

# FULTON 和 ELLIOTT- CHELSEA 住房





# FULTON 和 ELLIOTT-CHELSEA 住房 PACT 改造

2022 年 5 月 3 日

# 解答您的疑问是我们的首要任务

演讲期间每个人将被静音，但我们将在会议结束时给你们提问时间

要提出问题：

从您的电话：

- 拨\*9 举手（当点到您的名字时，您可以发言）
- 拨 \*6 取消静音并讲话

从您的电脑

- 在问答框中输入您的问题
- 点击“发送”，或者
- 单击以举起您的虚拟手（当点到您的名字时，您可以发言）
- 取消静音，然后提问



# 1 PACT 概述和过程历史



# 什么是 PACT?

- NYCHA 需要 400 亿美元对其房屋进行全面翻新和现代化改造，但联邦政府仅提供所需的一小部分资金。
- 通过 PACT，开发项目包含在租金援助示范计划 (RAD) 中，并转换为更稳定的联邦资助计划，称为“基于项目的第 8 条规定”。
- PACT 释放资金以完成全面维修，同时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。

## PACT 投资与改进



在 Twin Parks West 的翻新公寓



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 的工作原理

PACT 取决于与私人和非营利发展合作伙伴的伙伴关系，这些合作伙伴根据居民意见选择确定

## 全面维修

开发合作伙伴带来设计和施工专业知识。它们满足开发过程中的所有物理需求。

## 专业管理

物业管理合作伙伴负责建筑物和场地的日常运营和维护。

## 增强的服务

通过居民的意见，与社会服务提供者的合作有助于改善现场服务和规划。

## 公共控制： NYCHA 及居民

您的发展将继续处于公共控制之下。转换后，NYCHA 将继续拥有土地和建筑物，管理第 8 条规定的补贴和候补名单，并监控开发条件。如有需要，NYCHA 可以介入解决居民与新物业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。

会议期间在问答框中输入问题，以提出问题



Betances



Ocean Bay (Bayside)

# PACT 居民保护

- 租金将是您家庭收入的 30%。\*
- 您将享有组织权。
- 居民协会将继续获得资助。
- 您有权续租。
- 您的申请在转换时不会重新筛查。
- 您可以添加亲属到您的租约中。
- 您将继续拥有继承权。
- 您将能够拥有申诉听证会。
- 您将有机会申请 PACT 创建的工作。

*\*例外情况可能适用于支付固定租金的家庭、当前基于租户的第 8 条参与者或 HUD 定义的混合家庭。*

## 2 合作伙伴简介



# Fulton和Elliott-Chelsea PACT 合作伙伴

Fulton和Elliott-Chelsea反映多样性，其中包括纽约市的各种群体。作为一家由黑人拥有的开发商（Essence）和全国最有成就的经济适用房保护者（Related）组成的团队，我们的团队拥有与这个社区合作的独特能力。

共同开发商

**Essence Development**  
和关联公司  
**(Essence Development and Related Companies)**

总承包商

**Related 建筑**  
**(Related Construction)**

物业管理

**Related管理公司**  
**(Related Management Company)**

# 联合开发商



- 一家由经验丰富的经济适用房保护者经营的，由黑人拥有的具有社会影响力的开发公司
- 专注于通过社区参与、可持续设计和建立反映其所服务社区的团队发展机会社区



- 美国最著名的私人房地产公司之一
- 1972 年以经济适用房开发商身份开始经营
- 拥有、经营和管理超过 55,000 套经济适用房和劳动力住房公寓



# 总承包商 + 物业管理

## RELATED CONSTRUCTION

- 本地招聘合作伙伴
- 具有经济适用和高端住房、养老、商业和零售的施工管理经验

## RELATED MANAGEMENT

- 目前管理超过 67,000套住宅单元
- 超过 48 年在经济适用房和混合用途管理方面的经验
- 在Fulton和Elliott-Chelsea, 将配备 102 名员工, 每周 7 天提供全面的管理和维护服务

