



# MNP/W PACT PARTNER

## 社會服務需求評估結果

2023 年 12 月 6 日晚 6:00

Church of the Resurrection  
325 E 101st 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
- 新租約概況
- 社會服務需求評估結果
- 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783億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。



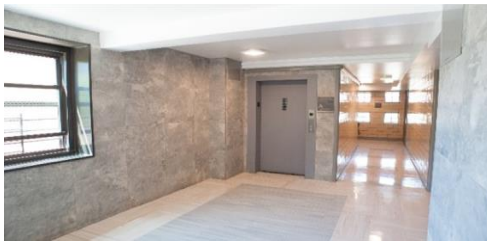
在 Twin Parks West 的翻新公寓



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、總承包商和物業管理公司

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

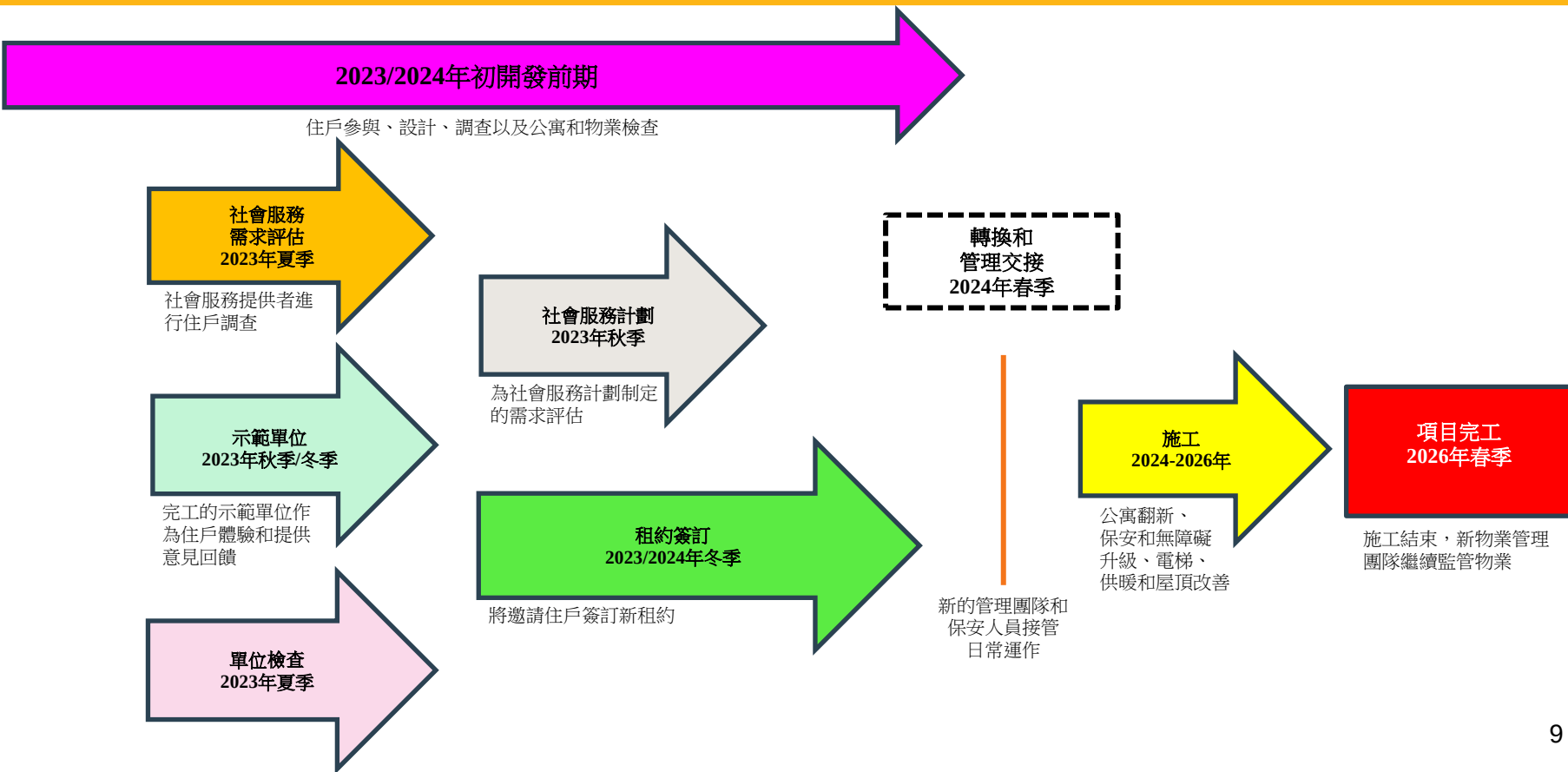
**UAI**  
URBAN ARCHITECTURAL INITIATIVES

**terrain**

**BRIGHT POWER**



# 項目時間表



# 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  | 管理團隊和租賃介紹                  | 2023年9月  |
| 6  | 租賃介紹                       | 2023年10月 |
| 7  | 社會服務需求評估結果                 | 2023年12月 |
| 8  | 社會服務計劃                     | 2024年2月  |
| 9  | 最終設計計劃                     | 2024年3月  |
| 10 | 本地招聘介紹                     | 2024年4月  |
| 11 | 交接計劃、第 8 節介紹（由 NYCHA 共同介紹） | 2024年5月  |

