



MNP/W PACT PARTNER

设计研讨会结果和住房质量标准

2023 年 6 月 28 日下午 1:00

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

报告者:

THE COMMUNITY
BUILDERS

ASCENDANT
NEIGHBORHOOD DEVELOPMENT
BUILDING HOMES.
RAISING UP COMMUNITIES

MDG
DEVELOPMENT
MANAGEMENT
CONSTRUCTION

W
WAVECREST
MANAGEMENT

terrain



议程

- 什么是「永久合理租金之共同承诺」(PACT)
- 关于我们
- 住户需求评估状况
- 设计研讨会结果
- 住房质量标准检查
- 即将召开的会议议程
- 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) ?

PACT 投资与改善

- 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份。
- 通过 PACT，会将开发项目纳入租金援助示范 (RAD) 中，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 节。
- PACT 释放资金以完成全面维修，同时使住房永远可负担，并确保住户享有与他们在公共住房计划中拥有的相同的基本权利。



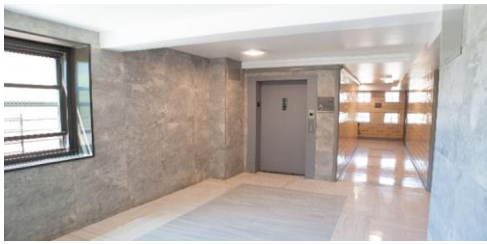
在 Twin Parks West 的翻新公寓



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 依赖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选出的。

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日常运作和维护。

加强服务

与社会服务提供商的合作关系有助于通过住户意见来改善现场服务和规划。

公共控制： NYCHA 和住户

您的开发项目将仍然为公共控制。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 创造的工作岗位。

*例外情况可能适用于支付固定租金的家庭、目前参加第 8 节的租户或符合 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 **C**OMMUNITY
BUILDERS

ASCENDANT
NEIGHBORHOOD DEVELOPMENT

BUILDING
HOMES,
RAISING UP
COMMUNITIES

MDG
DEVELOPMENT
MANAGEMENT
CONSTRUCTION

W
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

项目时间表

2023年开发前期

住户参与、设计、调查以及公寓和物业检查

社会服务
需求评估
2023年夏季

社会服务提供商
进行住户调查

社会服务计划
2023年夏季

为社会服务计划
制定的需求
评估

示范单位
2023年夏季

让住户体验完工
的示范单位和提
供反馈意见

检查和修缮
2023年夏季

住房质量标准
的修缮和检查

租约签订
2023年
秋季/冬季

将邀请住户
签订新租约

转换和
管理交接
2024年

新的管理团队和
保安人员接管
日常运作

施工
2024-2026年

公寓翻新、
保安和无障碍
升级、电梯、
供暖和屋顶改善

项目完工
2026年春季

施工结束
新物业管理团队
继续监管物业

住户会议时间表

会议	主题	日期
1	项目展开：PACT 合作伙伴介绍	2023年2月
2	单位检查/工作范围/设计展开	2023年4月
3	设计研讨会和住户调查	2023年5月
4	住房质量标准 (HQS) 检查和设计研讨会跟进	2023年6月
5	租赁介绍	2023年9月
6	社会服务计划	2023年10月
7	最终设计计划和本地招聘介绍	2023年11月
8	交接计划、管理团队介绍、第 8 节介绍（由 NYCHA 共同介绍）	2023年12月

请注意：确切时间表可能会随时更改

住户需求评估

社会服务需求评估小组



住户需求评估

什么是住户需求评估？

- 收集住户对服务、资源和规划需求的反馈意见
- 告知社会服务计划的制定和任何其他社会服务提供者的选择
- 您的回答是自愿的，不过我们非常感谢您，以确保我们能够为大楼提供最好的服务
- 可以与 PACT 合作伙伴共同填写调查，您也可以自己填写

目前状况和时间表

- 即将开始收集调查！
- LSA/AAFE 将开始在白天于大厅设桌进行调查
- 同时将在有些晚上和周末进行调查
- 调查员也会在大楼内走动与住户会面

MNP/W
PACT

METRO NORTH PLAZA AND GAYLORD WHITE HOUSES SITES
RESIDENT SURVEY

YOUR RESPONSES ARE CONFIDENTIAL AND ARE SOLELY FOR THE PURPOSE OF UNDERSTANDING
RESIDENT OPINIONS ABOUT SOCIAL SERVICES PROVIDED AT YOUR DEVELOPMENT.

