



HARLEM PACT

居民會議#7:

施工設計和進度概述

三月 2025

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

議程

1. PACT 概述 (NYCHA)
2. 設計和規劃工作
3. 施工時程表
4. 臨時移動
5. 即將舉行的活動
6. 問題與解答

項目時程表



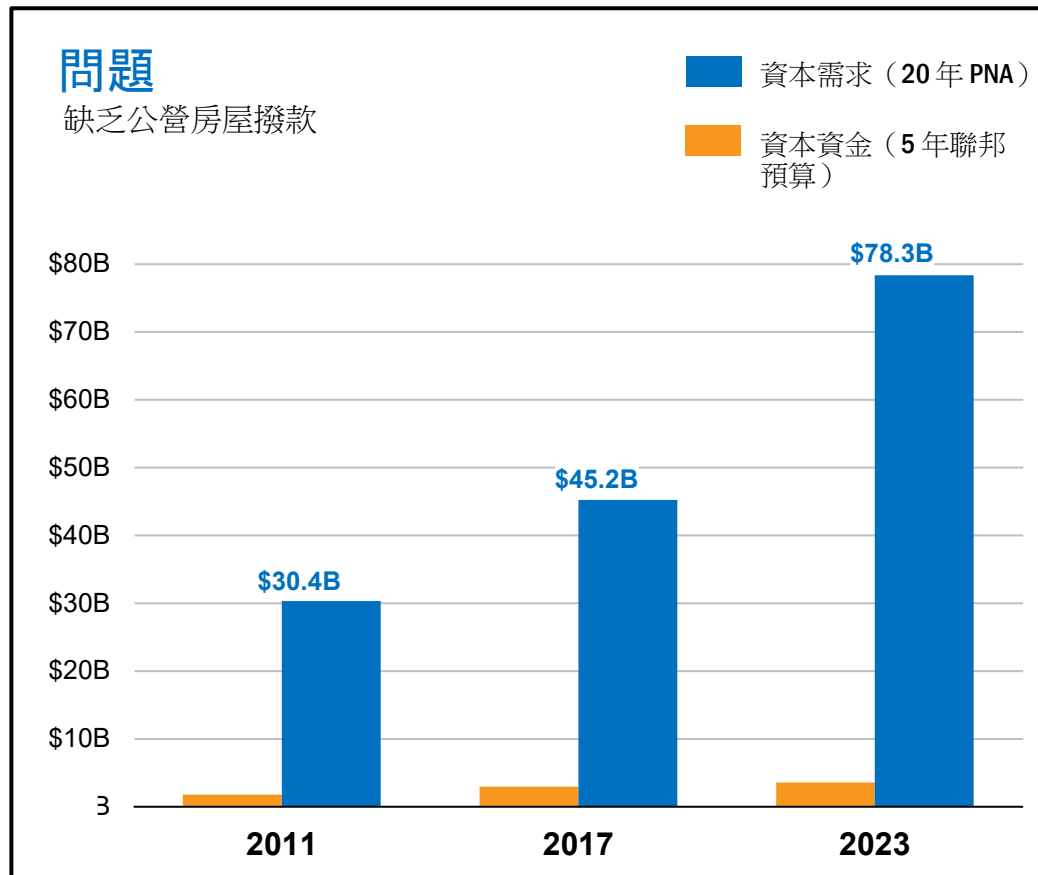
1. PACT 概述



1. PACT概況:

什麼是 PACT?

- NYCHA 預計需要 780億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。



1. PACT 概況

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運營和維護工作。

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

您所居住住宅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。



Independence



Ocean Bay (Bayside)

1. PACT 概況

PACT 居民保護

租金計算

居民繼續支付其調整后家庭總收入的 30% 作為租金。

*支付固定租金的住戶可能適用例外情況；是當前基於租戶的第 8 節參與者；是 HUD 定義的混合家庭；或簽署非公共住房超額收入租約的人。

費用和收費

居民無需付費任何額外費用、收費或水電費高於他們目前支付的金額。

第 8 節 資格

聯邦法規禁止對當前住戶進行第 8 節資格的重新篩選。這意味著居住在該開發專案的所有現有家庭都將自動有資格參加基於專案的第 8 節計劃，無論他們的收入資格、犯罪背景或信用記錄如何。