請注意：確切排程可能會隨時更改

## 管理轉換 – 概況

- ❑ 作為 **PACT** 轉換的一部份，所有住戶均必須簽訂新租約
- ❑ Metro North 住戶將從第 9 節（公共住房）轉換到基於項目的第 8 節
- ❑ NYCHA 租賃住房部門將：
  - ✓ 重新認證住戶資格
  - ✓ 確定住戶每月租金部份
  - ✓ 處理第 8 節優惠券
  - ✓ 透過 NYCHA 自助服務入口網站處理新增/移除家庭成員的請求
- ❑ Wavecrest 團隊成員將會在我們的場地辦公室協助住戶使用該自助服務入口網站。
- ❑ 將修繕、租金支付等事項交接給新的物業管理團隊：**Wavecrest Management**
- ❑ 將實施新的房屋規則，新的管理層將負責維護新的房屋規則並解決違規問題

# 管理轉換 – 新租約概況

- ❑ 在租約上目前的 Metro North 住戶將通過 PACT 計劃自動符合第 8 節資格
- ❑ 租戶租金部份將保持在經調整後總家庭收入的 30%\*
- ❑ 支付固定租金的租戶，其租金將在五年分階段內提高至 30%
- ❑ 住戶將簽訂一年的租約，並在每年重新認證後自動續約
- ❑ 水電費和空調附加費將保持不變
- ❑ 根據 NYCHA 的寵物政策，目前的住戶可以養寵物（一隻狗或一隻貓）。您必須在轉換之前向 NYCHA 註冊您的寵物
- ❑ Metro North Plaza 的新住戶將來自 NYCHA 第 8 節租賃住房管理部門的候補名單
- ❑ 住戶仍可參加申訴聽證會
- ❑ 法律援助中心可以為您的新租約提供獨立的法律建議 – 免費！
  - 免費法律援助熱線：(212)298-3450

\*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。

# 為轉換做準備 – 租約簽訂

在簽訂租約時，將需要下列文件：

- ☐ 所有年滿 18 歲家庭成員的政府核發的照片身份證件
  - 例如：駕照、非駕照、許可證、護照
- ☐ 所有家庭成員的社會安全卡
- ☐ 所有家庭成員的出生證明
- ☐ 寵物和/或洗衣機註冊文件
- ☐ 合理的住房請求和相關檔
- ☐ 您希望我們的工程合作夥伴 MDG 注意的任何特殊請求

在接下來的幾個月內，我們將分享有關租賃的更多資訊，並對住戶進行外展，以簽訂他們的新租約

# 社會服務需求評估結果

## 總結

- 由 MNP/W PACT 和 TA 開發的調查
- LSA 家庭健康服務 (LSA) 和亞洲人平等協會 (AAFE) 進行了調查
- 在六月底至八月底之間
- 回應率達 45% !

