

PACT 的規劃 永久共同負擔能力承諾

(Permanent Affordability Commitment Together)

West Brighton I & II

居民會議#3
2022年6月

**PLANNING
FOR PACT**



議程

- PACT：永久共同負擔能力承諾
 - 什麼是 *PACT*？
 - *PACT* 如何運作？
- 住戶保障
- 已完成和現行的 PACT 專案
- West Brighton 專案時間表
- 社區回饋
- 後續步驟

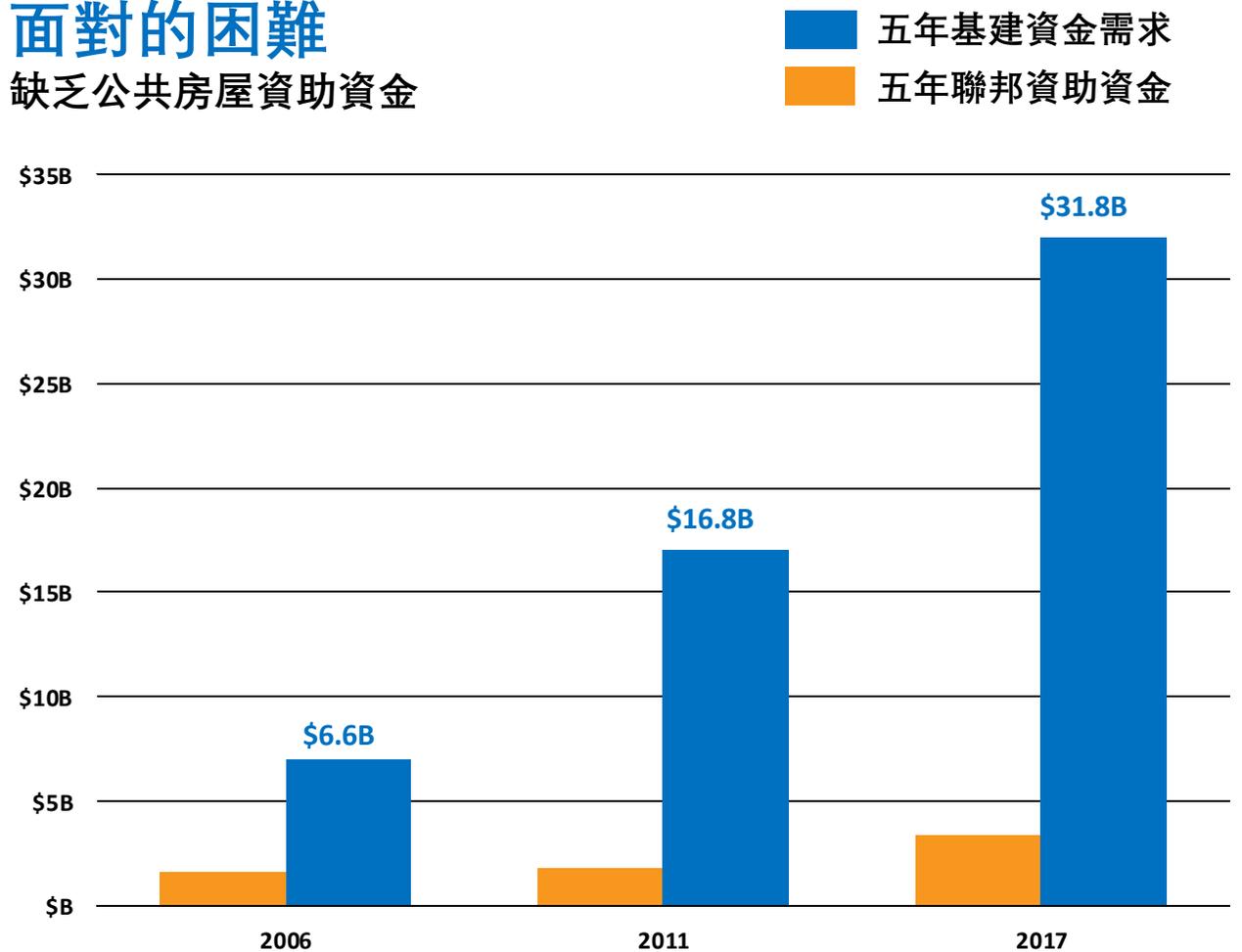
NYCHA 的使命

“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。”

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。

面對的困難 缺乏公共房屋資助資金



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

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。



Betances



Ocean Bay (Bayside)

