MNP/W
PACT
PARTNER

設計研討會結果和住房質量標準

2023 年 7 月 12 日下午 6:00

Church of the Resurrection
325 E 101st Street, New York, NY 10029

PRESENTED BY:

THE COMMUNITY BUILDERS

ASCENDANT NEIGHBORHOOD DEVELOPMENT
BUILDING HOMES, RAISING UP COMMUNITIES

MDG
DEVELOPMENT
MANAGEMENT
CONSTRUCTION

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)？

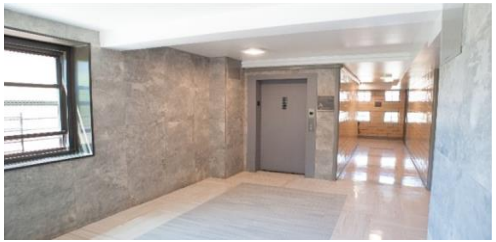
- 紐約市房屋局 (NYCHA) 需要 400 億美元來全面翻新及改造其住房，但聯邦政府只提供了所需資金的一小部份。
- 經由 PACT，將開發項目納入租金援助示範 (RAD) 中，並轉換為一個更穩定的、由聯邦政府資助的計劃，稱為基於項目的第 8 節。
- PACT 釋放資金以完成全面維修，同時使住房永遠負擔得起，並確保住戶享有與他們在公共住房計劃中擁有的相同基本權利。

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 有賴於與私營和非營利發展合作夥伴的合作關系，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 COMMUNITY BUILDERS

ASCENDANT NEIGHBORHOOD DEVELOPMENT
BUILDING HOMES, RAISING UP COMMUNITIES

MDG
DEVELOPMENT
MANAGEMENT
CONSTRUCTION

WAVECREST MANAGEMENT

建築師、景觀設計師和可持續發展顧問

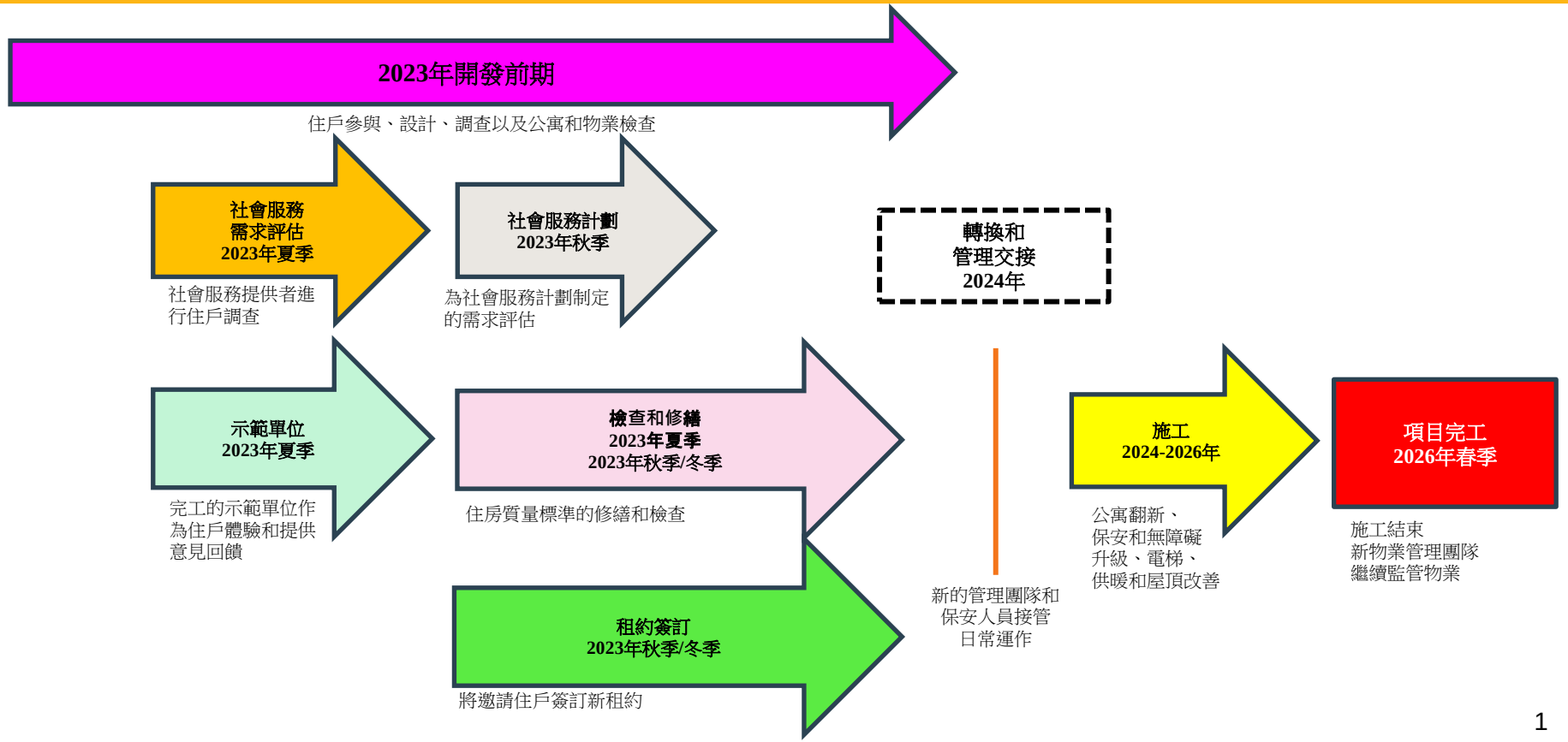
PAUL A. CASTRUCCI, ARCHITECTS
PASSIVE HOUSE DESIGN FIRM

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年秋季
為社會服務計劃制定的需求評估
轉換和
管理交接
2024年
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
2023年秋季/冬季
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
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5月
3	設計研討會和住戶調查	2023年6月
4	**住房質量標準 (HQS) 檢查和設計研討會跟進**	**2023年7月**
5	租賃介紹	2023年10月
6	社會服務計劃	2023年11月
7	最終設計計劃和本地招聘介紹	2023年12月
8	交接計劃、管理團隊介紹、第 8 節介紹（由 NYCHA 共同介紹）	2024年1月

