

傑基羅賓遜與 哈萊姆區分散 遺址

社區發展計劃

2025年12月

PLANNING
FOR PACT



關於協議

紐約市房屋管理局 (NYCHA) 已將中央哈萊姆區和東哈萊姆區的一批住宅項目納入「永久共同可負擔住房承諾」(PACT) 計劃，旨在為這些社區提供必要的建築和公寓改造，以及更完善的物業管理、公共安全和社會服務。PACT 計劃為改善這些住宅項目居民的生活品質提供了一個重要契機，同時確保租金長期保持在可負擔範圍內，並保障租戶權益。





131 SAINT NICHOLAS AVENUE

聖尼古拉斯大道131號的概念圖

項目概要

傑基·羅賓遜和哈萊姆分散式住宅區公共住房項目（PACT項目）包含七個公共住房開發項目，分別是聖尼古拉斯大道131號、科爾西住宅區、傑基·羅賓遜住宅區、莫里斯公園老年公寓、塔夫特康復中心、UPACA 5和UPACA 6。這些房產共有10棟大樓，1063套公寓，可容納1500多名居民，並設有日間照顧中心和兩個社區中心。這些開發項目包括帶電梯的中高層建築以及戰前建造的公寓大樓。

紐約市房屋管理局 (NYCHA) 和指定的 PACT 合作夥伴——Vaya Development、Ascendant Neighborhood Development、McCormack Baron Salazar 和 L&M Development——與居民緊密合作，共同設計了社區改造的方方面面。經過數月的社區參與，大規模翻新和持續物業管理計劃已最終確定，並概述於本文件中。

公寓、建築和土地

翻新工程將包括：改善所有公寓內部和建築系統；維修和升級外牆和屋頂；安裝新窗戶；翻新電梯；升級暖氣和通風系統；在每棟建築內增設新的回收室、洗衣設施和安全包裹室；新建租戶協會辦公室；新建支援服務中心；以及翻新管理辦公室。

外部區域的改造將包括修復混凝土步道、安裝新的LED照明、標誌標誌和監視攝影機。景觀區域將重新設計，增設新的座椅區和綠植；翻新兒童遊樂場、噴泉和水景設施以及成人健身區；設立指定的垃圾處理區；並重新鋪設停車場路面，配備符合《美國殘疾人法案》(ADA) 規定的無障礙停車位。

物業管理與安保

由 C+C 公寓管理公司領導的強大的物業管理團隊將及時響應所有維修請求；定期清潔所有公共區域；管理垃圾收集；提供定期滅蟲服務；並僱用保安人員，負責透過現場保安和攝影機積極監控每個物業，並迅速回應公共安全問題。

社會服務

社會服務將透過與LSA家庭健康服務中心 (LSA) 和亞裔美國人平等協會 (AAFE) 的合作而擴展，為所有家庭提供諮詢和個案管理服務，重點在於協助申請社會福利、增強經濟能力、促進身心健康和提升金融素養。此外，PACT合作夥伴將在社區內開設新的社區活動室，社會服務提供者將在那裡舉辦工作坊和活動，包括藝術和創意活動、休閒活動以及根據各住宅區居民需求量身定制的體育鍛煉項目。

專案時間表

PACT合作團隊預計將於2025年秋季接手紐約市房屋管理局 (NYCHA) 的管理工作，屆時施工也將啟動。緊急維修將立即開始，而大型翻新工程將在三年內分階段進行。施工將以五至六棟建築為一組進行。PACT合作夥伴將與居民直接溝通，以確定其房屋所有工程的具體完工時間表。



科爾西住宅區居民會議，2023年2月



傑基·羅賓遜居民會議，2023年6月

重點優先事項和計劃投資

傑基·羅賓遜和哈萊姆分散式住宅區社區規劃體現了居民的主要優先事項：



安全與防護

新的物業管理團隊將由八名成員組成，致力於保障所有住戶的安全。小區及樓宇內將安裝超過2000個監視器。建築及社區的照明設施將營造溫馨舒適的氛圍，讓所有住戶在日落後都能感受到家的溫暖。此外，還將安裝包括新型鑰匙圈和對講系統在內的門禁系統，確保只有住戶及其授權訪客才能進入。每棟建築內都將配備安全郵箱和包裹收發中心，以減少包裹被盜的風險。