自動續訂租約

住戶將簽署新的 PACT 第 8 節租約，該租約模仿公共住房租約；它每年自動續訂，除非有正當理由，否則不能終止。

臨時搬遷

在某些情況下，由於施工工作的範圍，可能需要臨時搬遷。居民有權在裝修完成後返回原來的公寓，PACT 合作夥伴將支付任何打包和搬家費用。

適當調整大小

所有住房過剩或不足的住戶都必須搬進大小合適的公寓當一個人在他們的開發中可用時。這是公共住房和第 8 節的要求。

常駐組織

居民繼續擁有組織權，居民協會將獲得 25 美元 / 單位 租戶參與活動 (TPA) 資金。

申訴聽證會

居民繼續擁有發起申訴聽證會的權利與第三方調解員。

創造就業機會

PACT 合作夥伴必須留出所有勞動時間的 25% 對於 NYCHA 居民尋求建築或物業管理方面的工作。

有關更多詳細資訊，
請掃描二維碼
或訪問我們 PACT 網站上的
常駐資源頁面：
on.nyc.gov/nycha-pact



2. 範圍與設計



建築系統

為了安全、舒適和現代化，將修復或更換建築物範圍內的系統

外觀

- 屋頂更換
- 外牆磚修復
- 整個新窗口

電梯

- 升級的電梯系統，包括新設備
- 新的駕駛室飾面

供暖和管道

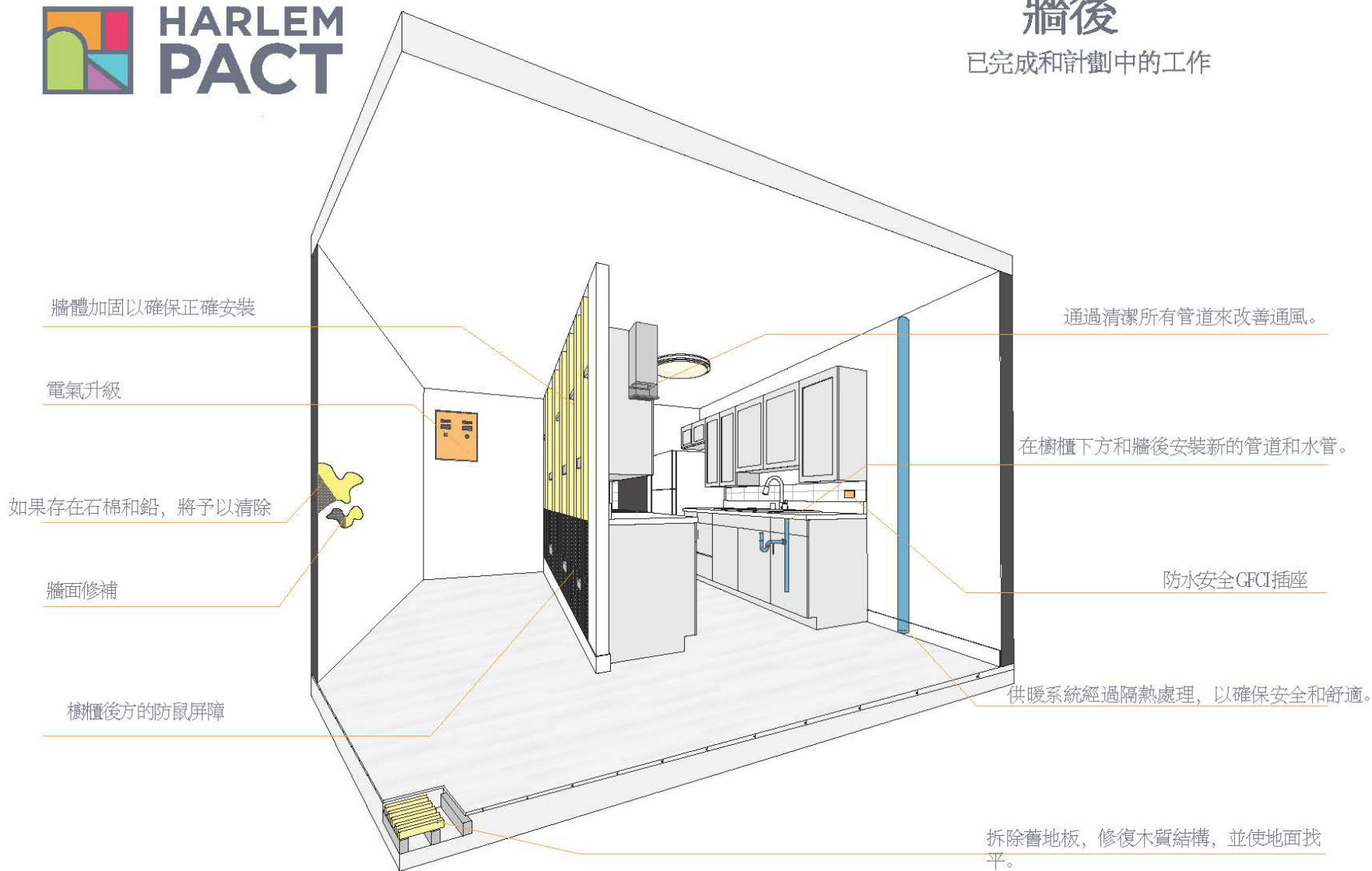
- 新鍋爐和更換散熱器
- 管道維修和更換洩漏的廢液管線

安全

- 強大的安全攝像頭系統
- 所有區域周圍的安全門
- 所有門和門的新型對講系統和遙控鑰匙入口
