



MNP/W PACT PARTNER

社会服务需求评估结果

2023 年 11 月 29 日下午 1:00

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

报告者:





议程

- 什么是“永久合理租金之共同承诺” (PACT) ?
- 关于我们
- 新租约概况
- 社会服务需求评估结果
- 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) ?

- 纽约市房屋局 (NYCHA) 需要 783 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。

PACT 投资与改善



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 Resident Protections

- 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 **COMMUNITY**
BUILDERS

ASCENDANT
NEIGHBORHOOD DEVELOPMENT | BUILDING HOMES,
RAISING UP COMMUNITIES

MDG
DEVELOPMENT
MANAGEMENT
CONSTRUCTION

WAVECREST
MANAGEMENT

建筑师、景观设计师和可持续发展顾问

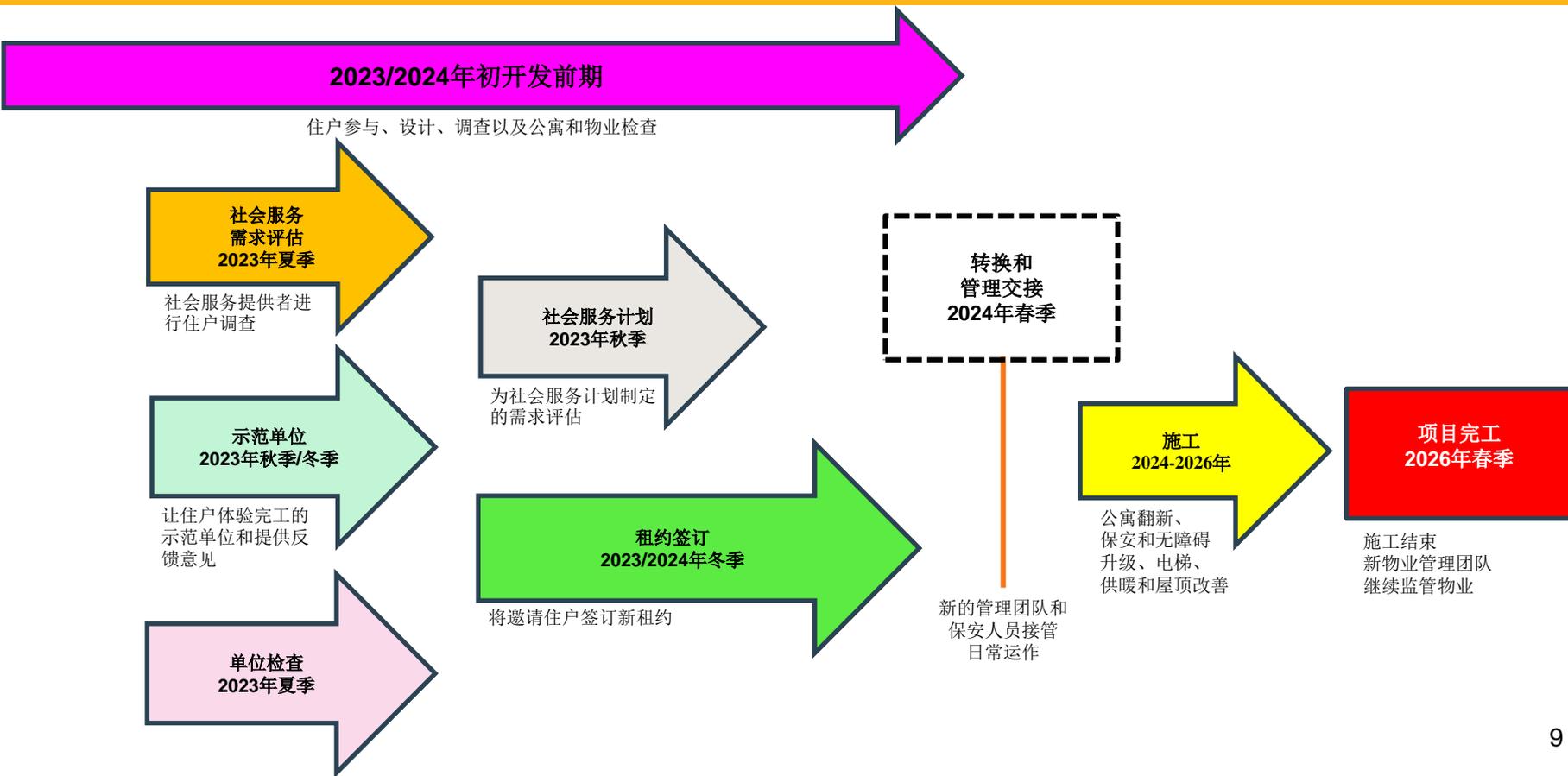
**PAUL A.
CASTRUCCI,
ARCHITECTS**
PASSIVE HOUSE DESIGN FIRM

UAI
URBAN ARCHITECTURAL INITIATIVES

terrain

BRIGHT POWER

项目时间表



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	社会服务需求评估结果	2023年11月
8	社会服务计划	2024年1月
