

A translation of this document is available in your management office.

La traducción de este documento está disponible en la Oficina de Administración de su residencial.

所居公房管理处備有文件譯本可供索取。

所居公房管理处备有文件译本可供索取。

Перевод этого документа находится в офисе управления Вашего жилищного комплекса.



# HARLEM PACT

JACKIE ROBINSON & HARLEM  
分散式场地

居民介绍会议

2023 年 1 月 10 日晚上 6 点~8 点

2023 年 1 月 11 日上午 10 点~12 点

Vaya Development  
Ascendant Neighborhood Development  
McCormack Baron Salazar

L+M Development Partners  
C+C Apartment Management

131 Saint Nicholas Ave • Corsi Houses • Morris Park Senior Citizens Home  
Taft Rehabs • UPACA 5 • UPACA 6 • Jackie Robinson Houses

# 什么是PACT?

- NYCHA 预计需要400亿美元资金对其辖下所有住宅楼进行全面翻修和翻新工程，但是联邦政府只提供了这些改善工程所需资金的一小部份。
- 通过PACT计划，您的住宅区将参加租金补助示范计划（RAD）并转换至更稳定的，由联邦资助的住宅区专属第8章房屋租金补助计划。
- 转换工作让NYCHA筹集资金完成您所居住住宅区的全面翻修工程，同时确保您所居房屋租金维持永久平价性及居民享有与公共房屋计划赋予的同等基本权利。

## PACT 投资和改善



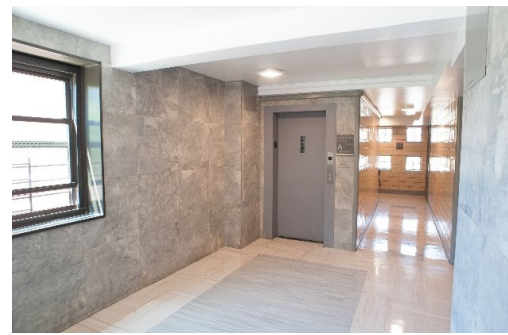
在 Twin Parks West 的翻修公寓



在Baychester 的场地改进



在Ocean Bay (Bayside) 的屋顶和太阳能电池板系统维修



在Ocean Bay (Bayside) 的翻新建筑入口

# PACT计划如何运作

PACT计划依赖私营和非牟利发展合作伙伴的合作关系，并参考居民意见选出合适的合作伙伴。

## 全面翻修

发展合作伙伴带来专业的设计和建筑团队。他们解决住宅区所有的建筑实体需要。

## 专业的管理公司

物业管理公司负责住宅楼和住宅区的日常运营和维护工作。

## 完善的服务

与社会服务机构合作，采纳居民所提的意见和建议，改善住宅区内的社会服务质量和规划。

## 公共监管： NYCHA 和居民

您所居住住宅区将保持公共监管权。转换工作完成后，NYCHA将继续拥有楼宇和土地，管理第8章房屋租金补助计划及其轮候册并监督住宅区营运状况如有需要，NYCHA将协助解决居民和新管理团队之间可能出现的任何问题。

*\* PACT 使用租金援助示范计划(RAD)，旨在确保随着开发项目过渡到第8条规定的计划，使房屋成为永久经济适用房，并确保居民享有与公共住房计划相同的基本权利。*



Betances



Ocean Bay (Bayside)

# PACT 居民保护

- 您所支付的租金将不会超过家庭收入的百分之**30**。 \*
- 您将有组织的权利。
- 居民协会将继续获得资助。
- 您将有续租的权利。
- 住宅区完成转换后，您的申请将无需再接受审查。
- 您可在租赁合约中增加家庭成员。
- 您将继续拥有租赁继承权。
- 您将可提出申诉听证。
- 您将有机会申请由**PACT**提供的工作。

