



MNP/W PACT PARTNER

設計研討會結果和住房質量標準

2023 年 6 月 28 日下午 1:00

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

報告者：

THE COMMUNITY
BUILDERS

ASCENDANT
NEIGHBORHOOD DEVELOPMENT
BUILDING HOMES.
RAISING UP COMMUNITIES

MDG
DEVELOPMENT
MANAGEMENT
CONSTRUCTION

W
WAVECREST
MANAGEMENT

terrain



議程

- 什麼是「永久合理租金之共同承諾」(PACT)
- 關於我們
- 住戶需求評估狀況
- 設計研討會結果
- 住房質量標準檢查
- 即將召開的會議議程
- 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)？

PACT 投資與改善

- 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份。
- 經由 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。



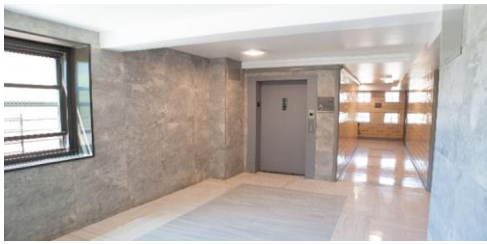
在 Twin Parks West 的翻新公寓



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 有賴於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而選出。

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

物業管理合作夥伴負責大樓和場地的日常運作和維護。

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

您的開發項目將仍為公共控制。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，並監督開發項目的情況。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。
- 您可以將親戚加到您的租約中。
- 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 創造的職位。

*例外情況可能適用於支付固定租金的家庭、目前參加第 8 節的租戶或符合 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

項目時間表

2023年開發前期

住戶參與、設計、調查以及公寓和物業檢查

社會服務
需求評估
2023年夏季

社會服務提供者
進行住戶調查

社會服務計劃
2023年夏季

為社會服務計
劃制定的需求
評估

示範單位
2023年夏季

完工的示範單位
作為住戶體驗和
提供意見回饋

檢查和修繕
2023年夏季

住房質量標準
的修繕和檢查

租約簽訂
2023年
秋季/冬季

將邀請住戶
簽訂新租約

轉換和
管理交接
2024年

新的管理團隊和
保安人員接管
日常運作

施工
2024-2026年

公寓翻新、
保安和無障礙
升級、電梯、
供暖和屋頂改善

項目完工
2026年春季

施工結束
新物業管理團隊
繼續監管物業

住戶會議排程

會議	主題	日期
1	項目展開：PACT 合作夥伴介紹	2023年2月
2	單位檢查/工作範圍/設計展開	2023年4月
3	設計研討會和住戶調查	2023年5月
4	住房質量標準 (HQS) 檢查和設計研討會跟進	2023年6月
5	租賃介紹	2023年9月
6	社會服務計劃	2023年10月
7	最終設計計劃和本地招聘介紹	2023年11月
8	交接計劃、管理團隊介紹、第 8 節介紹（由 NYCHA 共同介紹）	2023年12月

請注意：確切排程可能會隨時更改

住戶需求評估

社會服務需求評估小組



住戶需求評估

什麼是住戶需求評估？

- 收集住戶對服務、資源和規劃需求的意見回饋
- 告知社會服務計劃的制定和任何其他社會服務提供者的選擇
- 您的回答是自願的，但我們非常感謝您，以確保我們能夠為大樓提供最佳的服務
- 可以與 PACT 合作夥伴一起填寫調查，也可以由您自己填寫

