



MNP/W PACT PARTNER

社会服务计划

2024 年 2 月 7 日下午 6:00

Church of the Resurrection
325 E 101st Street, New York, NY 10029

报告者:

THE COMMUNITY
BUILDERS

ASCENDANT
NEIGHBORHOOD DEVELOPMENT

MDG
DEVELOPMENT
MANAGEMENT
CONSTRUCTION

W
WAVECREST
MANAGEMENT

terrain



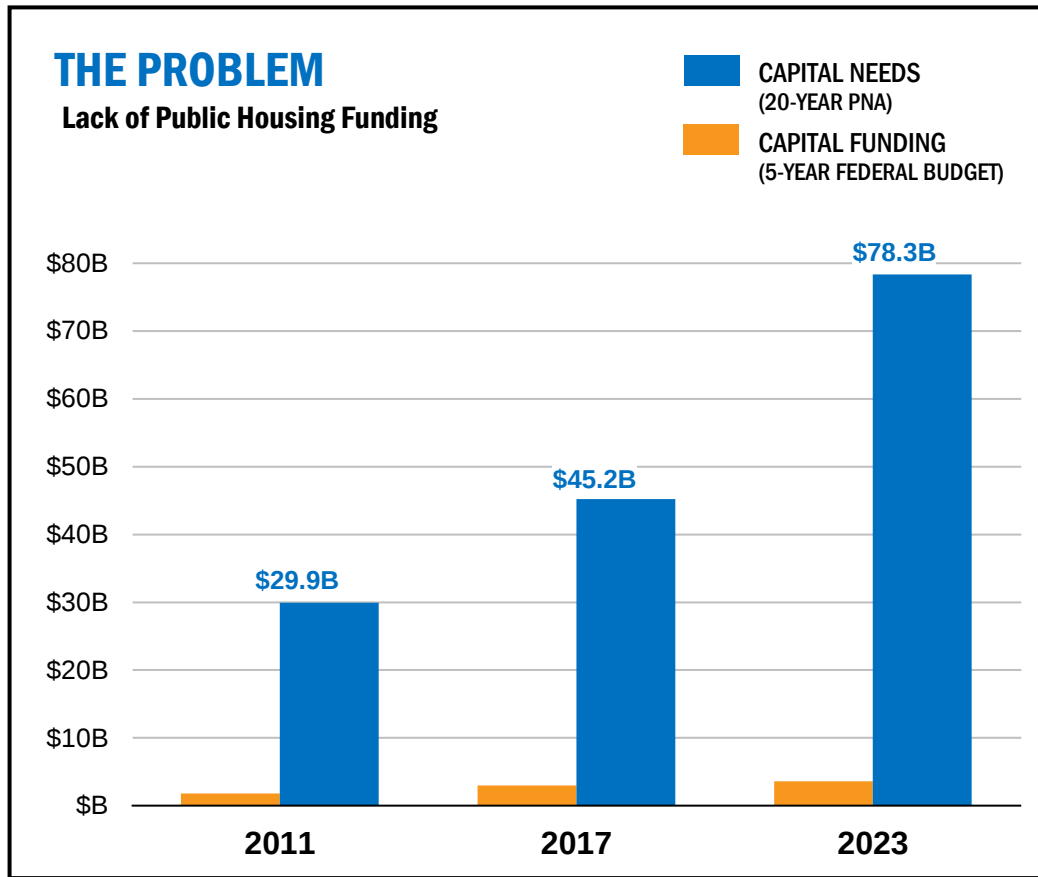
议程

- 什么是“永久合理租金之共同承诺” (PACT) ?
- 关于我们
- 新租约概况 — 回顾
- 社会服务模式
- 即将召开的会议议程
- 问题与回答

什么是“永久合理租金之共同承诺” (PACT) ?

什么是 PACT ?

- 纽约市房屋局 (NYCHA) 需要 783 亿美元来全面翻新及改造其住房，但联邦政府只提供了所需资金的一小部分。
- 通过 PACT，将开发项目纳入租金援助示范 (RAD) 中，并转换为一个更稳定的、由联邦政府资助的计划，称为基于项目的第 8 节。
- PACT 释放资金以完成全面维修，同时使住房永远负担得起，并确保住户享有与他们在公共住房计划中拥有的相同基本权利。