\*根据HUD 规定，例外情况适用于支付固定租金，现持租客专属第8章租金补助券的住户，或混合型家庭。

# 开发团队



专精于纽约市和 **NYCHA** 改造

社区参与专业知识

保留了 **8,000** 多户可负担住房

经认证的 **MWBE**



东哈莱姆区当地非营利

专精于可负担住房的修复和历史保护

以社区为依托的艺术计划

强大的社区合作伙伴关系

**MCCORMACK  
BARON  
SALAZAR**

全国认可且经验丰富的开发商

打造和修复了 **22,000** 多户可负担公寓

庞大的设计、物业管理和  
社会服务专业人士团队

# 项目团队



在多承包商和分散式场地项目中取得成功

完成了 10,000 多户现场修复公寓

NYCHA 和第 8 章/HQS 经验

强大的当地招聘合作伙伴关系



Apartment Management LLC

管理着 21,000 多户住宅

超过 75% 是可负担的

超过 25% 是改造和以计划为基础的第 8 章

在过去这 8 年里，C+C 通过 RAD 和第 8 章实现了 7,000 多户住房的过渡

Curtis +  
Ginsberg  
Architects

在纽约市有 20,000 多户公寓已完成或正在施工中

可持续性和 NYCHA 设计指南方面的领袖和专家

保护和地标方面的经验和专业知识

经认证的 WBE

# 指导方针

*团队注重服务的方法受以下意图的引导:*

1. 针对各个开发项目和群体的个别化方法
2. 居民和社区领导力
3. 注重服务的成功物业管理和过渡
4. 居民参与、服务和便利设施
5. 实体转型
6. 投资于居民、当地社区和 NYCHA 的成功





# 实体改善

\* 所有示意图和照片均仅是出于说明目的。  
将与居民合作完成最终设计 \*





# 内部



吸引人的公共区域



翻修后的安全大厅入口



重新构想的走廊



整套卫生间升级



整套厨房升级

# 场地改善工作



健身器材



园艺计划



全新的景观美化



新的游乐场



供聚会和课程的室外空间



现代艺术雕塑  
装置

# 新的便利设施

将改变所有建筑物内现有空间的用途，以打造居民便利设施：

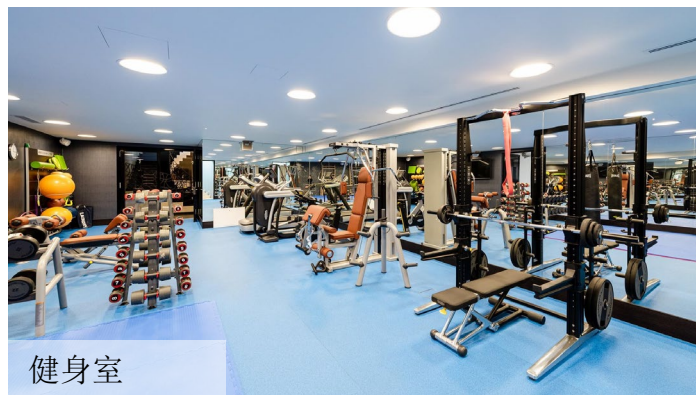
- 洗衣房
- 居民协会办公室和会议区
- 居民联防办公室
- 居民休息室
- 健身房/健身室
- 专供老年人的娱乐设施



