

RED HOOK WEST COMMUNITY PLANNING PROCESS

社区信息 介绍会

2025年9月16日



会议议程

- 简介
- 关于**PACT**
- 现况条件
- 目标和机会
- 活动和讨论

您好！



Red Hook West 住宅区居民协会

Karen Blondel 会长

Nahisha McCoy 副会长

Cynthia Colon 秘书

Jennifer LaSalle 出纳员

Joyce Bethea 纠察员

社区规划进程居民顾问

BEJ Planning



Jonathan
Martin



Christine
Jimenez



Evan
Accardi



Eshti
Sookram



Michelle
Gilman



Nick
Cerdera

MARVEL



Guido
Hartray



Danielle
Cerone



Ishita
Gaur



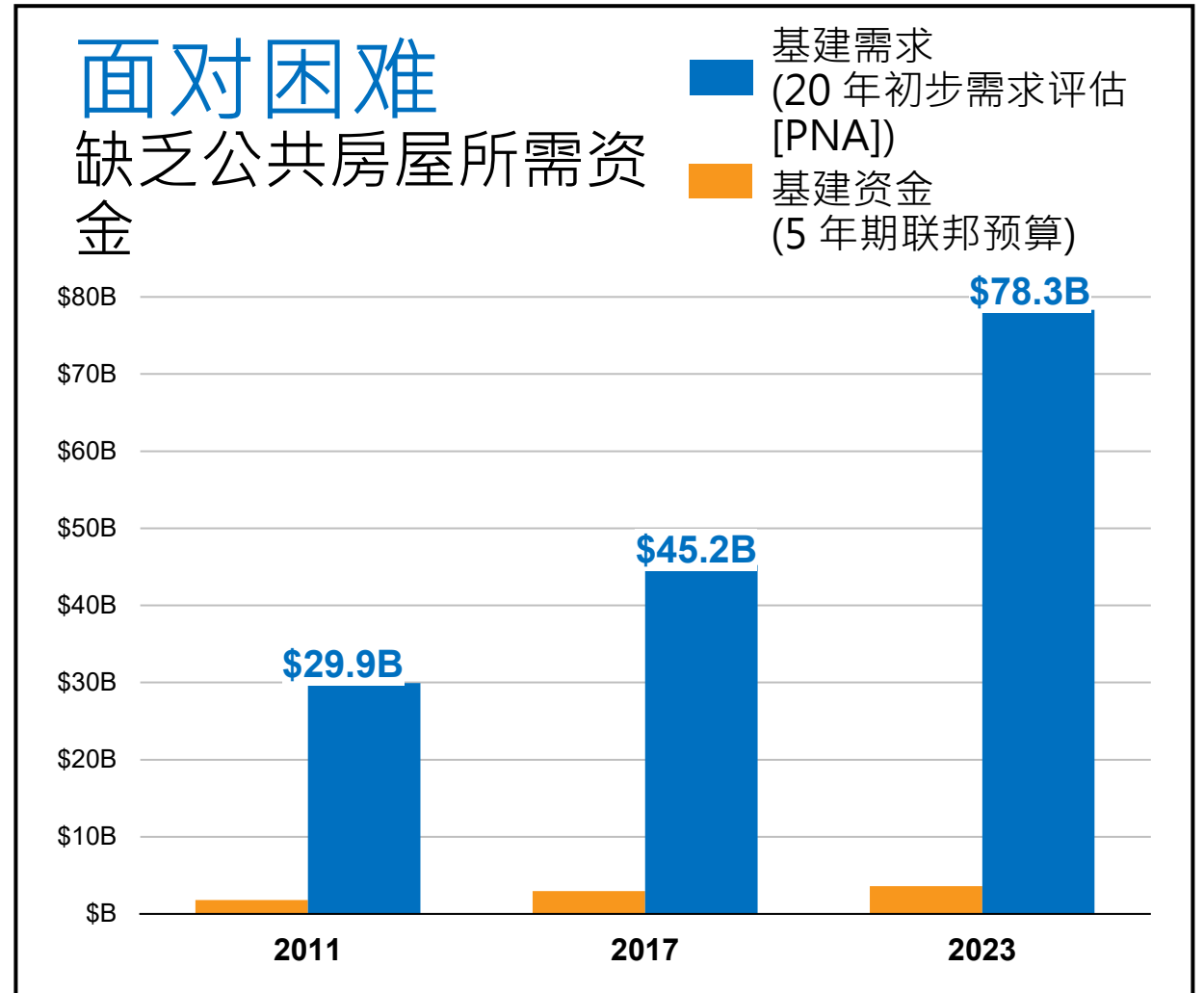
Maresa
Amador



Erica
Barker

什么是「永久合理租金之共同承诺」(PACT)?

- 纽约市房屋局 (NYCHA) 需要783亿美元对其住房单位进行全面翻新和现代化改造，但是，联邦政府仅提供了所需资金的一小部分。
- 通过PACT计划，住宅区将参加联邦租金补助示范计划 (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。
- PACT 筹集资金进行大型维修工程，与此同时，确保房屋租金永久维持可负担水平且居民享有与公共房屋计划赋予的同等基本权利。



PACT 計劃如何運作

PACT计划依赖由居民代表选出的私营和非牟利发展合作伙伴的合作关系。

综合投资

发展合作伙伴带来专业的设计和建筑团队。他们解决所有实体维修需求。

专业管理

物业管理公司负责住宅楼宇和园区的日常营运和维护工作。

完善服务

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

公共控制: NYCHA 與居民

您的住宅区将维持公共控制权。转换工作完成后，NYCHA将继续拥有楼宇的土地，管理补助申请轮候册以及监督住宅区营运状况。如有需要，NYCHA将协助和解居民和新管理团队之间可能出现的任何问题。



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计划提供的居民权利和保障措施

租金计算

居民继续支付其调整后家庭总收入**的30%作为租金**。*

* 例外情况可能适用于支付固定租金的住户，或当前租户专属第8章房屋补助券计划参加者或由HUD定义的混合家庭。

费用

住户无需支付任何超出其目前支付水平的额外费用、收费或水电费。

第8章补助资格条件

联邦法规禁止对现有住户的第8章资格进行重新审核。这意味着居住在该住宅区中的所有现有住户都将自动符合住宅区专属第8章房屋租金补助计划的资格，无论其收入条件、犯罪背景或信用记录。

