



MNP/W PACT PARTNER

PACT 合作夥伴介紹會議

2023 年 2 月 6 日下午 1:00

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

報告者：

THE COMMUNITY
BUILDERS

ASCENDANT BUILDING
NEIGHBORHOOD DEVELOPMENT HOMES,
RAISING UP COMMUNITIES

MDG
DEVELOPMENT
MANAGEMENT
CONSTRUCTION

WAVECREST
MANAGEMENT



議程

- PACT 概況
- 關於我們
- 我們將如何與您合作
- 提議的升級與改善
- 下一步
- PACT 聯繫方式
- 問題與回答

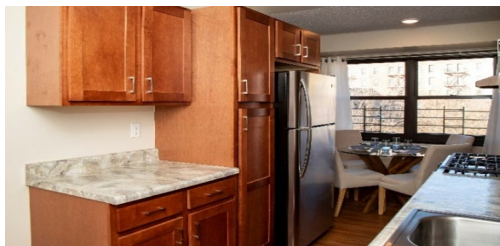


什麼是「永久合理租金之共同承諾」(PACT)？

什麼是「永久合理租金之共同承諾」(PACT)？

- 紐約市房屋局 (NYCHA) 需要 400 億美元來全面翻新及改造其住房，但聯邦政府只提供了所需資金的一小部分。
- 透過 PACT，將開發項目納入租金援助示範 (RAD) 中，並轉換為一個更穩定的、由聯邦政府資助的計劃，稱為基於項目的第 8 節。
- PACT 釋放資金以完成全面維修，同時使住房永遠負擔得起，並確保住戶享有與他們在公共住房計劃中擁有的相同基本權利。

PACT 投資與改善



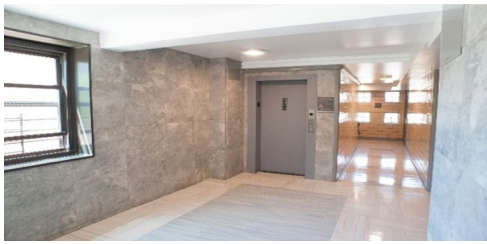
在 Twin Parks West 的翻新公寓



在 Baychester 的場地改善



在 Ocean Bay (Bayside) 的修復屋頂和太陽能電池板系統



在 Ocean Bay (Bayside) 的翻新大樓入口



PACT 如何運作

PACT 仰賴與私營和非營利發展合作夥伴的合作關係，這些合作夥伴是根據住戶的意見選擇。

全面維修

開發合作夥伴帶來了設計和建設方面的專業知識。他們解決了開發過程中所有的物質需求。

專業管理

物業管理的合作夥伴負責大樓和場地的日常營運和維護。

加強服務

與社會服務提供者的合作關係有助於透過住戶意見改善現場服務和規劃。

公共控制： NYCHA 和住戶

您的開發項目仍將為公共控制。在轉換後，NYCHA 將繼續擁有土地和大樓、管理第 8 節補貼和候補名單，並監督開發專案的情況。如有需要，NYCHA 能夠介入解決住戶與新物業管理團隊之間可能出現的任何問題。



PACT 住戶保護

- 租金將是您家庭收入的 **30%** 。*
- 您將有權**組織** 。
- **住戶協會**將繼續獲得資助。
- 您將有權**續租** 。
- 在轉換時將**不會重新篩查**您的申請。
- 您可以將**親屬**加到您的租約中。
- 您將繼續擁有**繼承權** 。
- 您可以舉行**申訴聽證會** 。
- 您將有機會申請 PACT 創建的**職位** 。

