

PACT 計劃概述

Marcus Garvey Houses

2025年11月

Photo: Google Maps



REAL ESTATE DEVELOPMENT
REINVEST - RESTORE - REBUILD

我們為什麼召開會議？

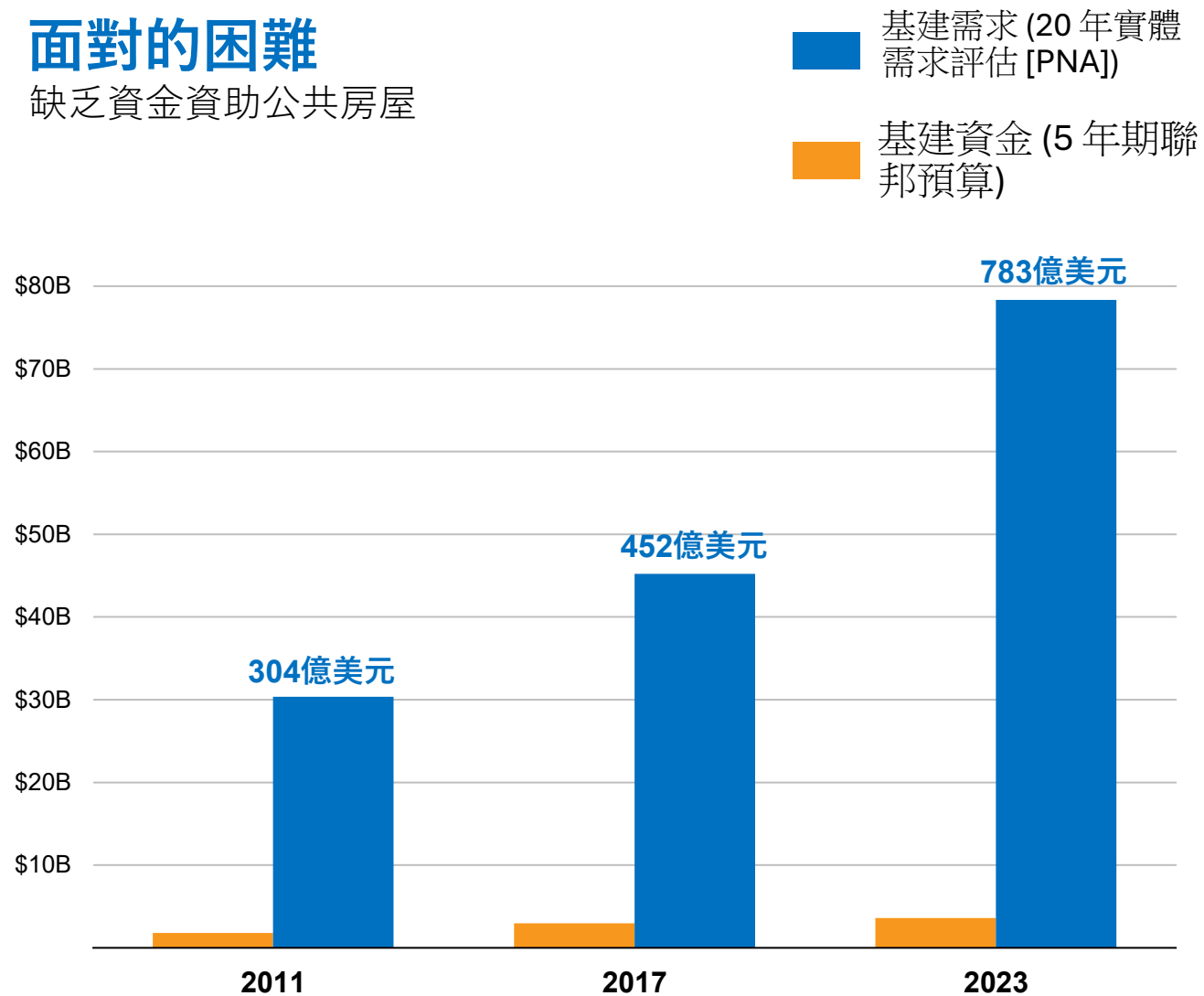
紐約市房屋局 (NYCHA) 住宅區的資金需求在過去數十年持續增加。

通過第9章公共房屋計劃提供的聯邦資金無法滿足住宅區所面臨的需求。

NYCHA 需要 783 億美元為轄下住房單位進行全面的翻新改造工程，但聯邦政府提供的資金僅佔所需總額的一小部分。

面對的困難

缺乏資金資助公共房屋

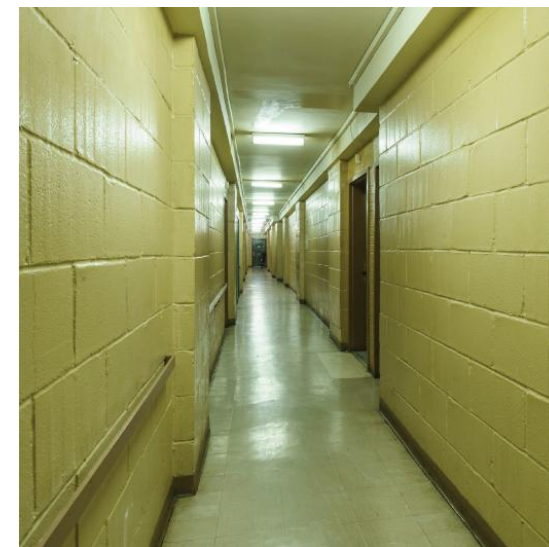


我們為什麼召開會議？

NYCHA 肩負著維護建築設施、保障居民健康安全與福利的責任。

由於多年缺乏投資，我們深知 NYCHA 居民經常面對長期存在的霉菌滋生、漏水、暖氣及熱水供應等問題。

