

概况介绍 #3

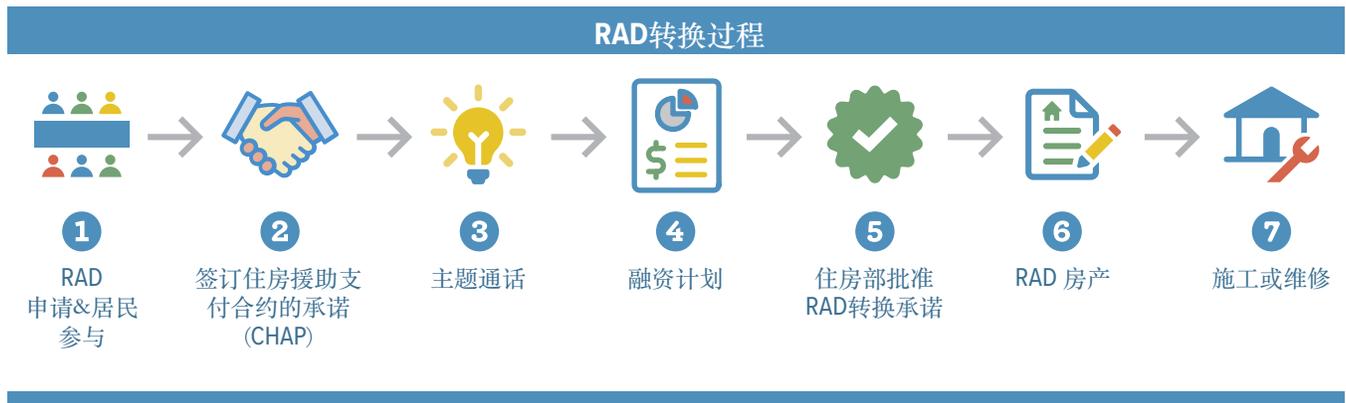
RAD转换过程



典型的 RAD 转换需要一到三年，包括住房部要求的许多步骤。主要的步骤将在本概况介绍中讨论。

RAD转换中的步骤是什么？

RAD 转换过程指在公共住房项目中房产目前所支持的所有步骤以推动第8章计划下“基于项目”的援助。这包括规划、融资进行维修和翻新的过程以确保建筑物保持良好的实体状态。RAD转换过程的总长度因房产不同而有很大不同。通常来说，不需要太多装修和不需要居民临时搬离的房产过程进行的比较快。



RAD 申请&居民参与

当一家公共住房管理局确定其有意使用RAD来帮助保护房产，其需要做的第一件事是将这个想法分享给居民。

在向住房部提交 RAD 申请之前，公共住房管理局发送通知给居民，之后至少举行两次居民会议。通知被称为“RAD信息通知”，提供如下信息

- 居民权利
- RAD的基本信息，和
- 关于公共住房管理局的RAD转换规划，包括对住房单元数量或大小的拟议改变以及公共住房管理局是否计划与其他经济适用房公司合作。

概况介绍 #3 : RAD转换过程

居民也可能收到一份“**一般信息通知**”，让您知道若临时搬迁是必须的，您有资格获得搬迁援助。在这个阶段，公共住房管理局很可能没有太多搬迁的细节，但在这个过程的晚些时候将能够提供更多详细内容。

公共住房管理局将在居民会议中讨论拟议的转换计划并寻求反馈。由于公共住房管理局在规划早期就与居民接触，此时公共住房管理局很可能只有RAD转换的总计划和目标，细节部分可能会变化。这是一个很好的机会来提出问题，帮助目标成型以及了解您将如何在整个过程中保持信息通畅和积极参与。

只有当公共住房管理局举行了这些会议并与其委员会进行了协商，其才可以提出RAD申请。这是公共住房管理局第一次向住房部提出申请并启动RAD过程。作为申请的一部分，公共住房管理局必须在其中包括对所有居民意见或问题的答复。同时，公共住房管理局必须在信息中体现自己努力使居民可参与会议，包括按照居民的日程进行安排，为有残疾和英语能力有限的居民提供解决办法。



若需了解RAD整个过程中的居民参与，请参考[概况介绍 #5: 居民参与和协商](#)



2. 签订住房援助支付承诺的合同 (CHAP)

住房部审核公共住房管理局的申请，其中包括居民的评论；通过签发“签订住房援助支付承诺”合同（一份“CHAP”）提供初步批准。公共住房管理局一旦收到住房援助支付承诺的合同，就开始关注其计划的细节。公共住房管理局将：

- 获取房产维修需求和环境状况的报告，
- 制定战略获取维修的资金，
- 如需要，确定经济适用房的合作伙伴，
- 如需要，制定搬迁计划

收到住房援助支付承诺合同后，公共住房管理局必须至少与居所所有居民进行两次或以上的会议，然后才能要求与住房部要求进行“**主题通话**”。会议必须提供转换规划的最新情况，并就拟议的改进、管理和服 务征求反馈。这两次会议应当有一定的间隔，以获得有意义的情况更新和在每次会议征求到相关的反馈。在此期间，住房部将鼓励公共住房管理局与居民进行季度会议。这些会议为居民提供机会提出问题，给出意见以及与公共住房管理局和其伙伴进行协作。