新的邮箱和扩建的大厅



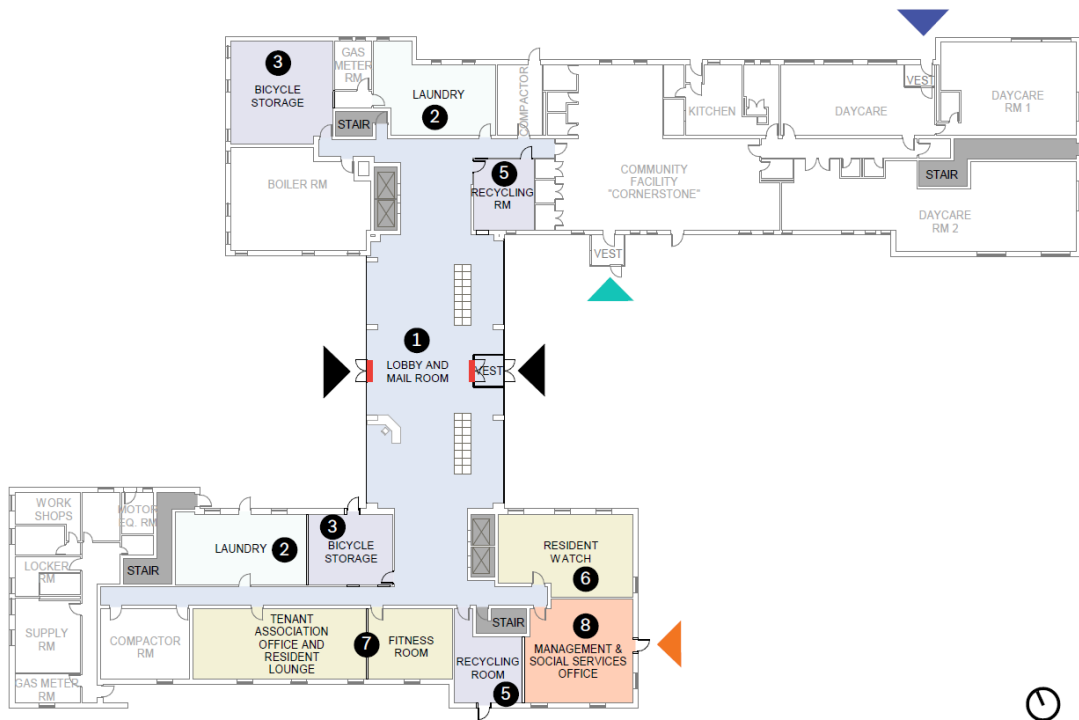
翻修后的洗衣房和休息室



健身室

# 新的便利设施

例如：Robinson Houses 一楼



新的居民办公室和休息室



加宽的安全新入口

# 老年人和无障碍设计

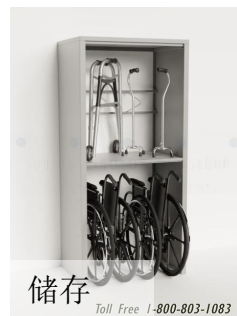
- 通用设计
- 容易找到各处的无障碍空间
- 扩大的入口
- 用轻松上下的斜坡取代楼梯或作为楼梯的补充
- 增强的照明和安保
- 行动装置充电和存储区
- 家庭探访和社交区域
- 儿童可进入的安全地方



代际和家庭空间



无障碍的健身和室外空间



储存

Toll Free 1-800-803-1083



辅助技术

# 安保计划

- 专职的内部专业安保团队和守卫
- 针对各个物业的定制方法
- 与居民联防合作
- 所有建筑物均有钥匙遥控入口
- 所有室外区域、入口和公共区域有新的安全照明
- 在恰当地点安装围栏和钥匙遥控的大门



例如对 Corsi 入口、安全大门、遥控入口、新的大厅和前台安全进行安保升级。

# 可持续性、健康和舒适

提案包括现代化建筑物系统的可持续性措施，专注于居民舒适和健康。

- 各个公寓内有电取暖和制冷装置，使居民能够控制其公寓内的温度。
- 通风系统维持健康的生活环境。
- 墙体绝缘材料和窗户使公寓冬暖夏凉。
- 保护材料防止水分进入建筑物，以防止漏水和发霉。
- 新的照明灯具减少用电量，增加能见度和舒适度。
- 各项策略均会为高效运作以及减少总的能源使用和碳足迹做贡献



# 安全和 Covid-19 规定

保障居民和团队成员的安全健康是我们的首要任务。在我们各个部门的努力参与下，我们已经为每一个人的安全设立了规定。

- 所有团队成员将佩戴识别他们身份的胸牌
- 在检查和施工期间有安保和主管
- 尽量减少走访和工程师在公寓内的次数
- 增强的清洁和消毒步骤
- 可在线获取信息 [www.HarlemPACT.com](http://www.HarlemPACT.com)
- 工作人员可通过电话和电子邮件进行任何沟通
- 混合和虚拟会议选项，包含提供所有材料的纸质版副本