Thank you for taking the time to participate in this survey.

PART I. Contact

The PACT Partner Team will be conducting more inspections and repairs in apartments to prepare for Housing Quality Standard (HQS) repairs. Please let us know how best to reach you for scheduling. This information is optional to provide and will not be shared with anyone outside the development team.

Name: _____

Address: _____ Apartment number: _____

Who should we contact to coordinate with your household?

Best Phone Number to use: _____

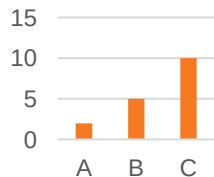
Best Email to use: _____

Best time to Contact: ☐ Morning ☐ Afternoon ☐ Evening

设计研讨会结果 - 公寓内部



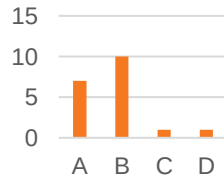
厨房



- 灰色调橱柜
- 三色调后挡板
- 浅色台面
- 浅色地板



浴室

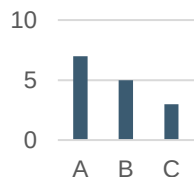


- 白色墙壁
- 灰色墙砖
- 堆栈图案
- 深色地板

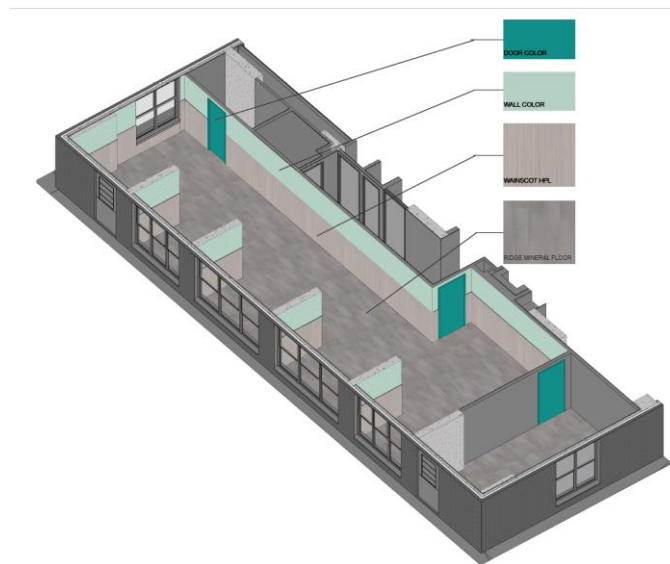
设计研讨会结果 - 公共区域



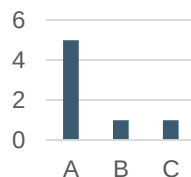
大厅



- 壁纸特色墙
- 绿色和蓝色特色漆
- 邮箱周围为深色款



TA 空间

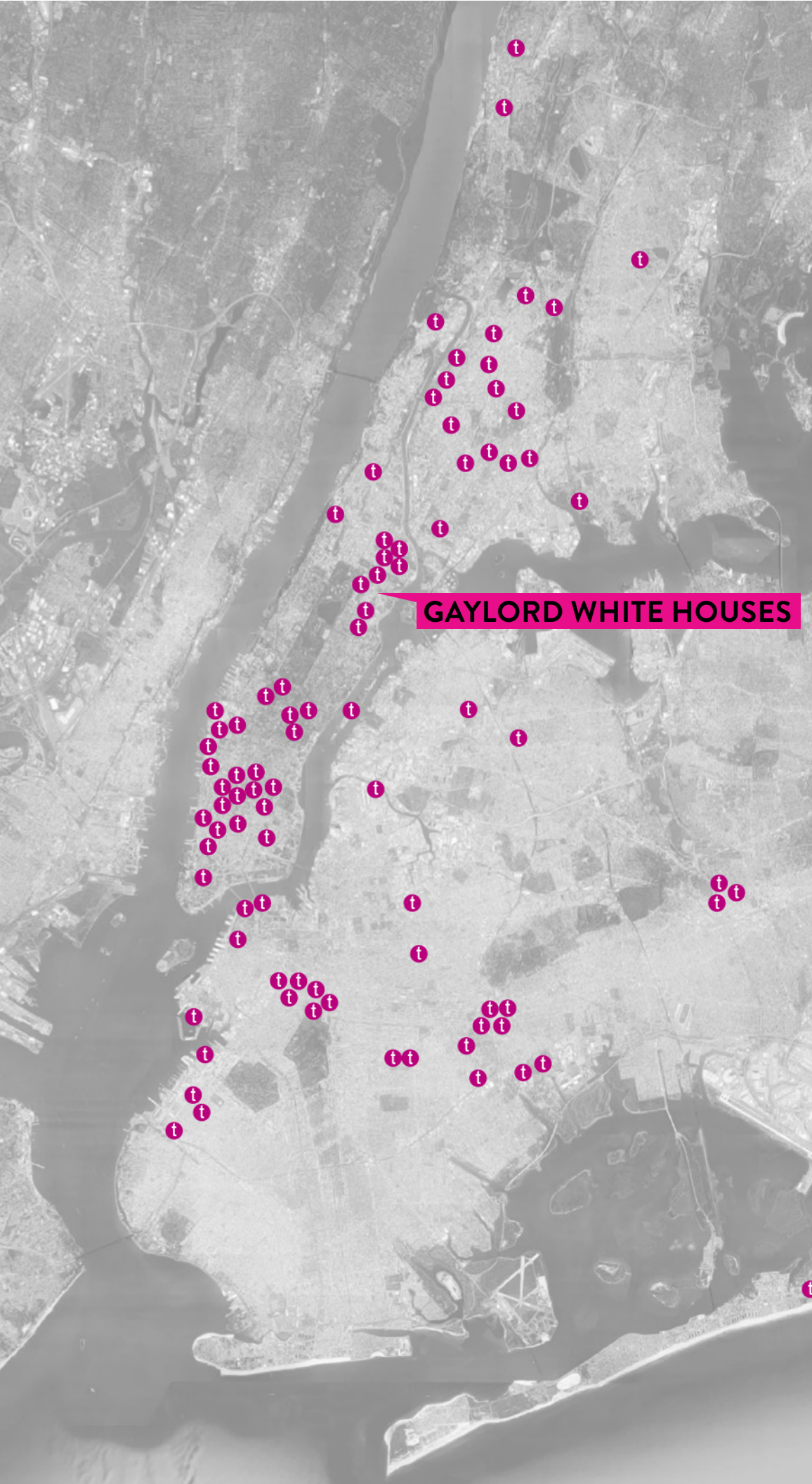


- 绿色特色漆
- 浅灰色壁板
- 中灰色地板



GAYLORD WHITE HOUSES

景观设计研讨会后续
