



MNP/W PACT PARTNER

社會服務需求評估結果

2023年11月29日下午1:00

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

報告者：





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。



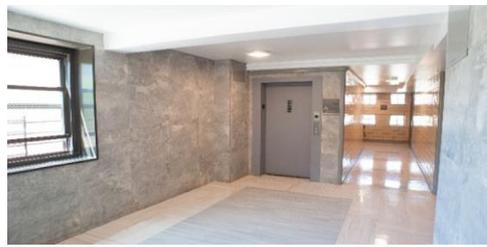
在Twin Parks West 的翻新公寓



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 **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

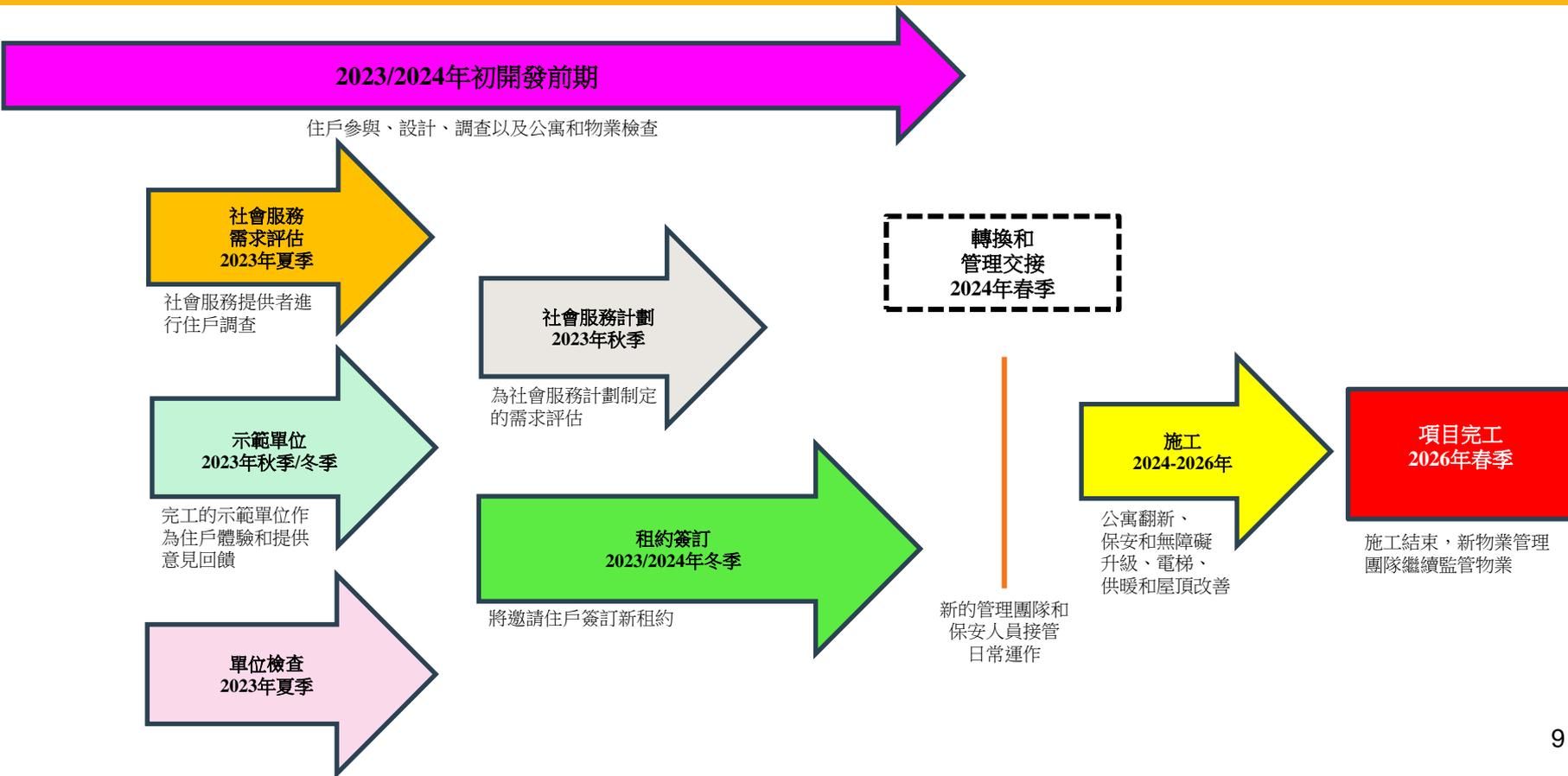
**PAUL A.
CASTRUCCI,
ARCHITECTS**
PASSIVE HOUSE DESIGN FIRM

UAI
URBAN ARCHITECTURAL INITIATIVES

terrain

BRIGHT POWER

項目時間表



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11月
