

# PACT 计划

## 永久共同负担能力承诺

*(Permanent Affordability Commitment Together)*

### West Brighton I & II

居民会议#3

2022 年 6 月

**PLANNING  
FOR PACT**



# 议程

- PACT: 永久共同负担能力承诺
  - 什么是PACT?
  - PACT如何运作?
- 居民保护
- 已完成和进行中的PACT项目
- West Brighton项目时间表
- 社区反馈
- 后续步骤

# NYCHA 的使命

"提供安全，廉租的住房和各项社会和社区支持服务，增加纽约市中低收入家庭的机会。"

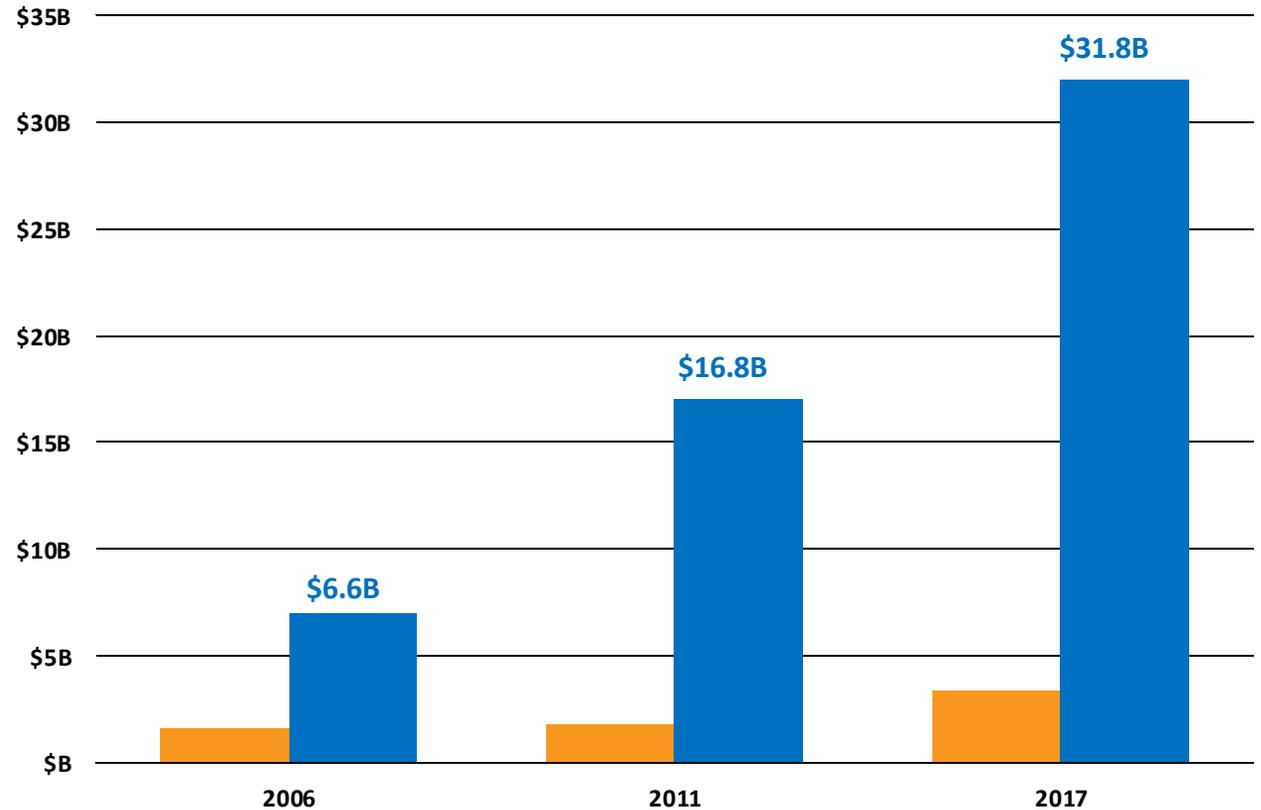
# 什么是PACT？

- NYCHA 预计需要400亿美元资金对其辖下所有住宅楼进行全面翻修和翻新工程，但是联邦政府只提供了这些改善工程所需资金的一小部份。
- 通过PACT计划，您的住宅区将参加租金补助示范计划（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。
- 转换工作让NYCHA筹集资金完成您所居住住宅区的全面翻修工程，同时确保您所居房屋租金维持永久平价性及居民享有与公共房屋计划赋予的同等基本权利。

## 面对的困难

缺乏公共房屋资助资金

■ 五年基建资金需求  
■ 五年联邦资助资金



# 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。

## 全面翻修

发展合作伙伴带来专业的设计和建筑团队。他们解决住宅区所有的建筑实体需要。

## 专业的管理公司

物业管理公司负责住宅楼和住宅区的日常运营和维护工作。

## 完善的服务

与社会服务机构合作，采纳居民所提的意见和建议，改善住宅区内的社会服务质量和规划。

## 公共监管

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。



Betances



Ocean Bay (Bayside)