2023年6月28日
terrain | NYCHA PACT 10



TERRAIN团队介绍

- 介绍公司和在项目中的角色
- 审视现有场地状况和问题

社区设计研讨会审视

- 2023年5月24日White Houses设计研讨会的讨论和调查意见反馈总结

- 景观问卷调查二维码

现有状况和前例

- 现有景象和可能改造的景观前例

 由Terrain-NYC完成的项目



INTRODUCTION

EAST CLARKE PLACE SENIOR RESIDENCES, THE BRONX
SAMPLE PROJECT FOR ILLUSTRATIVE PURPOSES ONLY

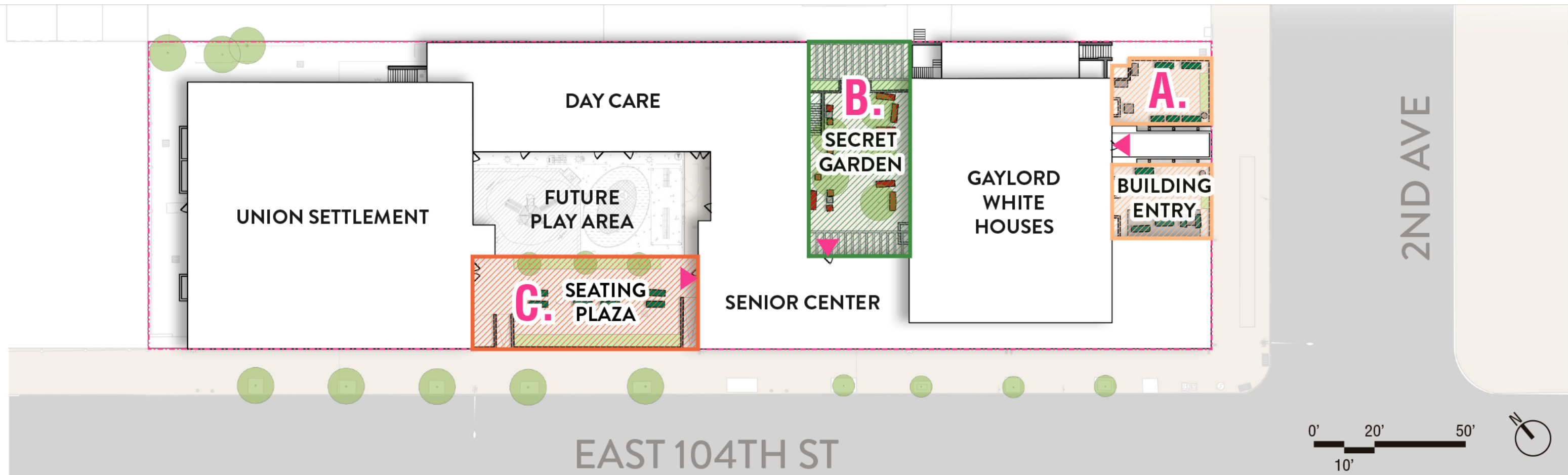
terrain | WHITE HOUSES

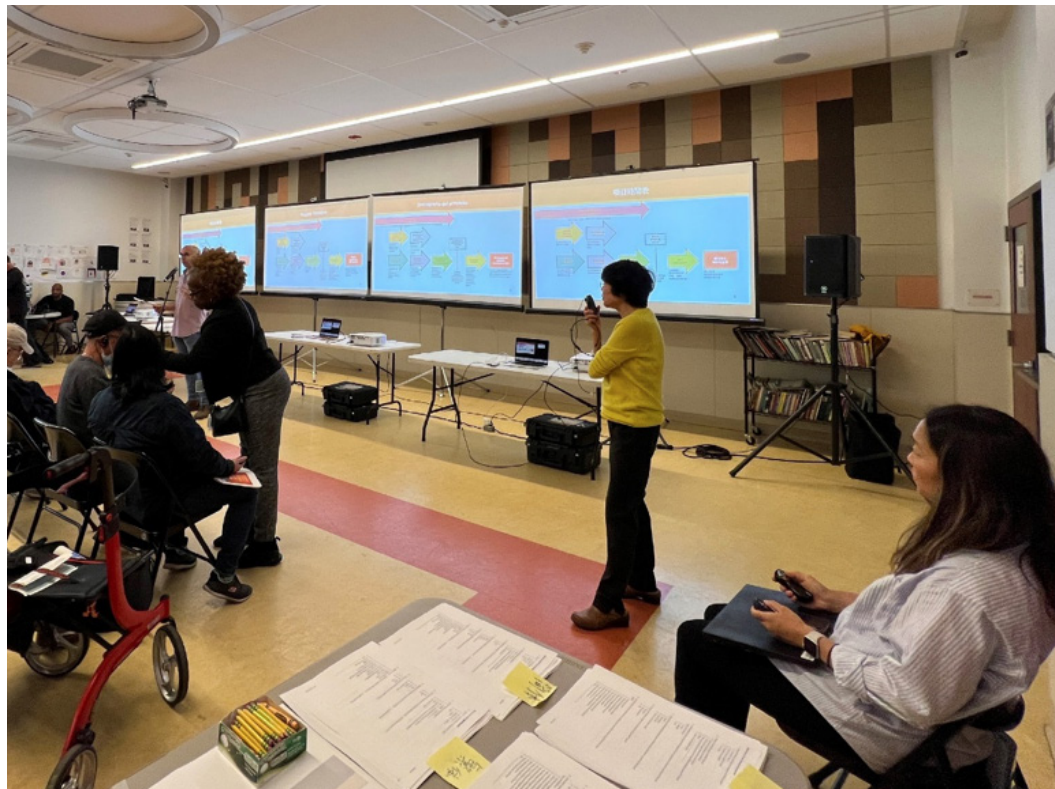


场地概况

现有场地状况

- 建于1964年
- 0.81英亩场地
- 20层大楼
- 老人住房
- Union Settlement社区中心
- Union Settlement托儿所
- 248间公寓
- 263名住户人口