- 用於遞送的新郵箱和包裹儲物櫃

牆後

已完成和計劃中的工作



每個客廳將提供並安裝一台新的窗內或袖內空調。可以按租戶/要求安裝額外的空調

公寓



廚房裝修

- 電器
- 吸油煙機
- 櫃
- 衛生潔具
- 瓦片后擋板
- 照明
- 電源插座
- 地板

* 圖片僅供參考，最終設計有待批准。

公寓



浴室裝修

- ADA 馬桶
- 浴缸 & 環繞
- 醫藥箱
- 梳妝櫃
- 衛生潔具
- 照明
- 電源插座
- 瓷磚地板

* 圖片僅供參考，最終設計有待批准。

室內設計 - 走廊



走廊改造

- 攝像頭
- 明亮的照明
- 新的安全標誌
- 新油漆
- 新地板
- 擴大的垃圾槽門
- 新的公寓入口門和五金件

* 圖片僅供參考，最終設計有待批准。

室內設計－樓梯間



樓梯間翻新

- 攝像頭
- 明亮的照明
- 明亮的油漆顏色，鼓勵樓梯使用
- 新標牌

* 圖片僅供參考，最終設計有待批准。 *

住戶空間

- ❖ 社區活動室 – 空置空間將被翻新為社區房間，用於居民會議、服務和研討會。



* 圖片僅供參考，最終設計有待批准。 *

住戶空間

❖ 洗衣房 – 每棟建築都將開設新的洗衣房。



* 圖片僅供參考，最終設計有待批准。 *

入口和建築物無障礙設施

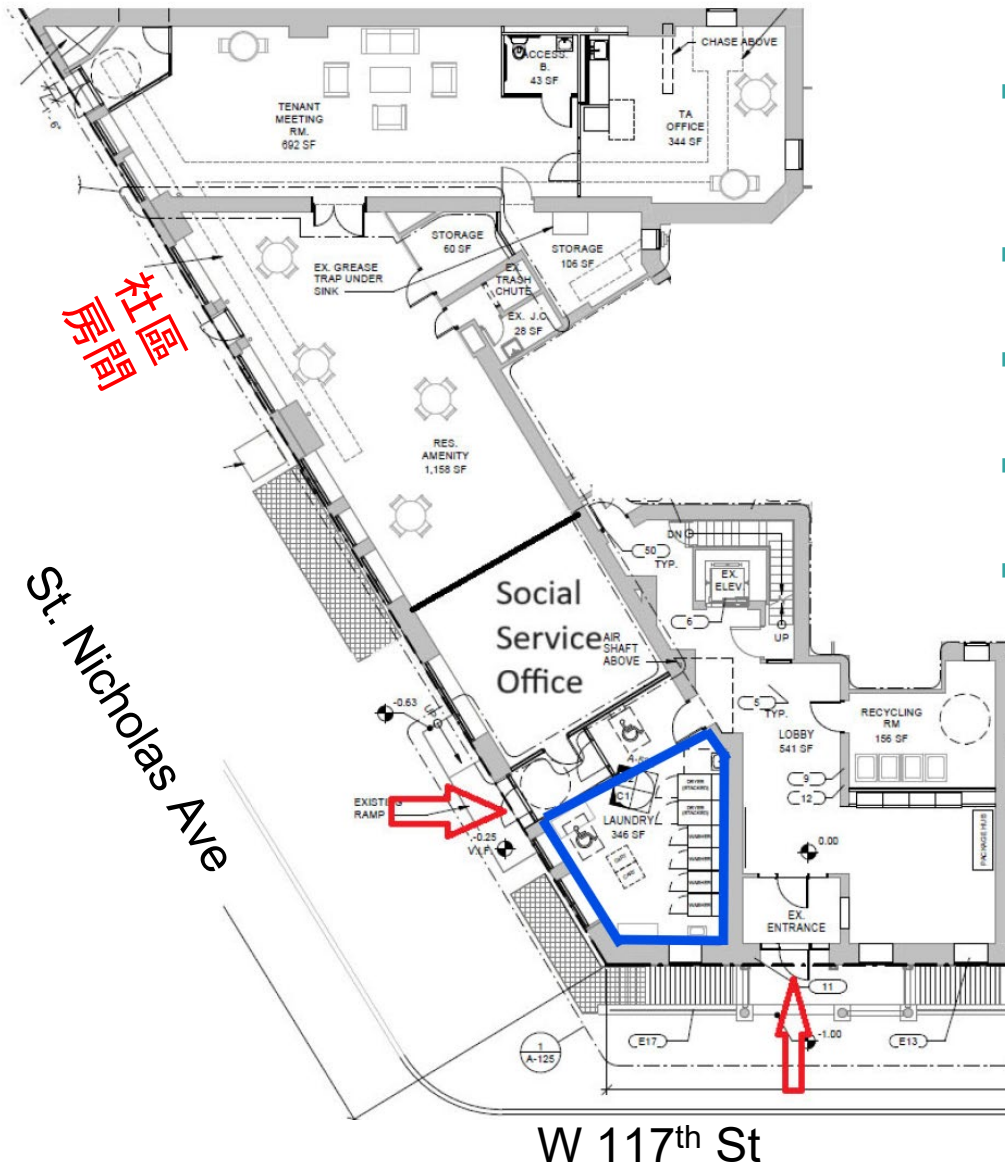
- ❖ 每棟建築的入口都將為殘疾居民提供無障礙通道。臨時坡道將被拆除，取而代之的是永久坡道。



