

Sunnydale HOPE SF 總搬遷計劃摘要

這份文件是 Sunnydale HOPE SF 總搬遷計劃草案的摘要。請審查本文件並且在 2016 年 5 月 4 日之前給我們提出意見。您可以按照本文件結尾的聯絡方式與我們聯繫。請注意，本搬遷計劃摘要和搬遷計劃本市均沒有告訴居民開始搬遷程序。請在收到預先通知之前不要採用任何搬遷或搬家的步驟。

簡介：三藩市住房管理局（SFHA）選擇了 Mercy Housing 和 Related 公司的合作合夥企業 Sunnydale Development Co., LLC（“開發商”）開發和實施 Sunnydale 振興計劃（“項目”）。

該項目包含拆遷和建築置換公共住房單位和其他住房單位，共計 11 期。所有 Sunnydale 家庭將從目前的單位搬到原地或其他地點的住房單位（“搬遷單位”）。施工建造新的住房單位、街道和社區服務設施的估計時間表為 2017 年至 2030 年。該項目將為現有的 775 個公共住房單位開發一對一的置換（“置換公共住房單位”）。SFHA 決定，開發商將制定一項總搬遷計劃並且實施該計劃。

Sunnydale 家庭具有多項保護措施，包括根據聯邦和州搬遷援助法律的聯邦和州搬遷援助權利。根據三藩市的返回振興住房條例，保持良好信譽的家庭，即從來沒有被迫遷過或者接到過 SFHA 的傳票和迫遷起訴書的家庭，有回到振興住房單位的返回權利。新單位竣工後，每一個 Sunnydale 家庭將搬進一個新的 Sunnydale 開發項目內部滿足他們需要的新建造的單位。一些 Sunnydale 家庭可能有機會自願和永久性搬到其他社區的負擔得起的單位。目前的非居民居住者也將被要求搬遷，並且在某些情況下可以在 Sunnydale 的新的空間居住。

SFHA 將繼續擁有所有負擔得起的單位所在的土地，包括這 775 個置換公共住房單位。SFHA 將與開發商作的關聯公司作為普通合夥人的單個有限責任合夥企業簽署長期土地租賃合同。新的住房將被為了這些目的而建立的這些實體擁有和管理。

搬遷計劃的目的：這項文件是為該項目制定的總搬遷計劃的摘要。搬遷計劃的目的是描述本地、加州和聯邦法律的搬遷要求，協助 SFHA 和開放式實施搬遷。該計劃也是向 Sunnydale 家庭溝通要求的搬遷方案的搬遷權利、福利和資格標準的一個途徑。

關於該項目的聯邦和州搬遷法律：該項目獲得了聯邦資金來源的援助，包括 HUD 的《選擇社區計劃》（CNI），並且提議使用其他聯邦資金，包括 HOME、CDBG 和可能的租賃援助示範。聯邦資金要求 SFHA 根據《統一搬遷法案》（URA）提供一個搬遷方案。三藩市對該項目提供的資金要求搬遷方案也遵守《加州搬遷援助法》（CRAL）和《指南》（指南）。

搬遷方案要求：SFHA 和開發商根據 URA 和 CRAL 的主要搬遷責任包括以下內容：

1. 制定搬遷計劃（計劃），在為期 30 天的發表意見期間接收聽取對該計劃的意見，並且把計劃提呈到 SFHA 委員理事會審批。
2. 提供諮詢和把錢諮詢服務，幫助居民準備和實施搬遷。
3. 向 Sunnydale-Velasco 家庭提供書面搬遷通知，包括一項描述家庭搬遷福利的《資格通知書》（NOE），和一項在搬遷之前 90 天發出的《90 天搬出通知書》。
4. 提供臨時住房或者幫助家庭取得永久性置換住房。
5. 提供到臨時及/或永久性置換住房的搬遷援助。
6. 提供對搬遷決定進行上訴的機會。

搬遷援助團隊：Sunnydale 家庭在搬遷過程中將與 Mercy Housing 的搬遷工作人員合作，從居民會議和焦點小組開始，以及單個家庭訪談。在項目的每一個階段，Mercy 搬遷工作人員將與所有的家庭合作，為家庭制定單個搬遷計劃，然後實施搬遷。

搬遷通知計劃：Mercy 搬遷工作人員將向家庭提供所有要求的書面通知，包括他們的《資格通知書》（搬遷福利），《90 天搬出通知書》，以及《30 天搬出通知書》。取決於該項目的最終撥款計劃，可能需要額外的書面通知。所有的通知都會翻譯成家庭的主要語言，在可能的情況下專人送達和解釋，或者使用有回執的掛號信寄送。