我們已經確定，參加 PACT 計劃是確保您的社區得到保護、您的住房保持安全、健康且租金可負擔性的最佳方式。



圖片展示了 NYCHA 住宅區在轉換至 PACT 計劃前的狀況。

MARCUS GARVEY HOUSES: 簡要概況



814

居民

320

住房單位

4

住宅樓

2

鍋爐

6

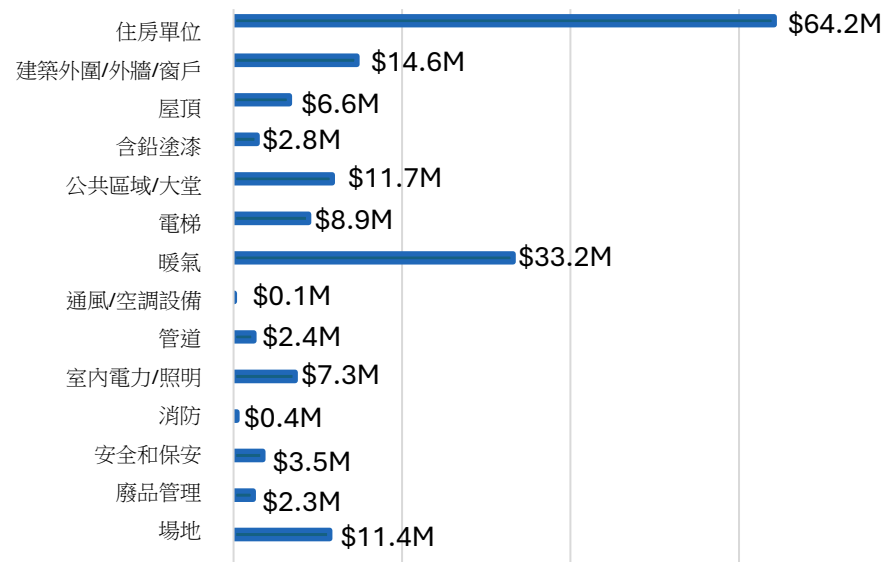
電梯

- 於1985年完成
- 2 個社區空間
- 1 高齡者大樓



需要重大維修的項目

Marcus Garvey Houses 住宅區所需的全部維修項目 (20 年期間): **\$170 百萬**



3.6
每月電梯
服務暫停
次數

440
待修項目

\$528K
每個住房單
位未來20年
所需維修的
項目



1440 East New York Avenue

*Data reflects 20-year physical needs assessment (2023)

什麼是 (PACT) 計劃?

