

# 社区愿景报告

2026年5月

*Rethink*  
**RED HOOK** WEST



**RED HOOK** WEST COMMUNITY  
PLANNING PROCESS 



本文件可于 [www.RedHookWestPACT.com](http://www.RedHookWestPACT.com)  
查阅 English、Español、中文 (繁體/简体)  
、한국어 版本，或扫描二维码查看。



# 鸣谢

## Red Hook West 住宅区居民协会理事会

Karen Blondel, 主席  
Nahisha McCoy, 副主席  
Jennifer LaSalle, 司库  
Cynthia Colon, 秘书  
Joyce Bethea, 纠察主任

## 纽约市房屋局 (NYCHA)

房地产发展部(REDD)-资产组合规划与项目开发

房地产发展部(REDD)-设计与施工

居民服务部、合作与倡议部

## 社区规划流程技术顾问

### BFJ Planning 顾问公司

Jonathan Martin, AICP, Ph. D., 副负责人  
Christine Jimenez, LEED AP ND, 项目负责人  
Evan Accardi, AICP, 高级规划师  
Suzanne Goldberg, AICP, 高级规划师  
Michelle Gilman, AICP, 高级规划师  
Eshti Sookram, 规划师  
Nick Cerdera, AICP, 规划师

### Marvel 建筑公司

Guido Hartray, AIA, 创始合伙人  
Ishita Gaur, AICP, 总监  
Danielle Cerone, AIA, LEED AP BD+C, 总监  
Erica Barker, LEED AP BD+C, 高级设计师  
Maresa Amador, 设计师



# 目录

1

## 引言

2

## 关于 PACT 计划

3

## 关于Red Hook West Houses住宅区

报告概览	p.7	什么是 PACT?	p. 13	简要历史	p. 17
居民协会理事会来信	p.8	PACT计划的居民权利与保障	p. 14	现状	p. 19
社区规划流程说明	p.9				
愿景陈述	p.10				

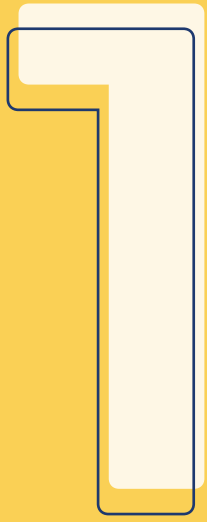


## Red Hook West 居民 优先事项摘要

## 潜在设计策略

## 下一步工作

引言	p. 23	改善居住条件	p. 28	引言	p. 51
按类别划分的居民优先事项	p. 23	安全感与归属感	p. 34	Red Hook West Houses 社区计划	p. 53
		提升生活品质	p. 40		
		多代同住选项	p. 46		



# 引言

# 报告概览

## 欢迎阅读《重塑 Red Hook West 社区愿景报告》！

自2025年5月以来，Red Hook West住宅区居民协会理事会与BFJ Planning顾问公司、Marvel建筑公司、居民及NYCHA一直在推动制定以居民意见为主导的Red Hook West住宅区未来发展的共同愿景。PACT计划将通过把现有住房纳入第8章项目制补助券计划，为Red Hook West争取新的资金支持，推动改善工作。\*潜在工作内容可能包括楼宇修缮、重建、新建，或综合采用上述方式。目前尚未作出最终决定。未来如何推进，将在进一步分析以及规划流程下一阶段持续听取居民意见的基础上确定。作为这一流程的第一步，NYCHA与Red Hook West居民已开始合作，共同制定一项指导性愿景。这一愿景既反映社区期望，也响应日常需求，并确保现在和未来居民都能享有安全、可负担的住房。

在过去一年的时间里，居民通过会议、问卷和公开交流，分享了自己的想法、优先事项和关注问题。整个过程始终以社区意见为重。本报告反映了这项工作的成果，并将作为Red Hook West PACT计划后续推进的重要依据，指导居民协会、NYCHA及未来合作伙伴推进并落实社区愿景。

