

# PACT 计划概述

## Marcus Garvey Houses

2025年11月

Photo: Google Maps



**REAL ESTATE DEVELOPMENT**  
REINVEST - RESTORE - REBUILD



# 我们为什么召开会议？

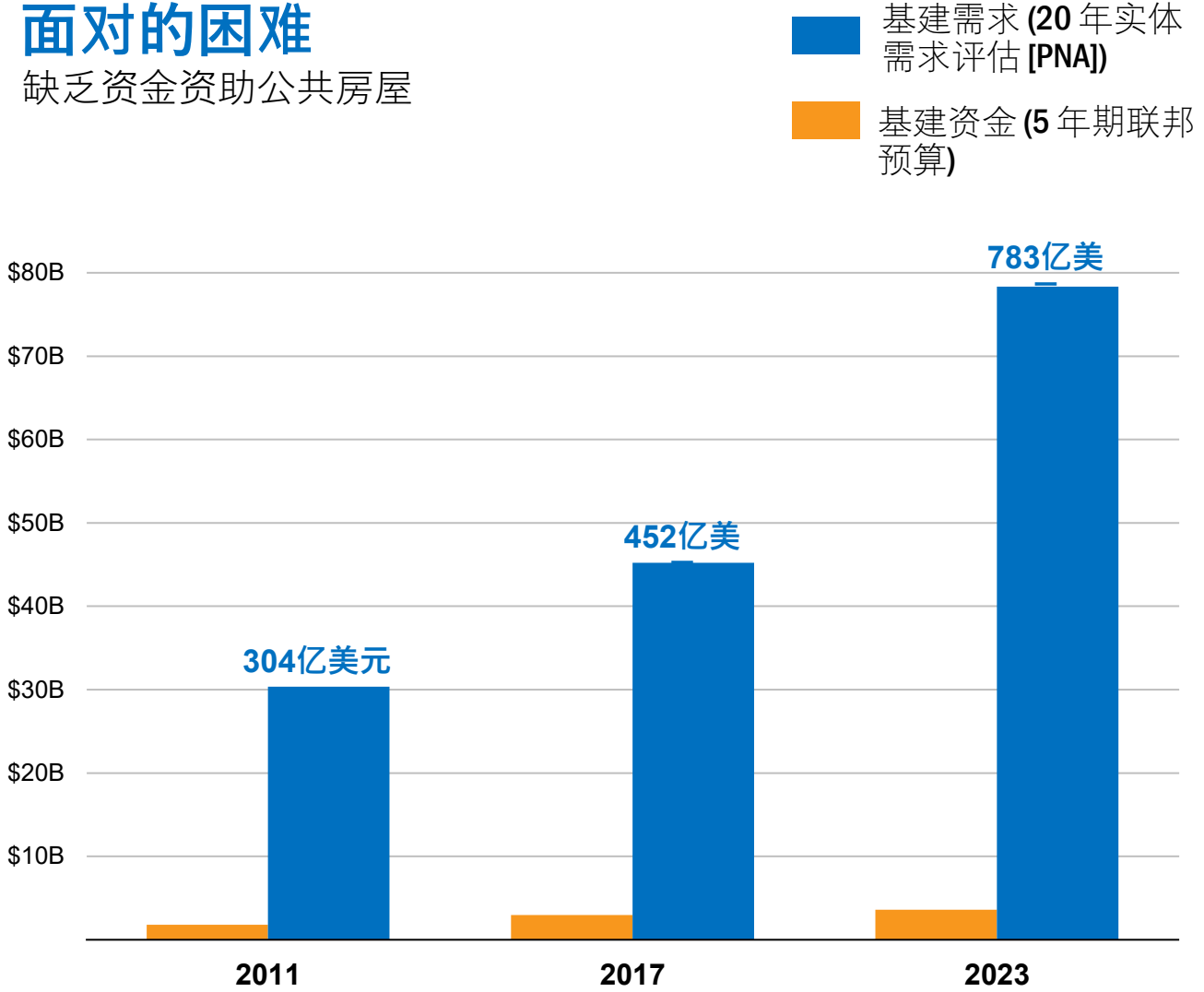
纽约市房屋局(NYCHA)住宅区的资金需求在过去数十年持续增加。

通过第9章公共房屋计划提供的联邦资金无法满足住宅区所面临的需求。

NYCHA需要783亿美元为辖下住房单位进行全面的翻新改造工程，但联邦政府提供的资金仅占所需总额的一小部分。

## 面对的困难

缺乏资金资助公共房屋

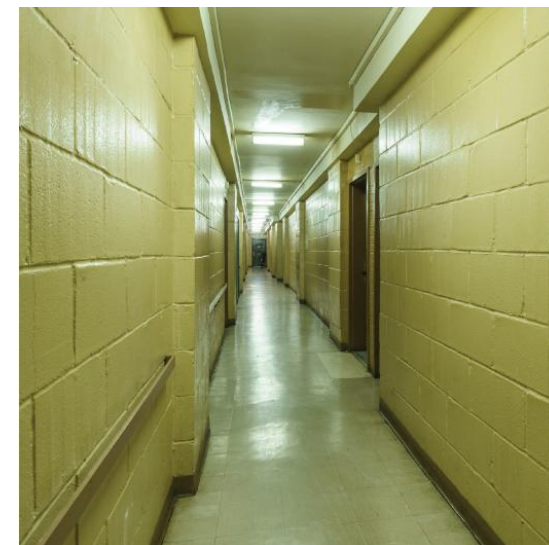


# 我们为什么召开会议？

NYCHA 肩负着维护建筑设施、保障居民健康安全与福利的责任。

由于多年缺乏投资，我们深知 NYCHA 居民经常面对长期存在的霉菌滋生、漏水、暖气及热水供应等问题。

我们已经确定，参加PACT计划是确保您的社区得到保护、您的住房保持安全、健康且租金可负担性的最佳方式。



图片展示了NYCHA住宅区在转换至PACT计划前的状况。

