

杰基·罗宾逊与 哈莱姆区分散 遗址

社区发展计划

2025年12月

PLANNING
FOR PACT



关于协议

纽约市房屋管理局 (NYCHA) 已将中央哈莱姆区和东哈莱姆区的一批住宅项目纳入“永久共同可负担住房承诺”(PACT) 计划，旨在为这些社区提供必要的建筑和公寓改造，以及更完善的物业管理、公共安全和社会服务。PACT 计划为改善这些住宅项目居民的生活质量提供了一个重要契机，同时确保租金长期保持在可负担范围内，并保障租户权益。





131 SAINT NICHOLAS AVENUE

圣尼古拉斯大道131号的概念图

项目概要

杰基·罗宾逊和哈莱姆分散式住宅区公共住房项目（PACT项目）包含七个公共住房开发项目，分别是圣尼古拉斯大道131号、科尔西住宅区、杰基·罗宾逊住宅区、莫里斯公园老年公寓、塔夫特康复中心、UPACA 5和UPACA 6。这些房产共有10栋楼，1063套公寓，可容纳1500多名居民，并设有日托中心和两个社区中心。这些开发项目包括带电梯的中高层建筑以及战前建造的公寓楼。

纽约市房屋管理局 (NYCHA) 和指定的 PACT 合作伙伴——Vaya Development、Ascendant Neighborhood Development、McCormack Baron Salazar 和 L&M Development——与居民紧密合作，共同设计了社区改造的方方面面。经过数月的社区参与，大规模翻新和持续物业管理计划已最终确定，并概述于本文件中。

公寓、楼宇和土地

翻新工程将包括：改善所有公寓内部和建筑系统；维修和升级外墙和屋顶；安装新窗户；翻新电梯；升级供暖和通风系统；在每栋楼内增设新的回收室、洗衣设施和安全包裹室；新建租户协会办公室；新建支持服务中心；以及翻新管理办公室。

外部区域的改造将包括修复混凝土步道、安装新的LED照明、标识标牌和监控摄像头。景观区域将重新设计，增设新的座椅区和绿植；翻新儿童游乐场、喷泉和水景设施以及成人健身区；设立指定的垃圾处理区；并重新铺设停车场路面，配备符合《美国残疾人法案》(ADA) 规定的无障碍停车位。

物业管理与安保

由 C+C 公寓管理公司领导的强大的物业管理团队将及时响应所有维修请求；定期清洁所有公共区域；管理垃圾收集；提供定期灭虫服务；并雇用保安人员，负责通过现场保安和摄像头积极监控每个物业，并迅速响应公共安全问题。

社会服务

社会服务将通过与LSA家庭健康服务中心（LSA）和亚裔美国人平等协会（AAFE）的合作而得到扩展，为所有家庭提供咨询和个案管理服务，重点在于协助申请社会福利、增强经济能力、促进身心健康和提升金融素养。此外，PACT合作伙伴将在社区内开设新的社区活动室，社会服务提供者将在那里举办工作坊和活动，包括艺术和创意活动、休闲活动以及根据各住宅区居民需求量身定制的体育锻炼项目。

项目时间表

PACT合作团队预计将于2025年秋季接管纽约市房屋管理局（NYCHA）的管理工作，届时施工也将启动。紧急维修将立即开始，而大型翻新工程将在三年内分阶段进行。施工将以五至六栋楼为一组进行。PACT合作伙伴将与居民直接沟通，确定其房屋所有工程的具体完工时间表。



科尔西住宅区居民会议，2023年2月



杰基·罗宾逊居民会议，2023年6月

重点优先事项和计划投资

杰基·罗宾逊和哈莱姆分散式住宅区社区规划体现了居民的主要优先事项：



安全与防护

新的物业管理团队将由八名成员组成，致力于保障所有住户的安全。小区及楼宇内将安装超过2000个监控摄像头。楼宇及小区的照明设施将营造温馨舒适的氛围，让所有住户在日落后都能感受到家的温暖。此外，还将安装包括新型钥匙扣和对讲系统在内的门禁系统，确保只有住户及其授权访客才能进入。每栋楼宇内都将配备安全邮箱和包裹收发中心，以减少包裹被盗的风险。



公寓室内设计

全新的厨房和浴室将配备现代化的橱柜和盥洗台、瓷砖地板、防溅挡板、石材台面、节能电器以及全新的卫浴设备。管道系统也将进行升级改造，以解决现有漏水问题并预防未来漏水。公寓将全部重新粉刷，每个房间都将安装天窗，并铺设全新的地板。