- 通過 PACT 計劃，住宅區將被納入房屋和城市發展部 (HUD) 的租金補助示範計劃(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。
- PACT 計劃將籌集大型維修項目所需的資金，同時保持房屋的永久可負擔性，並保留居民的權利和保障措施。



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。

全面維修

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營運和維護工作。

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

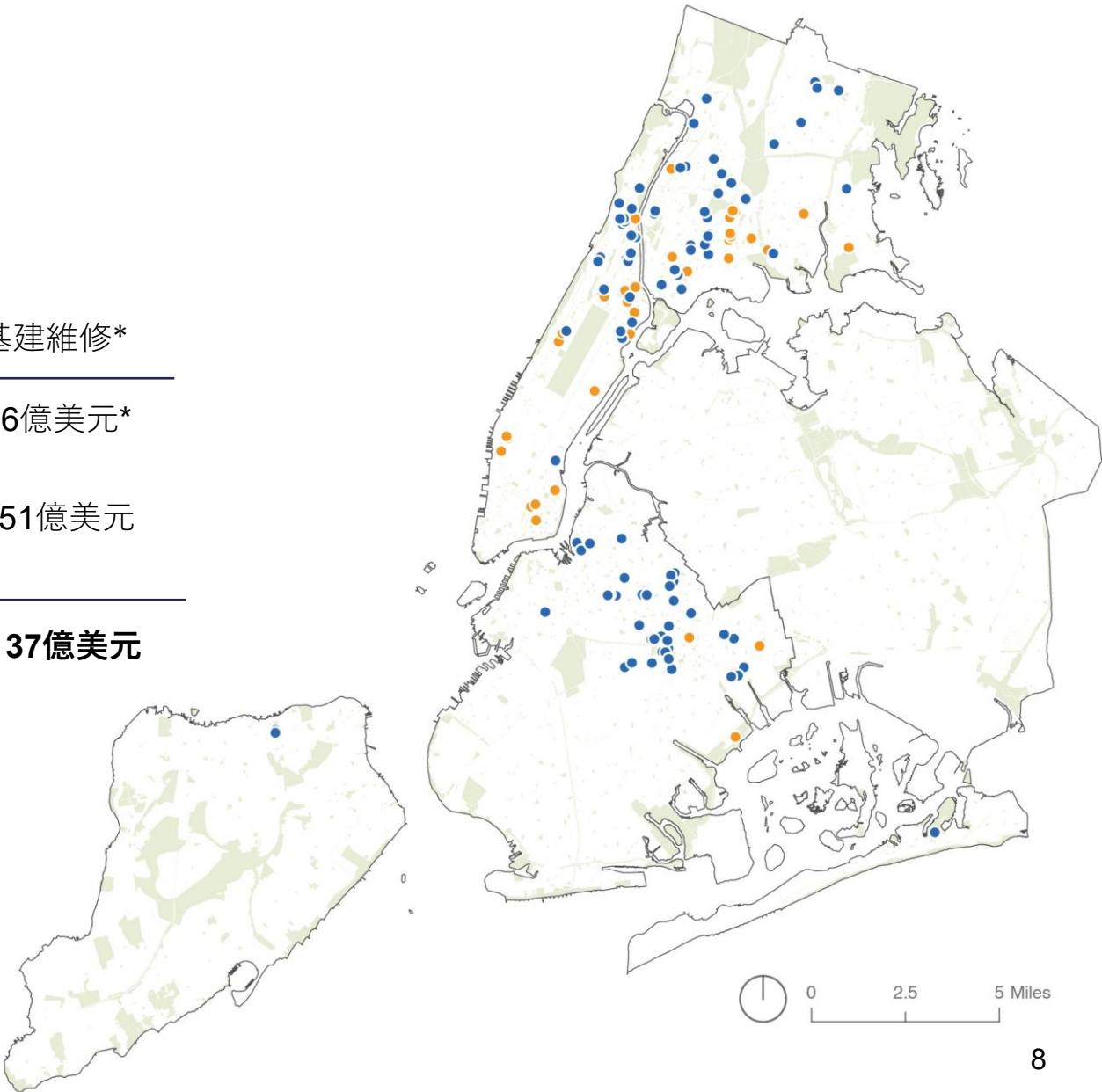


Ocean Bay (Bayside)