# MARCUS GARVEY HOUSES: 简要概况



**814**

居民

**320**

住房单位

**4**

住宅楼

**2**

锅炉

**6**

电梯

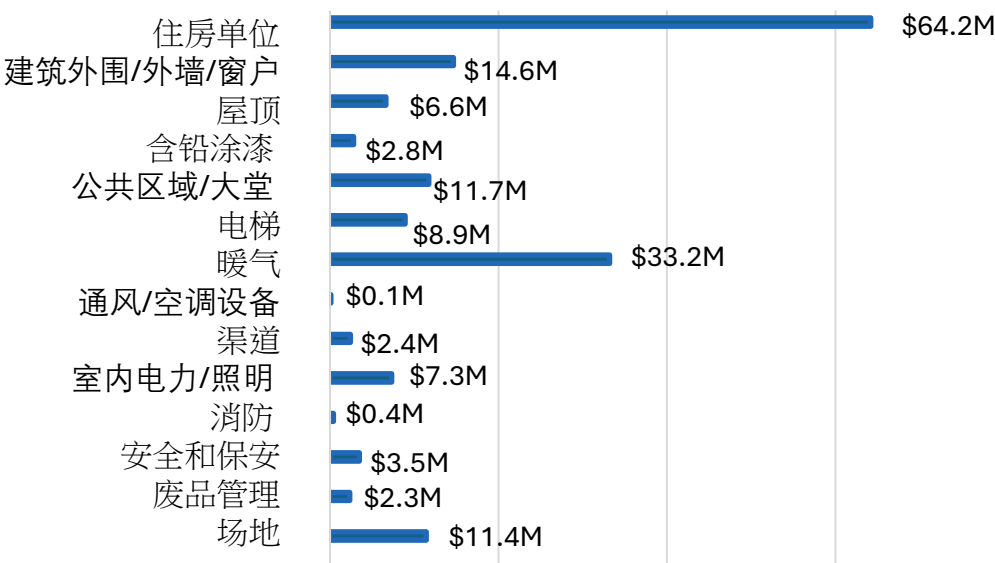
- 于1975年完成
- 2 个社区空间
- 1 高级大楼





# 需要重大维修的项目

Marcus Garvey Houses 住宅区所需的全部维修项目 (20 年期间): **\$170 百万**



**3.6**  
每月电梯  
服务暂停  
次数

**440**  
待修项目

**\$528K**  
每个住房单  
位未来20年  
所需维修的  
项目



1440 East New York Avenue

数据反映20年实体建筑需求评估结果 (2023年)

# 什么是“永久合理租金之共同承诺”(PACT)计划?

- 通过 PACT 计划，住宅区将被纳入房屋和城市发展部 (HUD) 的租金补助示范计划(RAD)，并转换至更稳定的，由联邦资助的住宅区专属第8章房屋租金补助计划。
- PACT计划将筹集大型维修项目所需的资金，同时保持房屋的永久可负担性，并保留居民的权利和保障措施。



