

# FULTON 和 ELLIOTT- CHELSEA 房屋



# FULTON 和 ELLIOTT-CHELSEA 房屋 PACT 改造

2022年5月3日

# 回答您的問題是我們的首要任務

在演說時，我們會關閉音響。但將在會議完結，發問問題時段重開

發問問題:

如用電話

- 撥打\*9顯示舉手（您將被呼召說話）
- 撥打\*6開放音響及說話

如用電腦

- 在問答箱內輸入您的問題
- 點擊發送，或
- 點擊您的虛擬舉手（您將被呼召說話）
- 開啓音響及發問問題

在會議時如有問題，可在問答箱內輸入問題



# 1 PACT 概述及處理歷史

# PACT 是什麼？

- NYCHA需要400億美元來對其房屋進行全面翻新和現代化改造，但聯邦政府只提供了所需資金的一小部分。
- 通過PACT，開發項目包含在租金援助示範 (RAD)，並轉換為更穩定的聯邦資助計劃，稱為**項目依照住房平等法第8章**
- PACT釋放資金以完成全面維修，同時使房屋永久負擔得起，並確保居民享有與公共住房計劃相同的基本權利。

## PACT 投資與改進



Twin Parks West 翻新公寓



Baychester的場地改進



Ocean Bay (Bayside) 的屋頂和太陽能電池板系統維修



Ocean Bay 翻新大樓入口 (Bayside)

# PACT 如何運作

PACT 取決於與私人和非牟利性發展合作夥伴的伙伴關係。這些合作夥伴是根據居民的意見選擇的

## 綜合維修

-開發合作夥伴帶來設計和施工上的專業知識。他們提出了開發過程中的所有實際性需求。

## 專業的管理

物業管理合作夥伴負責建築物及場地的日常運營及保養。

## 擴展服務

與社會服務提供商的合作有助於透過居民的意見而改善地方服務和規劃。

## 公共監控： NYCHA 及居民

轉換後，您的住房發展將繼續處於公共監控之下，NYCHA 將繼續擁有土地和建築物，管理住房平等法第八章的補貼和候補名單，並監控開發條件。如有需要，NYCHA 可以介入解決居民與新物業管理團隊之間可能出現的任何問題。

PACT 使用租金援助示範 (RAD)，旨在確保隨著開發項目過渡到住房平等法第 8 章計劃，房屋始終保持可負擔性，並且居民享有與公共住房計劃相同的基本權利。



Betances



Ocean Bay (Bayside)

在會議時如有問題，可在問答箱內輸入問題

# PACT 居民保護

- 租金將佔您家庭收入的 30%\*。
- 您將有權**組織**
- **居民協會**將繼續獲得資助。
- 您將有權**續訂您的租約**。
- 您的申請將**不會** 轉換後重新篩選。
- 您將能夠**添加親戚**到你的租約。
- 您將繼續擁有**繼承權**
- 你將能夠擁有**申訴聽證會**。
- 您將有機會**申請 PACT 創建的工作**

*\*例外情況可能適用於支付固定租金的家庭、當前基於租戶的Section 8參與者或 HUD 定義的混合家庭。*

## 2 合伙人的介紹



## Fulton 和 Elliott-Chelsea PACT 的合伙人

Fulton 和 Elliott-Chelsea 反映纽约市的多元化融合作为一个由黑人拥有的开发商（Essence）和全国最有成就的可负担房屋保护主义者（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  
and Related Companies

总承包商

Related  
Construction

物业管理

Related Management Company

## 共同發展商



- 一個由黑人擁有的、具有社會影響力的開發公司，由經驗豐富的可負擔房屋保護主義者經營
- 專注於通過社區參與、可持續設計和建立反映他們所服務社區的團隊來發展有機會的社區



- 美國最著名的私人房地產公司之一
- 自從1972年以來開始成為可負擔房屋發展商
- 擁有、經營和管理超過 55,000 可負擔房屋和勞動力住房公寓

# 總承包+物業管理

## RELATED CONSTRUCTION

- 本地招聘合作夥伴
- 具有可負擔及高端住宅、養老、商業和零售的工程管理經驗

## RELATED MANAGEMENT

- 管理超過 67,000 個住宅單位
- 超過48年的可負擔及混合用途管理的經驗
- 在 Fulton 和 Elliott-Chelsea, 將配備 102 名員工, 每週 7 天提供全面的管理和維修服務