2023年5月24日
WHITE HOUSES设计研讨会

以下是我们收到的意见

常见的意见反馈

- 住户经常使用入口处座椅
- 住户使用垃圾和回收设施
- 大多数住户步行或使用公共交通作为主要交通方式
- 一些住户喜欢去附近的公园

期望的改进

- 更多的长椅和桌子
- 提供团体和个人更多的座椅选择种类
- 更方便和舒适的座椅
- 提高防范非住户进入的安全性
- 改善并增加更一致的照明
- 新增遮阴区或遮蔽区
- 更多开花树木和多年生植物
- 修复铺路
- 改善废弃物管理



常见的意见反馈

- 仅限老人中心成员使用
- 表示会去秘密花园的住户并不多
- 使用个人生产性园艺地块

期望的改进

- 更多的座椅选择种类
- 更方便和舒适的座椅
- 更多开花植物
- 新增老人运动器材
- 修复铺路
- 新增烧烤区



常见的意见反馈

- 许多住户常待在沿着东104街的休闲广场
- 一些住户会去附近的Harvest Home 农夫市场

期望的改进

- 更多的长椅和桌子
- 提供团体和个人更多的座椅选择种类
- 更方便和舒适的座椅
- 改善并增加更一致的照明
- 更多开花树木和多年生植物



场地改进
大楼入口处



现有状况

可能改造的设计理念



COTTAGE GARDENS (纽约扬克斯)

- 增加入口处的植物和铺路



现有状况

可能改造的设计理念



NEWSWALK ENTRY (纽约布鲁克林)

- 提供社交座椅选择
- 在广场增加更多的座椅种类



现有状况

可能改造的设计理念



BAYCHESTER HOUSES (纽约布朗克斯)

- 新的遮阳棚
- 分类更完善的废弃物管理

场地改进
秘密花园 (SECRET GARDENT)



现有状况
可能改造的设计理念



- 用于生产性园艺的便利高架式种植箱

- 引入多用途的景观设施

- 适合多人活动使用的运动器材

场地改进
休闲广场



可能新增的座椅部份



保护和保存成熟树木

提供更多富有季节性乐趣的机会

增加植物种植的可能性



打造亲密的花园空间

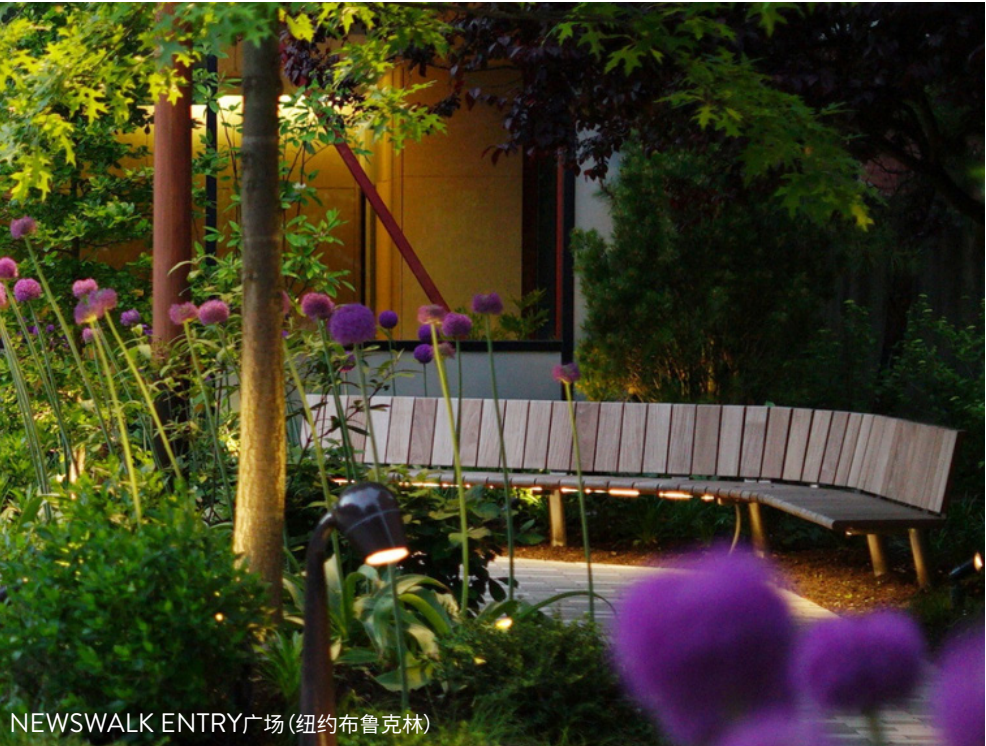
现有状况
可能改造的设计理念



- 提供团体和个人更多的座椅种类



- 在广场增加植物种植
- 新增富有季节性乐趣的植物



- 打造花园氛围感

谢谢您

景观问卷调查码

ENGLISH



[https://www.surveymonkey.com/r/](https://www.surveymonkey.com/r/W3YZJF9)