PACT 如何运作

PACT 依赖与私营和非营利发展合作伙伴的合作关系，这些合作伙伴是根据住户的意见选择的。

全面维修

开发合作伙伴带来了设计和建设方面的专业知识。他们解决了开发过程中所有的物质需求。

专业管理

物业管理合作伙伴负责大楼和场地日常营运和维护。

加强服务

与社会服务提供商的合作关系有助于通过住户意见改善现场服务和规划。

公共控制： NYCHA 和住户

您的开发项目将仍为公共控制。在转换后，**NYCHA** 将继续拥有土地和大楼、管理第 8 节补贴和候补名单，并监督开发项目的情况。如有需要，**NYCHA** 能够介入解决住户与新物业管理团队之间可能出现的任何问题。



Independence



Ocean Bay (Bayside)

PACT 住户保护

- 所有住户**继续支付其经过调整后的总家庭收入的30%**作为房租。
- 住户无需支付超出目前所付金额的任何**额外费用或收费**。
- 所有目前的住户均**自动符合**基于项目的第 8 节计划，并获得新的第 8 节租约。
- 租赁协议**每年自动续约**，除非有正当理由，否则不得终止。
- 住户**有权留下来**，或如需要暂时搬迁，则**有权返回**住所。
- 当适当大小的公寓空出时，所有居住空间过大或过小的家庭都必须**搬迁至大小合适的公寓**。
- 所有**搬迁和打包费用均由** PACT 合作伙伴**承担**。
- 住户可以**将亲属加入**他们的第 8 节住所，并且他们将拥有**继承权**。
- 住户有权发起**申诉听证会**。
- 住户可以**申请** PACT 创造的**工作**。

*例外情况可能适用于支付固定租金的家庭、目前参加第 8 节的租户或符合 HUD 所定义的混合家庭。

**目前住户，包括所有在公共住房租约上或合法居住的人。

关于我们

关于我们

开发团队、总承包商和物业管理公司

THE **COMMUNITY**
BUILDERS

ASCENDANT
NEIGHBORHOOD DEVELOPMENT

MDG
DEVELOPMENT
MANAGEMENT
CONSTRUCTION

WAVECREST
MANAGEMENT

建筑师、景观设计师和可持续发展顾问

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

UAI
URBAN ARCHITECTURAL INITIATIVES

terrain

BRIGHT POWER

项目时间表

2023/2024年初开发前期

住户参与、设计、调查以及公寓和物业检查

**社会服务计划
2024年秋季/冬季**

为社会服务计划制定的需求评估

**示范单位
2023年秋季/冬季**

让住户体验完工的
示范单位和提供反
馈意见

**租约签订
冬季/2024年春季**

将邀请住户签订新租约

**转换和
管理交接
2024年夏季**

新的管理团队和
保安人员接管
日常运作

**施工
2024-2026年**

公寓翻新、
保安和无障碍
升级、电梯、
供暖和屋顶改善

**项目完工
2026年夏季**

施工结束，新物业管理
团队继续监管物业

住户会议日程安排

请注意：确切的日程可能会发生变化

会议	主题	日期
过去的会议		
1	项目开始：PACT 合作伙伴介绍	2023年2月
2	单位检查/工作范围/设计开始	2023年4月
3	设计研讨会和住户调查	2023年5月
4	住房质量标准 (HQS) 检查 and 设计研讨会跟进	2023年6月
5	管理团队和租赁介绍	2023年9月
6	租赁介绍	2023年10月
7	社会服务需求评估结果	2023年11月
8	社会服务计划	2024年2月
即将召开的会议		
9	租赁审查	2024年3月
10	最终设计计划	2024年4月
11	本地招聘介绍	2024年5月
12	交接计划、第 8 节介绍（由 NYCHA 共同介绍）	2024年6月

管理层转换 – 回顾

- ❑ 作为 **PACT** 转换的一部分，所有住户均必须签订新租约
- ❑ Metro North 住户将从第 9 节（公共住房）转换到基于项目的第 8 节
- ❑ NYCHA 租赁住房部门将继续：
 - ✓ 重新认证住户资格
 - ✓ 确定住户每月租金部分
 - ✓ 处理第 8 节住房选择优惠券申请
 - ✓ 通过 NYCHA 自助服务门户网站处理新增/移除家庭成员的请求
- ❑ Wavecrest 团队成员将会在我们的场地办公室协助住户使用该自助服务门户网站。
- ❑ 将修缮、租金支付等事项交接给新的物业管理团队：Wavecrest Management
- ❑ 将实施新的房屋规则，新的管理层将负责维护新的房屋规则并解决违规问题

