

什么是

RAD/ **PACT** ?

NYCHA 实话实说系列的一部分

NYCHA 建筑物需要维修

NYCHA 的计划是什么？

NYCHA 建筑物需要 400 亿美元的维修费用!

NYCHA 有两个通过一些新计划筹集资金的想法:

- 这些计划被称为“NYCHA 2.0”和“变革蓝图”
(A Blueprint for Change)



NYCHA 的计划是什么？

有几个不同的计划是 NYCHA 2.0 的一部分。
他们都各有一些优点和一些缺点。

- RAD/PACT
- 置入 (Infill)
- 开发权转让 (Transfer of Development Rights, TDR)



什么是 RAD/PACT?

RAD/PACT 是纽约市房屋局 (New York City Housing Authority, NYCHA) 用来尝试转移维护建筑物责任的计划之一。

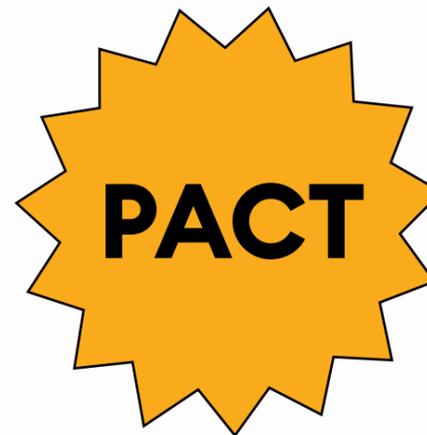
它允许 NYCHA 将其建筑物转让给私人房东，之后由后者而不是 NYCHA 来管理建筑物。

什么是 RAD/PACT?

该计划在纽约市有几个不同的名称。
联邦政府称其为 RAD, 纽约称其为 RACT。



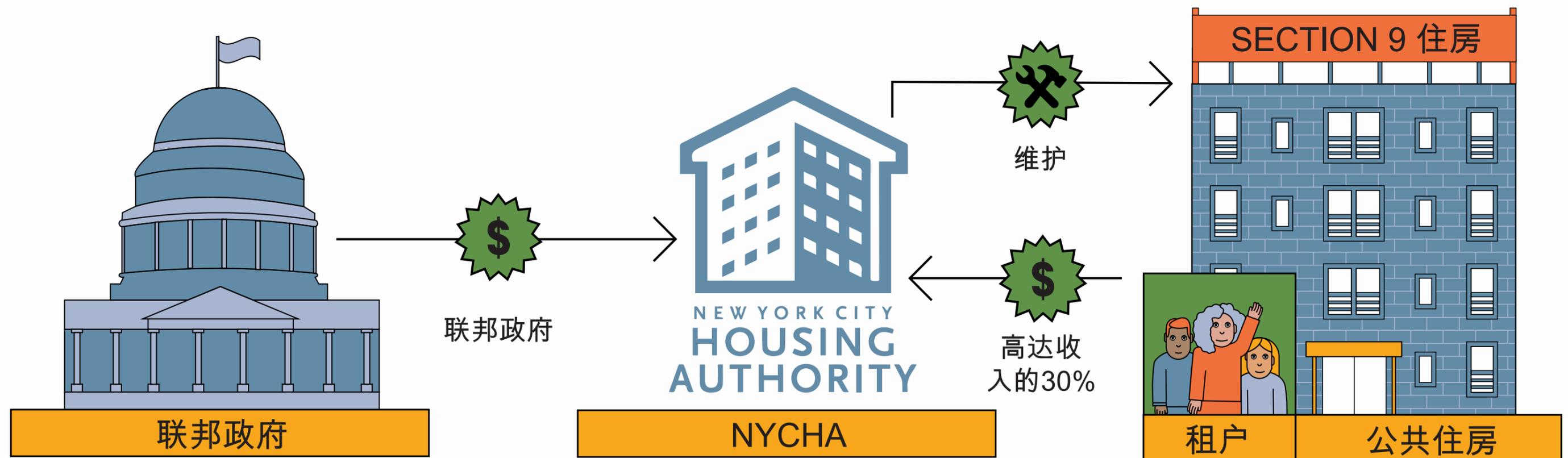
租金补助示范
(Rental Assistance
Demonstration)



永久合理租金之共同承诺
(Permanent Affordability
Commitment Together)