* PACT利用可幫助住宅區轉換至第8章租金補助計劃的租金補助示範計劃(RAD)，確保住房單位租金永久平價性並確保居民擁有與公共房屋居民相等的基本權利。

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

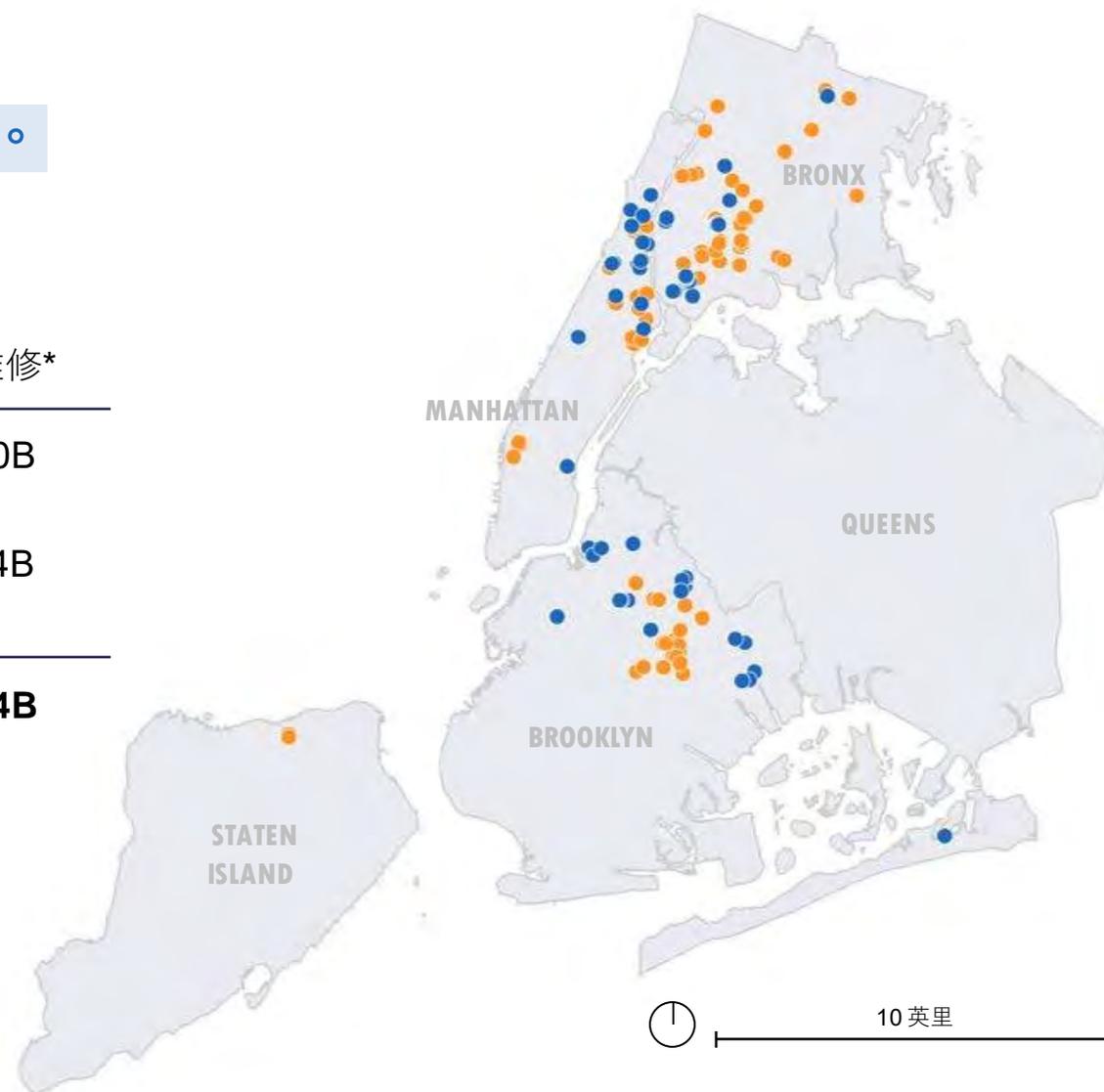
*根據HUD 規定，例外情況適用於支付固定租金，現持租客專屬第8章租金補助券的住戶，或混合型家庭。

PACT 工程

已完成或進行中的資本維修接近 34 億美元。

	住宅區數目	單元數	資本維修*
● 正在施工或已竣工	58	15,426	\$3.40B
● 規劃與住戶參與	75	19,733	\$3.64B
Total	133	35,159	\$7.04B

* 改建的 PACT 住宅區的資本維修既反映出硬成本，也反出軟成本。對於現行的 PACT 專案，我們使用 5 年期 PNA 估算資本維修。



正在施工或已竣工

住宅區名稱	公寓	資本維修*	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
Total	15,426	\$3.40B	

* 請注意，資本維修資料已經更新，以反映硬成本和軟成本，這與 PNA 的計算方式一致。表格先前的版本只包括硬成本。

 = 竣工



照片（從左到右）：Ocean Bay (Bayside) 經過翻新的廚房；Betances Houses 的戶外空間



照片（從左到右）：Baychester 的戶外聚集區；Betances Houses 的大廳

住戶與社區參與流程

傾聽與了解 2021 夏季-秋季	合作夥伴選擇 2022 年夏季-2022 年秋季	設計 2022 年冬季-2023 年冬季	施工 2024 年春季-2026 年
<ul style="list-style-type: none"> ✓ 關於社區需求和優先事項的初步住戶推廣和討論 ✓ 進行大樓和公寓檢查 ✓ 新建住宅區社區願景研討會 ✓ PACT 發佈會：權利、責任和第 8 章計畫 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 發佈 RFEI 以選擇住宅區合作夥伴 <p>繼續舉辦住戶發佈會</p> <p>在住戶領導的參與之下，審查提案並選擇開發團隊</p>	<p>向住戶介紹開發團隊</p> <p>與住戶合作以制定詳細的修復、物業管理和社會服務計畫</p> <p>住戶簽署新租約</p> <p>PACT 發佈會：為 PACT 合作夥伴做好準備</p>	<p>住宅區過渡到第 8 章資金</p> <p>新物業經理承擔責任</p> <p>開始維修</p>

我們所聽聞 (What We've Heard)

- 在《我們的聽聞》中摘要總結社區參與和住戶回饋：West Brighton I 和 II，可在網上查詢。這場會議提供實體副本。
- 與潛在的 PACT 合作夥伴分享這份文件，以便即將提出的提案能涵蓋您的願望和需求。
- 除了 PACT 翻新和升級之外，還有機會透過興建新的平價住房和社區設施空間來推進社區目標。



我們所聽聞

- NYCHA 和紐約市房屋保護和發展局 (NYC Department of Housing Preservation and Development, HPD) 在 2021 年 11 月 3 日透過願景研討會推動住戶參與。共有 48 名住戶參與並分享他們的意見。
- 另外也在 11 月 3 日至 5 日進行了一項調查，向 99 個未能出席會議的家庭收集額外的資訊。
- 研討會和調查旨在收集 NYCHA 住戶對 West Brighton 小區新大樓和公共空間願景的回饋。他們的回饋被納入《我們所聽聞》文件。