請注意：確切排程可能會隨時更改

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

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

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

ASCENDANT NEIGHBORHOOD DEVELOPMENT | BUILDING HOMES, RAISING UP COMMUNITIES

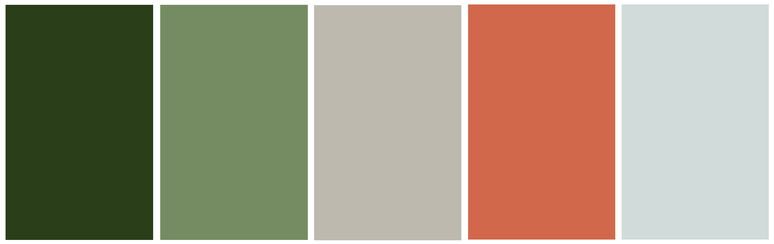
THE COMMUNITY BUILDERS

INTERIOR DESIGN PRESENTATION

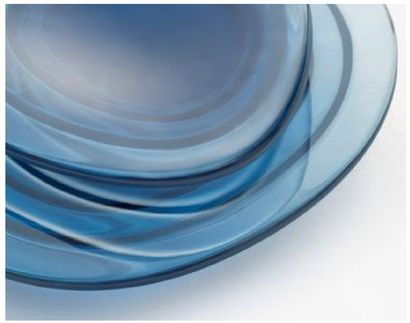
URBAN ARCHITECTURAL INITIATIVES, RA, PC

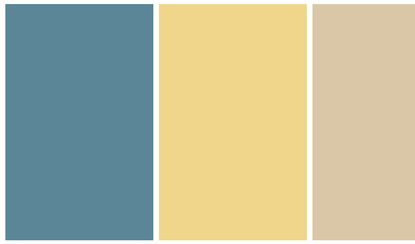
COLOR CONCEPT

OPTION A
COOL BREEZE

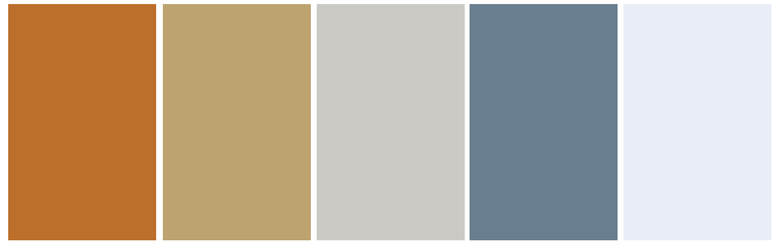


OPTION B
SUNDANCE





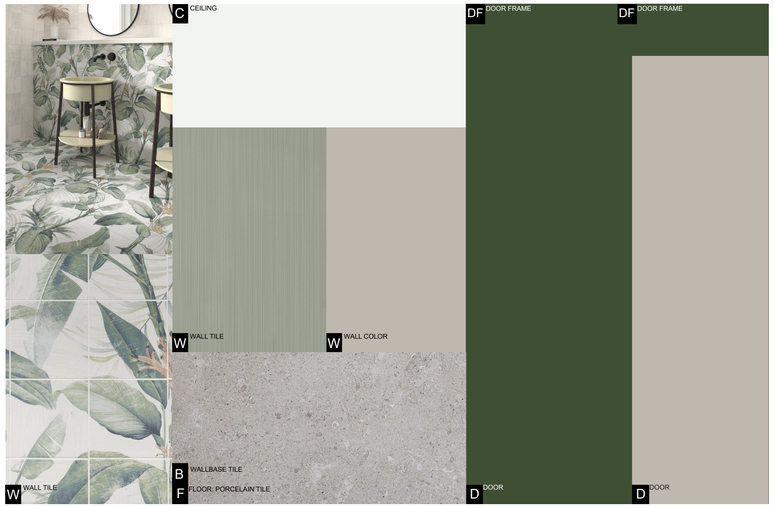
OPTION C
MYSTICAL GLOW



INTERIOR DESIGN PRESENTATION