Baychester住宅区: 户外聚会空间



Independence住宅区: 翻新大堂



Williamsburg住宅区: 全新窗户

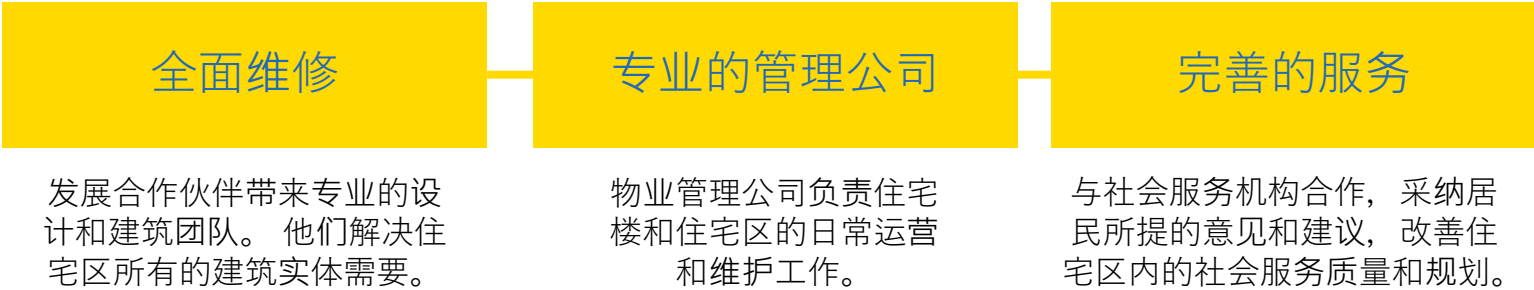


Boston Road Plaza住宅区: 全面翻修厨房



# PACT计划如何运作

PACT计划依赖私营和非牟利发展合作伙伴的合作关系，并参考居民意见选出合适的合作伙伴。



## 公共監管: NYCHA 和居民

您所居住住宅区将保持公共监管权。转换工作完成后，NYCHA将继续拥有楼宇和土地，管理第8章房屋租金补助计划及其轮候册并监督住宅区营运状况如有需要，NYCHA将协助解决居民和新管理团队之间可能出现的任何问题。



Independence



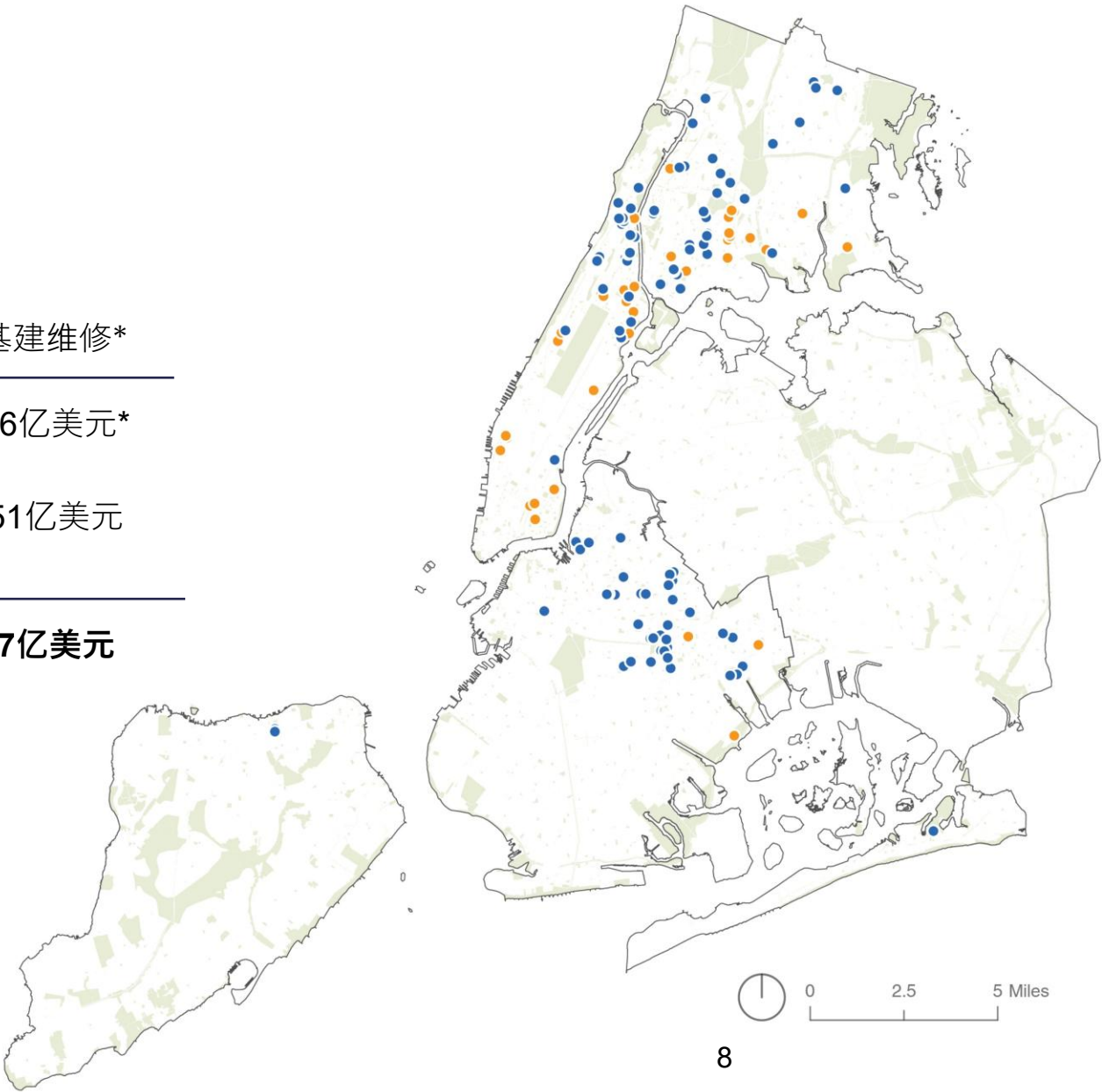
Ocean Bay (Bayside)