公寓室內設計

全新的廚房和浴室將配備現代化的櫥櫃和盥洗台、瓷磚地板、防濺擋板、石材檯面、節能電器以及全新的衛浴設備。管道系統也將進行升級改造，以解決現有漏水問題並預防未來漏水。公寓將全部重新粉刷，每個房間都將安裝天窗，並鋪設全新的地板。



景觀美化和場地美化

公共空間將進行重新設計，增設綠化區、座椅區、健身器材、花壇和兒童遊樂區。

*傑基羅賓遜住宅外觀改造的概念圖。



整棟大樓提供免費無線網絡

為了克服數位鴻溝，所有建築物都將安裝 Wi-Fi 接入點，以確保所有居民都能享受免費的無線網路。



環境修復

已對公寓進行了含鉛塗料檢測以及黴菌和石棉材料的檢查。如發現任何危害，將立即進行整改，以確保居住環境安全健康。所有拆除工作都將安全進行，並將對居民的影響降至最低。如發現鉛或其他危害，在拆除過程中，居民將由PACT合作夥伴承擔費用進行臨時安置。



社會服務

LSA家庭健康服務中心（LSA）將負責所有居民支持服務和項目，並在每個社區引入新的活動。此外，亞裔美國人平等協會（AAFE）將與LSA緊密合作，為亞裔美國老年人提供支持，並確保中心的社會服務人員能夠為所有有需要的家庭提供全面的服務。這些增強的服務將與現有合作夥伴（例如Union Settlement、SCAN-Harbor和Citizen's Care Day Care）形成互補。

站點概況

傑基·羅賓遜和哈萊姆區的零星遺址

- 發展辦公室
- M 行政辦公室
- S 老人中心
- C 社區中心
- D 日間托





情境

行政區：曼哈頓；街區：中央哈萊姆區和東哈萊姆區

發展

- 1 聖尼古拉斯大道131號
1棟樓，99套公寓
市民關懷日託中心（聖尼古拉大道131號）
- 2 塔夫特康復中心
4棟大樓，156套公寓
物業管理辦公室（地址：1946 ACP Blvd）
 - 聖尼古拉大道131號
 - 塔夫特復健中心
- 3 莫里斯公園老人之家
1棟樓，97套公寓
- 4 傑基·羅賓遜
1棟樓，188套公寓
SCAN-Harbor Cornerstone 社區中心（東116街307號）
- 5 UPACA 5
1棟樓，197套公寓。物業管理辦公室（地址：1980 Lexington Ave）負責：
 - 課程
 - 傑基·羅賓遜
 - UPACA 5
 - UPACA 6
- 6 UPACA 6
1棟樓，150套公寓
- 7 課程
1棟樓，171套公寓
社區中心（東116街307號）聯合聚落老年中心（東116街307號）

公寓

廚房翻新

1 配件：

■ 全新系列不銹鋼烤箱電器 ■ 全新櫥櫃下吸油煙機 ■ 全新不銹鋼冰箱/冷凍櫃組合 *所有電器均為不銹鋼材質，並通過能源之星認證

2 政黨：

■ 全新單把手抽拉式廚房龍頭

■ 新型下嵌式不銹鋼水槽

*配件將符合統一聯邦無障礙標準 (UFAS) 和美國殘疾人法案 (Americans with American Assignments) 的要求。《美國殘疾人法案》(ADA) 標準