\* PACT利用可帮助住宅区转换至第8章租金补助计划的租金补助示范计划 (RAD)，确保住房单位租金永久平价性并确保居民拥有与公共房屋居民相等的基本权利。

# PACT投资和改善项目

## 住宅区和园区



翻新Baychester住宅区和Betances住宅区



## 住宅楼



翻新Ocean Bay (Bayside) 住宅区和Baychester住宅区的住宅楼



## 设施



新安装和翻修Ocean Bay (Bayside) 住宅区的住宅楼设施



## 住房单位



重新装修Twin Parks West住宅区住房单位



# PACT居民保护

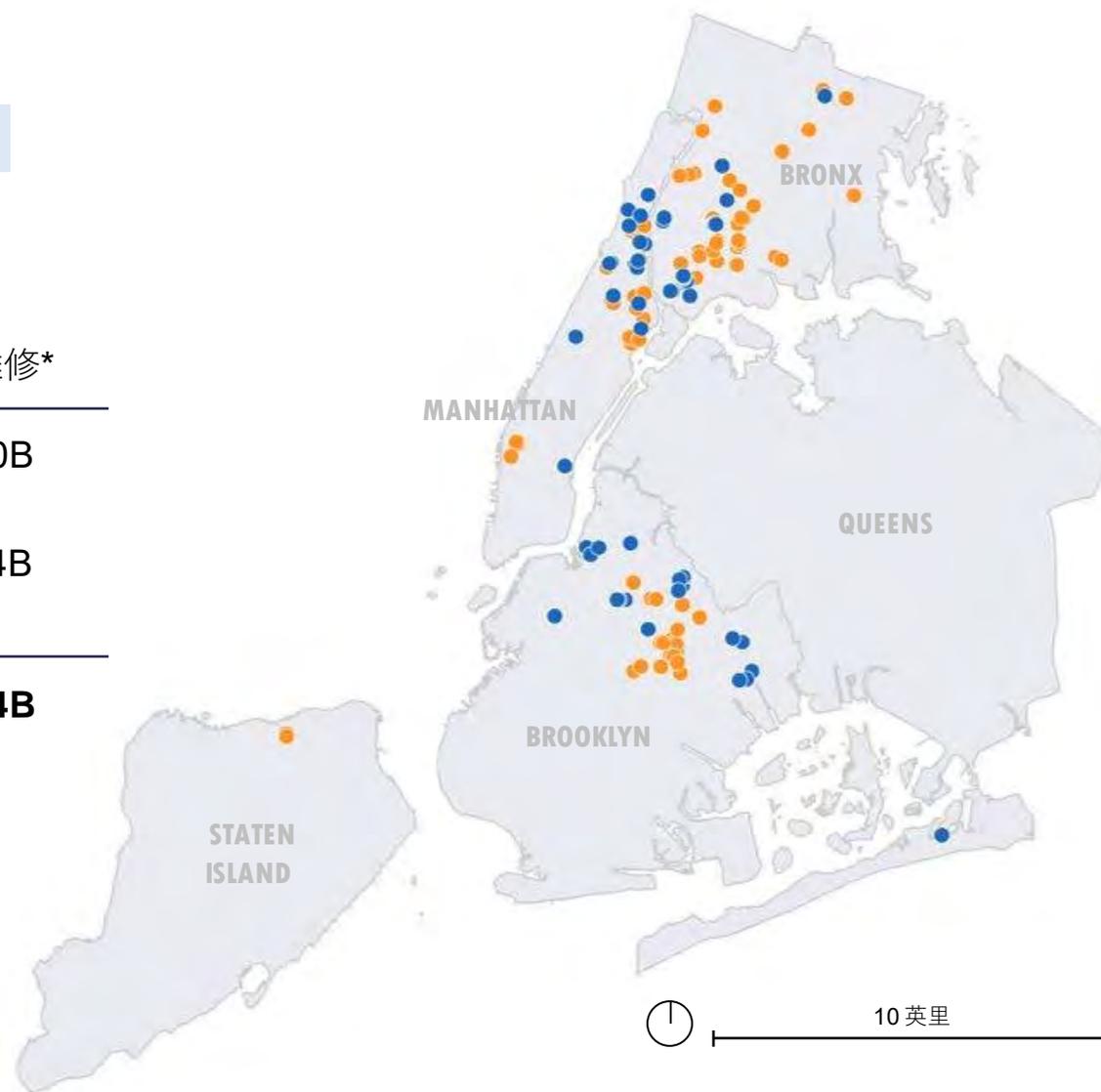
- 您所支付的租金将不会超过家庭收入的百分之30。\*
- 您将有组织的权利。
- 居民协会将继续获得资助。
- 您将有续租的权利。
- 住宅区完成转换后，您的申请将无需再接受审查。
- 您可在租赁合约中增加家庭成员。
- 您将继续拥有租赁继承权。
- 您将可提出申诉听证。
- 您将有机会申请由PACT提供的工作。

\*根据HUD 规定，例外情况适用于支付固定租金，现持租客专属第8章租金补助券的住户，或混合型家庭。

# PACT项目

已完成或进行中的资本维修接近34亿美元。

	住宅区数	单元数	资本维修*
● 正在施工或已竣工	58	15,426	\$3.40B
● 规划与居民参与	75	19,733	\$3.64B
<b>总计</b>	<b>133</b>	<b>35,159</b>	<b>\$7.04B</b>



\* 改建的PACT住宅区的资本维修既反映了硬成本，也反映了软成本。对于进行中的PACT项目，我们使用5年期PNA估算其资本维修。

# 正在施工或已竣工

住宅区名称	公寓	资本维修*	改建日期
Ocean Bay (Bayside) 	1,395	\$317M	2016年12月
Twin Parks West (Sites 1 & 2)	312	\$46M	2018年10月
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	2018年11月
Franklin Avenue Conventional (I-III); Highbridge Rehabs (Anderson Ave and Nelson Ave)	336	\$38M	2018年11月
Baychester; Murphy 	722	\$116M	2018年12月
Hope Gardens; Palmetto Gardens; Bushwick II (Groups A&C); Bushwick II (Groups B&D); Bushwick II CDA (Group E)	1,321	\$280M	2019年7月
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	2020年2月
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	2020年11月
Boulevard, Belmont-Sutter Area & Fiorentino Plaza	1,673	\$483M	2021年12月
Linden & Penn-Wortman	1,922	\$430M	2021年12月
Williamsburg	1,621	\$493M	2021年12月
Harlem River I and II	693	\$236M	2022年2月
<b>总计</b>	<b>15,426</b>	<b>\$3.40B</b>	

\* 请注意，资本维修数据已经更新，以反映硬成本和软成本，这与PNA的计算方式一致。此表的早期版本仅包括硬成本。

 = 竣工



照片（从左到右）：Ocean Bay (Bayside) 的翻新厨房；Betances Houses 的户外空间



照片（从左到右）：Baychester的户外聚集区；Betances Houses的大堂空间

# 居民与社区参与流程

<b>听与学</b> <b>2021夏季-秋季</b>	<b>合作伙伴选择</b> <b>2022年夏季-2022年秋季</b>	<b>设计</b> <b>2022年冬季-2023年冬季</b>	<b>施工</b> <b>2024年春季-2026年</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 关于社区需求和优先事项的初步居民外展服务和讨论</li> <li>✓ 进行建筑楼和公寓检查</li> <li>✓ 新建社区愿景研讨会</li> <li>✓ PACT信息讲座：权利、责任和第8章计划</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 发布RFEI以选择住宅区合作伙伴</li> </ul> <p>继续举办居民信息讲座</p> <p>在居民领导的参与下, 审查提案并选择开发团队</p>	<p>向居民介绍开发团队</p> <p>与居民合作以制定详细的修复、物业管理和社会服务计划</p> <p>居民签署新租约</p> <p>PACT信息讲座：为PACT合作伙伴做准备</p>	<p>住宅区过渡到第8章资金</p> <p>新物业经理承担责任</p> <p>开始维修</p>

