



NEW YORK CITY HOUSING AUTHORITY
OFFICE OF THE EVP FOR REAL ESTATE DEVELOPMENT
90 CHURCH STREET • NEW YORK, NY 10007
TEL: (212) 306-3000 • nyc.gov/nycha

2024年1月23日

致Fulton Houses, Elliott Houses, Chelsea Houses, 及Chelsea Addition住宅区的居民们:

如您所知, 根据多年来所进行的居民为主的参与活动, 纽约市房屋局 (NYCHA) 计划通过「永久合理租金之共同承诺」(PACT) 计划寻求批准, 与居民选择的 PACT 合作伙伴, Essence Development以及The Related Companies共同合作, 为Fulton Houses (the “Fulton住宅区”) 和 Elliott Houses, Chelsea Houses, 及 Chelsea Addition (the “Elliott-Chelsea住宅区”) 的所有现居 NYCHA 居民建造新的住宅楼。 本手册的目的是向您提供: 1) 关于您所居住宅楼的重建工程的现况的重要更新信息 2) 提醒所有居民有关新住宅楼所属的PACT 计划提供的居民继续享有的权利和保障。

通过PACT计划, 您所居房屋将参加联邦资助的「租金补助示范」(RAD) 计划并转换至稳定的, 由联邦资助的住宅区专属第8章房屋租金补助计划。 该转换将让NYCHA建立公私合作伙伴关系, 为住宅区筹集全面重建工程所需的资金, 与此同时保留您的权利和保障。 重要的是, 所有承租家庭将继续支付经调整的家庭总收入的百分之30为租金

根据提议的方案, 住宅区现居的2,056 户家庭中的每户家庭最终将迁入崭新且配备符合ADA规定的无障碍设施及可持续的住宅楼。 另外, 每栋新建住宅楼还将配备各项设施, 包括门卫, 标准尺寸的电梯, 安全的邮件收发室, 增强保安措施, 楼顶露台, 改善的公园空间, 每个住房单位安装的居民可自控温度的暖气和空调机, 以及每户家庭配备洗衣机和烘干机。 最后, 我们的PACT合作伙伴将在两个住宅区提供专业的物业管理, 优质的社会服务和社区计划。

除了更换现有的所有 2,056 套 NYCHA 住房单位外, 提议的方案还将在Fulton 和Elliott-Chelsea 住宅区提供额外的平价的和市价住房、扩建的社区设施、社区零售店铺和开放空间, 以造福所有居民和周边Chelsea 社区。 在过去的几个月里, NYCHA和PACT合作伙伴已经开始规划新住宅楼的设计、搬迁流程、社会服务、物业管理、安全、就业等工作。 请查看本信随附的关于规划流程, 以及常见问题解答的更多信息。

虽然我们仍处于规划和公众审查和批准的早期阶段, 但我们将继续在整个决策过程中与居民、当地社区和民选官员合作, 并在计划进一步改进时为居民提供最新信息。 我们致力于定期进行沟通、增加透明度, 并确保始终以Fulton和 Elliott-Chelsea住宅区的居民为中心。 如果您有任何迫切的问题或疑虑, 请通过电话、电邮或在办公时间来访等方式直接与我们联系, 详情请参见随附手册的第3页。

Jonathan Gouveia
房地产开发部执行副总监

Fulton 和 Elliott-Chelsea 住宅区重建项目最新情况



环境审查和进度

环境审查将是明年工作的重点。 该重建项目的广泛性质要求我们通过国家环境政策法案 (NEPA) 的环境影响报告 (EIS) 进行环境审查。此流程将允许我们研究该项目对该地区的人文、建筑和自然环境的潜在影响。

环境审查的流程必须在重建项目开始前完成。目前,我们预期工程的第一阶段将在2024年底或2025年初开始。**请查阅第4页的“环境审查”部份了解更多关于该流程和参与方法的详情。**

临时搬迁

只有大约百分之6的家庭将需要在工程进行期间临时搬迁。 PACT合作伙伴已提议在Fulton and Elliott-Chelsea住宅区进行的新建筑工程采用「先建后搬」的方案。因此,目前约有百分之94的现居家庭将一次性直接迁入新建的住房单位。居民将在大约3年后迁入第一批替换住宅楼。

只有Chelsea Addition 住宅楼 (436 W 27th Street) 和 Fulton 住宅区11号住宅楼 (401 and 419 W 19th Street) 的居民在第一批替换住宅楼施工期间需要临时搬迁。 NYCHA 和 PACT合作伙伴将与居住在这两栋住宅楼的家庭合作,确定如何更好地满足他们的需求以及完善整个搬迁流程。

对于这些居民,搬迁流程将在工程开始前进行,而且他们将在替换住宅楼的建筑工程进行期间居住在临时安置住房单位。当建筑工程完成后,他们将可迁入其已分配的新住房单位。

我们将与每个家庭合作,讨论各种选项并确保采取最适当的方法解决所有被安置的家庭的需求。

居民将无需支付任何与搬迁相关的费用。 NYCHA 和PACT合作伙伴将支付搬迁费用和专家费用,以帮助居民完成包装和搬迁过程的各个阶段。所提供的支持服务适用于临时和最后搬迁。

Fulton 和 Elliott-Chelsea 住宅区重建项目最新情况 (继续)

同时计划

NYCHA 将继续管理现有的住宅楼，直至住宅楼完全清空。新的替换住宅楼的建筑工程将在未来3年至8年内分阶段完成。PACT合作伙伴将在NYCHA的替换住宅楼的建筑工程完成和居民迁入其新住房单位后承担管理工作。也就是说，NYCHA将保留其对现有住宅楼和公共区域的物业管理的职责，直至住宅楼完全清空和更换。