現進行的 PACT 項目

價值超過86億美元的基建維修工程已經完成或正在進行中。

	住宅區數量	住房單位數量	基建維修*
● 正在進行或已完成的 建築工程	108	28,580	86億美元*
● 規劃和居民參與部	38	10,793	51億美元
總數	146	39,373	137億美元



* 已完成或即將進行的PACT 計劃的基建維修項目反映了硬成本和軟成本的總和。對於處於規劃和居民參與階段的 PACT 項目，我們使用20年建築實體需求評估 (2023年) 所得結果作為估算。

PACT投資: 住宅區和園區場地

Baychester

配備噴水池的新遊樂場



Williamsburg: 新籃球場



Williamsburg: 社區綠化

PACT投資: 住宅樓設備和基礎設施

Independence
升級供暖系統



572 Warren Street: 新太陽能電池板



Williamsburg: 新窗戶



Independence: 電梯升級

PACT投資: 住宅樓和公共區域

Independence
升級住宅樓大門



Weeksville: 升級門廊



Independence: 新信箱



Twin Parks West: 翻新洗衣房



PACT投資: 保安系統

Independence

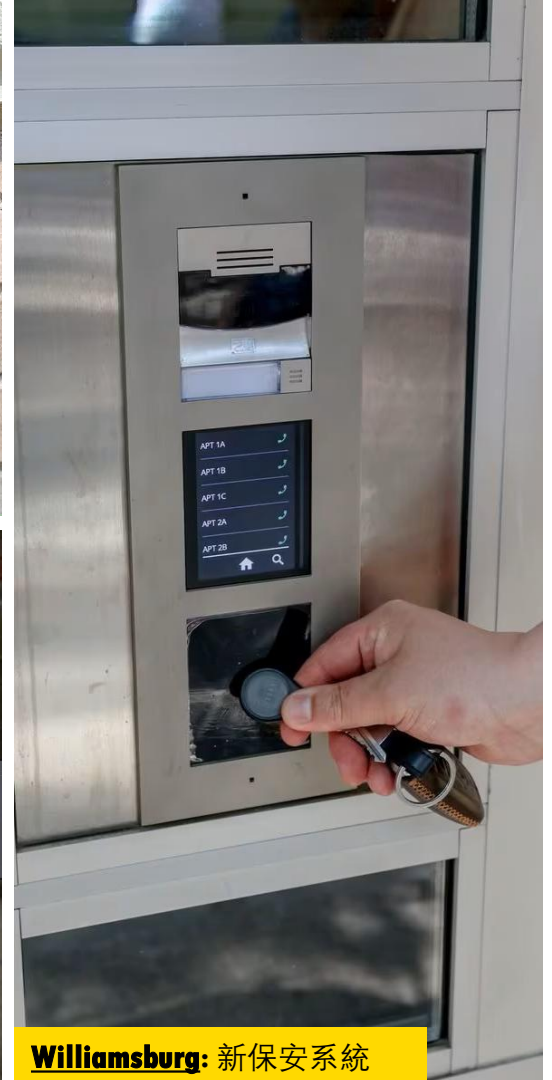
新保安亭



Williamsburg: 24/7 監控攝像機



Independence: 新電子鑰匙系統



Williamsburg: 新保安系統

PACT投資: 住房單位

Independence
全新裝修的廚房



Williamsburg: 翻新客廳



572 Warren Street: 翻新浴室

PACT投資: 健康與安全

Williamsburg

新管道和電線



Williamsburg: 清除含鉛塗漆



Harlem River: 清除含鉛塗漆

完善管理

PACT 物業管理團隊回應迅速，能及時完成維修工單。

87%

按時完成

2024年8月至2025年7月期間:

PACT 物業管理團隊完成了至少 **99%** 的維修工單，其中 **87%** 的維修項目按時完成。

- 電梯故障必須在**4**小時內修復。*
- 暖氣故障必須在**8**小時內修復。*
- 緊急滲漏問題必須在 **2** 天內解決
- 霉菌問題必須在一個月內解決。
- 鼠患必須在**2**個工作天內進行處理
- 其它蟲鼠患問題必須在**7**天內進行處理。