目前狀況和排程

- 即將開始收集調查！
- LSA/AAFE 將開始在白天於大廳設桌進行調查
- 同時將在有些晚上和周末進行調查
- 調查員也會在大樓內走動與住戶會面

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: _____

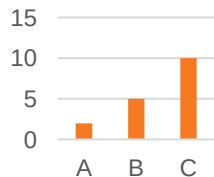
Best Email to use: _____

Best time to Contact: ☐ Morning ☐ Afternoon ☐ Evening

設計研討會結果 - 公寓內部



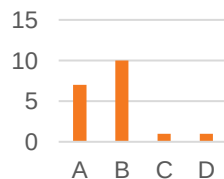
廚房



- 灰色調櫥櫃
- 三色調防濺牆
- 淺色檯面
- 淺色地板



浴室

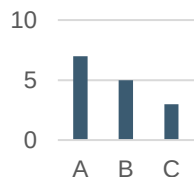


- 白色牆壁
- 灰色牆磚
- 堆疊圖案
- 深色地板

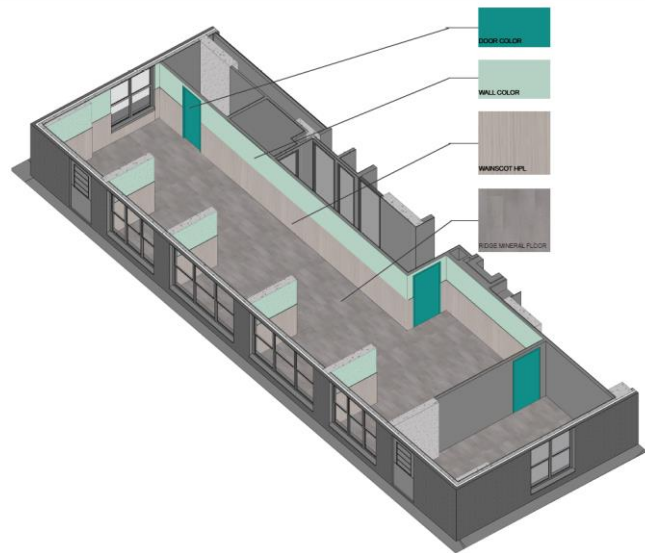
設計研討會結果 – 公共區域