自动续租

住户将签署一份新的 **PACT 第8章租约**，该租约与公共住房租约相似；每年自动续约，除非有正当理由，否则不得终止。

临时安置计划

在某些情况下，由于工程的规模，可能需要临时搬迁。翻新工程结束后，居民有权返迁原住房单位，**PACT**合作伙伴将支付任何包装和搬迁费用。

居民组织

居民继续拥有组织权利，居民协会将获得每单位 **25 美元**的租户参与活动 **(TPA)** 资金。

申诉听证会

居民继续有权向第三方调解员提出申诉听证。

创造就业机会

PACT合作伙伴必须为建筑或物业管理领域寻找工作的**NYCHA**居民预留**25%**的劳动时间。

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

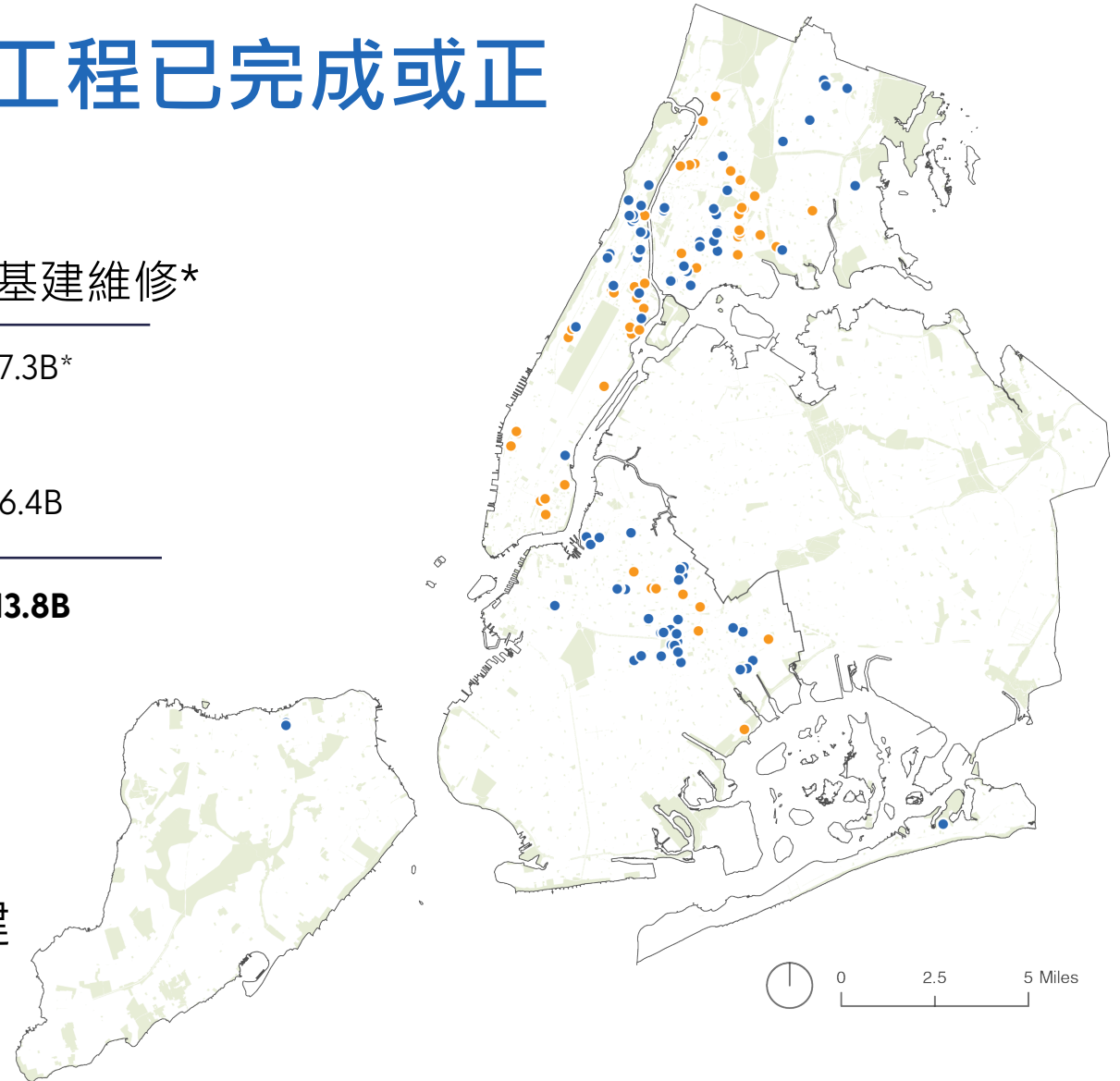


PACT 项目

耗资超过73亿美元的基建维修工程已完成或正在进行中

	住宅區數量	住房單位數量	基建維修*
● 正在進行或已完成的建築工程	93	25,461	\$7.3B*
● 規劃和居民參與部	52	13,697	\$6.4B
全部的	145	39,158	\$13.8B

* 已完成或即將進行的PACT 計劃的基建維修項目反映了硬成本和軟成本的總和。對於處於規劃和居民參與階段的 PACT 項目，我們使用20年建築實體需求評估(2023年) 所得結果作為估算



