於項目的第 8 節
- 如何計算租金
- 住戶權利和保護

請注意：在轉換之前，日常管理和修繕問題應交由 NYCHA 處理。

客戶聯絡中心 (CCC)：718-707-7771

常見問題

➤ 住戶是否需要符合第 8 節的資格？

在 PACT 計劃下，所有目前的住戶都將自動符合第 8 節的資格。

➤ 在修繕期間，租戶將移至何處？

預計在整個進行修繕和翻新的過程中，租戶將留在原地。在作業期間，將提供迎賓套房作為暫時休息處。

➤ 如何確保物業不受路人和深夜干擾？

雖然會保留一些面向公眾的戶外區域，但我們將透過周到的設計和新的安全功能（如攝像頭和照明），來確保大樓的安全。

➤ 關於害蟲控制和垃圾問題將採取什麼措施？

廢棄物管理是設計過程中的優先事項，將是新管理維護的積極一部分。

問題與回答