*例外情況可能適用於支付固定租金的家庭、基於第 8 節參與者的目前租戶或如美國住房及城市發展部 (HUD) 所定義的混合家庭。



關於我們

關於我們

開發團隊、總承包商、物業管理公司

THE **C**OMMUNITY
BUILDERS

ASCENDANT
NEIGHBORHOOD DEVELOPMENT

BUILDING
HOMES,
RAISING UP
COMMUNITIES

MDG
DEVELOPMENT
MANAGEMENT
CONSTRUCTION

W
WAVECREST
MANAGEMENT

建築師、景觀設計師和可持續發展顧問

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

UAI
URBAN ARCHITECTURAL INITIATIVES

terrain

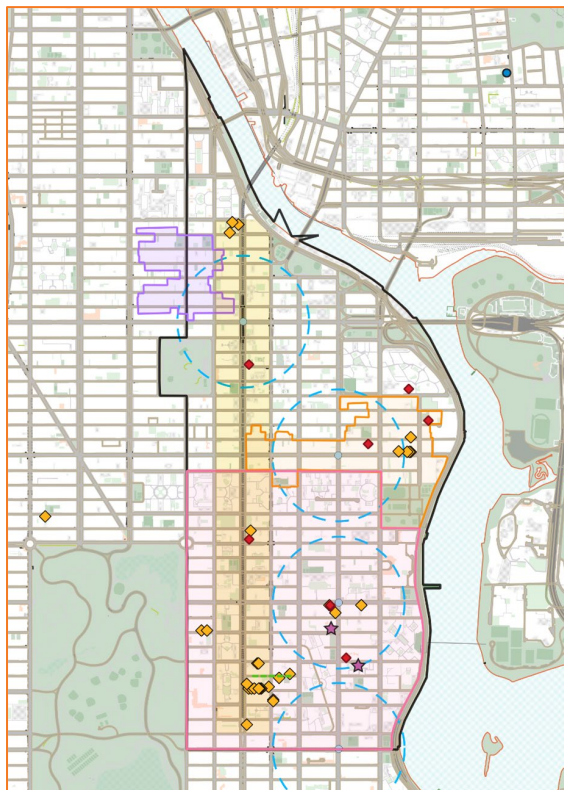
BRIGHT POWER

開發團隊

100% 非營利合資企業

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

開發團隊

經驗與能力

- 以任務為主的非營利開發商
- 將住戶和社區放在首位
- 明確的社區參與度
- 合作設計及運營
- 超出 NYCHA 標準
- 展現與住戶、當地企業和 MWBE 公司合作的能力。
- 致力於住戶勞動力發展





建設和物業管理



- 管理超過 25,000 套單位，包括 6,200 套基於項目的第 8 節單位
- 有 200 位員工提供全面管理服務並監督 650 多位維護人員



- 超過 1,000 棟大樓的 20,000 多套可負擔性租住房
- 超過 20 億美元用於建設和開發
- 超過 4,700 套 PACT 單位



建設和物業管理

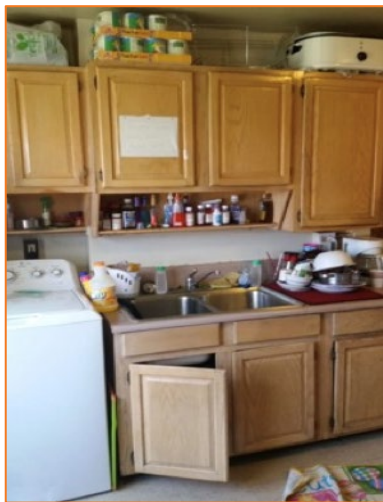
之前的工程

項目地點：皇后區 Far Rockaway 的 Ocean Bay

工程描述：修復皇后區 Far Rockaway 的 24 棟大樓的 1,395 套單位的開發專案-NYCHA 的第一個租金援助示範 (RAD) 專案，也是全國最大的單一場地 RAD 交易。通過與 NYCHA 和住戶的合作，讓所有公寓內的維修工程都非常有效地完成，並且大多數租戶都保留自己的住房。2019 年春季進行了額外的彈性、安全措施和公共區域改善。

專案狀態：已完工

之前



之後





建設和物業管理

之前的工程

項目地點：布朗士區 Mott Haven 的 Betances

工程描述：修復 40 棟大樓中的 1,088 套單位。所有單位都在一年內完工。通過與住戶的合作，完成的美化大廳、徹底改造的公寓、全新的公園和便利設施空間以及新式的安全系統，讓 Betances 開發專案注入了新的活力。