# 现进行的PACT项目

价值超过86亿美元的基建维修工程已经完成或正在进行中。

	住宅区数量	住房单位数量	基建维修*
● 正在进行或已完成的建筑工程	108	28,580	86亿美元*
● 规划和居民参与部	38	10,793	51亿美元
总数	146	39,373	137亿美元

\* 已完成或即将进行的PACT计划的基建维修项目反映了硬成本和软成本的总和。  
对于处于规划和居民参与阶段的PACT项目，我们使用20年建筑实体需求评估（2023年）所得结果作为估算。





# PACT投资: 住宅区和园区场地

## Baychester

配备喷水池的新游乐场



Williamsburg: 新篮球场



Williamsburg: 社区绿化



# PACT投资: 住宅楼设备和基础设施

**Independence**  
升级供暖系统



**572 Warren Street:** 新篮球场



**Williamsburg:** 新窗户



**Independence:** 电梯升级



# PACT投资: 住宅楼和公共区域

**Independence**  
升级住宅楼大门



**Weeksville**: 升级门廊



**Independence**: 新信箱



**Twin Parks West**: 翻新洗衣房





# PACT投资: 保安系统

## Independence

新保安亭



Williamsburg: 24/7监控摄像机



Independence: 新保安系统



Williamsburg: 新电子钥匙系统



# PACT投资: 住房单位

## **Independence**

全新装修的厨房



**Williamsburg:** 翻新客厅

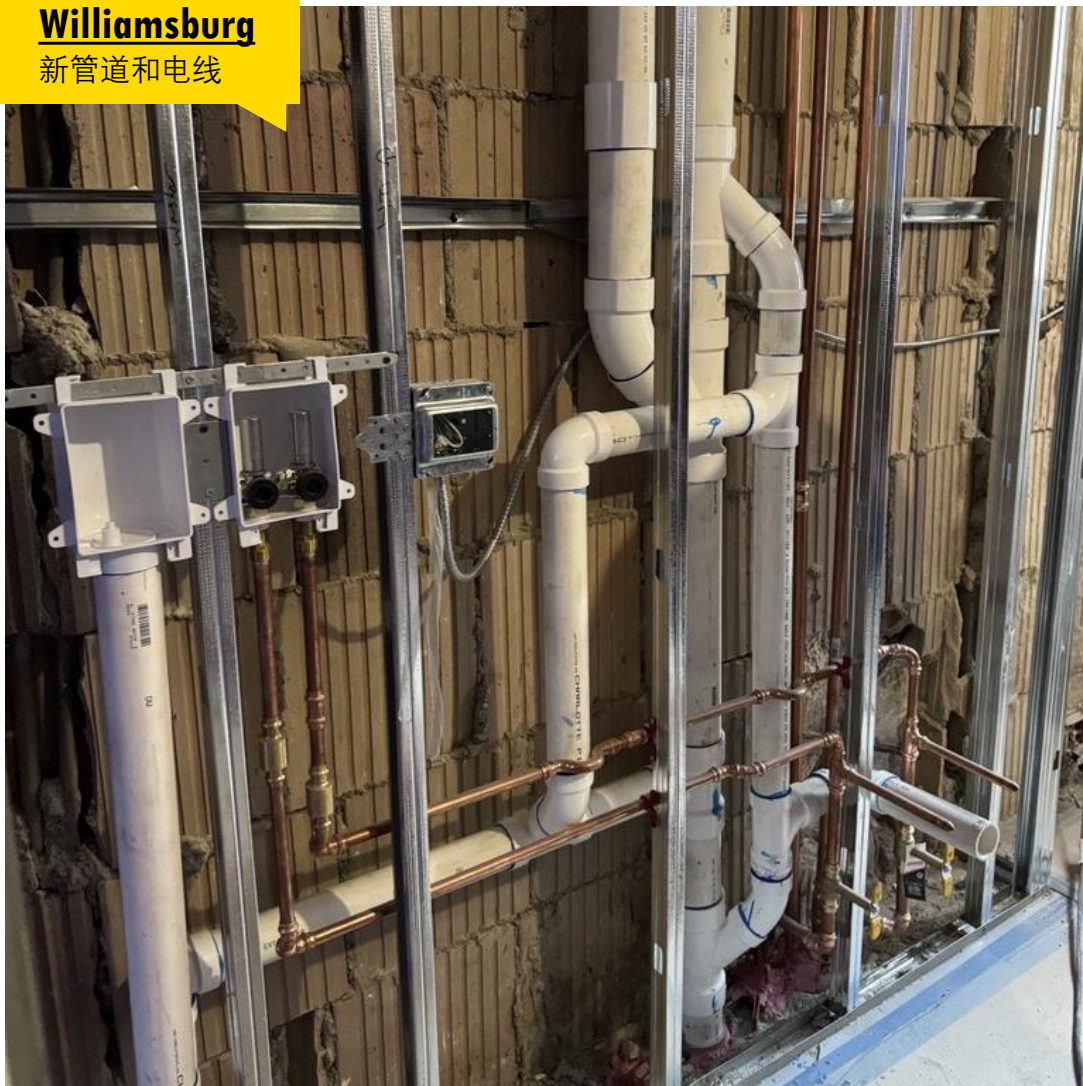


**572 Warren Street:** 翻新浴室



# PACT投资: 健康与安全

**Williamsburg**  
新管道和电线



**Williamsburg:** 清除含铅涂漆



**Harlem River:** 清除含铅涂漆



# 完善管理

**PACT 物业管理团队回应迅速，能及时完成维修工单。**

**87%**  
**按时完成**

2024年8月至2025年7月期间：  
PACT物业管理团队完成了至少**99%**的维修工单，其中**87%**的维修项目按时完成。

- 电梯故障必须在4小时内修复。\*
- 暖气故障必须在8小时内修复。\*
- 紧急渗漏问题必须在2天内解决
- 霉菌问题必须在一个月内解决。
- 鼠患必须在2个工作日内进行处理。
- 其它虫鼠患问题必须在7天内进行处理

• \* 电梯故障导致无法服务，必须在4小时内修复；电梯故障未导致无法服务，必须在10小时内修复。  
• \* 住宅楼暖气故障必须在8小时内修复。住房单位暖气故障必须在24小时内修复。