3 檯面：新款設計師花崗岩檯面

■ 防濺板：霧面白色釉面磁磚。

■ 櫥櫃：全新耐用的實木和膠合板櫥櫃，配有緩閉鉸鏈。

7 照明：所有公寓將安裝全新節能LED吸頂燈。

8 地板：所有地板將更換為耐用防水的一體成型地墊。

■ 踢腳板：所有房間都將安裝全新踢腳板。

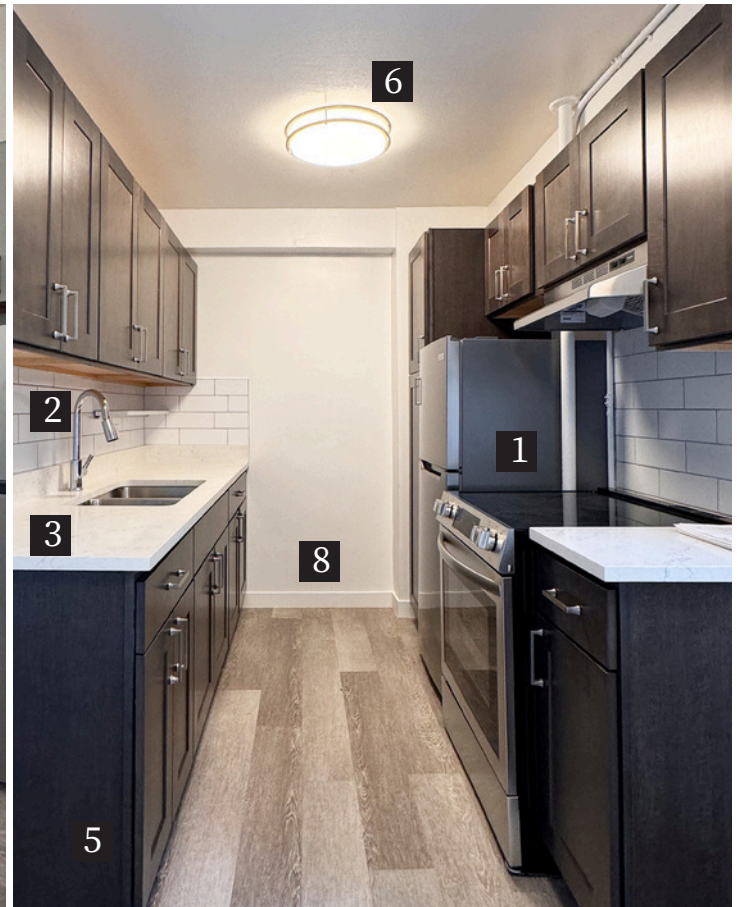
其他公寓翻新項目包括：

■ 門：門將根據需要進行更換，並包括新的門把手。

■ 窗戶：所有窗戶和紗窗都將更換為高品質、高性能的客製化窗戶。

■ 窗簾：所有窗戶都將配備百葉窗。

■ 衣櫃：翻新後的衣櫃將包括新的層架和掛衣桿。



樣板廚房照片。（左）灰色櫥櫃飾面將安裝在 Jackie Robinson、Taft Rehab、UPACA 5 和 UPACA 6。（右）棕色櫥櫃飾面將安裝在 131 Saint Nicholas Ave、Corsi 和 Morris Park Senior Citizens Home。



公寓

浴室翻新

1 政黨：

- 全新落地式馬桶
 - 全新不銹鋼單把手水龍頭
 - 全新不銹鋼淋浴臂、浴缸分水器 and 排水裝飾件
 - 全新不銹鋼手持花灑（老年公寓和UFAS公寓）
- *所有衛浴設備均符合UFAS和ADA標準，並省水

2 浴缸和淋浴：

- 全新白色釉面瓷浴缸
- 全新玻璃纖維浴缸圍板，附防水防黴背板
- 安裝新浴缸和浴缸圍板前，將修復牆後所有漏水處

3 藥櫃：附無框鏡的藥櫃。

4 地面：全新大尺寸磁磚，搭配6吋磁磚踢腳板。

5 牆面：浴室牆面將重新粉刷，使用防潮塗料。

6 照明：藥櫃上方安裝全新節能LED燈。

浴室配件：全新毛巾桿、捲紙架、扶手（老年公寓、UFAS單元以及根據需求提供）和窗簾桿。





樣品屋浴室照片

建築物

系統和基礎設施

■ 暖氣、熱水和冷氣：

■ 將對整棟大樓及各單元的暖氣系統進行改進，包括修復洩漏、提高效率、為各單元加裝溫度控制裝置，並確保供暖穩定。所有散熱器都將被更換。

■ 莫里斯公園老年公寓、塔夫特康復中心和UPACA 6號樓的現有鍋爐已達到使用壽命，將被更換為現代化、高效的鍋爐。其他場所的鍋爐也將進行升級改造，以提供充足的暖氣和熱水。