- ❖ 203 W 117th St 的無障礙入口將移至 St. Nicholas Ave 的坡道入口。
- ❖ 安全與保障：鑰匙扣訪問、新的對講機、建築物內外以及所有公共區域的攝像頭、新的內部和外部照明。

*圖片僅供參考，最終設計有待批准。

居民空間 – 203 W 117th St



- 203 W 117th St 的無障礙入口將移至 St Nicholas Ave 的坡道入口。
- 201 & 203 的新洗衣房（藍色）
- 社會服務辦公室
- 社區活動室
- 回收室

*圖片僅供參考，最終設計有待批准。

3. 臨時搬遷



臨時移動概述

- ❖ 在某些開發專案中，工程涉及大量石棉清除工作，施工範圍廣泛，居民需要臨時搬遷。
- ❖ 所有臨時搬遷費用將由開發團隊全額承擔。
- ❖ 所有住戶都有權返回原來的公寓，這一權利將記錄在臨時搬遷協定中。
- ❖ 返回后：可享受全面翻新的住宅。
- ❖ 專門的臨時搬遷團隊將與您的家庭一對一會面，討論您的需求，作為我們計劃的一部分，並在整個過程中為您提供支援。
- ❖ 我們的顧問公司 HousingToHome (HTH) 是該領域的專家，已成功完成了數千次臨時搬遷，包括為 PACT 專案提供的服務。

HousingToHome (HTH)

- ❖ HTH 是一家女性企業（Woman Business Enterprise），提供臨時搬遷、居民參與和社區建設服務。
- ❖ HTH 的使命：「通過住房過渡和開發，支援我們的客戶及我們服務的居民。」
- ❖ HTH 將培訓並與為您的開發專案提供服務的專門團隊合作，確保所有住戶都能獲得所需的服務。

臨時搬家援助

❖ 搬遷諮詢服務和指導

- 搬遷經理將與您會面，解釋您家中計劃的裝修，並進行調查以瞭解您家庭的需求和偏好。
- 裝修需求評估會議將按照樓棟的裝修順序與住戶安排。

❖ 通知

- 不流離失所通知
- 在您需要搬家前 90 天和 30 天發出書面通知。
- 由您的搬遷經理在您搬遷前的書面、電話、親自更新。

臨時移動流程

- ❖ 今年晚些時候，居民將收到一份名為“不流離失所通知”的正式通知。本聲明概述了您的保護措施，並且是 HUD 的一項要求。
- ❖ 預計第一批居民將在轉換后 4 個月開始搬家。第二組將在第一組返回家中後開始移動。
- ❖ 搬遷經理將對每個家庭進行單獨評估（裝修評估），以解釋搬遷時間和過程，並收集家庭資訊以幫助識別可比的住房。
- ❖ 所有居民都將經歷相同的流程：正式的溝通通知、提供90天、30天通知、2周通知的一對一會議、提供任何與建築工作相關的資訊、通知居民其單元的施工持續時間並提供包裝材料，並提供有關如何打包的資訊。