# 居民参与



# 居民参与

## L+M 社区事务部

确保居民和社区利益相关者在整个保护过程中知情、拥有作为合作伙伴的力量。

在政府运作、权益维护和社区组织方面加在一起有 **40** 多年的经验。

曾为十二（**12**）处场地、共 **8000** 多户公寓的 **RAD** 改造提供居民和社区参与。



# 居民参与

- 由社区事务团队领导的广泛努力
- 与居民协会的协作伙伴关系
- 所有利益相关者的参与
- 居民的持续参与和通知
- 安排在各个地点的每月会议，以为居民提供出席会议并讨论具体建筑物问题的充足机会
- 使用多种语言的多种沟通媒介
  - 项目网站
  - 纸质版通知
  - 虚拟居民会议
  - 机器人电话/短信联系方式
- **COVID** 安全且方便的会议和参与策略，使用室外空间并充分利用技术

# 居民参与

## 参与领域:

- 居民做出设计和计划决定
- 参观另一处 C&C 管理的 RAD 物业场地
- 理解和解决居民需求和顾虑
- 第 8 章和 RAD 改造过程
- 租约、物业管理和安保
- 施工过程
- 规划好必要的便利安排
- 提供给居民和社区成员的机会（工作、培训、社区投资等）
- 社区建筑物项目（家庭日、艺术、节假日活动等）
- 社会服务和计划