景观美化和场地美化

公共空间将进行重新设计，增设绿化区、座椅区、健身器材、花坛和儿童游乐区。

*杰基·罗宾逊住宅外观改造的概念图。



整栋楼提供免费无线网络

为了克服数字鸿沟，所有建筑物都将安装 Wi-Fi 接入点，以确保所有居民都能享受到免费的无线网络。



环境修复

已对公寓进行了含铅涂料检测以及霉菌和石棉材料的检查。如发现任何危害，将立即进行整改，以确保居住环境安全健康。所有拆除工作都将安全进行，并将对居民的影响降至最低。如发现铅或其他危害，在拆除过程中，居民将由PACT合作伙伴承担费用进行临时安置。



社会服务

LSA家庭健康服务中心（LSA）将负责所有居民支持服务和项目，并在每个社区引入新的活动。此外，亚裔美国人平等协会（AAFE）将与LSA紧密合作，为亚裔美国老年人提供支持，并确保中心的社会服务人员能够为所有有需要的家庭提供全面的服务。这些增强的服务将与现有合作伙伴（例如Union Settlement、SCAN-Harbor和Citizen's Care Day Care）形成互补。

站点概况





语境

行政区：曼哈顿；街区：中央哈莱姆区和东哈莱姆区

发展

- 1 圣尼古拉斯大道131号
1栋楼，99套公寓
市民关爱日托中心（圣尼古拉斯大道131号）
- 2 塔夫特康复中心
4栋楼，156套公寓
物业管理办公室（地址：1946 ACP Blvd）
· 圣尼古拉斯大道131号
· 塔夫特康复中心
- 3 莫里斯公园老年人之家
1栋楼，97套公寓
- 4 杰基·罗宾逊
1栋楼，188套公寓
SCAN-Harbor Cornerstone 社区中心（东116街307号）
- 5 UPACA 5
1栋楼，197套公寓。物业管理办公室（地址：1980 Lexington Ave）负责：
· 课程
· 杰基·罗宾逊
· UPACA 5
· UPACA 6
- 6 UPACA 6
1栋楼，150套公寓
- 7 课程
1栋楼，171套公寓
社区中心（东116街307号）联合定居点老年中心（东116街307号）

公寓

厨房翻新

1 配件:

■ 全新系列不锈钢烤箱电器 ■ 全新橱柜下吸油烟机 ■ 全新不锈钢冰箱/冷冻柜组合 *所有电器均为不锈钢材质，并通过能源之星认证

2 政党:

■ 新型单把手抽拉式厨房水龙头

■ 新型下嵌式不锈钢水槽

*配件将符合统一联邦无障碍标准 (UFAS) 和美国残疾人法案 (Americans with American Assignments) 的要求。《美国残疾人法案》(ADA) 标准