■ 生活空間將透過空調進行降溫，利用窗套或窗戶（視情況而定）；作為翻新工程的一部分，所有住戶的每個房間都將配備新的節能空調。

■ 生活式熱水：將安裝新的生活式熱水器和增壓儲水箱，以調節水壓並確保熱水持續供應。

■ 給排水管道：所有管道都將在必要時進行維修或更換，並安裝衛生管道。

■ 電梯：電梯將進行全面現代化改造，配備新的轎廂和機械設備。

■ 通風：改善措施包括清潔和密封所有通風管道；密封建築物和公寓外牆；清潔、維修和更換所有通風格柵；以及維修或更換屋頂排氣扇。這些改進措施將有助於改善室內空氣質量，防止黴菌滋生，並減少公寓和走廊之間的空氣流通。

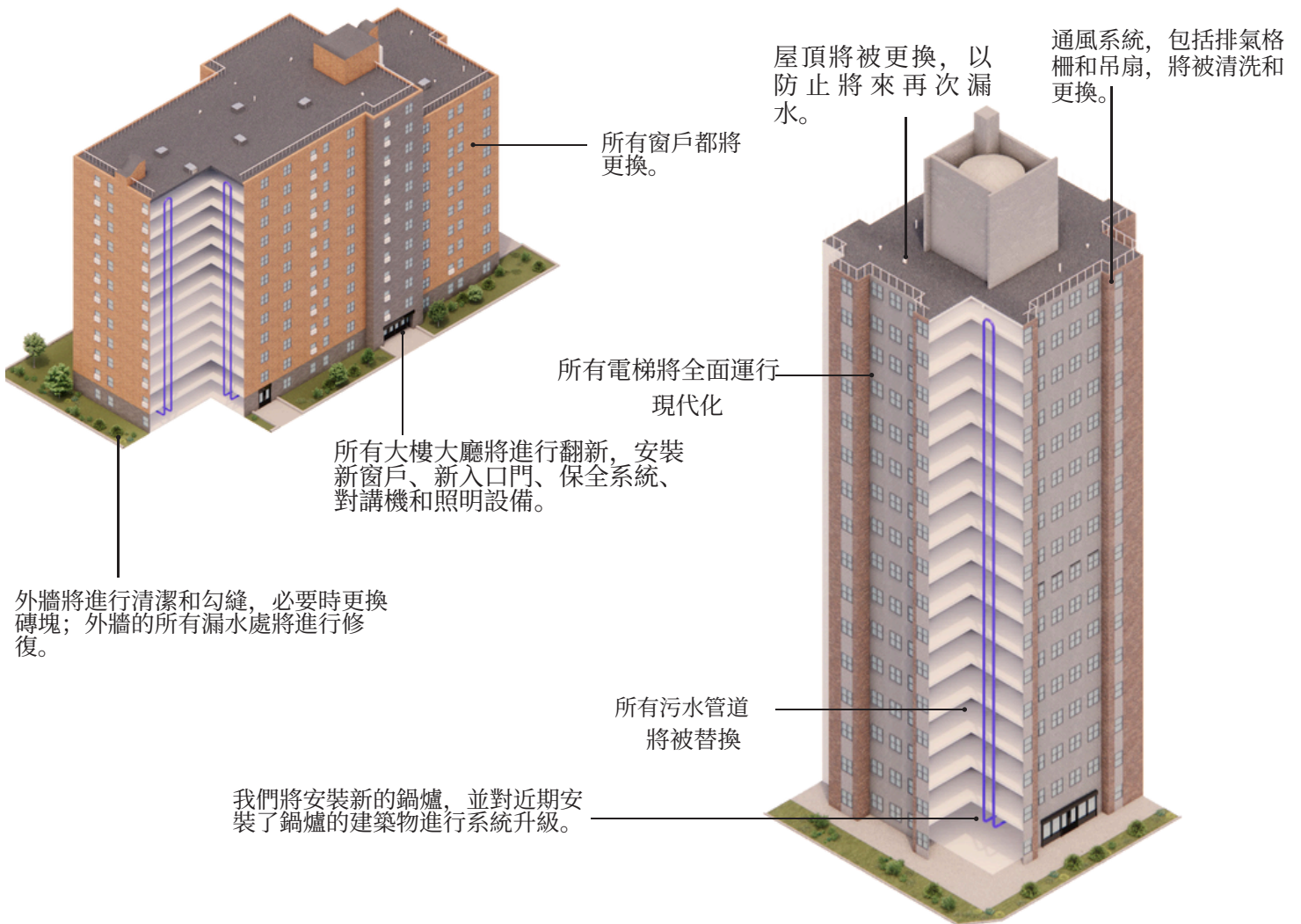
■ 保安：所有建築物及其周邊地區將安裝新的保全基礎設施，包括攝影機。照明設施將進行現代化改造，並安裝帶有鑰匙扣和對講機的門禁系統。建築物入口處將為老年人設置保安亭。

