



# MNP/W PACT PARTNER

租赁介绍和  
住房质量标准

2023 年 9 月 27 日下午 1:00

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

PRESENTED BY:  
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
- 租赁介绍
- 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分。
- 通过 PACT，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。



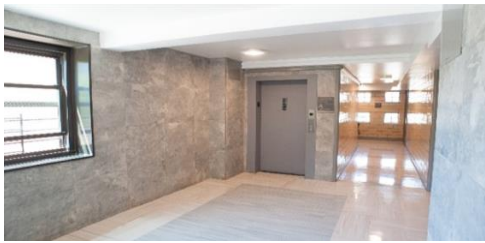
在 Twin Parks West 的翻新公寓



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日常运营和维护。

## 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 创造的工作。

\*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、总承包商和物业管理公司

THE **C**OMMUNITY  
**B**UILDERS

**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

## 2023/2024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

社会服务提供者进行住户调查

### 社会服务计划 2023年秋季

为社会服务计划制定的需求评估

### 单位检查 2023年夏季

检查单位和公共区域是否有霉菌、铅、石棉。对现有建筑系统进行尽职调查。

### 示范单位 2023年秋季

让住户体验完工的示范单位并提供反馈意见

### 租约签订 2023/2024年 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

# 住户会议日程安排

| 会议 | 主题                       | 日期         |
|----|--------------------------|------------|
| 1  | 项目开始: PACT合作伙伴介绍         | 2023年2月    |
| 2  | 单位检查/工作范围/设计开始           | 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  | 管理团队和租赁介绍                | 2023年9月    |
| 6  | 租赁介绍                     | 2023年10月   |
| 7  | 社会服务计划                   | 2023年11月   |
| 8  | 最终设计计划                   | 2024年1月    |
| 9  | 本地招聘介绍                   | 2024年2月    |
| 10 | 交接计划、第8节介绍 (由NYCHA共同介绍)  | March 2024 |

**请注意: 确切的日程安排可能会随时更改**

# 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

Gaylord White Houses: 完工40%以上  
Metro North Plaza: 完工35%以上

- LSA/AAFE 登门拜访并在白天在大厅设桌进行调查
- 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见面

**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: \_\_\_\_\_

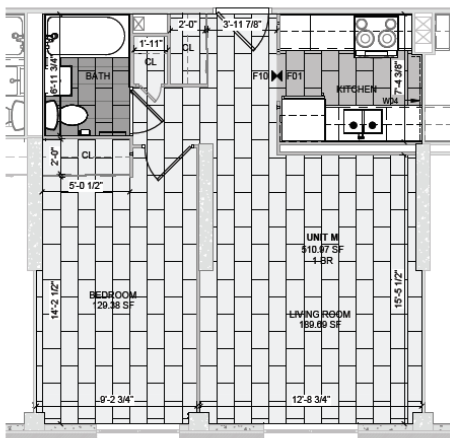
Best Email to use: \_\_\_\_\_

Best time to Contact: ☐ Morning ☐ Afternoon ☐ Evening

# 场地目前情况

## 场地检查正在进行中

- 外墙
- 管道
- 环境
  - 石棉
  - 铅
  - 霉菌
  - 氦气



② MOCK UP UNIT 3M, ENLARGED UNIT FINISH PLAN  
1/4" = 1'-0"



## 施工中的模型单位

# 物业管理团队介绍

转换完成后，Wavecrest Management 将成为 Gaylord White Houses 的管理代理。

您可能对我们目前在场地的一些团队成员比较熟悉。

您可通过识别证和/或配有此标志的服装识别 Wavecrest 团队成员：



**Ray Nolasco**  
物业经理



**Josh Lu**  
住房合规经理

# 管理层转换概况

- ❑ 作为 **PACT** 转换的一部分，所有住户均必须签订新租约。
- ❑ **Gaylord White** 住户将从第 9 节（公共住房）转换到第 8 节。
- ❑ **NYCHA** 租赁住房将：
  - ✓ 重新认证住户资格
  - ✓ 确定住户每月租金部分
  - ✓ 处理第 8 节优惠券
  - ✓ 通过 **NYCHA** 自助服务门户网站处理新增/移除家庭成员的请求
- ❑ **Wavecrest** 团队成员将会在我们的场地办公室协助住户使用该自助服务门户网站。
- ❑ 将修缮、租金支付等事项交接给新的物业管理团队：**Wavecrest Management**