3 台面: 新款设计师花岗岩台面

4 防溅板: 哑光白色釉面瓷砖。

5 橱柜: 全新耐用的实木和胶合板橱柜，配有缓闭铰链。

6 照明: 所有公寓均将安装全新节能LED吸顶灯。

7 地板: 所有地板将更换为耐用防水的一体式地垫。

8 踢脚线: 所有房间都将安装全新踢脚线。

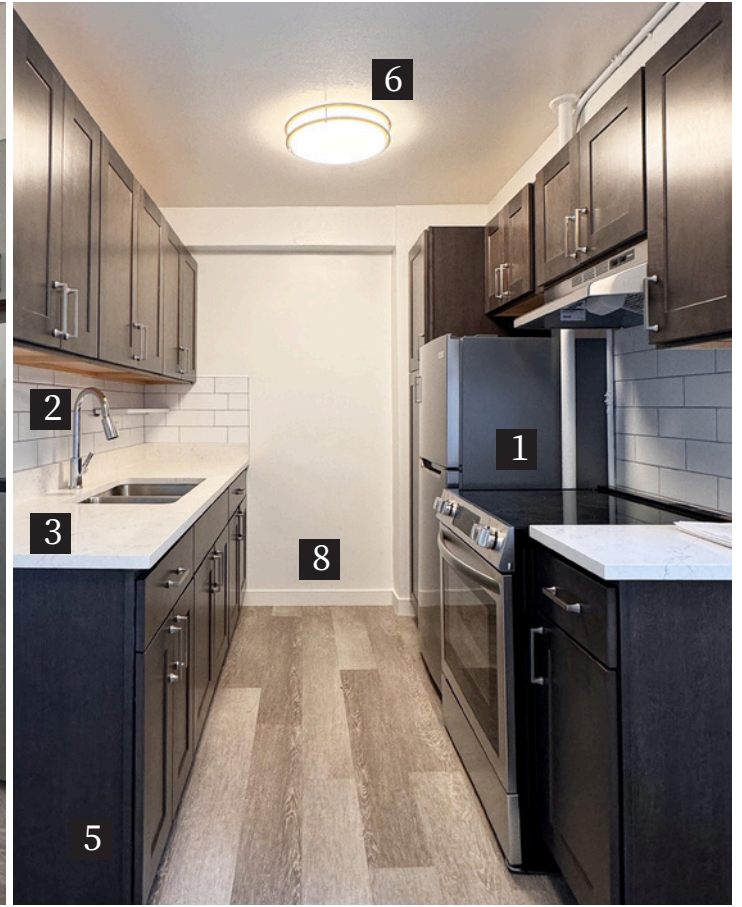
其他公寓翻新项目包括:

■ 门: 门将根据需要进行更换，并包括新的门把手。

■ 窗户: 所有窗户和纱窗都将更换为高质量、高性能的定制窗户。

■ 窗帘: 所有窗户都将配备百叶窗。

■ 衣柜: 翻新后的衣柜将包括新的搁板和挂衣杆。



样板厨房照片。(左) 灰色橱柜饰面将安装在 Jackie Robinson、Taft Rehab、UPACA 5 和 UPACA 6。(右) 棕色橱柜饰面将安装在 131 Saint Nicholas Ave、Corsi 和 Morris Park Senior Citizens Home。



公寓

浴室翻新

1 政党:

- 全新落地式马桶
 - 全新不锈钢单把手水龙头
 - 全新不锈钢淋浴臂、浴缸分水器 and 排水装饰件
 - 全新不锈钢手持花洒 (老年公寓和UFAS公寓)
- *所有卫浴设备均符合UFAS和ADA标准, 并节水

2 浴缸和淋浴:

- 全新白色釉面瓷浴缸
- 全新玻璃纤维浴缸围板, 带防水防霉背板
- 安装新浴缸和浴缸围板前, 将修复墙后所有漏水处

3 药柜: 带无框镜的药柜。

4 地面: 全新大尺寸瓷砖, 配6英寸瓷砖踢脚线。

5 墙面: 浴室墙面将重新粉刷, 使用防潮涂料。

6 照明: 药柜上方安装全新节能LED灯。

7 浴室配件: 全新毛巾杆、卷纸架、扶手 (老年公寓、UFAS单元以及根据需求提供) 和窗帘杆。





样板间浴室照片

建筑物

系统和基础设施

■ 供暖、热水和制冷：

■ 将对整栋楼及各单元的供暖系统进行改进，包括修复泄漏、提高效率、为各单元加装温度控制装置，并确保供暖稳定。所有散热器都将被更换。

■ 莫里斯公园老年公寓、塔夫特康复中心和UPACA 6号楼的现有锅炉已达到使用寿命，将被更换为现代化、高效的锅炉。其他场所的锅炉也将进行升级改造，以提供充足的供暖和热水。

■ 生活空间将通过空调进行降温，利用窗套或窗户（视情况而定）；作为翻新工程的一部分，所有住户的每个房间都将配备新的节能空调。

■ 生活热水：将安装新的生活热水器和增压储水箱，以调节水压并确保热水持续供应。

■ 给排水管道：所有管道都将在必要时进行维修或更换，并安装卫生管道。

■ 电梯：电梯将进行全面现代化改造，配备新的轿厢和机械设备。

■ 通风：改进措施包括清洁和密封所有通风管道；密封建筑物和公寓外墙；清洁、维修和更换所有通风格栅；以及维修或更换屋顶排气扇。这些改进措施将有助于改善室内空气质量，防止霉菌滋生，并减少公寓和走廊之间的空气流通。