相比NYCHA目前的物业管理工作，PACT合作伙伴的物业管理职责将增加。为了保持居民在替换住宅楼建造工程进行期间的生活质量，PACT合作伙伴承诺帮助NYCHA物业管理公司进行额外的保安、虫鼠患防治、建筑系统维修

和住房单位内的维修工作。首先，PACT合作伙伴将从2024年初开始在Fulton和Elliott-Chelsea住宅区提供保安巡逻人员和虫鼠患防治服务。

有关拟议方案和正在进行的规划过程的更多信息，请浏览网站：

<https://www.fultonelliottchelsea.com/resident-resources>

如何与我们联系：

PACT 合作伙伴团队：

如要与Essence/Related and Housing Opportunities Unlimited 公司联系，或需要预约住房单位的评估以更好地了解您的家庭需求，请致电：**718-775-3712**

或在以下办公时间与我们联系：

- Elliott-Chelsea 住宅区：星期二至星期四，上午9时至下午5时，或通过预约前往居民协会办公室，地址：西25街415号 (415 W 25th St)
- Fulton 住宅区：星期一至星期五，上午9时至下午5时，或通过预约前往，地址：西19街420号，房号1E (420 W 19th St Apt 1E)

NYCHA

如要了解更多关于PACT计划的详情：

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

如需紧急维修或解决相关问题，请致电客户服务部查询，电话：**718-707-7771**

居民权利和保障

随着Fulton和Elliott-Chelsea住宅区的重建项目开始如期进行,我们明白,您可能对您作为NYCHA居民的权利有疑问和疑虑。请谨记,根据联邦法律规定,参加PACT计划的所有居民的保障将继续适用于该项目。

• 我的家庭能确保获得新住宅楼中的一套新住房单位吗?

所有现有住户*都有权留在该物业,因此将在替换建筑物中获得一间新住房单位。

• 如果根据建筑工程需要,居民要临时搬迁到住宅区以外的住宅楼,怎么办?

我们现正采取办法,尽量避免需要搬迁至住宅区以外的住宅楼的情况发生。但是,如果这些情况无法避免,联邦法规确保任何需要临时搬迁的居民都有权在替换住宅楼的工程结束后返回其住宅区的新替换住房单位。

• 当我迁回新居住房单位后,我所付的租金会改变吗?

不会。当所有Fulton和Elliott-Chelsea住宅区的居民搬入新住房单位后,将继续支付经调整的家庭总收入**的百分之30为租金。

• 我将需要因该流程搬至面积较小或较大的住房单位吗?

当替换住宅楼的建筑工程结束时,所有居住在面积超标或不足的家庭将需要搬迁至合适面积的住房单位。我们将与您一起了解每个家庭的需求,以便相应地规划和设计新建住宅楼。

• 当我搬进替换大楼的新住房单位后,我是否需要支付新的费用?

不需要。在册NYCHA居民在迁入替换住宅楼后不会支付高于他们目前所支付的任何费用或杂费。

PACT 向居民提供的其它重要权利和保障:

- 所有在册的家庭成员自动符合住宅区专属第8章房屋租金补助计划的资格并获得新的永久合理租金之共同承诺PACT租约。
- 租约协议将每年自动续期,除非有正当理由,否则不可被终止。
- 居民可在其第8章租约增加亲属,而且他们拥有租赁继承权。
- 居民拥有提出申诉听证的权利。
- 居民可申请由PACT创造的工作岗位。

*现有住户包括所有持公共屋租约或合法居住的居民。

**根据HUD规定,例外情况适用于支付固定租金,现持租客专属第8章租金补助券的住户,或混合型家庭。

环境审查

为了推动Fulton和Elliott-Chelsea住宅区的重建工程，将通过国家环境政策法案 (NEPA) 环境影响报告 (EIS) 分析对该地区人文、建筑和自然环境的潜在影响。EIS不会作出决定。相反，EIS分析是决策者在实施拟议方案之前考虑的几个因素之一。

环境审查流程为居民和公众提供了一个独特的机会，从项目范围界定期开始，并通过在整个流程中正式提供意见来参与决策。我们强烈鼓励居民密切参与这一流程。

什么是范围界定？

范围界定是一个公共流程，用于确定要在环境影响报告中分析的重建工程对环境的影响。作为项目范围界定的一部分，纽约市住房保护与发展部 (HPD) 和NYCHA作为联合领导机构，将与联邦、州、地方和部落政府和机构以及公众合作，尽早确定问题、潜在影响、缓解计划和拟议方案的潜在替代方案。本项目的公共范围界定期于**2024年3月8日**结束。

工程范围中应包括的问题和分析如下：

- 分析方法
- 提议项目的替代方案
- 领导机构应考虑的特殊条件或问题

在此下载项目范围界定文件的初稿：

<https://on.nyc.gov/nycha-chelsea-fulton>

请通过三种方式对工程范围界定的文件初稿提出意见



发送电邮

请将意见通过电邮发送至
nepa_env@hpd.nyc.gov



参加会议

请参加以下2024年初举办的公共
咨询会议并提出意见和建议。



寄送信件

To: Dept. of Housing
Preservation and Development
Anthony Howard
100 Gold Street, #7-A3
New York, NY 10038

- 2024年2月1日星期四，傍晚6时 | Fulton 长者中心
- 2024年2月5日星期一，下午4时 | 网络会议：<https://bit.ly/FECEIS>
- 2024年2月7日星期三，下午6:30时 | Elliott-Chelsea 社区中心