居民协会设计会议



参观 C&C RAD 物业场地



居民和物业管理

# 沟通和便利安排

## 专职的社区事务团队

- 与居民协会的工作伙伴关系
- 持续的定期会议和更新
- 维持和支持现有居民计划：
  - 居民门户
  - **TPA** 资金

## C+C 全职居民服务协调员

- 在施工过程中提供协助和便利安排
- 社会服务提供者和定制服务计划的协调和管理

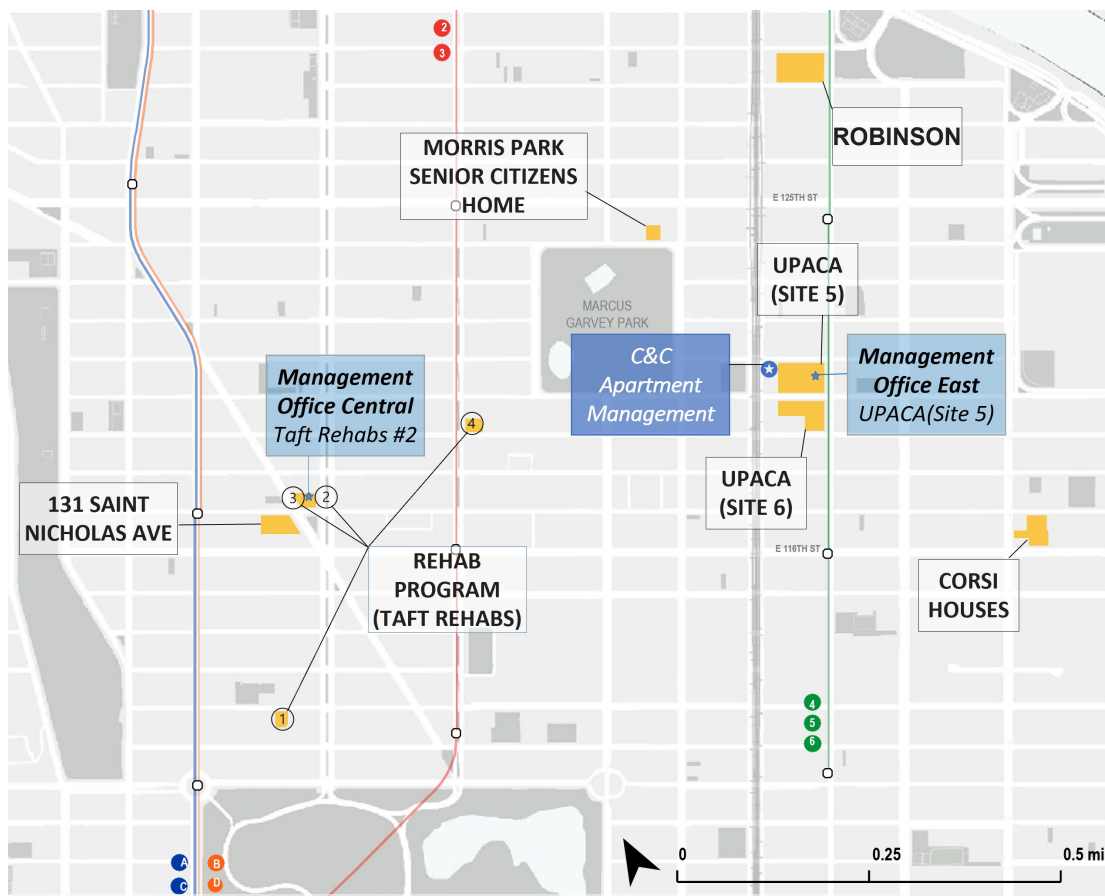
## 便利安排

- 提供资源，包括为老年人和残障居民提供储物箱和打包协助
- 带卫生间的舒适日间套房，在施工期间随时供居民使用
- 在必要时为有健康和行动顾虑的居民提供搬迁

# 管理策略

## 注重服务的无障碍管理方法

- 两处中心办公室地点，方便访问
- 各个物业有卫星办公室，使工作人员能够与居民见面
- 专职的现场工作人员，包括住在现场的监工
- 有使用多种语言的支持和行政管理人员



管理办公室地图



后续步骤



# 应有什么样的期待

## 居民会议和信息会议

- 每月沟通将于 **2023 年 1 月** 开始
- 虚拟和面对面会议将是提出任何关于对居民来说重要之话题的问题和讨论的机会
- 在这些会议期间，团队将展示他们的进展，征求居民对设计和工程范围的想法和反馈。
- 将广泛分享会议安排并在线发布安排





# 应有什么样的期待

## 检查

- 设计和施工团队成员将走访各个物业，以调查当前的条件。
- **2023** 年年初，环境危害专家将检查公寓，包括铅、霉菌和石棉
- 在改造之前，所有公寓将获得必要的维修，以通过必须进行的 **HQS** 检查
- 在施工开始之前，专业人员将走访各个公寓，与居民进行一对一会面，以讨论各个公寓有的任何具体问题
- 所有居民将在检查之日前很长一段时间之前收到他们的公寓即将接受检查的通知

# 项目的时间计划



谢谢您！  
有任何问题？



**MCCORMACK  
BARON  
SALAZAR**



**Curtis +  
Ginsberg  
Architects**



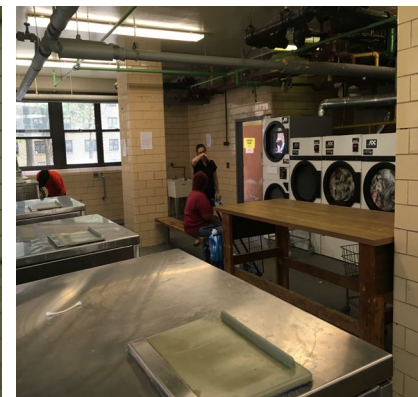
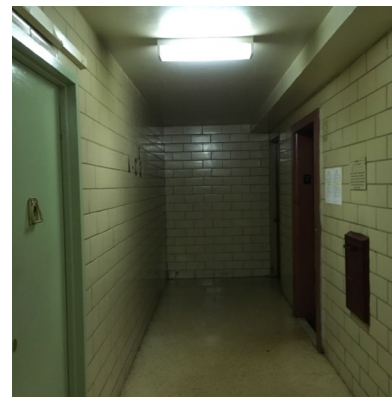
附录