西布萊頓居民在 11 月 3 日的研討會上

我們所聽聞：新的平價住房

- 9 號和 10 號樓目前空置，對鄰近住戶構成危險。
- 住戶管理委員會和民選官員先前曾經告知 NYCHA 需要找到解決方案。
- NYCHA 提議與 HPD 合作，用新的平價住房和社區設施空間取代空置的平房。
- 在展開任何新的施工之前，將優先翻新 **West Brighton I** 和 **II** 現有的有人居住的住房。



我們所聽聞：小區和大樓改進

- 住戶們都收到了說明小區周邊可以進行的不同改進的圖解卡。這些圖解卡包括便利設施選項、開放空間和綠地升級、小區照明、社區聚會場所、公寓和社區活動規劃。
- 然後，住戶們被要求優先考慮他們希望 PACT 專案實施的改進，以及它們應該位於小區或大樓內的哪些地點。



我們所聽聞：小區和大樓改進

場地廢棄物處置不當，包括但不限於：大件物品、狗糞和非住戶的生活垃圾，造成環境不美觀並招來害蟲。

與小區有關的一般問題

改善整個小區的場地照明，可能配備整合緊急呼叫裝置或安全攝影機。

改善室外會議空間，配備供住戶野餐和社交的休息區（有頂和無頂）。

期望的場地和地面改進

每一棟樓都有自然採光和通風的共用洗衣設施。

每一棟樓內都有一個指定的安全包裹郵件收發室。

底層最理想的用途

透過擴大各樓層的垃圾和回收槽，改善廢棄物基礎設施

改善單元和公共空間內的管道和通風

期望的內部改進

注意：這些都不是計畫中的翻新。這是對未來 PACT 翻新的回饋。

出處：我們所聽聞：West Brighton I 和 II。

我們所聽聞：新的平價住房

- 住戶們討論了新的平價住房和社區設施空間如何融入並支持目前的 West Brighton 社區。
- 住戶們對新大樓的高度和外形有共同的想法，而都市設計師們則重新配置街區以體現住戶們所描述的內容。
- 住戶們也分享了關於新建大樓中 NYCHA 住戶的潛在社區空間和用途的想法。



