

# 規劃 PACT

(共同的永久負擔能力承諾)

## Meltzer Tower 居民會議

9月29日，星期四



# 議程

## 1 / PACT 概述 (共同的永久負擔能力承諾)

- 什麼是契約？
- PACT 的工作原理
- 居民保護
- 已完成和活躍的 PACT 項目

## 2 / 社區簡介

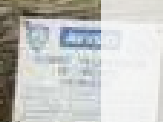
## 3 / 居民和社區參與過程

## 4 / 下一步工作

# NYCHA 的使命

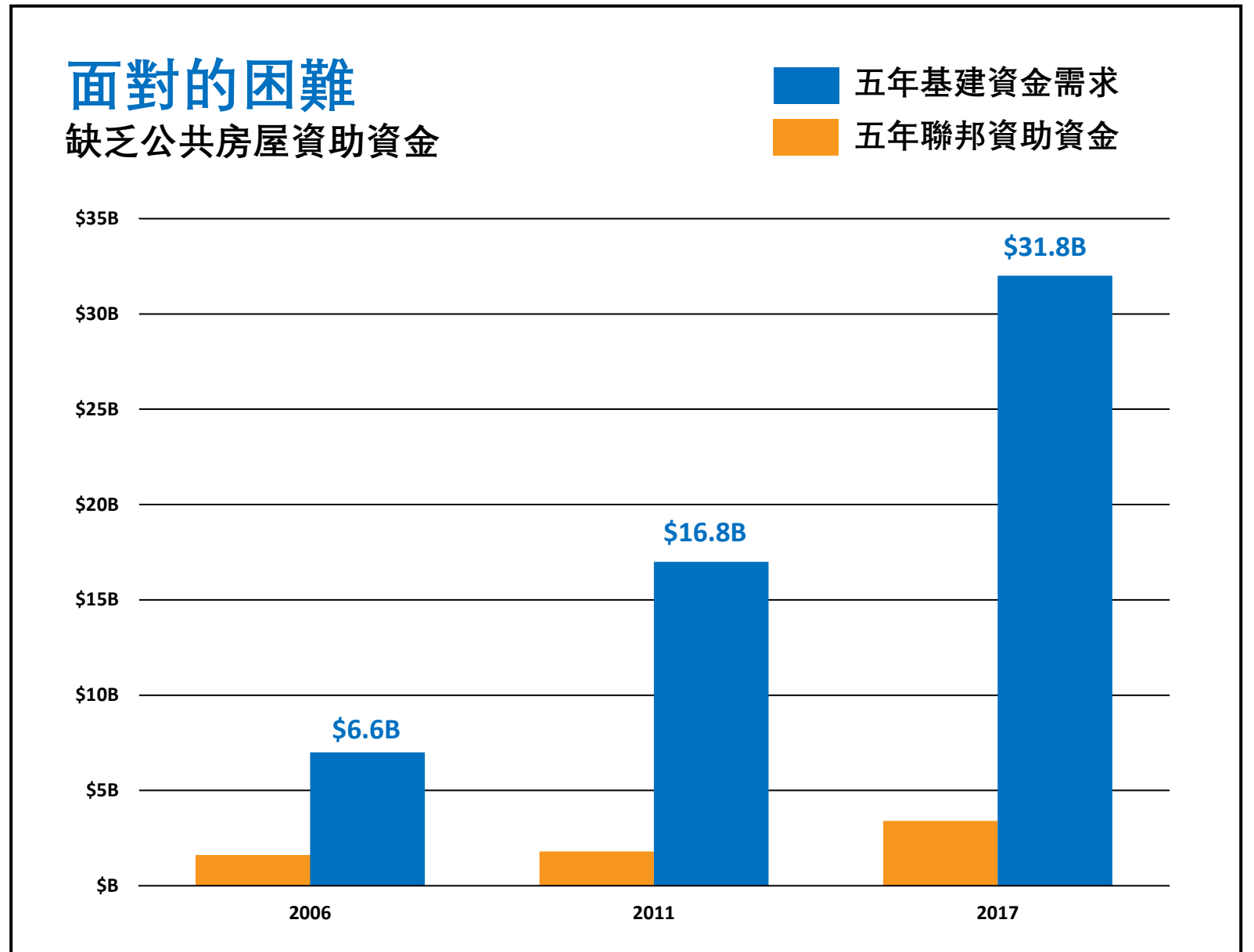
“提供安全，廉租的住房和各項社會和社區支援服務，增加紐約市中低收入家庭的機會。”