# 居民聯絡



- 家庭評估
- 居民聯絡

無限制住房機會 (HOU) 在各種可負擔房屋和混合收入公共住房及補貼住房中運作，專門為因社區重大改造項目而處於過渡期的租戶和居民提供幫助。。

HOU 的使命是確保居民在裝修過程中得到公平對待，並儘量減少身心壓力，同時確保項目及時有效地完成。

# Fulton 和 Elliott-Chelsea 的居民



- 加入居民工作組的機會
- 透明度和開放的溝通
- 更新會議

在會議中如有問題，可在問答箱中輸入

# 3 提案概述

## 提案概述



**2,058**  
個單位的翻新



可負擔/  
勞動力住房  
的新單位



反應及問  
責管理



ADA美國  
殘疾人法案  
修訂

持久及富  
彈性的設計



綠化  
工作



重新設計  
熱及冷氣系統



就業和培訓機會



居民登記



能源及水力系統的  
升級



合作夥伴  
聯盟

解決霉菌，  
鉛，石棉  
的問題

備有出入口  
控制的多層  
保安程序



管道更換

全面的電梯  
現代化改良

**14,000**

GSF 與

CAREMAX  
的健康護  
理及服務



**47,000 GSF**  
全新的社區空間

連接可編程式的公共空間  
長達 4 個街口的藝術徑



重新設計 室內  
及社區空間



# 項目概括

醫療保健服務 | 勞動力培訓 | 增強服務