LOBBY

OPTION A



INTERIOR FINISHES

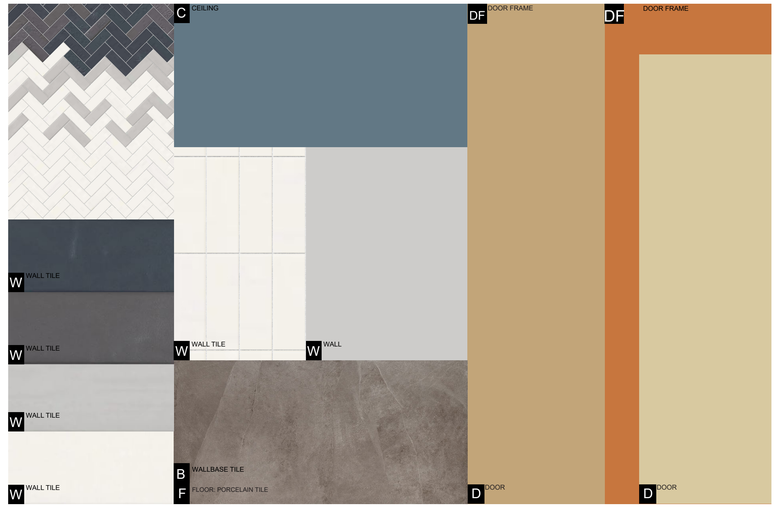
INTERIOR RENDERING

OPTION B

INTERIOR FINISHES

INTERIOR RENDERING

OPTION C



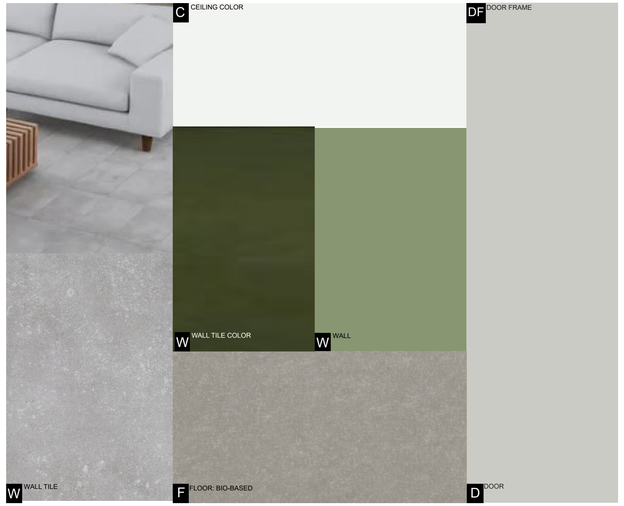
INTERIOR FINISHES

INTERIOR RENDERING

INTERIOR DESIGN PRESENTATION

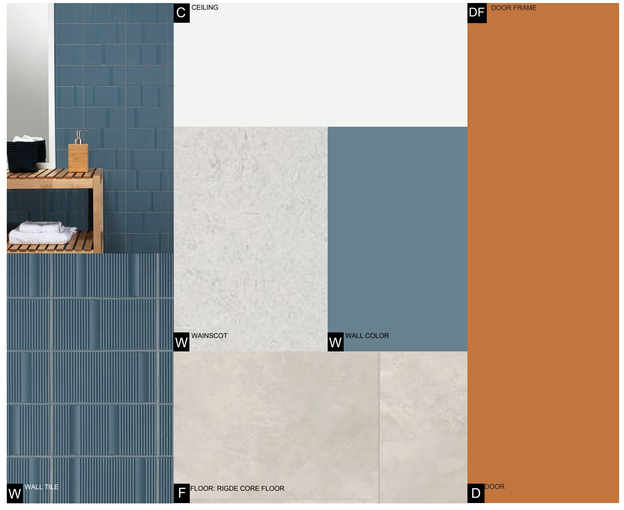
TENANTS ASSOCIATION OFFICE

OPTION A

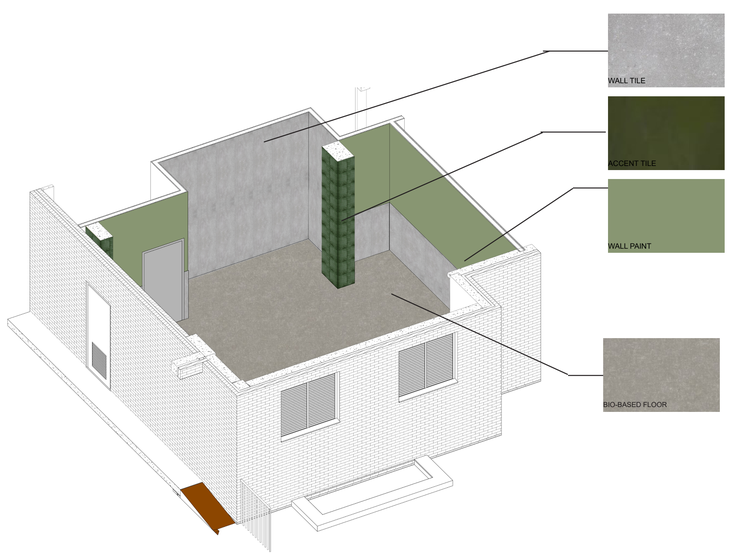


OPTION B

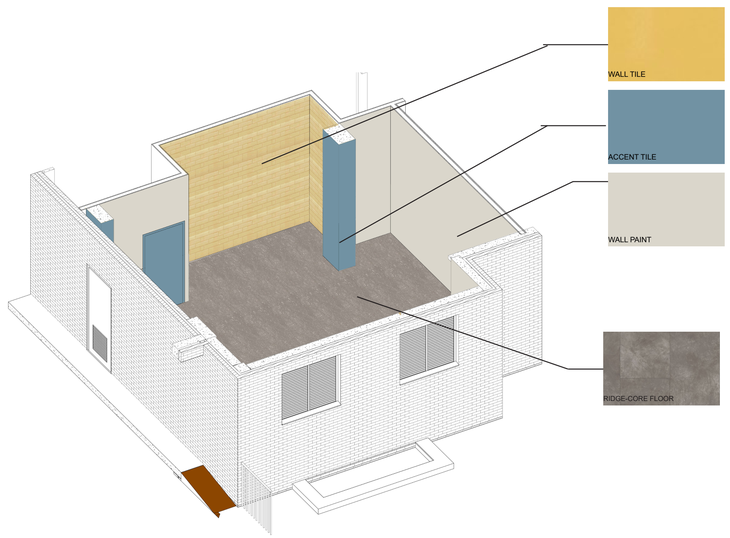
OPTION C



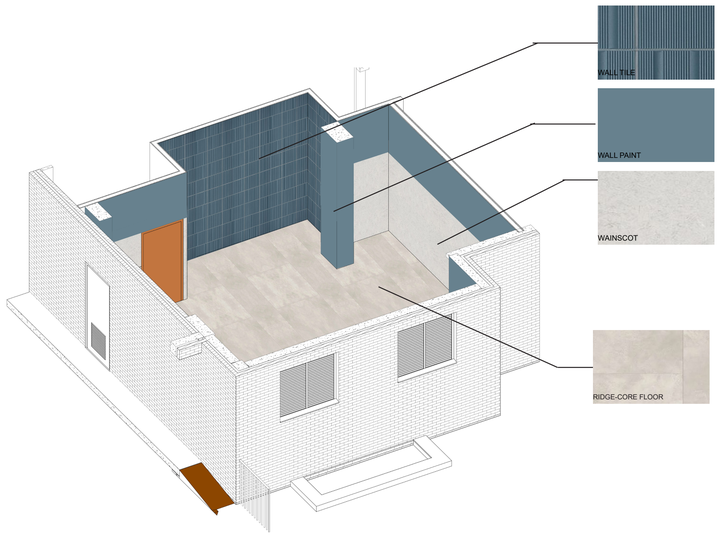
INTERIOR FINISHES



INTERIOR FINISHES



INTERIOR FINISHES



NYCHA - METRO NORTH PLAZA

ASCENDANT NEIGHBORHOOD DEVELOPMENT | BUILDING HOMES, RAISING UP COMMUNITIES