PACT 的替代方案？

全面翻修工程

- 由纽约市政府资助
- 仅有两个住宅区获选
- 目前无其它住宅区被挑选进行全面翻修

纽约市公共房屋维护信托

- 有限的资源意味着 Red Hook West 住宅区等大型住宅区无参加信托的机会
- 只有四个住宅区已投票赞成参加信托，但至今仍未完成翻新改造工程

第9章公共房屋计划现况

- 第9章计划资金的现有赤字让 NYCHA 无法对所有物业进行迫切需要的基建投资及提供适当的管理。

PACT投资: 住宅区和场地

BAYCHESTER

配备喷水池的新
游乐场



WILLIAMSBURG

新篮球场



WILLIAMSBURG

社区绿化



PACT投资: 建筑系统

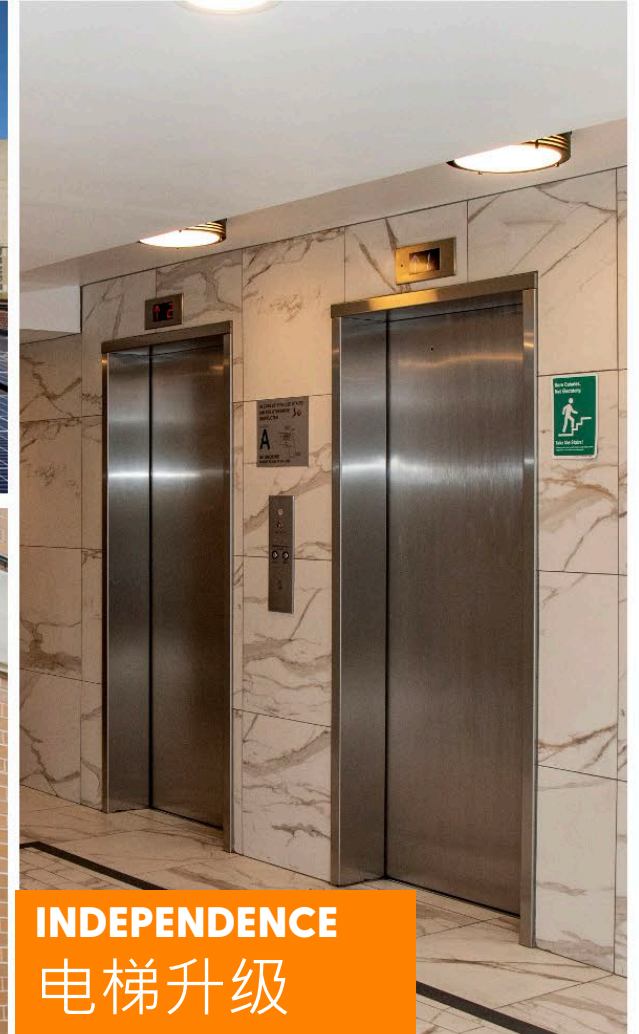
INDEPENDENCE
升级供暖系统



572 WARREN ST.
新篮球场



WILLIAMSBURG
新窗户



INDEPENDENCE
电梯升级

PACT投资: 保安系统

INDEPENDENCE
新保安亭



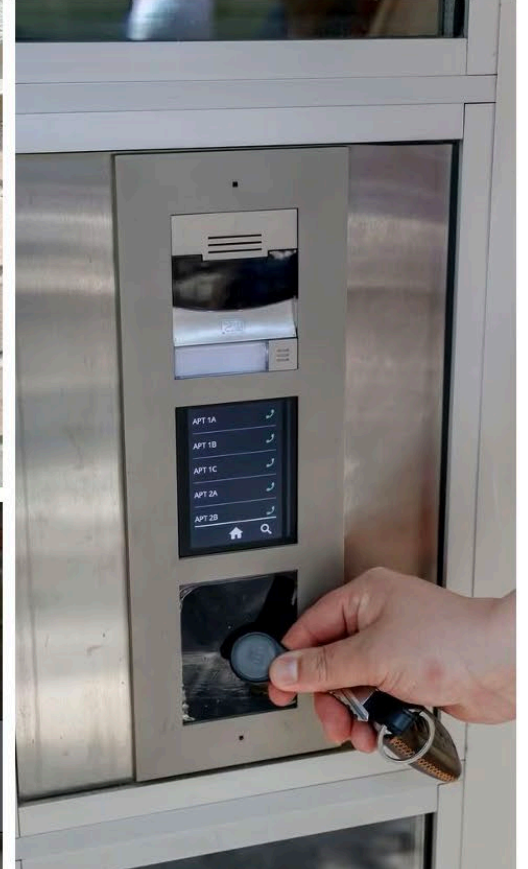
WILLIAMSBURG
24/7监控摄像机



INDEPENDENCE
新保安系统



WILLIAMSBURG
新电子钥匙系统



PACT投资: 住宅楼和公共区域

INDEPENDENCE

升級住宅樓大門



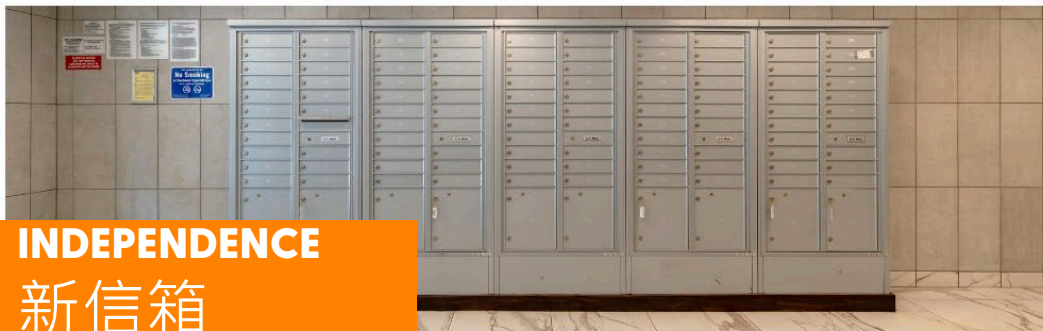
WEEKSVILLE

升級門廊



INDEPENDENCE

新信箱



TWIN PARKS WEST

翻新洗衣房



PACT投资: 住房单位

INDEPENDENCE
