



HARLEM PACT

JACKIE ROBINSON & HARLEM
SCATTERED SITES

居民會議#2: 檢查和居民調查

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

議程

- ❖ **PACT 概述 - NYCHA**
- ❖ **第 1 次會議概要**
- ❖ **檢查和維修**
- ❖ **安全與新冠肺炎協議**
- ❖ **居民調查和社會服務計畫**
- ❖ **後續步驟**
- ❖ **問答**



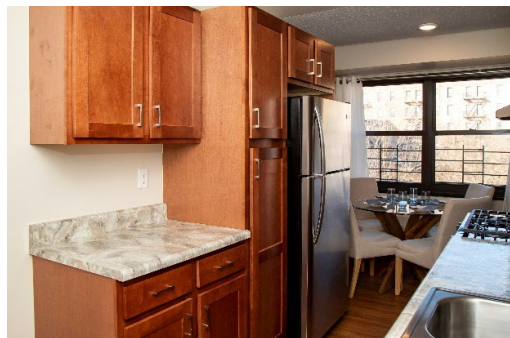
PACT 概述



什麼是PACT？

- NYCHA 預計需要400億美元資金對其轄下所有住宅樓進行全面翻修和翻新工程，但是聯邦政府只提供了這些改善工程所需資金的一小部份。
- 通過PACT計劃，您的住宅區將參加租金補助示範計劃(RAD)並轉換至更穩定的，由聯邦資助的住宅區專屬第8章房屋租金補助計劃。
- 轉換工作讓NYCHA籌集資金完成您所居住住宅區的全面翻修工程，同時確保您所居房屋租金維持永久平價性及居民享有與公共房屋計劃賦予的同等基本權利。

PACT 投資與改進



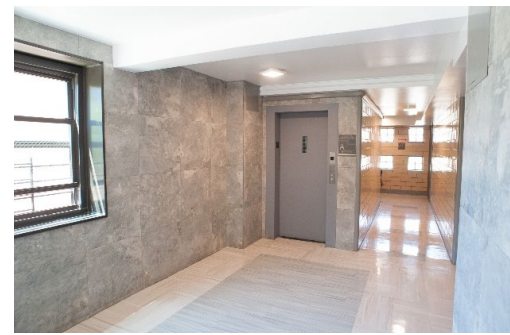
Twin Parks West 翻新公寓



Baychester 的場地改進



Ocean Bay (Bayside) 的屋頂和太陽能電池板系統維修



Ocean Bay (Bayside) 翻新大樓入口

PACT計劃如何運作

PACT計劃依賴私營和非牟利發展合作夥伴的合作關係，並參考居民意見選出合適的合作夥伴。

全面翻修

發展合作夥伴帶來專業的設計和建築團隊。他們解決住宅區所有的建築實體需要。

專業的管理公司

物業管理公司負責住宅樓和住宅區的日常營運和維護工作。

完善的服務

與社會服務機構合作，採納居民所提的意見和建議，改善住宅區內的社會服務質量和規劃。

公共監管： NYCHA 和居民

您所居住區將保持公共監管權。轉換工作完成後，NYCHA將繼續擁有樓宇和土地，管理第8章房屋租金補助計劃及其輪候冊並監督住宅區營運狀況如有需要，NYCHA將協助解決居民和新管理團隊之間可能出現的任何問題。



Betances



Ocean Bay (Bayside)

PACT 居民保護

- 您所支付的租金將不會超過家庭收入的百分之30。*
- 您將有組織的權利。
- 居民協會將繼續獲得資助。
- 您將有續租的權利
- 住宅區完成轉換後，您的申請將無需再接受審查。
- 您可在租賃合約中增加家庭成員。
- 您將繼續擁有租賃繼承權。
- 您將可提出申訴聽證。
- 您將有機會申請由PACT提供的工作。

**根據HUD 規定，例外情況適用於支付固定租金，現持租客專屬第8章租金補助券的住戶，或混合型家庭。*



第 1 次會議概要



第一次會議摘總

開發團隊介紹：

- ❖ Harlem PACT 合作夥伴由一組聯合開發商、一個總承包商和物業管理團隊組成。
- ❖ 聯合開發商為 Vaya Development、Ascendant Neighborhood Development 以及 McCormack Baron Salazar。
- ❖ 總承包商將為 L+M Builders，物業管理團隊則將為 C+C Apartment Management。