- * 電梯故障導致無法服務，必須在4小時內修復；電梯故障未導致無法服務，必須在10小時內修復。
- * 住宅樓暖氣故障必須在 8 小時內修復。住房單位暖氣故障必須在24小時內修復。

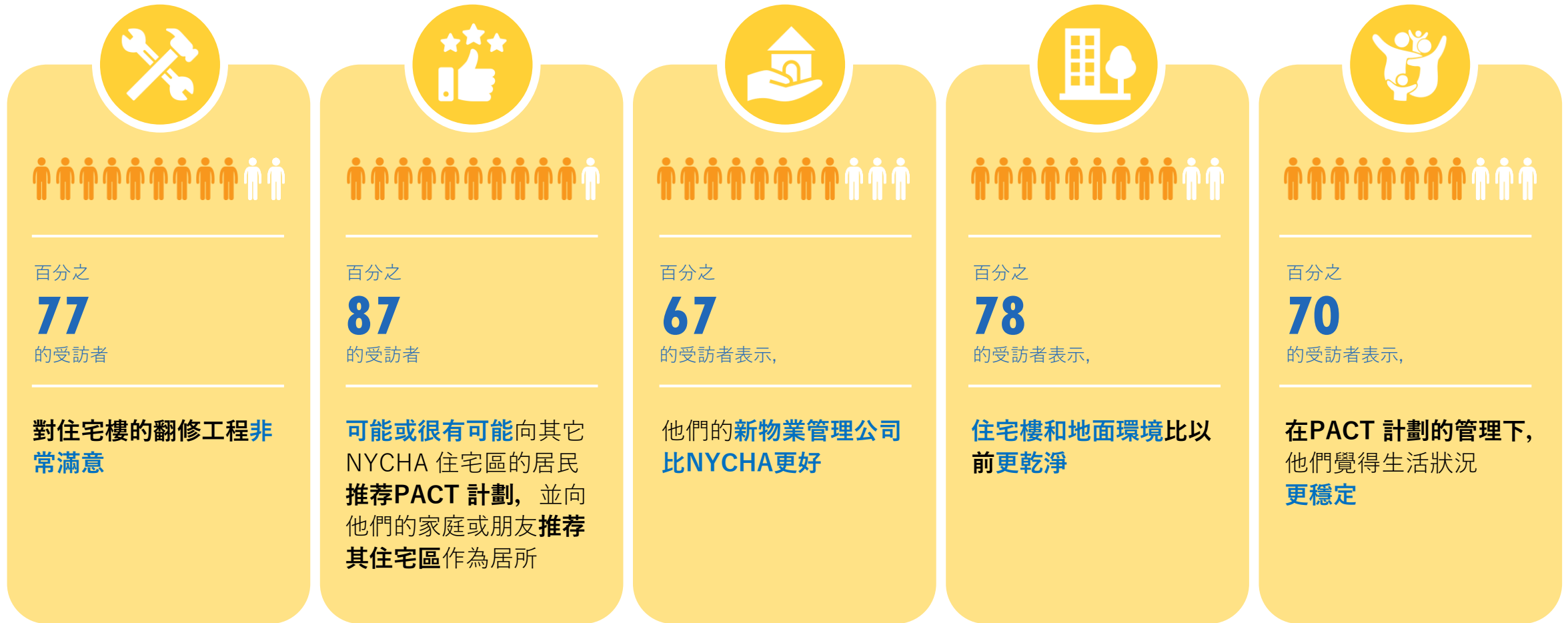


“維護工作做得很出色；如果你的住房單位出現任何問題，你只要提交維修工單，他們就會立即處理。團隊效率高，環境也更整潔了。自翻修工程開始以來，你們好像已了解租戶們的擔憂和要求。自實施 PACT 計劃以來，住宅區環境得到明顯改善。”

Ms. Sharon Nesmith
Twin Parks West 住宅區居民



居民對PACT 計劃的滿意度：問卷調查結果



* NYCHA 已經與一間獨立的規劃和顧問公司合作，對我們已轉換的PACT 住宅區進行關於居民滿意度的綜合問卷調查。到目前為止，已對四個住宅區進行了調查並收回了1,000份問卷調查表。