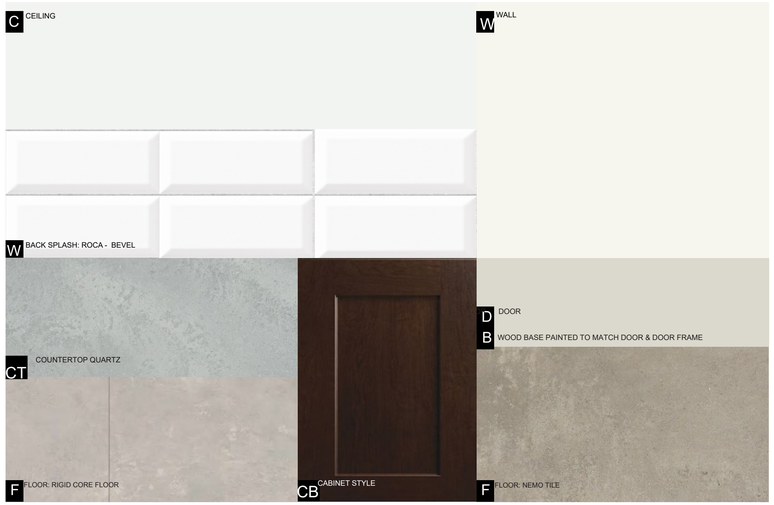
THE COMMUNITY BUILDERS

INTERIOR DESIGN PRESENTATION

URBAN ARCHITECTURAL INITIATIVES, RA, PC

APARTMENT - KITCHEN/LIVING ROOM

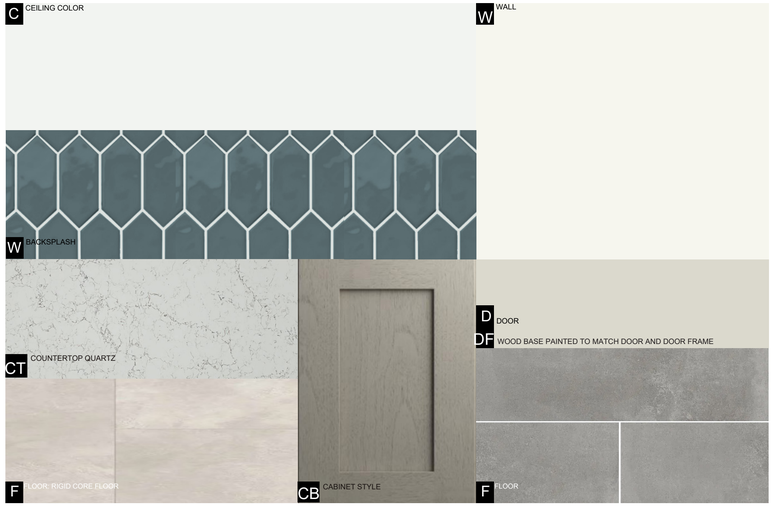
OPTION A



INTERIOR FINISHES

INTERIOR RENDERING

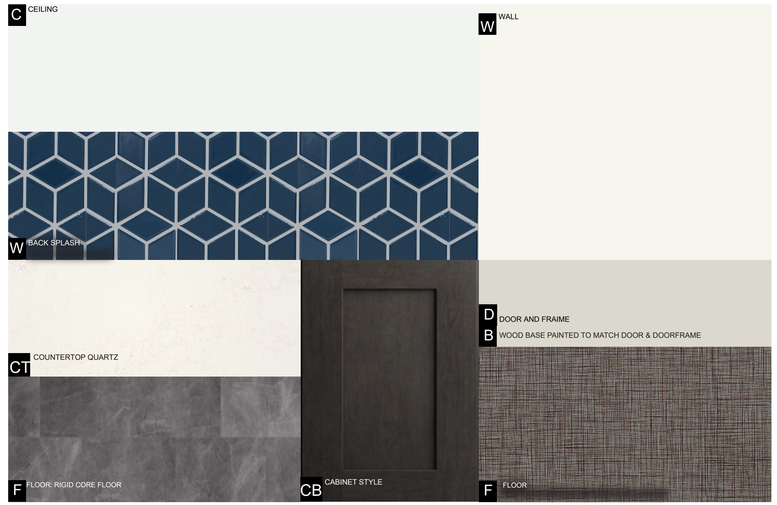
OPTION B



INTERIOR FINISHES

INTERIOR RENDERING

OPTION C



INTERIOR FINISHES

INTERIOR RENDERING

INTERIOR DESIGN PRESENTATION

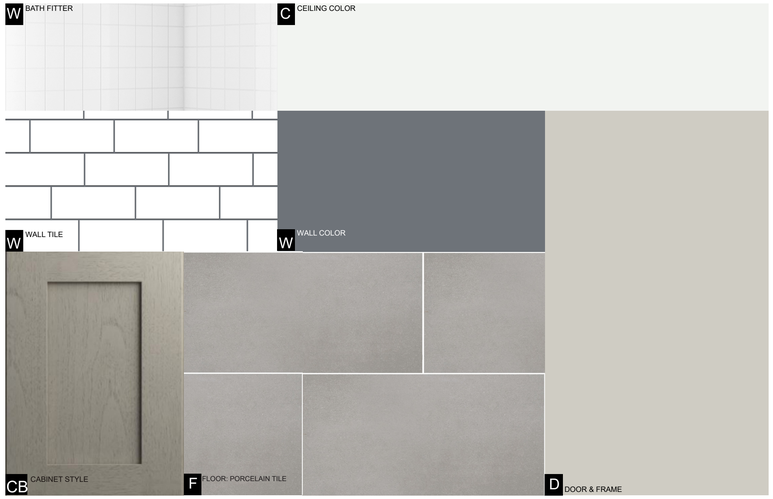
APARTMENT - BATHROOM

OPTION A

INTERIOR FINISHES

INTERIOR RENDERING

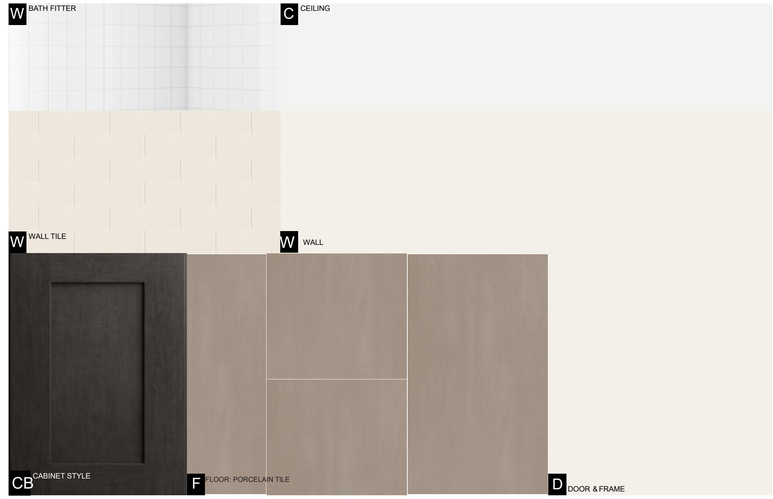
OPTION B



INTERIOR FINISHES

INTERIOR RENDERING

OPTION C

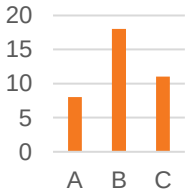


