

# RED HOOK WEST COMMUNITY PLANNING PROCESS



## 社區會議

### 2025年10月21日



BFJ Planning  
MARVEL

# 您好!



## RED HOOK WEST 住宅區居民協會

**Karen Blondel** 會長

**Nahisha McCoy** 副會長

**Cynthia Colon** 秘書

**Jennifer LaSalle** 財務主管

**Joyce Bethea** 糾察員

## 社區規劃工作 技術顧問

BEJ Planning



Jonathan  
Martin



Christine  
Jimenez



Evan  
Accardi



Eshti  
Sookram



Michelle  
Gilman



Nick  
Cerdera

### MARVEL



Guido  
Hartray



Danielle  
Cerone



Ishita  
Gaur



Maresa  
Amador



Erica  
Barker

- 流程進度
- 會議概要 (2025年9月16日)
- “更多” 關於 PACT 計劃的信息
- 問答討論

# 流程進度

## 1. 流程啟動 ~ 9月至10月

- 信息共享
- 社區推廣 (及社區問卷調查)
- 參觀已完工的PACT住宅區

## 2. 社區規劃 ~ 11月至12月

- 目標與宗旨
- 指導方針與原則

## 3. 社區願景規劃 ~ 2026年1月至3月

- 概念與方案
- 未來社區願景報告初稿

## 4. 社區願景報告 ~ 2026年4月

- 社區指導方針與原則
- 未來願景與方案

## 5. 與 NYCHA 開展意向徵詢流程 ~ 2026年5月



# 9月16日會議概要

2025年9月16日，星期二，傍晚  
6時至7時30分

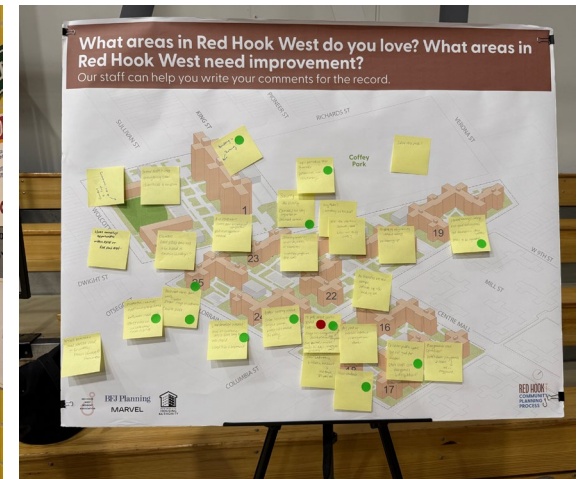
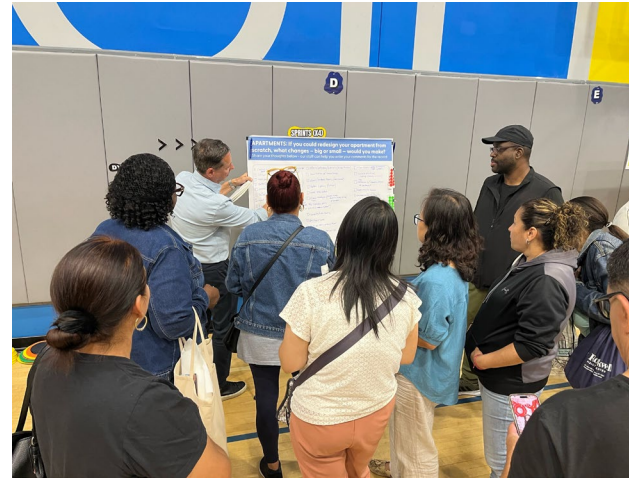
PAVE Academy Charter  
School

- 自我介紹 (RHWRA)
- 信息簡報：
  - 關於PACT計劃 (NYCHA)
  - 現狀條件 (Marvel)
  - 目標與機遇 (BFJ)
- 願景構想活動
- 問答環節



