

概况介绍 #1

RAD 概况



RAD 是什么？

RAD 代表租赁协助展示。RAD 是美国住房和城市发展部（住房部 HUD）开发的工具用于解决公共住房房产的居住条件。RAD 允许公共住房机构将公共住房补贴“转换”为附着在房产中第8章计划下的补贴。这些概况介绍旨在为可能参与RAD的公共住房房产的居民提供。



为什么会设立 RAD？

遍及全国的公共住房房产需要数十亿美元来支付损坏系统的维修和过期电器用品的置换。公共住房管理局（PHAs）没有足够的资金来保持其公共住房房产始终处于良好状态并进行必要的维修。因此，全国很多公共住房的居民看到他们所住房产的状态在不断恶化。

RAD 的设立可以使公共住房管理局获取额外的资金来源进行维护、整修和置换公共住房的设施。经过 RAD 转换后，联邦政府继续通过第8章计划提供租赁协助，确保房产保持永久经济适用性；像之前的公共住房项目那样，居民继续享有同样的权利和保护。



RAD 转换是什么？

RAD 转换是住房补贴如何从公共住房项目中的一个房产中转交到基于项目的第8章计划项目下



公共住房管理局在RAD转换中需要做些什么？

为使公共住房房产可参与RAD，公共住房管理局须遵守的要求可参见住房部所颁布的RAD实施通知。**(PIH 2019-23/H 2019-09)**。包括：

- ☑ **公共住房管理局在整个转换过程中需要与居民协商，在其规划流程中，需要与居民咨询委员会 (RAB) 协商。**
- ☑ **任何居民都不得在非自愿的情况下被迫离开家园。所有的居民都有权继续住在房产中，或者如果他们必须临时搬迁以完成维修或施工，之后有权返回房产。**
- ☑ **公共住房管理局需要展示其正在维修或置换所有房产中破损或过时的物品。**虽然检查人员可确认那些部分需要置换或维修，也鼓励居民将已知情况直接告知公共住房管理局。
- ☑ **除去少数例外情况，公共住房单位必须一一进行置换工作。**这意味着通常情况下，公共住房管理局进行转后应该有同样数量的经济适用房。住房部允许移除空置2年或以上的房屋单元，允许整个经济适用房单元减少不高于5%，也允许住房单元转成社区服务空间。但是，这样的转变很少见。
- ☑ **公共住房管理局或非盈利组织在RAD转换之后，必须继续拥有或控制房产。**
在多数情况下，公共住房管理局继续直接拥有房产。在一些情况下，公共住房管理局将与其他经济适用房提供机构合作。
- ☑ **所有签署了长期（15至20年）第8章计划的房产必须在每次到期时更新。**这可以保证房产将永远保持其经济适用性。
- ☑ **居民保持其来自公共住房的同样基本权利，并获得新权利来要求 “选择流动” 券。**
在RAD房产居住1年或2年后，一个家庭可以要求一张住房券，他们可以用来租赁所选择的符合条件的房屋。
使用这张券，他们需要继续支付调整后收入的30%作为租金。

这些选择和其他问题将在其他的概况介绍中涵盖。



我是否能保留我的租赁援助？

一句话：是的。**任何居民都不会在不自愿的情况下被迫离开家园或缴纳支付不起的房租。**

参与RAD的公共住房开发项目的居民有权获得持续的住房援助。所有的居民或者继续待在自己的房产中，或者，如果需要临时搬迁进行维修，在房产维修完成后，可以获得重新回到房产的机会。若提供其他选择，居民也可以选择接受替代的住房。**当房产符合第8章计划时，不能重新筛选公共住房项目中已有的租赁居民。**



RAD 会不会影响我的租金？

大部分居民不会因为RAD而涨租金。如同大部分的公共住房，第8章计划下的居民在房租和水电费方面支付收入的30%。同样，如同居住公共住房，若您的收入增加，则房租会增加，若您的收入减少，则房租会减少。

但是，如果您目前在公共住房中支付的是“固定租金”价格，您的租金会过渡到收入的30%。在这种情况下，您的新租金会按照3到5年分期，意味着您每年都需要稍微多支付一些，直到您支付调整后收入的30%作为租金。（想要了解更多信息，请参考**概况介绍 #6: 租金**）