9	最终设计计划	2024年2月
10	本地招聘介绍	2024年3月
11	交接计划、第8节介绍 (由NYCHA共同介绍)	2024年4月

请注意: 确切的日程安排可能会随时更改

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）转换到基于项目的第 8 节
- ❑ **NYCHA** 租赁住房部门将：
 - ✓ 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**
- ❑ 将实施新的房屋规则，新的管理层将负责维护新的房屋规则并解决违规问题

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
- ❑ 根据 **NYCHA** 的宠物政策，允许目前的住户养宠物（一只狗或一只猫）。您必须在转换之前向 **NYCHA** 注册您的宠物
- ❑ **Gaylord White Houses** 的新住户将来自 **NYCHA** 第 8 节租赁住房管理部门的等待名单中
- ❑ 住户仍可参加申诉听证会
- ❑ 法律援助中心可以为您的新租约提供独立的法律建议 - *免费!*
 - **免费法律援助热线：(212)298-3450**

*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。

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

在接下来的几个月内，我们将分享有关租赁的更多信息，并对住户进行外展，以签订他们的新租约

社会服务需求评估结果

**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

总结

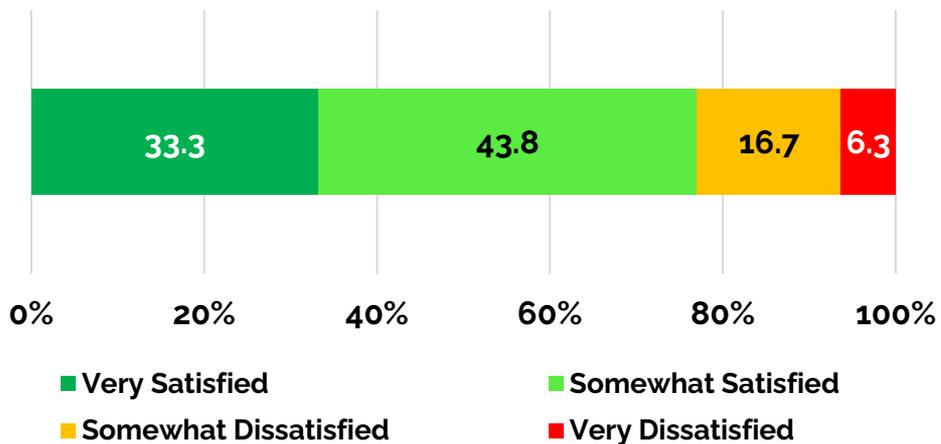
- 由 MNP/W PACT 和 TA 制定的调查
- LSA 家庭健康服务 (LSA) 和亚洲人平等协会 (AAFE) 进行了调查
- 在6月底至8月底期间
- 回应率达 **45%**!