# 驻地联络员



- 家庭评估
- 居民联络

住房无限机会 (HOU) 在各种经济适用房和混合收入公共住房和补贴住房中工作，专门为因社区重大改造项目而处于过渡期的租户和居民提供帮助。

HOU 的使命是确保居民在装修过程中得到公平对待，并尽量减少身心压力，同时确保项目及时有效地完成。



# Fulton 和 Elliott-Chelsea的居民



- 加入驻地工作组的机会
- 透明和开放的沟通
- 信息更新会议

会议期间在问答框中输入问题，以提出问题

# 3 提案概述



## 提案概述



翻修  
**2,058**  
套公寓



经济适用房/  
劳动力住房  
的新单位



响应和问  
责管理



**ADA**  
(《美国残疾人法》)  
翻修

可持续弹  
性设计



绿色工  
作岗位



重新设计  
加热和冷却系统



就业和培训机会



居民门  
户网站



升级的能源  
和水系统



合作伙伴  
联盟

解决霉菌、  
**铅和石  
棉问题**

带门禁系统的多  
层安全程序



管道更换

完整的  
电梯现代化改造

**14,000**

GSF 与  
**CAREMAX**  
相关的医  
疗保健和服务



**47,000 GSF**  
新社区空间

连接可编程公共空间的 4  
个街区长的艺术走廊



重新设计的室  
内和社区空间



# 项目概况

医疗保健服务 | 劳动力培训 | 增强服务