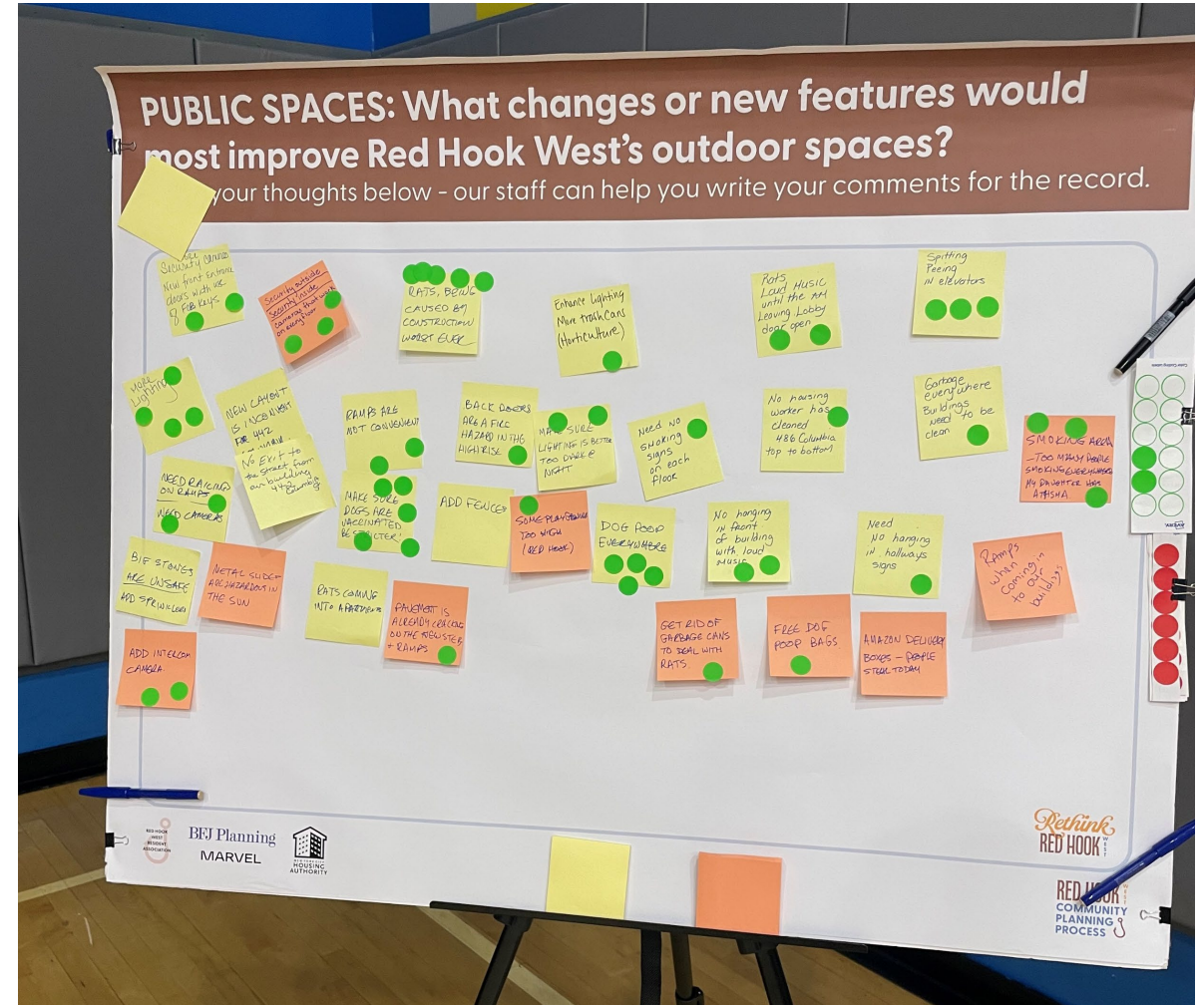
# 願景構想活動

- 與會者圍繞Red Hook West住宅區多個議題分享擔憂與想法：
  - 優勢與劣勢
  - 現狀條件
  - 住宅樓
  - 公共空間
  - 社會服務
  - 住房單位
  - Red Hook West住宅區的未來發展



# 願景構想活動

- 與會者在每塊展示板的便簽紙上寫下了自己的想法。
- 主持人和翻譯員在場協助，確保所有與會者都能參與。
- 與會者也可以選擇在鄰居們的觀點旁放置**綠色標籤**以表示同意，或放置**紅色標籤**以表示反對。



# 主要觀點

- 與會者總數: **49**人
- 涵蓋各種議題的書面意見: **204**份
- 所放置的標籤數量: **243**
  - 綠色標籤數量: **241**
  - 紅色標籤數量: **2** (涉及:
    - 執行寵物條例相關的住房 條例
    - 建造長者專用住宅樓)

## 根據意見數量排列的前十名議題

| 類別              | 評論數 |
|-----------------|-----|
| 改造園區設施          | 23  |
| 加強治安管理          | 23  |
| 改善住宅樓場地及園區的衛生狀況 | 19  |
| 改造建築物入口處        | 14  |
| 翻新廚房設施          | 14  |
| 翻新衛浴設施          | 12  |
| 治理蟲鼠患           | 12  |
| 提供社會服務          | 12  |
| 執行住房條例          | 11  |
| 改善照明            | 11  |

# 類別詞雲

翻新廚房設施  
安裝溫控系統  
改善照明  
執行住房條例  
改造園區設施  
治理蟲鼠患  
改善住宅樓和場地的衛生狀況  
更換窗戶  
改善郵件包裹遞送管理  
改造建築物入口處  
改善無障礙設施  
解決寵物相關問題  
翻新衛浴設施  
加強治安  
提供社會服務  
改善公寓佈局  
升級管道和電氣  
改善住宅樓及住房單位通風系統

# 居民反饋（關於住房單位）

## 衛生間

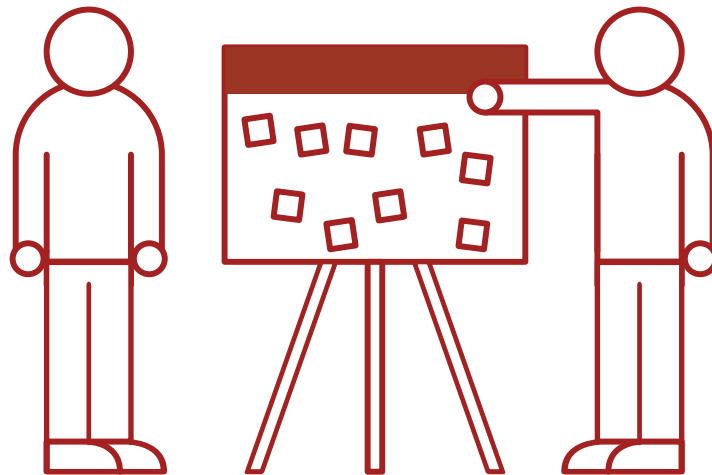
- 通風系統
- 清除霉菌
- 安裝扶手
- 鋪設磁磚
- 加高馬桶
- 增大浴缸尺寸

## 廚房

- 更換電器
- 更換櫥櫃
- 改善通風
- 洗碗機
- 垃圾處理
- 治理蟲鼠患

## 其它建議

- 可視對講系統
- 更換地板
- 溫控系統
- 改善照明
- 增加電源插座
- 戶內洗衣/烘乾機
- 優化戶型佈局
- 新牆面塗漆
- 更換窗戶
- 更換房門
- 新建築