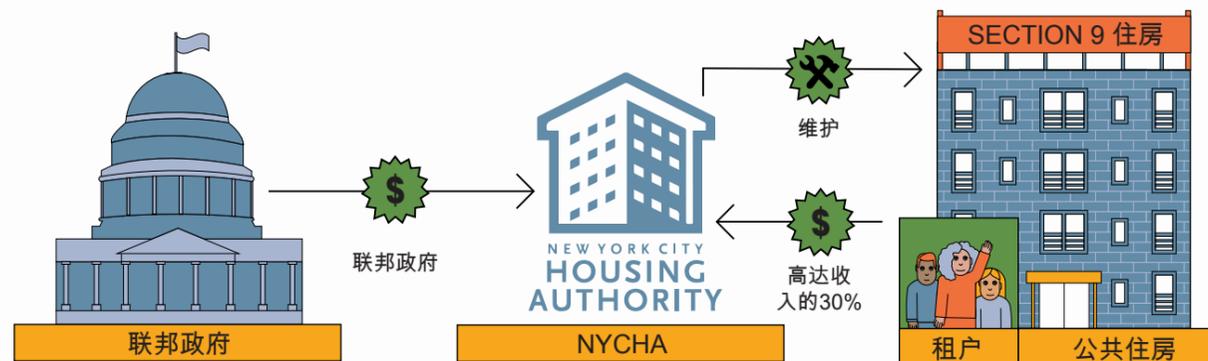
RAD/PACT 是如何运作的？

公共住房 (Section 9) 建筑

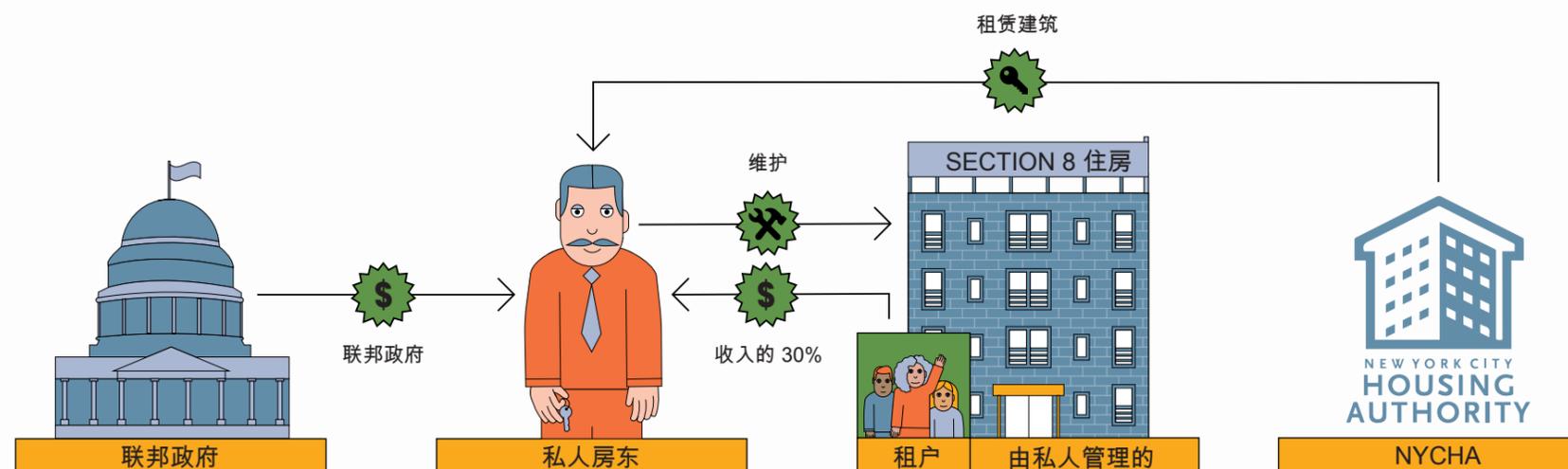


RAD/PACT 是如何运作的？

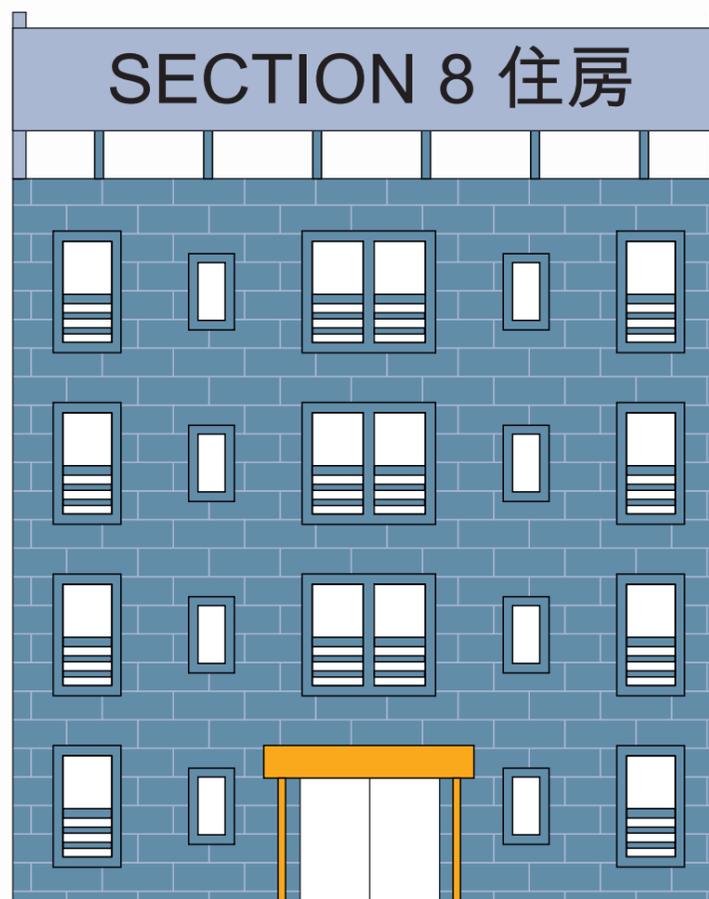
公共住房 (Section 9) 建筑