管理层转换 – 新租约概况

- ❑ 目前在租约上的 **Metro North** 住户将通过 **PACT** 计划自动符合第 8 节资格
- ❑ 租户租金部分将保持在调整后家庭总收入的 **30%***
- ❑ 支付固定租金的租户，其租金将在五年分阶段内涨至 **30%**
- ❑ 住户将签订一年的租约，并在每年重新认证后自动续约
- ❑ 水电费和空调附加费将保持不变
- ❑ 根据 **NYCHA** 的宠物政策，允许目前的住户养宠物（一只狗或一只猫）。您必须在转换之前向 **NYCHA** 注册您的宠物
- ❑ **Metro North Plaza** 的新住户将来自 **NYCHA** 第 8 节租赁住房管理部门的等待名单中
- ❑ 住户仍可参加申诉听证会
- ❑ 法律援助中心可以为您的新租约提供独立的法律建议 – **免费!**
 - **免费法律援助热线： (212)298-3450**

*例外情况可能适用于支付固定租金的家庭、基于第 8 节参与者的目前租户或如美国住房及城市发展部 (HUD) 所定义的混合家庭。

什么是法律援助？

法律援助协会是一个独立的非营利组织，将提供有关您新租约的**免费**独立的法律建议。

此热线为 **NYCHA PACT** 计划的住户专设：

免费法律援助热线：(212)298-3450

为转换做准备 – 租约签订 – 回顾

在签订租约时，将需要下列文件：

- ☐ 所有年满 **18** 岁的家庭成员由政府签发带照片的身份证件
 - 例如：驾照、非驾照、许可证、护照
- ☐ 所有家庭成员的社会安全卡
- ☐ 所有家庭成员的出生证明
- ☐ 宠物和/或洗衣机注册文件
- ☐ 合理的住房请求和证明文件
- ☐ 您希望我们的工程合作伙伴 **MDG** 注意的任何特殊请求

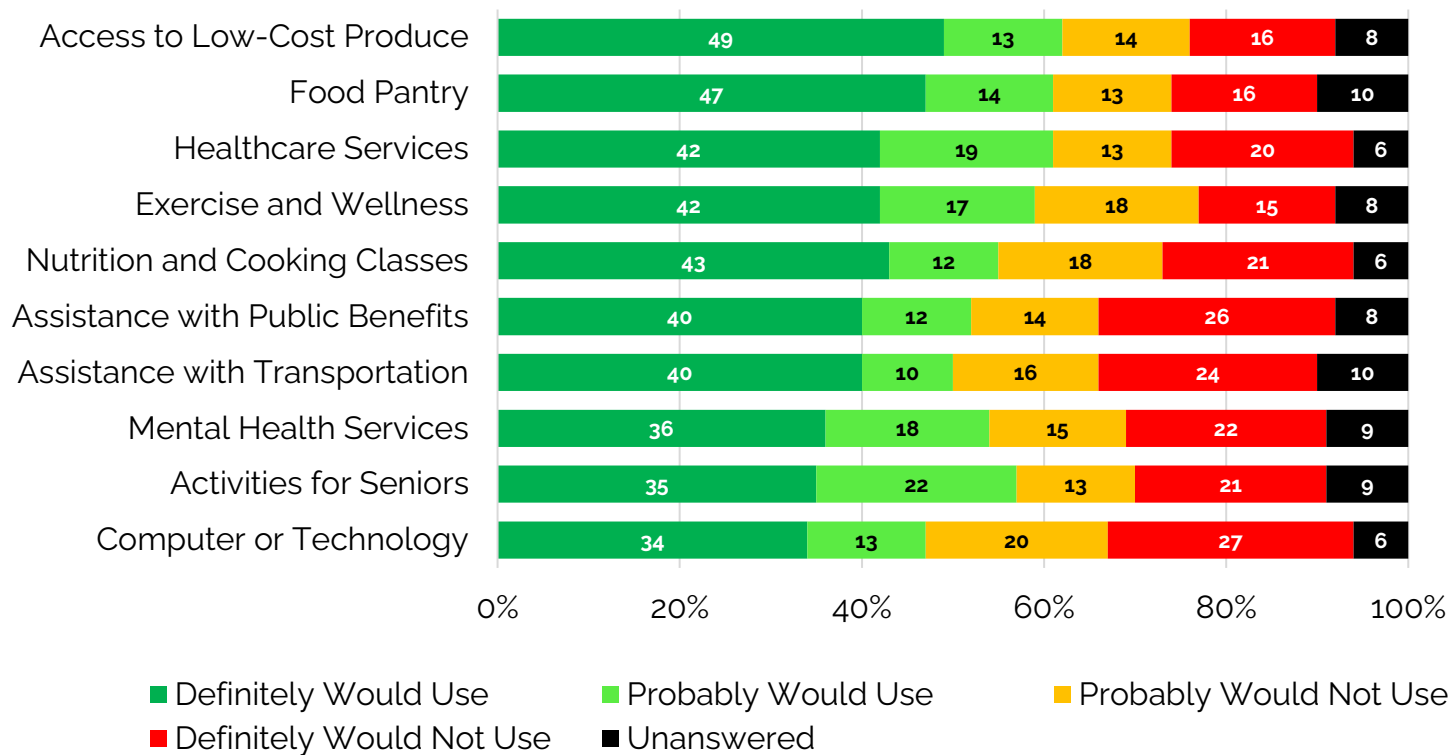
Wavecrest 已经与 **NYCHA** 审查了租户文件。在过户之前，住户应该与 **NYCHA** 物业管理部门沟通，以完成和更新租户文件。