# 居民反饋（關於住宅樓）

## 配套設施

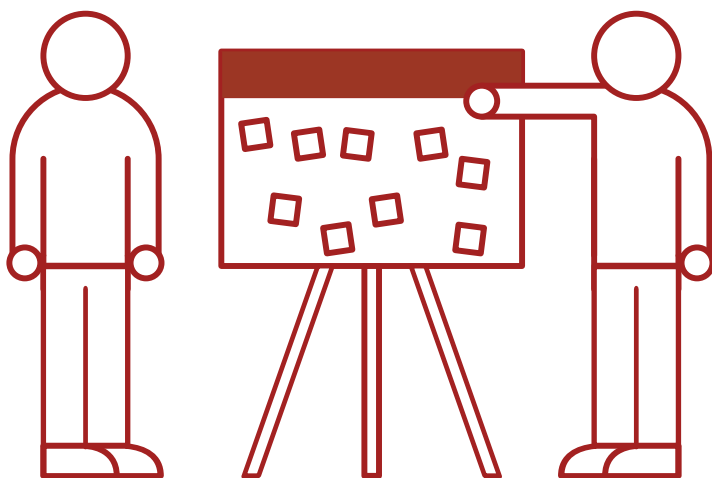
- 洗衣房
- 郵件/包裹室
- 郵遞信箱
- 各樓層的垃圾房

## 基礎設施

- 垃圾槽
- 提升電力承載能力
- 更換漏水管和陳舊的基礎設施
- 改善公寓和公共區域的通風電梯升級
- 改善照明
- 改造建築物入口處

## 其它建議

- 駐區內的維護人員
- 駐區內的保潔人員
- 解決蟲鼠患問題
- 安裝新的監控攝像頭
- 安裝配備門禁卡及對講系統的入口門
- 電梯及樓梯間安裝玻璃鏡
- 處理鉛污染與石棉問題
- 指定吸煙區



# 居民反饋（關於場地）

## 住房條例

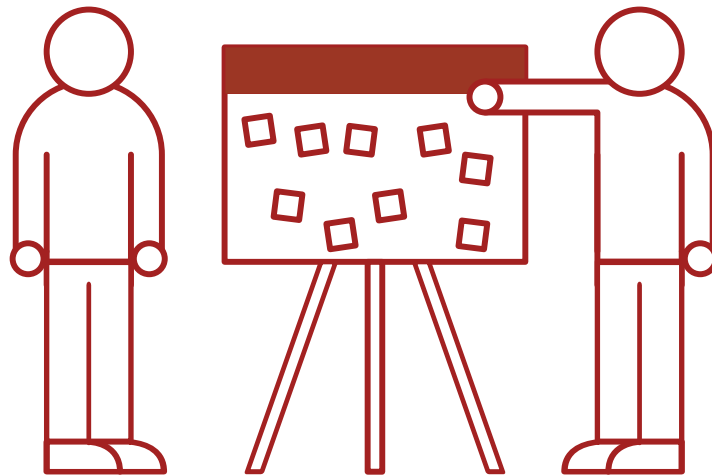
- 保持環境寧靜
- 未經許可禁止燒烤
- 安靜時段
- 減少寵物糞便
- 免費提供寵物糞便袋
- 指定吸煙區