\* PACT计划使用第8章项目制补助券。与其他可负担住房资金来源相比，这类资金目前获得的政策支持力度更大。传统的第9章公共住房资金在过去几十年中长期面临联邦投入不足，而第8章项目制资金则由一份为期20年、每年都有稳定资金保障的合同支持，因此资金来源更加稳定；根据联邦法律，该合同必须续签。在这一计划下，补助与住房单位绑定，而不是与居民个人绑定。

这与第8章住房选择券计划（“流动型”补助券）不同；在该计划下，居民可在私人住房市场中自行选择并更换住房单位。在符合条件的情况下，居民参加PACT计划满一年后，可能有资格申请流动型补助券。



2026年2月26日第4场社区会议  
来源: BFJ Planning 顾问公司

# 居民协会理事会来信

Red Hook West 居民们，大家好：

希望您和家人一切安好。

我谨代表Red Hook West居民协会理事会，向大家分享《**重塑 Red Hook West 社区愿景报告**》最终版。这份报告让居民首次有机会表达对Red Hook West Houses住宅区未来发展的想法和愿景。

九个月前，我们邀请居民共同参与，为长者、为我们自己、为家人，也为未来居民，共同描绘社区未来的愿景。感谢大家的积极回应。过去几个月里，大家通过大大小小的会议，提出了许多关于住房、社区空间以及有助于居民发展和成长的项目的宝贵想法。正是大家的声音，帮助我们找准了关键挑战、明确了优先事项，也让这些想法最终体现在本报告中。

本报告标志着一个重要里程碑，但需要说明的是，下一步还不是选定 PACT 合作伙伴，而是发布《意向征集书》(RFEI)。这一流程旨在筛选既具备相应资质、又真正有意愿协助Red Hook West Houses推动转型发展的开发团队。

在未来几个月里，纽约市房屋局 (NYCHA) 将通过RFEI向潜在合作团队征集意向。我们的目标，是判断哪些团队具备愿景、能力和承诺，能够突破传统修缮模式，不仅修复和重建楼宇，还能为居民创造更多经济机会，探索购房置业的可能性，并支持居民长期稳定居住。在顾问团队和NYCHA的支持下，Red Hook West居民协会理事会及居民将共同审阅这些回应，评估哪些团队最符合居民提出的优先事项和构想。这是推动公共住房未来发展迈向更高标准的关键一步，不仅对Red Hook West意义重大，也有望为纽约市其他住宅区乃至更广范围提供可借鉴的经验。

Karen Blondel

Red Hook West 住宅区居民协会  
主席



2025年8月23日Red Hook West住宅区家庭日  
来源: BFJ Planning 顾问公司



2025年9月16日第1场社区会议  
来源: BFJ Planning 顾问公司



2025年10月4日园区现场展位活动  
来源: BFJ Planning 顾问公司

# 社区规划流程说明

本报告是一项为期一年的社区愿景规划工作的最终成果。这项工作始于2025年5月，由Red Hook West居民协会理事会及其顾问团队主导开展。整个过程既向居民介绍了潜在改善方向，也为大家提供了机会，分享对Red Hook West的优先事项、关注问题和目标。最终确定的愿景将为 PACT 计划未来的投资提供指引。

为确保广泛、包容的参与，线下活动提供英文、西班牙语、俄文、韩文、普通话和广东话翻译服务，相关材料亦提供上述语言版本。整个过程包括：

- 在 PAVE Academy 特许学校举办 6 场居民线下会议
- 举办2场线上会议
- 开展4次园区现场设点活动
- 向每户邮寄 2 份信息手册
- 在 Red Hook West 家庭日 (2025) 期间与居民开展交流
- 组织2场居民焦点小组座谈
- 参观 Warren 街 572 号住宅区 (已完成 PACT 转换)
- 向每户发放Red Hook West居民优先事项问卷

超过200名Red Hook West居民参加了各项活动，分享了对未来的期待，并围绕PACT开展了深入而有意义的交流。此外，我们还收到80多份匿名问卷，共包含600多条关于现状及期望改善方向的具体意见，为本次规划工作提供了更充分的参考。