# 我们的听闻 (What We've Heard)

- 社区参与和居民反馈总结在《我们的听闻》中：West Brighton I和II，可在网上找到。本次会议提供了实物副本。
- 本文件与潜在的PACT合作伙伴共享，以便即将提出的提案考虑到您的愿望和需求。
- 除了PACT翻新和升级外，还有机会通过建造新的经济适用房和社区设施空间来推进社区目标。



# 我们的听闻

- 2021年11月3日，NYCHA和纽约市房屋保护和发展局（NYC Department of Housing Preservation and Development, HPD）通过愿景研讨会开展了居民参与。共有48名居民参与并分享了他们的意见。
- 11月3日至5日还进行了一项调查，从99个未能出席会议的家庭收集额外信息。
- 研讨会和调查旨在收集NYCHA居民对West Brighton小区新建筑楼和公共空间愿景的反馈。他们的反馈包含在《我们的听闻》文件中



West Brighton residents at the Nov. 3 workshop

# 我们的听闻：新的经济适用房

- 9号和10号楼目前空置，对邻近居民构成威胁。
- NYCHA此前曾从居民联会和民选官员处得知需要找到解决方案。
- NYCHA提议与HPD合作，用新的经济适用房和社区设施空间取代空置的平房。
- 在任何新的施工开始之前，将优先对**West Brighton I和II**现有的有人居住的住房进行翻新。



# 我们的听闻： 小区及建筑楼改进

- 居民们收到了卡片，卡片说明了小区周围可以进行的**不同改进**。卡片包括便利设施选项、开放空间和绿地升级、小区照明、社区聚会场所、公寓和社区活动规划。
- 然后，居民们被要求优先考虑他们希望在**PACT项目**中看到的改进，以及它们应该在小区内或建筑楼内的位置。



# 我们的听闻：小区及建筑楼改进

场地废物处置不当，包括但不限于：大型物品、狗粪和非居民的生活垃圾，这会导致环境不美观并招来害虫。

## 与小区有关的一般问题

改善整个小区的场地照明，可能配备集成紧急呼叫设备或安全摄像头。

改善室外会议空间，配备供居民野餐和社交的席坐区（有顶和无顶）。

## 对地块和场地的期望改进

每栋楼都有共享洗衣设施，有自然采光和通风。

每栋楼内都有一个指定的、安全的邮件和包裹室。

## 最期望的底层用途

通过扩大各楼层垃圾和回收槽，改善废物基础设施。

改善单元和公共空间内的管道和通风

## 对内部的期望改进

注意：这些都不是计划中的翻新。这是对未来PACT翻新的反馈。

来源：我们的听闻：West Brighton I和II。

# 我们的听闻：新的经济适用房

- 居民们讨论了新的经济适用房和社区设施空间如何融入并支持当前的West Brighton社区。
- 居民们对新建筑楼的高度和外形有着共同的想法，而城市设计师们则对街区进行了调整，以体现居民们所描述的内容。
- 居民们还分享了关于新建筑楼中NYCHA居民的潜在社区空间和用途的想法。