## 安全管理

- 駐區內的安保人員
- 改善照明
- 安裝新的安全監控攝像頭
- 更安全的遊樂設施

## 其它建議

- 解決蟲鼠患問題
- 花圃與蔬菜種植園
- 定期清潔和維護
- 所有坡道加裝手扶護欄
- 優化坡道佈局
- 增加垃圾桶數量可有效預防鼠患
- 噴水遊樂池



# 居民反饋（關於社會服務）

家庭探訪

成人教育

社區會議室

退伍軍人/  
退伍軍人事務部會議

課後與日間託管服務

社區活動

心理健康機構

就業服務/  
招聘會

生活技能

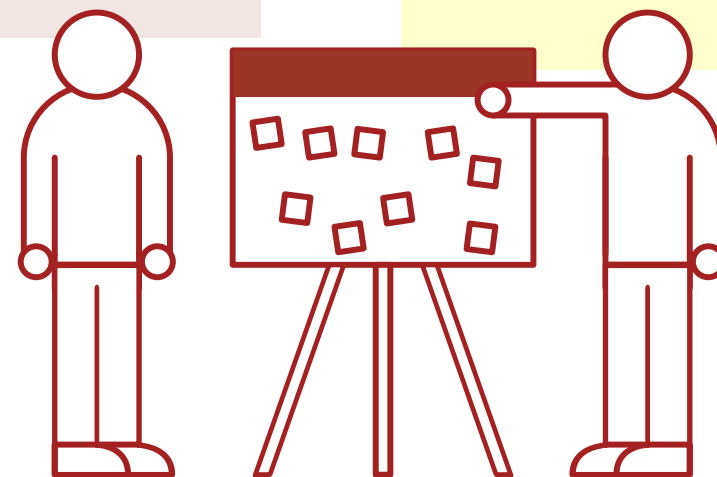
藥物濫用治療計劃

改善翻譯資源

租戶巡邏隊

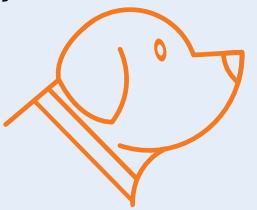
理財輔導計劃

完善社會服務信息



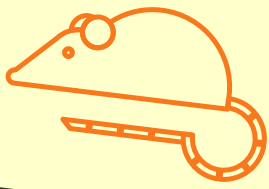
# 獲5顆及以上綠色圓點標籤的建議

- 對狗的責任和義務！



10

- 鼠患問題！



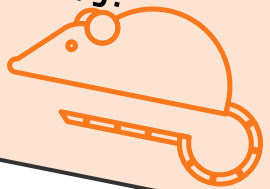
8

- 暖氣散熱器
- 太舊/太大/難以清潔



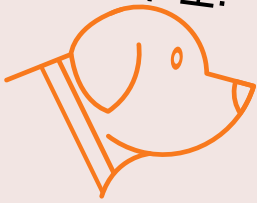
5

- 施工導致鼠患滋生
- 有史以來最糟糕的！



5

- 確保寵物接種疫苗。
- 加強管理！



5

- 許多有心理健康問題的人[他們]需要支持



5

- 租戶巡邏隊
- ...不太積極
- 需要招募



5

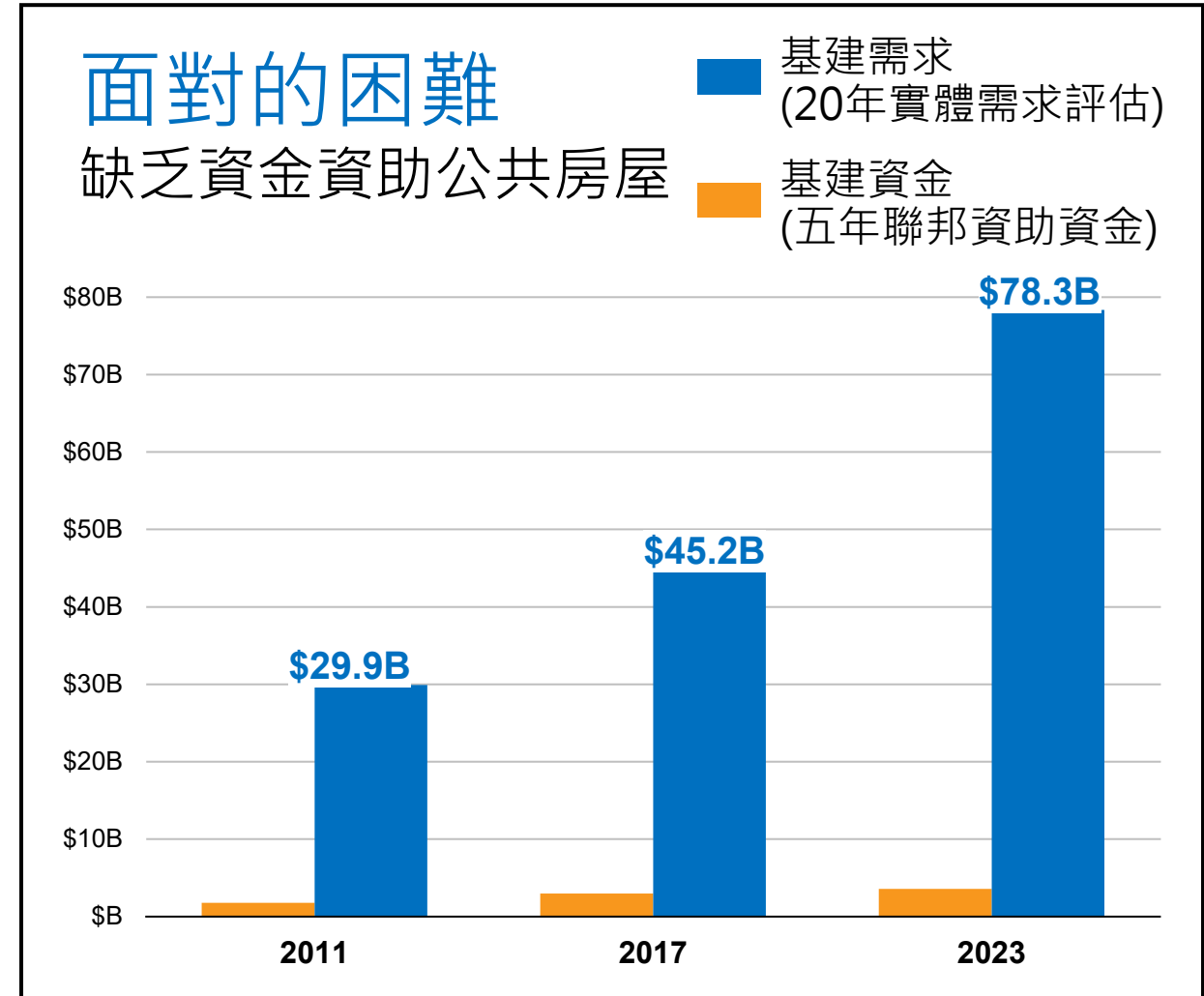
- 花園
- 水果和蔬菜種植園



5

# 什麼是 PACT?

- NYCHA 預計需要 783 億美元資金對其轄下所有住宅樓進行全面翻修和改造工程，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，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。
- PACT 讓 NYCHA 籌集資金完成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計劃依賴由居民代表選出的私營和非牟利發展合作夥伴的合作關係。

## 綜合投資

發展合作夥伴帶來專業的設計和建築團隊。他們解決所有實體維修需求。

## 專業管理

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 與居民:

所居住宅區將維持公共監管。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 Towers



Ocean Bay (Bayside)

NYCHA繼續擁有土地和住宅樓。物業仍然是百分之100的公共資產。 PACT 合作夥伴將租賃土地和住宅樓。

# PACT 計劃提供的居民權利和保障措施

## 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住戶，或當前租戶專屬第8章房屋補助券計劃參加者或由HUD定義的混合家庭。

## 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，居民有權返遷原住房單位，PACT 合作夥伴將支付任何包裝和搬遷費用。

## 居民组织

居民繼續擁有組織權利，居民協會將獲得每單位 25 美元的租戶参与活动 (Tenant Participation Activity, TPA) 資金。

## 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。

如需了解更多詳細信息，請掃描  
二維碼 或瀏覽 PACT 網站上的居  
民資源網頁：[on.nyc.gov/nycha-pact](https://on.nyc.gov/nycha-pact)



# 為何實施PACT? 為何現在?

眾所周知, Red Hook 社區正在經歷改變...