在整个过程中，Red Hook West 居民协会理事会始终发挥核心领导作用，代表居民与NYCHA召开了十余次会议，为社区优先事项发声，并推动居民参与工作。同时，Red Hook West 居民协会理事会、NYCHA、BFJ Planning 顾问公司和 Marvel 建筑公司也始终为居民答疑解惑，并在整个过程中提供支持。

本报告既标志着愿景规划工作的完成，也标志着下一阶段工作的开始。随着 PACT 计划的推进，居民未来还将有更多机会持续参与。请参阅本报告最后的“下一步工作”部分，了解您如何继续参与。



2025年11月8日Warren街572号住宅区参观活动  
来源: BFJ Planning 顾问公司



2025年11月18日第3场社区会议  
来源: BFJ Planning 顾问公司



2026年2月26日第4场社区会议  
来源: BFJ Planning 顾问公司

# 愿景陈述

Red Hook West Houses 住宅区是 Red Hook 社区的重要组成部分，为该社区超过四分之一的居民提供可负担住房。作为 NYCHA 最早建成的一批住宅区之一，这些楼宇在过去数十年间一直面临各种挑战，包括联邦第9章资金持续不足，以及飓风桑迪造成的损害。

PACT 计划为 Red Hook West 提供了重新投入资金的重要机会，可通过园区重建和/或现有楼宇翻修，为现有居民和未来居民提供安全、现代化且永久可负担的住房。NYCHA 及其未来的 PACT 合作伙伴将根据以下共同愿景，制定后续投资方案：



## 以居民需求为中心的设计

- 各项改善措施应直接针对居民关心的问题，着力解决楼宇老化、居住条件恶化、公共安全问题、环境问题以及整体生活品质等方面的问题。



## 拓展更多机会

- 提供配套设施和服务项目，支持居民在人生各个阶段的不同需求，包括就业培训、儿童照护、老年人服务以及对有需要人群的支持。



## 因地制宜的设计

- 在加强Red Hook West住宅区与周边社区连接的同时，体现Red Hook独有的社区特色。



## 尽量减少干扰

- 在规划和管理施工过程时，尽量减少对居民生活的影响，并在整个过程中保持稳定。这包括在 PACT 转换过程中制定明确策略，尽可能降低各项影响。

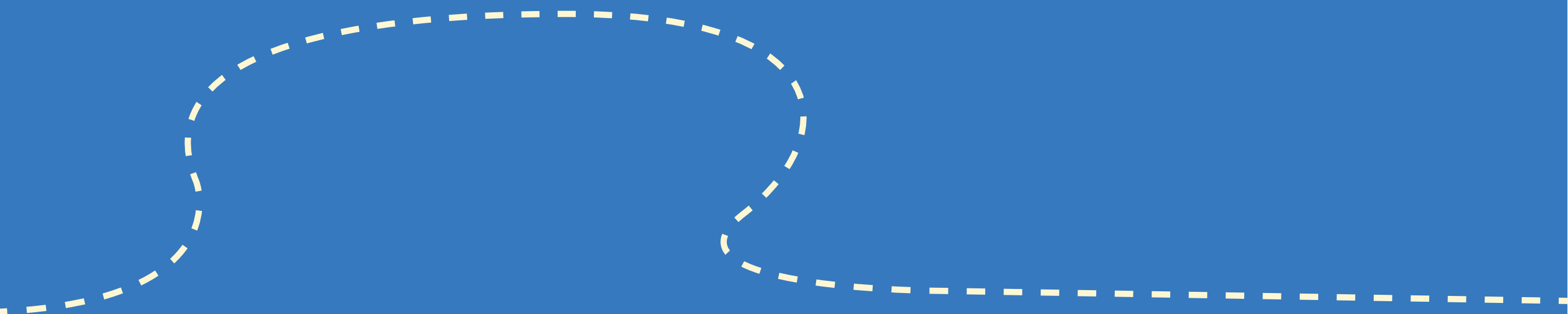


最重要的是，Red Hook West 居民将继续作为 PACT 投资决策的重要参与方，参与讨论投资应如何推进、服务哪些群体、倾向选择新建楼宇还是翻修楼宇 (或两者结合)，以及应提供哪些社区项目等重要事项。这一愿景以及本报告中列明的各项优先事项，体现了充分的社区参与。在未来数月乃至数年中，社区参与仍将在决策过程中发挥关键作用。