# 我们的听闻：新的经济适用房

用于种植庭院或社区花园的专用室外空间。

从Broadway现有社区中心搬迁过来的敬老中心和聚会空间。

社区共享的屋顶空间。

## 期望的设计特点和用途

居民们要求新建筑楼的高度不超过West Brighton II现有的塔楼。

居住在West Brighton II及其周边地区的老年人的流通和流动性也令人担忧。

## 主要担忧

低收入老年人住房

面向家庭的低收入和极低收入住房

## 可负担性组合

注意：这些都不是计划中的翻新。这是对未来PACT翻新的反馈。

来源：我们的听闻：West Brighton I和II。

# 后续步骤

## 1.即将到来的PACT开放参观

NYCHA将在整个夏季举办开放参观和办公时间，回答您有关PACT的问题。

## 2.PACT合作伙伴选择

我们将与居民领导共同努力为项目选择最佳开发团队。

## 3.PACT合作伙伴介绍

选定的PACT合作伙伴将向居民介绍自己，我们将共同为住宅区准备详细的修复和社会服务计划。

联系我们获取更多信息！

PACT热线：**212-306-4036**

电子邮件地址：

**PACT@nycha.nyc.gov**

网页：

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

# 附录

# West Brighton I 住宅区实况速览



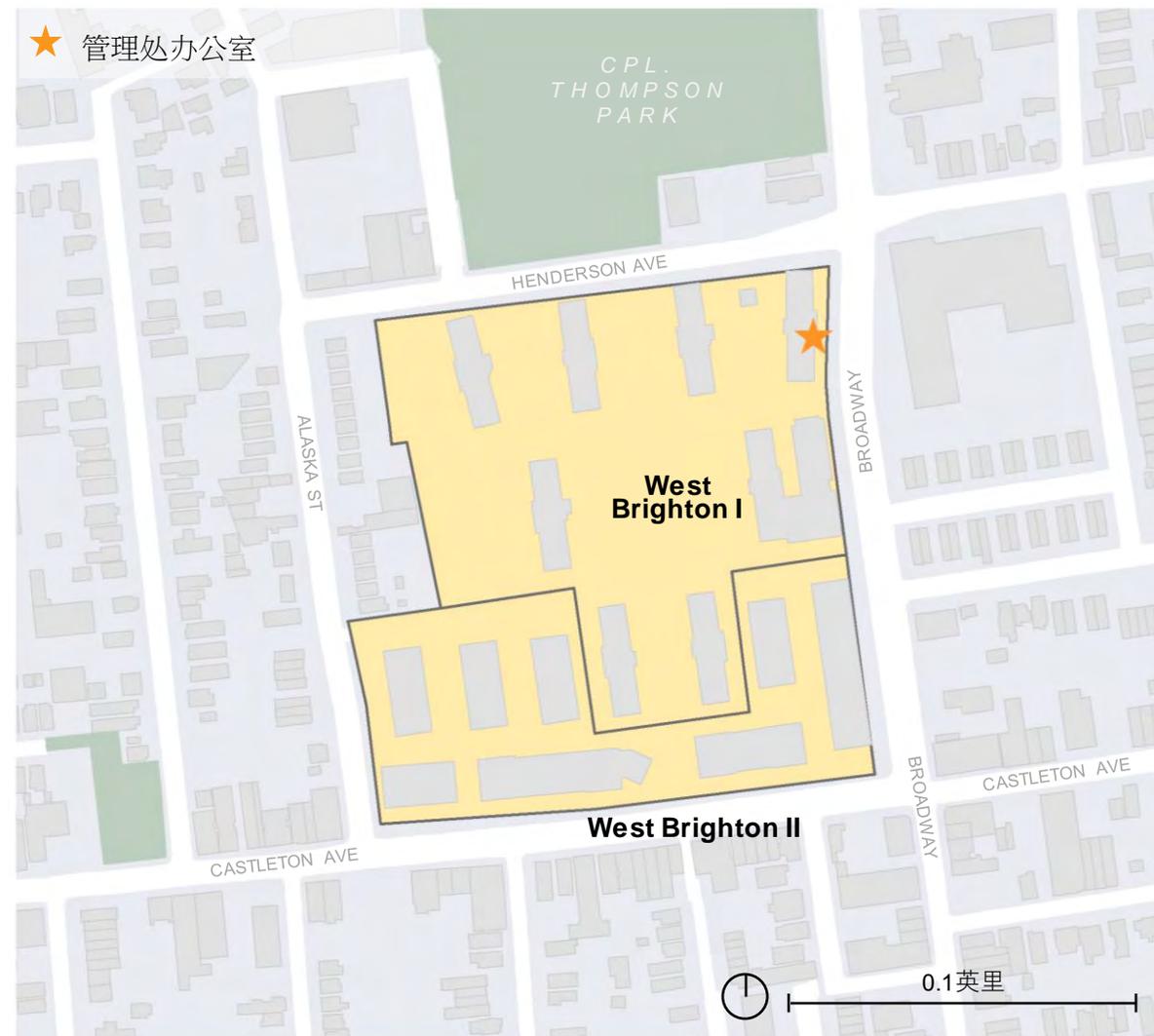
**1324**  
居民

**490**  
住房单位

**9**  
住宅楼

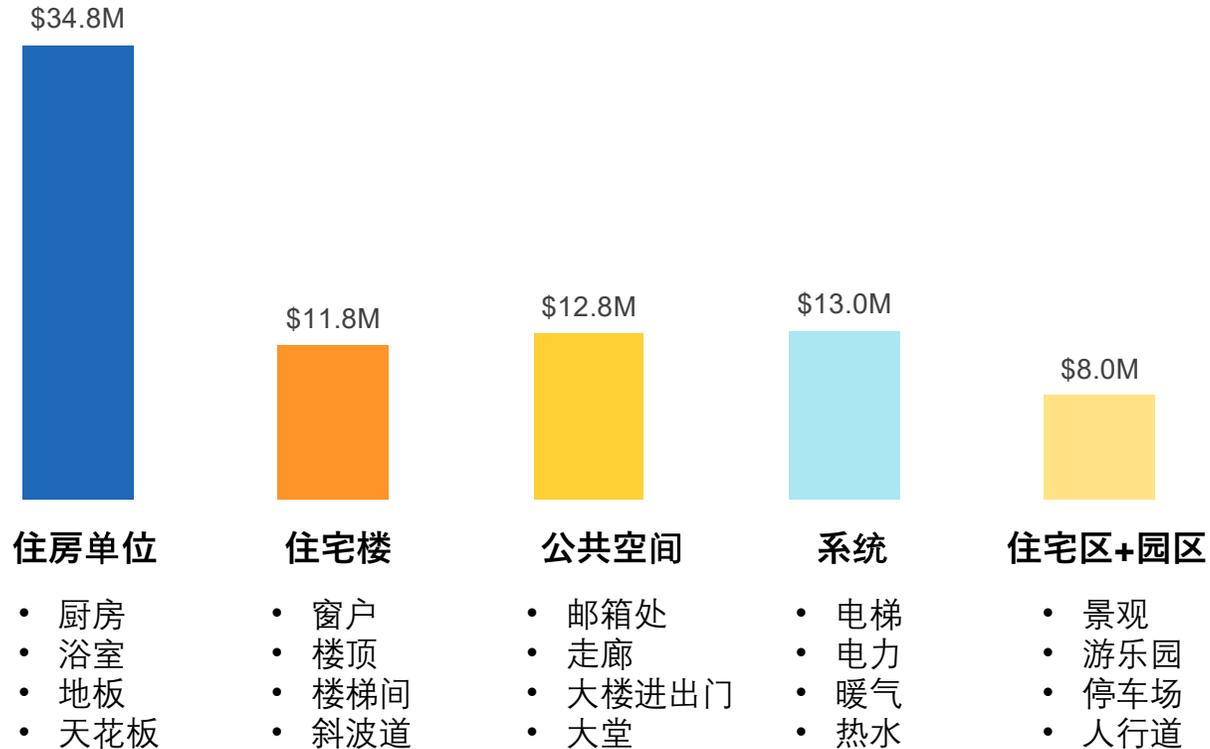
**3**  
锅炉

**8**  
电梯电梯

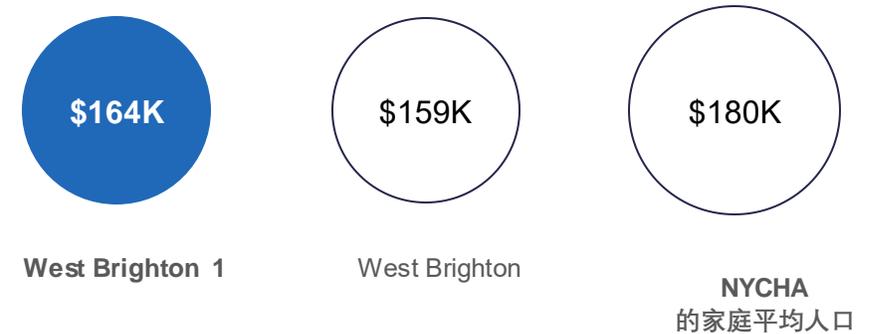