## PACT 復建

所有18棟大樓的增強單位和社區空間



## 新建築

100 多個新單位



## 公共空間

連接戶外空間、遊樂場、花園的綠色脊柱

在會議中如有問題，可在問答箱中輸入



# 大樓



全面的立面改善



更換窗戶並安裝新的空調裝置



新屋頂及電梯



升級熱/冷、通風、管道、應急電源系統



納入防洪措施



解決鉛、石棉和黴菌問題



ADA 美國殘疾人法案 修改



# 公寓



全新地板、照明、窗戶護理



新廚櫃、檯面、電器



新浴室梳妝台、浴缸/淋浴間、鏡子



新的管道裝置及水龍頭



牆壁的維修、重新粉刷及保溫



在會議中如有問題，可在問答箱中輸入

# 便利設施、大堂和社區空間



便利設施空間升級



重新設計入口及大堂



在Hudson Guild 社區中心擴建新的健身房和禮堂



全面的景觀美化和場地改善

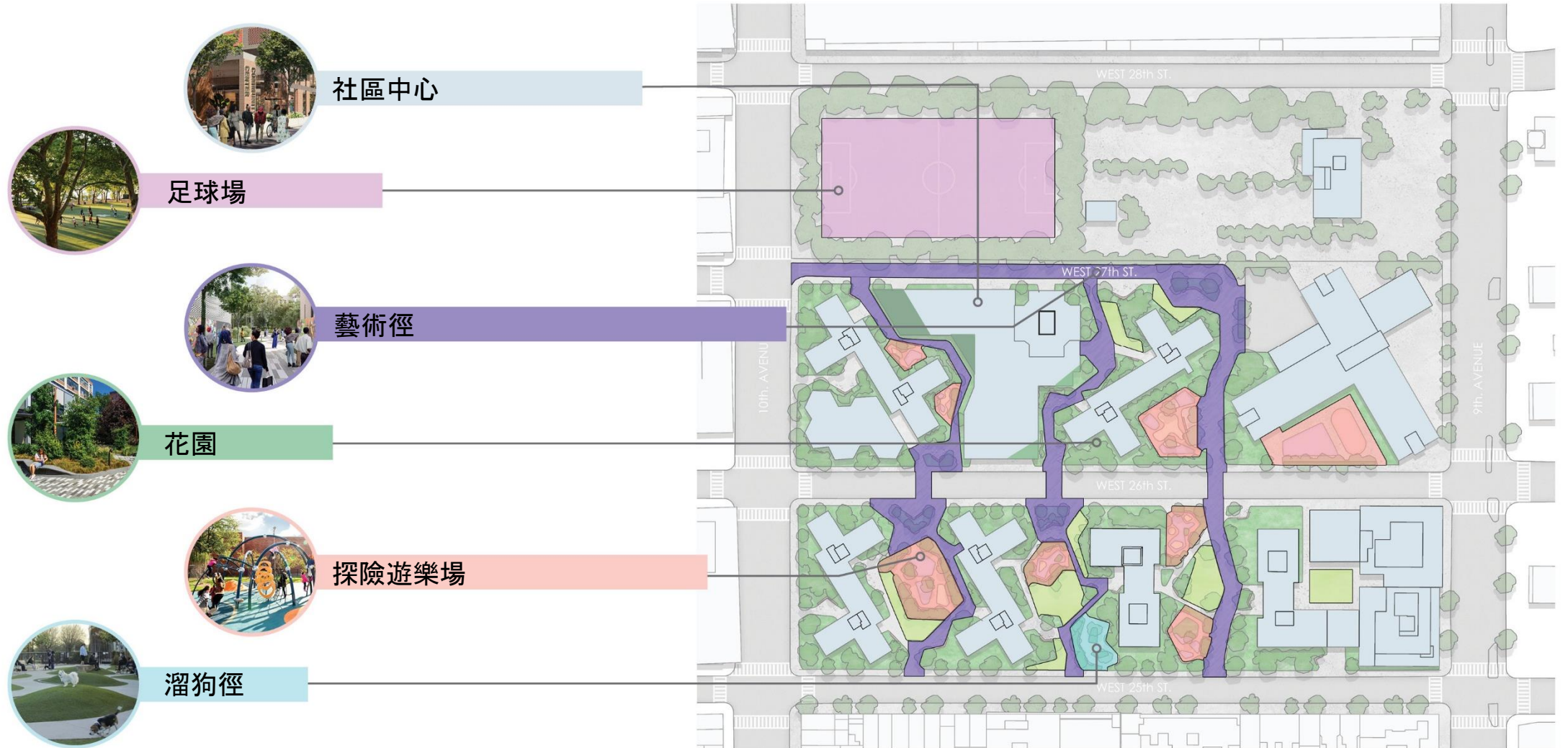


與 Sandbox（以 STEAM 為重點的創新實驗室）等組織合作



# Elliott-Chelsea 地方計劃

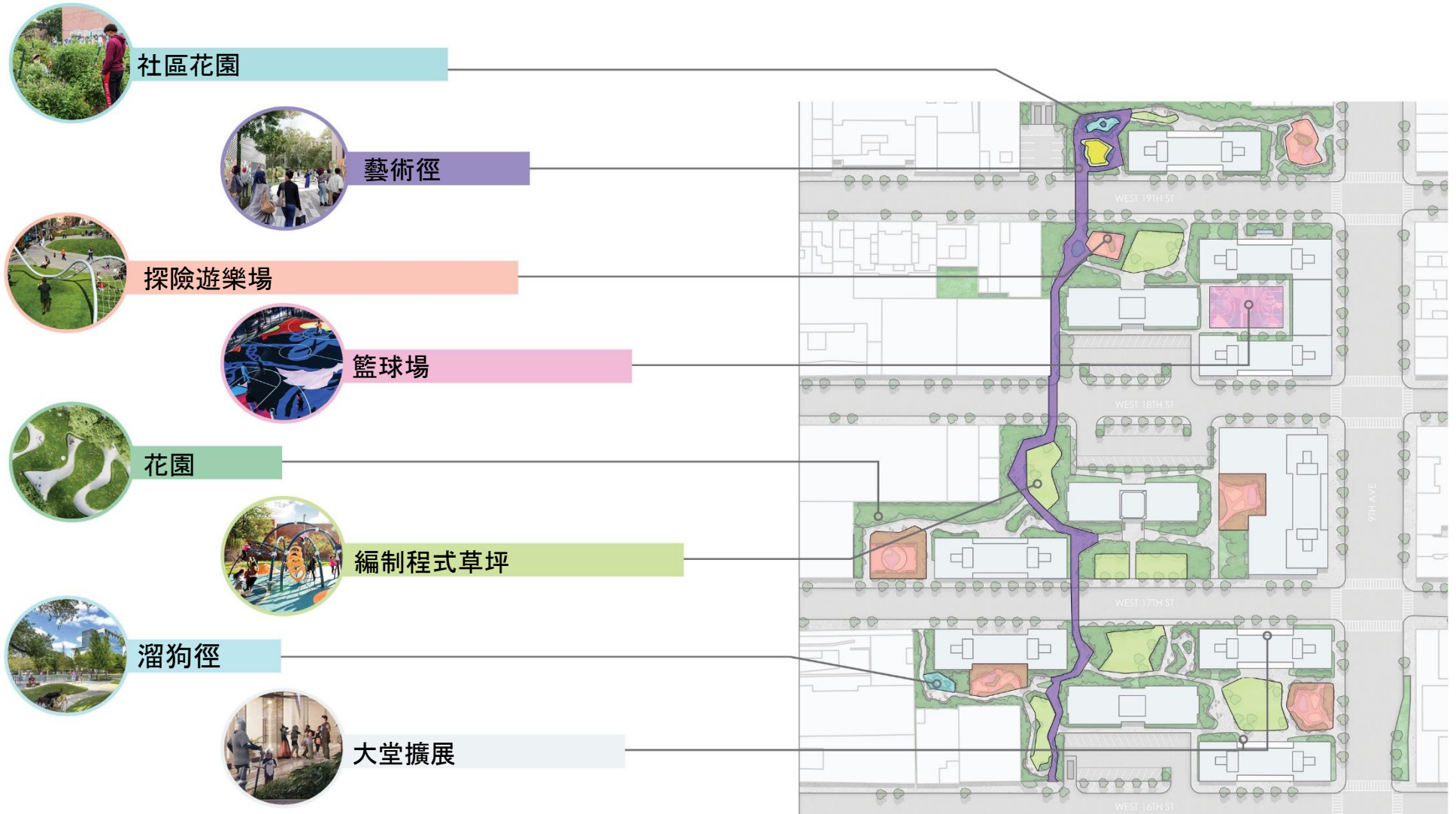
擬議的公共空間改進，最終計劃將受到居民審查和批准



在會議中如有問題，可在問答箱中輸入