主要重点

- 高**满意度**
- 一些**安全方面**的担忧
- 更多**服务方面**的需求

总体满意度

总体而言，您对居住在 **Gaylord White Houses** 的满意程度如何？

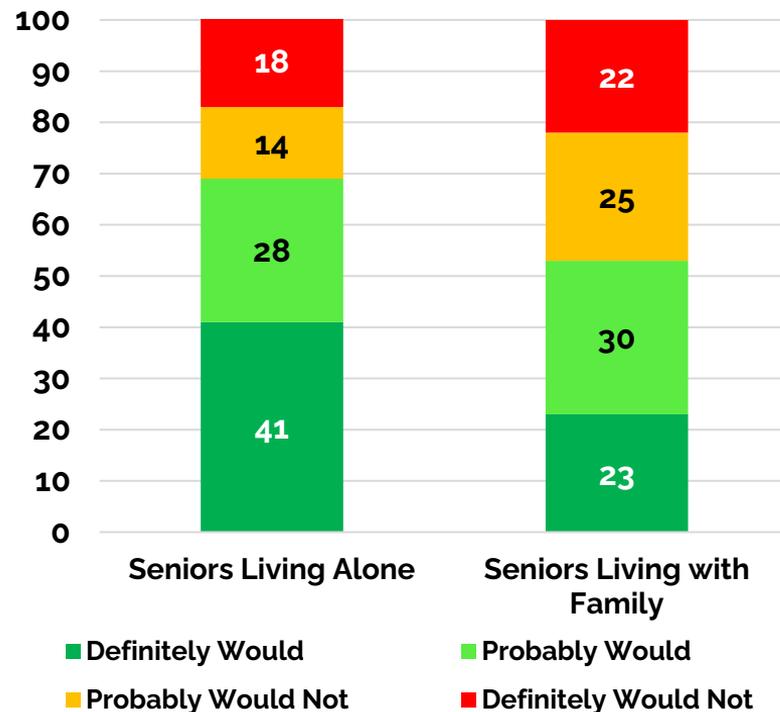


77% 的受访者对居住在
Gaylord
White Houses 感到**满意**。

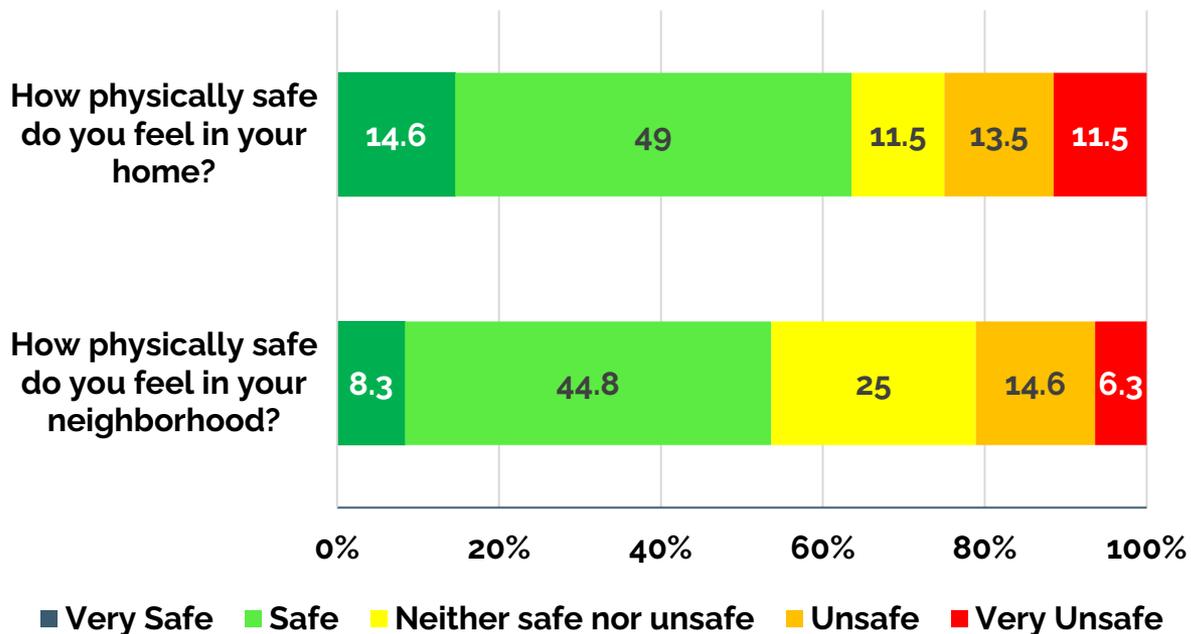
总体满意度

您有多大可能向下列人员推荐
Gaylord White Houses 是一个居住的好地方？

- 69% 的受访者会将 Gaylord White Houses 推荐给独居老人
- 53% 的受访者会将 Gaylord White Houses 推荐给与家人同住的老人