## 主要重點

- 高滿意度
- 一些安全方面的擔憂
- 更多服務的需求

**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?  
\_\_\_\_\_

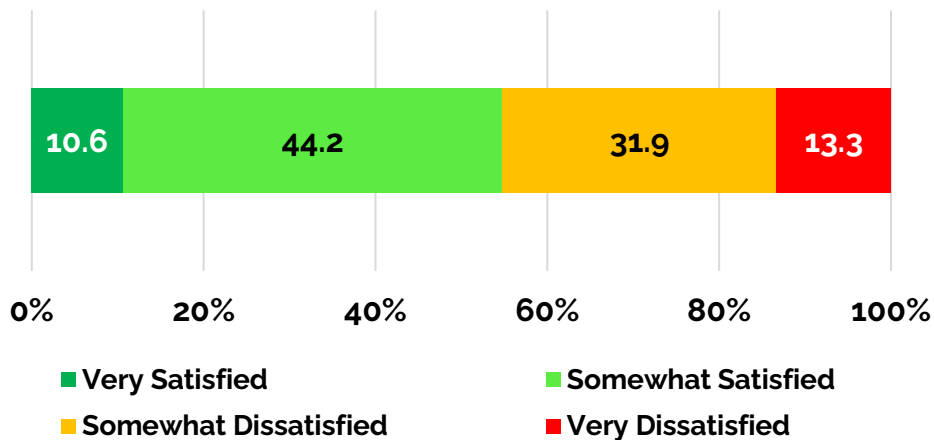
Best Phone Number to use: \_\_\_\_\_

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

Best time to Contact: ☐ Morning ☐ Afternoon ☐ Evening

# 整體滿意度

整體而言，您對居住在 Metro North Plaza 感到滿意嗎？

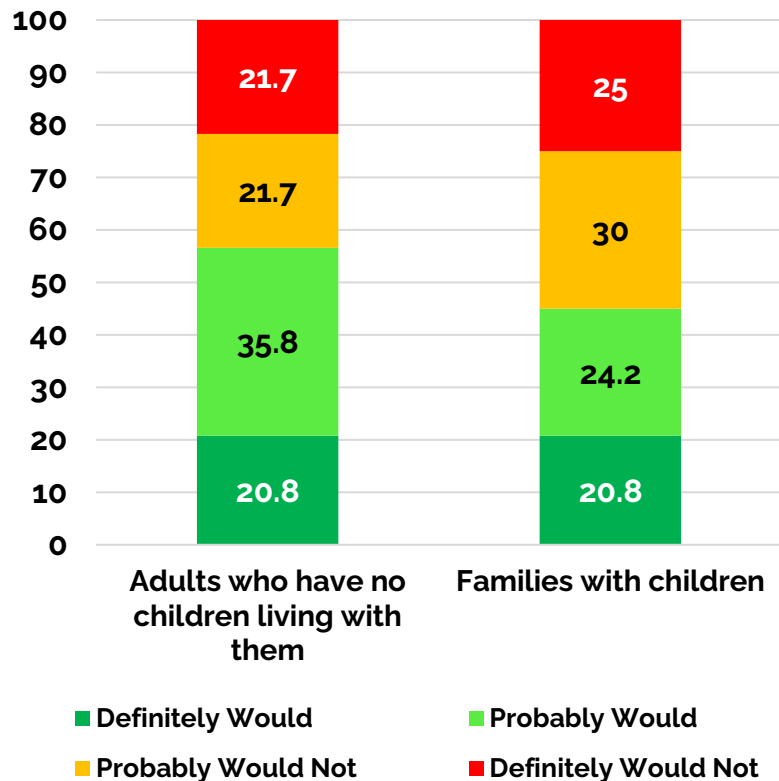


**54.8%** 受訪者對居住在 Metro North Plaza **感到滿意或有些滿意**

# 整體滿意度

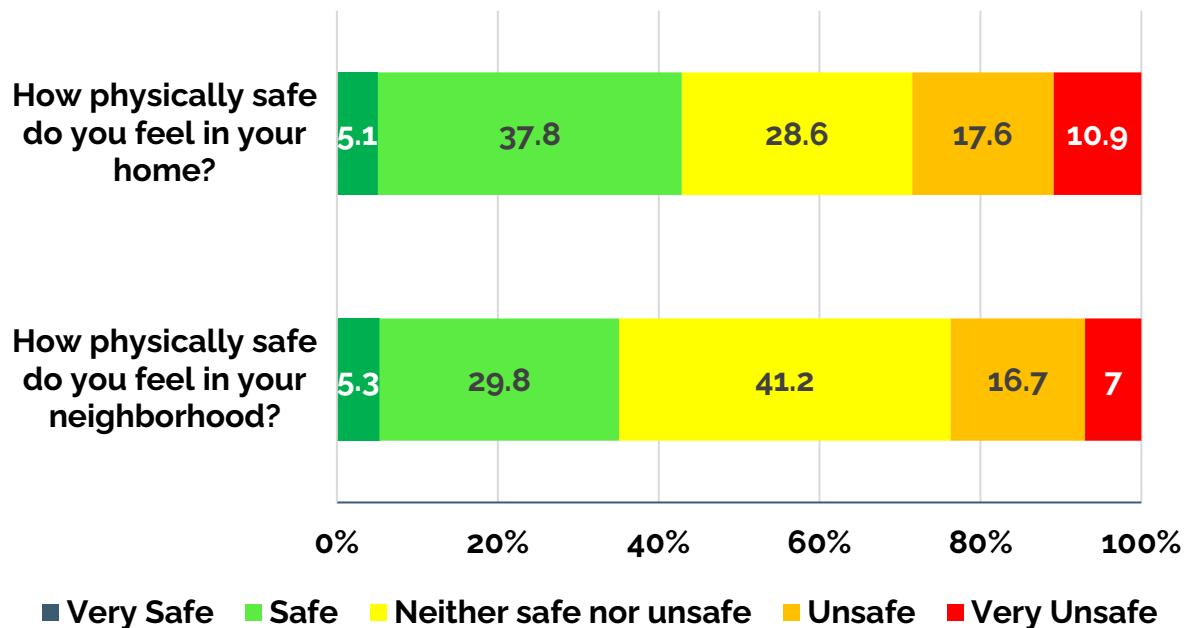
您有多大可能向下列人士推薦 Metro North Plaza 是一個居住的好地方？

- ❑ 57% 受訪者會將 Metro North Plaza 推薦給不與他們的孩子住在一起的成年人
- ❑ 55% 受訪者不會將 Metro North Plaza 推薦給有孩子的家庭





