



# MNP/W PACT PARTNER

社會服務計劃

2024年1月31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

MDG  
DEVELOPMENT  
MANAGEMENT  
CONSTRUCTION

W  
WAVECREST  
MANAGEMENT

terrain



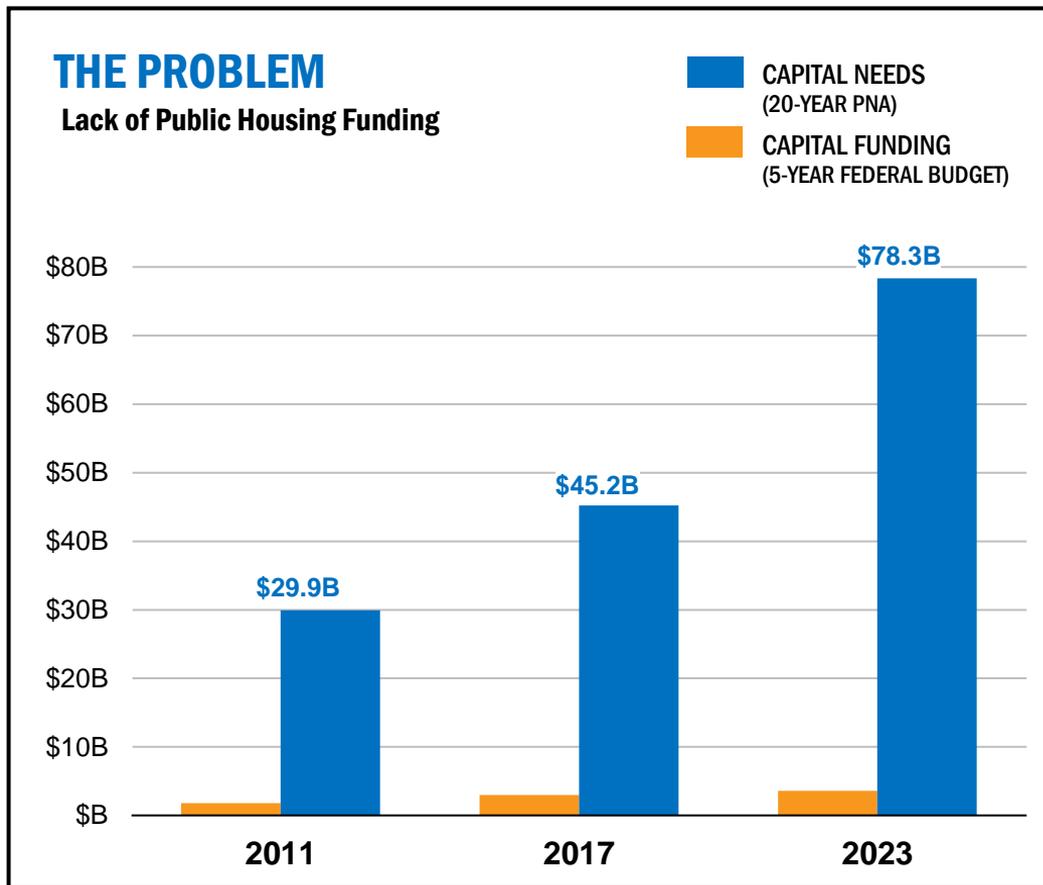
## 議程

- 什麼是「永久合理租金之共同承諾」(PACT)
- 關於我們
- 新租約概況 — 回顧
- 社會服務模式
- 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 PACT ?

- 紐約市房屋局 (NYCHA) 需要783億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。



# 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。



Independence



Ocean Bay (Bayside)

# PACT 住戶保護

- 所有住戶**持續支付其經調整後的總家庭收入的 30%** 作為房租。
- 住戶無需支付超出目前支付金額的**任何額外費用或收費**。
- 所有的目前住戶均**自動符合**基於項目的第 8 節計劃，並獲得新的第 8 節租約。
- 租賃協議**每年自動續約**，除非有正當理由，否則不得終止。
- 住戶**有權留下來**，或者如需要暫時搬遷，則**有權返回**住所。
- 當適當大小的公寓空出時，所有居住空間過大或過小的家庭都必須**搬遷至大小合適的公寓**。
- 所有**搬遷和打包費用均由** PACT 合作夥伴**承擔**。
- 住戶可以**將親屬加入**他們的第 8 節住所，並且他們將擁有**繼承權**。
- 住戶有權發起**申訴聽證會**。
- 住戶可以**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。