# 2

# 关于 PACT 计划



# 什么是 PACT?

「永久可负担住房共同承诺」(PACT) 是一项计划，允许 NYCHA 通过公私合作方式，争取第 8 章项目制资金，用于在 NYCHA 住宅区开展全面修缮，或建设新的现代化住房。与第 9 章相比，第 8 章项目制提供了更多、更灵活且更稳定的联邦资金来源，可缩小 NYCHA 当前资金与资本需求之间的差距。

所有通过 PACT 转换的住房都将继续永久保持可负担，居民权利也将得到充分保障。Red Hook West 现有所有住户都将自动符合第 8 章项目制资格，并将获提供新的 PACT 租户租约。NYCHA 仍将按照现行规则计算居民租金(大多数家庭的租金为经调整家庭总收入的 30%\*)。居民无需支付任何高于目前水平的额外费用、收费或水电支出，家庭成员也仍保有租约承继权。

\* 下列家庭可能不适用上述规定: 支付固定租金的家庭、目前参加第 8 章住户持券计划的家庭、HUD 所界定的混合身份家庭，以及已签署非公共住房超收入租约的家庭。

在 PACT 模式下，NYCHA 将与私营及非营利开发商和物业管理方合作，由他们负责 Red Hook West 的施工、修缮和日常管理。Red Hook West 的土地和楼宇仍由 NYCHA 持有，NYCHA 也将始终负责对 PACT 合作方的履约情况进行监督问责。目前，PACT 已为超过 31,400 套住房启动施工或完成全面修缮。



Baychester Houses 住宅区: 带有戏水设施的新游乐场  
来源: NYCHA



Ocean Bay Houses 住宅区: 翻修后的走廊  
来源: NYCHA



Boston Road Plaza 住宅区: 全面升级的厨房  
来源: NYCHA

# PACT 计划的居民权利与保障

PACT 计划通过与私营和非营利合作伙伴合作，争取第8章项目制资金，用于开展全面修缮或建设新的现代化住房。除显著改善生活品质外，PACT 还确保租金永久可负担，并保留全部居民权利与保障。

**PACT 住宅区现有住户将自动符合第8章项目制资格，并将获提供由新物业管理方签署的租户租约。**以下概述租户租约中列明的主要权利与保障，以及NYCHA在实施PACT计划过程中依照联邦规则和法规必须保障的内容。



如需了解 PACT 计划为居民提供的权利与保障，请浏览 [on.nyc.gov/nycha-pact](https://on.nyc.gov/nycha-pact) 或扫描二维码。

\* 下列家庭可能不适用上述规定: 支付固定租金的家庭、目前参加第8章住户持券计划的家庭、HUD 所界定的混合身份家庭，以及已签署非公共住房超收入租约的家庭。

## 租金计算

居民仍按经调整家庭总收入的30%支付租金。\*

## 费用与收费

居民无需支付任何高于目前水平的额外费用、收费或水电支出。

## 第8章资格

联邦规则禁止对现有住户重新进行第8章资格审查。这意味着，住宅区内所有现有住户均将自动符合第8章项目制资格，而不受收入资格、犯罪背景或信用记录影响。

## 租约自动续签

家庭将签署新的PACT第8章租约，该租约仿照公共住房租约制定。租约每年自动续签，除非有正当理由，否则不得终止。

## 居民组织权利

居民仍有权组织活动，居民协会将获得每套住房 25 美元的租户参与活动 (TPA) 资金。

## 临时搬迁

因施工范围较大，部分情况下可能需要临时搬迁。居民有权在施工完成后返回原住房单位，PACT合作方将承担所有打包和搬迁费用。

## 适配户型

所有住房过大或过小的家庭，均须在其现居住区有合适户型住房单位空置时搬入相应户型。这是 HUD 第8章的要求。

## 无障碍设施

PACT 项目将达到或超过《美国残疾人法案》(ADA)要求，确保至少7%的住房单位适合行动障碍居民使用，4%的住房单位可满足听力和视力障碍人士需求。住房单位还可根据居民具体需要进行调整。