- PACT 投入的資金將改造陳舊的建築與惡化的環境, 為現有居民及後代提供現代化、安全且永久可負擔的住房。
- 新的社會和教育計劃將幫助居民成長—提升技能、增強信心, 並改善社區生活品質。
- PACT投資項目相關的決策將由 Red Hook West 住宅區居民做出, 確保改變能夠切實惠及社區。



# 了解第 8 章計劃住房

## 第 9 章公共房屋計劃

- NYCHA 持有土地及建築的產權並負責物業管理。
- 租金按調整後家庭總收入的 30% 計算。

## 第8章住宅區專屬租金補助券

- NYCHA 持有土地及建築的產權，但與 PACT 合作夥伴簽訂協議實施改造並管理物業。
- 租金按調整後家庭總收入的 30% 計算。
- 通過PACT計劃，Red Hook West住宅區居民將自動符合住宅區專屬第8章計劃的資格。無需重新接受審核。

## 第8章計劃租戶專屬租金補助券

- 俗稱的「移動補助券」允許符合條件的家庭在紐約市內外尋找自己的居所
- 物業由私人業主擁有並管理
- 租金通常約佔收入的30%，但有時，如果房東收取的租金高於住房與城市發展部(HUD)的支付標準，居民可能需要承擔更高租金。

# 了解第 8 章計劃住房

## 第8章住宅區專屬租金補助券

- 所有居民權利及保障均予保留－與現行第9章計劃所提供的相同
- 租賃協議每年自動續期，除非有正當理由（例如涉及犯罪活動和拖欠款項），否則不能終止。
- 居民可以增加家庭成員，而且永久成員將享有租賃繼承權。

## “居民心聲”

“

最初，Eastchester Gardens 住宅區的居民對 PACT 計劃感到恐懼和懷疑。我們擔心租金會增加，而我們會失去我們的權利。然而，通過廣泛的宣傳推廣工作，讓 Eastchester Gardens 居民審查委員會能夠進行徹底的盡職調查並逐步瞭解該過程，我們得出了結論並相信 PACT 可以積極有效地改變 Eastchester Gardens 住宅區。我們與該團隊的合作是著重解決緊急維修和重要升級的問題的令人期待的措施，而且讓居民在確保我們的權利得到保護的同時積極打造 Eastchester Gardens 住宅區美好的未來。”

**Keith Ramsey**  
Eastchester Gardens  
住宅區居民協會會長

圖片：Eastchester Gardens 設計中心，2024年落成。



# 人們對 PACT 計劃的評價

## 居民對於PACT計劃的滿意度：問卷調查結果



77%

的受訪者

對建築翻  
修工程**非  
常滿意**



87%

的受訪者

可能或很有可能  
向其它 NYCHA  
住宅區推薦  
**PACT** 計劃，並  
向家人或朋友推  
薦其住宅區作為  
居住地



67%

的受訪者

表示新的管  
理公司勝過  
**NYCHA**



78%

的受訪者

表示住宅樓  
及場地的環  
境比以往更  
乾淨



70%

的受訪者

認為在實施  
**PACT**計劃後，  
生活狀況更  
加穩定

\* NYCHA已與一家獨立的規劃顧問公司合作，對已轉換至 PACT 計劃的住宅區的居民進行有關滿意度的綜合性問卷調查。目前對四個住宅區進行問卷調查，共收到了1,000份問卷。

# 下一步行動

- 住宅區內尋找我們!
- 即將進行的住宅區參觀活動
- 居民問卷調查
- 設計座談會
  - 11月18日, 傍晚6時
  - PAVE學院舉辦

了解更多信息!



請登錄: [on.nyc.gov/nycha-pact](https://on.nyc.gov/nycha-pact)

PACT熱線: (212) 306-4036

電郵: [PACT@nycha.nyc.gov](mailto:PACT@nycha.nyc.gov)