全新装修的厨房



WILLIAMSBURG
翻新客厅



572 WARRET ST.
翻新浴室

PACT投资: 健康与安全

WILLIAMSBURG
新管道和電線



WILLIAMSBURG
清除含鉛塗漆



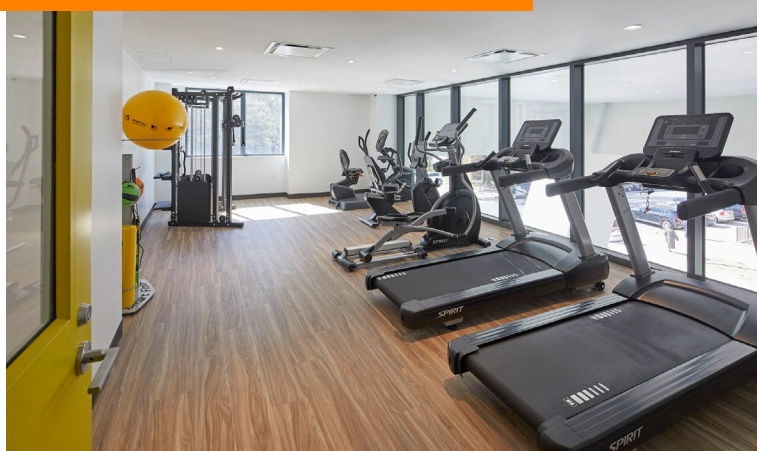
HARLEM RIVER
清除含鉛塗漆

PACT投资: 新建筑工程

FULTON 和 ELLIOTT-CHELSEA 住宅区
混和收入家庭住房



SUMNER HOUSES 住宅区
长者住房



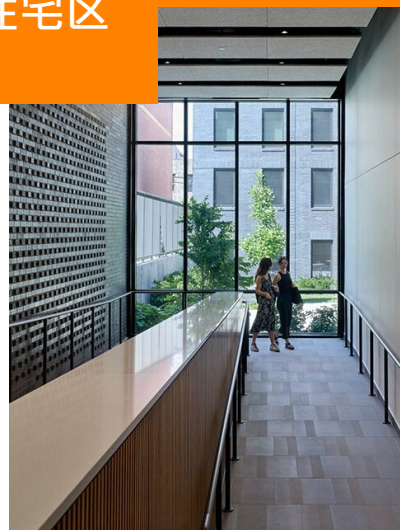
BETANCES HOUSES 住宅区
支持性房屋



MORRIS HOUSES 住宅区
长者住房



BETANCES HOUSES 住宅区
支持性房屋



Red Hook West 住宅区: 住宅区分布和俯瞰图



分布图



住宅区俯瞰图

Red Hook West 住宅区: 住宅区信息概述

Red Hook West Houses 住宅区：

 **2,792**
总人数

 **14**
住宅楼总数

 **1,464**
住房单位总数

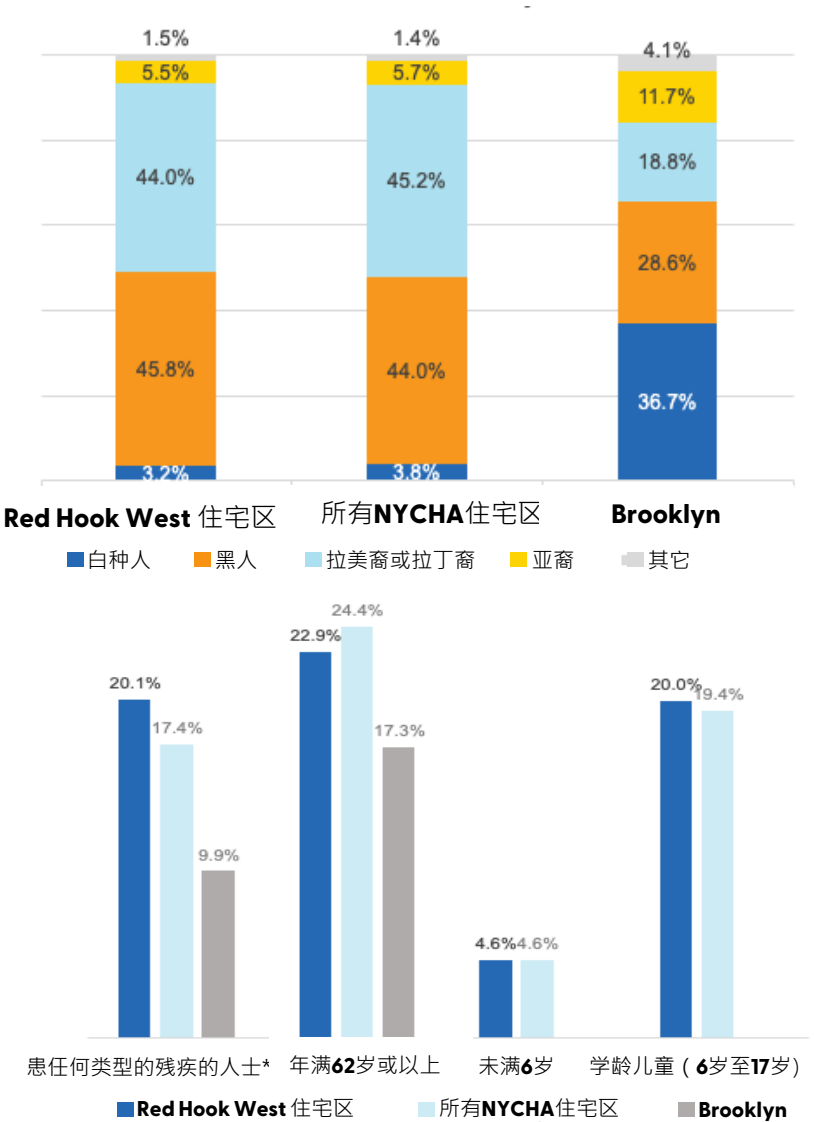
种族和族裔

种族和族裔	总计：	合计百分比：
白种人	90	3.2%
黑人	1,280	45.8%
拉美裔或拉丁裔	1,228	44.0%
亚裔	153	5.5%
其它	41	1.5%
总数	2,792	100%

年龄分类

	总计：	合计百分比：
患任何类型的残疾的人士*	560	20.1%
年满62岁或以上	639	22.9%
6岁至17岁	558	20.0%
年满5岁或以下	128	4.6%