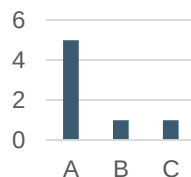
大廳



- 壁紙特色牆
- 綠色和藍色特色漆
- 郵箱周圍採深色款



TA 空間



- 綠色特色漆
- 淺灰色壁板
- 中灰色地板

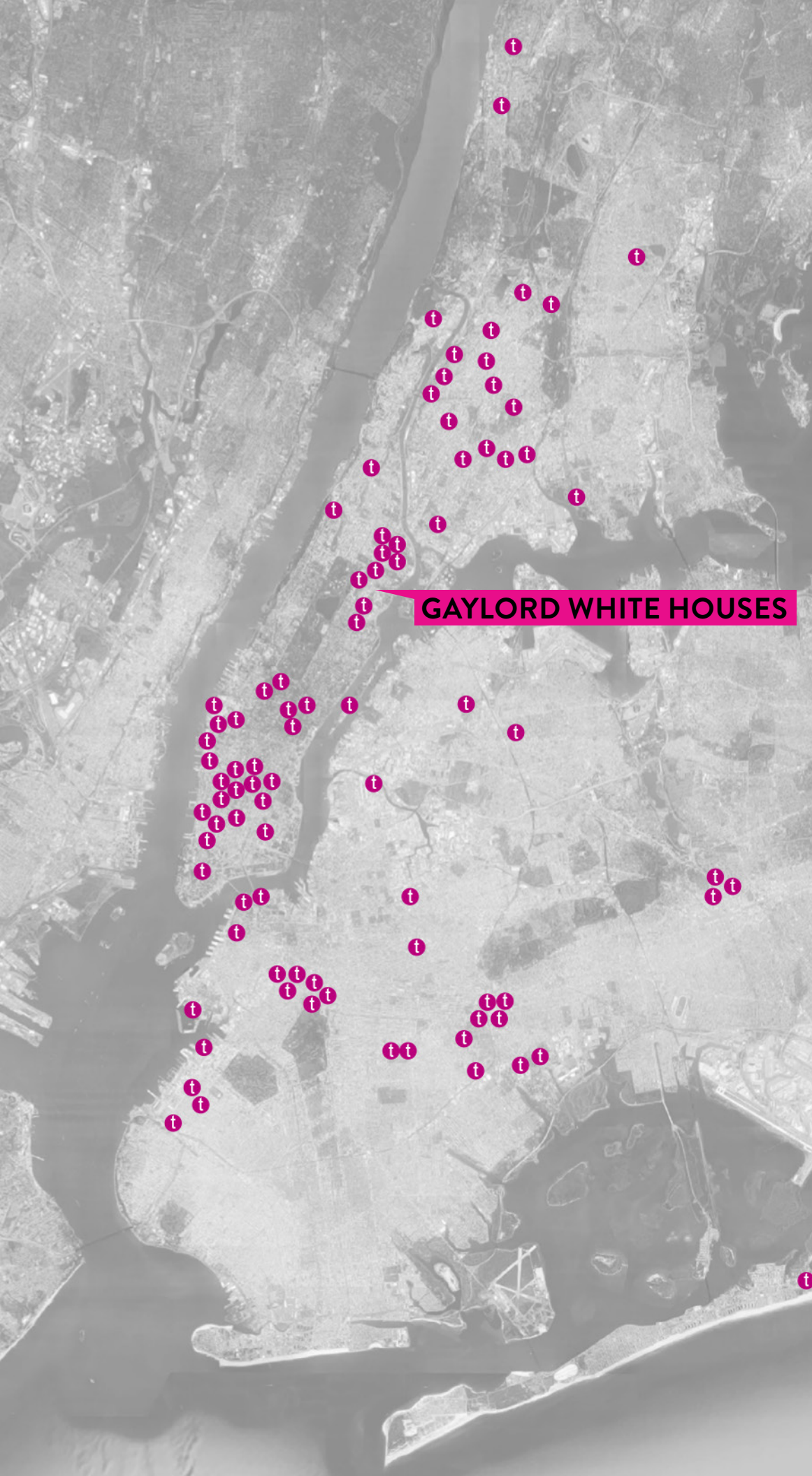


GAYLORD WHITE HOUSES

景觀設計研討會跟進

2023年6月28日

terrain | NYCHA PACT 10



TERRAIN團隊介紹

- 介紹公司和在項目中的角色
- 檢視現有場地情況和問題

社區設計研討會檢視

- 2023年5月24日White Houses設計研討會的討論和調查意見回饋摘要
- 景觀問卷調查二維碼

現有情況和實例

- 現有景象和可能改造的景觀實例

 由Terrain-NYC完成的項目



INTRODUCTION

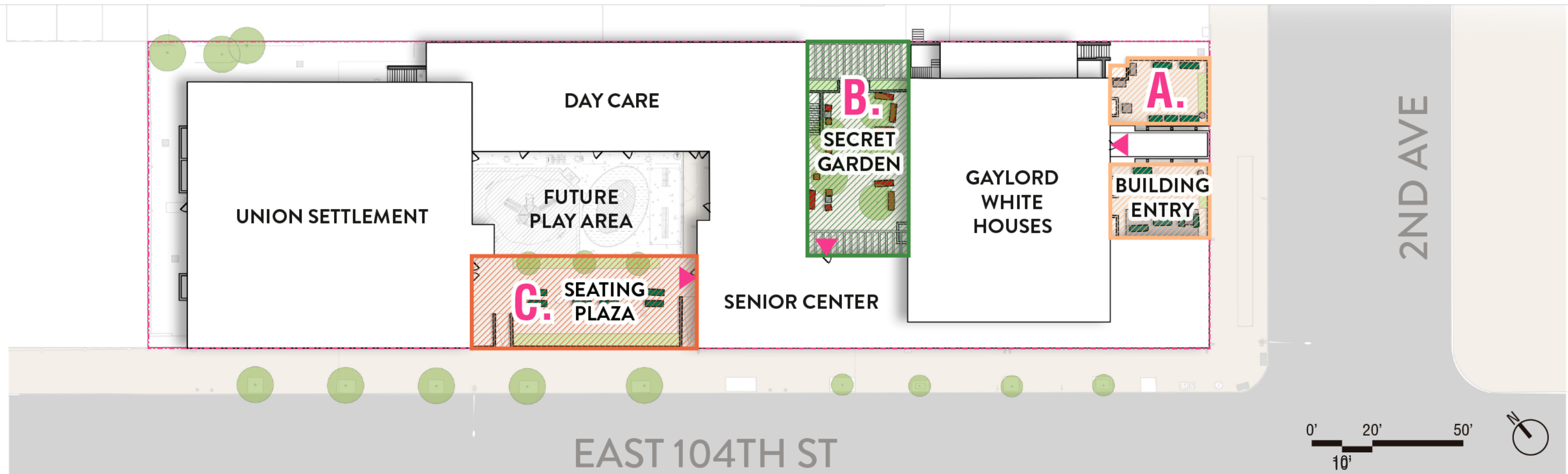
EAST CLARKE PLACE SENIOR RESIDENCES, THE BRONX
SAMPLE PROJECT FOR ILLUSTRATIVE PURPOSES ONLY