8	社會服務計劃	2024年1月
9	最終設計計劃	2024年2月
10	本地招聘介紹	2024年3月
11	交接計劃、第 8 節介紹（由 NYCHA 共同介紹）	2024年4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
- ❑ **Gaylord White** 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 **Gaylord White** 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
- ❑ **Gaylord White Houses** 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

**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

總結

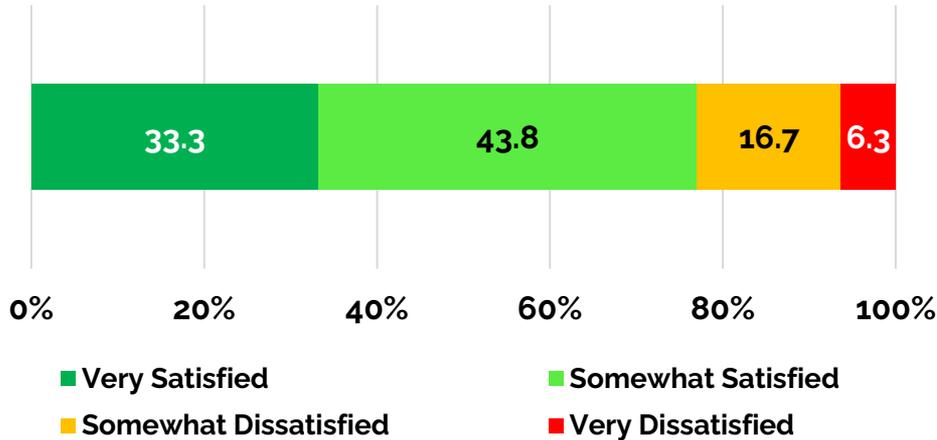
- 由 MNP/W PACT 和 TA 開發的調查
- LSA 家庭健康服務 (LSA) 和亞洲人平等協會 (AAFE) 進行了調查
- 在六月底至八月底之間
- 回應率達 45% !