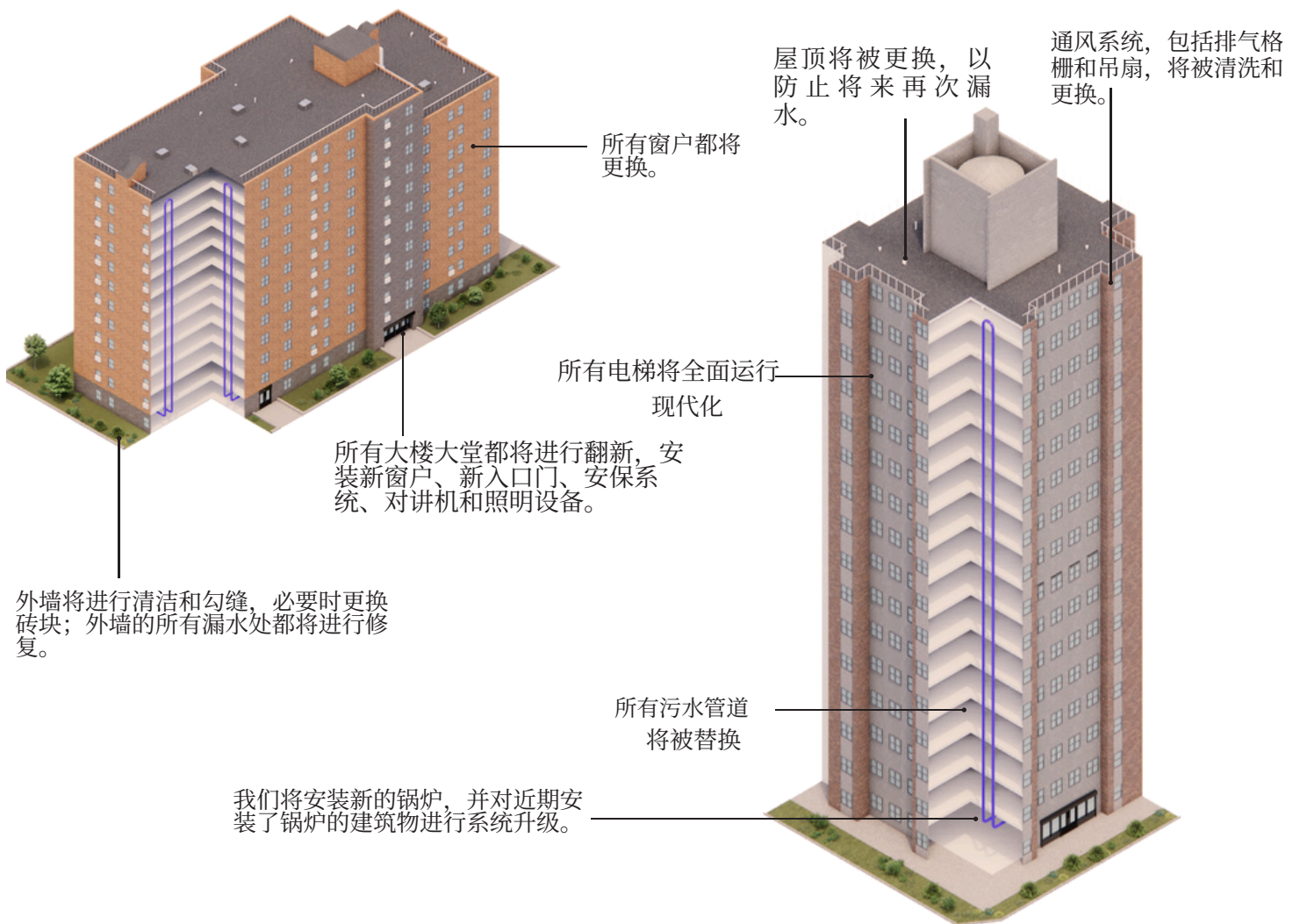
■ 安保：所有建筑物及其周边地区将安装新的安保基础设施，包括摄像头。照明设施将进行现代化改造，并安装带钥匙扣和对讲机的门禁系统。建筑物入口处将为老年人设置保安亭。

■ 屋顶：屋顶将全部更换，防止未来漏水并提供更好的隔热性能。* *UPACA 5 和西 112 街 218 号（塔夫特翻新工程）除外，纽约市房屋管理局最近更换了那里的屋顶。