*截至2024年12月的残疾人数据



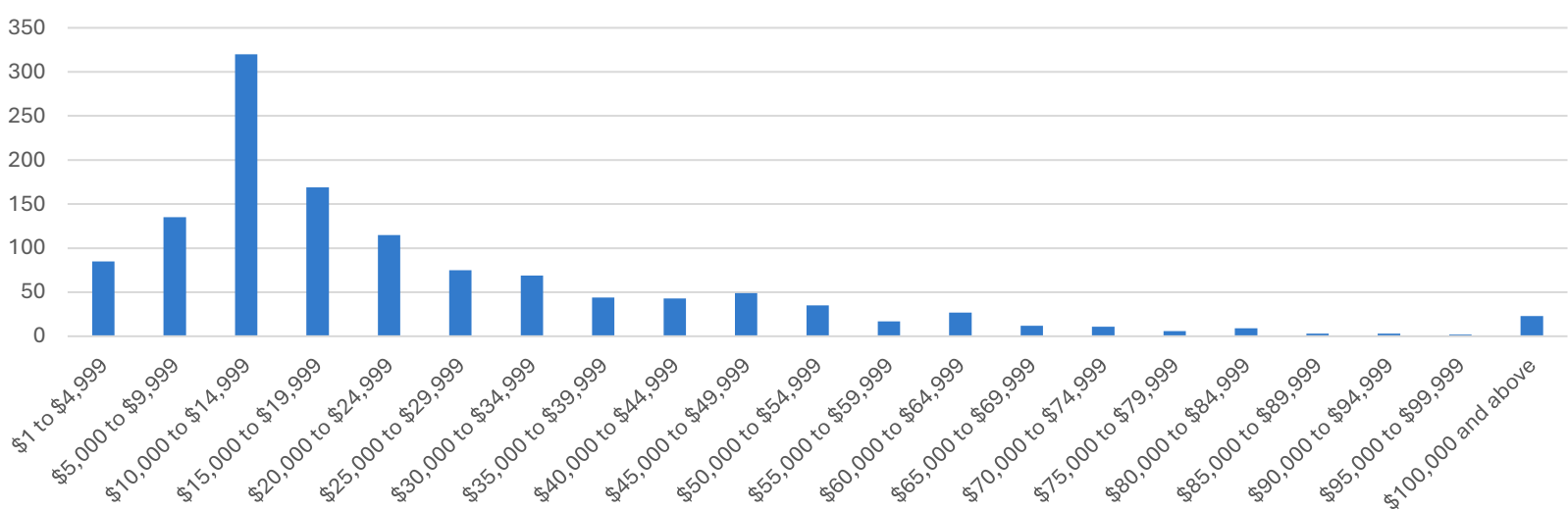
Red Hook West 住宅区: 住宅区信息概述

\$17,129
家庭中等收入

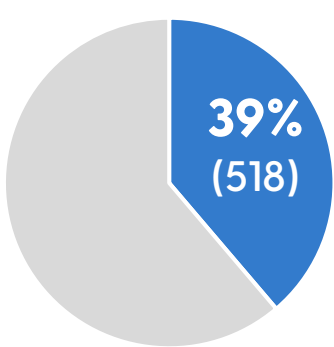
2.1
平均家庭人数

26.3
每人居住公共房
屋的平均年数

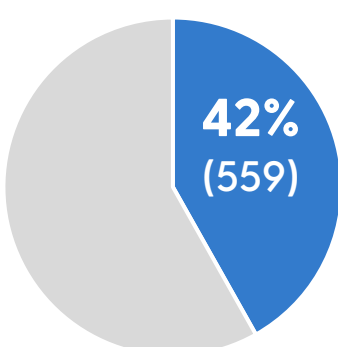
家庭收入



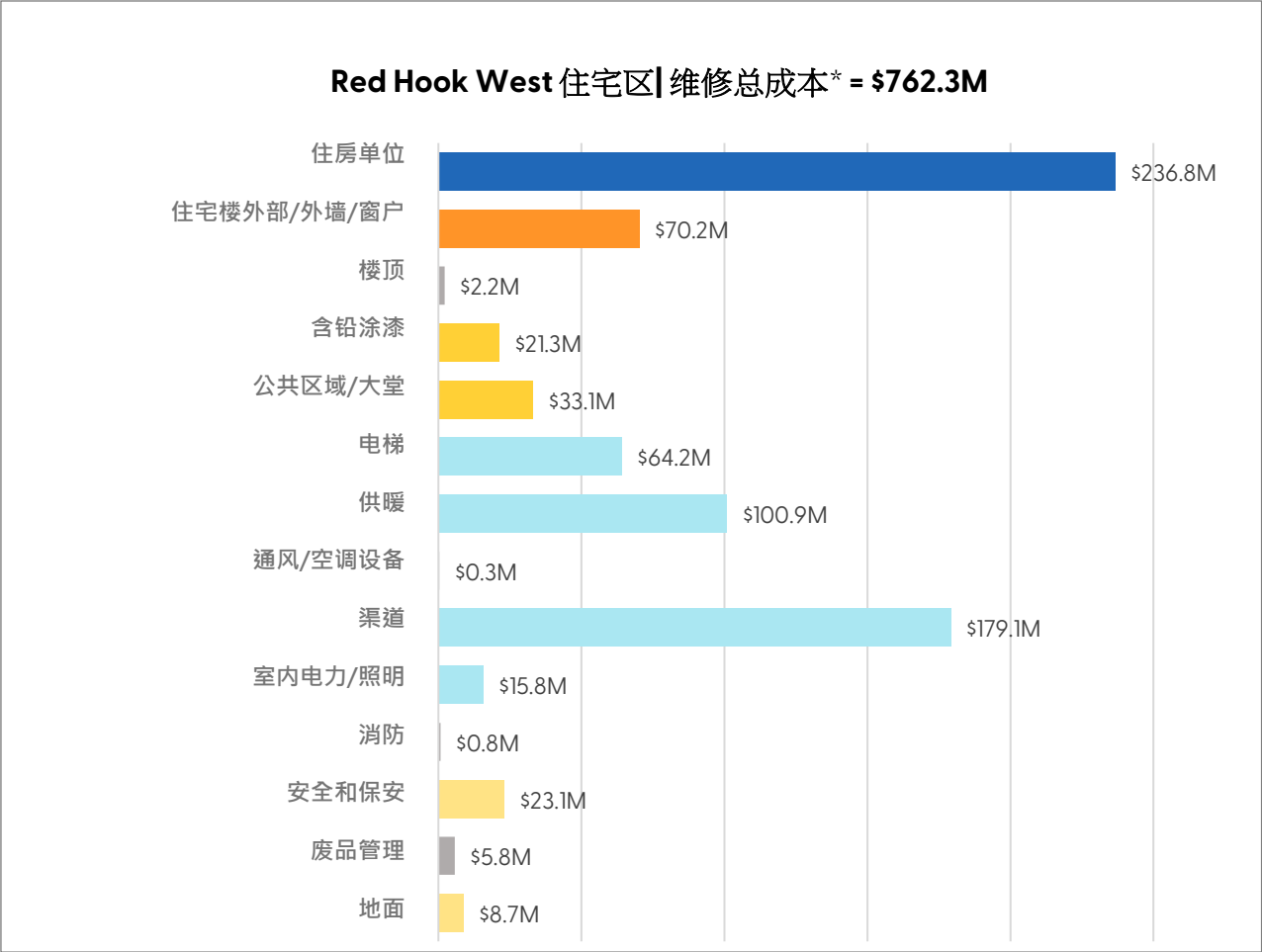
工薪家庭



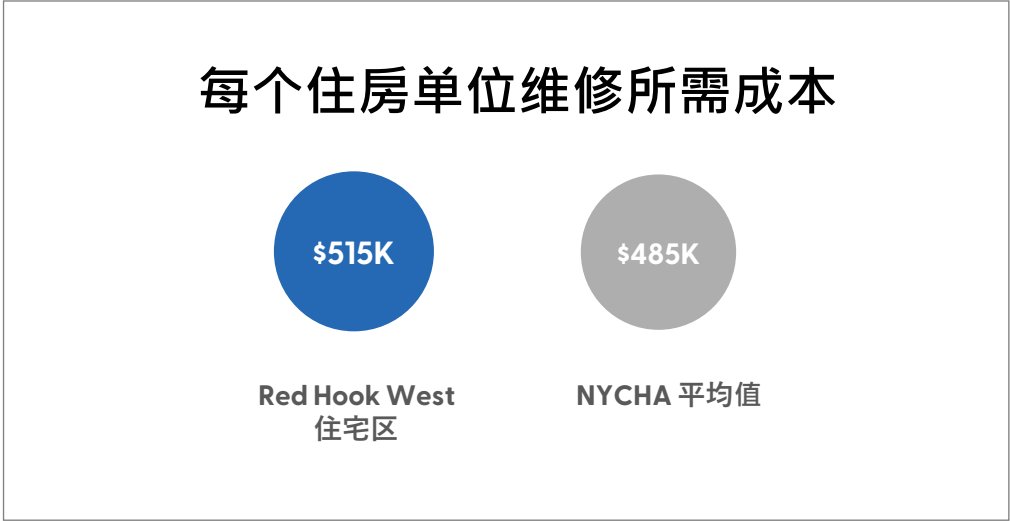
固定收入家庭



Red Hook West 住宅区: 维修需求



*数据反映20年实体建筑需求评估结果 (2023)



最近5年基建工程投资 | Red Hook West 住宅区

基建工程（2021年至2025年）	进度	竣工年份	承付资金
砖墙和外墙	正在施工	2025	\$7.9M**
煤气立管	竣工	2024	\$800K
状态	竣工	2021	\$11K
Total			\$8.7M

**估计预算

Red Hook West 住宅区: 实地调查



- 现况分析基于实地调查的结果，包括对四栋住宅楼的5个住房单位，住宅楼内的公共区域，楼顶，公共事业设施仓库，东区电机站和住宅区的室外区域步行道进行目测检查。
- 目测检查的目的是采用较高标准的要求评估建筑关键构件的当前状态，并据此确定修复或更换的建议方案。