■ 屋頂：屋頂將全部更換，防止未來漏水並提供更好的隔熱性能。* *UPACA 5 和西 112 街 218 號（塔夫特翻新工程）除外，紐約市房屋管理局最近更換了那裡的屋頂。

■ 窗戶：所有窗戶都將更換為新的、可正常使用的窗戶。

■ 外牆：磚砌外牆將進行清潔和維修，以防止水滲入並密封建築物，從而提高供暖和製冷效率；維修將包括使用相同顏色的新磚和砂漿。

■ 無線網路：整棟大樓內所有住戶均可免費使用無線網路。



環境修復

如果檢測到公寓和建築物內存在所有環境健康風險，包括鉛、氡和石棉，將在施工期間進行治理和監測。黴菌預防將透過維修老舊或損壞的管道、屋頂和外牆來解決。改善通風將防止黴菌滋生。

對於含有鉛基塗料的公寓，在整改過程中，為確保居民的健康和安全，所有住戶均需暫時搬遷。整改完成後，所有住戶均有權返回原住所。PACT Partners團隊已聘請專家團隊協助完成此項工作，確保一切順利進行。PACT Partners團隊將承擔所有相關費用，包括打包和搬遷費用。

建築物

公共區域與社區空間

- **大樓大廳：**所有大樓入口都將進行全面翻新，包括安裝新窗戶、前門和大廳、郵箱、包裹櫃、照明、安全措施和無障礙設施。
- **垃圾/回收區：**盡可能將空間改造成寬敞、方便出入且通風良好的垃圾和回收區。此外，垃圾投放口也將擴大，以便安裝更大的卸料門。
- **走廊：**所有現有走廊都將安裝新的節能 LED 照明，新的地板和牆面裝飾將進行清潔和維修，並安裝安全攝影機。
- **樓梯：**現有樓梯將進行維修和重新粉刷，無法維修的部分將視情況完全更換；樓梯上將安裝安全攝影機。
- **洗衣房：**每棟大樓將增設洗衣房，包括商用洗衣機和烘乾機。折疊桌椅和休息區。在已有洗衣房的建築物內，將進行翻新，配備相同的現代化洗衣機、烘乾機、桌子和座椅。
- **居民協會辦公室：**每個居民協會將獲得一個新的會議和儲物空間。
- **社區活動室：**每個住宅區都將配備一個新的社區活動室，供居民進行活動和會議。