## 管理层转换 – 新租约概况

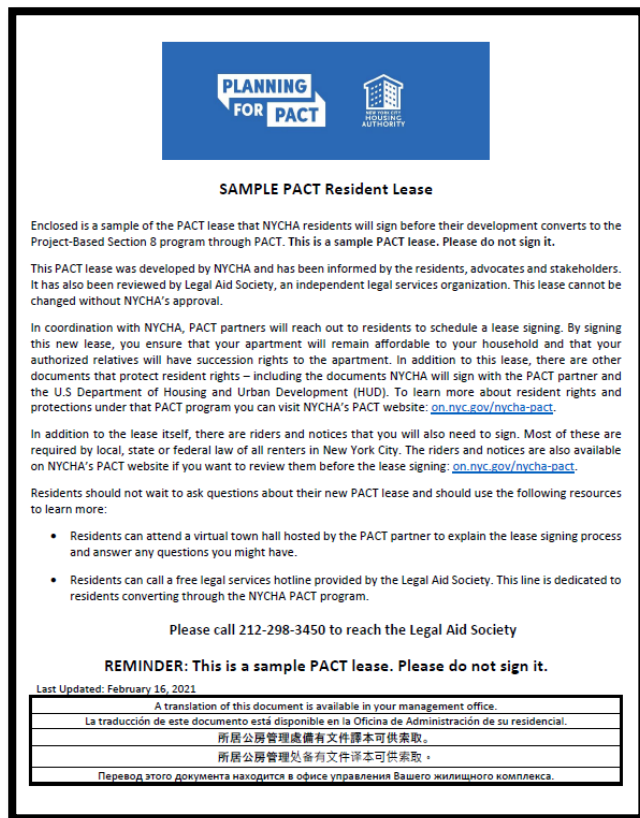
- ❑ 目前在租约上的 **Gaylord White** 住户将通过 **PACT** 计划自动符合第 8 节资格
- ❑ 租户租金部分将保持在调整后家庭总收入的 **30%**
- ❑ 支付固定租金的租户，其租金将在五年分阶段内涨至 **30%**
- ❑ 住户将签订一年的租约，并在每年重新认证后自动续约
- ❑ 水电费和空调附加费将保持不变
- ❑ **Gaylord White Houses** 的新住户将来自 **NYCHA** 第 8 节租赁住房管理的等待名单中

# 为转换做准备 - 租约签订

在签订租约时，将需要下列文件：

- ☐ 所有年满 18 岁的家庭成员由政府签发带照片的身份证件
  - 例如：驾照、非驾照、许可证、护照
- ☐ 所有家庭成员的社会安全卡
- ☐ 所有家庭成员的出生证明
- ☐ 宠物和/或洗衣机注册文件
- ☐ 合理的住房请求和证明文件
- ☐ 您希望我们的工程合作伙伴 MDG 注意的任何特殊请求

# 管理层转换 – 租约签订时间表



❑ **2023年11月下旬 – 我们会将新租约样本的副本提前分发并上传到我们的网站**

- 此为样本，请勿签署。 仅供查阅。
- 将进行实际租约签订的预约

❑ **我们还为 Gaylord White 住户提供一个专门的法律援助热线，作为另一层面的支持**

- **法律援助热线：(212)298-3450**
- 法律援助团队可 **免费**帮助解答您对租赁协议的任何问题或疑虑！

# 管理层转换 – 租约签订时间表

- ❑ **2023年12月** – 我们将举办一个有关租约的深入会议
  - 请鼓励 Gaylord White Houses 的任何朋友、邻居或家人参加
  
- ❑ **2024年1月** – 将进行预约，安排在我们的场地办公室签订租约（具体地点 – 待定）
  - 租约副本将分发给所有家庭，供您在预约前查看
  - 同时会在我们的网站上提供副本
  - 您也可在此期间致电我们索取副本
  - Wavecrest 团队会将预约安排在对住户方便的时间
  - 如有需要，我们将登门拜访以配合住户的需求

# Wavecrest 联络信息

我们正在场地寻找一个空间作为我们的临时管理办公室。

同时，您可拨打电话联系我们：(718)475-4210

或

给我们发送电子邮件：

[GaylordWhite@twmt.net](mailto:GaylordWhite@twmt.net)

我们期待回答您对有关 **PACT** 转换的任何问题或疑虑！

**请注意：** *在转换之前，目前的物业管理和修缮问题应交由 NYCHA 处理。*

# 即将召开的会议信息

## ➤ 下一次 PACT 会议

- ❑ 10 月 25 日

- ❑ 议程

  - ❑ 项目更新

  - ❑ 租赁详情

# PACT 合作伙伴联系方式

**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](http://MNPWhitePACT.tcbinc.org)  
**电邮：** [MNPWhitePACT@tcbinc.org](mailto: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](mailto: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

# 常见问题

## ➤ 住户是否需要符合第 8 节的资格？

在 PACT 计划下，所有目前的住户都将自动符合第 8 节的资格。

## ➤ 在修缮期间，租户将移至何处？

预计在整个进行修缮和翻新的过程中，租户将留在原地。在作业期间，将提供迎宾套房作为暂时休息处。

## ➤ 如何确保物业不受路人和深夜干扰？

虽然会保留一些面向公众的户外区域，但我们将通过周到的设计和新的安全功能（如摄像头和照明），来确保大楼的安全。

## ➤ 关于害虫控制和垃圾问题将采取什么措施？

废物管理是设计过程中的优先事项，并将成为新管理维护的一个积极组成部分。

# 问题与回答