**PACT 翻修**

所有 18 栋大楼的增强单元和社区空间



**新建筑**

100多套新单元



**公共空间**

连接户外空间、游乐场、花园的绿化带

会议期间在问答框中输入问题，以提出问题



# 大楼



全面的立面改善



更换窗户并安装新的空调装置



新屋顶和电梯



升级加热/冷却、通风、管道、应急电源系统



纳入防洪措施



解决铅、石棉和霉菌问题



ADA修改



会议期间在问答框中输入问题，以提出问题

# 公寓



全新地板、照明、窗户修护



新厨柜、台面、电器



新浴室梳妆台、浴缸/淋浴间、镜子



新的管道装置和水龙头



墙壁的维修、重新粉刷和绝缘



会议期间在问答框中输入问题，以提出问题



# 便利设施、大堂和社区空间



更新便利设施空间



重新设计入口和大厅



用新的健身房和礼堂扩建 Hudson 公会社区中心



全面的景观美化和场地改善



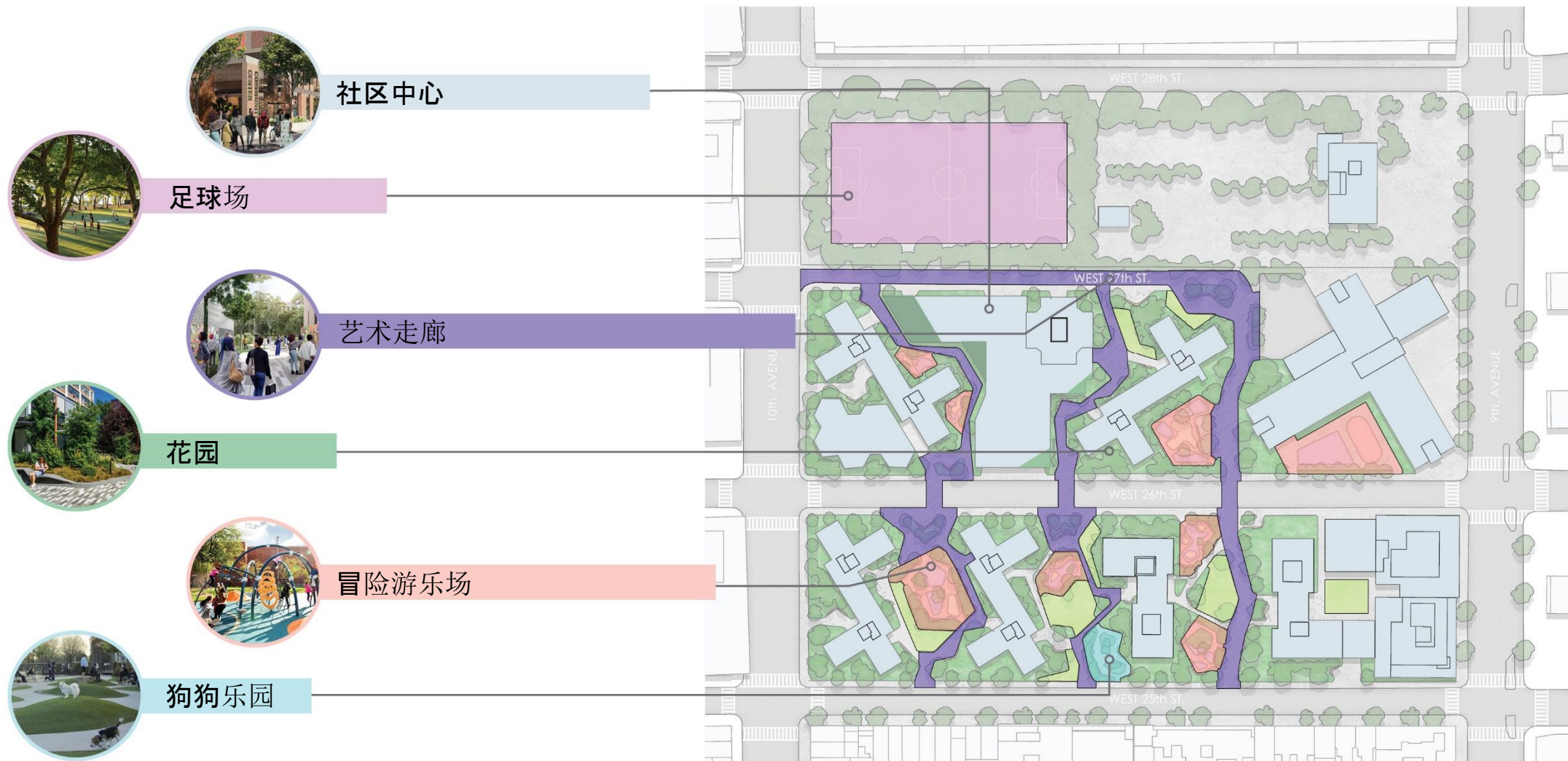
与 Sandbox（以 STEAM 为重点的创新实验室）等组织合作





# Elliott-Chelsea 场地布局图

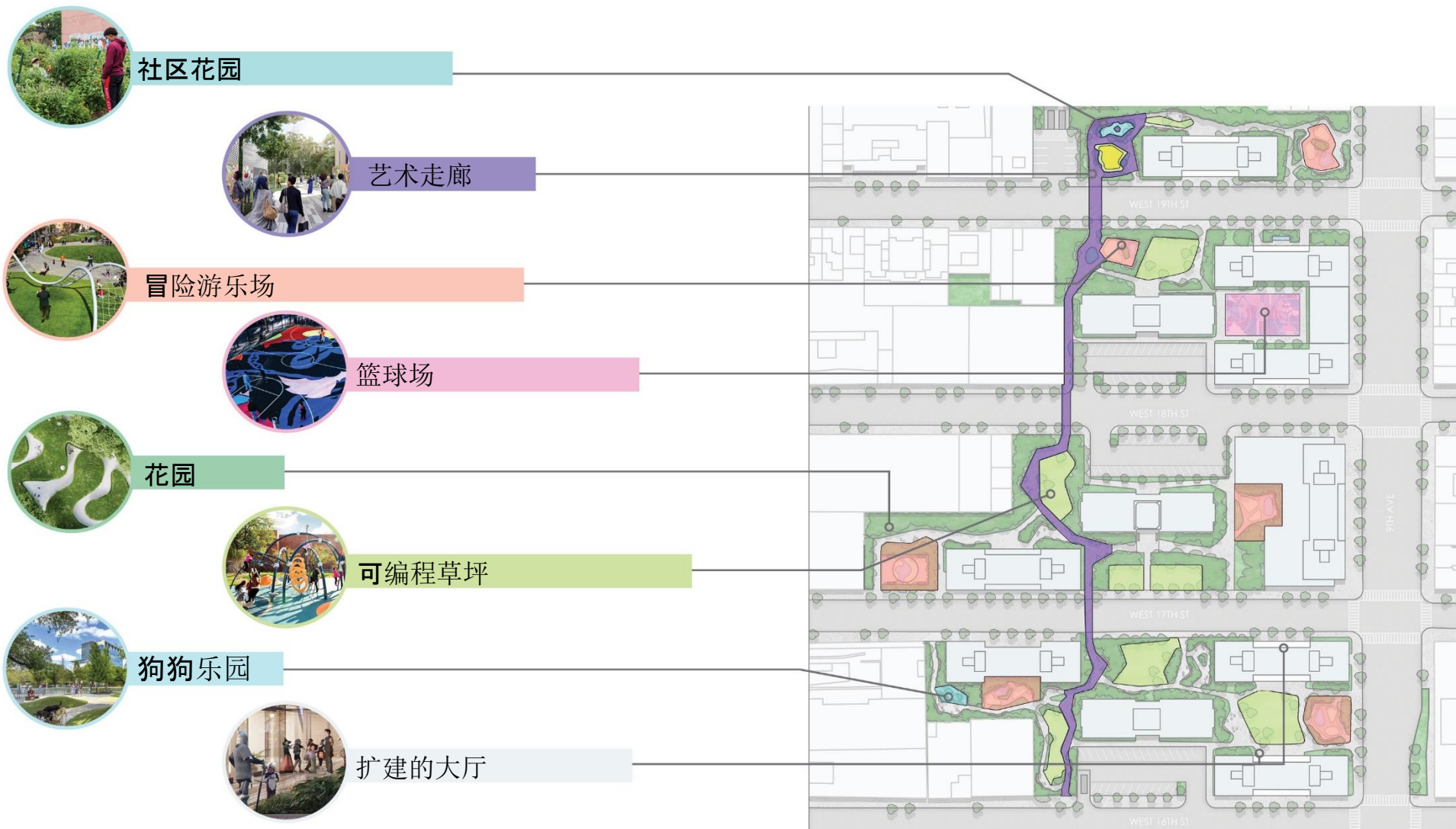
拟议的公共空间改进，最终布局图将由居民审查和批准



会议期间在问答框中输入问题，以提出问题