# 安全 – 住家



□ 43% 受訪者在住家中感到身体上的安全

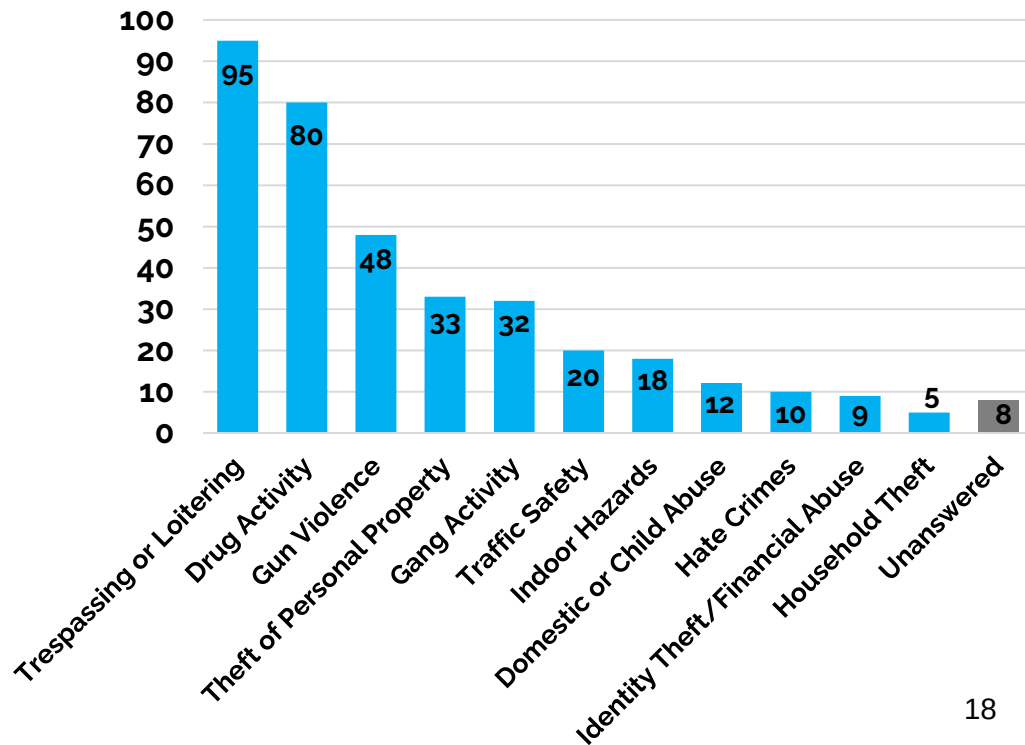
□ 35% 受訪者在社區中感到身体上的安全

# 安全 - 社區

您住家附近最大的安全問題是什麼？

前五大安全問題：

1. 非法闖入或閒蕩
2. 毒品交易
3. 槍支暴力
4. 偷竊個人財產
5. 幫派活動

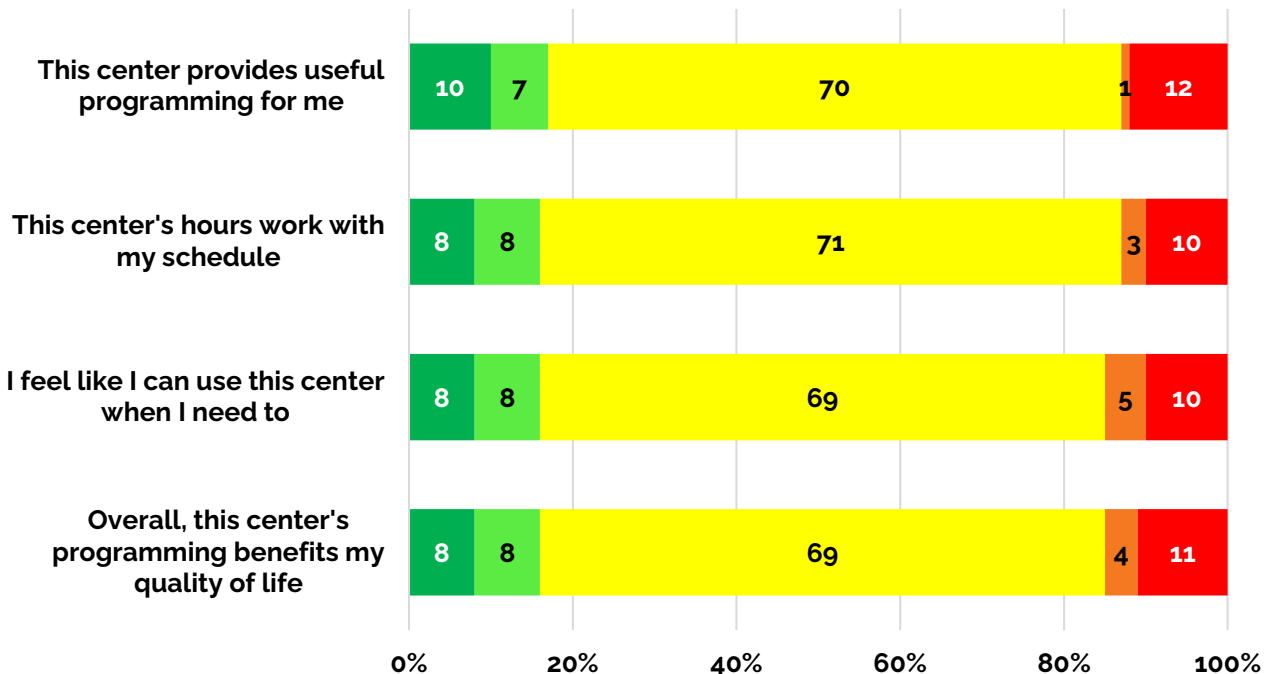


# 現場社會服務提供

## Union Settlement 社區中心

您如何看待目前提供的現場社會服務？

- ☐ 83% 受訪者對 Union Settlement 提供有用項目感到中立或不同意
- ☐ 84% 受訪者對中心的時間與他們的日程安排配合度感到中立或不同意
- ☐ 84% 受訪者對他們可以在需要時使用中心感到中立或不同意
- ☐ 84% 受訪者對中心的項目有利於他們的生活品質感到中立或不同意