W3YZJF9

SCAN QR CODE
TO FILL OUT
SURVEY ONLINE

ESPAÑOL



[https://www.surveymonkey.com/r/](https://www.surveymonkey.com/r/PPKHWR6)

PPKHWR6

ESCANEE EL CÓDIGO
QR PARA RELLENAR
LAS ENCUESTAS EN
LÍNEA

繁體中文



[https://www.surveymonkey.com/r/](https://www.surveymonkey.com/r/W53FPLN)

W53FPLN

掃描二維碼
線上填寫調查

简体中文



[https://www.surveymonkey.com/r/](https://www.surveymonkey.com/r/W6HFK2D)

W6HFK2D

扫描二维码
在线填写调查

住房质量标准（HQS）检查和维修

- 逐一检查您单位的每个房间，以确保其“整洁、安全、卫生”。
 - 天花板、墙壁、窗户和地板必须处于良好状态，没有裂缝、洞口、油漆剥落等。
 - 所有管道和电气装置/电器必须安装妥当并正常运行
 - 必须安装有效的烟雾和一氧化碳探测器
- 三步骤流程
 - PACT 合作伙伴进行初步检查
 - PACT 合作伙伴进行维修工作
 - 美国住房及城市发展部 (HUD) 进行检查
- 在第 8 节转换和翻修工程开始之前需要进行检查
- 转换后每年进行一次检查

单位检查 - HQS

您期待我们做到哪些事项？

1. 将安排从九月份开始检查
2. 至少会提前 1 周通知住户
3. 检查人员将佩戴适当的识别证件
4. 检查将全面而且高效，将打扰减少到最低限度

我们期待您做到哪些事项？

1. 留意门上是否有检查日期的传单
2. 确保一位成年人在安排的时间在家
3. 如果您需要更改时间，请至少提前48小时联系我们：
(718) 475-4210



Your HEALTH and SAFETY is
our number one priority.

Please be advised that your unit is scheduled for:

Housing Quality Standards Inspections

on the date identified below. Please ensure that an adult (18 years or older) is present from 8:00 AM – 4:00PM on your assigned inspection date. The inspection will take approximately 90 minutes. If you or an adult designee cannot be present on your assigned inspection date, please contact our office at (718) 475-4210 to reschedule at least 48 hours prior to inspection.

We apologize in advance for this inconvenience and thank you very much for your cooperation as work to prepare for improvements at Gaylord White Houses.

NYCHA's MNP/White PACT Partner will conduct Housing Quality Standards inspections in your unit on the date and time below:

**White Building 1 2029 2ND AVENUE Apt 13D on Monday 4/3/2023
between the hours of 8:00 AM – 4:00PM**

For your safety, all workers will be wearing proper identification that will look like the photo to the right that will clearly identify their name and company.



If you have any questions, concerns, or complaints, please contact NYCHA's MNP/White PACT Partner at MNPWhitePACT@tcnyc.org or (718) 475-4210



Your HEALTH and SAFETY is
our number one priority.

即将召开的会议信息

- 家庭日见！
- 下一次完整的 PACT 会议
 - 安排在 9 月 27 日
 - 议程
 - 项目最新情况
 - 租赁介绍

PACT 合作伙伴联络方式

**MNP/W
PACT**

有关 MNP/W PACT 10 和即将举行的会议的信息，请浏览我们的网站或通过以下方式与我们联系：

网站： MNPWhitePACT.tcbinc.org
电邮： MNPWhitePACT@tcbinc.org
电话： (718) 475-4210

要了解有关 PACT 计划、您的权利和保护以及其他 PACT 项目的更多信息，请浏览：

<https://www.nyc.gov/site/nycha/about/pact.page>



PACT 热线：212-306-4036

电邮： PACT@NYCHA.NYC.GOV

网站： <http://on.nyc.gov/nycha-pact>

如有以下问题，请联络 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

请注意：在转换之前，日常管理和修缮问题应交由 NYCHA 处理。

客户联络中心 (CCC)： 718-707-7771

问题与回答