## 创造就业机会

PACT 合作方必须将全部用工工时的25%预留，用于为寻求建筑施工或物业管理工作的NYCHA居民提供就业机会。



Williamsburg Houses 住宅区: 翻修后的卧室  
来源: NYCHA



Independence Towers 住宅区: 全面升级的厨房  
来源: NYCHA



Morris Houses 住宅区: 带有长者住房的新楼  
来源: NYCHA



Weeksville Gardens 住宅区: 新入口门厅  
来源: NYCHA



572 Warren Street Houses 住宅区: 升级后的外墙  
来源: NYCHA



Betances Houses 住宅区: 新建支持性住房  
来源: NYCHA

# 3

## 关于Red Hook West Houses住宅区

# 简要历史

## Red Hook West 住宅区概况

Red Hook Houses 建于1938年至1955年，是纽约市最早建成的一批公共住房住宅区之一，也是布鲁克林规模最大的公共住房住宅区。该住宅区位于Red Hook社区，由相邻的两个住宅区组成，即Red Hook West和Red Hook East，两者均由纽约市房屋局 (NYCHA) 持有并管理。

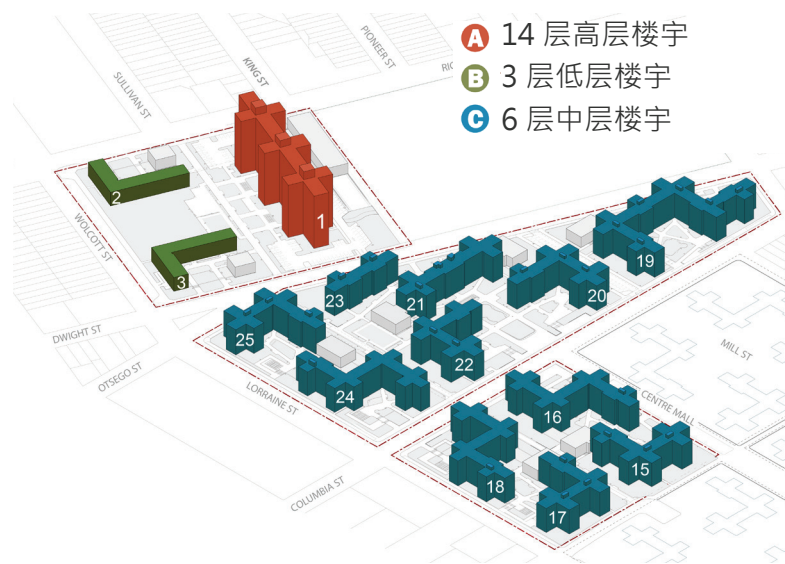
Red Hook West Houses 是本次规划工作的重点，住宅区由14栋以中高层为主的住宅楼组成，整体建筑风格统一，如右侧地图所示。所有楼宇总建筑面积约为120万平方英尺。

目前，Red Hook West Houses 共有 2,792 名居民，居住在 1,464 套住房单位中。该社区以有色人种居民为主，其中约46%为黑人居民，44%为西班牙裔或拉丁裔居民。约6%为亚裔，3%自我认同为白人，其余居民则属其他种族或族裔。