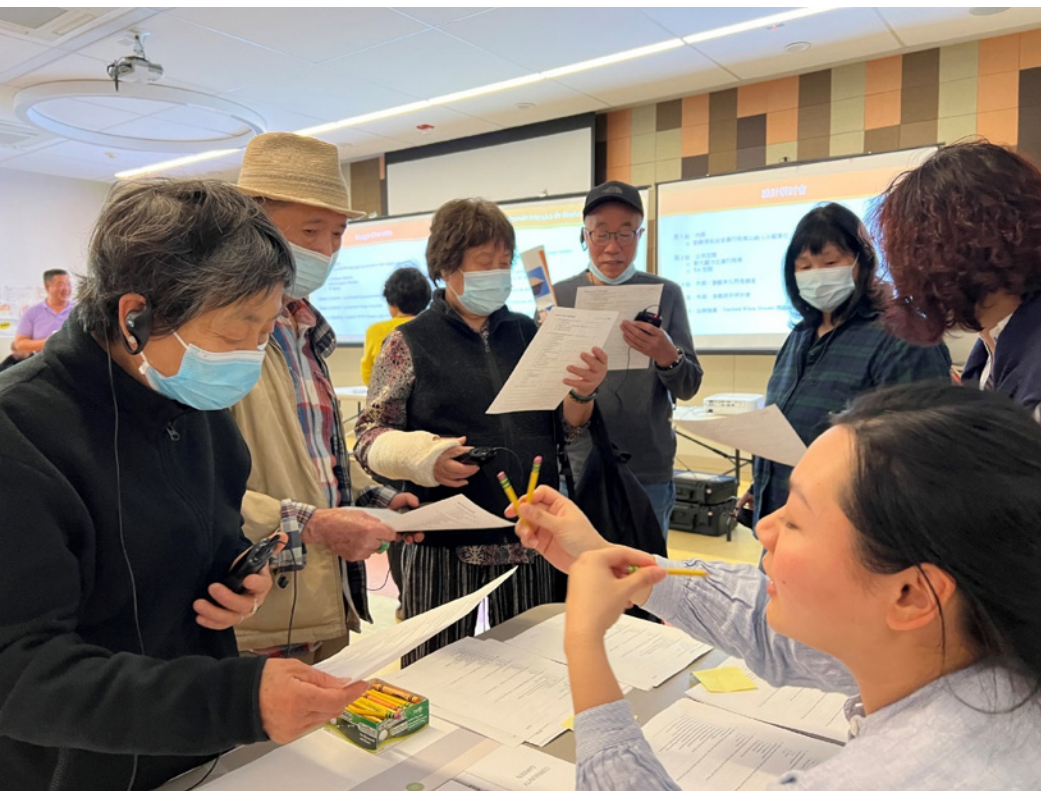
terrain | WHITE HOUSES



場地概況
現有場地情況

- 1964年竣工
- 0.81英畝場地
- 20層大樓
- 長者住房
- Union Settlement社區中心
- Union Settlement托兒所
- 248間公寓
- 263名住戶人口