主要重點

- 高滿意度
- 一些安全方面的擔憂
- 更多服務的需求

整體滿意度

整體而言，您對居住在 Gaylord White Houses 感到滿意嗎？

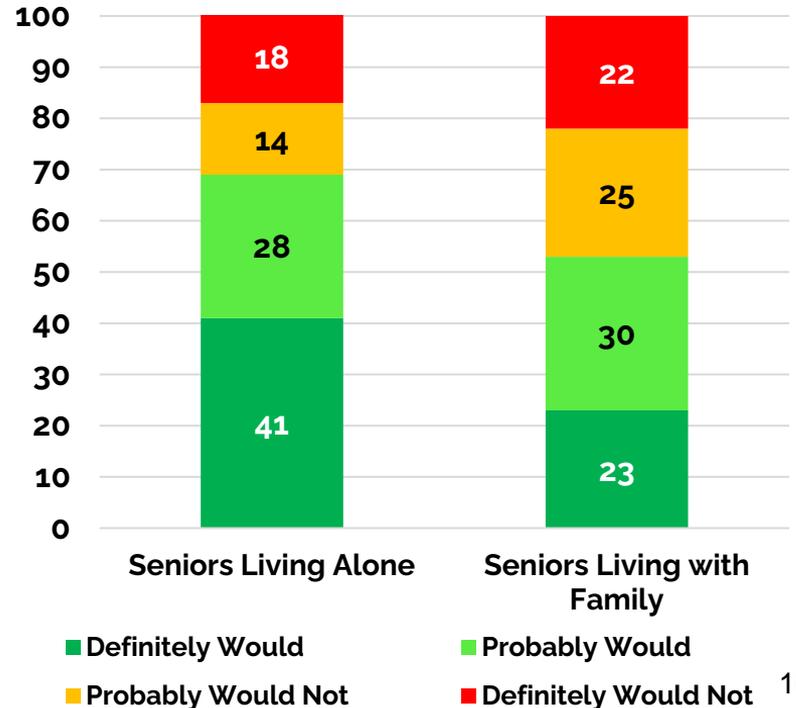


77% 受訪者對居住在 Gaylord White Houses 感到滿意。

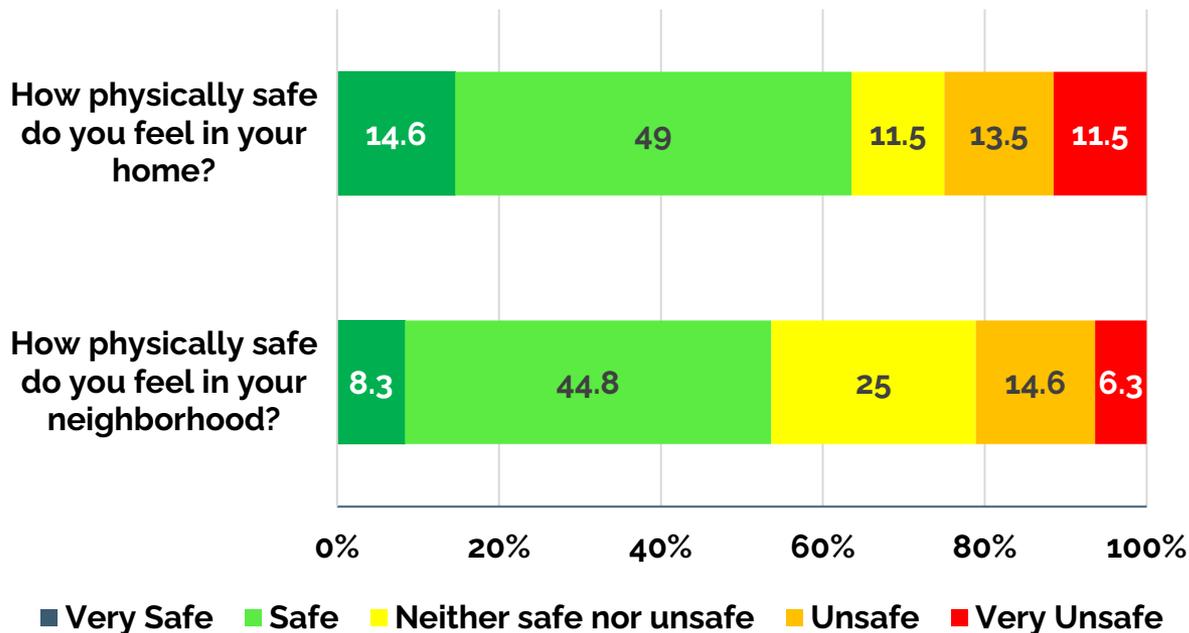
整體滿意度

您有多大可能向下列人士推薦
Gaylord White Houses 是一個居住的好地方？

- ☐ 69% 受訪者會將 Gaylord White Houses 推薦給獨居的長者
- ☐ 53% 受訪者會將 Gaylord White Houses 推薦給與家人同住的長者



安全 - 住家



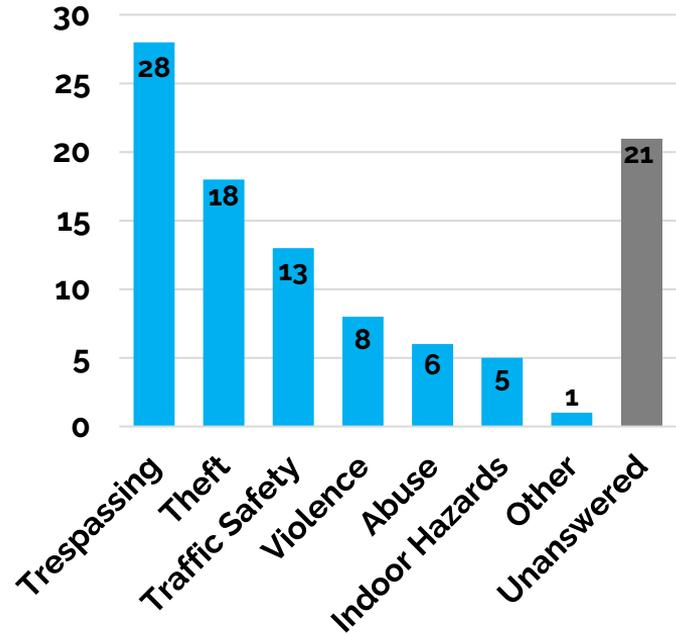
- ❑ 64% 受訪者在住家中感到身體上的安全
- ❑ 53% 受訪者在社區中感到身體上的安全