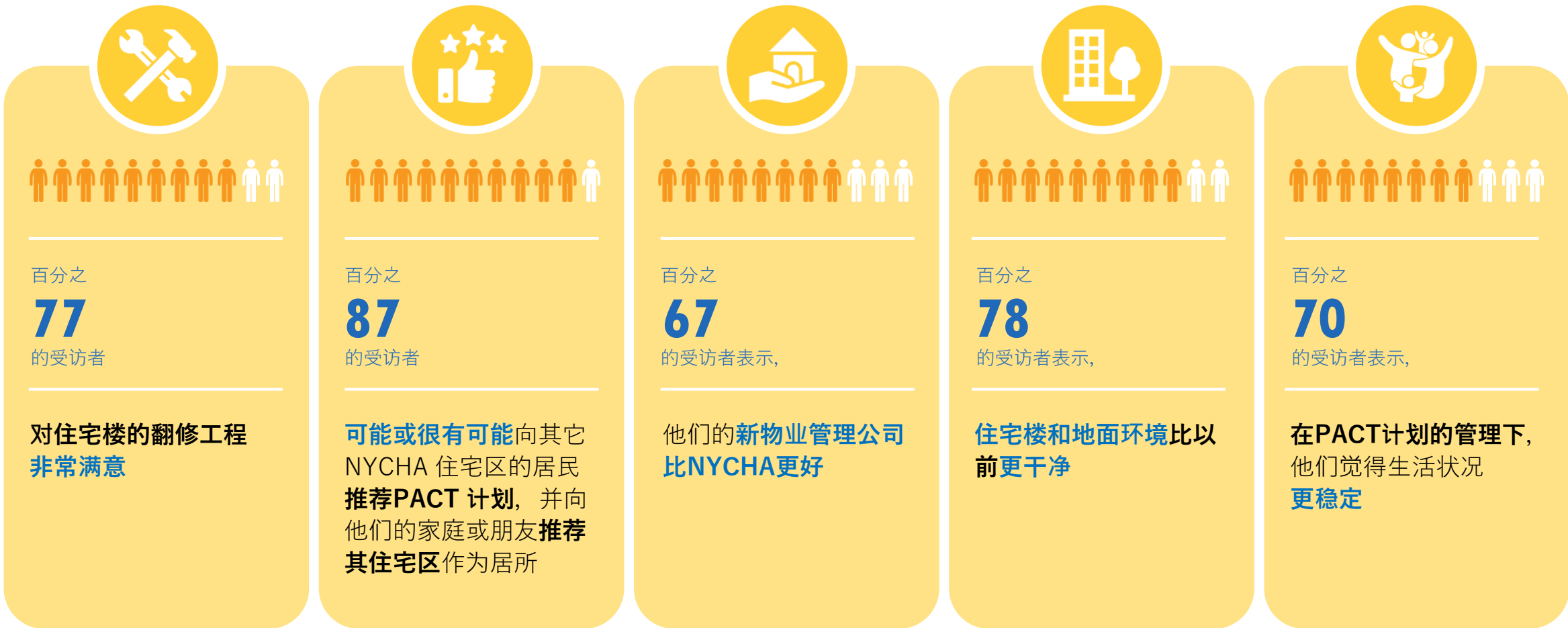


“维护工作做得很出色；如果你的住房单位出现任何问题，你只要提交维修工单，他们就会立即处理。团队效率高，环境也更整洁了。自翻修工程开始以来，你们好像已了解租户们的担忧和要求。自实施PACT计划以来，住宅区环境得到明显改善。”

Twin Parks West 住宅区居民  
Sharon Nesmith 女士



# 居民对PACT 计划的满意度：问卷调查结果



\* NYCHA 已经与一间独立的规划和顾问公司合作，对我们已转换的PACT住宅区进行关于居民满意度的综合问卷调查。到目前为止， 已对四个住宅区进行了调查并收回了1,000份问卷调查表。



# PACT 居民的保障措施

## 租金计算

居民继续支付其调整后家庭总收入的30%作为租金。\*

\*例外情况可能适用于支付固定租金的家庭；目前领取租户专属第8章房屋租金补助的家庭；属于HUD定义的混合家庭；或签署了非公共房屋过高收入租约的家庭。

## 费用

住户无需支付任何超出其目前支付水平的额外费用、收费或水电费。

## 第8章补助资格条件

联邦法规禁止对现有住户的第8章资格进行重新审核。这意味着居住在该住宅区中的所有现有住户都将自动符合住宅区专属第8章房屋租金补助计划的资格，无论其收入条件、犯罪背景或信用记录。