安全 - 住家



□ 64% 的受访者在住家中感到人身安全

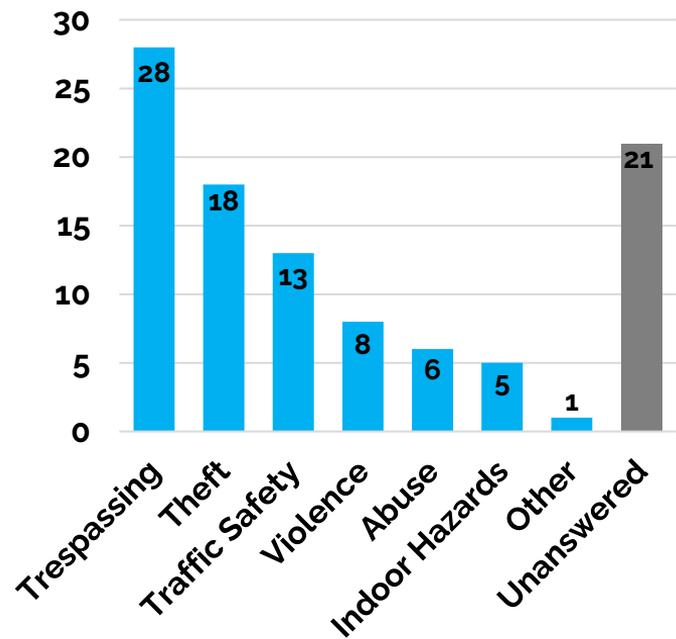
□ 53% 的受访者在社区中感到人身安全

安全 - 社区

您住家附近最大的安全问题是什么？

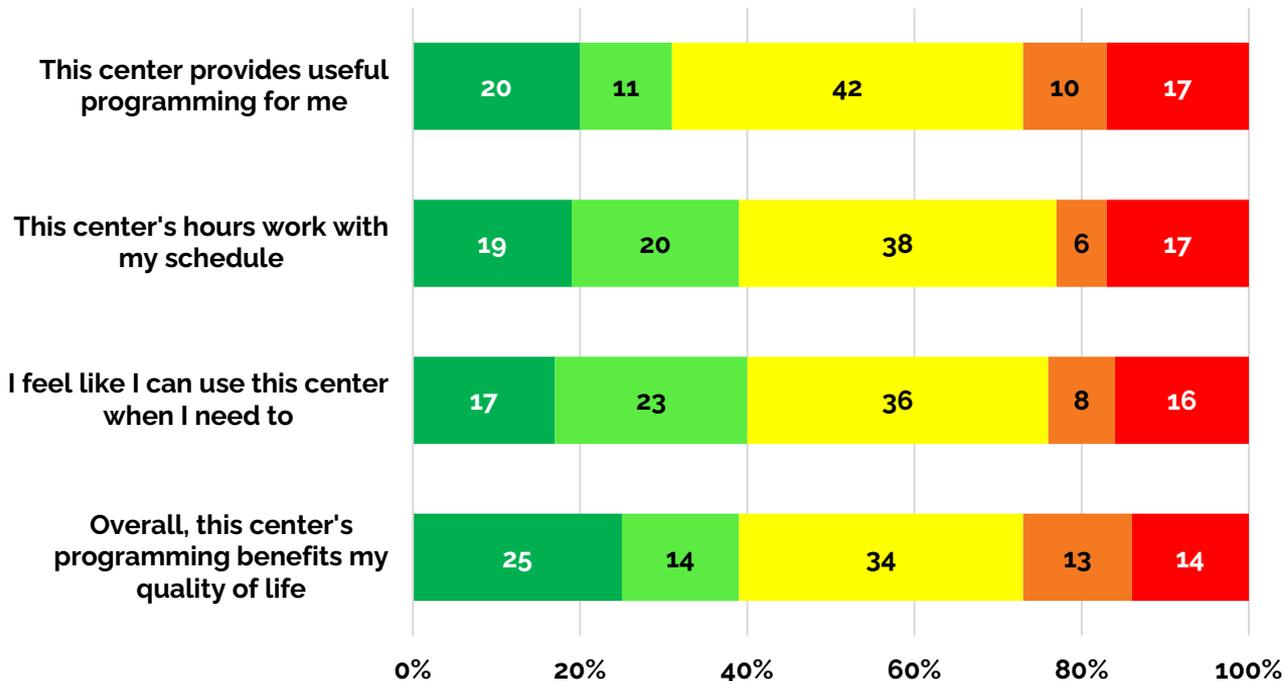
头三大安全问题：

1. 非法闯入
2. 窃盗
3. 交通安全



社会服务现场提供

您对目前在现场提供的社会服务有何看法?
(Union Settlement Older Adult Center)?



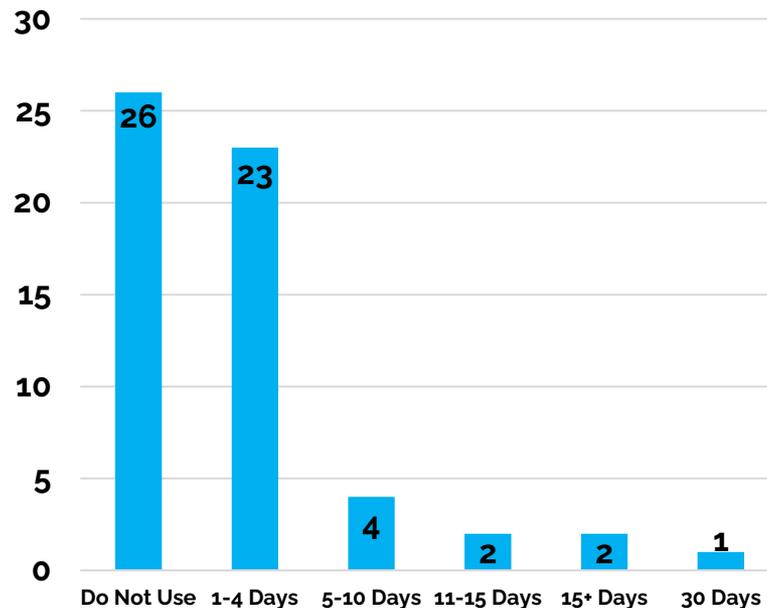
- 69% 的受访者对 Union Settlement 提供的有用项目感到中立或不同意
- 61% 的受访者对中心的时间与他们日程安排的配合度感到中立或不同意
- 60% 的受访者对他们可以在需要时使用中心感到中立或不同意
- 61% 的受访者对中心的项目有利于他们的生活质量感到中立或不同意

■ Strongly Agree ■ Somewhat Agree ■ Neutral ■ Somewhat Disagree ■ Strongly Disagree

现场服务 – Union Settlement

平均而言，您每月有多少天使用 **Union Settlement** 老年中心？

- 大多数受访者要么 *不使用* Union Settlement 老年中心，要么 *每月仅使用 1-4 天*



头10项服务需求

1. 语言翻译 (60%)
2. 提供低价农场品 (60%)
3. 老年人活动 (59%)
4. 食品分发 (59%)
5. 运动与健身 (49%)
6. 公共福利援助 (49%)
7. 医疗保健服务 (46%)
8. 营养和烹饪课程 (44%)
9. 心理健康服务 (39%)
10. 计算机或科技 (38%)