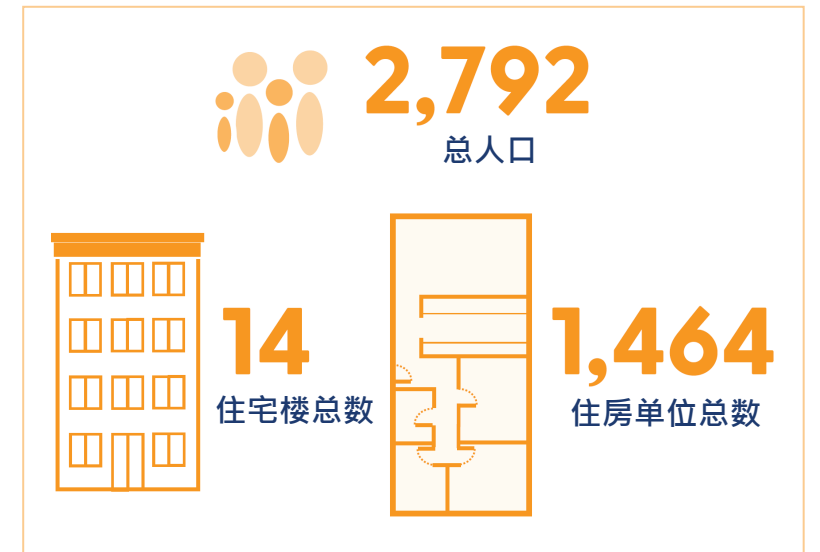
约20% (560人) 有残障，23% (639人) 年满62岁，25% (686人) 为青年、青少年或儿童。



Red Hook West Houses 位置图 (纽约州布鲁克林)  
来源: Google Earth ; Marvel 建筑公司 · 2025



Red Hook West Houses 园区地图  
来源: Marvel 建筑公司 · 2025



Red Hook West Houses 人口与住房单位概况  
来源: NYCHA ; BFI Planning 顾问公司 · 2025



Red Hook 住宅区  
来源: 美国国会图书馆 · 1939

## 19 世纪

19 世纪中期，随着Atlantic Basin和Erie Basin码头投入使用，Red Hook逐步发展为一个繁荣的滨水社区。20 世纪，航运业持续兴盛，带来大量就业机会。Red Hook Houses住宅区于1939年至1955年间分期建成，属于联邦公共工程项目的一部分，旨在为码头工人及其家属提供可负担住房。

## 20 世纪

20 世纪中期，随着集装箱航运兴起以及新泽西新港口建成，布鲁克林和曼哈顿的海运业逐步衰退。与此同时，Gowanus高架快速路和 Brooklyn-Battery Tunnel (过海隧道) 的修建，以及有轨电车服务的取消，使 Red Hook 与布鲁克林其他地区日益隔离。

结果，本地商业因寻求更有活力的市场而逐步外移。从20世纪60年代至80年代，就业机会减少，人口也随之流失。

由于投资不足、地理隔离、公共交通不便以及整体经济困境，Red Hook 地区的犯罪、毒品活动和贫困问题日益加剧。

## 21 世纪

到2000年代初，改善NYCHA住宅区条件的工作逐步展开，Red Hook West Houses也进行了一系列翻修，以提升居民生活品质。2012年，超级风暴桑迪造成大范围洪水和停电，对住宅区带来严重影响。自2017年起，Red Hook West成为提升长远抗灾能力、推进灾后恢复投资的重点对象，相关工程预计将于2026年完成。

为提升长远抗灾能力，相关改善措施包括：抬高室外空间，以吸纳雨洪；设置室外公用设备房，用于安置电力系统、备用发电机和机械设备，确保在洪水期间维持正常服务。此外，相关升级工作还包括建筑防洪、屋顶更换，以及增加绿化种植。这些投资虽然提升了住宅区的长远抗灾能力，但尚未解决楼宇和住房单位持续老化带来的问题，而这些问题仍在影响居民的日常生活。

2025年9月，Red Hook West居民协会理事会启动了一项为期九个月的社区规划工作，收集居民意见，并制定以居民意见为主导的未来改善愿景，为PACT计划后续工作提供指引。第四章概述了这一愿景，以及整个过程中根据居民优先事项提出的指导原则。