活動

# Rethink RED HOOK WEST

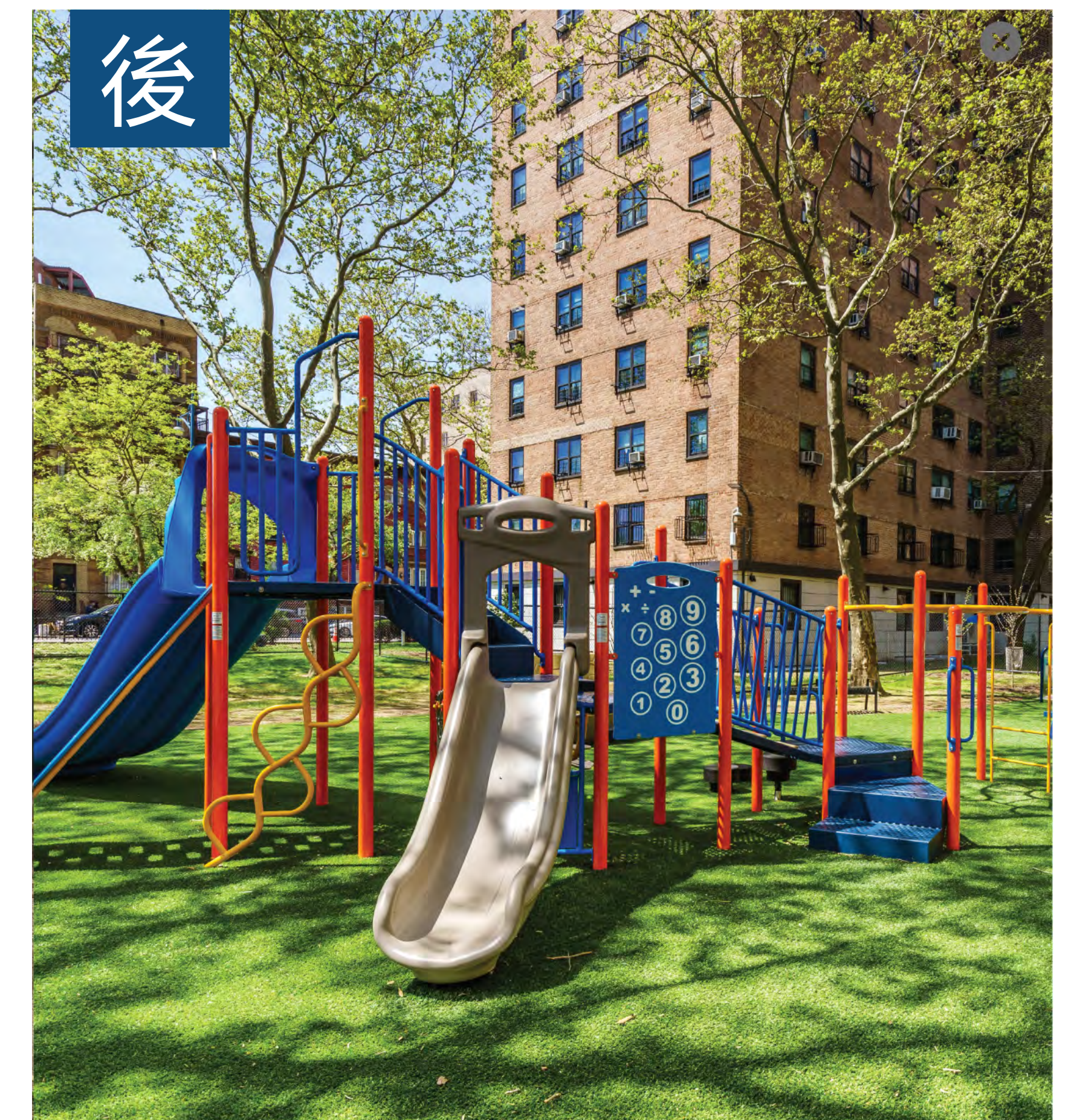
## 問答討論

- 如有疑問或意見請舉手示意
- 我們將為您遞送麥克風，讓所有人聽到您的發言
- 請控制發言時間，讓其他居民有機會發言

我們的團隊及居民協會成員  
將解答所有意見與疑問

# PACT 發展案例

## Independence Towers - 之前和之後



## Weeksville Gardens - 之前和之後



# PACT 發展案例

## 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



### Independence: 新信箱



### Weeksville: 升級門廊



### Twin Parks West: 翻新洗衣房



## PACT 投資：保安系統

### Independence

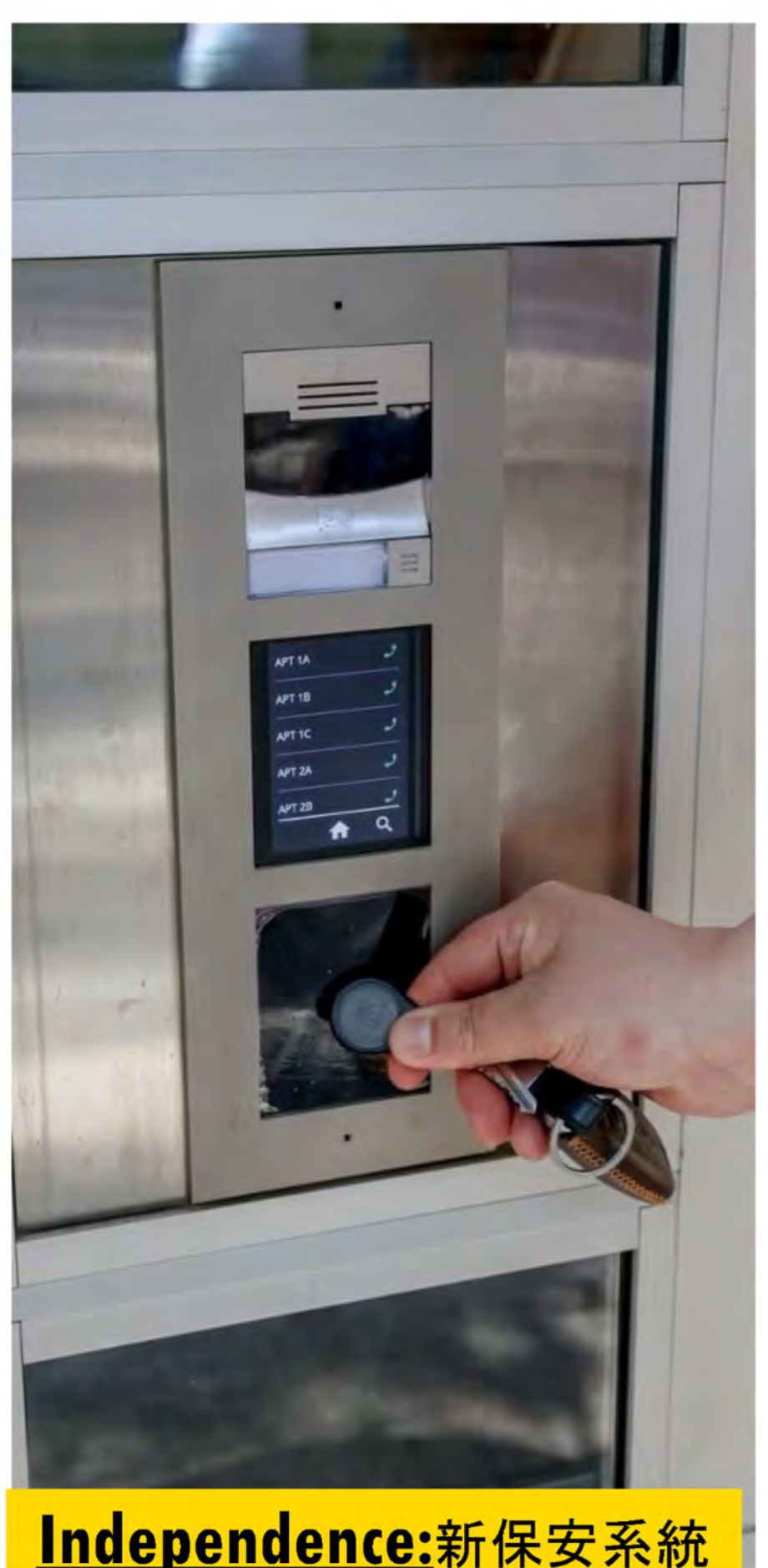
新保安亭



### Williamsburg: 24/7 監控攝像機



### Williamsburg: 新電子鑰匙系統



### Independence: 新保安系統

# PACT 發展案例

## Betances - 之前和之後

前