其他服务

您或您的家人想参加的其他服务、研讨会或培训：

- 健身中心/课程
- 文化烹饪课程
- 更多活动, 如跳舞或乐器学习
- 郊游

在您前往参加的服务或计划中，您希望有哪些可以在社区或大楼中提供？

- 医生/诊所（急救）
- 运动/健身
- 食品分发
- 团体游戏（骨牌、跳棋、台球、乒乓球）
- 华人个案/社会工作人员
- 针对老年人的社会服务

社会服务合作伙伴



THE **C**OMMUNITY
BUILDERS

UNION
SETTLEMENT

总结

主要重点：

- 大多数住户对居住在 Gaylord White Houses 感到满意
- 住户希望**增加的服务**，包括语言翻译、老年人活动、食品分发、运动和健身、公共福利援助、烹饪课程和医疗服务
- 住户最关心的**安全问题**是非法闯入、窃盗和交通安全

社会服务计划中确定所要解决的需求*

- 安全和保安
- 语言翻译、老年人活动、食物分发、运动和健身、公共福利援助、烹饪课程和医疗保健服务

*并非详尽清单

社会服务 - 下一步

下一步：

- ❑ 确定服务缺口
- ❑ 选择最能解决已确定的需求的最佳服务模式

即将召开的会议信息

➤ 下一次 PACT 会议

- ❑ 2024 年 1 月 31 日

- ❑ 议程

- ❑ 社会服务计划

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

Wavecrest 联系信息：

电邮： GaylordWhite@twmt.net
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

常见问题

➤ 住户是否需要符合/重新认证第 8 节的资格？

在 PACT 计划下，所有目前的住户都将自动符合基于项目的第 8 节的资格。

➤ 在修缮期间，租户将迁移至何处？

预计在大部份的翻新期间，租户将继续留在他们的公寓中。在作业期间，将提供迎宾套房作为暂时休息处。有些工程可能需要租户暂时迁移到现场或附近的公寓，将由 MNP/W PACT 团队进行协调。

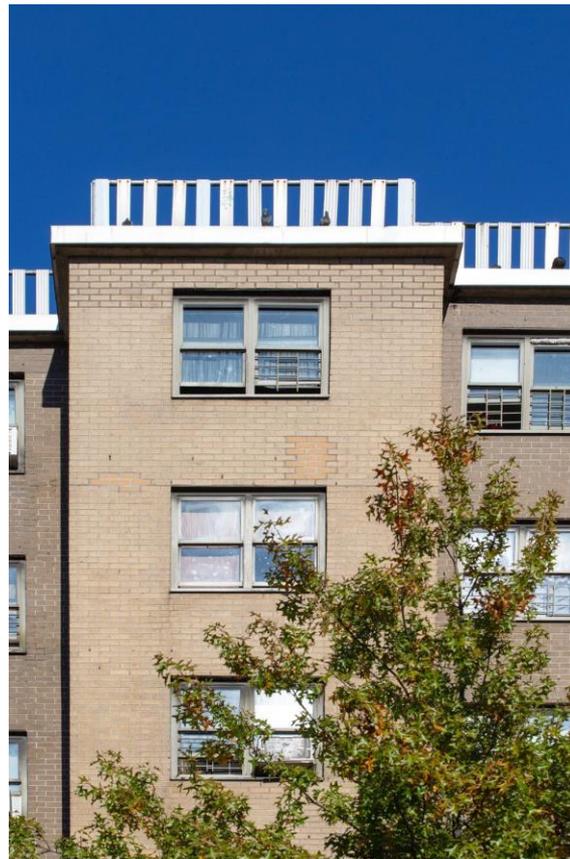
➤ Wavecrest 将何时接管成为管理者？

目前预计包括 Wavecrest 在内的 MNP/W PACT 团队，将在 2024 年春季开始在物业转换时营运此楼。在此之前，NYCHA 物业管理将继续提供物业服务。

