



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 住宅區的居民們：

如您所知，根據多年來所進行的居民為主的參與活動，紐約市房屋局 (NYCHA) 計劃通過「永久合理租金之共同承諾」(PACT)計劃尋求批准，與居民選擇的 PACT 合作夥伴，Essence Development 以及The Related Companies共同合作，為Fulton Houses (the “Fulton住宅區”) 和 Elliott Houses, Chelsea Houses, 及 Chelsea Addition (the “Elliott-Chelsea住宅區”) 的所有現居 NYCHA 居民建造新的住宅樓。本手冊的目的是向您提供：1) 關於您所居住宅樓的重建工程的現況的重要更新信息 2) 提醒所有居民有關新住宅樓所屬的PACT 計劃提供的居民繼續享有的權利和保障。

通過PACT計劃，您所居房屋將參加聯邦資助的「租金補助示範」(RAD)計劃並轉換至穩定的，由聯邦資助的住宅區專屬第8章房屋租金補助計劃。該轉換將讓NYCHA建立公私合作夥伴關係，為住宅區籌集全面重建工程所需的資金，與此同時保留您的權利和保障。重要的是，所有承租家庭將繼續支付經調整的家庭總收入的百分之30為租金

根據提議的方案，住宅區現居的2,056 戶家庭中的每戶家庭最終將遷入嶄新且配備符合ADA規定的無障礙設施及可持續的住宅樓。另外，每棟新建住宅樓還將配備各項設施，包括門衛，標準尺寸的電梯，安全的郵件收發室，增強保安措施，樓頂露台，改善的公園空間，每個住房單位安裝的居民可自控溫度的暖氣和空調機，以及每戶家庭配備洗衣機和烘乾機。最後，我們的PACT合作夥伴將在兩個住宅區提供專業的物業管理，優質的社會服務和社區計劃。

除了更換現有的所有 2,056 套 NYCHA 住房單位外，提議的方案還將在Fulton 和Elliott-Chelsea 住宅區提供額外的平價的和市價住房、擴建的社區設施、社區零售店鋪和開放空間，以造福所有居民和周邊Chelsea 社區。在過去的幾個月里，NYCHA 和 PACT 合作夥伴已經開始規劃新住宅樓的設計、搬遷流程、社會服務、物業管理、安全、就業等工作。請查看本信隨附的關於規劃流程，以及常見問題解答的更多信息。

雖然我們仍處於規劃和公眾審查和批准的早期階段，但我們將繼續在整個決策過程中與居民、當地社區和民選官員合作，並在計劃進一步改進時為居民提供最新資訊。我們致力於定期進行溝通、增加

透明度，並確保始終以Fulton 和 Elliott-Chelsea住宅區的居民為中心。

如果您有任何迫切的問題或疑慮，請通過電話、電郵或在辦公時間來訪等方式直接與我們聯繫，詳情請參考見隨附手冊的第 3 頁。



Jonathan Gouveia
房地產開發部執行副總監

Fulton 和 Elliott-Chelsea 住宅區重建項目最新情況



環境審查和進度

環境審查將是明年工作的重點。該重建項目的廣泛性質要求我們通過國家環境政策法案 (NEPA) 的環境影響報告 (EIS) 進行環境審查。此流程將允許我們研究該項目對該地區的人文、建築和自然環境的潛在影響。

環境審查的流程必須在重建項目開始前完成。目前，我們預期工程的第一階段將在2024年底或2025年初開始。請查閱第4頁的“環境審查”部份了解更多關於該流程和參與方法的詳情。

臨時搬遷

只有大約百分之6的家庭將需要在工程進行期間臨時搬遷。PACT合作夥伴已提議在Fulton and Elliott-Chelsea 住宅區進行的新建築工程採用「先建後搬」的方案。因此，目前約有百分之94的現居家庭將一次性直接遷入新建的住房單位。居民將在大約3年後遷入第一批替換住宅樓。

只有Chelsea Addition 住宅樓(436 W 27th Street) 和 Fulton 住宅區11號住宅樓 (401 and 419 W 19th Street) 的居民在第一批替換住宅樓施工期間需要臨時搬遷。NYCHA 和 PACT合作夥伴將與居住在這兩棟住宅樓的家庭合作，確定如何更好地滿足他們的需求以及完善整個搬遷流程。

對於這些居民，搬遷流程將在工程開始前進行，而且他們將在替換住宅樓的建築工程進行期間居住在臨時安置住房單位。當建築工程完成後，他們將可遷入其已分配的新住房單位。

我們將與每個家庭合作，討論各種選項並確保採取最適當的方法解決所有被安置的家庭的需求。

居民將無需支付任何與搬遷相關的費用。 NYCHA 和PACT合作夥伴將支付搬遷費用和專家費用，以幫助居民完成包裝和搬遷過程的各個階段。所提供的支援服務適用於臨時和最後搬遷。

Fulton 和 Elliott-Chelsea 住宅區重建項目最新情況 (繼續)

同時計劃

NYCHA 將繼續管理現有的住宅樓，直至住宅樓完全清空。 新的替換住宅樓的建築工程將在未來3年至8年內分階段完成。PACT 合作夥伴將在NYCHA 的替換住宅樓的建築工程完成和居民遷入其新住房單位後承擔管理工作。也就是說，NYCHA 將保留其對現有住宅樓和公共區域的物業管理的職責，直至住宅樓完全清空和更換。