## 自动续租

住户将签署一份新的 PACT 第8章租约，该租约与公共住房租约相似；每年自动续约，除非有正当理由，否则不得终止。

## 临时安置计划

在某些情况下，由于工程的规模，可能需要临时搬迁。翻新工程结束后，居民有权返迁原住房单位，PACT合作伙伴将支付任何包装和搬迁费用。

## 合适面积单位调迁安排

所有居住面积过于宽敞或过于拥挤的住户都必须在其所在住宅区内有合适面积住房单位可供编配时搬迁。这是公共住房和第8章计划的要求。

## 居民组织

居民继续享有组建协会的权利，居民协会将从每户住房单位获得25 美元的租户参与活动 (TPA) 经费。

## 申诉听证会

居民继续有权向第三方调解员提出申诉听证。

## 创造就业机会

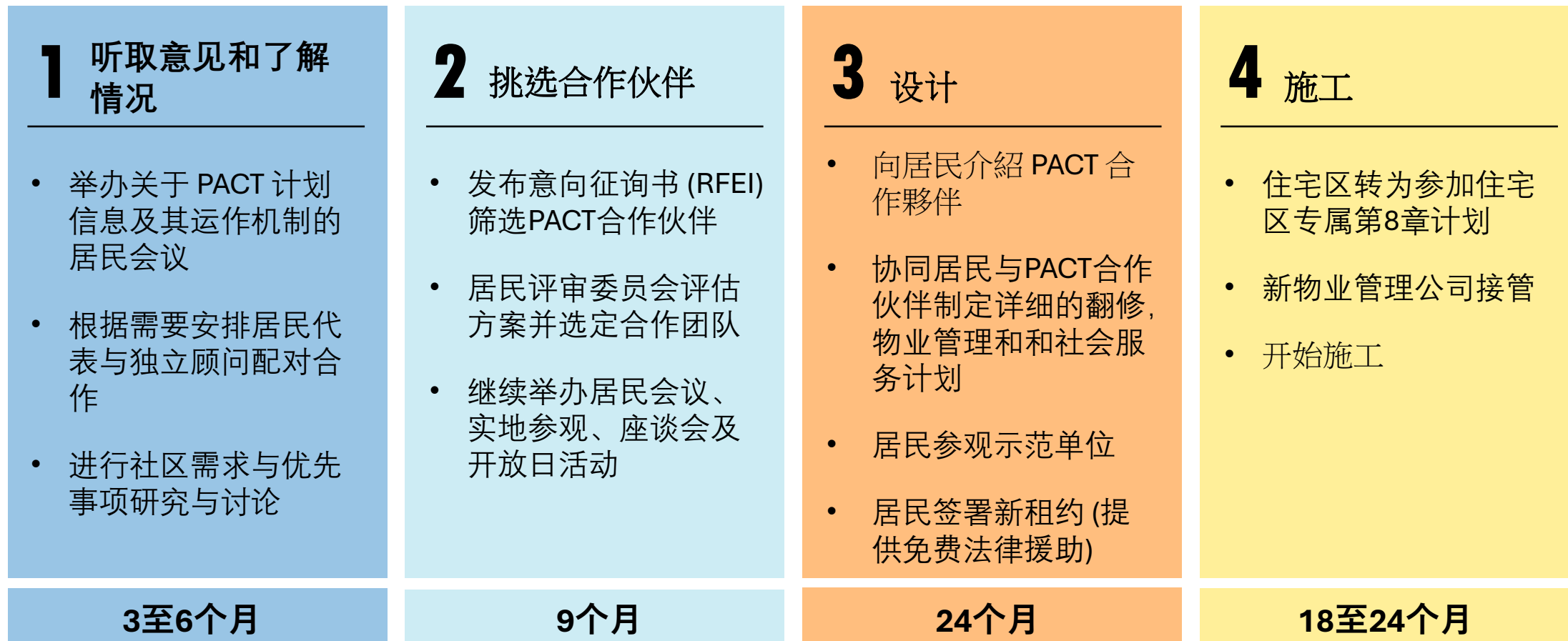
PACT合作伙伴必须为建筑或物业管理领域寻找工作的NYCHA居民预留25%的劳动时间。

更多详细信息，  
请扫描二维码  
请访问我们PACT网站上的  
居民资源页面：  
[on.nyc.gov/nycha-pact](https://on.nyc.gov/nycha-pact)