■ 窗户：所有窗户都将更换为新的、可正常使用的窗户。

■ 外墙：砖砌外墙将进行清洁和维修，以防止水渗入并密封建筑物，从而提高供暖和制冷效率；维修将包括使用相同颜色的新砖和砂浆。

■ 无线网络：整栋楼内所有住户均可免费使用无线网络。



环境修复

如果检测到公寓和建筑物内存在所有环境健康风险，包括铅、氡和石棉，将在施工期间进行治理和监测。霉菌预防将通过维修老旧或损坏的管道、屋顶和外墙来解决。改善通风将防止霉菌滋生。

对于含有铅基涂料的公寓，在整改过程中，为确保居民的健康和安全，所有住户均需临时搬迁。整改完成后，所有住户均有权返回原住所。PACT Partners团队已聘请专家团队协助完成此项工作，确保一切顺利进行。PACT Partners团队将承担所有相关费用，包括打包和搬迁费用。

建筑物

公共区域和社区空间

■ **大楼大堂：**所有大楼入口都将进行全面翻新，包括安装新窗户、前门和大堂、邮箱、包裹柜、照明、安全措施和无障碍设施。

■ **垃圾/回收区：**尽可能将空间改造成宽敞、方便出入且通风良好的垃圾和回收区。此外，垃圾投放口也将扩大，以便安装更大的卸料门。

■ **走廊：**所有现有走廊都将安装新的节能 LED 照明，新的地板和墙面装饰将进行清洁和维修，并安装安全摄像头。

■ **楼梯：**现有楼梯将进行维修和重新粉刷，无法维修的部分将视情况完全更换；楼梯上将安装安全摄像头。

■ **洗衣房：**每栋楼都将增设洗衣房，包括商用洗衣机和烘干机。折叠桌椅和休息区。在已有洗衣房的建筑物内，将进行翻新，配备同样的现代化洗衣机、烘干机、桌子和座椅。

■ **居民协会办公室：**每个居民协会将获得一个新的会议和储物空间。

■ **社区活动室：**每个住宅区都将配备一个新的社区活动室，供居民进行活动和会议。



UPACA 5 (老年人住宅项目) 大厅的概念图



杰基·罗宾逊游说活动的概念图



莫里斯公园老年公寓大厅的概念效果图

场地和土地

右侧所示的校园规划图代表了杰基·罗宾逊和哈莱姆分散式住宅区开发项目中公共空间的广泛改进计划。

■ 人行道：人行道将重新铺设。

■ 景观美化：所有户外区域将安装新的本地植物，包括遮荫树、常绿树、小型开花树和草坪。

■ 围栏：我们将拆除不必要的围栏，以便居民能够享受优美的景观。我们将在物业周边安装高质量、高安全性的围栏，仅允许本楼居民进入。

■ 座位区：所有户外区域都将设立带长椅的新座位区。

■ 游乐区：现有游乐区将进行翻新。

■ 无障碍坡道和楼梯：整个场地新建的坡道、楼梯、通道和无障碍通道将为行动不便的居民提供更大的便利。

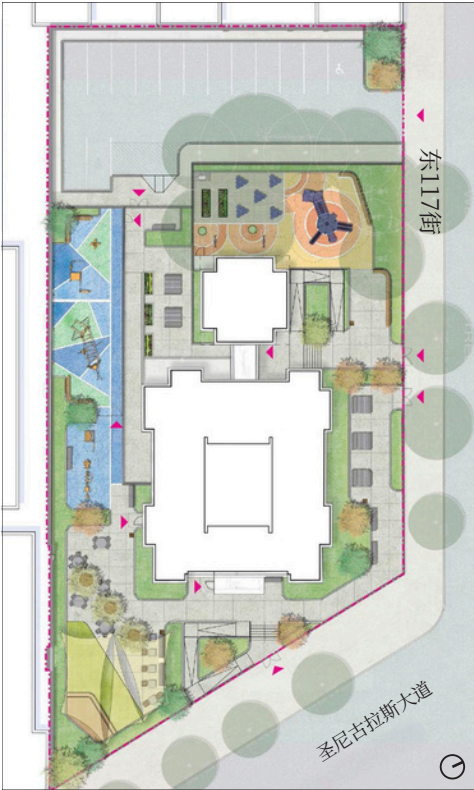
■ 停车：现有停车场将重新铺设路面并重新粉刷。在UPACA 5项目中，停车位数量将减少，以满足居民的优先需求，包括增加开放空间和改善无障碍设施。