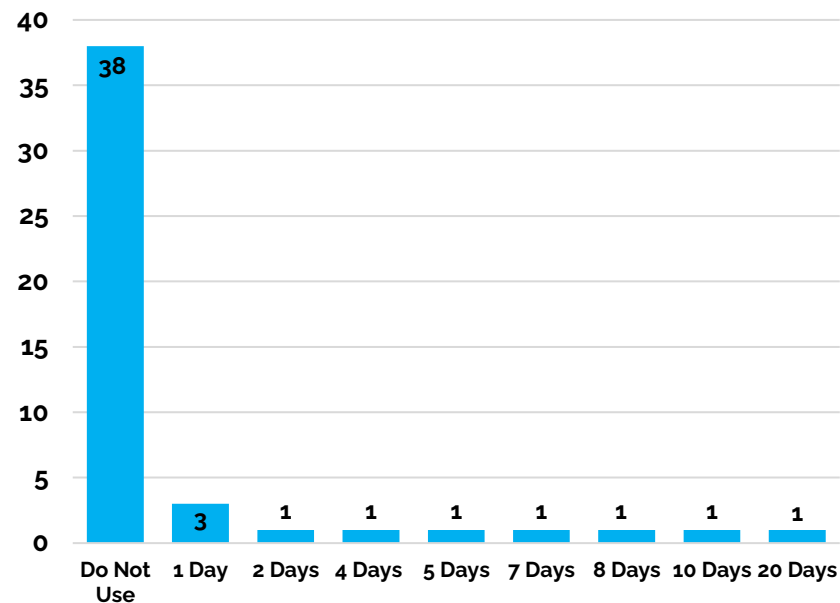


Strongly Agree   Somewhat Agree   Neutral   Somewhat Disagree   Strongly Disagree

# 現場服務 – Union Settlement

一般而言，您每月有多少天使用 Union Settlement 社區中心？

□ 大多數受訪者不**使用** Union Settlement 社區中心

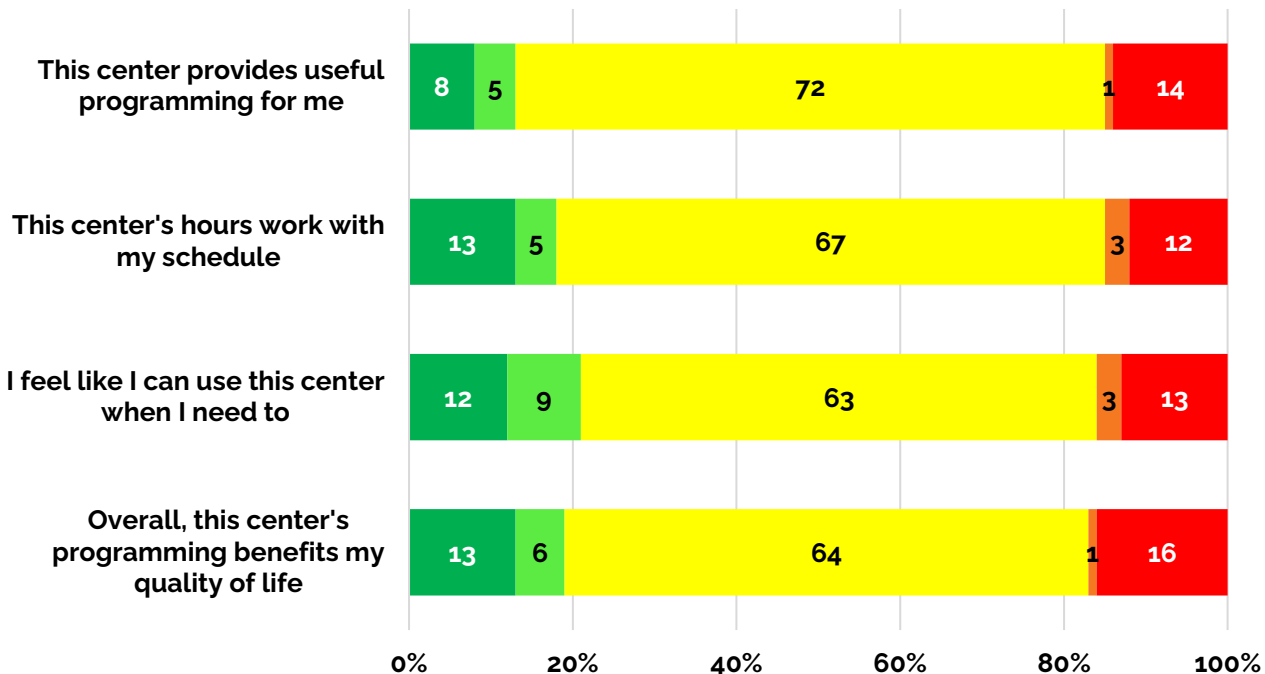


# 現場社會服務提供

## Leggett Memorial 幼兒中心

您如何看待目前提供的現場社會服務？

- ☐ 87% 受訪者對 Leggett Memorial 提供有用項目感到中立或不同意
- ☐ 82% 受訪者對中心的時間與他們的日程安排配合度感到中立或不同意
- ☐ 79% 受訪者對他們可以在需要時使用中心感到中立或不同意
- ☐ 81% 受訪者對中心的項目有利於他們的生活品質感到中立或不同意