後



後



前



後



後

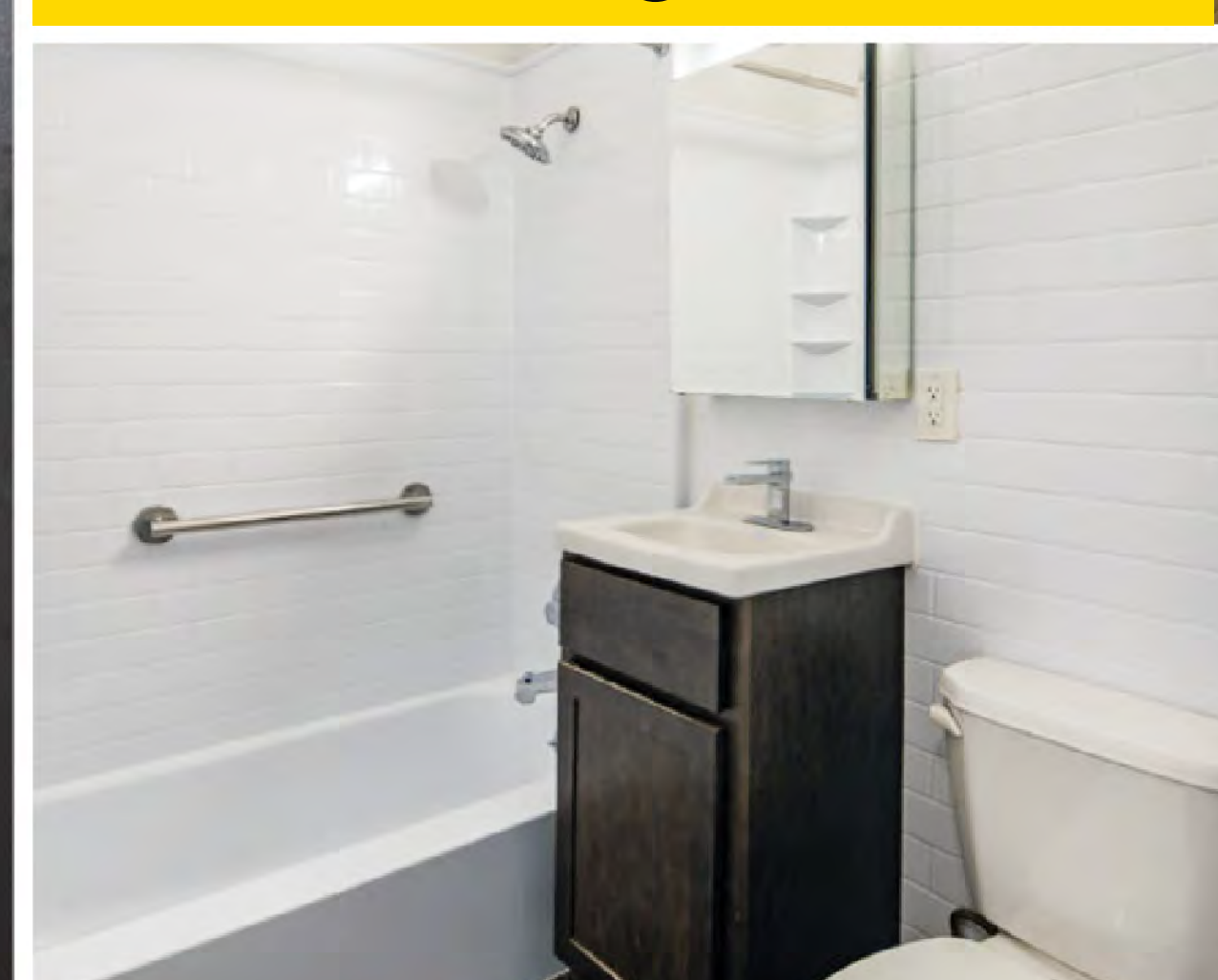


## PACT 投資：住房單位

**Independence:**  
全新裝修的廚房



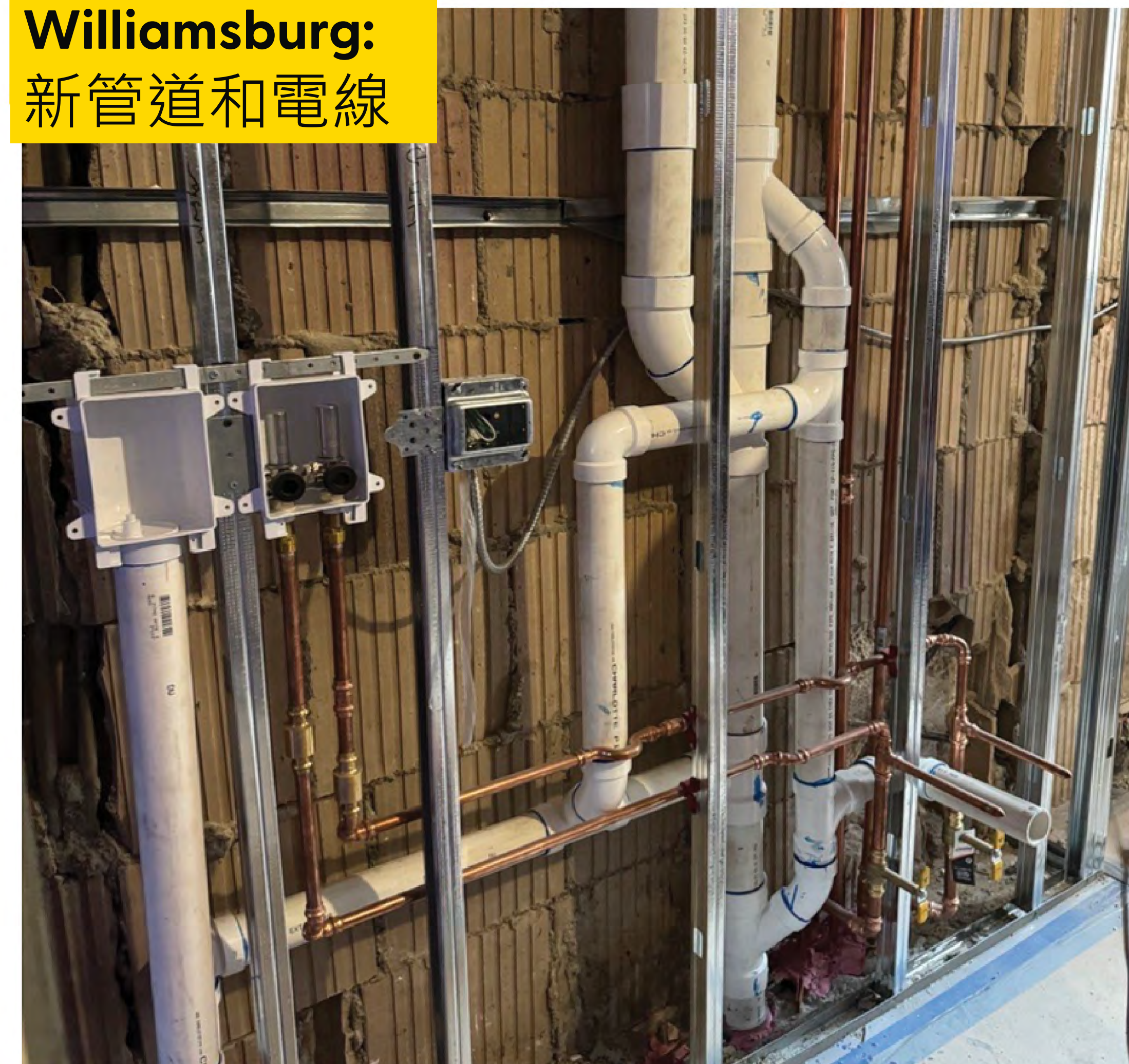
**Williamsburg: 翻新客廳**



**572 Warren St: 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**

# PACT 權利和保護

## 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。\*

## 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。

## 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：



?

