



MNP/W PACT PARTNER

PACT 合作伙伴介绍会 □

2023 年 2 月 6 日下午 1:00

Union Settlement Community Center
237 E 104th Street, New York, NY 10029

报告者:





议程

- PACT 概况
- 关于我们
- 我们将如何与您合作
- 提议的升级与改善
- 下一步
- PACT 联系方式
- 问题与回答

什么是“永久合理租金之共同承诺” (PACT) ?

什么是“永久合理租金之共同承诺”(PACT) ?

- 纽约市房屋局 (NYCHA) 需要 400 亿美元来全面翻新及改造其住房，但联邦政府只提供了所需资金的一小部分。
- 通过 PACT，将开发项目纳入租金援助示范 (RAD) □，并转换为一个更稳定的、由联邦政府资助的计划，称为基于项目的第 8 □。
- PACT 释放资金以完成全面维修，同时使住房永远负担得起，并确保住户享有与他们在公共住房计划中拥有的相同基本权利。

PACT 投资与改善



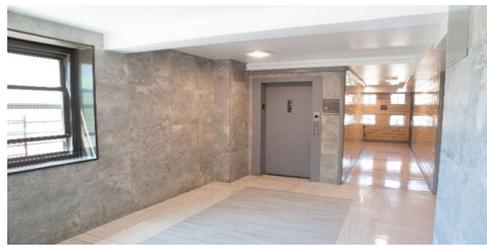
在 Twin Parks West 的翻新公寓



在 Baychester 的场地改善



在 Ocean Bay (Bayside) 的修复屋顶和太阳能电池板系统



在 Ocean Bay (Bayside) 的翻新大楼入口

PACT 如何运作

PACT 有赖于与私营和非营利发展合作伙伴的合作关系，这些合作伙伴是根据住户的意见而选择。

全面维修

开发合作伙伴带来了设计和建设方面的专业知识。他们解决了开发过程中所有的物质需求。

专业管理

物业管理合作伙伴负责大楼和场地的日常运营和维护。

加强服务

与社会服务提供者的合作关系有助于通过住户意见改善现场服务和规划。

公共控制： NYCHA 和住户

您的开发项目将仍为公共控制。在转换后，NYCHA 将继续拥有土地和大楼、管理第 8 节补贴和候补名单，并监督开发项目的情况。如有需要，NYCHA 能够介入解决住户与新物业管理团队之间可能出现的任何问题。

PACT 住户保护

- 租金将是您家庭收入的 **30%。***
- 您将有权组织。
- 住户协会将继续获得资助。
- 您将有权续租。
- 在转换时将不会重新筛查您的申请。
- 您可以将亲戚加到您的租约中。
- 您将继续拥有继承权。
- 您可以举行申诉听证会。
- 您将有机会申请 PACT 创建的职位。