INTERIOR FINISHES

INTERIOR RENDERING

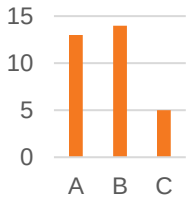
設計研討會結果 – 公寓內部

廚房



- 石色櫥櫃
- 藍色六角形防濺牆
- 淺色檯面
- 灰色地板

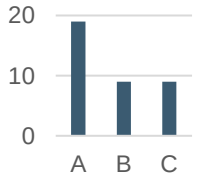
浴室



- **灰色牆壁**
- **地鐵牆磚**
- **石色洗手台**
- **灰色地板**

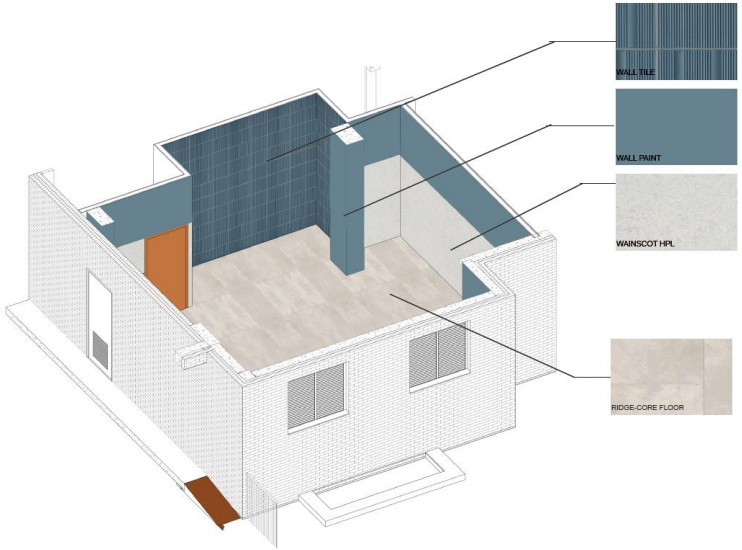
設計研討會結果 – 公共區域

大廳

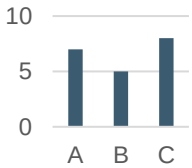


涼爽的微風
(Cool Breeze)

- 綠色紋理牆磚
- 花卉圖案特色牆
- 淺米色地磚



TA 空間



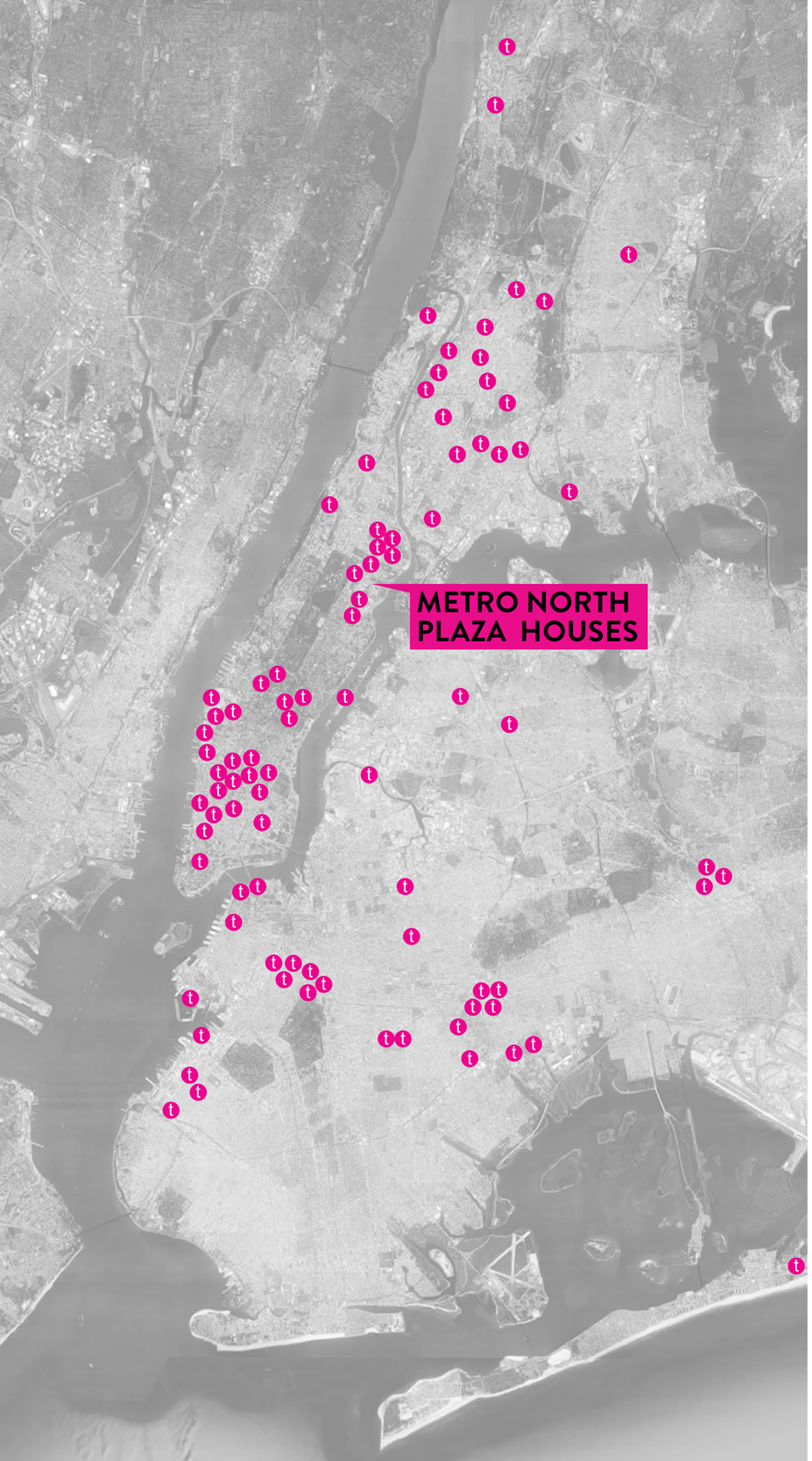
神秘光芒
(Mystical Glow)

- 藍色牆漆
- 藍色磁磚特色牆
- 淺灰色壁板
- 淺灰色地板

METRO NORTH PLAZA HOUSES

景觀設計研討會跟進
2023年7月12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6月21日Metro North Plaza 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