# PACT社区规划与参与流程

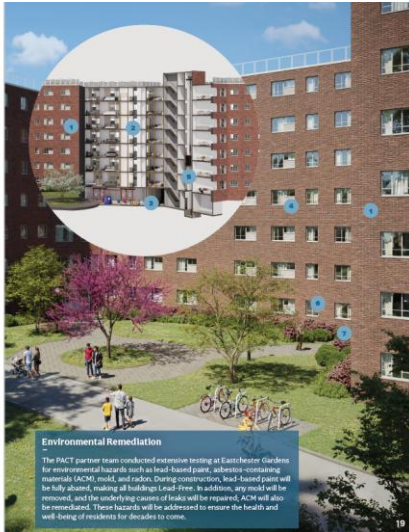


\*上述时间表可能因个别项目需求进行调整





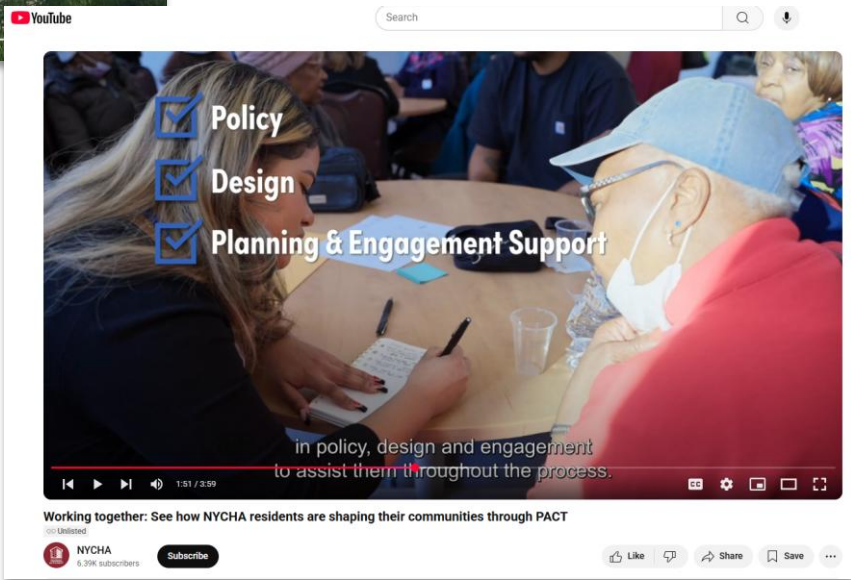
- Buildings BUILDING SYSTEMS**
- Building systems will be significantly upgraded to improve comfort, safety, and functionality across the campus. These improvements will ensure a modern, efficient, and long-lasting infrastructure for Eastchester Gardens.
- Building Envelope**
    - Facade repairs will include color-matched brick and mortar.
    - All windows will be replaced with new energy-efficient casement windows, designed to align with Eastchester Gardens' original historical window style.
  - Electrical**
    - New electrical panels will be installed in apartments with GFCI outlets in kitchens and bathrooms.
  - Domestic Hot Water & Plumbing**
    - NYCHA will complete a new energy-efficient geothermal heating system to provide domestic hot water.
    - Full water, sanitary, and gas line replacement will address existing issues and prevent future leaks.
  - Heating & Cooling**
    - NYCHA's recently completed steam boiler plant will be upgraded with a new efficient hydronic heating system and distribution network including temperature control measures; all existing radiators will be replaced with hydronic radiators.
    - Cooling for all households will be provided through new in-window air conditioning units; each household will receive one air conditioner per living area and bedroom.
  - Elevators**
    - Elevators will undergo modernization to ensure reliability.
  - Ventilation**
    - Corridor ventilation will be improved, and first floor interior bathrooms will receive ventilation improvements.
  - Security**
    - New security infrastructure will include secure lobby doors, key-fob access control for building entries, video and phone intercom systems, comprehensive camera coverage throughout the buildings, and upgraded LED lighting to improve visibility and safety.
- Other building renovations will include:
- Wi-Fi**
    - Broadband infrastructure will be added to provide Wi-Fi free of charge to all residents.
  - Stairs**
    - All staircases, including treads, risers and railings will be replaced.



## Northwest Bronx Scattered Sites 和 Eastchester Gardens 住宅区的社区计划



新影片展示了PACT计划是如何通过充分发挥社区参与和居民意见的作用，打造更强大的社区。观看影片，了解居民在PACT规划过程中实际参与的真实故事。





# 谢谢!

**Jenna Blakeman**

Community Planner, Portfolio Planning  
Real Estate Development Department  
New York City Housing Authority

[Jenna.Blakeman@nycha.nyc.gov](mailto:Jenna.Blakeman@nycha.nyc.gov)  
212-306-3558

**Michael Parkinson**

Director of Community Planning  
Real Estate Development Department  
New York City Housing Authority

[Michael.Parkinson@nycha.nyc.gov](mailto:Michael.Parkinson@nycha.nyc.gov)  
212-306-3720

联系我们获取更多信息!

PACT 电话号码:

**212-306-4036**

电子邮件:

**PACT@nycha.nyc.gov**

网站:

**on.nyc.gov/nycha-pact**