*例外情况可能适用于支付固定租金的家庭、基于第 8 节参与者的目前租户或如美国住房及城市发展部 (HUD) 所定义的混合家庭。

关于我们

关于我们

开发团队、总承包商、物业管理公司

THE **COMMUNITY**
BUILDERS

ASCENDANT
NEIGHBORHOOD DEVELOPMENT | BUILDING
HOMES,
RAISING UP
COMMUNITIES

MDG
DEVELOPMENT
MANAGEMENT
CONSTRUCTION

WAVECREST
MANAGEMENT

建筑师、景观设计师和可持续发展顾问

**PAUL A.
CASTRUCCI,
ARCHITECTS**
PASSIVE HOUSE DESIGN FIRM

UAI
URBAN ARCHITECTURAL INITIATIVES

terrain

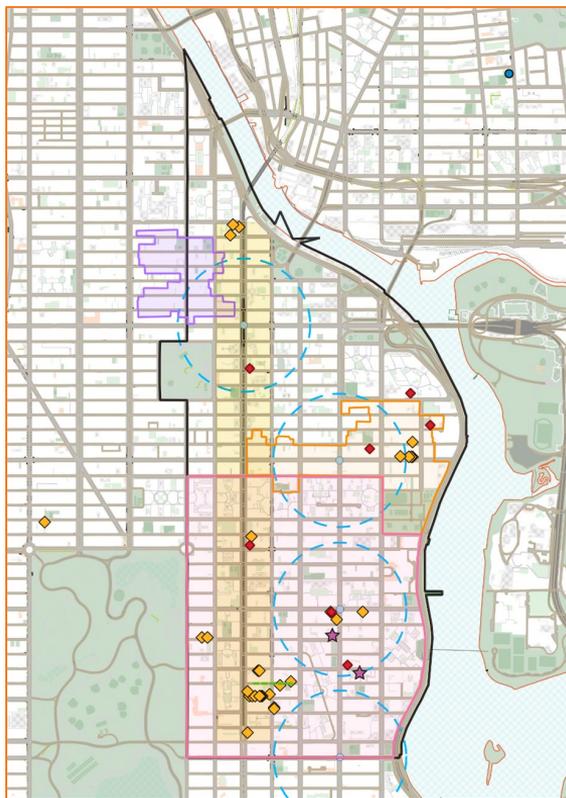
BRIGHT POWER

开发团队

100% 非营利合资企业

THE COMMUNITY BUILDERS

ASCENDANT
NEIGHBORHOOD DEVELOPMENT | BUILDING HOMES, RAISING UP COMMUNITIES



- ◆ 28 AND Portfolio Buildings
- ◆ 7 AND Pipeline Sites
- TCB's Park Haven Development
- ★ Metro North Plaza / White Houses PACT sites
- Park Avenue Viaduct Study Area
- East-Central Harlem Historic District
- East Harlem Historic District
- East Harlem South / El Barrio Cultural Resources Study Area
- SAS & 15-minute Walk Radius
- Community District 11 Boundary

开发团队

经验与能力

- 以任务为主的非营利开发商
- 将住户和社区放在首位
- 明确的社区参与度
- 合作设计及运营
- 超出 **NYCHA** 标准
- 展现与住户、当地企业和 **MWBE** 公司合作的能力。
- 致力于住户劳动力发展



建设和物业管理



- 管理超过 25,000 套单位，包括 6,200 套基于项目的第 8 节单位
- 有 200 位员工提供全面管理服务并监督 650 多位维护人员



- 超过 1,000 栋大楼的 20,000 多套可负担性租住房
- 超过 20 亿美元用于建设和开发
- 超过 4,700 套 PACT 单位

建设和物业管理

之前的□□

项目地点：皇后区 Far Rockaway 的 Ocean Bay

工程描述：修复皇后区 Far Rockaway 的 24 栋大楼的 1,395 套单位的开发项目 - NYCHA 的第一个租金援助示范 (RAD) 项目，也是全国最大的单一场地 RAD 交易。通过与 NYCHA 和住户的合作，让所有公寓内的维修工程都非常有效地完成，并且大多数租户都保留自己的住房。2019 年春季进行了额外的弹性、安全措施和公共区域改善。

项目状态：已完工

之前



之后



建设和物业管理

之前的工程

项目地点：布朗士区 Mott Haven 的 Betances

工程描述：修复 40 栋大楼中的 1,088 套单位。所有单位都在一年内完□。通过与住户的合作，完成的美化大厅、彻底改造的公寓、全新的公园和便利设施空间以及新式的安全系统，让 Betances 开发项目注入了新的活力。

项目状态：已完□

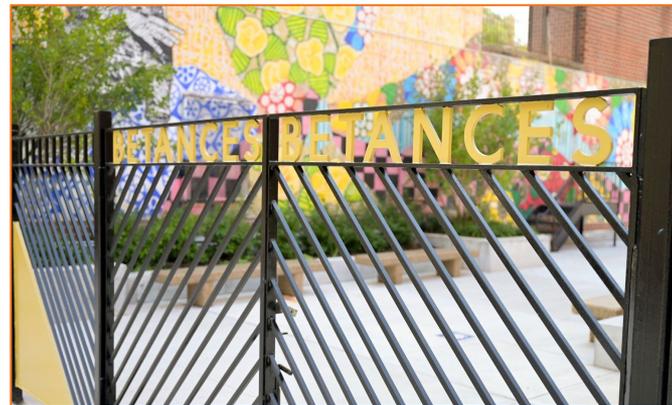
之前



之后



之前的 PACT 场地改善



我们将如何与您合作

我们将如何与您合作

开发团队承诺

- 住户参与和合作设计
- 在整个预开发与开发过程中进行全面和包容的沟通过程
- 住户只有在为了自身安全的绝对必要情况下才会临时搬迁
- 大规模范围
- 高品质装修
- 第 3 节本地招聘计划和机会合同



位于 Far Rockaway 的
MDG/Wavecrest Ocean Bay 公寓修复



位于东哈莱姆区的
AND Ascendant Heritage 公寓

我们将如何与您合作

设计和施工范围优先事项

- 清除和减少铅、霉菌和石棉危害
- 现代化室内装修
- 社区设施和便利设施升级，包括入口和大厅改善以及宽带上网
- 促进身体活动的活动性设计
- 通过改善设计建立社区联系
- 可持续性、弹性和温室气体减排



Gaylord White Houses

我们将如何与您合作

物业管理

- 管理物业的日常运营
- 监督租金支付情况，并在必要时与住户共同做出支付安排
- 协助住户进行临时性/年度认证
- 确保遵守入住须知
- **24** 小时内回应住户投诉
- 将住户转介给社会服务提供者
- 霉菌评估和修补
- 虫害管理
- 供暖和制冷
- 快速有效地解决紧急情况
- 雇用和培训 **NYCHA** 和社区住户