LYNN'S PLACE, THE BRONX

MURPHY HOUSES, THE BRONX

BAYCHESTER HOUSES, THE BRONX

BAYCHESTER HOUSES, THE BRONX

場地概況

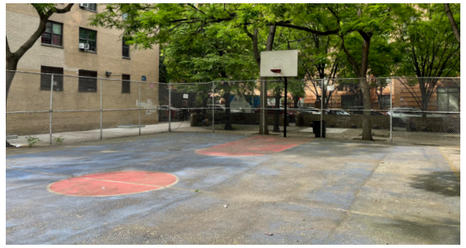
現有場地情況

- 1971年竣工
- 2.29英畝場地
- 3棟大樓–7、8和11層樓
- Union Washington托兒所
- 275間公寓
- 628名住戶人口

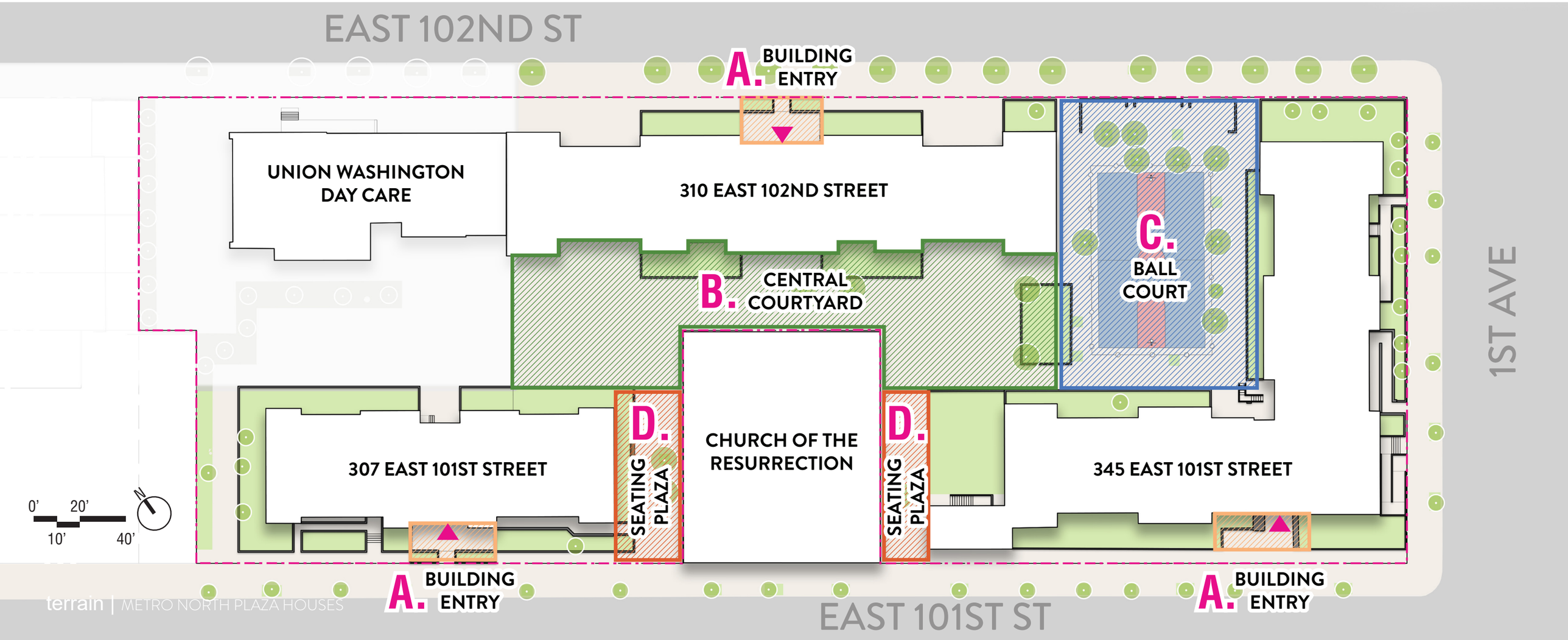
A.

B.

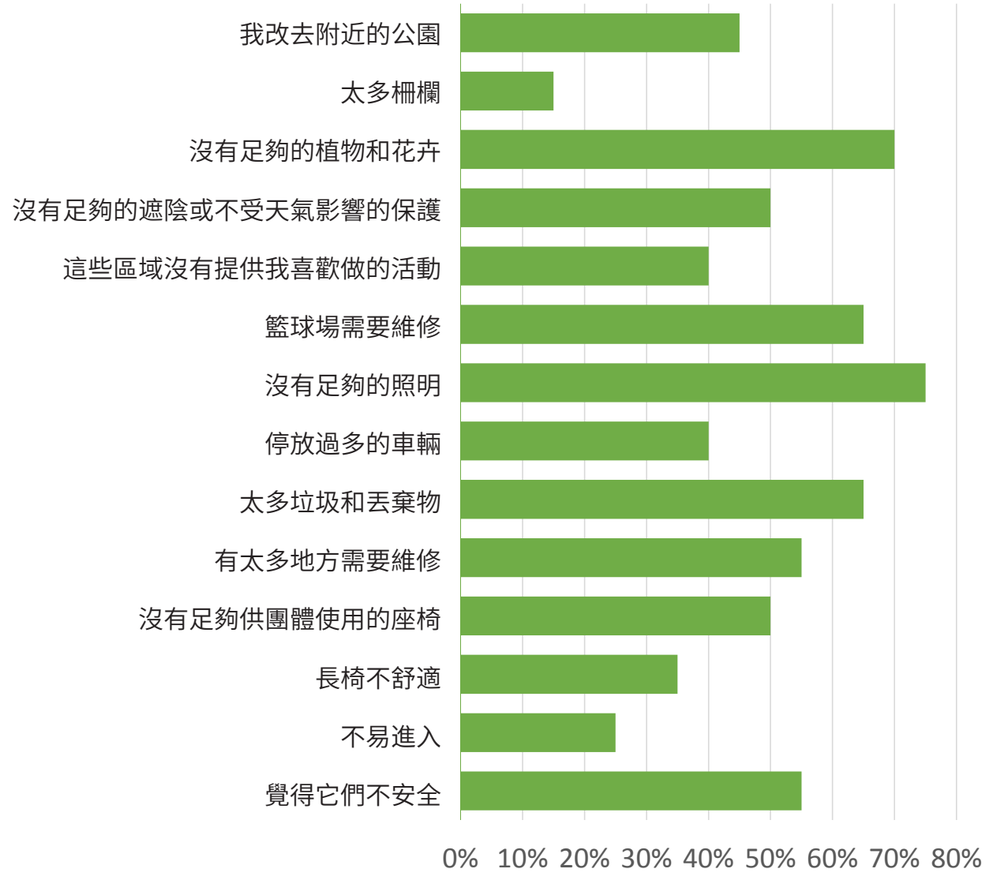
C.