我們所聽聞：新的平價住房

用於種植庭院或社區花園的專用戶外空間。

從 Broadway 現有的社區中心搬遷過來的敬老中心和聚會空間。

社區共用的屋頂空間。

理想的設計特點和用途

住戶們要求新大樓的高度不超過 West Brighton II 現有塔樓的高度。

居住在 West Brighton II 及其周邊地區的老年人的流通和機動性也令人擔憂。

主要的顧慮

低收入老年人住房

低收入和極低收入家庭住房

可負擔性組合

注意：這些都不是計畫中的翻新。這是對未來 PACT 翻新的回饋。

出處：我們所聽聞：West Brighton I 和 II。

後續步驟

1.即將舉行的 PACT 開放參觀

NYCHA 將在整個夏季舉辦開放參觀和辦公時間，以回答您關於 PACT 的問題。

2.PACT 合作夥伴選擇

我們將與住戶領導共同努力為專案選擇最佳開發團隊。

3.PACT 合作夥伴簡介

選定的 PACT 合作夥伴將向住戶自我介紹，並且我們將為住宅區共同準備詳細的修復和社會服務計畫。

與我們聯絡以了解更多資訊！

PACT 熱線電話：
212-306-4036

電子郵件地址：
PACT@nycha.nyc.gov

網頁：
on.nyc.gov/nycha-pact

附錄

West Brighton I 住宅區實況速覽



1324

居民

490

住房單位

9

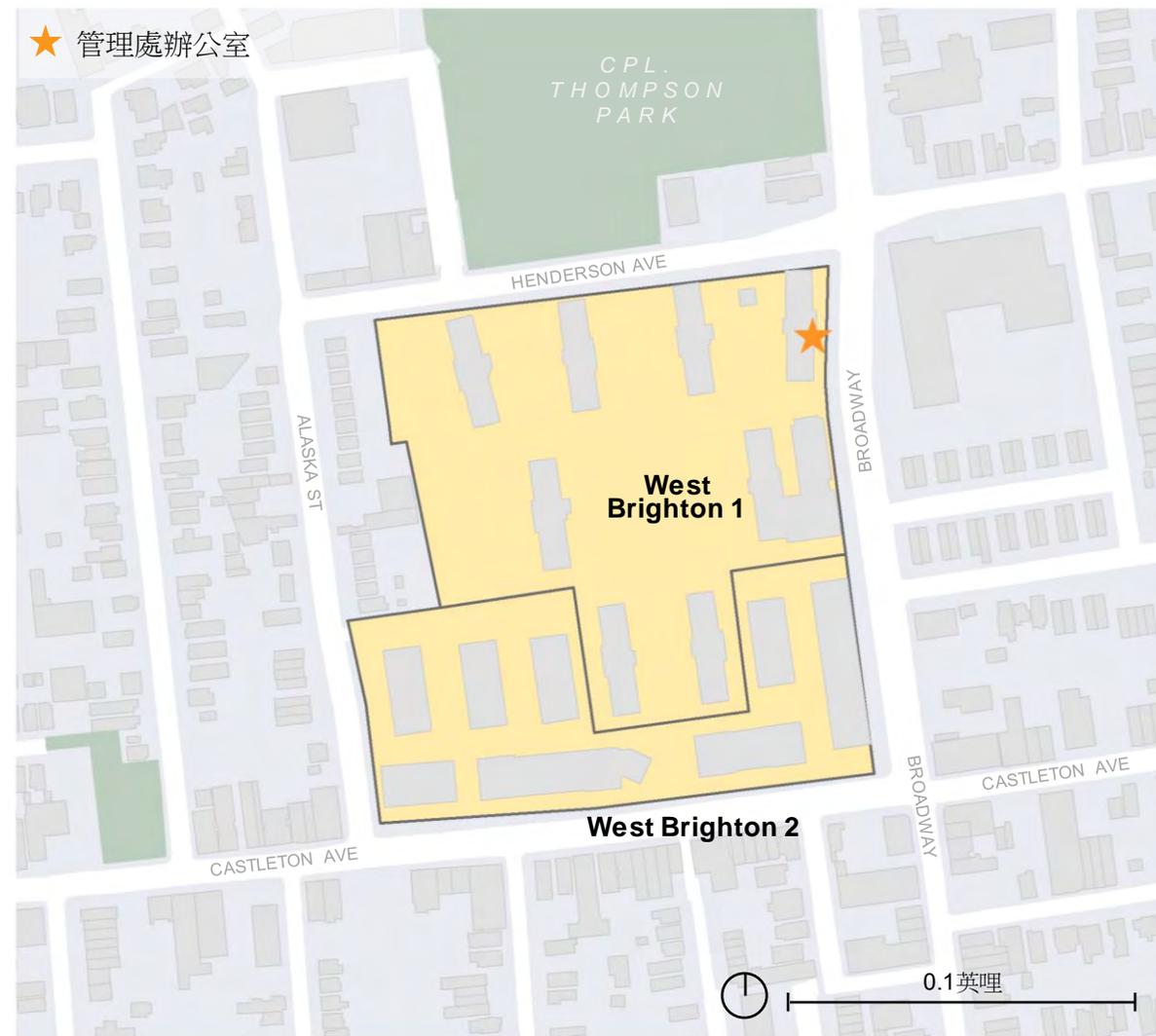
住宅樓

3

鍋爐

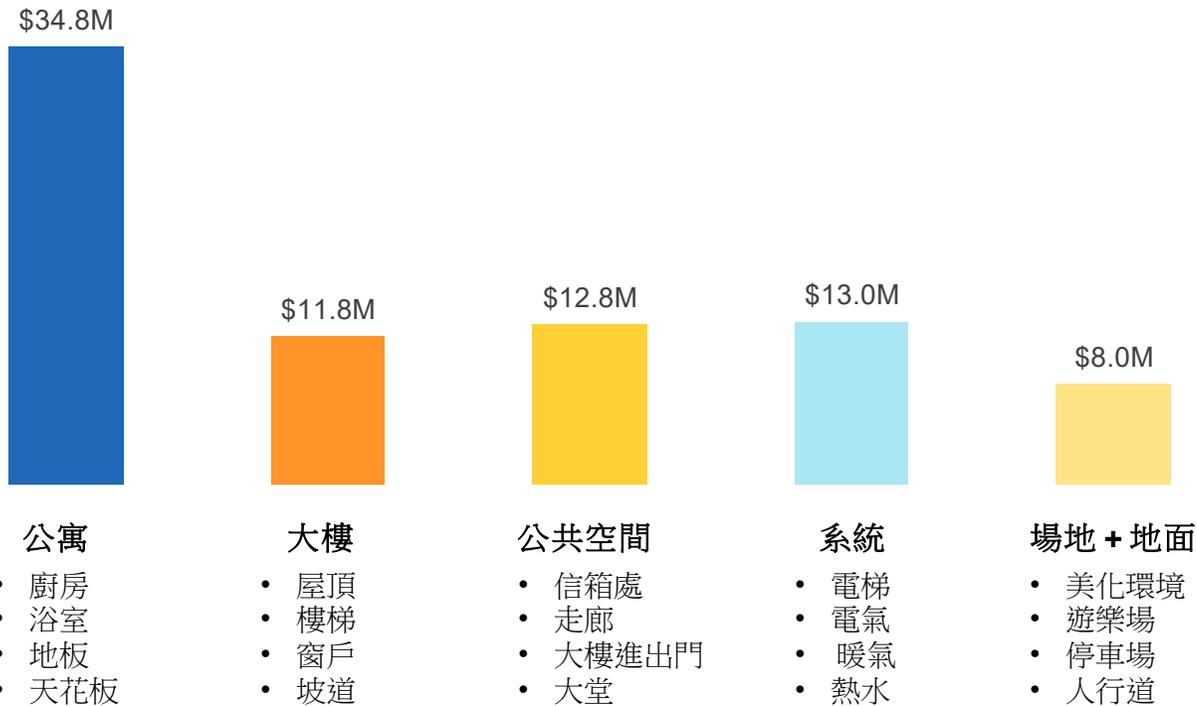
8

電梯



大型維修工程成本: West Brighton I

總維修工程成本= \$80.5M

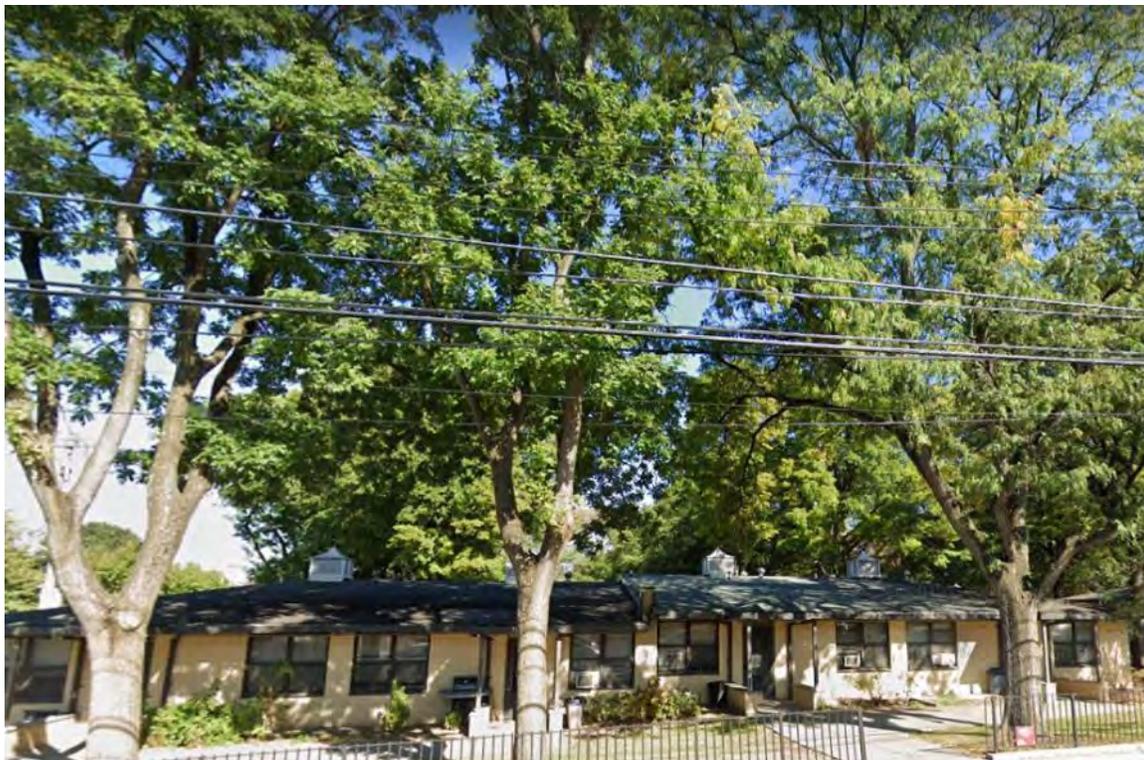


總維修工程成本