1 居民数量



2 住宅楼公共区域和室外空间



3 住宅区和场地



4 机械/电力/管道，防火，和建筑系统

Red Hook West 住宅区: 住宅单位数量

- 居民住房单位所需的维修情况各不相同，需要大量投资进行升级。
- 住房单位的布局不合理。
- 部份住房单位的灯具、电源插座、浴室装饰、墙面和地板饰面等装置老化。
- 需要提供符合当前ADA法规最低要求的（可供轮椅进出）无障碍住房单位单位、房门和公共空间。这将确保走廊的宽度、房门的宽度、浴室的尺寸、电梯以及固定装置均符合ADA标准。
- 因建筑年代不同，室内/隐藏的管道和电线的状况各异，但由受到腐蚀，很可能需要进行全面彻底的维修，甚至全面更换。

发展合作伙伴将在完成深入调查后确定每个单位的更准确状况以及需要进行的翻新程度，并将在稍后阶段执行相关工作。



Red Hook West 住宅区: 住宅楼公共区域和室外空间

- 主要入口处，大堂和走廊杂物堆积，而且经常缺乏照明和标识。公共区域需要进行翻修，以符合有关无障碍设施，紧急疏散通道和消防安全的现行标准。
- 信件收发系统目前不符合美国邮政总局（USPS）的标准且没有包裹存放区域。
- 电梯数量不足且运行不稳定。无电梯通往顶楼的六层楼高的建筑物的住房单位将需要重新调整，以延长电梯井的高度。
- 外墙状况包括砖块开裂或剥落、砂浆接缝日益恶化、外露地基墙的混凝土破裂等。

尽管联邦应急管理局（FEMA）所投入的资金已经用于修复了楼顶和部份入口处，但住宅楼内部的大堂、公共区域和外墙状态仍然很恶劣。



Red Hook West 住宅区: 住宅区和场地



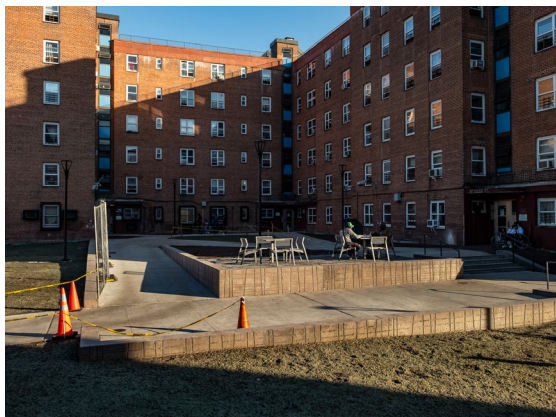
因收到FEMA的投资，Red Hook West 住宅区的室外空间正在施工，但却收到居民不同的反馈意见。



Red Hook 农场是社区资产，并深受受访居民的喜爱。



遍布住宅区内的六个新游乐场目前使用率偏低。



因步行距离过长，居民们不喜欢新建的斜坡道。靠近住房单位窗户的室外坐椅位置引发隐私和安全问题。



新的照明设备不够明亮，无法为建筑物入口处提供充足的照明。

Red Hook West 住宅区: MEP/FP 和建筑系统



- A 公共事业设施仓库
- B 公共事业设施仓库主要分配

虽然主设备及各栋住宅楼的蒸汽分配系统是新的，但每栋住宅楼内的蒸汽和散热器状况都很差。

- 飓风桑迪过后安装的公共事业设施仓库包括已升高的机械、电气和管道设备，保护重要系统免受未来洪水的影响。
- 东区电机站向公共事业设施仓库提供蒸汽加热和家用热水所需的热水。
- 建筑物未配备任何类型的永久或中央制冷系统，而且缺少消防报警系统。



规划进程目标

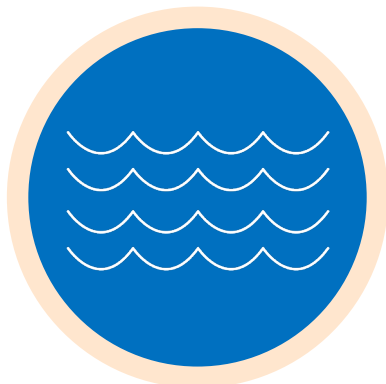
确保Red Hook West 住宅区的居民世代都可居住高质量，
现代化，安全且可负担的住房。

这个进程将全面解决Red Hood West 住宅区的

- 老旧的住宅楼、
- 日益恶化的状况、
- 环境问题，和
- 生活质量的问题

同时向居民提供更多机会。

PACT计划优势: 投资机会



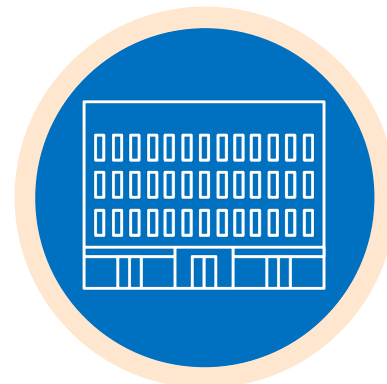
PACT投资将通过改善建筑物的室内和生活空间，配合 FEMA 的工作。



PACT 投资将带来现代化的公寓生活，包括全新的建筑基础设施和优化的无障碍设施。



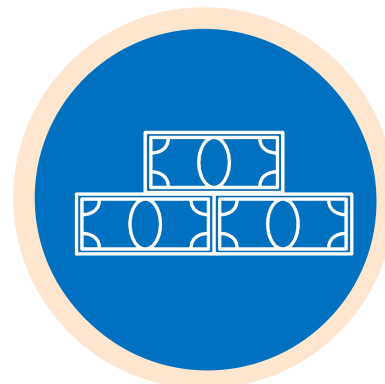
不同类型的住房可以满足不同需求，例如工薪阶层、青年人和长者住房。



新建筑可以提供重要的便利设施，例如社区空间或居民援助计划所需的空间。



PACT 提供多样化住房资源的机会，以满足社区对不同类型和产权住房的需求。



PACT 可建立在现有投资基础上，提高Red Hook West住宅区居民的整体生活质量。

Red Hook West 住宅区实施PACT计划的愿景

- **PACT**对**Red Hook West** 住宅区进行的投资将创造具有吸引力、功能齐全和永久可负担住房，以满足居民的需求。
- 通过小区居民所提的建议， **Red Hook West** 住宅区的住宅和共享空间将经过深思熟虑的设计，以支持所有居民的多样化需求。
- 新的社会和教育项目将帮助居民成长——增强技能、自信以及社区凝聚力。