安全 - 社區

您住家附近最大的安全問題是什麼？

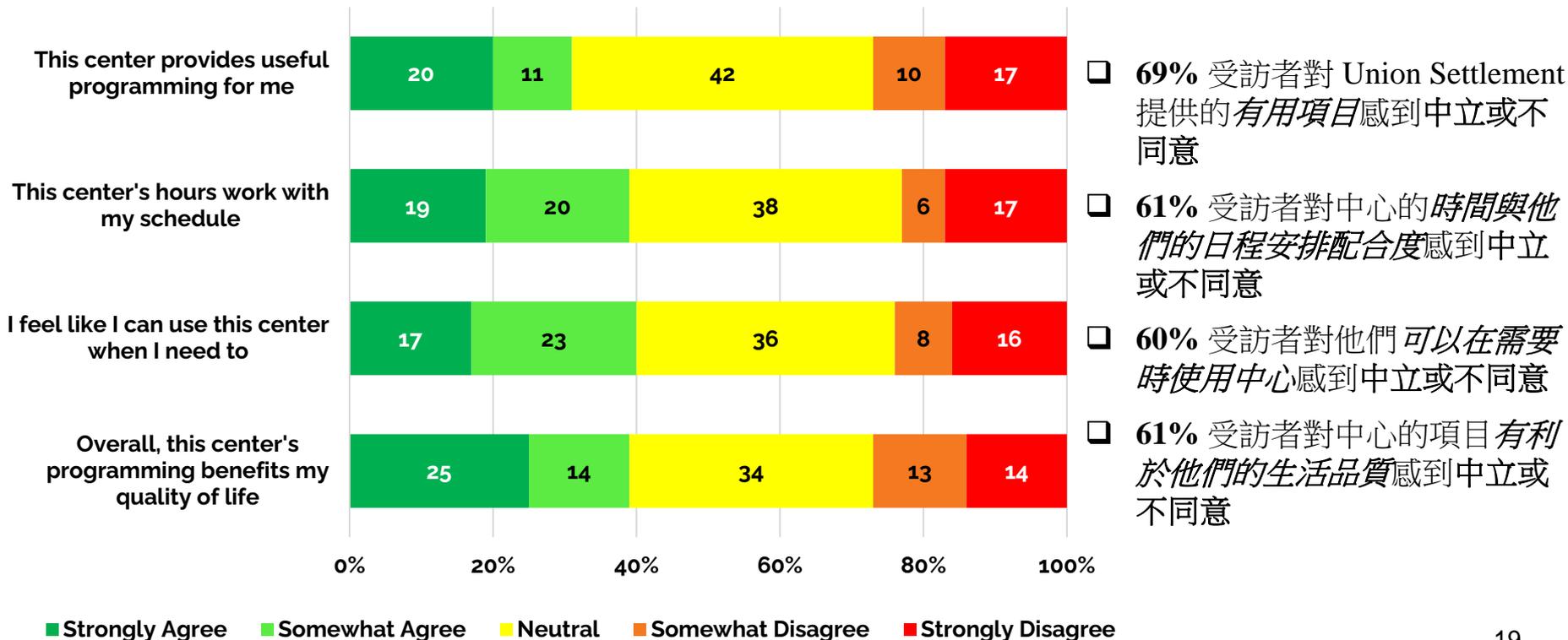
前三大安全問題：

1. 非法闖入
2. 竊盜
3. 交通安全



現場社會服務提供

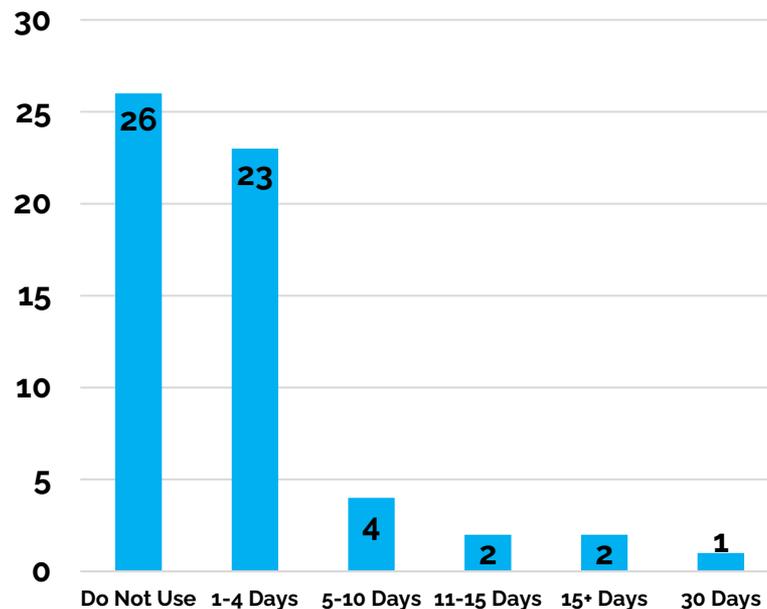
您如何看待 Union Settlement Older Adult Center 目前提供的現場社會服務？



現場服務 – Union Settlement

一般而言，您每月有多少天使用 Union Settlement 老年中心？

- 大多數受訪者或不使用 Union Settlement 老年中心，或者是每月僅使用1-4天



前 10 項服務需求

1. 語言翻譯 (60%)
2. 提供低價農場品 (60%)
3. 提供長者活動 (59%)
4. 食品分發 (59%)
5. 運動與健身 (49%)
6. 公共福利援助 (49%)
7. 醫療保健服務 (46%)
8. 營養和烹飪課程 (44%)
9. 心理健康服務 (39%)
10. 電腦或科技 (38%)

其他服務

您或您的家人想參加的其他服務、研討會或培訓：

- 健身中心/課程
- 文化烹飪課程
- 更多如跳舞或樂器學習的活動
- 郊遊

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？

- 醫生/診所（急救）
- 運動/健身
- 食品分發
- 團體遊戲（骨牌、跳棋、撞球、乒乓球）
- 華人個案/社會工作人員
- 針對長老的社會服務

社會服務合作夥伴



THE **C**OMMUNITY
BUILDERS

UNION
SETTLEMENT

總結

主要重點：

- 大多數住戶對居住在 Gaylord White Houses 感到滿意
- 住戶希望**增加的服務**，包括語言翻譯、長者活動、食品分發、運動和健身、公共福利援助、烹飪課程和醫療服務
- 住戶最關心的**安全問題**是非法闖入、竊盜和交通安全

社會服務計劃中確定所要解決的需求*

- 安全和保安
- 語言翻譯、長者活動、食物分發、運動和健身、公共福利援助、烹飪課程和醫療保健服務

*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 1 月 31 日
 - ❑ 議程
 - ❑ 社會服務計劃