## BAYCHESTER/MURPHY - 内部

- 新的厨房
- 新的卫生间
- LED 照明
- 升级后的走廊
- 改善的公共区域
- 升级后的机械系统

之前



之后



## 附录 – 修复经验

### Murphy - 外部

---



## Murphy – 外部游乐场和座椅区



### Murphy – 外部游乐场

---





### Murphy - 外部

---



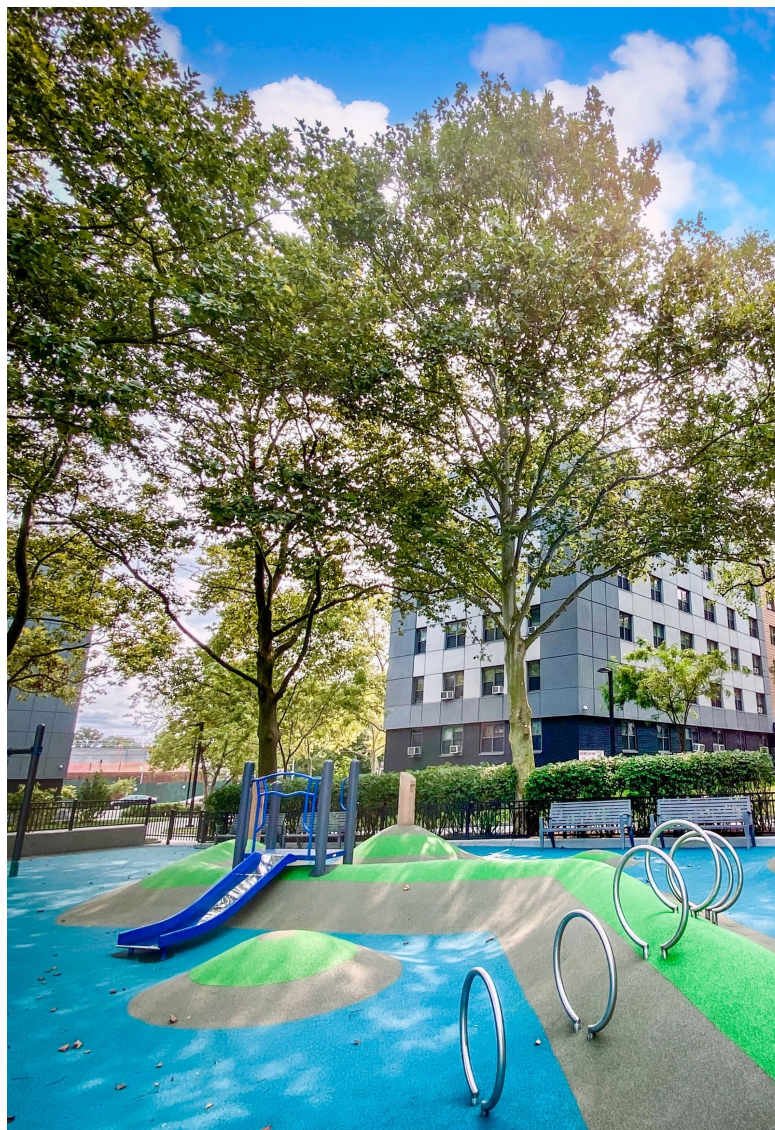
Baychester – 外部聚集区

---



### Baychester – 外部游乐场

---



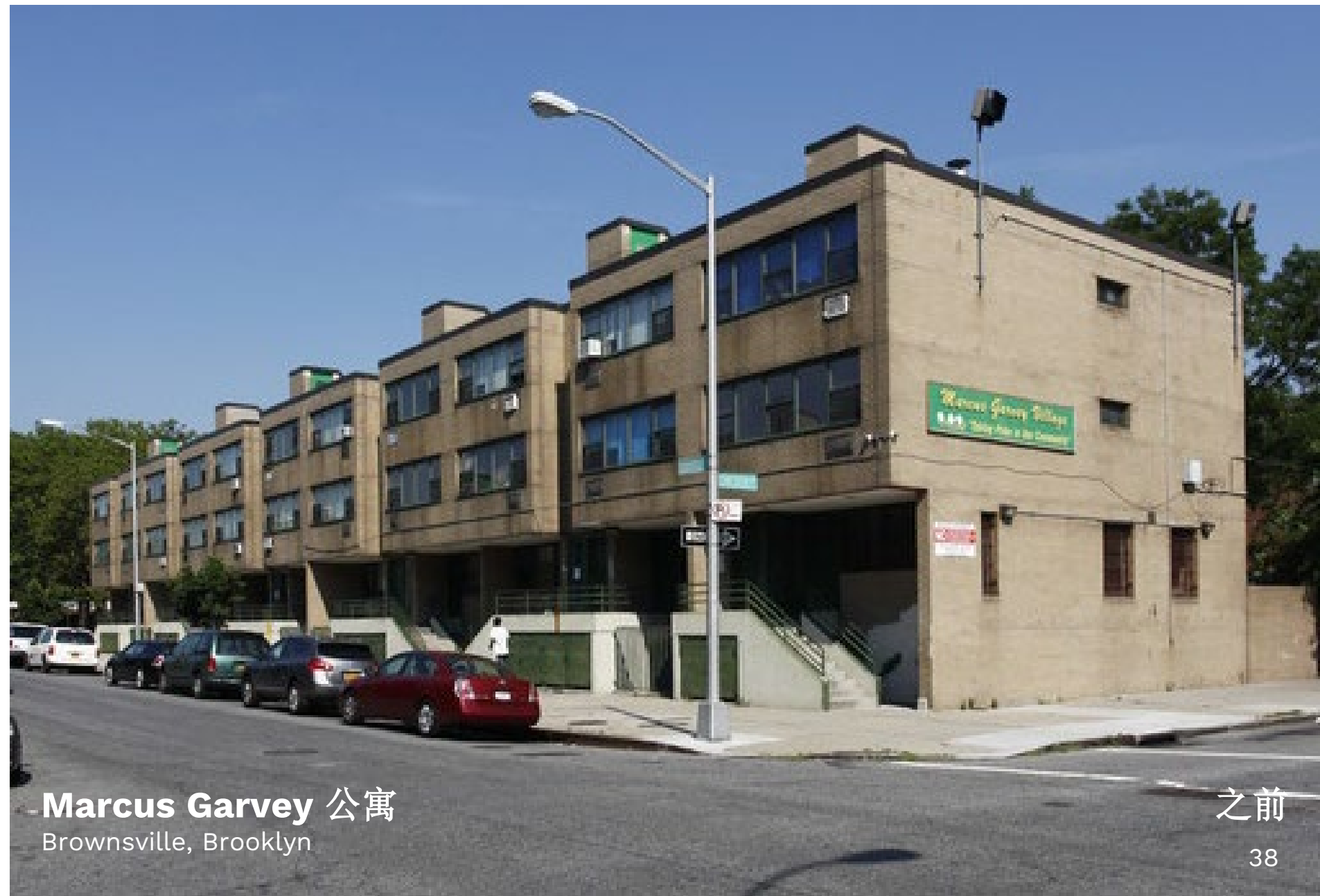
### Baychester - 外部

---



## Baychester - 外部





**Marcus Garvey** 公寓  
Brownsville, Brooklyn

之前



**Marcus Garvey 公寓**  
Brownsville, Brooklyn

之后



**Marcus Garvey** 公寓  
Brownsville, Brooklyn

之前





















**Marcus Garvey 公寓**  
Brownsville, Brooklyn

之后

# 场地改善工作 示例

## 131 St. Nicholas – 安全和娱乐

### Legend

-  Adult Fitness Area
  -  Children's Play Area
  -  Spray Shower Area
  -  Shrubs/Low Planting
  -  Lawns/Grass/Seasonal Planting
  -  Textured Pavers
  -  Benches/Seat Walls
  -  Game/Picnic Tables
  -  Raised Planters/Resident Gardens
  -  ADA Parking Spot
  -  Updated Parking
  -  CitiBikes Station
  -  Existing Trees
  -  Residential Entries
  -  Daycare Entry
  -  Access-controlled Site Entries
- 1** Enlarged Entry Plaza Stair and Ramp
  - 2** Seating Area
  - 3** Senior Seating/Game Tables
  - 4** Children's Playground & Splash Play
  - 5** Daycare Playground
  - 6** Adult Fitness area with Drinking Fountain
  - 7** Resident Gardening Area
  - 8** Art Installation
  - 9** Waste collection area