PACT 居民的保障措施

租金計算

居民繼續支付其調整後家庭總收入的 30% 作為租金。*

*例外情況可能適用於支付固定租金的家庭；目前領取租戶專屬第 8 章房屋租金補助的家庭；屬於 HUD 定義的混合家庭；或簽署了非公共房屋過高收入租約的家庭。

費用

住戶無需支付任何超出其目前支付水平的額外費用、收費或水電費。

第8章補助資格條件

聯邦法規禁止對現有住戶的第8章資格進行重新審核。這意味著居住在該住宅區中的所有現有住戶都將自動符合住宅區專屬第8章房屋租金補助計劃的資格，無論其收入條件、犯罪背景或信用記錄。

自動續租

住戶將簽署一份新的 PACT 第8章租約，該租約與公共住房租約相似；每年自動續約，除非有正當理由，否則不得終止。

臨時安置計劃

在某些情況下，由於工程的規模，可能需要臨時搬遷。翻新工程結束後，居民有權返還原住房單位，PACT 合作夥伴將支付任何包裝和搬遷費用。

合適面積單位調遷安排

所有居住面積過於寬敞或過於擁擠的住戶都必須在其所在住宅區內有合適面積住房單位可供編配時搬遷。這是公共住房和第8章計劃的要求。

居民組織

居民繼續享有組建協會的權利，居民協會將從每戶住房單位獲得 25 美元的租戶參與活動 (TPA) 經費。

申訴聽證會

居民繼續有權向第三方調解員提出申訴聽證。

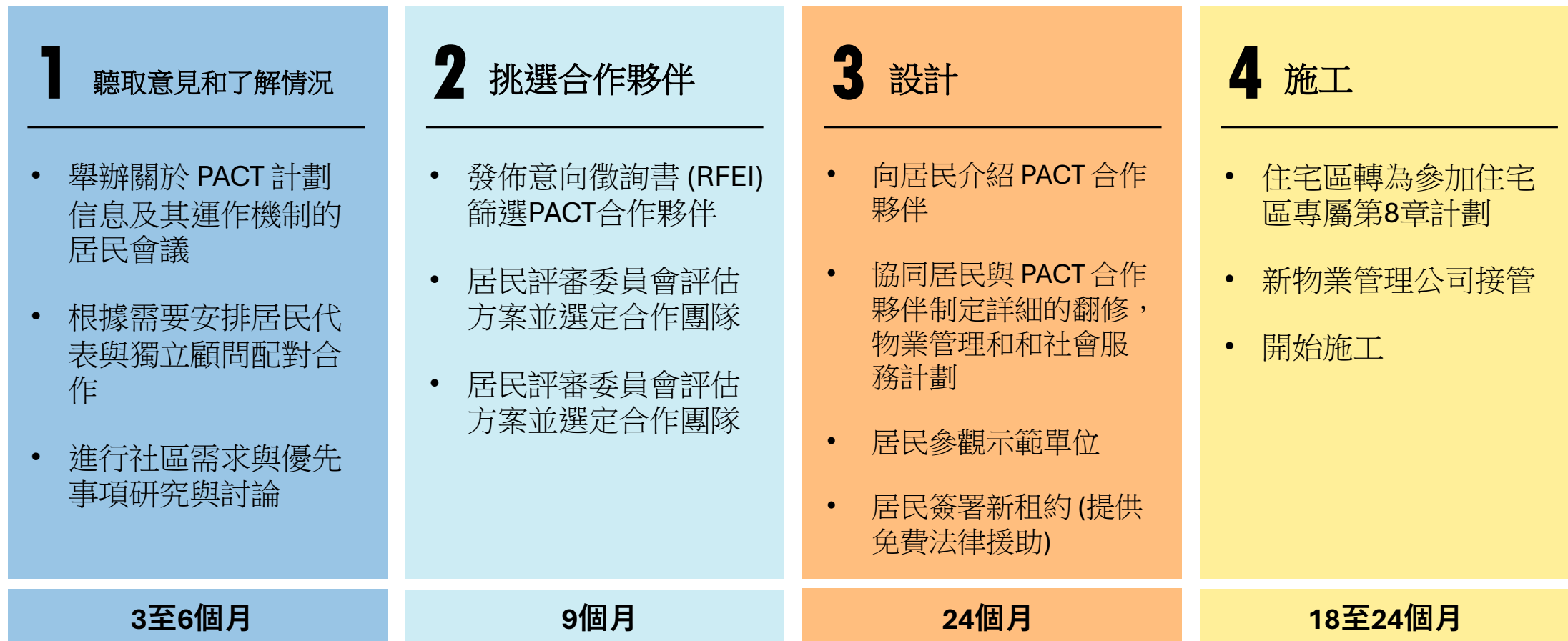
創造就業機會

PACT 合作夥伴必須為建築或物業管理領域尋找工作的 NYCHA 居民預留 25% 的勞動時間。

更多詳細信息，
請掃描二維碼
請造訪我們 PACT 網站上的
居民資源頁面：