本月已向住户分发了租约样本。在接下来的几周内，**PACT** 团队将对住户进行家访，以签署他们的新租约。

社会服务模式

已确定的服务差距

Metro North 的前 10 项服务需求



社会服务 — 目标

Metro North Plaza 的策略性社会服务目标

- ☐ 支持有欠款的家庭
- ☐ 减少住户的孤立感
- ☐ 增加身心健康服务的提供
- ☐ 减少粮食不安全感
- ☐ 提高金融素养和信用建立能力
- ☐ 增加符合资格住户的选民登记
- ☐ 提高安全与保障

社会服务协调模式

THE COMMUNITY BUILDERS
COMMUNITY LIFE

主要服务协调员

1 名全职 CLSC 现场人员
为住户提供一对一的指导
与物业经理和 NYCHA 协调
计划监督和评估

现场提供者

UNION
SETTLEMENT



一般活动规划

心理健康研讨会
健康诊所日
社区参与活动
安全社区计划

(以上仅为例子, 并非详细清单)



亞洲人平等會
ASIAN AMERICANS FOR EQUALITY

华语住户服务

语言翻译
华人个案/社工

(以上仅为例子, 并非详细清单)

其他活动计划

即将召开的会议信息

- ❑ 下一次 PACT 会议

- ❑ 2024 年 3 月 6 日

- ❑ 议程

- ❑ 租赁审查

PACT 合作伙伴联系方式

**MNP/W
P A C T**

有关 MNP/W PACT 10 和即将举行的会议的信息，请浏览我们的网站或通过以下方式与我们联系：

网站： MNPWhitePACT.tcbinc.org
电邮： MNPWhitePACT@tcbinc.org
电话： (718) 475-4210

Wavecrest 联系信息：
电邮： MetroNorth@twmt.net
电话： (718) 475-4210

要了解有关 PACT 计划、您的权利和保护以及其他 PACT 项目的更多信息，请浏览：

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



PACT 热线： 212-306-4036
电邮： PACT@NYCHA.NYC.GOV
网站： <http://on.nyc.gov/nycha-pact>

如有以下问题，请联络 PACT 资源：

- 永久合理租金之共同承诺 (PACT) 计划
- 基于项目的第 8 节
- 如何计算租金
- 住户权利和保护

请注意：在转换之前，日常管理和修缮问题应交由 NYCHA 处理。

客户联络中心 (CCC)： 718-707-7771

常见问题

➤ 住户是否需要符合/重新认证第 8 节的资格？

在 PACT 计划下，所有目前的住户都将自动符合基于项目的第 8 节的资格。

➤ 在翻新期间，租户将迁移至何处？

预计在大部份的翻新期间，租户将继续留在他们的公寓中。在作业期间，将提供迎宾套房作为暂时休息处。有些工程可能需要协调，并支付让租户暂时迁移到现场或附近的公寓的费用，这将由 MNP/W PACT 团队进行协调。

➤ Wavecrest 将何时接管成为管理者？

目前预计包括 Wavecrest 在内的 MNP/W PACT 团队，将在 2024 年夏季开始在物业转换时营运此楼大楼。在此之前，NYCHA 物业管理将继续提供物业服务。

➤ 在翻新工程后，此物业将如何保持安全？

这次的翻新工程将包含具门禁控制的新前门，以及在大楼内外的新安全摄像头和照明。此物业将会有一位现场经理和管理员。

问题与回答