UPACA 5 (老年人住宅計畫) 大廳的概念圖



傑基·羅賓遜遊說活動的概念圖



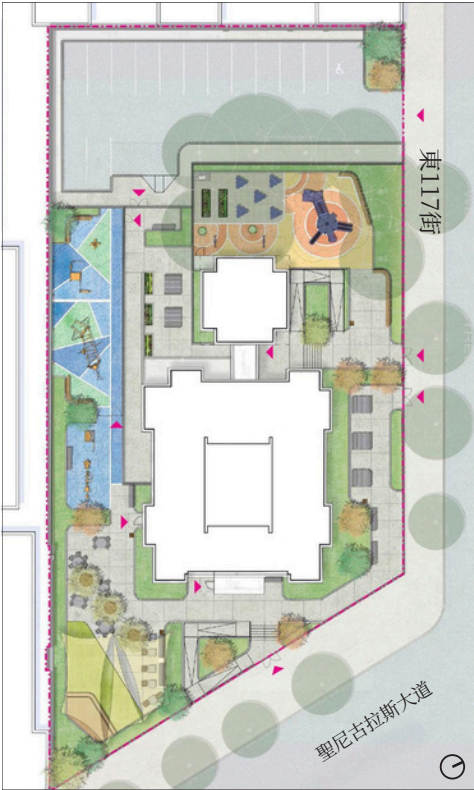
莫里斯公園老年公寓大廳的概念效果圖

場地和土地

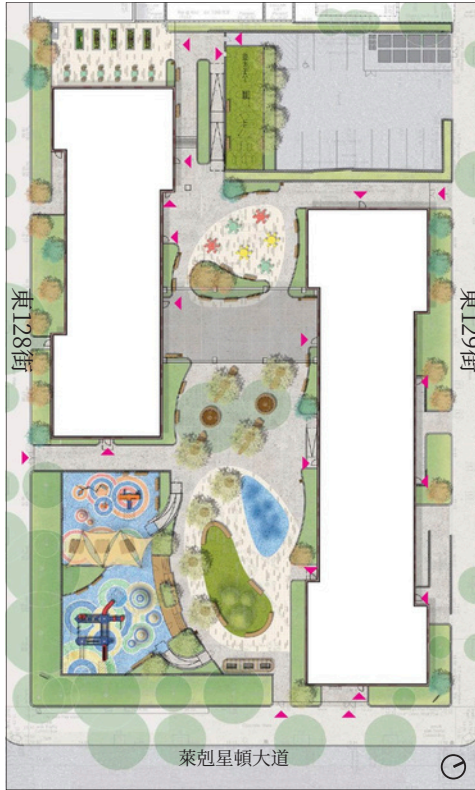
右側所示的校園規劃圖代表了傑基·羅賓遜和哈萊姆分散式住宅區開發項目中公共空間的廣泛改進計劃。

- 人行道：人行道將重新鋪設。
- 景觀美化：所有戶外區域將安裝新的本地植物，包括遮蔭樹、常綠樹、小型開花樹和草坪。
- 圍欄：我們將拆除不必要的圍欄，以便居民能夠享受優美的景觀。我們將在物業週邊安裝高品質、高安全性的圍欄，僅允許本樓居民進入。
- 座位區：所有戶外區域都將設立有長椅的新座位區。
- 遊樂區：現有遊樂區將進行翻新。
- 無障礙坡道和樓梯：整個場地新建的坡道、樓梯、通道和無障礙通道將為行動不便的居民提供更大的便利。
- 停車：現有停車場將重新鋪設路面並重新粉刷。在UPACA 5項目中，停車位數量將減少，以滿足居民的優先需求，包括增加開放空間和改善無障礙設施。
- 安全保障：保全人員將全天候監控每棟建築物外及整個園區內的閉路電視監控系統。訪客指揮官將定期在每棟建築內巡邏，高層建築將始終有保全人員值守。
- 照明：每個開發案中安裝的新照明設施將提供更大的安全保障。
- 其他規劃區域：其他服務空間將包括成人健身區、社區花園和遊戲桌。