專案狀態：已完工

之前

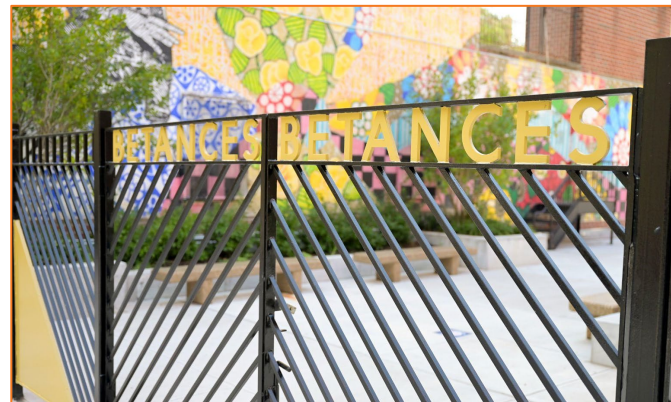


之後





之前的 PACT 場地改善





我們將如何與您合作

我們將如何與您合作

開發團隊承諾

- 住戶參與和合作設計
- 在整個預開發與開發過程中進行全面和包容的溝通過程
- 住戶只有在為了自身安全的絕對必要情況下才會臨時搬遷
- 大規模範圍
- 高品質裝修
- 第 3 節本地招聘計劃和機會合同



位於 Far Rockaway 的
MDG/Wavecrest Ocean Bay 公寓修復



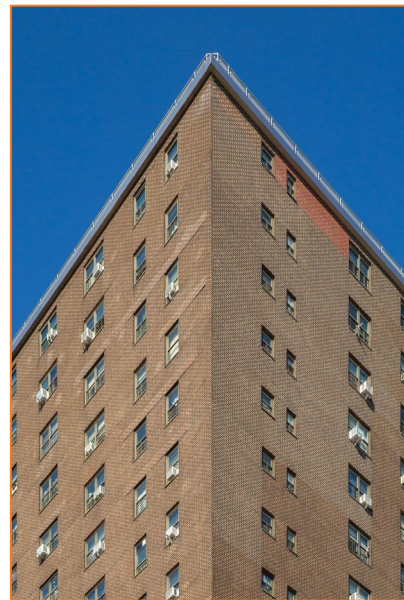
位於東哈萊姆區的
AND Ascendant Heritage 公寓



我們將如何與您合作

設計和施工範圍優先事項

- 清除和減少鉛、黴菌和石棉危害
- 現代化室內裝修
- 社區設施和便利設施升級，包括入口和大廳改善以及寬頻上網
- 促進身體活動的活動性設計
- 通過改善設計建立社區聯繫
- 可持續性、彈性和溫室氣體減排



Gaylord White Houses



我們將如何與您合作

物業管理

- 管理物業的日常運營
- 監督租金支付情況，並在必要時與住戶共同做出支付安排
- 協助住戶進行臨時性/年度認證
- 確保遵守入住須知
- 24 小時內回應住戶投訴
- 將住戶轉介給社會服務提供者
- 黴菌評估和修補
- 蟲害管理
- 供暖和製冷
- 快速有效地解決緊急情況
- 雇用和培訓 NYCHA 和社區住戶





我們將如何與您合作

本地招聘

- 與少數族裔、女性和本地企業的第 3 節本地招聘計劃和機會合同
- 致力於雇用及培訓 NYCHA 和社區住戶
- 與雇主和本地勞動力發展提供者合作
- 提高住戶和社區對現有工作以及所需資格的認識
- 向 NYCHA 和社區住戶提供就業機會、工作培訓和職業服務
- 通過在職培訓協助解決資格阻礙