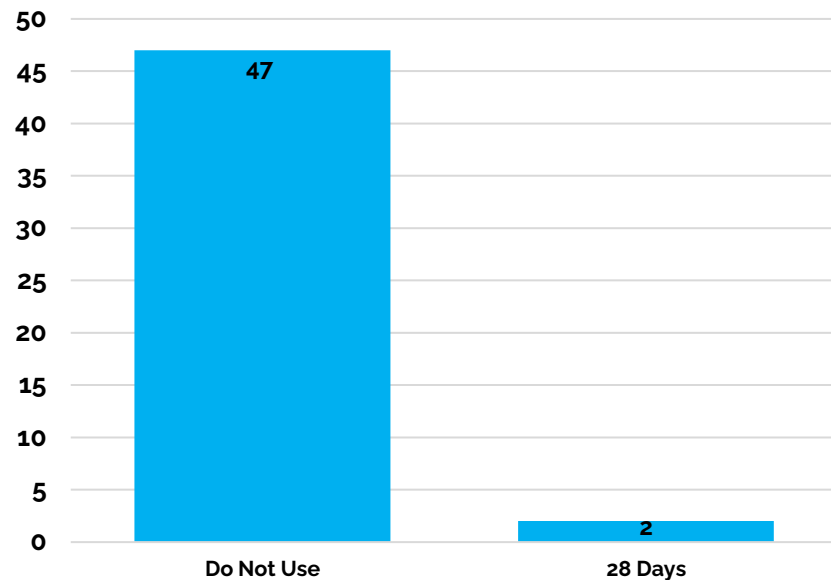


Strongly Agree   Somewhat Agree   Neutral   Somewhat Disagree   Strongly Disagree

# 現場服務 – Leggett Memorial 幼兒中心

一般而言，您每月有多少天使用 Leggett Memorial 幼兒中心？

□ 大多數受訪者或**不使用** Leggett Memorial 幼兒中心

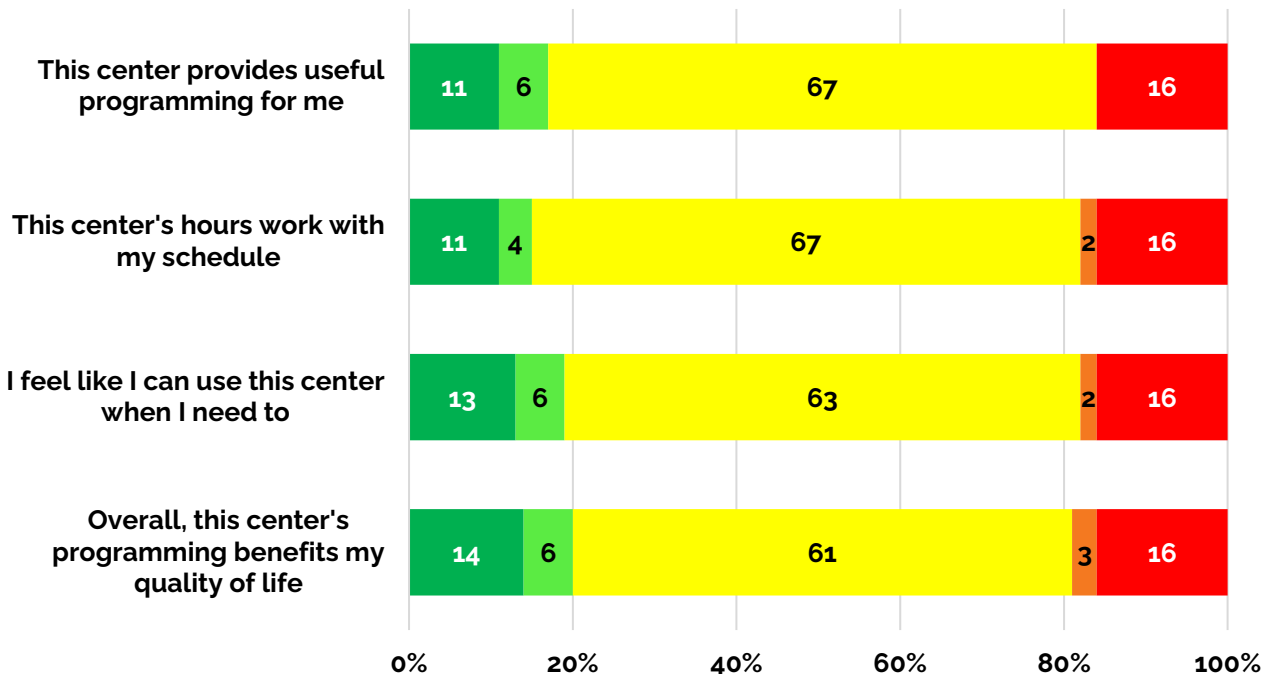


# 現場社會服務提供

## Addie Mae Collins 啟蒙中心

您如何看待目前提供的現場社會服務？

- ☐ 83% 受訪者對 Addie Mae Collins 提供有用項目感到中立或不同意
- ☐ 85% 受訪者對中心的時間與他們的日程安排配合度感到中立或不同意
- ☐ 81% 受訪者對他們可以在需要時使用中心感到中立或不同意
- ☐ 80% 受訪者對中心的項目有利於他們的生活品質感到中立或不同意