131 Saint Nicholas Ave



Jackie Robinson



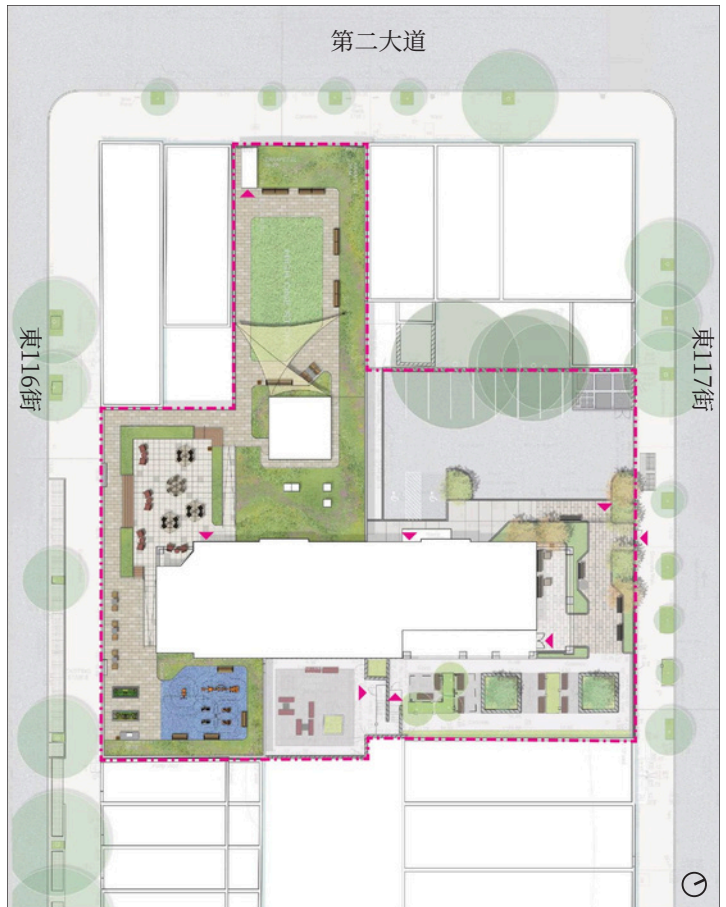
UPACA 6



UPACA 5



Corsi



物業管理與安保

物業管理將由C+C公寓管理公司負責，該公司將全面負責物業的維護和營運。C+C熟悉PACT項目，並管理其他幾個PACT項目。在過渡之前，紐約市房屋管理局（NYCHA）和C+C將分發歡迎禮包，其中包含有關新管理流程的詳細信息，例如租金支付方式以及維修問題的報告流程。

以下人員配備計劃包括所有將在現場負責行政、維護和安保的人員。

行政辦公室

營運將由兩個主要地點進行管理，這兩個地點位置便利，交通便捷：列剋星敦大道 1980 號（UPACA 5）和亞當·克萊頓·鮑威爾大道 1946 號（塔夫特康復中心）。

工作人員包括：

- 1位區域經理
- 1位總經理
- 2名助理物業經理
- 1名維修經理
- 1名租賃/合規經理
- 2名租賃/合規專員
- 4名行政助理
- 1名保全總監
- 1名助理保全總監

維護和修理

物業維護計劃包括為每棟建築配備專職人員。每棟大樓都將配備一名管理員、維修人員和門衛。

維修人員總數包括：

- 6. 主管：他們負責監督公寓的安裝團隊和一般維修工作。
- 11 雜工：他們負責公寓的維修和一般維護。
- 22 搬運工：他們負責清潔公共區域和場地，並負責垃圾收集。

安全

此安全計畫圍繞著三個關鍵組成部分展開：**■ 監視攝影機**：每棟大樓將安裝數百個攝像頭，包括走廊、樓梯間、電梯、大廳和建築物外牆。安保團隊將積極監控這些攝影機。

■ 建築物出入：所有建築物大廳的新門將配備現代化的對講機和鑰匙扣系統，限制只有授權的住戶及其訪客才能進入。

■ 保全團隊：將有九名工作人員專門負責物業的保全工作，包括：

■ 1 安全主管：負責監督物業的所有安全運作；與居民合作解決糾紛。

■ 2 名巡崗指揮官：與保全主管合作，監督所有保全人員。

■ 6 位保全人員：提供 24 小時巡邏，監控老人建築物的入口和場地。

廢棄物和害蟲管理

將在現有樓宇的大廳內設立垃圾回收和處理室。這些房間將配備新的垃圾桶，供居民投放生活垃圾。出入將透過鑰匙扣控制。此外，所有現有的垃圾投放口都將進行改造，以便使用標準家用垃圾袋。

每個物業的維護團隊將負責清潔、路邊垃圾收集以及將垃圾運送到指定的垃圾掩埋場，這些掩埋場將進行改造並配備新設備。該團隊還將負責維護每個垃圾掩埋場或（如適用）路邊垃圾收集點的室外壓縮機和任何其他設備。

