



HARLEM PACT

JACKIE ROBINSON & HARLEM
SCATTERED SITES

居民会议#2:
检查和居民调查

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

议程

- ❖ **PACT 概述 - NYCHA**
- ❖ **第 1 次会议概要**
- ❖ **检查和维修**
- ❖ **安全与新冠肺炎协议**
- ❖ **居民调查和社会服务计划**
- ❖ **后续步骤**
- ❖ **问答**



PACT 概述



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



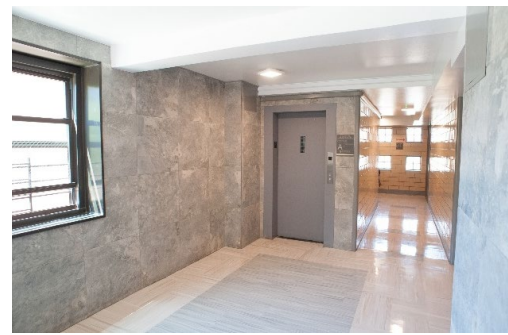
在 Twin Parks West 的翻修公寓



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。



第 1 次会议概要



第 1 次会议概要

开发团队介绍：

- ❖ Harlem PACT 合作伙伴由一组联合开发商、一个总承包商和物业管理团队组成。
- ❖ 联合开发商为 Vaya Development、Ascendant Neighborhood Development 和 McCormack Baron Salazar。
- ❖ 总承包商将由 L+M Builders 担任，物业管理团队则将是 C+C Apartment Management。

PACT 计划与改造：

- ❖ PACT 通过 Section 8（住房补助计划）为 Harlem PACT 物业的场地翻新提供资金。
- ❖ PACT 计划还将引入一家新的管理公司，确保永久平价性，并维护居民权利。
- ❖ 现场还将有社会服务机构为所有居民提供量身定制的服务。

第 1 次会议概要

施工将如何分阶段进行？

- ❖ 安装监控摄像头
- ❖ 落实建筑围护结构（升级砖石、更换屋顶和安装新窗户）
- ❖ 升级厨房和浴室，包括油漆和新地板
- ❖ 改善场地（新的景观、操场/健身器材、公共艺术和户外集会空间）

由谁支付水电费？

- ❖ 根据 PACT，将由居民继续按照现行方式支付水电费。

采用何种安全计划？

- ❖ 专门的内部专业安保团队和警卫
- ❖ 为每个物业量身定制安保措施
- ❖ 与居民警卫队合作
- ❖ 所有建筑物的入口都需使用钥匙开启
- ❖ 为所有户外区域、入口和公共区域配备新的安全照明系统
- ❖ 在适当的地方设置围栏和门禁

项目时间表





检查和维修



检查和维修

- ❖ **PACT** 计划将为所有居民的家园提供全面维修。为了更好地了解每家的独特维修需求，我们必须进行多次检查。
- ❖ 作为翻新工作的一部分，我们会处理您公寓内的所有危险物质，包括铅、石棉和霉菌。这些检查对于评估公寓所需的维修工作来说是必需的。

检查和维修

我们将至少进行三次单独的单元内检查

第 1 次检查 – 铅含量检测、石棉含量检测、霉菌检查、 施工前和无障碍勘测

预计时间：3 月 – 8 月

- ❖ 无创 XRF 检测
- ❖ 过程可能包括样本采集
- ❖ 确认公寓的情况

第 2 次检查 – 依据 *Section 8* 的 HQS 维修

预计时间：2023 年秋冬

- ❖ 检查和维修工作涉及生命安全和住房品质项目
- ❖ 具体细节将在检查开始前的会议上讨论

第 3 次检查 – HQS 检查

预计时间：第 2 次检查完成后，2023-2024 年冬季

- ❖ 检查员必须确保在检查结束和过渡到 *Section 8* 之前，所有单元都符合住房质量标准

检查和维修

第 1 次检查 – 铅含量检测、石棉含量检测、霉菌检查、 施工前和无障碍勘测

- ❖ 这些检查对于告知施工范围至关重要。
- ❖ 纽约市《2004 年 1 号地方法》要求，必须对每个单元进行铅含量检测，因为含铅涂料会给居民，尤其是儿童，带来健康和安全风险。
- ❖ 仅当开发中的单元内发现疑似含石棉材料（ACM，例如乙烯基瓷砖）时，才会进行石棉含量检测。如果整个物业使用的材料一致，我们将从一定数量的单位中采集代表性样本。
- ❖ 对于霉菌，将采用目视检查的方法，并与 NYCHA 的霉菌和漏失数据进行比较。

检查和维修（续）

第 1 次检查 – 铅含量检测、石棉含量检测、霉菌检查、 施工前和无障碍勘测

- ❖ 氡气检测将仅在一层单元进行，方法是在这些单元内放置一个非阻塞性的无害滤罐，并在 2 天后收走。
- ❖ 施工前勘测将由总承包商执行，包括对厨柜、台面、浴室、窗户和总体条件的测量。
- ❖ 无障碍勘测将需要在两个选定高层建筑中，在符合现有统一联邦无障碍标准 (UFAS) 的少量单元中完成。