臨時移動選項

1. 暫時搬到您的開發專案內或 Harlem PACT 的其他開發專案之一的空置公寓。
2. 選擇與朋友和家人住在一起，並在您的單位外出時獲得津貼。該津貼將基於您在裝修期間必須離開單元的周數，您將獲得相同的搬家援助，但要搬到安全的存儲單元。在裝修評估和一對一會議期間，將向感興趣的居民更多地解釋這個過程。

任何家庭都不會因搬遷而產生任何費用

臨時搬遷通知流程

時序	通知
轉換	分發給居民的所有搬遷的臨時搬遷指南和時程表
臨時搬家前 5 周	散發的通知
臨時搬家前 4 周	全樓會議
臨時搬家前 1-4 周	與搬遷經理一對一審查臨時搬遷協定
臨時搬家前 1 周	建築 “春季大掃除”
臨時搬家前 5 天	辦理登機手續
臨時移動前3天	搬家公司的簽到和安排時間
搬家日	搬運工和清潔人員將在搬遷經理的監督下到達。

時程表及預期事項

	期待什麼？	您的責任
臨時搬遷前 30-90 天	搬遷經理將與每個家庭一對一會面，完成搬遷需求評估。	當 HTH 團隊致電或在您門上留下通知時，請安排時間與他們會面以完成評估。會議時間為 30 至 60 分鐘，具體時長取決於您的問題和顧慮。
臨時搬遷前 30 天	包括臨時安置單元的位址，以及用於搬遷準備的包裝材料和紙箱。您還將收到一份《臨時現場搬遷協定》的副本以供審閱。	查看通知和《臨時現場搬遷協定》。開始打包您的衣櫃和零散物品。如果您需要打包說明，請告知您的搬遷經理。
搬日	持牌、投保且有擔保的搬家公司將在一天內完成您搬遷到臨時安置單元的工作。所有物品都將隨您一起搬運。	在搬遷當天保持在場並做好準備。告知 HTH 您想要丟棄的大件物品，並清空冰箱和公寓內的垃圾。您需要在搬遷當天下午 5 點之前將鑰匙交給您的搬遷經理。
裝修完成及返 遷日	在您的單元準備好返遷之前，您將提前 15 天收到通知。搬家公司將以與您搬出時相同的方式完成您的返遷。	請在返遷當天保持在場並做好準備。將您的臨時安置單元的鑰匙交給您的搬遷經理。

搬遷日會發生什麼？

- 由搬遷經理安排的搬家公司和清潔公司
- 通過照片和視頻記錄財產清單，以確保安全和保障
- 簽署搬遷、清潔和物品清單
- 搬遷經理將與住戶一起審查並簽署搬遷協定

搬遷當天將提供額外的支持服務

搬家后

- 一旦您的家庭搬遷，您的搬遷經理仍將是您的主要聯繫人。
- 您的搬遷經理將確保您的房源安全搬遷，提供更新並通知您任何變化，為您的搬遷提供搬家材料和資訊，並回答與搬遷回家和施工更新相關的任何問題。
- 隨著公寓的工作完成，住戶將在臨時地點停留大約 6-8 周
- 搬回：
 - 居民將在搬回家之前有機會檢查他們原來的單元
 - 居民必須確保他們的物品已打包，並裝入標有標籤的箱子或袋子中
 - 您將返回新裝修的房屋！

4. 施工時程表



初步施工時程表

❖ 此計劃旨在說明當前計劃的工作順序，並且可能會發生變化。

Taff Rehab

月	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37
動員	■	■	■	■																																	
屋面 多棟建築					■	■	■	■																													
立面 多棟建築										■	■	■	■	■	■	■																					
窗戶 多棟建築										■	■	■	■																								
內部																																					
218 W 112 th St					■	■	■	■	■																												
201 W 117 th St													■	■	■	■	■	■																			
203 W 117 th St																										■	■	■	■	■							
95 W 119 th St																																					
電梯 多棟建築													■	■	■	■	■																				

5. 即將舉行的活動



即將舉行的活動

請留意以下通知：

- ❖ 簽署租約 — 單獨預約
- ❖ 轉換會議 - 管理團隊介紹和
過渡計劃（春季/夏季
- ❖ 轉換



6. 問答論壇

與團隊的聯繫管道



聯繫 PACT:

❖ 如有任何其他問題、意見或疑慮，請隨時直接與我們聯繫。謝謝！

電話:

英語: 646-527-7200

西班牙文: 929-209-0403

中文: 322-255-2177

電郵:

contact@harlempact.com

網站:

www.HarlemPACT.com