# Fulton 场地布局图

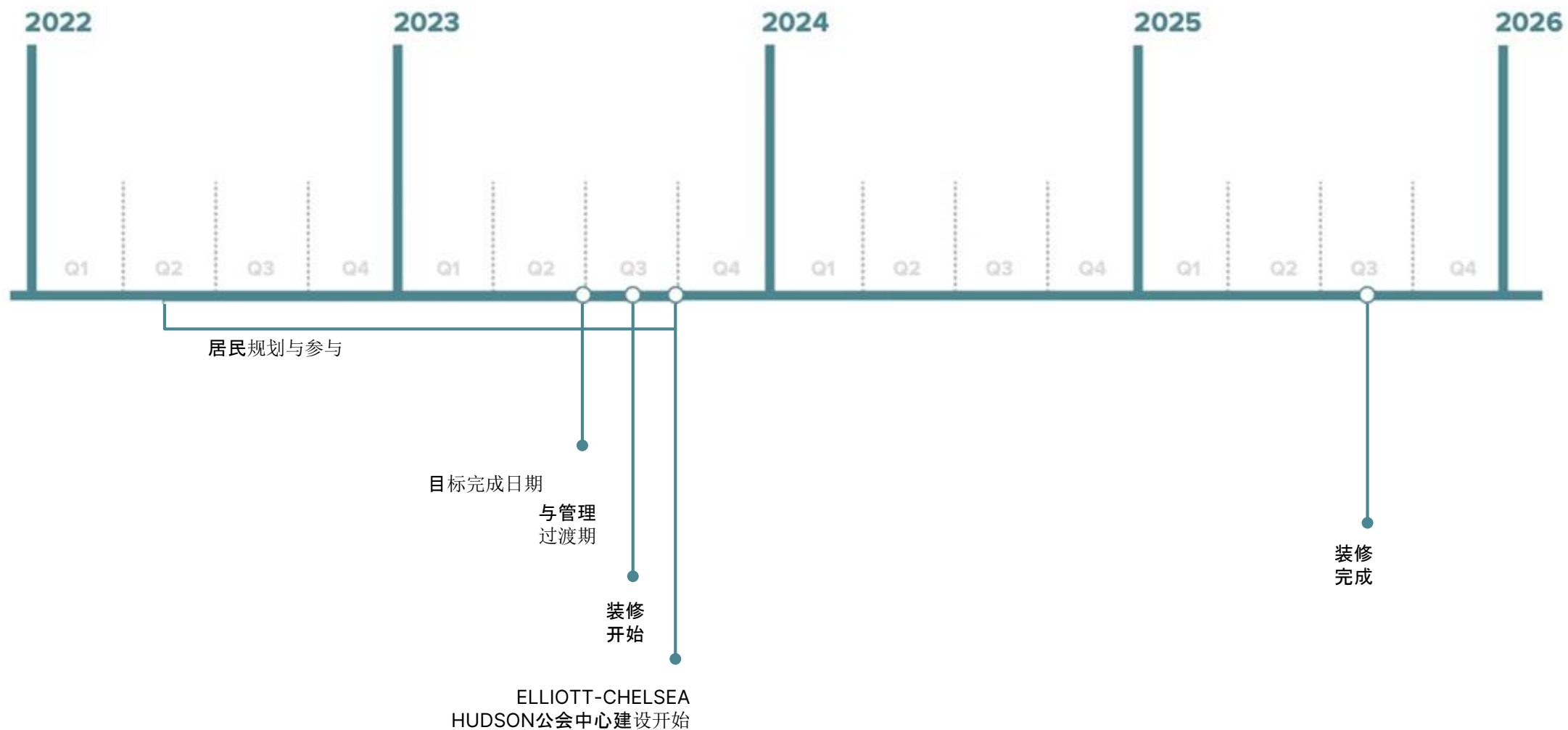
拟议的公共空间改进，最终布局图将由居民审查和批准



会议期间在问答框中输入问题，以提出问题

# 4 居民参与

# 项目时间表

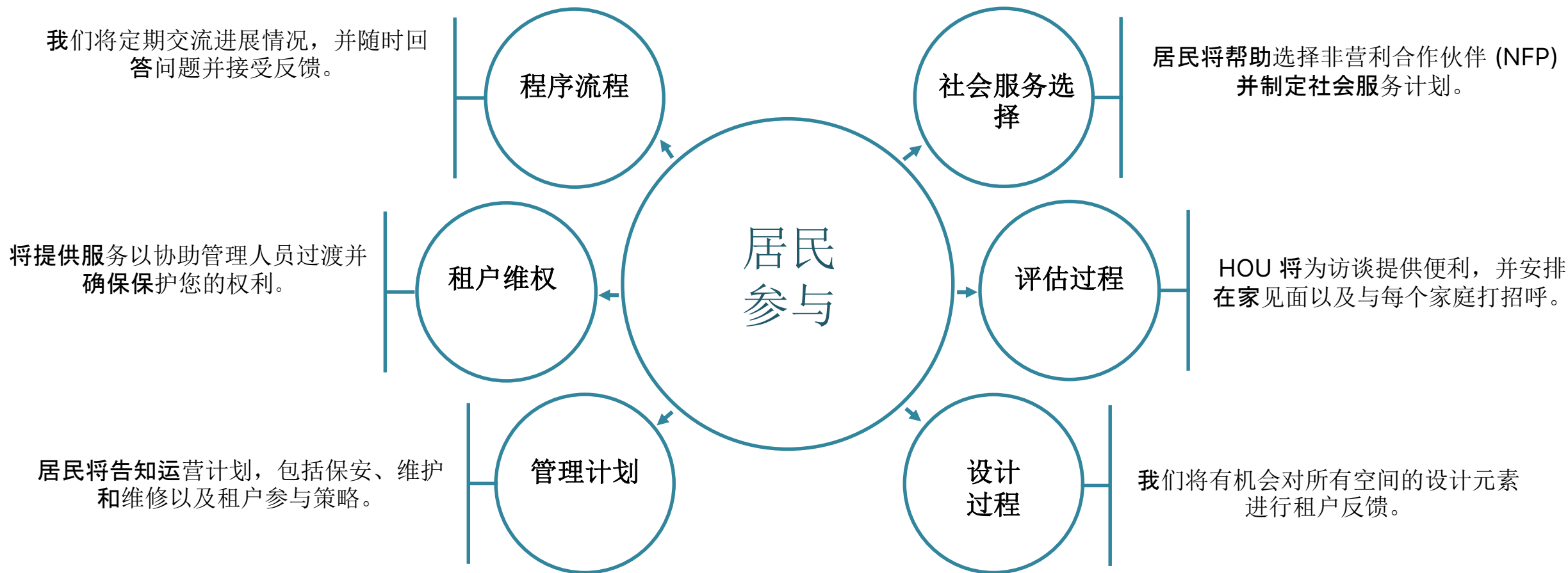


会议期间在问答框中输入问题，以提出问题



# 管理和居民过渡

我们的目标是担任该社区的管家，以提升每一次互动，并最终提高Fulton和Elliott-Chelsea住宅居民的生活质量。



会议期间在问答框中输入问题，以提出问题

# 管理和居民过渡计划

拟议的会议主题（时间表和会议议程可能会发生变化）

## 2022 年春季

### 会议1: PACT 合作伙伴介绍

- NYCHA 主导的最新流程更新和回顾
- 项目团队介绍
- 分享项目时间表和工作范围
- 讨论 COVID-19 协议
- 讲解社区参与计划草案
- 讨论已知的状况和可能的改进
- 即将进行的检查计划
- 安全协议
- 社会服务提供商流程概述

## 2022 年夏季

### 会议2: HOU 演示

- HOU 评估过程
- 实际需求评估概述和解释
- 健康与安全协议
- 建筑和可能的临时物流
- 网站演示
- 居民团体招聘

### 会议3: 社会服务会议

- 介绍居民资源组织
- 选择社交媒体的审核流程  
服务合作伙伴

会议期间在问答框中输入问题，以提出问题