■ 安全保障：安保人员将全天候监控每栋建筑外及整个园区内的闭路电视监控系统。访客指挥官将定期在每栋建筑内巡逻，高层建筑将始终有安保人员值守。

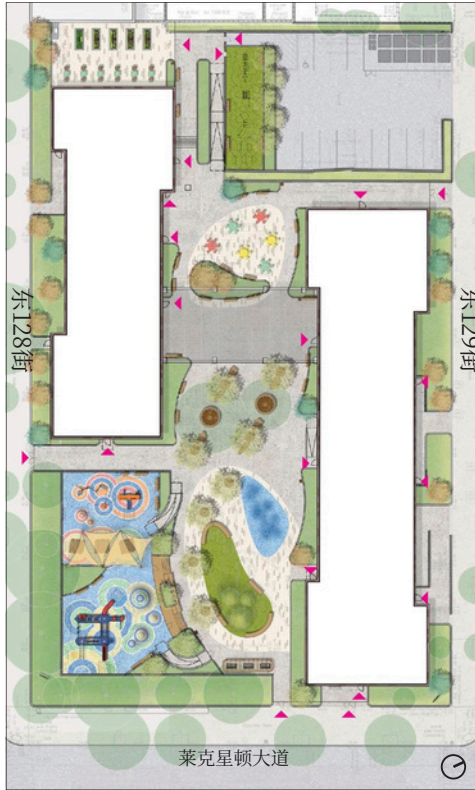
■ 照明：每个开发项目中安装的新照明设施将提供更大的安全保障。

■ 其他规划区域：其他服务空间将包括成人健身区、社区花园和游戏桌。

131 Saint Nicholas Ave



Jackie Robinson



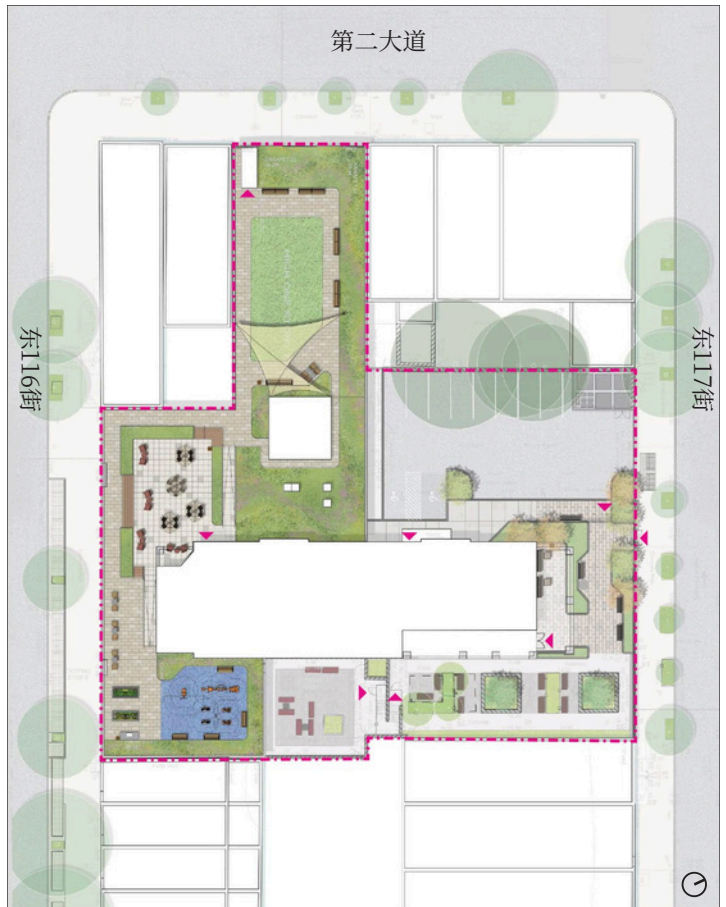
UPACA 6



UPACA 5



Corsi



物业管理与安保

物业管理将由C+C公寓管理公司负责，该公司将全面负责物业的维护和运营。C+C熟悉PACT项目，并管理着其他几个PACT项目。在过渡之前，纽约市房屋管理局（NYCHA）和C+C将分发欢迎礼包，其中包含有关新管理流程的详细信息，例如租金支付方式以及维修问题的报告流程。

以下人员配备计划包括所有将在现场负责行政、维护和安保的人员。

行政办公室

运营将由两个主要地点进行管理，这两个地点位置便利，交通便捷：列克星敦大道 1980 号（UPACA 5）和亚当·克莱顿·鲍威尔大道 1946 号（塔夫特康复中心）。