含鉛塗漆檢測：根據PACT進行的檢測結果，清除含鉛塗漆的計劃將納入PACT工程項目中。

West Brighton II 住宅區實況速覽



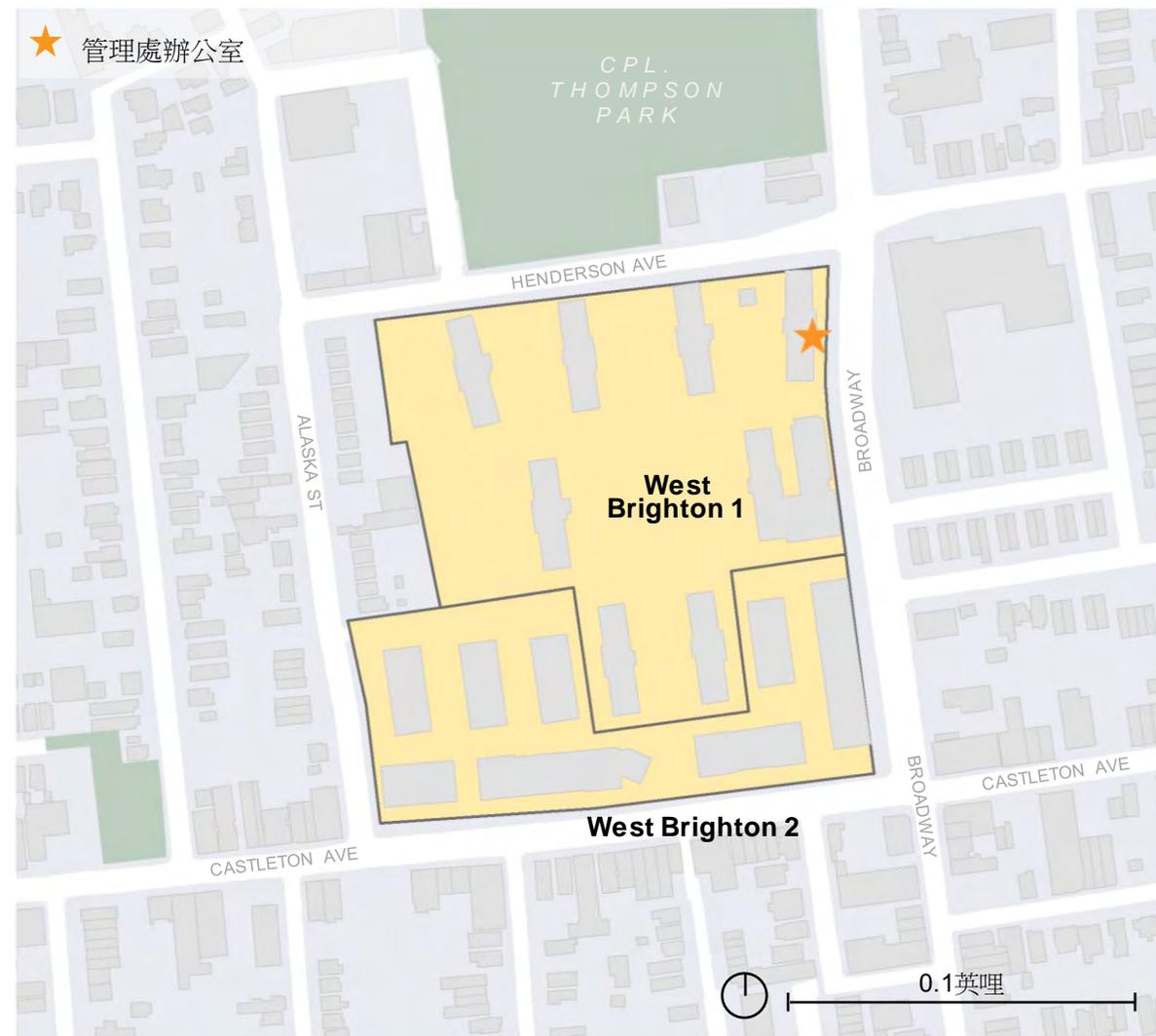
97
居民

0
鍋爐

144
住房單位

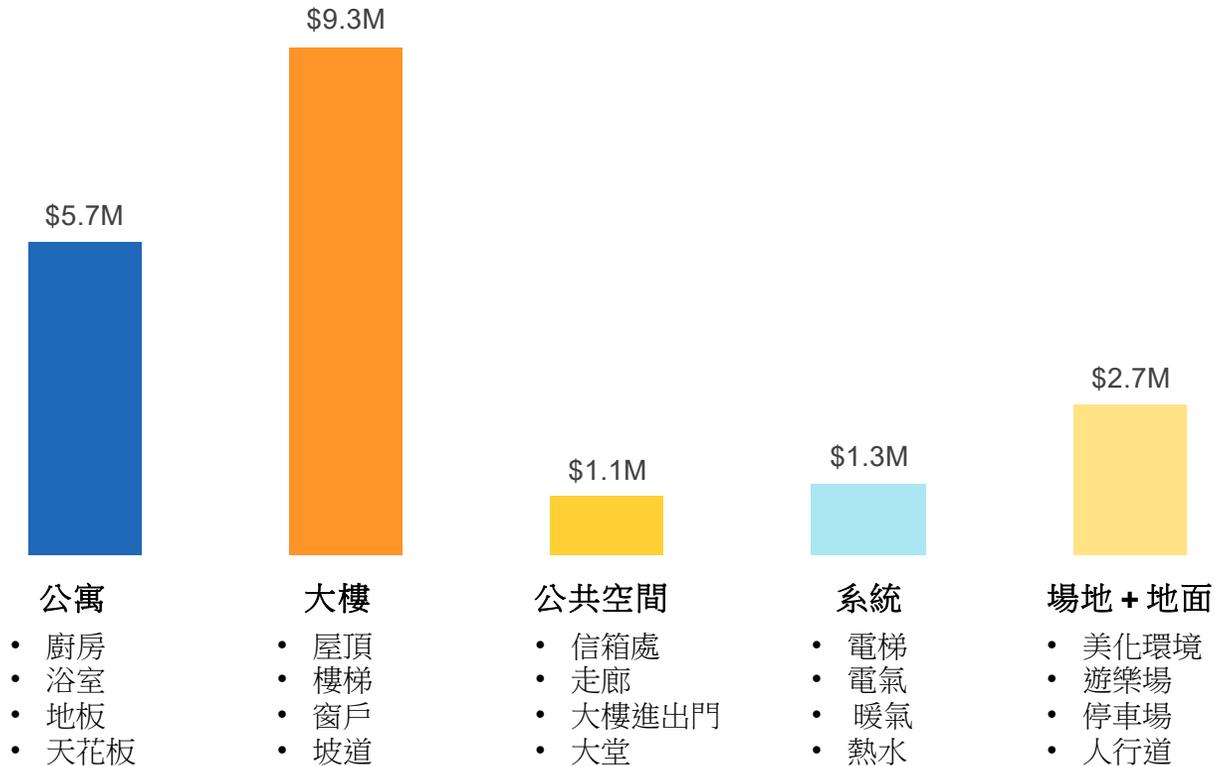
0
電梯

8
住宅樓



大型維修工程成本: West Brighton II

總維修工程成本= \$20.2M



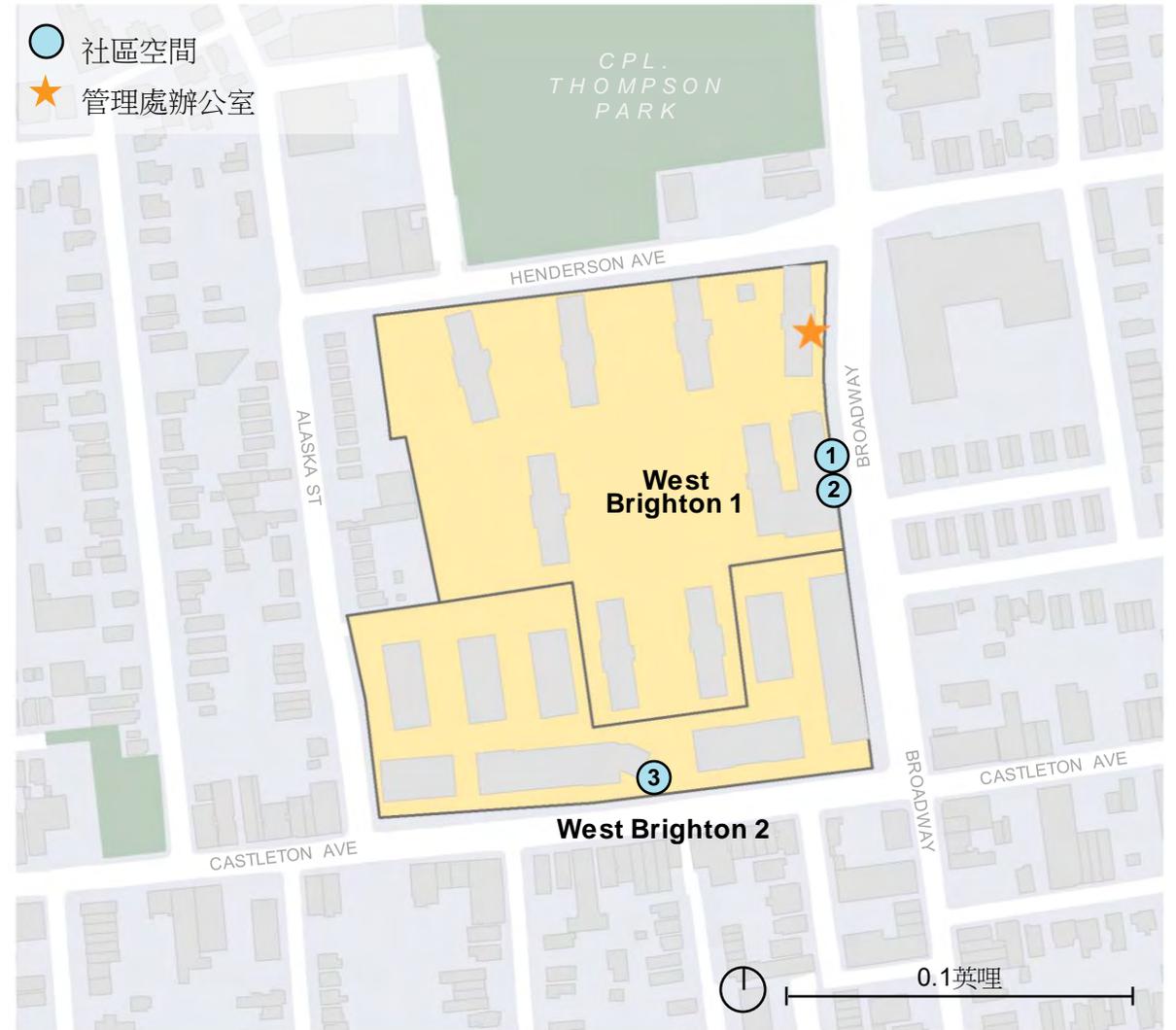
總維修工程成本



含鉛塗漆檢測：根據PACT進行的檢測結果，清除含鉛塗漆的計劃將納入PACT工程項目中。

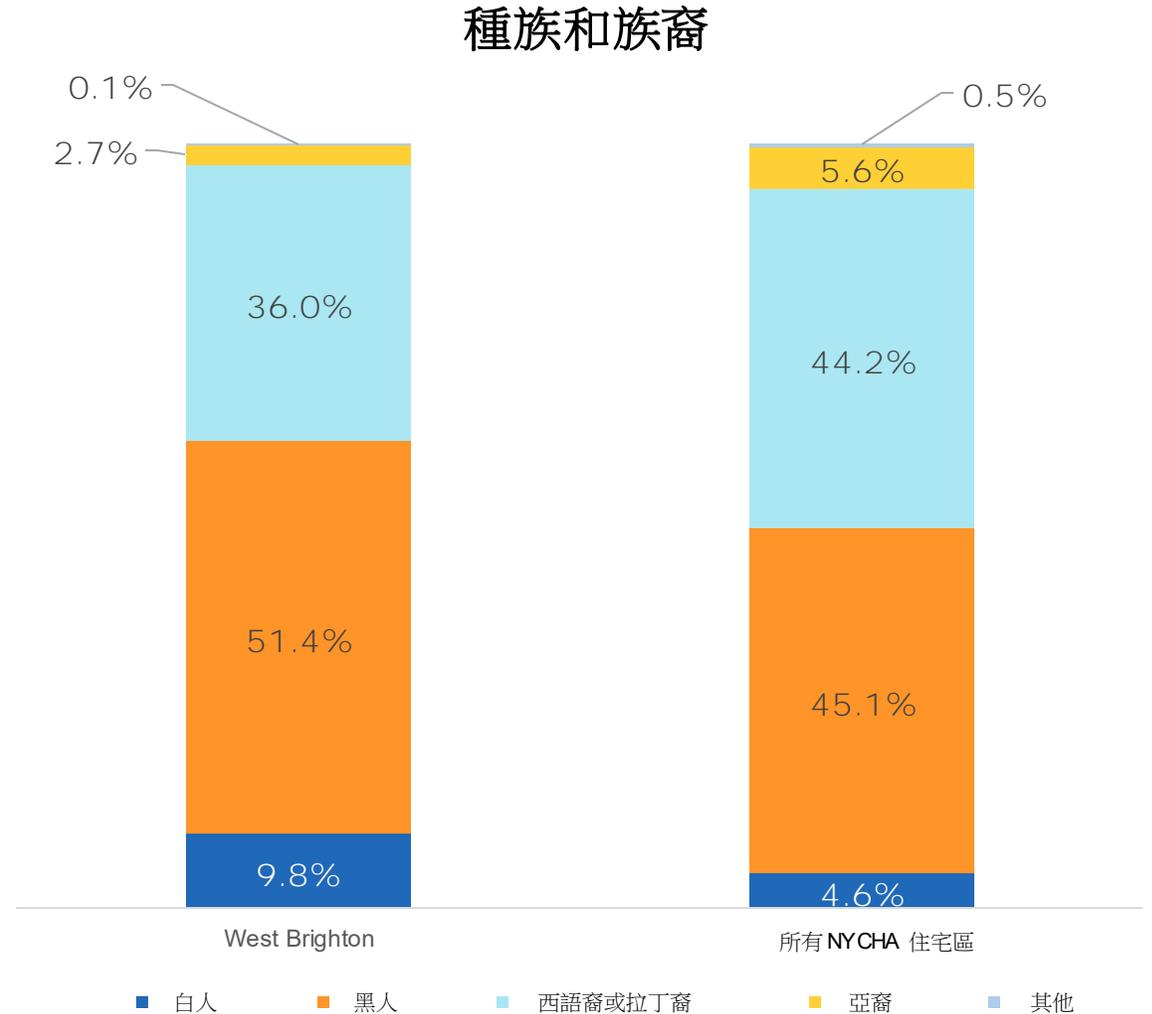
社區空間

ID	住宅區名稱	社區使用	狀態	配偶	平方呎 (SQFT)	住宅區地址
1	West Brighton 1	長者中心	非空置	Catholic Charities of Staten Island, Inc.	4,198	230 Broadway
2	West Brighton 2	社區中心 - Cornerstone	非空置	United Activities Unlimited Inc	N/A	230 Broadway
3	West Brighton 3	居民協會會議室	非空置	NYCHA	645	1085 Castleton Avenue



人口速覽：種族和族裔

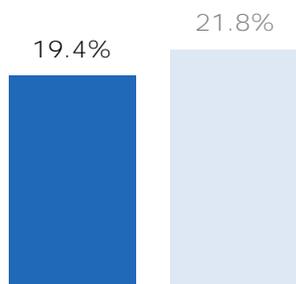
- 在West Brighton 住宅區，將近百分之90的人口是黑人和拉美裔或拉丁裔居民。
- 與NYCHA 所有住宅區的黑人和拉美裔或拉丁裔居民人口所佔的比例 (大約百分之90)相近。