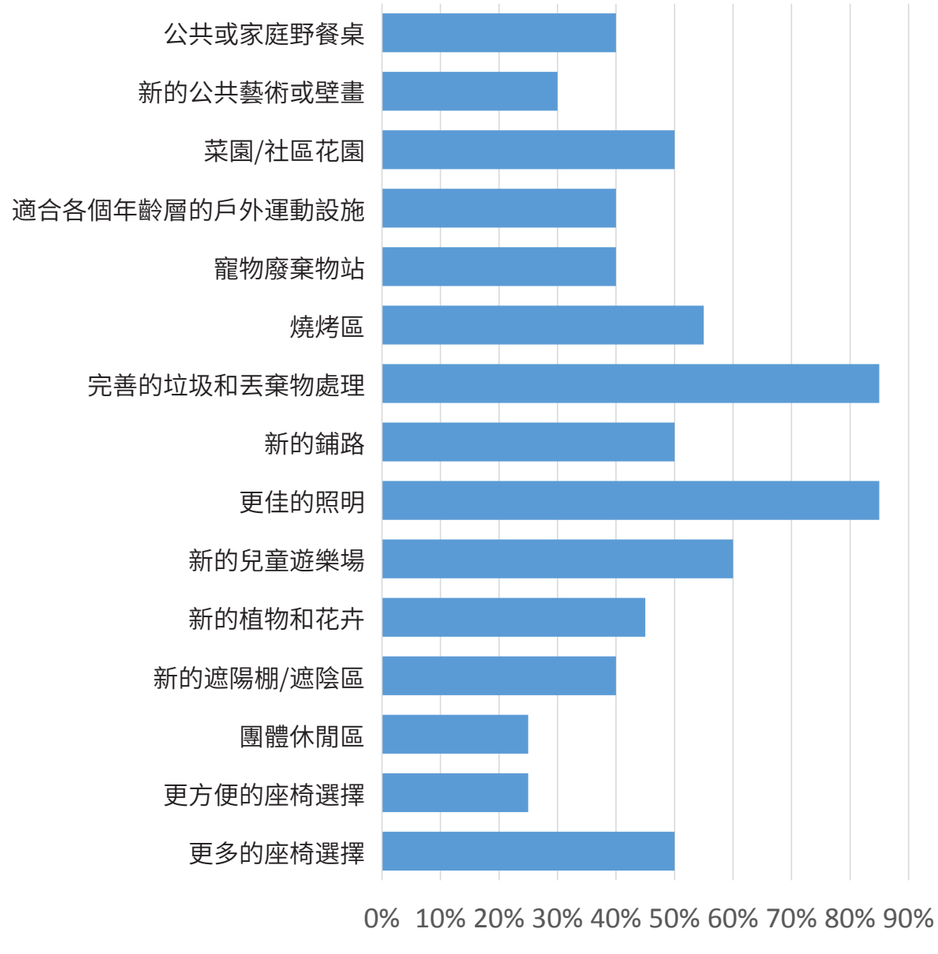
D.



關於戶外區，您是否有任何想提出問題的地方？



您希望在未來看到哪些新的項目內容？



以下是我們收到的意見

整體場地意見回饋：

- 改善廢棄物管理並提供更多垃圾箱
- 提供更一致的照明，尤其是在大樓前方
- 增加更多的植物和花卉
- 改善和更新鋪路
- 增加更多座椅和活動空間

2023年6月21日
METRO NORTH PLAZA HOUSES設計研討會

設計研討會摘要

大樓入口處

常見的意見回饋

- 住戶喜歡在大樓入口處外面活動
- 大樓入口處座椅不足
- 住戶喜歡102街沿路的行道樹
- 通風走廊區讓人感到不安全
- 洪水閘門在洪災事件中存在可用性問題

期望的改進

- 在所有大樓入口處提供座椅
- 將大型垃圾箱移離前入口處
- 增加更多植物和花卉，尤其是沿著第一大道
- 改善通風走廊區的安全性

設計研討會摘要
中央庭院

常見的意見回饋

- 車輛進出讓住戶覺得庭院不安全
- 住戶想要有兒童遊樂區
- 住戶懷念以前教堂後面的長椅
- 住戶希望庭院有更多的活動空間

期望的改進

- 移除車輛使用區，增加活動空間
- 增加更新的座椅，提供更多個人和團體的座椅種類
- 設立配備野餐桌的燒烤區
- 新增遊樂區
- 新增噴泉或戲水區
- 新增狗兒活動區
- 新增戶外健身區和設施
- 新增社區園藝空間
- 提供更多長者使用的座椅