# 管理和居民过渡计划

拟议的会议主题（时间表和会议议程可能会发生变化）

## 2022 秋季

### 会议4：物业管理团队简介

- 物业管理简介
- 基于项目的第 8 条介绍（NYCHA 和 REDD）
- 住房规则
- 备忘录和样品房租赁
- 人员编制结构和办公时间
- 沟通与回应
- 租赁/转换的一般要求
- 即将举行的法律诊所/租赁签约研讨会
- 安全增强

### 会议5：就业机会

- 介绍就业机会
- 介绍工作培训合作伙伴
- 就业招聘和培训时间表
- 申请流程

## 2022/23 冬季

### 会议6：工作范围会议

- 设计和施工细节
- 建筑物和单元检查的结果
- 建筑系统和场地
- 单元内维修和翻新

会议期间在问答框中输入问题，以提出问题

# 5 安全计划



# 安全计划

我们将有一个团队 24/7 全天候在现场为两个场地提供更高级别的安全性。



保安总监



徒步巡逻



门禁系统



指挥中心



摄像机



屋顶报警系统



每月安全会议



胸牌示例



指挥所示例



制服示例



礼宾安全站示例

会议期间在问答框中输入问题，以提出问题

# 6 社会服务和本地招聘

# 增强社会服务

居民服务



文化与教育



## 社会服务提供商

劳动力发展



联接



Hudson Yards  
招聘网络

Hudson Yards  
工作培训



# 当地招聘与社会服务

## 招聘计划

- 提供建筑和物业管理工作机会