3. 主题通话

当具体计划基本完成时，公共住房管理局会与住房部进行主题通话，讨论拟议的规划以及展示其正在提交融资计划给住房部的过程中。如果公共住房管理局似乎已经做好准备，那么住房部会邀请其提交融资计划。在提交融资计划之前，公共住房管理局必须要确定RAD计划涵盖在已批准的五年规划、年度规划、促进就业计划（MTW）或重大修正案中。（想要了解更多信息，请参考 [概况介绍 #5: 居民参与和协商](#)



4. 融资计划

为了对房产进行转换，公共住房管理局必须表明其有明确的规划，符合住房部的要求。融资计划包括下列信息：

- 转换类型：基于项目的住房券（PBV）或基于项目的租赁援助（PBRV）
- 资本需求评估（CNA）
- 翻新或新施工
- 环境审查
- 居民意见和公共住房管理局的回复
- 公平住房和搬迁文件
- 开发预算
- 开发团队
- 运营和维护成本
- 住房部批准五年规划、年度规划、促进就业计划或重大修正案的信件，包括规划的RAD转换。



若需要基于项目的代金券和基于项目的租赁援助券，请参考[概况介绍 #4: 基于项目的代金券和基于项目的租赁援助之间的区别](#)。



5. 住房部批准 RAD转换承诺

住房部审查并批准融资计划后，将签发RAD转换承诺（RCC）给公共住房管理局。收到这一承诺意味着住房部已批准了公共住房管理局的RAD计划，并且房产已准备完成置换过程。正式的RAD转换（“交割”）通常是在这个点后之后的30-90天。

在此阶段，公共住房管理局必须通知每一户，**RAD转换已获批准交割**，并提醒各住户具体的翻新或施工规划。必须告知居民：

- 置换的时间
- 预期的工作长度（如果有），

概况介绍 #3 : RAD转换过程

- 租约的修订条款和住房规定
- 任何预期的搬迁以及预计何时开始,
- 是否有机会利用“选择--移动性”

这一通知必须通过书面和之后的会议形式提供。

如果转换规划有重大的变动,且需要举行的会议之一不能在变动的三个月之内进行,就需要举行额外的居民会议。

如果在房产中进行的工作需要居民暂时从公寓搬离,公共住房管理局可以根据搬迁计划从现在开始进行居民临时搬迁以应对即将到来的工作。必须为居民提供事先的书面搬迁通知:

- 至少提前30天通知将要搬离最多12个月的居民
- 至少提前90天通知将要搬离超过12个月的居民



想要了解更多信息,请参考 [概况介绍 #9: RAD与搬迁](#)。



6. RAD 交割

交割时,房产从公共住房转换为第8章计划下的基于项目的住房券或基于项目的租赁援助合同。房产附有被称为RAD使用协议的法律文件,要求业主将房产作为经济适用房使用。公共住房管理局和其合作伙伴达成新的融资安排,房产在某些情况下可能会变更所有权。

随着交割时间临近,没有搬迁的居民可能会被要求签署一份包括某些RAD特定附件(“附录”)的新租约,这是住房部为保障每位居民权利而要求的。虽然不能因第8章计划的租赁协助资格而重新筛选居民,在某些情况下,居民可能会被要求提供某些文件证明其收入用于房产维修的其他补助项目,例如,低收入住房税收抵免(LIHTC)项目。

居民要么是在交割时,如果他们没搬迁,将变为第8章计划的参与者,要么是在他们搬回房产并签署新租约时,变为第8章计划参与者。**居民不能因为RAD转换失去租赁援助或非自愿离开家园。**



想要了解更多信息,请参考 [概况介绍 #4: 基于项目的住房券和基于项目的租赁援助之间的区别](#) 和 [概况介绍#13RAD和低收入住房税收抵免](#)

7. 施工或维修

任何施工或维修都将在转换发生后开始。但是，公共住房管理局在转换之前应该大致了解维修会花多长时间，是否需要搬迁和其他施工的细节。如果任何居民因为施工或维修需要暂时搬迁，您有权在施工完成后回到房产。

可获取性

在整个RAD过程中，通过工作以确定会议日期、时间和地点满足不同居民的日程，并进行其他努力，克服参与的障碍，公共住房管理局必须促进租户参与会议。例如，如果会议在传统的用餐时间举行，公共住房管理局也许会想要提供茶点。

公共住房管理局必须确定有残疾的人士也可参加会议，使用书面通知和材料。这包括以可获取的形式提供书面材料，若需要，在会议中提供手语翻译和听力辅助设施。

公共住房管理局必须为英语语言能力有限人士提供语言协助，包括翻译通知和在会议中提供口头翻译。
(想要了解更多信息，请参考 **概况介绍 #5: 居民参与**)



莱曼露台，霍利奥克，马萨诸塞：莱曼露台最初建于1939年，是国内最老的公共建筑项目之一。覆盖三个城市街区，拥有160套经济适用房。