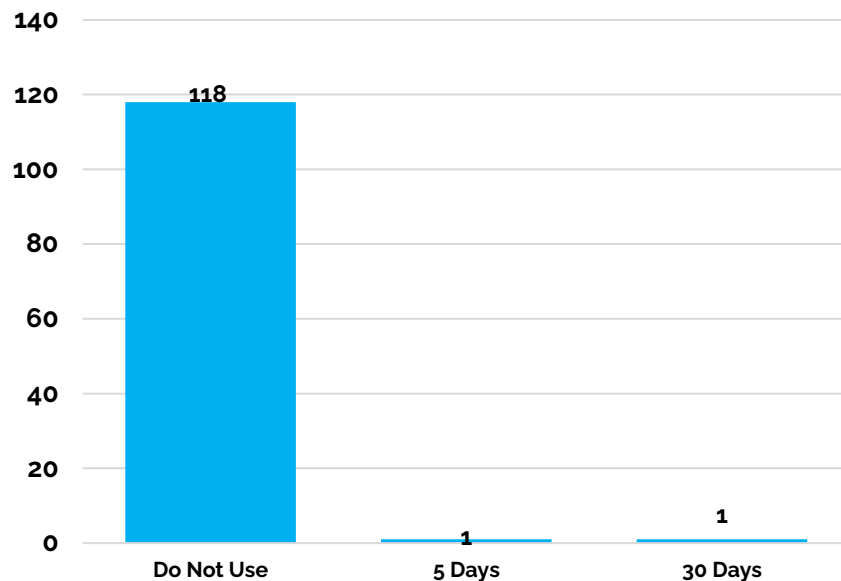


Strongly Agree   Somewhat Agree   Neutral   Somewhat Disagree   Strongly Disagree

# 現場服務 – Addie Mae Collins 啟蒙中心

一般而言，您每月有多少天使用 Addie Mae Collins 啟蒙中心？

□ 大多數受訪者或**不使用**Addie Mae Collins 啟蒙中心





## 前 10 項服務需求

- |                  |                  |
|------------------|------------------|
| 1. 提供低價農場品 (62%) | 6. 營養和烹飪課程 (55%) |
| 2. 食品櫃 (61%)     | 7. 心理健康服務 (54%)  |
| 3. 醫療保健服務 (61%)  | 8. 公共福利援助 (52%)  |
| 4. 運動與健身 (59%)   | 9. 改善室內活動 (52%)  |
| 5. 提供長者活動 (57%)  | 10. 交通援助 (50%)   |

# 其他服務

您或您的家人想參加的其他服務、研討會或培訓：

- 健康和健身課程
- 對華人住戶的社會服務
- 就業安置協助
- 對自閉症兒童提供支持
- 工藝美術
- 寵物玩耍區

在您前往參加的服務或計劃中，您希望有哪些可以在社區或大樓中提供？

- 醫療保健
- 娛樂
- 設施
- 健身
- 郊遊

# 社會服務合作夥伴



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

UNION  
SETTLEMENT

# 總結

## 主要重點：

- 超過一半的住戶會將 Metro North Plaza 推薦給沒有孩子的成年人
- 超過一半的住戶不會將 Metro North Plaza 推薦給有孩子的家庭
- 住戶希望**增加服務**，例如獲得低成本食品/食品櫃、醫療保健和心理健康服務、長者活動、營養和烹飪課程、運動和健身、公共福利援助、交通援助
- 住戶最關心的**安全問題**是非法闖入或閒蕩、毒品交易、槍支暴力、盜竊和幫派活動

## 社會服務計劃中需要解決的已確定需求\*

- 安全和保障
- 獲得低成本農產品/食品儲藏室、醫療保健和心理健康服務、長者活動、營養和烹飪課程、運動和健身、公共福利援助、交通援助

\*並非詳盡清單

# 社會服務 – 下一步

下一步：

- ❑ 確定服務缺口
- ❑ 選擇最能解決已確定需求的最佳服務模式

# 即將召開的會議資訊

- ❑ 下一次 PACT 會議

- ❑ 2024 年 2 月 7 日

- ❑ 議程

- ❑ 社會服務計劃

# 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](http://MNPWhitePACT.tcbinc.org)  
電郵：[MNPWhitePACT@tcbinc.org](mailto:MNPWhitePACT@tcbinc.org)  
電話：(718) 475-4210

Wavecrest 聯絡資訊：  
電郵：[GaylordWhite@twmt.net](mailto:GaylordWhite@twmt.net)  
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](mailto:PACT@NYCHA.NYC.GOV)  
網站：<http://on.nyc.gov/nycha-pact>