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

Wavecrest 聯絡資訊：

電郵：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

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

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。

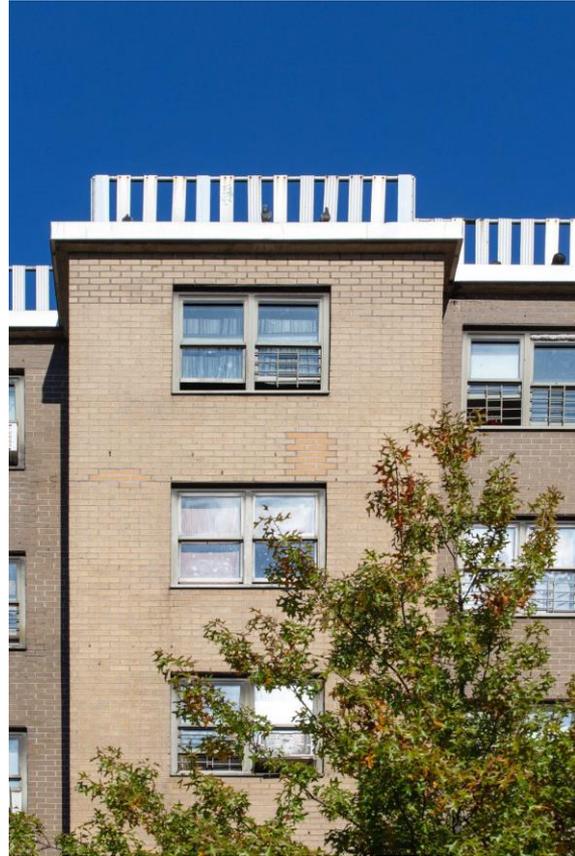
➤ Wavecrest 將何時接管成為管理者？

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

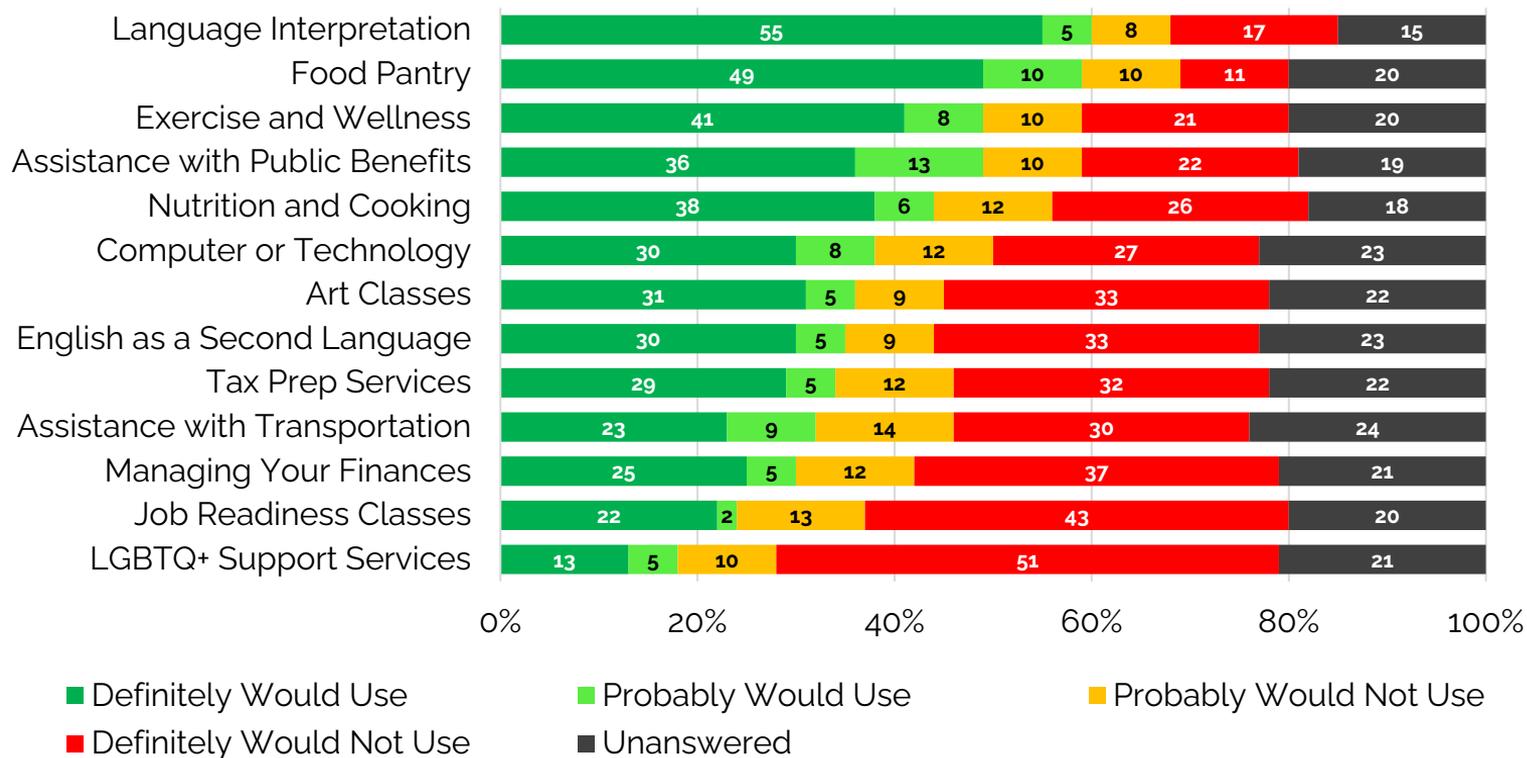


附錄

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