2023年5月24日
WHITE HOUSES設計研討會

以下是我們收到的意見

常見的意見回饋

- 住戶經常使用入口處座椅
- 住戶使用垃圾和回收設施
- 大多數住戶步行或使用公共交通作為主要交通方式

一些住戶喜歡去附近的公園

- 期望的改進
- 更多的長椅和桌子
- 提供團體和個人更多的座椅選擇種類
- 更方便和舒適的座椅
- 提高防範非住戶進入的安全性
- 改善並增加更一致的照明
- 新增遮陰區或遮蔽區
- 更多開花樹木和多年生植物
- 修復鋪路
- 改善廢棄物管理



常見的意見回饋

- 僅限長者中心成員使用
- 表示會去秘密花園的住戶並不多
- 使用個人生產性園藝地塊

期望的改進

- 更多的座椅選擇種類
- 更方便和舒適的座椅
- 更多開花植物
- 新增長者健身器材
- 修復鋪路
- 新增燒烤區



常見的意見回饋

- 許多住戶常待在沿著東104街的休閒廣場
- 一些住戶會去附近的Harvest Home 農夫市場

期望的改進

- 更多的長椅和桌子
- 提供團體和個人更多的座椅選擇種類
- 更方便和舒適的座椅
- 改善並增加更一致的照明
- 更多開花樹木和多年生植物



場地改進
大樓入口處



現有情況
可能改造的設計理念



- 增加入口處的植物和鋪路



- 提供社交座椅選擇
- 在廣場增加更多的座椅種類



- 新的遮陽棚
- 分類更完善的廢棄物管理

場地改進
秘密花園 (SECRET GARDENT)



現有情況
可能改造的設計理念



- 用於生產性園藝的便利高架式種植箱



- 引入多用途的景觀設施



- 適合多人活動使用的健身器材

場地改進
休閒廣場



現有情況
可能改造的設計理念



- 提供團體和個人更多的座椅種類



- 在廣場增加植物種植
- 新增富有季節性樂趣的植物



- 打造花園氛圍感

謝謝您

景觀問卷調查碼

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

住房質量標準（HQS）檢查和維修

- 逐一檢查您單位的每個房間，以確保其「整潔、安全、衛生」。
 - 天花板、牆壁、窗戶和地板必須狀況良好，沒有裂縫、孔洞、油漆剝落等。
 - 所有管道和電氣裝置/電器必須安裝妥當並正常運行
 - 必須安裝有效的煙霧和一氧化碳探測器
- 三步驟流程
 - PACT 合作夥伴進行初步檢查
 - PACT 合作夥伴進行維修
 - 美國住房及城市發展部 (HUD) 進行檢查
- 在第 8 節轉換和翻修工程開始之前需要進行檢查
- 轉換後每年進行一次檢查

單位檢查 – HQS

您期待我們做到哪些事項？

1. 將安排從九月開始檢查
2. 至少會提前 1 週通知住戶
3. 檢查人員將佩戴適當的識別證
4. 檢查將是全面且有效率，盡量減少打擾

我們期待您做到哪些事項？

1. 留意門上是否有檢查日期的傳單
2. 確保一位成年人在預定時間在家
3. 如果您需要更改時間，請至少提前48小時聯絡我們：
(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.

即將召開的會議資訊

- 期待在家庭日見到您！
- 下一次完整的 PACT 會議
 - 預定於 9 月 27 日
 - 議程
 - 項目最新情況
 - 租賃介紹

PACT 合作夥伴聯絡方式

**MNP/W
P A C T**

有關 MNP/W PACT 10 和即將舉行的會議的資訊，請訪問我們的網站或透過以下方式聯絡我們：

網站：**MNPWhitePACT.tcbinc.org**
電郵：**MNPWhitePACT@tcbinc.org**
電話：**(718) 475-4210**

要了解有關 PACT 計劃、您的權利和保護以及其他 PACT 項目的更多資訊，請訪問：

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



PACT熱線：212-306-4036

電郵：PACT@NYCHA.NYC.GOV

網站：<http://on.nyc.gov/nycha-pact>

如有以下問題，請聯絡 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

請注意：在轉換之前，日常管理和修繕問題應交由 NYCHA 處理。

客戶聯絡中心 (CCC)：718-707-7771

問題與回答