CASTLE HILL  
HOUSES  
MAINTENANCE  
& DELIVERIES  
DOWN RAMP



# 什麼是PACT?

- NYCHA 預計需要400億美元資金對其轄下所有住宅樓進行全面翻修和翻新工程，但是聯邦政府只提供了這些改善工程所需資金的一小部份。
- 通過PACT計劃，您的住宅區將參加租金補助示範計劃(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。
- 轉換工作讓NYCHA籌集資金完成您所居住住宅區的全面翻修工程，同時確保您所居房屋租金維持永久平價性及居民享有與公共房屋計劃賦予的同等基本權利。



# 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。

## 全面翻修

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

您所居住住宅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。



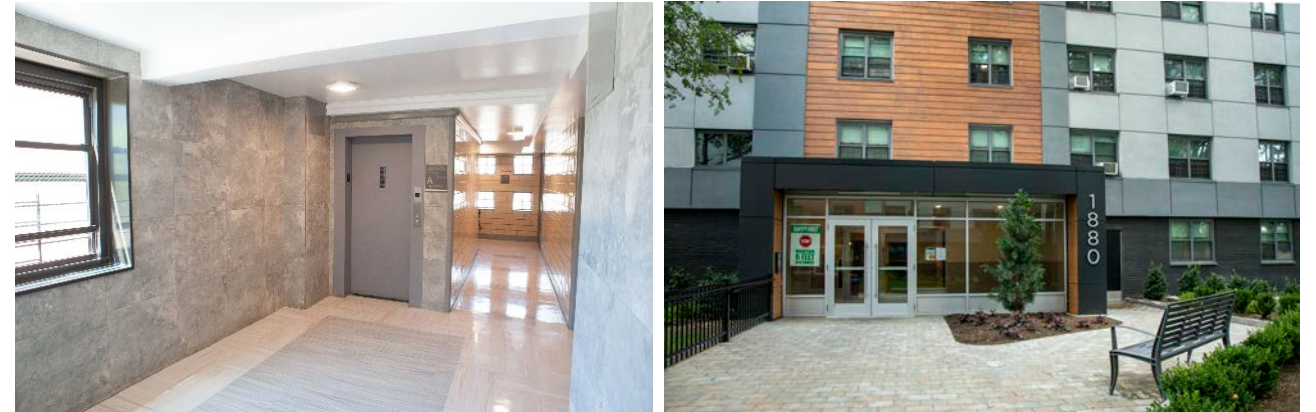
# PACT投資和改善項目

## 住宅區和園區



翻新Baychester 住宅區和Betances住宅區

## 住宅樓



翻新Ocean Bay (Bayside)住宅區和Baychester住宅區的住宅樓

## 設施



新安裝和翻修Ocean Bay (Bayside)住宅區的住宅樓設施

## 住房單位



重新裝修Twin Parks West住宅區住房單位

# PACT居民保護

- 您所支付的租金將不會超過家庭收入的百分之30。\*
- 您將有組織的權利。
- 居民協會將繼續獲得資助。
- 您將有續租的權利
- 住宅區完成轉換後，您的申請將無需再接受審查。
- 您可在租賃合約中增加家庭成員。
- 您將繼續擁有租賃繼承權。
- 您將可提出申訴聽證。
- 您將有機會申請由PACT提供的工作。