on.nyc.gov/nycha-pact



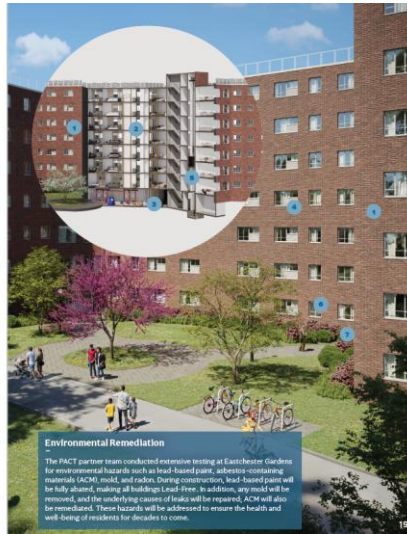
PACT社區規劃與參與流程



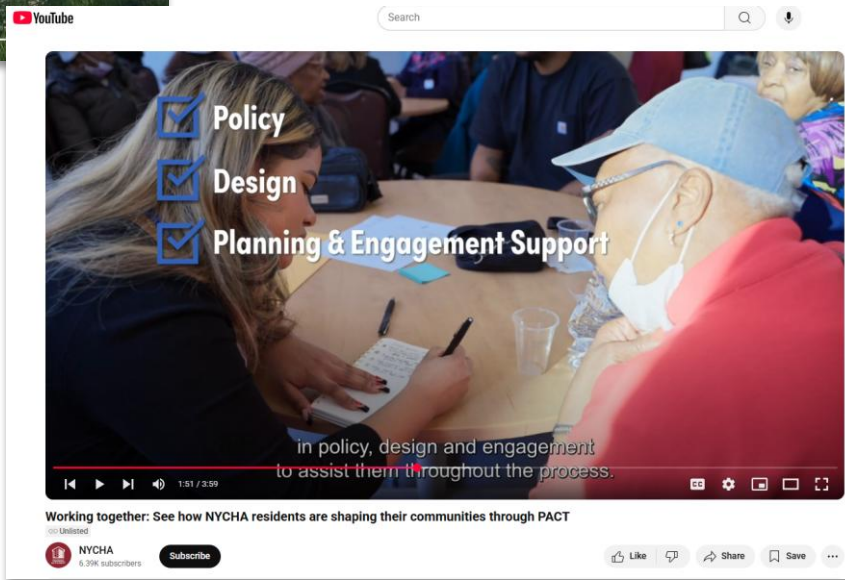
*上述時間表可能因個別項目需求進行調整



- 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 pipe 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 住宅區的社區計劃



新影片展示了PACT計劃是如何通過充分發揮社區參與和居民意見的作用，打造更強大的社區。觀看影片，了解居民在PACT規劃過程中實際參與的真實故事。

參觀 Chelsea Addition 住宅區示範單位



Eastchester Gardens 住宅區設計中心開業



Meltzer Tower 住宅區設計中心開業



Ocean Hill 和 Stuyvesant Gardens 住宅區設計工作室



謝謝!

Jenna Blakeman

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

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
212-306-3720

聯繫我們獲取更多信息!

PACT 電話號碼:
212-306-4036

電子郵件地址:
PACT@nycha.nyc.gov

網站:
on.nyc.gov/nycha-pact