\*\*目前住戶包括所有在公共住房租約上或合法居住的人。

# 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

**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年初開發前期

住戶參與、設計、調查以及公寓和物業檢查

社會服務計劃  
2024年秋季/冬季

為社會服務計劃制定的需求評估

示範單位  
2023年秋季/冬季

完工的示範單位作  
為住戶體驗和提供  
意見回饋

租約簽訂  
冬季/2024年春季

將邀請住戶簽訂新租約

轉換和  
管理交接  
2024年夏季

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年夏季

施工結束，新物業管理  
團隊繼續監管物業

# 住戶會議排程

請注意：確切的排程可能會發生變化

會議	主題	日期
過去的會議		
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	社會服務需求評估結果	2023年11月
8	<b>社會服務計劃</b>	<b>2024年1月</b>
即將召開的會議		
9	租賃審查	2024年2月
10	最終設計計劃	2024年3月
11	本地招聘介紹	2024年4月
12	交接計劃、第8節介紹（由NYCHA共同介紹）	2024年5月

# 管理轉換 – 回顧

- ❑ 作為 **PACT** 轉換的一部份，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）轉換到基於項目的第 8 節
- ❑ 基於項目的第 8 節
- ❑ **NYCHA** 租賃住房部門將繼續：
  - ✓ 重新認證住戶資格
  - ✓ 確定住戶每月租金部份
  - ✓ 處理第 8 節住房選擇優惠券申請
  - ✓ 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**
- ❑ 將實施新的房屋規則，新的管理層將負責維護新的房屋規則並解決違規問題

# 管理轉換 – 新租約概況

- ❑ 在租約上目前的 **Gaylord White** 住戶將透過 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
- ❑ 根據 NYCHA 的寵物政策，目前的住戶可以養寵物（一隻狗或一隻貓）。您必須在轉換之前向 NYCHA 註冊您的寵物
- ❑ **Gaylord White Houses** 的新住戶將來自 NYCHA 第 8 節租賃住房管理部門的候補名單
- ❑ 住戶仍可參加申訴聽證會
- ❑ 法律援助中心可以為您的新租約提供獨立的法律建議 – **免費!**
  - **免費法律援助熱線：(212)298-3450**

\*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。

## 什麼是法律援助？

法律援助協會是一個獨立的非營利組織，將提供有關您新租約的**免費**獨立的法律建議。

此熱線專為 **NYCHA PACT** 計劃住戶服務：

**免費法律援助熱線：(212)298-3450**

# 為轉換做準備 – 租約簽訂 – 回顧

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

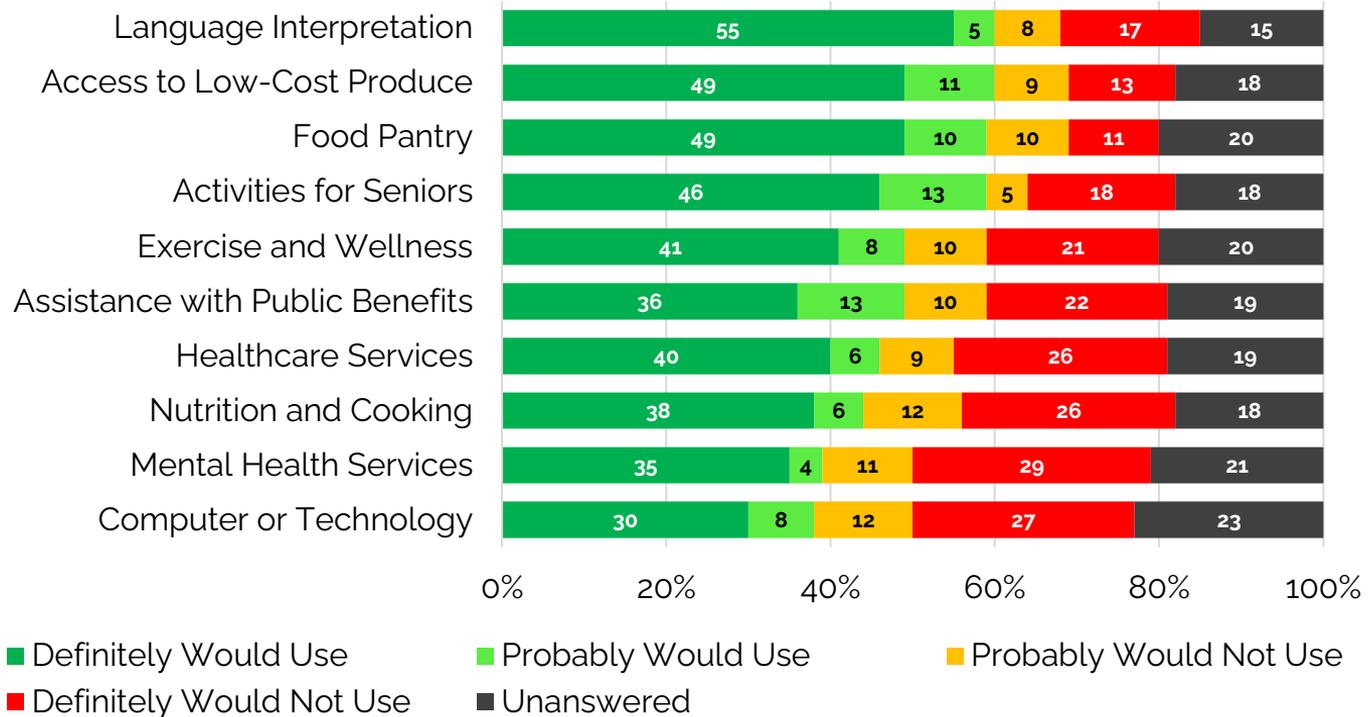
Wavecrest 已經與 NYCHA 審查了租戶文件。在交屋之前，住戶應該與 NYCHA 物業管理部門溝通，以完成和更新租戶文件。