PACT 計畫與改造：

- ❖ PACT 透過 Section 8（住房補貼計畫）為 Harlem PACT 全區房屋提供翻新資金。
- ❖ 該計畫也將引進新管理公司。PACT 計畫將長久確保住房的可負擔性並維護居民權利。
- ❖ 社會服務提供者將進駐社區，為所有居民提供貼心服務。

第一次會議摘總

施工分為哪些階段？

- ❖ 安裝監視器
- ❖ 建築外殼（牆磚升級，屋頂、窗戶翻新）
- ❖ 廚房和浴室升級，包括油漆和地板翻新。
- ❖ 基地改善（景觀設計、操場/健身器材、公共藝術和戶外集會空間翻新）

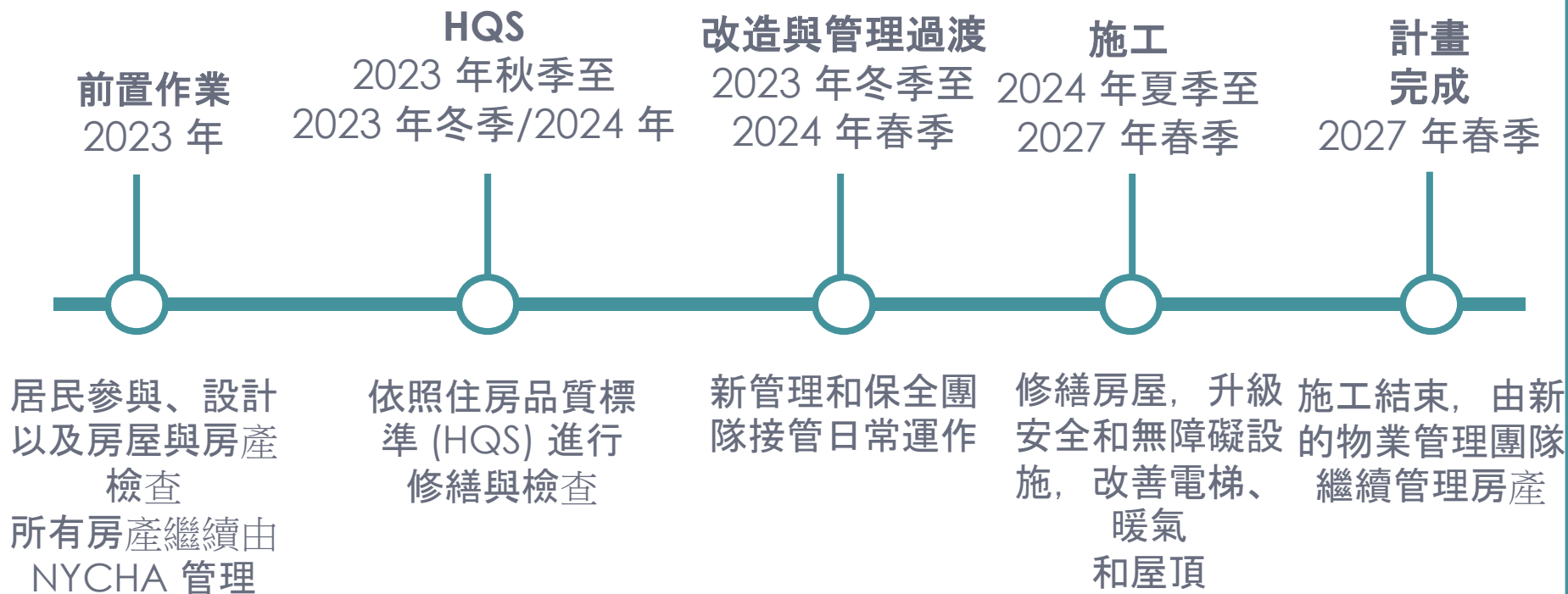
水電費由誰支付？

- ❖ 根據 PACT 計畫，居民將繼續按現行方式支付水電費。

安全規劃有哪些？

- ❖ 專屬的內部專業保全團隊與警衛
- ❖ 為每處房產量身打造
- ❖ 與居民警衛合作
- ❖ 為所有大樓增設門禁系統
- ❖ 於所有室外區域、入口和公共區域安裝新安全照明
- ❖ 於適當處增設圍籬與門禁系統