- 这些职位优先提供给NYCHA居民
- 我们与当地劳动力培训组织合作，为居民提供服务，开始为这些空缺职位做准备



女性非传统就业（新）



Andromeda 社区倡议 (ACI)



纽约建筑技能 (BSNY)

...更多机会将近期发布！

# 7 后续步骤以及问答环节

## 后续步骤

- 开始 HOU 家庭评估
- 开始大楼评估
- 招募居民小组委员会成员



# 保持联系

## NYCHA

电话：212-306-4036

电子邮件：[PACT@NYCHA.NYC.GOV](mailto:PACT@NYCHA.NYC.GOV)

网站：<http://on.nyc.gov/nycha-pact>

### 关于以下方面的问题：

- 永久经济适用房共同承诺（PACT）计划
- 基于项目的第8条规定
- 如何计算租金
- 当前维护/维修/租赁问题

## ESSENCE/RELATED

电子邮件：[FEC@ESSENCEDEV.COM](mailto:FEC@ESSENCEDEV.COM)

网站：[www.fultonelliottchelsea.com](http://www.fultonelliottchelsea.com)

...即将推出!

### 关于以下方面的问题：

- 演示文稿材料
- 设计和施工
- 新物业管理
- 未来会议日期 和 主题



# FULTON 和 ELLIOTT- CHELSEA 住房