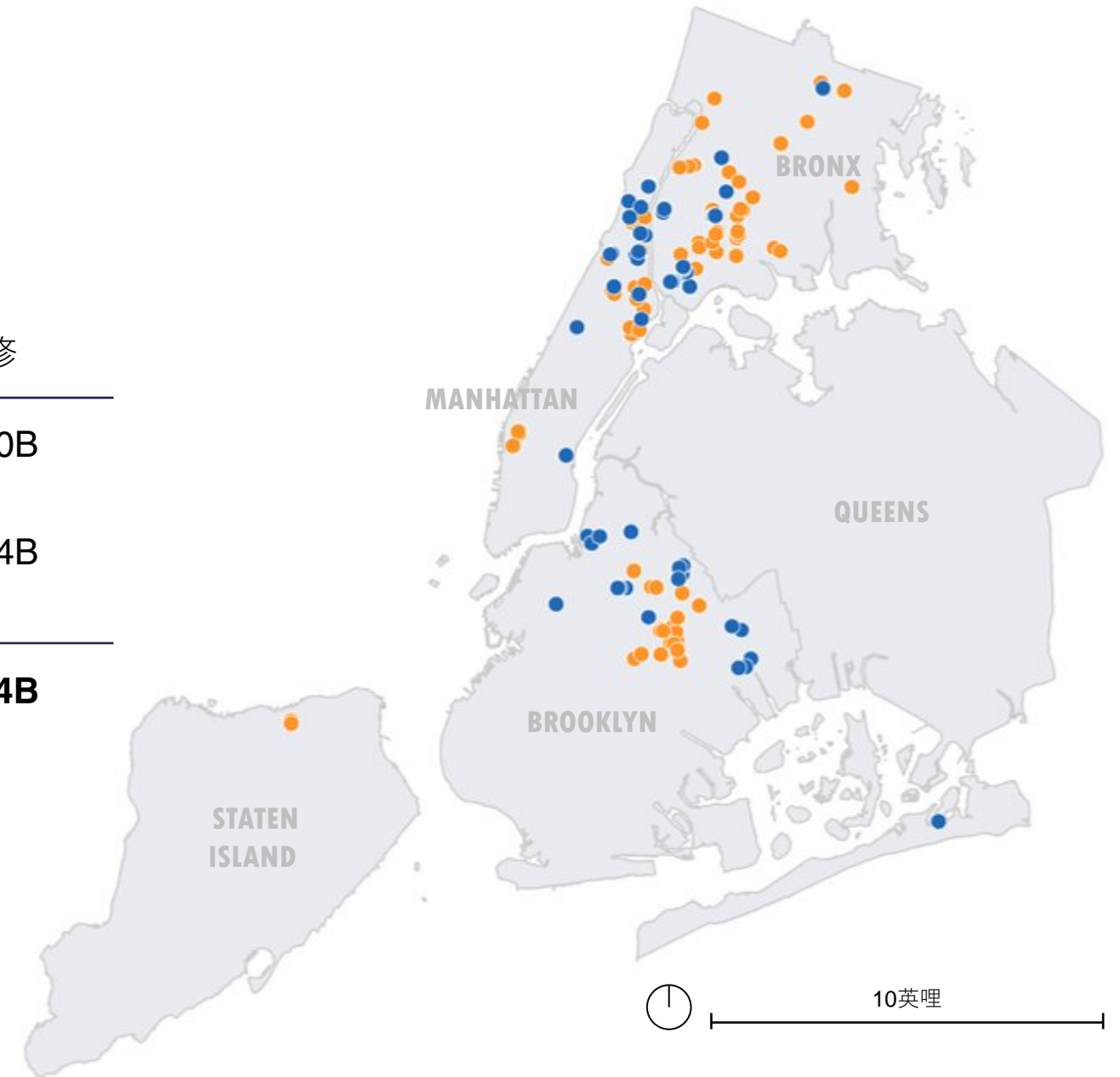
\*根據HUD 規定，例外情況適用於支付固定租金，現持租客專屬第8章租金補助券的住戶，或混合型家庭。