# Fulton 地方計劃

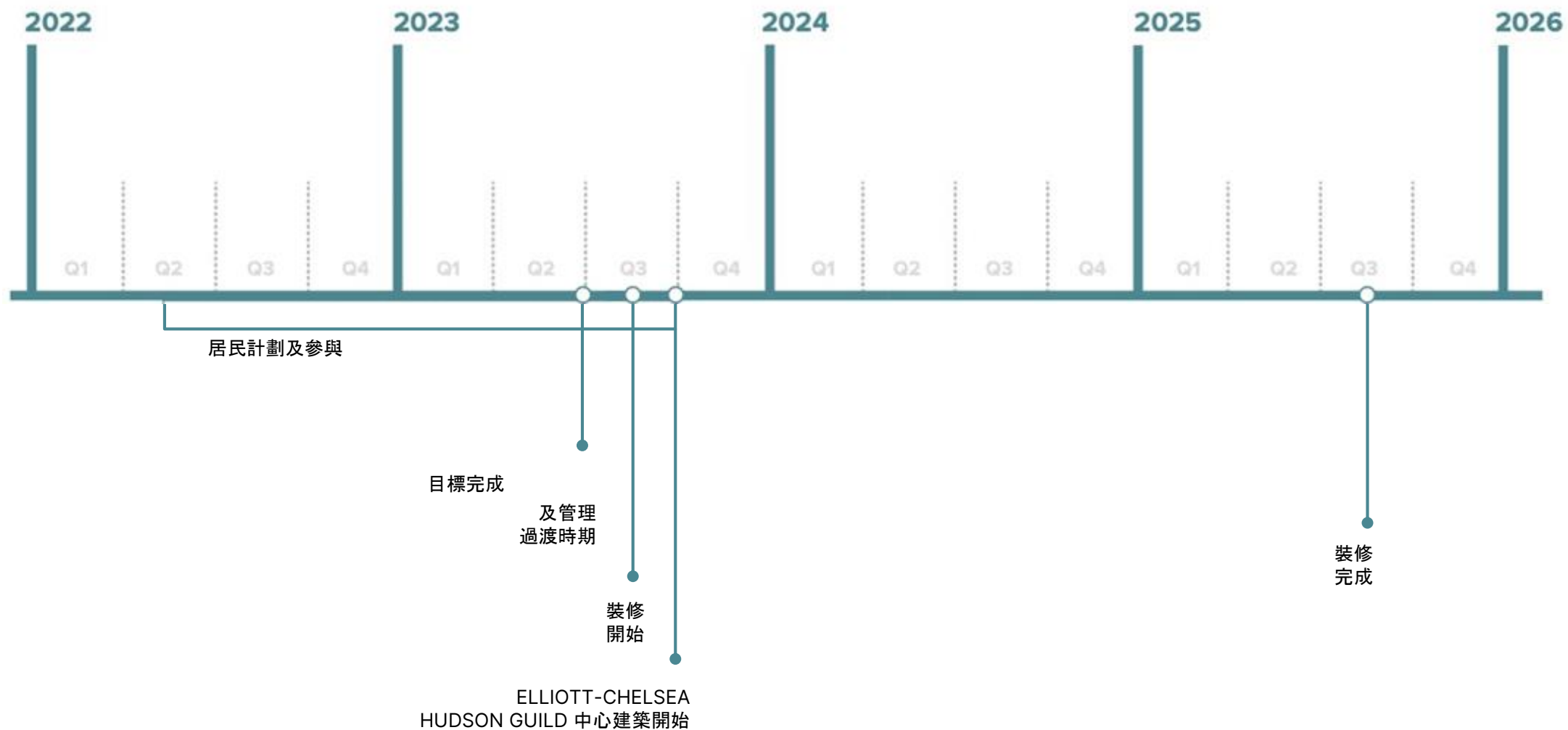
擬議的公共空間改進，最終計劃將受到居民審查和批准



在會議中如有問題，可在問答箱中輸入

## 4 居民參與

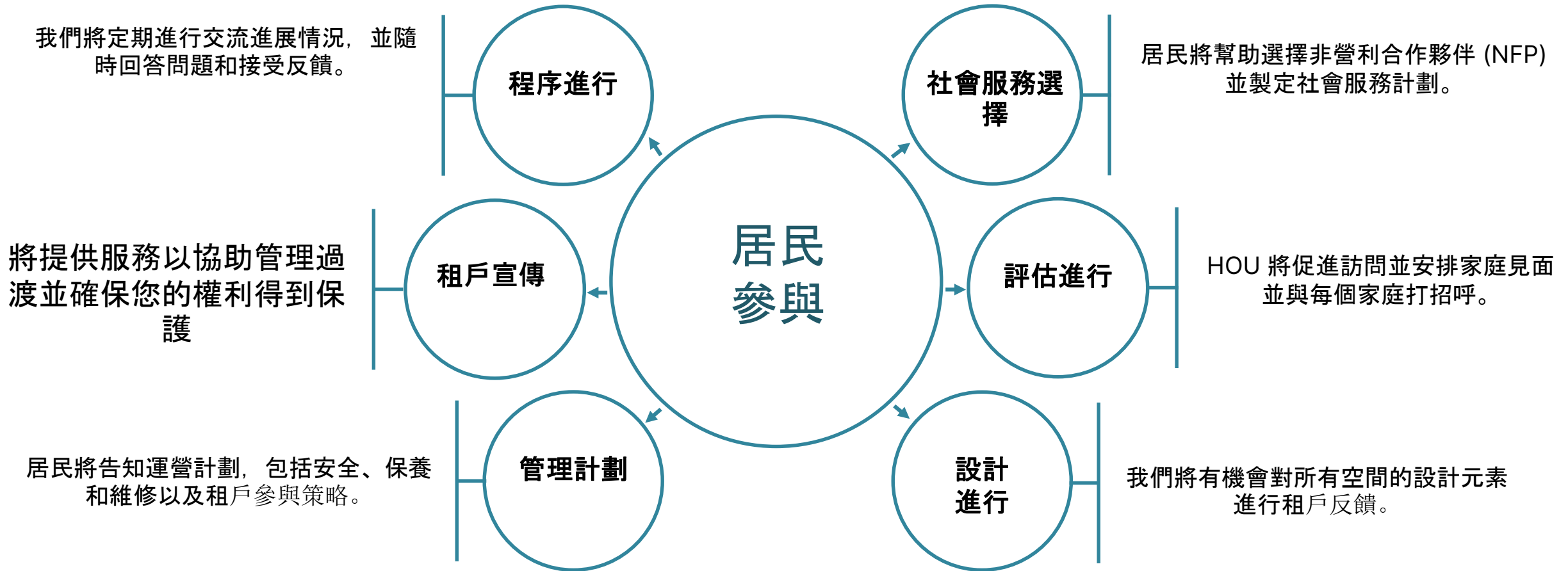
# 項目時間表



在會議中如有問題，可在問答箱中輸入

# 管理及居民過渡期

我們的目標是充當這個社區的管家，以提升每一次互動，並最終提高Fulton 及 Elliott-Chelsea 住宅居民的生活質量。



在會議中如有問題，可在問答箱中輸入



# 管理及居民過渡計劃

提議的會議主題（時間表及會議議程可能會變動）

## 2022年春季

### 會議 1：PACT 合伙人介紹

- NYCHA 主導的最新流程更新和回顧
- 項目團隊介紹
- 分享項目時間表和工作範圍
- 討論 COVID-19 協議
- 提交社區參與計劃草案
- 討論已知的現狀及和潛在的改進
- 即將到來的檢查時間表
- 安全協議
- 社會服務提供者流程概述

## 2022年夏季

### 會議 2：HOU 演說

- HOU 評估流程
- 現狀需求評估的概述和解釋
- 健康與安全協議
- 建築和潛在的臨時物流
- 網站介紹
- 居民團體招聘

### 會議 3：社會服務會議

- 介紹居民資源組織
- 選擇社交媒體的審核流程  
服務伙伴