# 大型维修工程成本: West Brighton I

总维修工程成本 = \$80.5M

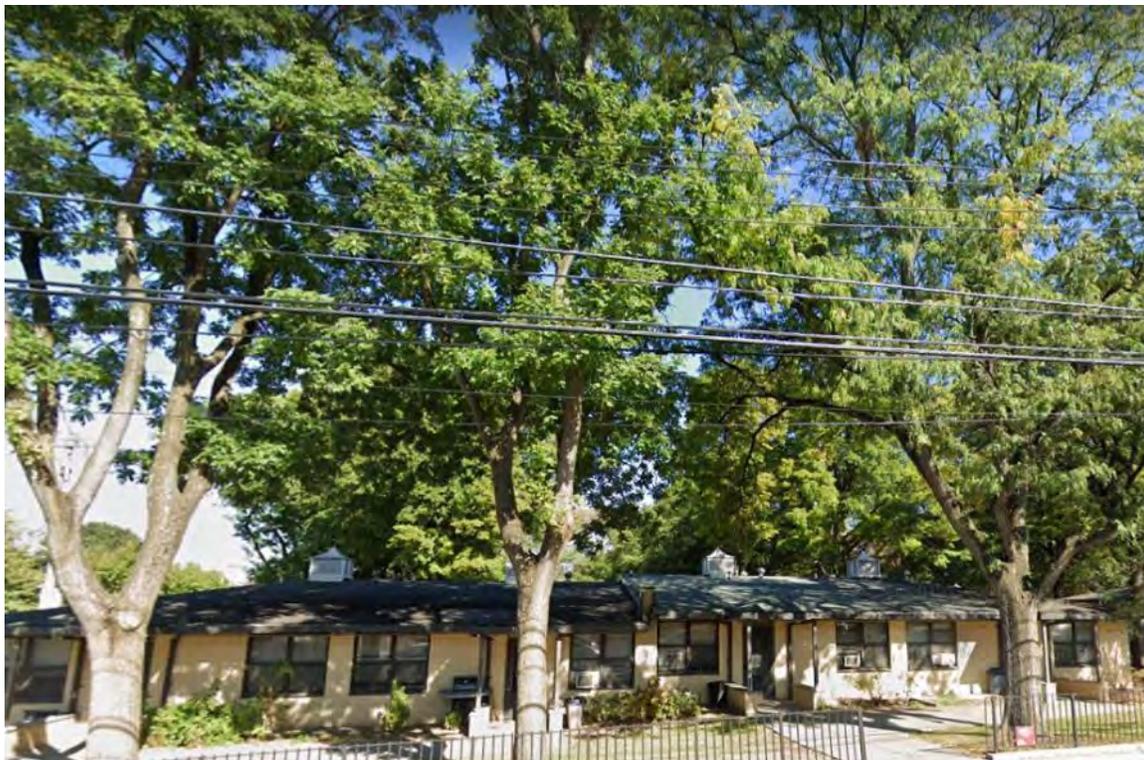


## 每个住房单位所需总成本



含铅涂漆检测：根据PACT进行的检测结果，清除含铅涂漆的计划将纳入PACT工程项目中。

# West Brighton 2 住宅区实况速览



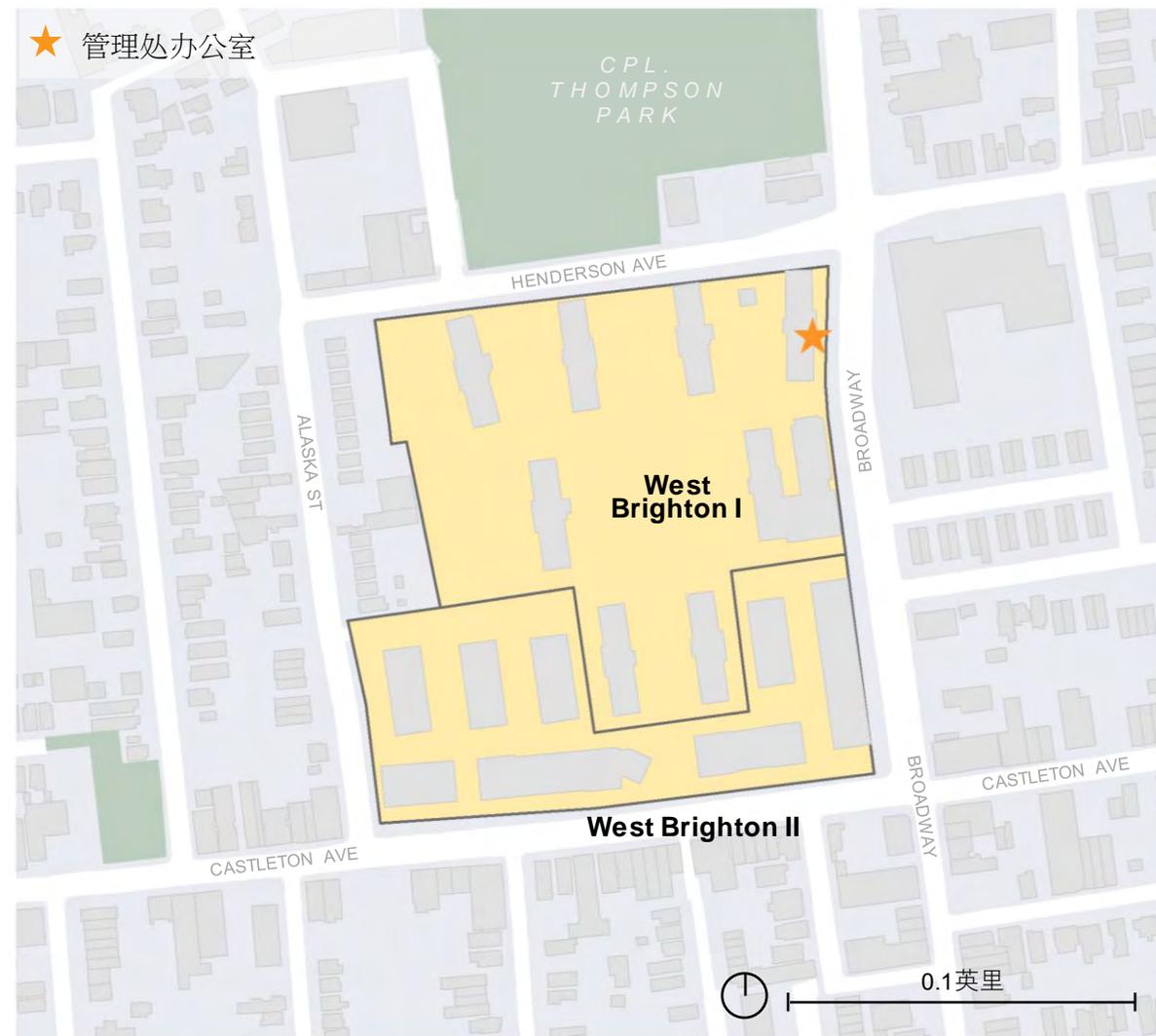
**97**  
居民

**144**  
住房单位

**8**  
住宅楼

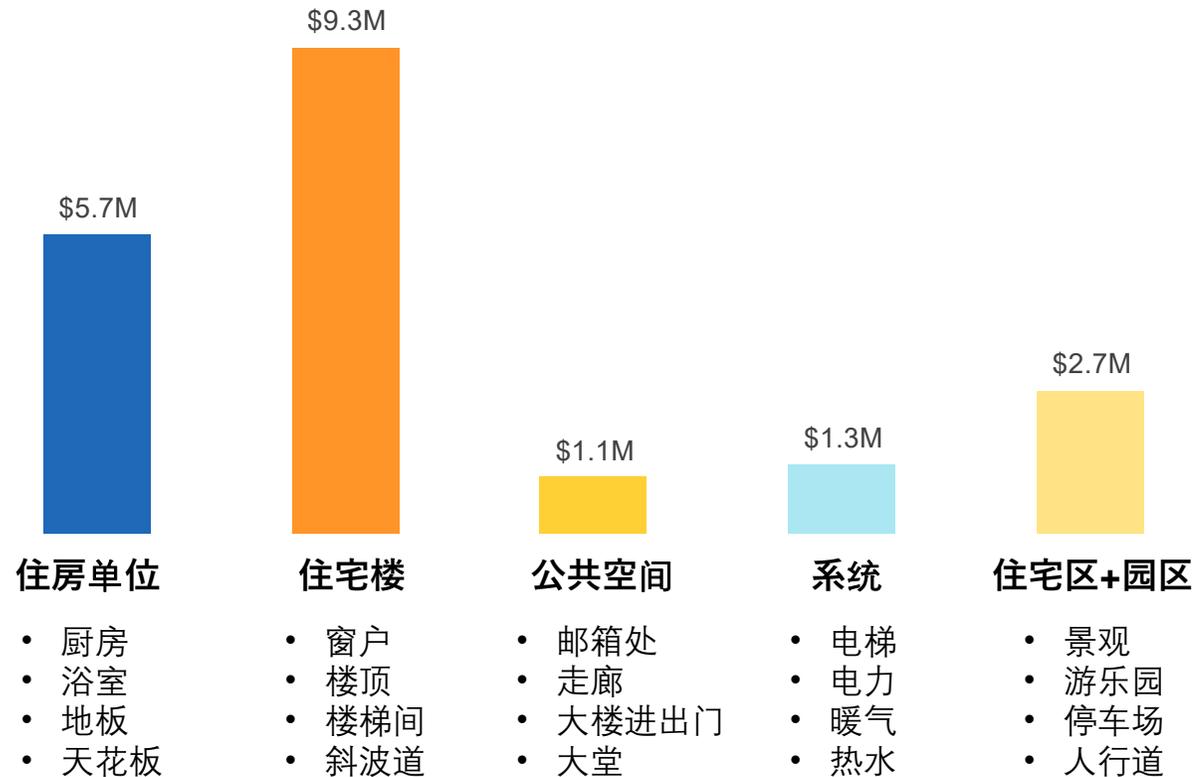
**0**  
锅炉

**0**  
电梯



# 大型维修工程成本: West Brighton II

总维修工程成本 = \$20.2M