# PACT Projects

近 34 億美元的資本維修已經完成或正在進行中。





	住宅區數量	住房單位數量	大修
● 轉換PACT 住宅區	58	15,426	\$3.40B
● 現進行的PACT 項目	75	19,733	\$3.64B
<b>全部的</b>	<b>133</b>	<b>35,159</b>	<b>\$7.04B</b>



\* 已完成 PACT 開發項目的資本維修反映了硬成本和軟成本。對於活躍的 PACT 項目，我們使用 5 年 PNA 來估算其資本維修。



# 在建或完成

住宅區名稱	住房單位	基建維修工程*	轉換日期
 Ocean Bay (Bayside)	1,395	\$317m	Dec 2016
Twin Parks West (Sites 1 & 2)	312	\$46m	Oct 2018
 Betances I; Betances II, 9A; Betances II, 13; Betances II, 18; Betances III, 9A; Betances III, 13; Betances III, 18; Betances IV; Betances V; Betances VI	1,088	\$145m	Nov 2018
Franklin Avenue Conventional (I-III); Highbridge Rehabs (Anderson Ave and Nelson Ave)	336	\$38m	Nov 2018
 Baychester; Murphy	722	\$116m	Dec 2018
Hope Gardens; Palmetto Gardens; Bushwick II (Groups A&C); Bushwick II (Groups B&D); Bushwick II CDA (Group E)	1,321	\$280m	Jul 2019
 Independence; Williams Plaza; Armstrong I & II; Weeksville Gardens; Berry St-South 9th St; Marcy Ave-Greene Ave Site A & B; 572 Warren St	2,625	\$434m	Feb 2020
335 East 111th Street; 344 East 28th Street; Park Avenue-East 122nd, 123rd Streets; Manhattanville Rehab (Groups 2&3); Public School 139 (Conversion); Fort Washington Avenue Rehab; Grampion; Washington Heights Rehab (Groups 1&2); Washington Heights Rehab Phase III & IV (C&D); Samuel (MHOP) I-III; Wise Towers	1,718	\$383m	Nov 2020
Boulevard, Belmont-Sutter Area & Fiorentino Plaza	1,673	\$483m	Dec 2021
Linden & Penn-Wortman	1,922	\$430m	Dec 2021
Williamsburg	1,621	\$493m	Dec 2021
Harlem River I & II	693	\$236m	Feb 2022
<b>全部的:</b>	<b>15,426</b>	<b>\$3.40B</b>	



Ocean Bay (Bayside)