进度

1. 进程开始 ~ 9月至10月

- 分享信息
- 社区推广 (+ 社区问卷)
- 参观已完工的PACT住宅区

2. 社区规划 ~ 11月至12月

- 目标和目的
- 指南和原则

3. 社区愿景 ~ 2026年1月至3月

- 理念和选项
- 未来社区愿景报告初稿

4. 社区愿景报告 ~ 2026年4月

- 社区指导原则
- 未来愿景和选项

5. 意向书征集RFEI 进程 ~ 2026年5月



活动安排

Rethink RED HOOK WEST

请前往任何一个摊位，将您的看法写在留言条并贴在展示板上。前往摊位的顺序不限，次数也不限。40 分钟

我们的职员将在现场提供协助并解答疑问。

当所有人分享完毕后，我们将重返座位进行集体讨论（问答讨论）。20 分钟

RED HOOK WEST
COMMUNITY
PLANNING
PROCESS



社区信息
介绍会

2025年9月16日



意见和疑问？



BEJ Planning
MARVEL

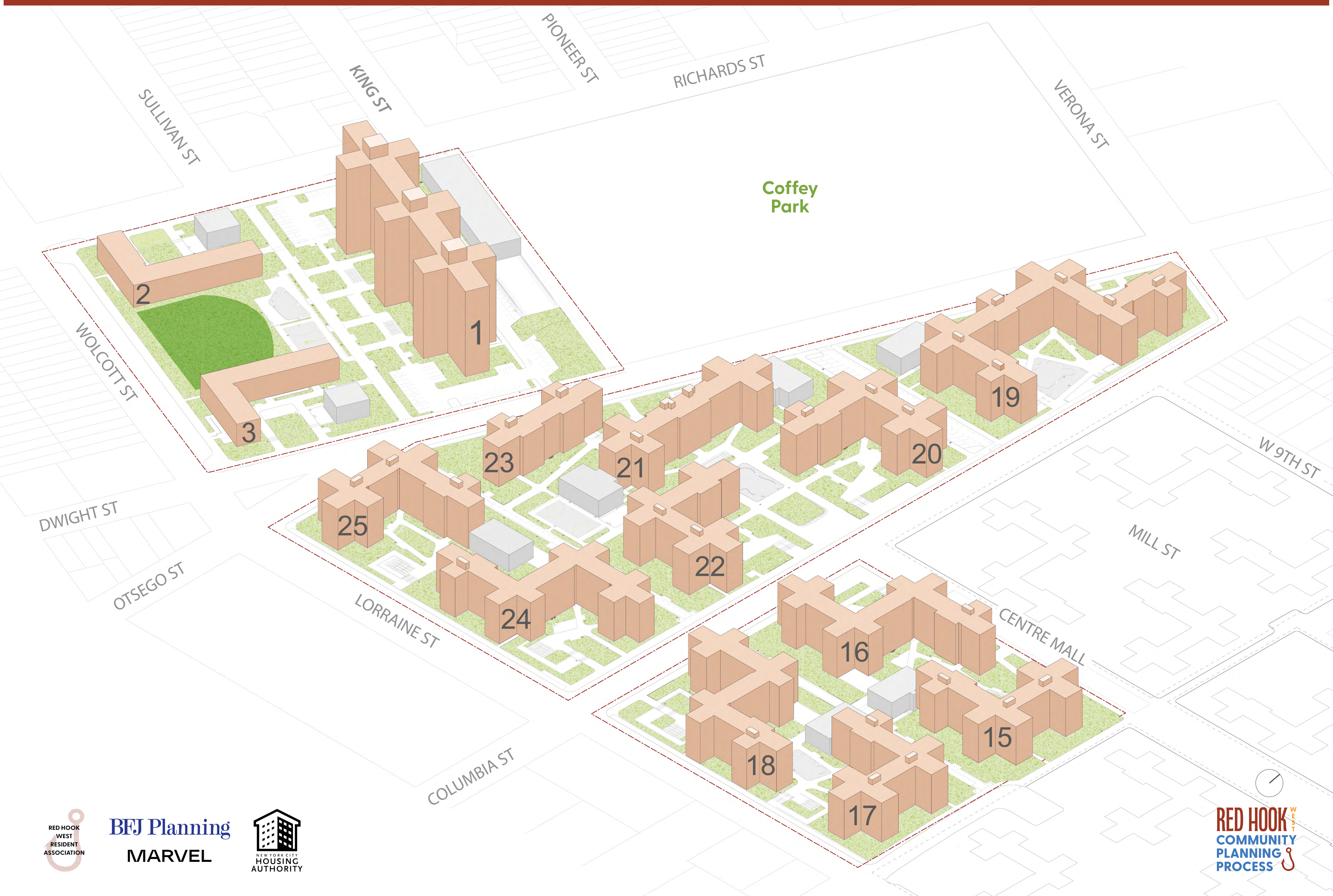


现状条件: 我们还需要知道有关Red Hook West 住宅区的哪些方面？

分享您对下列类别的想法 - 我们的职员可帮助您记录您的建议。

住房单位	住宅楼公共区域	建筑系统
建筑物外墙	室外区域	还有其它需要补充的吗？

您喜欢Red Hook West 住宅区的哪些区域？
Red Hook West 住宅区的哪些区域需要改进？
我们的职员可帮助您记录您的建议。



PACT 发展案例

Independence Towers - 之前和之后



Weeksville Gardens - 之前和之后



PACT 发展案例

PACT 投资：住宅区和园区场地

Baychester

配备喷水池的新游乐场



Williamsburg: 新篮球场



Williamsburg: 社区绿化

PACT 投资：住宅楼设备和基础设施

Independence

升级供暖系统



572 Warren Street: 新篮球场



Williamsburg: 新窗户

Independence: 电梯升级

PACT 投资：住宅楼和公共区域

Independence

升级住宅楼大门



Independence: 新信箱

Weeksville: 升级门廊



Twin Parks West: 翻新洗衣房

PACT 投资：保安系统

Independence

新保安亭



Williamsburg: 24/7 监控摄像机



Independence: 新保安系统

Williamsburg: 新电子钥匙系统

PACT 发展案例

Betances - 之前和之后

前



后



后



前



后



后



PACT 投资：住房单位

Independence
全新装修的厨房



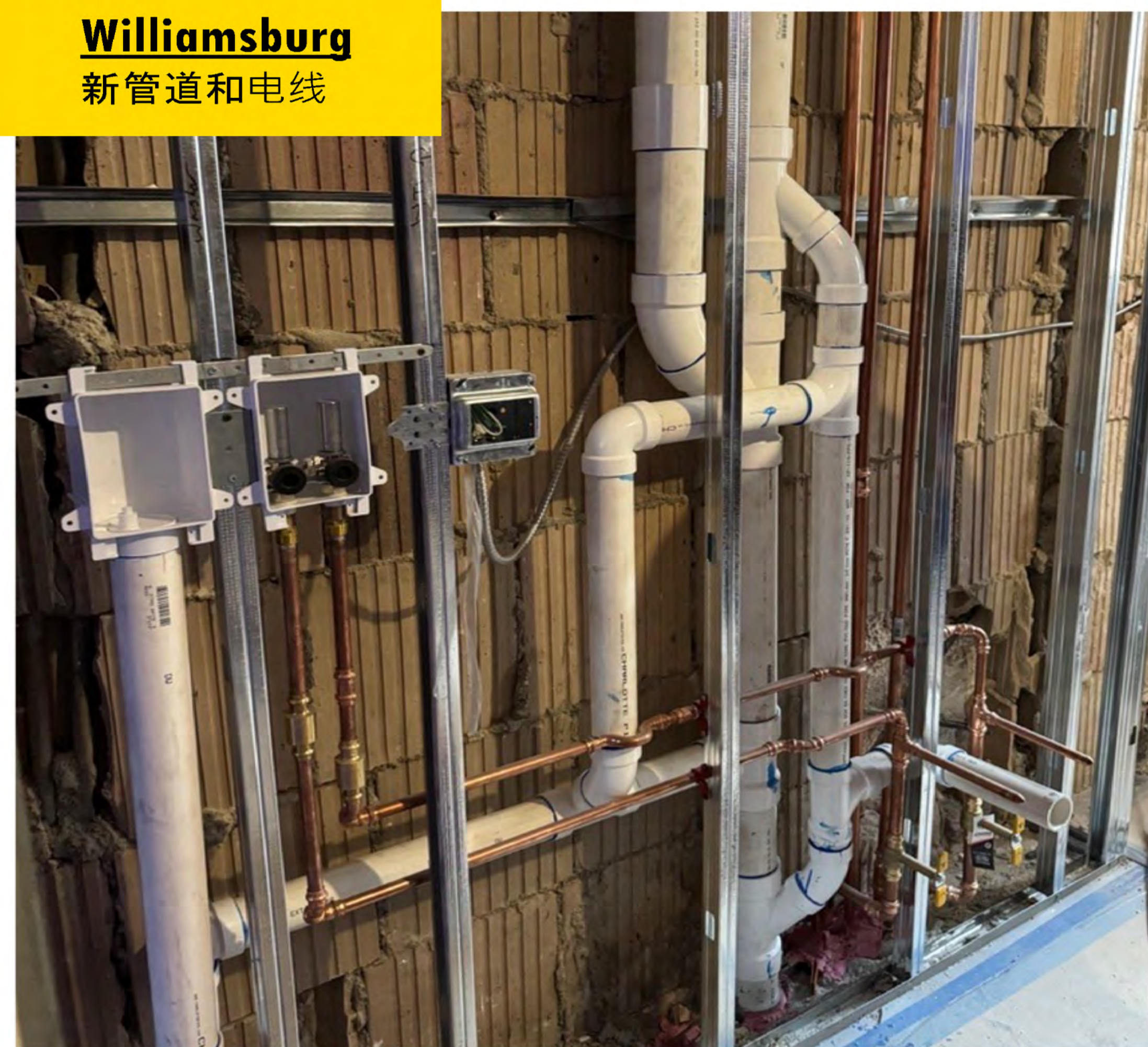
Williamsburg：翻新客厅



572 Warren Street：翻新浴室

PACT 投资：健康与安全

Williamsburg
新管道和电线



Williamsburg：清除含铅涂漆



Harlem River：清除含铅涂漆

PACT 权利和保护

租金计算

居民继续支付其调整后家庭总收入的30%作为租金。*

费用

住户无需支付任何超出其目前支付水平的额外费用、收费或水电费。

第8章补助资格条件