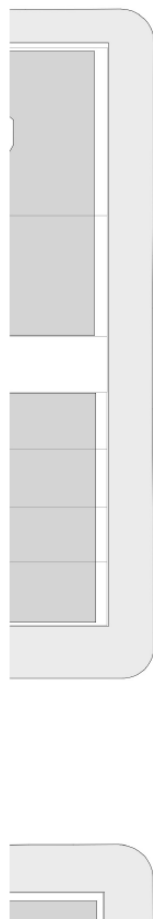
# 场地改善工作 示例

## Corsi Houses – 老年人和安保

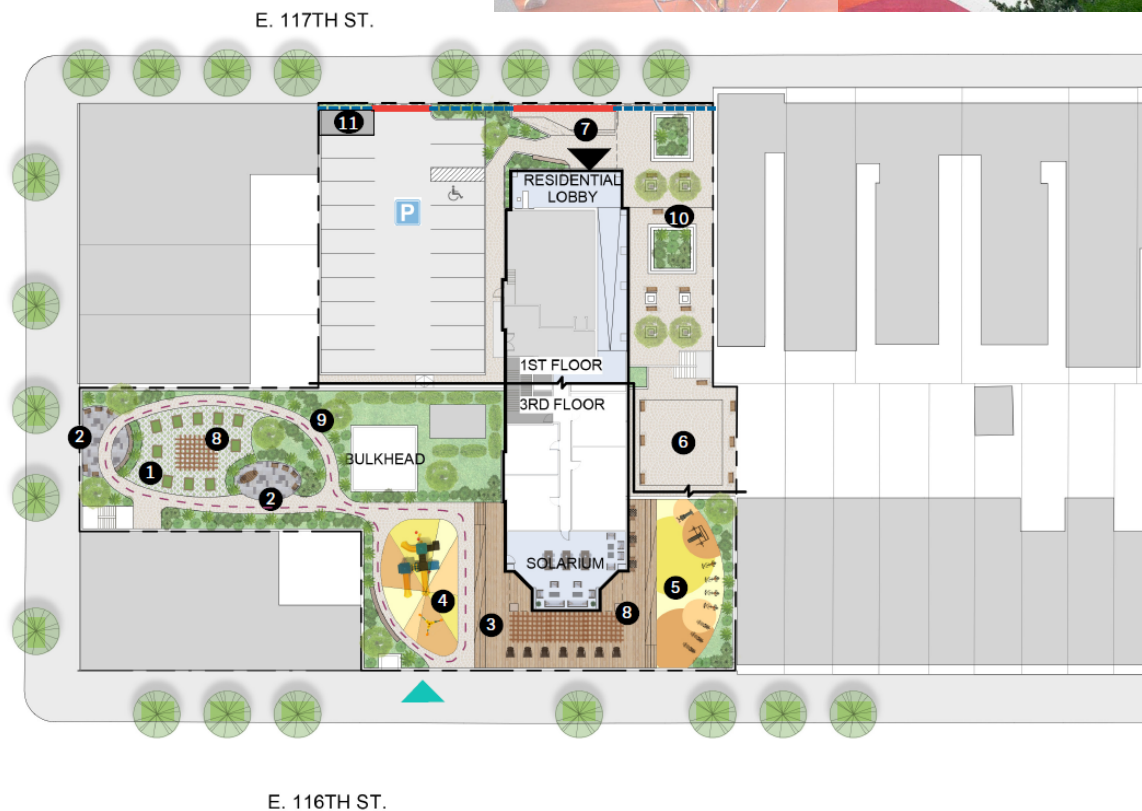


### Legend

- Adult Fitness Area
- Children's Play Area
- Shrubs/Low Planting
- Lawns/Grass/Seasonal Planting
- Textured Paviers
- Benches/Seat Walls
- Game/Picnic Tables
- Raised Planters/Resident Gardens
- ADA Parking Spot
- Updated Parking
- CitiBikes Station
- Existing Trees
- Residential Entries
- Community Facility Entry
- Access-controlled Site Entries
- Walking Loop
- Fence
- 1 Resident Gardening Area
- 2 Seating Area
- 3 Plaza
- 4 Children's Playground
- 5 Adult Fitness Area
- 6 Community Facility Patio
- 7 Updated Entry Ramp and Stair
- 8 Gazebo
- 9 Walking Path - 14 loops = 1 mile
- 10 Secured Resident Patio
- 11 Waste collection area



2ND AVE.



E. 116TH ST.