私人管理建筑

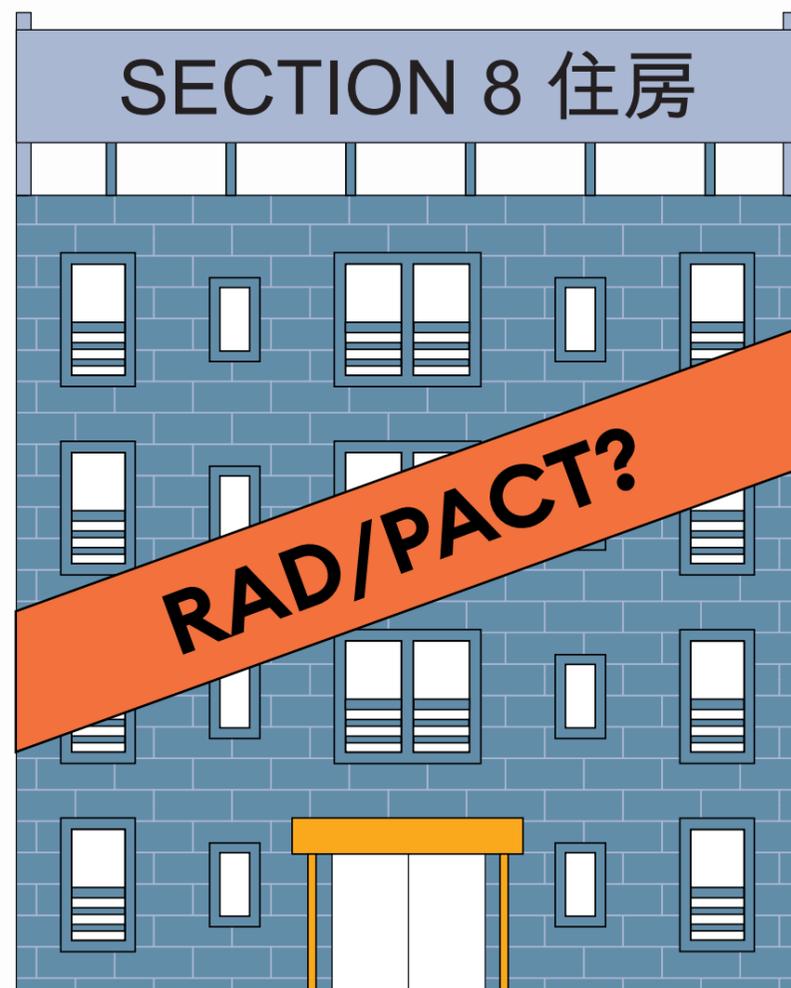


Section 8 建筑是什么？



在以项目为基础的 Section 8 中，每套公寓房东获得两笔付款 — 一笔来自租户，支付其收入的 30%，另一笔来自联邦政府，支付市场租金的余额。

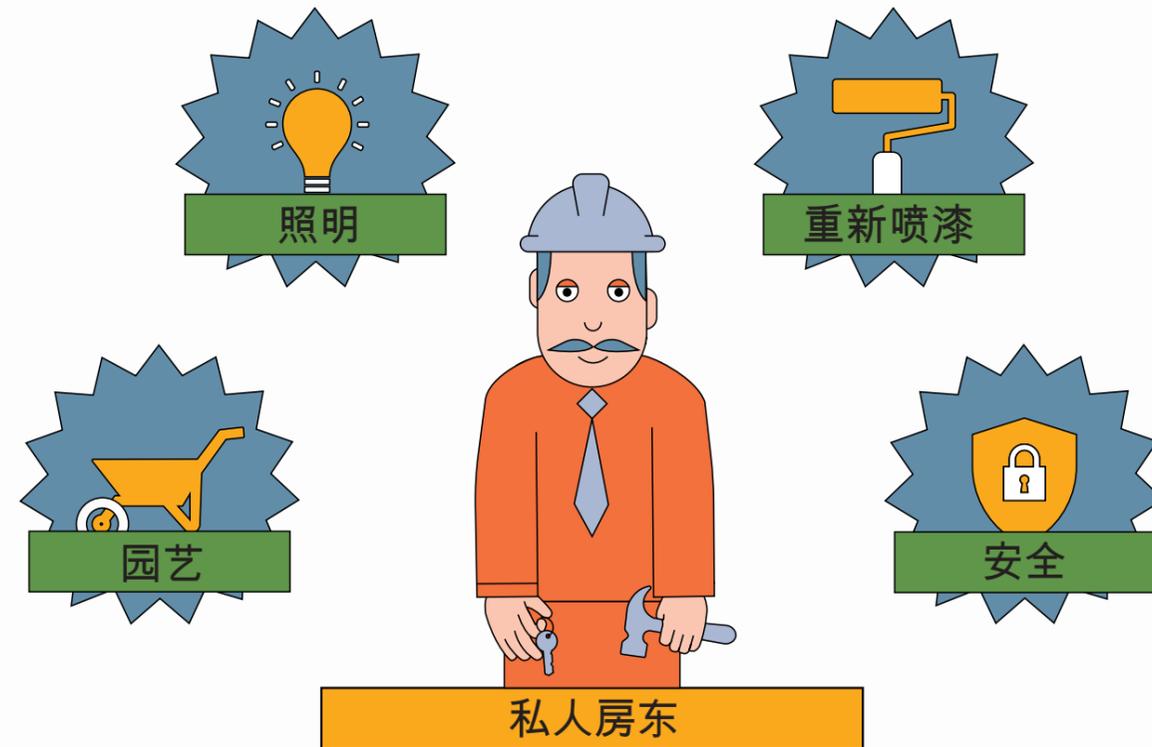
您的建筑物被转换的可能性有多大？



NYCHA 希望通过将建筑物转移到 RAD/PACT 项目中, 来转移管理其建筑物的责任。

- NYCHA 已经改变了成千上万的 纽约市住房单元, 其是通过 RAD/PACT 而且正致力于改变更多住房。

NYCHA 表示居民将受益于...



新房东应该根据居民的意见和 NYCHA 确定的需求对建筑物进行维修。

NYCHA 表示居民将受益于...