预期事项

检测和勘测的持续时间

- ❖ 铅含量检测：约 30 分钟至 1 小时。
- ❖ 石棉含量检测：约 20 分钟。
- ❖ 霉菌目视检查：约 15 分钟。
- ❖ 氡气检测：仅限一层单元，为期 2 天。检查员会将设备留在您的公寓中，第二天再来取回。
- ❖ 施工前勘测：约 30 分钟。
- ❖ 无障碍勘测：仅限少数符合现有 UFAS 的单元，约 1 小时。



XRF 铅检测仪示例。

预期事项

检查前准备

- ❖ 写下预定的检查时间，并确保所有家庭成员都知悉该日期和时间。
- ❖ 必须有年满 18 岁的成人在家，以便我们进入公寓。
- ❖ 请确保所有在场的家庭成员都准备好口罩，降低新冠肺炎感染风险。所有检查员/勘测员都必须遵守新冠肺炎安全计划。
- ❖ 请确保控制好未栓绳的宠物，并远离检查活动。
- ❖ 尽可能整理好杂物（如有），确保为检查员留出通畅的行走空间。
- ❖ 为便于测量，请勿在台面上放置杂物。
- ❖ 墙壁和窗户周围应无障碍，以便进行测量和 XRF 铅检测。

预期事项

时间安排

我们将安排在一天内的上午 9 点至下午 4 点前往公寓，完成所有必要的单元内勘测，尽量减少对居民的干扰。请注意，在接下来的几个月内，我们将提前一周以书面通知的形式与您联系，安排检查时间。

单元内检查（铅含量检测、石棉含量检测、霉菌检查、氡气检测、施工前和无障碍勘测）

2023 年 3 月 – 2023 年 8 月

HQS 维修和检查

2023 年 10 月 – 2024 年 4 月

预期事项

识别 PACT 合作伙伴检查团队

居民将能够通过徽章识别 Jackie Robinson and Harlem Scattered Sites PACT 合作伙伴的所有成员。

在整个过程中如有任何问题，请访问我们的网站，或通过电子邮件或电话与我们联系。

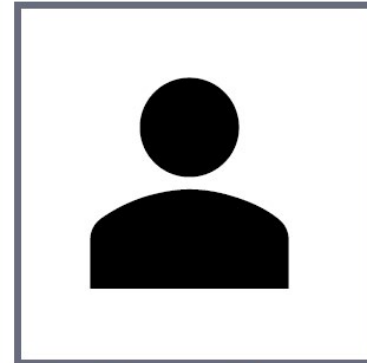
www.HarlemPACT.com

contact@HarlemPACT.com

(646) 527-7200



**HARLEM
PACT**



Employee Name
Employee Organization

NYCHA PACT PARTNER





安全与新冠肺炎协议



安全与新冠肺炎协议

确保居民和团队成员的安全与健康是我们的首要任务。在所有部门和工作中，我们为每个人都制定了安全协议。

- ❖ 所有团队成员都将佩戴徽章以表明身份
- ❖ 在检查和施工期间配备安保和监管人员
- ❖ 尽可能减少进入公寓的次数和工程师人数
- ❖ 加强清洁和消毒程序
- ❖ 相关信息请访问 www.HarlemPACT.com
- ❖ 可通过电话和电子邮件与工作人员沟通
- ❖ 提供混合和虚拟会议选项，包括所有材料的打印件

安全与新冠肺炎协议

- ❖ 确保居民在公寓内工作期间的安全是我们的首要任务。
- ❖ 在您家中时，我们将继续佩戴口罩、手套和身份徽章，并穿好鞋套。





居民调查和 社会服务计划



居民调查和社会服务计划

- ❖ 除了物理维修外，PACT 还将为您的发展提供专门的增强型社会服务和资源。
- ❖ 为了更好地了解您的需求，我们希望听取您的意见，了解哪些服务、规划和资源运作良好，以及我们可以为您的社区提供哪些可能缺少的内容

居民调查和社会服务计划

- ❖ 社区服务小组将为施工区域设计并推出一项居民调查，以评估居民的社会和健康需求，以及服务、资源和规划方面的差距。
- ❖ 居民调查内容精简，并使用多种语言、通过多种媒体提供给居民。
- ❖ 完成居民调查后，社会服务机构将起草一份社会服务计划，概述规划类型和社会服务目标。
- ❖ 请加入我们的改造计划，并动员您的邻居完成调查。



后续步骤



后续步骤

- ❖ 居民调查：4月 – 6月
- ❖ 持续检查：整个2023年
- ❖ 室内作业范围公示：
2023年春末
- ❖ 景观建筑设计专家研讨会：
2023年夏初
- ❖ 样板单元介绍



谢谢您！
有任何问题？



MCCORMACK
BARON
SALAZAR

The logo for McCormack Baron Salazar consists of the firm's name stacked vertically in a dark red, serif font.

Curtis +
Ginsberg
Architects

The logo for Curtis + Ginsberg Architects features the firm's name stacked vertically in a teal, sans-serif font.