Betances



= 施工完成

\* 根據5年建築實體需求報告 (PNA) 進行，並非發展商的實際規模；預定轉換日期





照片（從左至右）：Ocean Bay (Bayside) 翻新廚房； Betances Houses 的戶外空間





照片（從左至右）：Baychester 的戶外聚集區；Betances Houses 的大堂空間



# Meltzer Tower 住宅區



**251**  
居民

**4**  
鍋爐

**231**  
住房單位

**2**  
電梯

**1**  
住宅樓



 Meltzer Tower



# 社區空間

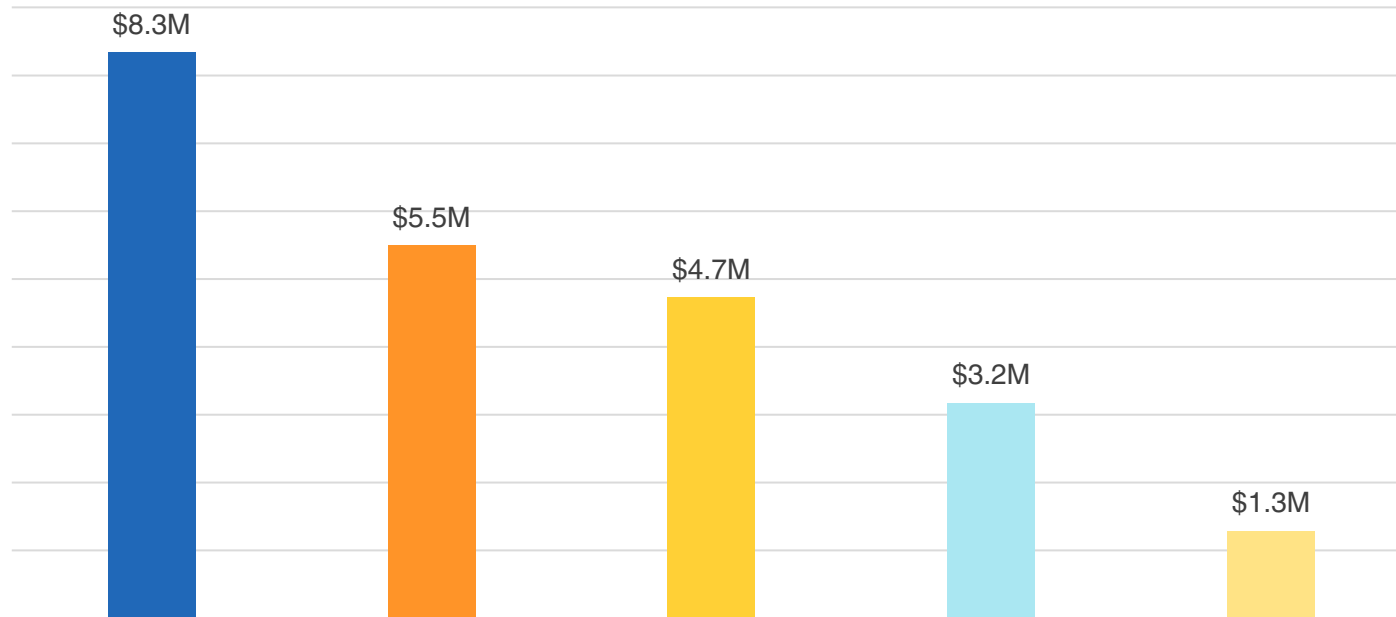
ID	社區使用	狀態	配偶	平方呎	住宅區地址
A	長者中心	非空置	University Settlement Society of New York, Inc.	1,510	94 East 1 <sup>st</sup> St



 Meltzer Tower

# 大型維修工程成本：Meltzer Tower

總維修工程成本 = \$23M



## 住房單位

- 廚房
- 浴室
- 地板
- 天花板

## 住宅樓

- 窗戶
- 樓頂
- 樓梯間
- 斜波道

## 公共空間

- 信箱處
- 走廊
- 大樓進出門
- 大堂

## 系統

- 電梯
- 電力
- 暖氣
- 熱水

## 住宅區 + 園區

- 景觀
- 遊樂園
- 停車場
- 人行道

每個住房單位所需總成本



含鉛油漆檢測：根據PACT進行的檢測結果，清除含鉛油漆的計劃將納入PACT項目中。

# 居民和社區參與過程

聆聽和了解 2022年秋季	甄選合作夥伴 2022年秋季至2023年春季	設計 2023年夏季至2024年秋季	施工 2024年秋季至2026年
<p>關於社區所需和優先項目的初期居民推廣和徵詢會</p> <p>進行住宅樓和住房單位檢查</p>	<p>公佈意向徵集書 (RFEI) 挑選發展商合作夥伴</p> <p>繼續召開居民信息通報會</p> <p>審查提案並選擇開發團隊</p>	<p>向居民介紹發展團隊</p> <p>與居民一起制定詳細的康復、物業管理和社會服務計劃</p> <p>居民簽署新租約</p>	<p>住宅區轉換至第8章補助計劃</p> <p>新物業管理公司承擔管理工作</p> <p>開始進行維修工程</p>

# 下一步工作

## 1. PACT 合作夥伴選擇

我們將與駐地領導共同為項目選擇最佳開發團隊。

## 2. PACT 合作夥伴介紹

選定的 PACT 合作夥伴將向居民介紹自己，我們將共同為開發製定詳細的康復和社會服務計劃。

## 3. 繼續 PACT 課程

我們將繼續舉辦基於主題的信息性討論，讓居民為這一過渡做好準備。

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**