PACT 辦公時間：  
週一上午 8:30 至中午 12:00 在 Union Settlement 老人中心

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

# 常見問題

## ➤ 住戶是否需要符合/重新認證第 8 節的資格？

在 PACT 計劃下，所有目前的住戶都將自動符合基於項目的第 8 節的資格。

## ➤ 在翻新期間，租戶將遷移至何處？

預計在大部份的翻新期間，租戶將繼續留在他們的公寓中。在作業期間，將提供迎賓套房作為暫時休息處。有些工程可能需要租戶暫時遷移到現場或附近的公寓，將由 MNP/W PACT 團隊進行協調。

## ➤ Wavecrest 將何時接管成為管理者？

目前預計包括 Wavecrest 在內的 MNP/W PACT 團隊，將在 2024 年春季開始在物業轉換時營運此棟大樓。在此之前，NYCHA 物業管理將繼續提供物業服務。

## ➤ 在翻新工程後，此物業將如何保持安全？

這次的翻新工程將包含具門禁控制的新前門，以及在大樓內外的新安全攝像頭和照明。此物業將會有一位現場經理和管理員。



# 問題與回答

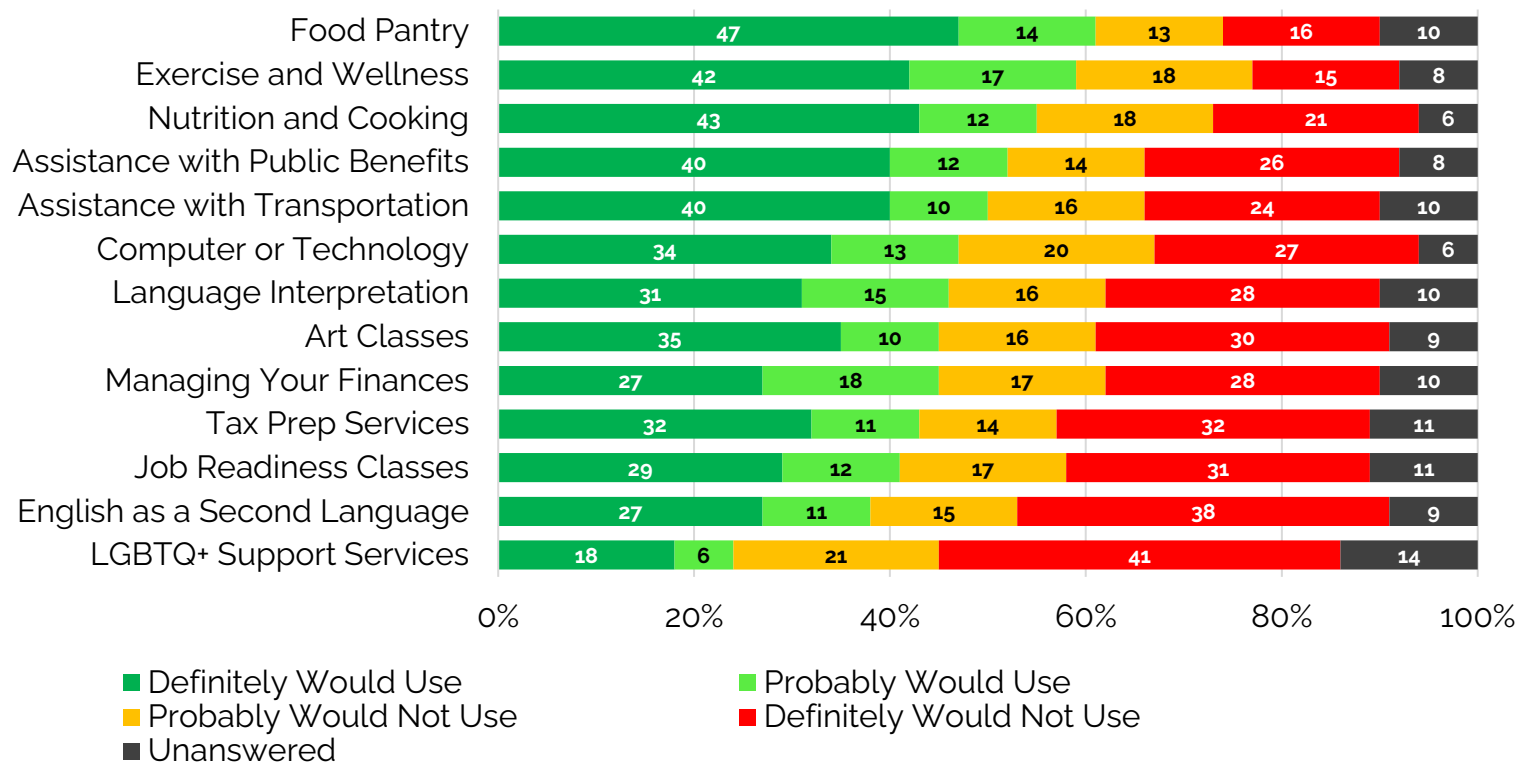


# 附錄

## 附錄

## 附錄：服務

請指出以下列出的服務是否是您或您家人可能需要的服務



## 附錄：服務

請指出以下列出的服務是否是您或您家人可能需要的服務