## 租金如何釐定？我的房租會增加嗎？

轉換至住宅區專屬第8章房屋租金補助計劃後，租金將繼續定為調整後家庭總收入的 30%。您將繼續享有收入調整的租金優惠，包括醫療和兒童保育費用扣除，而且您不需要再支付押租金。如果您的家庭組成發生任何變化（例如，如果您在租約中增加了家庭成員），您所承擔的租金部分也會發生變化，但租金將始終設保持家庭收入的 30%。

## 我需要在工程期間搬家或重新安置嗎？

在多數情況下，居民可以在翻新工程進行期間繼續留在住房單位內。在某些情況下，根據所需維修的嚴重程度或出於健康考慮，您可能需要暫時搬遷到住宅區內的其它住房單位。在工程完成後，您將有權返還原居的住房單位。在進行搬遷之前，您將收到一份臨時搬遷協議，其中說明了您返還原住房單位的權利，保證您無需支付搬遷費用和任何自付費用，並確保所有包裝和搬遷費用都將得到全額支付。

## 我是否需要搬到面積較大或較小的住房單位？

當您轉換至住宅區專屬第8章房屋租金補助計劃後，NYCHA 房屋租賃事務部將根據您租約上所列的人數確定您是否屬於居住面積過小或過大的家庭。如果您的家庭不符合入住標準，即對於您的家庭規模而言，現居房屋人數過多或臥室過多，您將需要在有合適面積住房單位可供編配時進行搬遷。

\* 例外情況可能適用於支付固定租金的住戶，或當前租戶專屬第8章房屋補助券計劃參加者或由 HUD 定義的混合家庭。