我们将如何与您合作

本地招聘

- 与少数族裔、女性和本地企业的第 3 节本地招聘计划和机会合同
- 致力于雇用及培训 **NYCHA** 和社区住户
- 与雇主和本地劳动力发展提供者合作
- 提高住户和社区对现有工作以及所需资格的认识
- 向 **NYCHA** 和社区住户提供就业机会、工作培训和职业服务
- 通过在职培训协助解决资格阻碍

提议的升级与改善

公寓范围 - 与住户共同探讨

浴室



- 新浴缸、淋浴主体、药柜、梳妆台、水槽、马桶和浴室配件
- 全新照明、地板等

厨房



- 新橱柜、台面、防溅板和水槽
- 全新能源之星冰箱和电炉

一般



- 整个全新照明、油漆、地板等
- 新窗户
- 升级的供暖系统

公共区域改善 – Metro North

- 安保改进
- 翻新邮箱
- 一般美化
- 可能扩建大厅未充分利用的空间以供居民使用
 - 多用途室
 - 食品储藏室
 - 健身室



位于布朗士区 Mott Haven 的 Betances Houses 的大厅

公共区域改善 - White

- 安保改进
- 翻新邮箱
- 一般美化



位于布朗士区 Betances Houses 的大厅

场地改善



- 改善促进身体活动的路面
- 运用可持续、低维护的种植来升级景观
- 具新设备和水上设施的儿童游乐区
- 改善场地照明和安全性
- 新标牌
- 户外座位和休闲区
- 重新设计的场地和景观设施，包括公共艺术机会

大楼系统和能源效率

- 节能电器、照明和供水设施
- 免费高速上网和 **Wi-Fi** 连接
- 大楼范围内的弹性升级



施工期间会遇到的事项

租户就地工作并尽量减少干扰：

- 必要时临时搬迁（带家具和不带家具）
- 设有供住户白天使用的接待区
- 所有施工人员为了安全都将佩戴识别证
- 就工作安排和进度进行广泛沟通
- 管理层协助打包物品以准备施工
- 整个施工过程中的额外清洁

下一步

立即采取的下一步

在我们开始了解您和您的大楼时，我们将：

检查您的公寓、公共区域和大楼系统

- 提供任何检查通知并尽快完工，以减少不便
- 检查小组之间进行协调，以尽量减少检查次数

主持定期安排的住户会议

- 分享有关进度的信息、制定项目计划并讨论项目更新
- 提前提供议程
- 在整个大楼张贴通告，以通知您即将举行的会议

提供住户填写一份问卷调查，以配合公寓检查

- 进一步了解更多关于您、您的空间和需求

与住户共同确认社会服务协调员并与其合作

- 帮助住户与新的现场服务和计划建立联系

即将进行的检查

何时

将于 2 月中旬至下旬开始进行初步检查。

住户将能通过识别证确认所有 PACT 合作伙伴团队成员。

我们希望您做到哪些事项？

1. 留意门上是否有检查日期的传单。如需要重新安排时间，请联系我们。
2. 确保一位成年人在预定时间在家。



HUD 的住房质量标准 (HQS) 检查

2023 年初的 HQS 检查评估:

- 卫生设施
- 食物准备和垃圾处理
- 空间和安全
- 热环境
- 照明和电力
- 结构和材料
- 室内空气质量
- 供水
- 含铅油漆
- 入口
- 场地和社区
- 卫生条件
- 烟雾探测器

定期会议主题将包括：

- 即将进行的检查会遇到的事项
- 征求范围意见
- 租赁信息和租赁签约计划
- 就业机会
- 社会服务信息
- 物业管理



提供意见的机会

我们将利用住户反馈：

- 为厨房和浴室选择表面颜色，如橱柜、台面、电器和地板
- 重新设计室外空间
- 改造大厅
- 通知项目进度安排



PACT 合作伙伴联系方式

网站: **MNPWhitePACT.tcbinc.org**

电子邮件: **MNPWhitePACT@tcbinc.org**

电话: **(718) 475-4210**

住户可用资源



PACT 热线: 212-306-4036

电子邮件: PACT@NYCHA.NYC.GOV

网站: <http://on.nyc.gov/nycha-pact>

如有以下问题, 请联系 PACT 资源:

- 永久合理租金之共同承诺 (PACT) 计划
- 基于项目的第 8 节
- 如何计算租金
- 住户权利和保护

客户联络中心 (CCC): 718-707-7771

如有以下问题, 请联系 CCC:

- 关于您的公寓或公共场所的紧急维修
- 关于供暖和热水问题
- 安排一般公寓维修预约
- 有关住房申请办公室的信息

问题与回答