搬遷援助計劃： Mercy 搬遷工作人員將與每個家庭會談，解釋將為他們提供的搬遷援助服務。 Mercy 預期將僱用一個搬家承包商（或者根據需要僱用多個承包商）提供搬家服務。服務將包括完整的包裝、搬遷、裝貨、卸貨、解除包裝，以及往返於搬遷住房單位的搬遷家庭個人財產所必要的全部置換價值保險。類似的服務將為直接搬到新的置換單元的家庭提供。

對於老年人及/或殘障人士家庭可能需要的碎屑拖運服務和其他服務，可能需要其他供應商。這些需要將在各階段根據需要逐個處理。這類服務被稱為相關服務。所有的搬遷服務和相關服務都將由開發商直接支付。

居民返回振興住房的權利： 除了保護 Sunnydale 家庭的 URA 和 CRAL 要求，三藩市的返回振興住房權利條例規定，公共住房家庭在從原來的單位搬遷之後，有權利回到振興住房和獲得搬遷援助，只要該家庭具有良好信譽，換言之，沒有處於迫遷程序中或者被 SFHA 迫遷過。

該條例把住在一個單位中的所有合法住戶視為一個家庭，並且該家庭有資格回到單個振興單位而不是分開的置換單位。

目前所有的家庭，只要其在 Sunnydale 的租賃在發起日期（搬遷援助資格第一項通知的日期）之前或之後沒有被合法終止，就有權利和最高優先取得新的 Sunnydale 開發項目的置換單位。

置換住房計劃： 所有 775 個現有 Sunnydale-Velasco 住房單位將被該項目進行一對一置換。大多數新的置換單位將在原地建造，但是預計一些新的置換單位將位於原地以外，包括鄰近地區和其他社區。

要求所有的家庭搬出現有的或原來的單位，以便於拆遷和建造程序。每期的單位建造預計超過 12 個月。主要的置換住房資源將是開發商將建造的單位；然而，在 Sunnydale 建造新的單位期間，一些家庭可能需要臨時搬遷到開發商代表他們安排在其他社區的住房。

該計劃旨在把盡可能多的家庭從他們原來的單位搬出去，以便使 Sunnydale 的單位空出來。總本質上說，在建造期間能夠在原地搬遷的家庭將搬到另一個低收入公共住房單位。

關於臨時住房的任何增加的住房費用將由開發商支付。

規定的搬遷計劃審查期限：根據指南，計劃草案必須分發，進行為期 30 天的公共審查和發佈意見。

該計劃草案將提供給每一個項目家庭和非居民住戶進行為期 30 天的審查，以便收集關於該計劃草案的書面和口頭意見。Sunnydale-Velasco 家庭正在收到一項書面通知，被告知可以取得計劃草案進行閱讀，並且該計劃已經摘要在本文件中。非 Sunnydale 居民，包括公共機關、維權團體和其他相關方面，也將被邀請對計劃草案提供書面意見。提出意見期限為 2016 年 4 月 4 日到 2016 年 5 月 4 日。

從 2016 年 4 月 4 日起，可以到下列地點（全在三藩市）審查該計劃：

- Sunnydale 健康與健身中心，位於 1711 Sunnydale Avenue
- Mercy Housing 和 YMCA 辦公室，位於 1657 Sunnydale Avenue
- SFHA 租賃辦公室，位於 1654 Sunnydale Avenue
- 男孩和女孩俱樂部，位於 1654 Sunnydale Avenue, Second Floor
- TURF，位於 1652 Sunnydale Avenue
- Vis Valley 穩固家庭，位於 1704 Sunnydale Avenue
- Samoan CDC，位於 2055 Sunnydale Avenue

該計劃草案也可以在下列網站上調閱：www.sfha.org 和 www.sfmohcd.org。搬遷計劃草案也會在 Sunnydale 居民會議上提出，時間是 2016 年 4 月 4 日週一下午 5 時 30 分 – 7 時 30 分，地點是 Sunnydale 社區室，位於 1654 Sunnydale Avenue。計劃草案將進行修訂，以納入意見。

修訂後的計劃將於今年（2016 年）夏天提交三藩市住房管理局委員會（委員會）審批。
關於委員會聽證會的書面通知會寄給 Sunnydale-Velasco 家庭，可以參加通知並親自提交
意見。

收到的任何書面意見或疑問將被納入最終總搬遷計劃，並且提交給委員會審批。

All written comments 所有書面意見應該在 2016 年 4 月 4 日之前郵寄、傳真或者電郵到：

Chad Wakefield
Senior Project Manager
Overland, Pacific and Cutler
7901 Oakport Street, Suite 4800
Oakland, CA 94621
電子郵件：cwakefield@opcservices.com
傳真：(562) 304-2020

口頭意見可以在 2016 年 5 月 4 日之前致電 510.760.6071 與 Chad 討論。