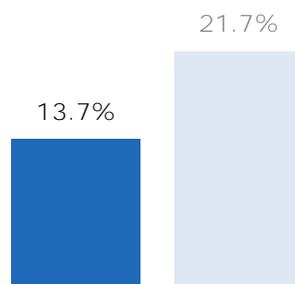
人口速覽：年齡和殘疾人

West Brighton住宅區的學齡兒童和未滿6歲兒童的人口高於NYCHA普通住宅區。

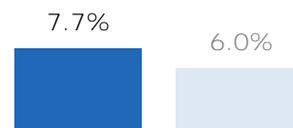
任何類型的殘疾人口



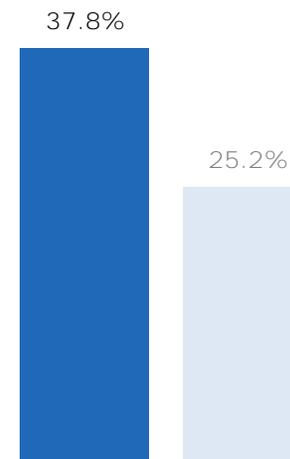
62 歲及以上人口



6歲以下的兒童



學齡人口*
*人口 (5-19 歲)



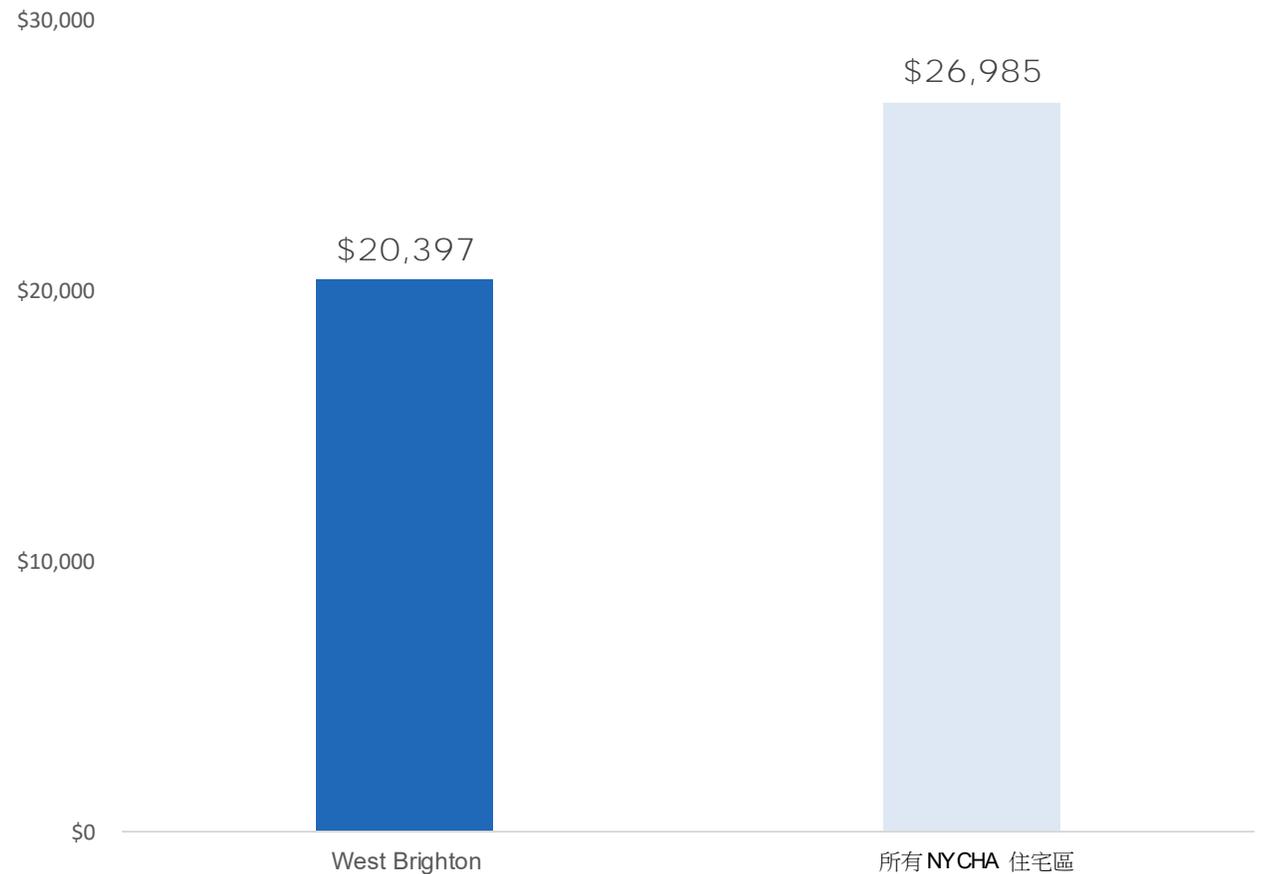
■ West Brighton

■ 所有 NYCHA 住宅區

人口速覽：收入

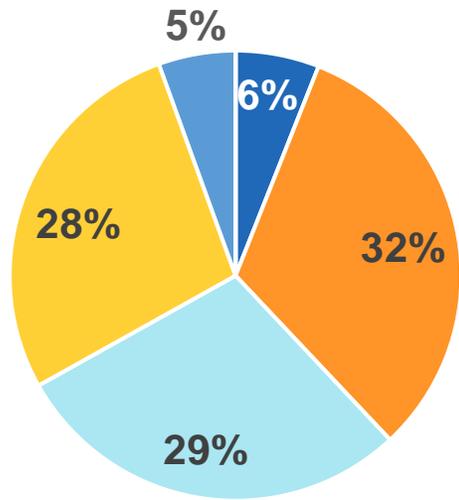
- 普通家庭的平均收入是 **\$20,397**，低於 NYCHA 的普通家庭平均收入。

家庭平均總收入



人口速覽：家庭人口

- West Brighton 住宅區主要由1-, 2-, 3- 和 4-臥室的住房單位組成。
- 家庭平均人口少於一個普通NYCHA家庭人口



West Brighton 住宅區的住房單位臥室類別	#
0-臥室房屋	38
1-臥室房屋	203
2-臥室房屋	183
3-臥室房屋	175
4-臥室房屋	35
房屋總數	634