# 管理及居民過渡計劃

提議的會議主題（時間表及會議議程可能會變動）

2022 年秋季

## 會議 4：物業管理團隊介紹

- 物業管理介紹
- 項目依照住房平等法第8章 (NYCHA 及 REDD)
- 房屋規則
- 備忘錄及樣本版租賃
- 員工結構及辦公時間
- 溝通與回應
- 租賃/轉換的一般限制
- 即將舉行的法律講座/租賃簽約研討會
- 保安強化

## 會議 5：工作機會

- 工作機會介紹
- 工作訓練合伙人介紹
- 就業招聘和培訓時間表
- 申請流程

2022/23 年冬季

## 會議 6：工作範圍會議

- 設計和施工細節
- 大樓及單位檢查的結果
- 大樓系統和場地
- 單位內維修和翻新

在會議中如有問題，可在問答箱中輸入

# 5 保安計劃

# 保安計劃

我們將有一個團隊 24/7 全天候在現場為兩個地點提供更高級別的保安服務。



保安主任



地勤



出入控制



指揮中心



攝像機



屋頂警報系統



每月保安會議



徽章示例



指揮所示例



制服示例



接待保安站示例

在會議中如有問題，可在問答箱中輸入

## 6 社會服務及本地招聘

# 增強保安服務

居民服務



文化及教育



## 社會服務供應者

勞動力發展



連接性



Hudson Yards  
聘請網絡

Hudson Yards  
工作培訓

# 本地聘請及社會服務

## 聘請計劃

- 提供建築和物業管理工作機會
- NYCHA 居民將可優先擔任這些職位
- 我們與本地勞動力培訓組織合作，為居民提供服務並開始為這些職位空缺做準備



非傳統女性就業 (NEW)



Andromeda社區倡議 (ACI)



紐約建築技能 (BSNY)

更多即將到來

## 7 下一部份問加答



## 下一部份

- 開始 HOU 家庭評估
- 開始大樓評估
- 招募常駐小組委員會成員



在會議中如有問題，可在問答箱中輸入

## 保持聯絡

### NYCHA

撥電212-306-4036

電郵 [PACT@NYCHA.NYC.GOV](mailto:PACT@NYCHA.NYC.GOV)

網址 <http://on.nyc.gov/nycha-pact>

#### 問題關於

- 永久，可負擔，承諾共同(PACT) 計劃
- 項目依照住房平等法第8章
- 如何計算租金
- 現時保養/維修/租用問題

### ESSENCE/RELATED

電郵 [FEC@ESSENCEDEV.COM](mailto:FEC@ESSENCEDEV.COM)

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

即將來臨

#### 問題關於：

- 演講材料
- 設計及建築
- 新的物業管理
- 未來會議日期及話題

# FULTON 和 ELLIOTT- CHELSEA 房屋