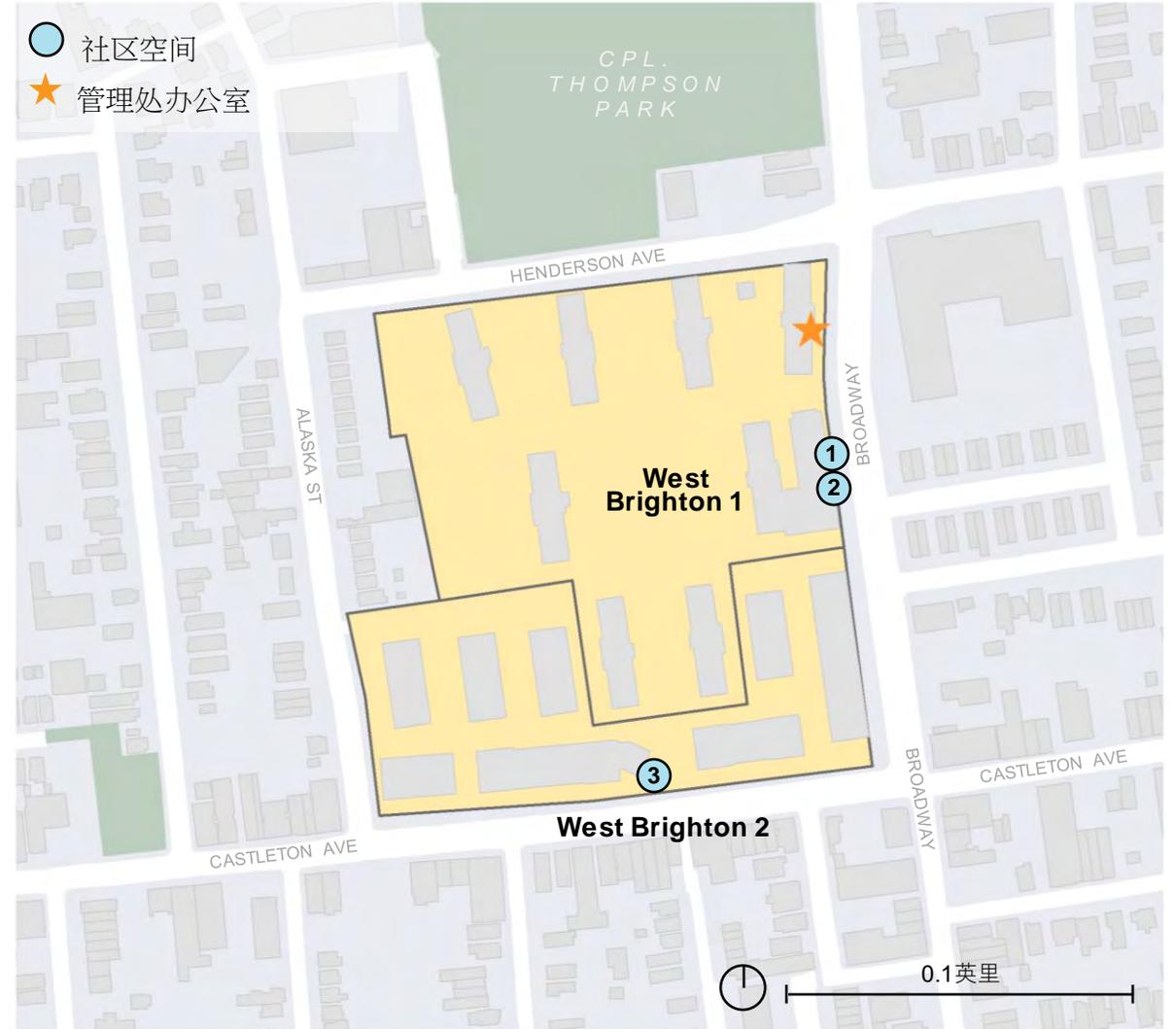
## 每个住房单位所需总成本



含铅涂漆检测：根据PACT进行的检测结果，清除含铅涂漆的计划将纳入PACT工程项目中。

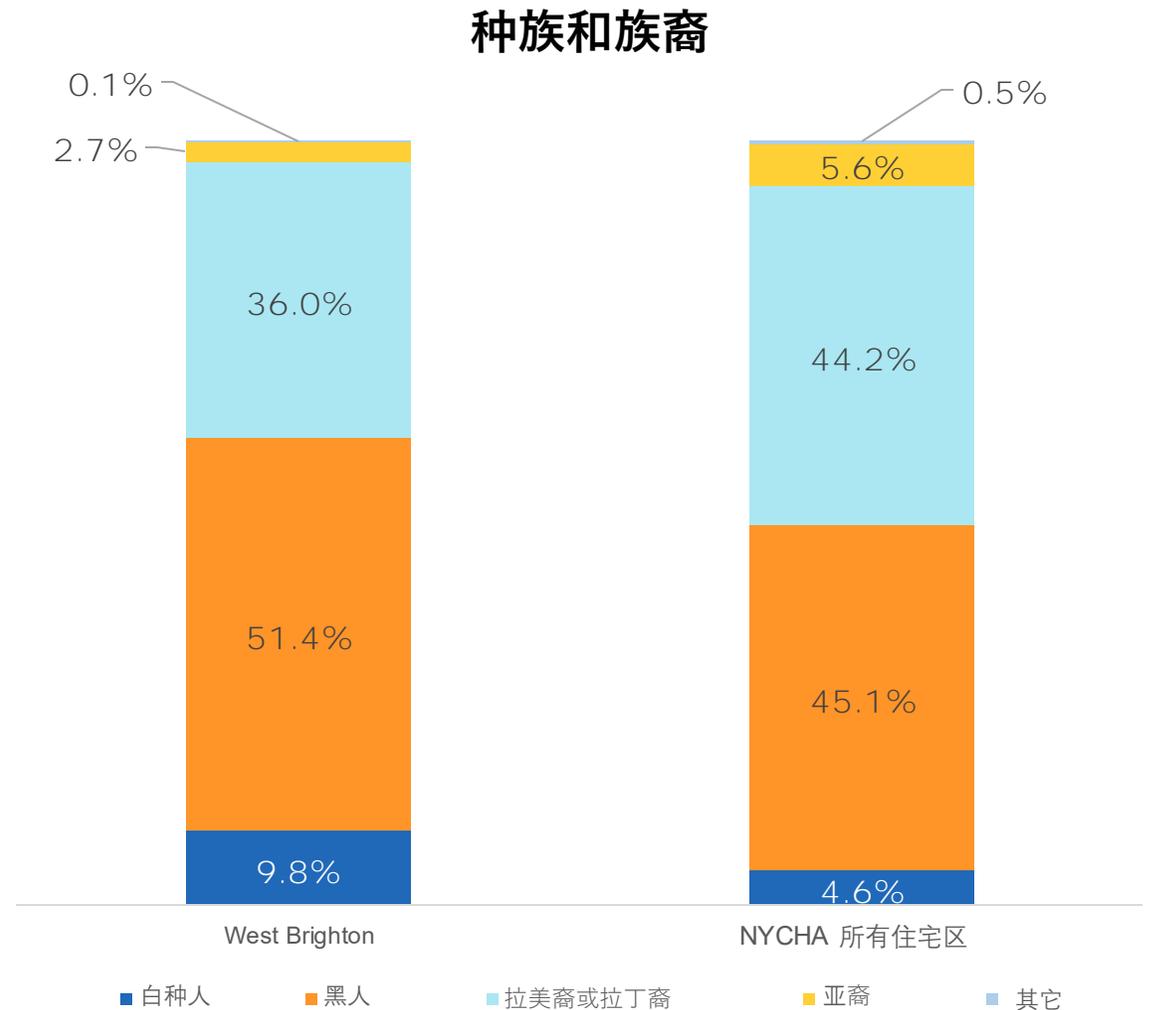
# 社区空间

ID	住宅区名称	社区使用	状态	配偶	平方呎	住宅区地址
1	West Brighton 1	长者中心	非空置	Catholic Charities of Staten Island, Inc.	4,198	230 Broadway
2	West Brighton 1	社区中心 - Cornerstone	非空置	United Activities Unlimited Inc	N/A	230 Broadway
3	West Brighton 2	居民协会会议室	非空置	NYCHA	645	1085 Castleton Avenue