相比NYCHA 目前的物業管理工作，PACT 合作夥伴的物業管理職責將增加。 為了保持居民在替換住宅樓建造工程進行期間的生活品質，PACT 合作夥伴承諾幫助NYCHA物業管理

公司進行額外的保安、蟲鼠患防治、建築系統維修和住房單位內的維修工作。首先，PACT 合作夥伴將從2024年初開始在Fulton 和Elliott-Chelsea住宅區提供保安巡邏人員和蟲鼠患防治服務。

有關擬議方案和正在進行的規劃過程的更多資訊，請瀏覽網站：

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

如何與我們聯繫：

PACT 合作夥伴團隊：

如要與Essence/Related and Housing Opportunities Unlimited 公司聯繫，或需要預約住房單位的評估以更好地了解您的家庭需求，請致電：**718-775-3712**

或在以下辦公時間與我們聯繫：

- Elliott-Chelsea 住宅區：星期二至星期四，上午9時至下午5時，或通過預約前往居民協會辦公室，地址：西25街415號 (415 W 25th St)
- Fulton 住宅區：星期一至星期五，上午9時至下午5時，或通過預約前往，地址：西19街420號，房號1E (420 W 19th St Apt 1E)

NYCHA

如要了解更多關於PACT 計劃的詳情：

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

如需緊急維修或解決相關問題，請致電客戶服務部查詢，電話：**718-707-7771**

居民權利和保障

隨著Fulton 和Elliott-Chelsea 住宅區的重建項目開始如期進行，我們明白，您可能對您作為NYCHA居民的權利有疑問和疑慮。請謹記，根據聯邦法律規定，參加PACT計劃的所有居民的保障將繼續適用於該項目。

• 我的家庭能確保獲得新住宅樓中的一套新住房單位嗎？

所有現有住戶*都有權留在該物業，因此將在替換建築物中獲得一間新住房單位。

• 如果根據建築工程需要，居民要臨時搬遷到住宅區以外的住宅樓，怎麼辦？

我們現正採取辦法，儘量避免需要搬遷至住宅區以外的住宅樓的情況發生。但是，如果這些情況無法避免，聯邦法規確保任何需要臨時搬遷的居民都有權在替換住宅樓的工程結束後返回其住宅區的新替換住房單位。

• 當我遷回新居住房單位後，我所付的租金會改變嗎？

不會。當所有Fulton 和Elliott-Chelsea 住宅區的居民搬入新住房單位後，將繼續支付經調整的家庭總收入**的百分之30為租金。

• 我將需要因該流程搬至面積較小或較大的住房單位嗎？

當替換住宅樓的建築工程結束時，所有居住在面積超標或不足的家庭將需要搬遷至合適面積的住房單位。我們將與您一起瞭解每個家庭的需求，以便相應地規劃和設計新建住宅樓。

• 當我搬進替換大樓的新住房單位後，我是否需要支付新的費用？

不需要。在冊NYCHA 居民在遷入替換住宅樓後不會支付高於他們目前所支付的任何費用或雜費。

PACT 向居民提供的其它重要權利和保障：

- 所有在冊的家庭成員自動符合住宅區專屬第8章房屋租金補助計劃的資格並獲得新的「永久合理租金之共同承諾」PACT租約。
- 租約協議將每年自動續期，除非有正當理由，否則不可被終止。
- 居民可在其第8章租約增加親屬，而且他們擁有租賃繼承權。
- 居民擁有提出申訴聽證的權利。
- 居民可申請由PACT 創造的工作崗位。

*現有住戶包括所有持公共屋租約或合法居住的居民。

**根據HUD 規定，例外情況適用於支付固定租金，現持租客專屬第8章租金補助券的住戶，或混合型家庭。

環境審查

為了推動Fulton 和Elliott-Chelsea住宅區的重建工程，將通過國家環境政策法案 (NEPA) 環境影響報告 (EIS) 分析對該地區人文、建築和自然環境的潛在影響。EIS 不會作出決定。相反，EIS分析是決策者在實施擬議方案之前考慮的幾個因素之一。

環境審查流程為居民和公眾提供了一個獨特的機會，從項目範圍界定期開始，並通過在整個流程中正式提供意見來參與決策。我們強烈鼓勵居民密切參與這一流程。

什麼是範圍界定？

範圍界定是一個公共流程，用於確定要在環境影響報告中分析的重建工程對環境的影響。作為項目範圍界定的一部分，紐約市住房保護與發展部 (HPD) 和 NYCHA 作為聯合領導機構，將與聯邦、州、地方和部落政府和機構以及公眾合作，儘早確定問題、潛在影響、緩解計劃和擬議方案的潛在替代方案。本項目的公共範圍界定期於**2024年3月8日**結束。

工程範圍中應包括的問題和分析如下：

- 分析方法
- 提議項目的替代方案
- 領導機構應考慮的特殊條件或問題

在此下載項目範圍界定文件的初稿：

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

請通過三種方式對工程範圍界定的文件初稿提出意見



發送電郵

請將意見通過電郵發送至：
nepa_env@hpd.nyc.gov



參加會議

請參加以下2024年初舉辦的公共諮詢會議並提出意見和建議。



寄送信件

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時 | Fulton 長者中心
- 2024年2月5日星期一，下午4時 | 網絡會議：<https://bit.ly/FECEIS>
- 2024年2月7日星期三，下午6:30時 | Elliott-Chelsea 社區中心