除了這些有助於減少害蟲的廢棄物管理措施外，還將每兩週向所有居民提供第三方滅蟲服務。



UPACA 6（老年人住宅計畫）大廳的概念圖

社會服務與社區項目

社會服務和社區計畫將直接在社區內提供，以補充聯合定居點 (Union Settlement)、SCAN-Harbor 和市民關懷日託中心 (Citizen's Care Day Care) 已提供的服務。新服務將根據每個社區的特定需求量身定制。LSA 家庭健康服務中心 (LSA) 將負責協調所有服務、活動和活動。LSA 將與居民領袖以及當地團體合作，在社區活動室推出新的項目，重點關注就業機會、身心健康和安全。

LSA 將與亞裔美國人平等協會 (AAFE) 合作，為家庭和個人提供直接支持。個案經理將在各方面提供指導，例如幫助家庭支付逾期房租、解決健康問題或聯繫其他服務機構。

社會服務機構將在 UPACA 5 (萊剋星頓大道 1980 號) 和塔夫特康復中心 (亞當·克萊頓·鮑威爾大道 1946 號) 設立常駐辦公室。辦公時間為週一至週五，上午 9:00 至下午 5:00。此外，每棟大樓還將設有衛星辦公室，為居民提供直接支援。

個案管理

LSA 和 AAFE 將為居民提供日常現場個案管理服務，例如協助辦理行政手續、獲得公共福利、聯繫物質援助 (如食物、衣物) 以及其他個人或家庭需求。

老年人的福祉

在所有開發項目中，LSA 將致力於透過在現場新建的社區活動室和休息室組織教育、娛樂和社交活動來促進老年人的福祉。

經濟賦權

C+C 將與 Esusu Financial 合作，為居民提供參與信用發展計畫的機會。居民可以免費註冊 Esusu，建立並提升個人信用記錄。該中心的這項計畫還將促進金融知識普及和財富累積。

附加程式設計

隨著工程接近尾聲，PACT 合作夥伴將與居民領袖緊密合作，提供更多現場服務。這些項目的計畫可能包括職業培訓和勞動力發展、身心健康和心理健康等。

社會服務與社區項目

社會服務和社區計畫將直接在社區內提供，以補充聯合定居點 (Union Settlement)、SCAN-Harbor 和市民關懷日託中心 (Citizen's Care Day Care) 已提供的服務。新服務將根據每個社區的特定需求量身定制。LSA 家庭健康服務中心 (LSA) 將負責協調所有服務、活動和活動。LSA 將與居民領袖以及當地團體合作，在社區活動室推出新的項目，重點關注就業機會、身心健康和安全。

LSA將與亞裔美國人平等協會 (AAFE) 合作，為家庭和個人提供直接支持。個案經理將在各方面提供指導，例如幫助家庭支付逾期房租、解決健康問題或聯繫其他服務機構。

社會服務機構將在UPACA 5（萊剋星頓大道1980號）和塔夫特康復中心（亞當·克萊頓·鮑威爾大道1946號）設立常駐辦公室。辦公時間為週一至週五，上午9:00至下午5:00。此外，每棟大樓還將設有衛星辦公室，為居民提供直接支援。

個案管理

LSA 和 AAFE 將為居民提供日常現場個案管理服務，例如協助辦理行政手續、獲得公共福利、聯繫物質援助（如食物、衣物）以及其他個人或家庭需求。

老年人的福祉

在所有開發項目中，LSA 將致力於透過在現場新建的社區活動室和休息室組織教育、娛樂和社交活動來促進老年人的福祉。

經濟賦權

C+C 將與 Esusu Financial 合作，為居民提供參與信用發展計畫的機會。居民可以免費註冊 Esusu，建立並提升個人信用記錄。該中心的這項計劃還將促進金融知識普及和財富累積。

附加程式設計

隨著工程逐漸接近尾聲，PACT的合作夥伴將會與居民領袖密切合作，提供更多的現場服務。這些項目的計劃可能會涵蓋職業培訓和勞動力發展、身心健康以及心理健康等方面。



LSA居家健康服務



亞裔美國人平等組織



Taft Rehab (西119街95號) 的概念圖



Taft復健中心 (西117街201號) 概念效果圖



Taft Rehabs（西112街218號）的概念圖






UPACA 5 的概念表示





Corsi 的概念表示

聯絡我們!

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