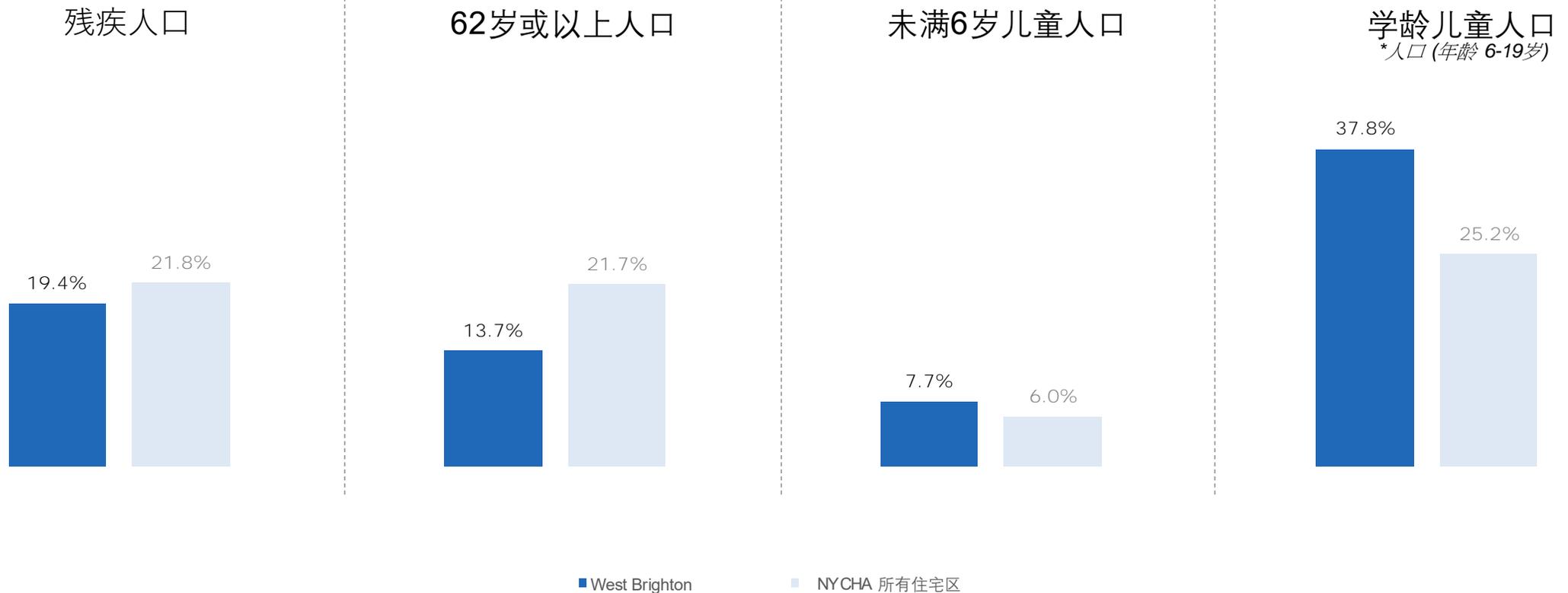
# 人口速览：种族和族裔

- 在West Brighton 住宅区，将近百分之90的人口是黑人和拉美裔或拉丁裔居民。
- 与NYCHA 所有住宅区的黑人和拉美裔或拉丁裔居民人口所占的比例（大约百分之90）相近。



# 人口速览： 年龄和残疾人

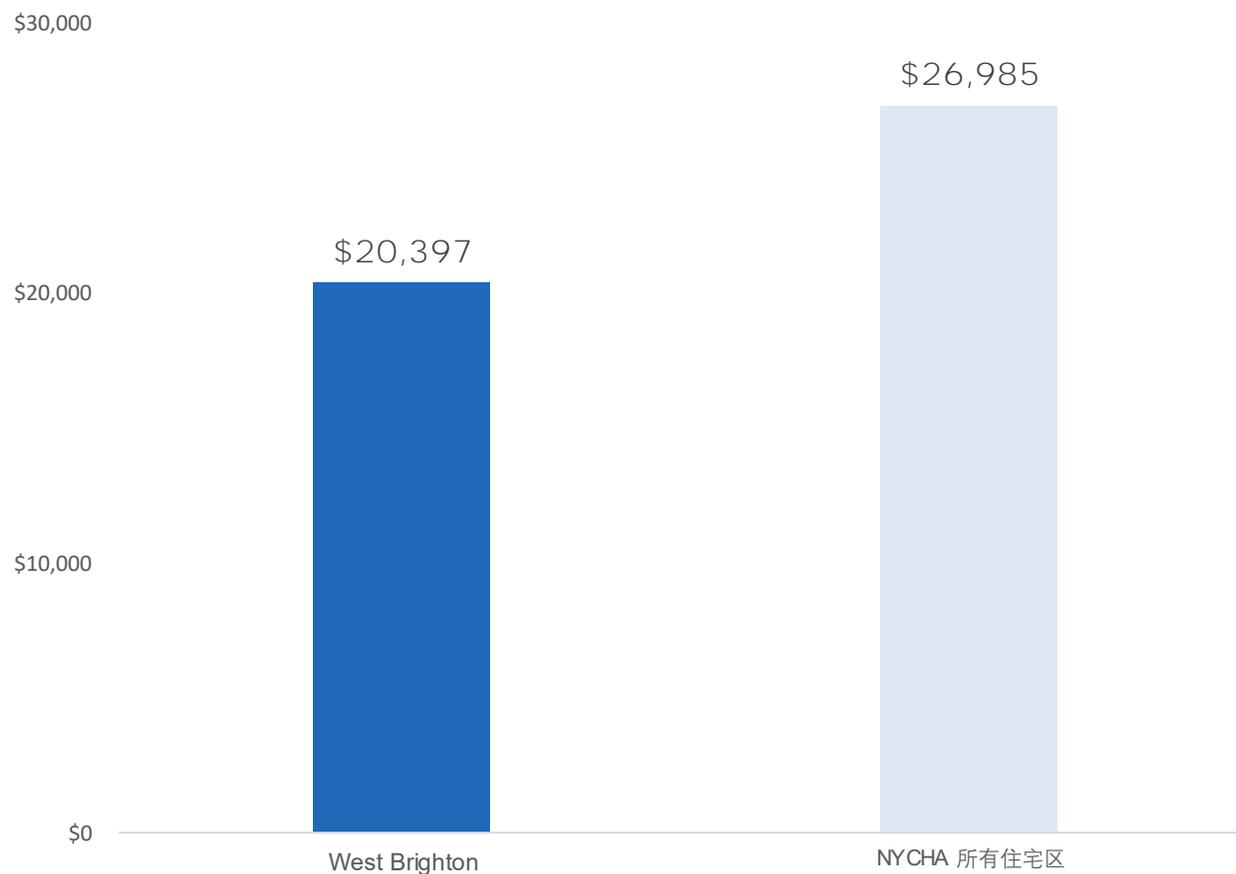
West Brighton住宅区的学龄儿童和未满6岁儿童的人口高于NYCHA普通住宅区。



# 人口速览： 收入

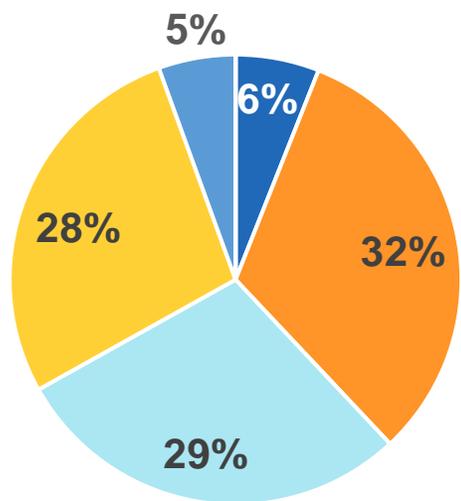
- 普通家庭的平均收入是 **\$20,397**，低于 NYCHA 的普通家庭平均收入。

家庭平均总收入



# 人口速览： 家庭人口

- West Brighton 住宅区主要由1-， 2-， 3- 和 4-卧室的住房单位组成。
- 家庭平均人口少于NYCHA家庭的平均人口



West Brighton 住宅区的住房单位卧室类型	#
0-卧室住房单位	38
1-卧室住房单位	203
2-卧室住房单位	183
3-卧室住房单位	175
4-卧室住房单位	35
<b>住房单位总数</b>	<b>634</b>

家庭平均人口