計畫時程





檢查和維修



檢查與修繕

- ❖ PACT 計畫將為您的房屋進行全面修繕。為了詳細瞭解每家獨有的修繕需求，我們必須進行多次檢查。
- ❖ 修繕計畫中包括屋內有害物質的處理，其中包括鉛、石棉和黴菌。我們必須進行這些檢查以評估您屋內所需的修繕。

檢查與修繕

本計畫將進行至少三次屋內檢查

第一項檢查— 含鉛檢測、石綿檢測、黴菌檢測、 施工前置與無障礙勘查

預計時間：三月至八月

- ❖ 非侵入性 XRF 檢測
- ❖ 檢測過程中可能進行採樣。
- ❖ 確認屋況

第二項檢查— 依據 Section 8 的 HQS 修繕

預計時間：2023 年秋季至冬季

- ❖ 檢查並修繕可能危及生命安全與住房品質的項目
- ❖ 具體內容將於接近檢查日期的會議中詳述

第三項檢查— HQS 檢查

預計時間：第二項檢查完成後，2023 年冬季至 2024 年

- ❖ 檢查人員必須確保所有房屋在依據 Section 8 成交和過渡之前，符合住房品質標準。

檢查與修繕

第一項檢查— 含鉛檢測、石棉檢測、黴菌檢測、 施工前置與無障礙勘查

- ❖ 這些檢查對於施工範圍的判定至關重要。
- ❖ 根據紐約市《2004年1號地方法》，每戶房屋都必須接受含鉛檢測，因為含鉛的油漆會對居民，特別是兒童造成健康和安全風險。
- ❖ 僅當作業期間在房屋內發現疑似含石棉材料 (ACM) 時，例如乙烯基磚瓦，才需進行石棉檢測。若該材料於所有房屋內皆有使用，檢驗人員僅會於一定的戶數內採集代表性樣品。
- ❖ 檢查人員將進行黴菌目視檢查，並將結果與 NYCHA 的黴菌和漏水資料進行比較。

檢查與修繕（承上頁）

第一項檢查 — 含鉛檢測、石綿檢測、黴菌檢測、 施工前置與無障礙勘查

- ❖ 僅須在一樓的房屋進行氫氣檢測。該檢測需將一個小巧、無危險的罐子放置於房屋內，並於 2 天後收回。
- ❖ 施工前置勘查將由總承包商進行，勘查內容包括廚房櫥櫃、檯面、浴室、窗戶和整體狀況。
- ❖ 無障礙勘查將選定兩座高樓，並針對其中一定數量的現有《聯邦無障礙共同標準》(UFAS) 房屋進行勘查。

預計檢查內容

檢測與勘查所需時間

- ❖ 含鉛檢測：約 30 分鐘至 1 小時。
- ❖ 石棉檢測：約 20 分鐘。
- ❖ 黴菌目視檢查：約 15 分鐘。
- ❖ 氡氣檢測：僅於一樓的房屋，2 天。檢查人員將於您的房屋中放置檢測裝置，並於第二天取回。
- ❖ 施工前置勘查：約 30 分鐘
- ❖ 無障礙勘察：僅於少數現有的 UFAS 房屋，大約 1 小時。



含鉛檢測 XRF 儀器示意圖。

預計檢查內容

檢查前的準備

- ❖ 寫下預約的檢查時間，並確保所有住戶成員都清楚檢查時間和日期。
- ❖ 屋內必須有 18 歲以上的人員，我們才可以進入屋內。
- ❖ 請確保所有在場的住戶成員都準備好口罩，以防止 Covid-19 感染風險。所有檢查員/勘察員都必須遵守 Covid-19 安全計畫。
- ❖ 請確保任何自由活動的寵物受到控制，並遠離檢查活動。
- ❖ 請盡可能清除雜物，為檢查人員預留明確的行走路線。
- ❖ 請清除檯面雜物，以方便測量。
- ❖ 牆壁和窗戶應可觸及，以方便進行測量和含鉛 XRF 檢測。