➤ 在翻新工程后，此物业将如何保持安全？

这次的翻新工程将包含具门禁控制的新前门，以及在大楼内外的新安全摄像头和照明。此物业将会有一位现场经理和管理员。

问题与回答

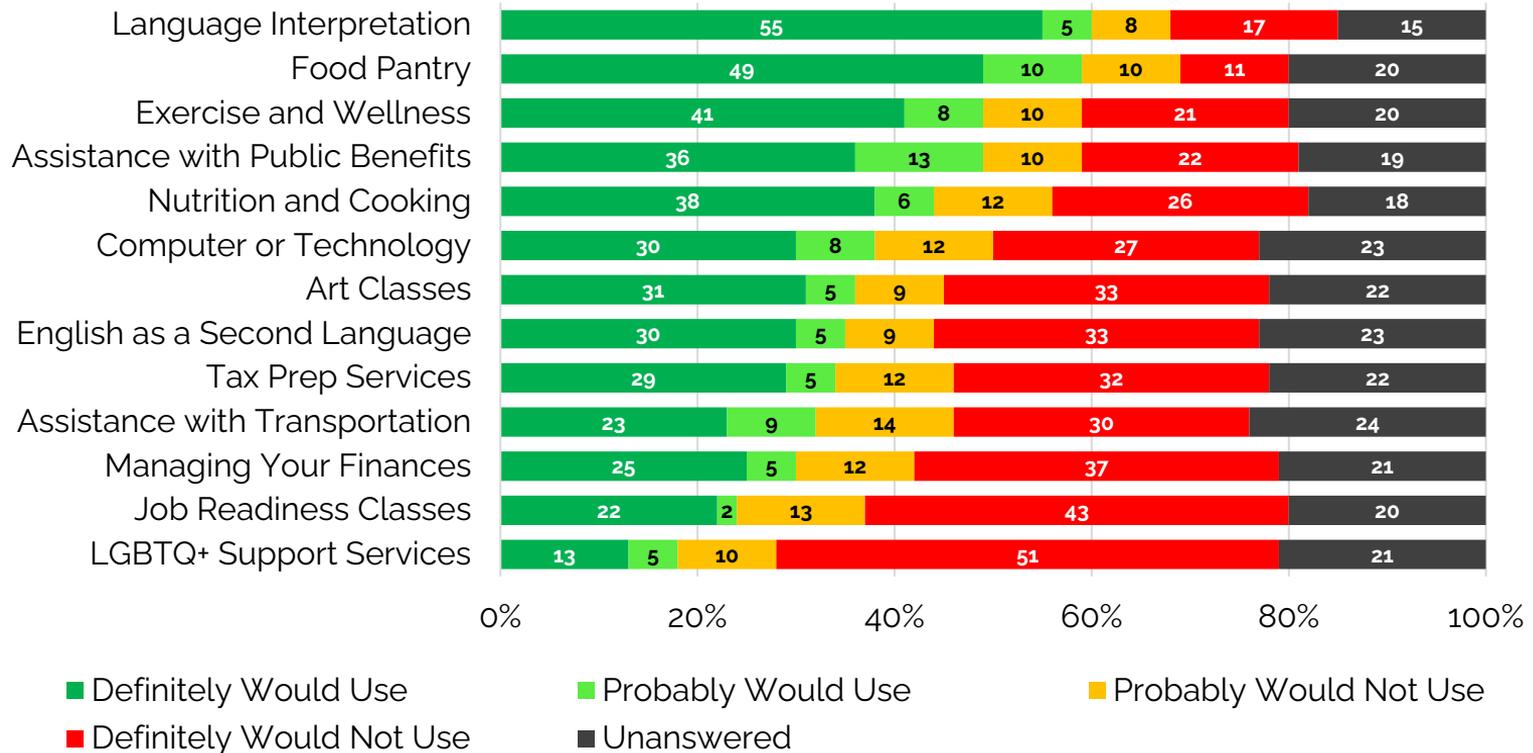


附录

附录

附录：服务

请指出以下列出的服务是否是您或您家人可能需要的服务



附录：服务

请指出以下列出的服务是否是您或您家人可能需要的服务