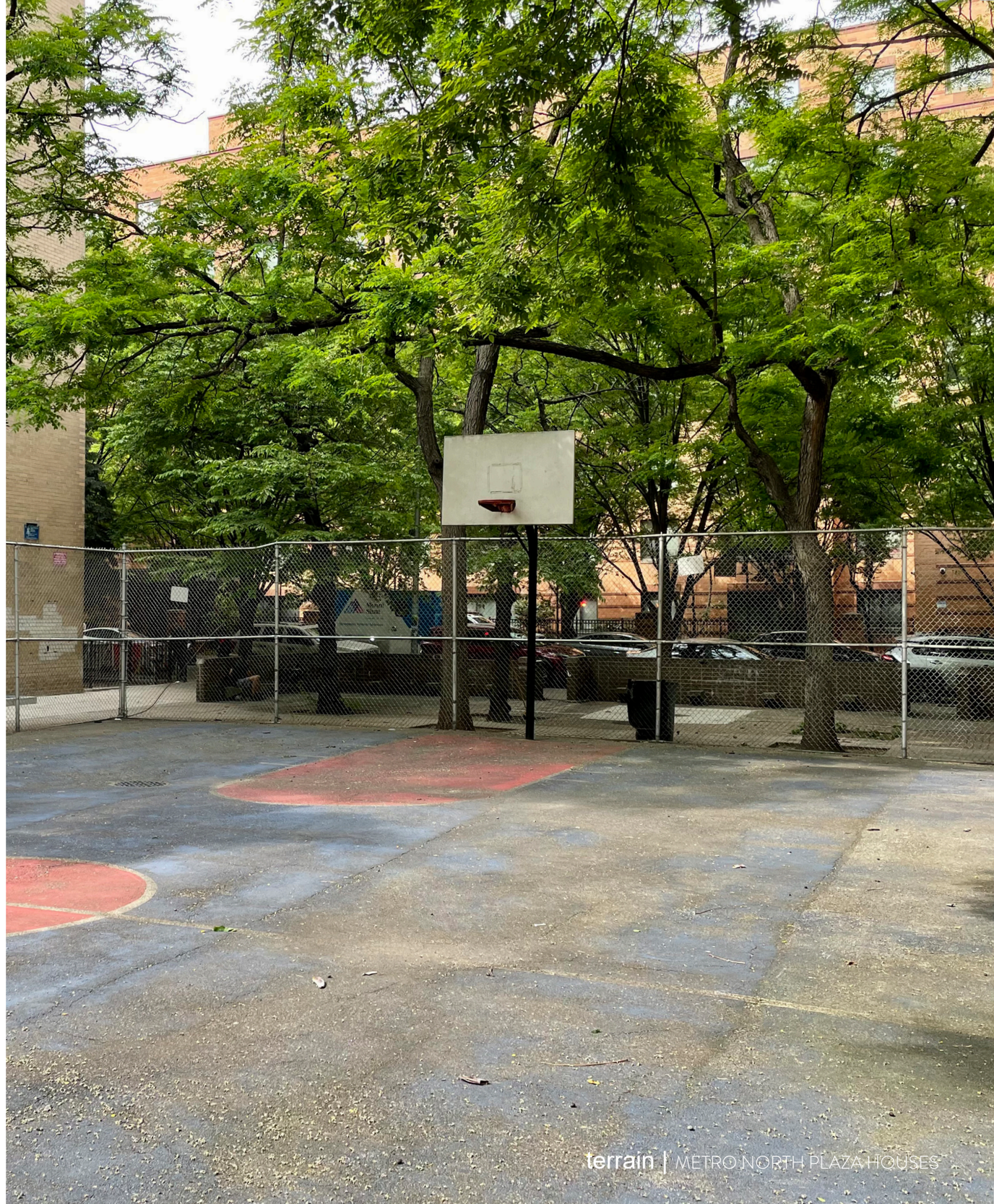
設計研討會摘要
籃球場

常見的意見回饋

- 住戶很高興擁有一座籃球場

期望的改進

- 更新和改造籃球場
- 更新柵欄
- 設立野餐或燒烤空間
- 提供更多座椅及座椅種類
- 新增看台座位
- 在籃球場增加攝像頭並提升安全性



設計研討會摘要
休閒廣場

常見的意見回饋

- 住戶喜歡待在長椅區
- 車輛進出讓住戶覺得休閒區不安全

期望的改進

- 移除車輛使用區
- 更新並增加更多的座椅和長椅
- 提供更多的座椅種類

場地改進

大樓入口處

現有情況

可能改造的設計理念

- **增加入口處的植物以打造友善的花園入口**

- **更新鋪路**
- **新增座椅**

- **更新大樓入口**
- **改善廢棄物管理**
- **為一樓單位增加遮隱私植物**

場地改進

中央庭院

現有情況

可能改造的設計理念

- **保護現有的成熟樹木**
- **增加植物**
- **更新鋪路**

- **新增適合多代人使用的遊樂區和戶外健身空間**
- **新增野餐和燒烤區**

- **新增座椅和更多座椅種類**
- **提供野餐或燒烤區**
- **新增垃圾箱**

場地改進

籃球場

現有情況

可能改造的設計理念

- **使用活潑的色彩更新地面**
- **更新柵欄**
- **新增座椅**

- **更新植物**
- **新增開花樹木和植物**
- **新增社交座椅**

- **新增座椅部份**
- **新增看台座位**

場地改進

休閒廣場

現有情況

- **為社區園藝或狗兒活動提供額外的活動空間**

可能改造的設計理念

- **提供新的設備**
- **增加不同的座椅安排種類**
- **增加社交座椅**

- **新增植物**
- **更新鋪路**
- **改善照明**

謝謝您

景觀問卷調查碼

ENGLISH

SCAN QR CODE
TO FILL OUT
SURVEY ONLINE

ESPAÑOL

ESCANEE EL CÓDIGO
QR PARA RELLENAR
LAS ENCUESTAS EN
LÍNEA

繁體中文

掃描二維碼
線上填寫調查

简体中文

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

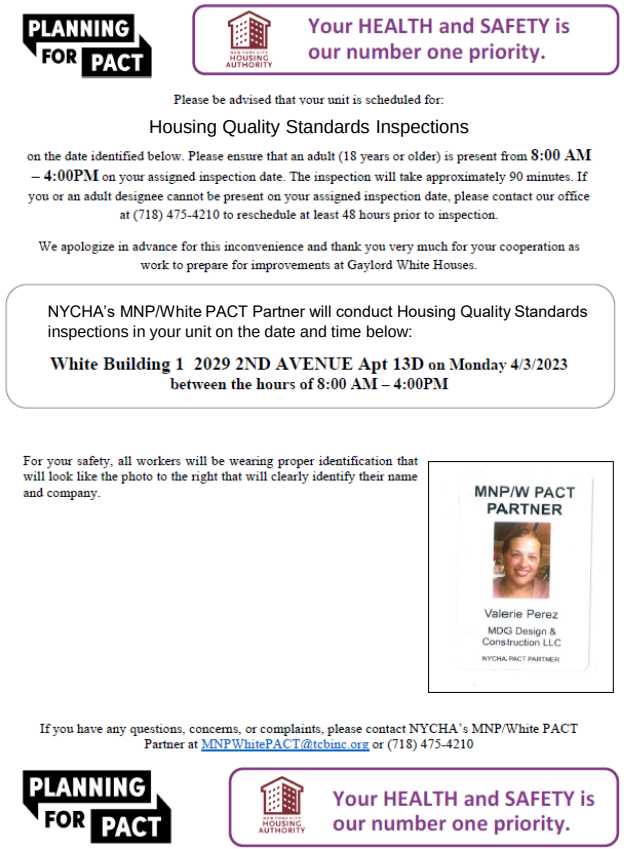
單位檢查 – HQS

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**



PLANNING FOR PACT

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.

MNP/W PACT PARTNER

Valerie Perez

MDG Design & Construction LLC

NYCHA PACT PARTNER

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

PLANNING FOR PACT

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 10 月 4 日
  - 議程
    - 項目最新情況
    - 租賃介紹

PACT 合作夥伴聯絡方式

MNP/W PACT

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

NEW YORK CITY HOUSING AUTHORITY

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