我必须搬家吗？

对于RAD项目中的多数维修工作，施工期间您可以待在家里。但是，一些公寓和建筑需要更大范围的维修，需要居民在施工期间搬离。

这种情况下，公共住房管理局会为临时搬迁付费，您将受到RAD搬迁规定的保护。施工一旦结束，您**就有权回到房产。**

如果在您房产的施工延长，公共住房管理局可能会提供您其他的住房选择，例如另外的公共住房单元或一张**基于租户的住房券**，您可以用来租赁您选择的符合条件的住房，并继续支付收入的30%作为租金。（想要了解更多信息，请参考 **概况介绍 #9: RAD 和重新安置**）



RAD 会不会影响我租赁协议中的权利?

RAD 维护公共住房下居民的流程和权利，包括：

- 要求续约更新，除非有合理的原因（若需更多信息，请参考**概况介绍 #7: 您的租约**）
- 组织和获取租户参与基金来支持居民组织和参与
（若需更多信息，请参考**概况介绍 #8: 租户组织和资金**）
- 如果您的协助被终止，听取申诉的程序和获取通知的最短期限。
（想要了解更多信息，请参考 **概况介绍 #10: 居民申诉和终止权利**）
- 继续参与家庭自给自足计划，居民机遇和自给自足计划，或就业辅助，这些项目资金仍然可以获取。
（想要了解更多信息，请参考 **概况介绍 #11: 家庭自给自足&居民机遇和自给自足**）

RAD同时赋予居民一项重要的新权力来要求基于租户的，“选择--移动性”，住房券。（想要了解更多信息，请参考 **概况介绍 #12: 选择--移动性**）



谁将拥有和管理房产?

公共住房管理局（PHA）拥有大部分但不是全部的房产。RAD所转换的大部分，但不是全部的房产也是公共住房管理局拥有。有些时候，房产的主人通过RAD进行变更。但是，在所有的情况下，RAD都需要公共机构，通常是公共住房管理局或非盈利组织保留对房产的所有权或控制权。在一些情况下，特别是当公共住房管理局使用低收入住房税收抵免（LIHTC）项目来为维修提供资金，公共住房管理局可能会和其他住房组织机构合作从而共同拥有房产。和目前的一些公共住房房产相同，公共住房管理局也可以和包括盈利性机构在内的其他公司合作，来管理每日的房产。



我如何参与?

住房部鼓励居民和他们的公共住房管理局在RAD转换的过程中一起合作。公共住房管理局需要和居民一起举行会议，在转换的不同阶段发出通知以帮助居民了解RAD和提供项目计划的更新情况。住房部鼓励公共住房管理局：一旦RAD的申请被接受，举行与居民的季度会议。在这些会议中，您可以**了解转换计划，提出问题，表达关切和提供意见**。公共住房管理局必须将您的意见和相应的答复提交给住房部。（想要了解更多信息，请参考 **概况介绍 #5: 居民介入 和协商**）



公共住房管理局如何确保所有人都能参与到RAD的过程？

公共住房管理局必须提供充分的会议通知并努力减少居民参与的障碍。例如，提供儿童看护或茶点。会议应当方便（地点和时间）居民参与并且有残疾的居民也可参加。

会议的通知和材料必须是可获取的形式。对有残疾的人士，公共住房管理局必须使用有效的沟通手段包括使用其他合适的形式提供材料（盲文、大型字体、可获取的电子邮件，等），若需要，在会议中提供手语翻译和辅助的听力设备。若需要，提供电子（虚拟）或居家会议选择。

对于英语读、写、或理解有困难的人士，公共住房管理局必须为其提供可获取项目和参与行动的合适渠道。语言协助可包括提供通知的译文和会议的口头翻译。



如果我有问题，我可以问谁？

如果您对RAD转换过程和您的房产项目细节有具体问题，您应当与公共住房管理局代表沟通。您也可以直接向住房部rad@hud.gov咨询任何问题，资本重组办公室职员将确认收到并指出下一步的举措。



芝加哥，伊利诺伊州：一位居民正在房利美公寓享受他新装修的厨房。这座181个单元的老年公寓楼是芝加哥住房局进行的首批RAD转换。