居民大多数权利保持不变，
就像 NYCHA 还在管理大楼的时候一样。



居民有权将他们的公寓转让给亲人。

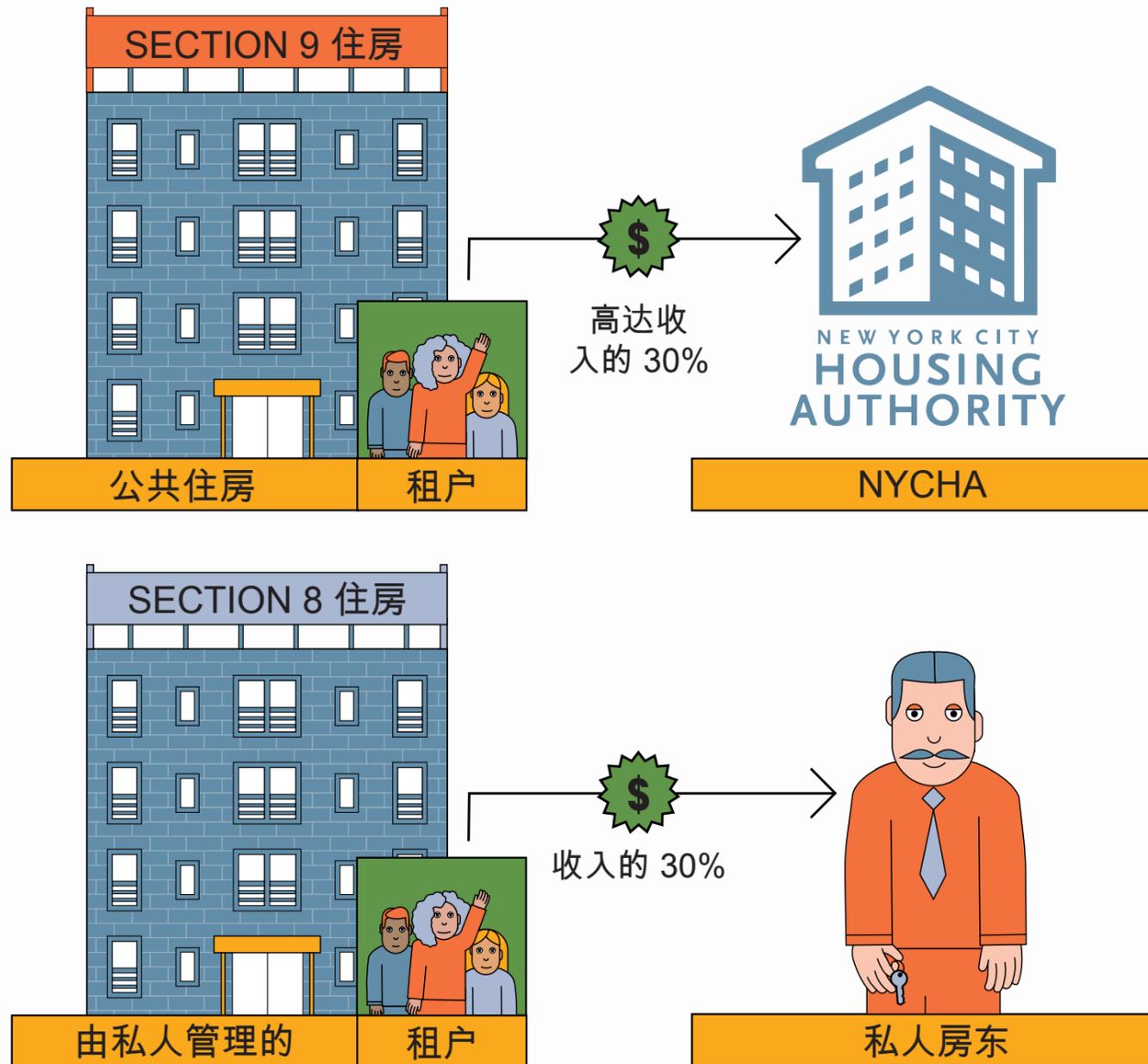


居民有权通过居民协会组织起来。



如果居民有不满，他们有权进行听证。

居民会怎么吃亏？



- ✗ 居民可能需要支付更多租金
- ✗ RAD/PACT 为 NYCHA 赚不了多少钱
- ✗ 私人房东对霉菌和泄漏监察员或 NYCHA 监察员没有解释义务
- ✗ 私人房东对民选官员的解释义务可能较小
- ✗ 私人房东可能更快地起诉租户
- ✗ 从长远来看, 可能意味着公共住房会减少

多难实现？



- 如果 NYCHA 想要租赁其住宅区的一部分，则必须通过美国住房和城市发展部 (Department of Housing and Urban Development, HUD) 的批准程序。
- 这意味着 NYCHA 必须听取居民的意见！如果您不同意他们的租赁土地计划，请确保您发表了他们能听到的意见。

NYCHA 2.0 的计划之间有什么区别？

RAD/PACT	置入 (Infill)	TDR
<ul style="list-style-type: none"> • 私人房东将代替 NYCHA 管理您的建筑 • 建筑物从公共住房 (Section 9) 转换为基于项目的 Section 8 住房 • 政府和租户的持续付款将支付给私人房东而不是 NYCHA 	<ul style="list-style-type: none"> • NYCHA 仍然管理您的建筑物 • 栋新建筑取代了 NYCHA 物业现在可能是游乐场或草坪的土地 • NYCHA 表示筹集的资金将用于维修您的 NYCHA 大楼, 但目前没有筹集资金。 	<ul style="list-style-type: none"> • NYCHA 仍然管理您的建筑物 • NYCHA 通过将未使用的开发权出售给私人开发商以在 NYCHA 建筑附近建造来赚钱。 • 开发商的一次性付款用于维修 NYCHA 建筑。

您的住宅区发生了什么情况？

您能做些什么来参与？



- 1 加入您的 NYCHA 居民协会。这是了解纽约市或 NYCHA 是否计划将这些计划中的任何一项纳入您的住宅区的好方法。
- 2 与您的邻居交谈
- 3 参加公开会议
- 4 联系当地社区组织
- 5 联系您的市议会成员

问题/讨论