提議的升級與改善



公寓範圍 - 與住戶共同探討

浴室



- 新浴缸、淋浴主體、藥櫃、梳粧檯、水槽、馬桶和浴室配件
- 全新照明、地板等

廚房



- 新櫥櫃、檯面、防濺板和水槽
- 全新能源之星冰箱和電爐

一般



- 整個全新照明、油漆、地板等
- 新窗戶
- 升級的供暖系統



公共區域改善 – Metro North

- 安保改進
- 翻新郵箱
- 一般美化
- 可能擴建大廳未充分利用的空間供居民使用
 - 多用途室
 - 食品儲藏室
 - 健身室



位於布朗士區 Mott Haven 的 Betances Houses 的大廳



公共區域改善 – White

- 安保改進
- 翻新郵箱
- 一般美化



位於布朗士區 Betances Houses 的大廳



場地改善



- 改善促進身體活動的路面
- 運用可持續、低維護的種植升級景觀
- 具新設備和水上設施的兒童遊樂區
- 改善場地照明和安全性
- 新標牌
- 戶外座位和休閒區
- 重新設計的場地和景觀設施，包括公共藝術機會



大樓系統和能源效率

- 節能電器、照明和供水設施
- 免費高速上網和 **Wi-Fi** 連接
- 大樓範圍內的彈性升級





施工期間會遇到的事項

租戶就地工作並儘量減少干擾：

- 必要時臨時搬遷（帶傢俱和不帶傢俱）
- 設有供住戶白天使用的接待區
- 所有施工人員為了安全都將佩戴識別證
- 就工作安排和進度進行廣泛溝通
- 管理層協助打包物品以準備施工
- 整個施工過程中的額外清潔



下一步



立即採取的下一步

在我們開始瞭解您和您的大樓時，我們將：

檢查您的公寓、公共區域和大樓系統

- 提供任何檢查通知並盡快完工，以減少不便
- 檢查小組之間進行協調，以儘量減少檢查次數

主持定期安排的住戶會議

- 分享有關進度的資訊、制定專案計劃並討論專案更新
- 提前提供議程
- 在整個大樓張貼通告，以通知您即將舉行的會議

提供住戶填寫一份問卷調查，以配合公寓檢查

- 進一步瞭解更多關於您、您的空間和需求

與住戶共同確認社會服務協調員並與其合作

- 幫助住戶與新的現場服務和計劃建立聯繫



即將進行的檢查

何時

將於 2 月中旬至下旬開始進行初步檢查。

住戶將能通過識別證確認所有 PACT 合作夥伴團隊成員。

我們希望您做到哪些事項？

1. 留意門上是否有檢查日期的傳單。
如需要重新安排時間，請聯繫我們。
2. 確保一位成年人在預定時間在家。





HUD 的住房品質標準 (HQS) 檢查

2023 年初的 HQS 檢查評估：

- 衛生設施
- 食物準備和垃圾處理
- 空間和安全
- 熱環境
- 照明和電力
- 結構和材料
- 室內空氣品質
- 供水
- 含鉛油漆
- 入口
- 場地和社區
- 衛生條件
- 煙霧探測器



會議

定期會議主題將包括：

- 即將進行的檢查會遇到的事項
- 徵求範圍意見
- 租賃資訊和租賃簽約計劃
- 就業機會
- 社會服務資訊
- 物業管理





提供意見的機會

我們將利用住戶回饋：

- 為廚房和浴室選擇表面顏色，如櫥櫃、檯面、電器和地板
- 重新設計室外空間
- 改造大廳
- 通知專案進度安排





PACT 合作夥伴聯繫方式

網站：**MNPWhitePACT.tcbinc.org**

電子郵件：**MNPWhitePACT@tcbinc.org**

電話：**(718) 475-4210**



住戶可用資源



PACT 熱線：212-306-4036

電子郵件：PACT@NYCHA.NYC.GOV

網站：<http://on.nyc.gov/nycha-pact>

如有以下問題，請聯繫 PACT 資源：

- 永久合理租金之共同承諾 (PACT) 計劃
- 基於項目的第 8 節
- 如何計算租金
- 住戶權利和保護

客戶聯絡中心 (CCC)：718-707-7771

如有以下問題，請聯繫 CCC：

- 關於您的公寓或公共場所的緊急維修
- 關於供暖和熱水問題
- 安排一般公寓維修預約
- 有關住房申請辦公室的資訊



問題與回答