联邦法规禁止对现有住户的第8章资格进行重新审核。这意味着居住在该住宅区中的所有现有住户都将自动符合住宅区专属第8章房屋租金补助计划的资格,无论其收入条件、犯罪背景或信用记录。

自动续租

住户将签署一份新的 PACT 第8章租约,该租约与公共住房租约相似;每年自动续约,除非有正当理由,否则不得终止。

临时安置计划

在某些情况下,由于工程的规模,可能需要临时搬迁。翻新工程结束后,居民有权返迁原住房单位,PACT合作伙伴将支付任何包装和搬迁费用。

合适面积单位调迁安排

所有居住面积过于宽敞或过于拥挤的住户都必须在其所在住宅区内有合适面积住房单位可供编配时搬迁。这是公共住房和第8章计划的要求。

申诉听证会

居民继续有权向第三方调解员提出申诉听证。

创造就业机会

PACT合作伙伴必须为建筑或物业管理领域寻找工作的NYCHA居民预留25%的劳动时间。

更多详细信息,
请扫描二维码:



租金如何釐定? 我的房租会增加吗?

转换至住宅区专属第8章房屋租金补助计划后,租金将继续定为调整后家庭总收入的30%。您将继续享有收入调整的租金优惠,包括医疗和儿童保育费用扣除,而且您不需要再支付押租金。如果您的家庭组成发生任何变化(例如,如果您在租约中增加了家庭成员),您所承担的租金部分也会发生变化,但租金将始终设保持家庭收入的30%。

我需要在工程期间搬家或重新安置吗?

在多数情况下,居民可以在翻新工程进行期间继续留在住房单位内。在某些情况下,根据所需维修的严重程度或出于健康考虑,您可能需要暂时搬迁到住宅区内的其它住房单位。在工程完成后,您将有权返迁原居的住房单位。在进行搬迁之前,您将收到一份临时搬迁协议,其中说明了您返迁原住房单位的权利,保证您无需支付搬迁费用和任何自付费用,并确保所有包装和搬迁费用都将得到全额支付。

我是否需要搬到面积较大或较小的住房单位?

当您转换至住宅区专属第8章房屋租金补助计划后,NYCHA 房屋租赁事务部将根据您租约上所列的人数确定您是否属于居住面积过小或过大的家庭。如果您的家庭不符合入住标准,即对于您的家庭规模而言,现居房屋人数过多或卧室过多,您将需要在有合适面积住房单位可供编配时进行搬迁。

* 例外情况可能适用于支付固定租金的住户,或当前租户专属第8章房屋补助券计划参加者或由HUD定义的混合家庭。

住房单位：如果您可重新设计您的住房单位，您会做出哪些改变- 显著或轻微改变？

在下方分享您的想法 - 我们的职员可帮助您记录您的建议。



建筑物：哪些建筑设施升级将显著改善您在Red Hook West住宅区的日常生活？

在下方分享您的想法 - 我们的职员可帮助您记录您的建议。



公共空间：哪些改变或新设施将显著改善Red Hook West住宅区的室外空间？

在下方分享您的想法 - 我们的职员可帮助您记录您的建议。

Rethink
RED HOOK
WEST



BFJ Planning
MARVEL



RED HOOK
COMMUNITY
PLANNING
PROCESS

社会服务：Red Hook West 住宅区最需要哪些社会服务和社区设施？

在下方分享您的想法 - 我们的职员可帮助您记录您的建议。

Rethink
RED HOOK
WEST



BFJ Planning
MARVEL



RED HOOK
COMMUNITY
PLANNING
PROCESS

未来面貌：如果您可重新构思Red Hook West 住宅区10年后的面貌，将会是怎样？居住在该住宅区将会是什么感受？
在下方分享您的想法 - 我们的职员可帮助您记录您的建议。

Rethink
RED HOOK
WEST



BFJ Planning
MARVEL



RED HOOK
COMMUNITY
PLANNING
PROCESS