本月已向住戶分發了租約樣本。在接下來的幾周內，PACT 團隊將對住戶進行家訪，以簽署他們的新租約。

# 社會服務模式

# 已確定的服務差距

## Gaylord White 的前 10 項服務需求



# 社會服務 - 目標

## Gaylord White Houses 的策略性社會服務目標

- 支持有欠款的家庭
- 減少住戶的孤立感
- 增加身心健康服務的提供
- 減少糧食不安全感
- 提高金融素養和信用建立能力
- 增加符合資格住戶的選民登記
- 提高安全與保障

# 社會服務協調模式

THE **COMMUNITY BUILDERS**  
COMMUNITY LIFE

## 主要服務協調員

1 名全職 CLSC 現場人員  
為住戶提供一對一的指導  
與物業經理和 NYCHA 協調  
計劃監督和評估

## 現場提供者

### UNION SETTLEMENT

#### 現場服務

- 長者服務
- 成人教育
- 心理健康服務
- 紐約市福利計劃
- 健身課程
- 骨牌和寶果遊戲
- 科技學習
- 藝術與文化課程

(以上僅為例子，並非詳細清單)



#### 一般活動規劃

心理健康研討會  
健康診所日  
社區參與活動  
安全社區計劃

(以上僅為例子，並非詳細清單)



亞洲人平等會  
ASIAN AMERICANS FOR EQUALITY

#### 華語住戶服務

語言翻譯  
華人個案/社會工作人員

(以上僅為例子，並非詳細清單)

#### 其他的活動規劃

# 即將召開的會議資訊

- ❑ 下一次 PACT 會議
  - ❑ 2024 年 2 月 28 日
  - ❑ 議程
    - ❑ 租賃審查

# PACT 合作夥伴聯絡方式

**MNP/W  
PACT**

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](http://MNPWhitePACT.tcbinc.org)  
電郵：[MNPWhitePACT@tcbinc.org](mailto:MNPWhitePACT@tcbinc.org)  
電話：(718) 475-4210

Wavecrest 聯絡資訊：  
電郵：[GaylordWhite@twmt.net](mailto:GaylordWhite@twmt.net)  
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](mailto:PACT@NYCHA.NYC.GOV)  
網站：<http://on.nyc.gov/nycha-pact>

PACT 辦公時間：  
週一上午 8:30 至下午 12:00，地點在 Union Settlement 老年中心

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/重新認證第 8 節的資格？

在 PACT 計劃下，所有目前的租約住戶都將自動符合基於項目的第 8 節的資格。

## ➤ 在翻新期間，租戶將遷移至何處？

預計在大部份的翻新期間，租戶將繼續留在他們的公寓中。在作業期間，將提供迎賓套房作為暫時休息處。有些工程可能需要協調，並支付讓租戶暫時遷移到現場或附近的公寓的費用，這將由 MNP/W PACT 團隊進行協調。

## ➤ Wavecrest 將何時接管成為管理者？

目前預計包括 Wavecrest 在內的 MNP/W PACT 團隊，將在 2024 年夏季開始在物業轉換時營運此棟大樓。在此之前，NYCHA 物業管理將繼續提供物業服務。

## ➤ 在翻新工程後，此物業將如何保持安全？

這次的翻新工程將包含具門禁控制的新前門，以及在大樓內外的新安全攝像頭和照明。此物業將會有一位現場經理和管理員。

# 問題與回答