工作人员包括：

- 1名区域经理
- 1名总经理
- 2名助理物业经理
- 1名维修经理
- 1名租赁/合规经理
- 2名租赁/合规专员
- 4名行政助理
- 1名安保总监
- 1名助理安保总监

维护和修理

物业维护计划包括为每栋楼配备专职人员。每栋楼都将配备一名管理员、维修人员和门卫。

维修人员总数包括：

- 6. 主管：他们负责监督公寓的安装团队和一般维修工作。
- 11 杂工：他们负责公寓的维修和一般维护。
- 22 搬运工：他们负责清洁公共区域和场地，并负责垃圾收集。

安全

该安全计划围绕三个关键组成部分展开：

- **监控摄像头：**每栋楼将安装数百个摄像头，包括走廊、楼梯间、电梯、大堂和楼体外墙。安保团队将积极监控这些摄像头。
- **建筑物出入：**所有建筑物大堂的新门将配备现代化的对讲机和钥匙扣系统，限制只有授权的住户及其访客才能进入。
- **安保团队：**将有九名工作人员专门负责物业的安保工作，其中包括：
 - **1 安全主管：**负责监督物业的所有安全运营；与居民合作解决纠纷。
 - **2 名巡岗指挥官：**与保安主管合作，监督所有保安人员。
 - **6 名保安人员：**提供 24 小时巡逻，监控老年人建筑物的入口和场地。

废物和害虫管理

将在现有楼宇的大堂内设立垃圾回收和处理室。这些房间将配备新的垃圾桶，供居民投放生活垃圾。出入将通过钥匙扣控制。此外，所有现有的垃圾投放口都将进行改造，以便使用标准家用垃圾袋。

每个物业的维护团队将负责清洁、路边垃圾收集以及将垃圾运送到指定的垃圾填埋场，这些填埋场将进行改造并配备新设备。该团队还将负责维护每个垃圾填埋场或（如适用）路边垃圾收集点的室外压缩机和任何其他设备。

除了这些有助于减少害虫的废物管理措施外，还将每两周向所有居民提供第三方灭虫服务。



UPACA 6（老年人住宅项目）大厅的概念图

社会服务和社区项目

社会服务和社区项目将直接在社区内提供，以补充联合定居点 (Union Settlement)、SCAN-Harbor 和市民关爱日托中心 (Citizen's Care Day Care) 已提供的服务。新服务将根据每个社区的具体需求量身定制。LSA 家庭健康服务中心 (LSA) 将负责协调所有服务、活动和事件。LSA 将与居民领袖以及当地团体合作，在社区活动室推出新的项目，重点关注就业机会、身心健康和安全。

LSA 将与亚裔美国人平等协会 (AAFE) 合作，为家庭和个人提供直接支持。个案经理将在各个方面提供指导，例如帮助家庭支付逾期房租、解决健康问题或联系其他服务机构。

社会服务机构将在 UPACA 5 (莱克星顿大道1980号) 和塔夫特康复中心 (亚当·克莱顿·鲍威尔大道1946号) 设立常驻办公室。办公时间为周一至周五，上午 9:00 至下午 5:00。此外，每栋楼还将设有卫星办公室，为居民提供直接支持。

个案管理

LSA 和 AAFE 将为居民提供日常现场个案管理服务，例如协助办理行政手续、获得公共福利、联系物质援助 (如食物、衣物) 以及其他个人或家庭需求。

老年人的福祉

在所有开发项目中，LSA 将致力于通过在现场新建的社区活动室和休息室组织教育、娱乐和社交活动来促进老年人的福祉。

经济赋权

C+C 将与 Esusu Financial 合作，为居民提供参与信用发展计划的机会。居民可以免费注册 Esusu，建立并提升个人信用记录。该中心的这项计划还将促进金融知识普及和财富积累。

附加编程

随着工程接近尾声，PACT 合作伙伴将与居民领袖紧密合作，提供更多现场服务。这些项目的计划可能包括职业培训和劳动力发展、身心健康和心理健康等。



LSA家庭健康服务



亚裔美国人平等组织



Taft Rehabs（西119街95号）的概念图



Taft康复中心（西117街201号）概念效果图



Taft Rehabs（西112街218号）的概念图





UPACA 5 的概念表示





Corsi 的概念表示

联系我们!

-  www.HarlemPACT.com
-  contacto@HarlemPACT.co
-  m (646) 527-7200