預計檢查內容

排程

房屋接受檢查的時間以一天為單位，時間為上午 9 點到下午 4 點，以確保在對居民影響最小的情況下，完成所有必要的室內勘察工作。請注意，我們將在接下來的幾個月內中，於檢查日的一週前透過書面通知與您聯絡，以安排檢查。

屋內檢查（鉛、石棉、黴菌、氬氣、施工前置和無障礙）

2023 年 3 月至 2023 年 8 月

HQS 修繕與檢查

2023 年 10 月至 2024 年 4 月

預計檢查內容

識別 PACT 合作夥伴檢查團隊

居民可以透過徽章來識別 Jackie Robinson and Harlem Scattered Sites PACT 合作夥伴的所有成員。

若您在期間有任何問題，請造訪我們的網站或透過電子郵件或電話與我們聯絡。

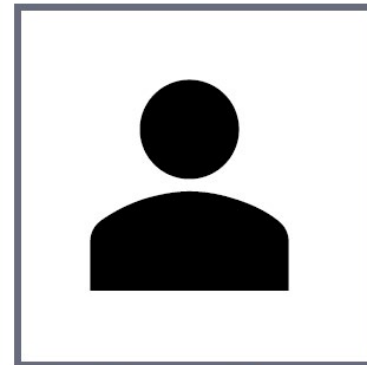
www.HarlemPACT.com

contact@HarlemPACT.com

(646) 527-7200



**HARLEM
PACT**



Employee Name
Employee Organization

NYCHA PACT PARTNER





安全與新冠肺炎協議



安全準則與 Covid-19 準則

居民和團隊成員的安全和健康是我們的首要任務。為了確保所有人的安全，我們已針對所有部門與工作制定準則。

- ❖ 所有團隊成員都將佩戴徽章以表明身分
- ❖ 檢查和施工期間皆有保全與監督人員在場
- ❖ 儘可能減少造訪住戶的次數以及工程師的人數
- ❖ 加強清潔和消毒流程
- ❖ 更多資訊可於線上取得，網址為：www.HarlemPACT.com
- ❖ 工作人員可透過電話和電子郵件進行任何溝通
- ❖ 可選擇進行混合或虛擬會議，並以紙本接收所有資料

安全準則與 Covid-19 準則

- ❖ 在房屋內工作期間，確保居民安全是我們的首要任務。
- ❖ 我們進入您的家中時，將持續配戴口罩、手套、鞋套和識別徽章。





居民調查和 社會服務計畫



居民調查和社會服務計畫

- ❖ 除了實體修繕外，PACT 將為社區提供專門且強化的社會服務和資源。
- ❖ 為了更加瞭解您的需求，我們希望能聽到您的意見，並瞭解您社區效益良好的服務、計畫和資源，以及我們能提供哪些您社區缺少的服務、計畫和資源。

居民調查和社會服務計畫

- ❖ 社區溝通團隊將設計並推出全區居民調查，以評估居民的社會和健康需求，以及服務、資源和計畫方面的缺口。
- ❖ 此居民調查十分簡短，並將以多種語言和媒介向居民提供。
- ❖ 在完成居民調查後，社會服務提供者將起草一份社會服務計畫，並提供計畫類型和社會服務目標的概要。
- ❖ 我們邀請您加入改造社區的行列，並向您的鄰居推廣此調查。



後續步驟



後續步驟

- ❖ 居民調查：四月至六月
- ❖ 進行中的檢查：2023 全年
- ❖ 屋內施工範圍簡報：
2023 年春季末
- ❖ 景觀建築設計研討會：
2023 年夏季初
- ❖ 推出樣品屋



謝謝您！
有任何問題？



MCCORMACK
BARON
SALAZAR



Curtis +
Ginsberg
Architects