Red Hook West 住宅区已建成的室外公用设备房  
来源: NYCHA Recovery and Resilience · 2025



居民在社区会议上分享意见  
来源: Marvel 建筑公司 · 2025

# 现状

要让Red Hook West Houses达到现代标准，所需的楼宇实体改善工作不仅范围广，而且早已不能再拖延。根据2023年NYCHA实体需求评估，NYCHA估计需要7.623亿美元，才能使该住宅区达到良好维修状态。除了资金压力外，由于楼宇设计和布局较为陈旧，部分无障碍改善措施可能难以落实。仍需进一步分析，并持续听取社区意见，才能判断翻修、建设新的现代化楼宇，或两者结合这几种方案在建筑和财务上是否可行。

在本次规划工作中，Marvel担任首席建筑顾问，对Red Hook West Houses的住房单位、楼宇、室外区域及各类系统现状进行了研究。\*这一分析结合各类居民参与活动中收集到的意见，使我们更全面地掌握了Red Hook West Houses的核心问题。以下概述顾问团队的主要发现。第五章将进一步介绍应对这些问题的潜在设计策略。

\* 本分析基于Red Hook West抽取的具有代表性的楼宇和住房单位，基本反映了整个园区的总体状况。在最终确定方案和工作范围前，仍需对全部住宅楼宇及住房单位开展更为详细的评估。



Red Hook West 住宅区

## 住房单位内部



住房单位整体状况较差，许多单位需要维修。墙面和天花板普遍存在裂缝、破洞、油漆脱落以及多年使用造成的磨损。乙烯基地砖经常出现翘起、损坏或缺失。厨房普遍存在家电老旧、橱柜需要更换等问题。浴室因管道设施老化及外露管线，普遍可见水损痕迹。根据现场观察，许多壁橱缺少柜门，且储物空间有限。

## 无障碍设计



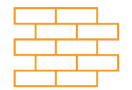
在Red Hook West Houses住宅区，目前没有任何住房单位符合美国住房与城市发展部(HUD)现行无障碍标准。为在Red Hook West提供符合ADA要求的住房单位，可采取多种方式，包括调整现有楼宇布局、在现有楼宇中加建，或新建配备ADA无障碍住房单位的楼宇。

## 公共区域



主入口和大堂空间较小、采光不足，整体进出体验较差。大堂缺少符合美国邮政 (USPS) 要求的邮箱，以及安全的包裹存放空间。包括走廊在内的交通空间缺少清晰导向标识、照明不足，且不符合 ADA 或疏散标准。从整个园区来看，住宅区也缺乏专门的社区中心和长者中心设施。

## 外墙砌体



楼宇外墙老化情况明显，包括砖体开裂、砂浆接缝受损以及密封材料老化失效。这些问题已导致住房单位和公共区域出现渗水及相关损坏。如不及时处理，随着外墙进一步老化，后续可能需要搭设脚手架进行加固。

## 窗户



目前，Red Hook West Houses 许多窗户无法正常使用，且缺少五金件、纱窗等关键部件，且不符合纽约市现行节能规范。

## 屋顶



虽然FEMA超级风暴桑迪升级工程中已包括屋顶更换，但部分屋顶仍需进一步维修，以解决持续漏水问题。屋顶疏散门也需维修或更换。

## 电梯



电梯系统运行情况较差，可靠性不足。在6层住宅楼中，电梯无法到达顶层，使用上明显不便。



Red Hook West 空置住房单位卧室



Red Hook West 大堂



Red Hook West 外墙砌体及窗户

## 冷暖系统



虽然 FEMA 超级风暴桑迪改造工程中安装新的热水供暖系统 (东区供热站)、供热管网系统及室外公用设备房，但楼内管网系统和暖气片仍为原有设施，供热不稳定，可靠性也不足。Red Hook West Houses 也没有集中制冷系统，目前主要靠住户各自使用空调设备降温。

## 水电系统



给排水和电气系统均已老化，需要更新为现代化设施。尽管园区范围内的蒸汽管网系统为新建且状况良好，但楼内给排水管线及相关设备仍为原有设施，已较为陈旧。电气立管也为原有设施，插座数量不足，且不符合纽约市现行电气规范。

## 铅含量



根据NYCHA 2026年4月最新含铅涂料检查数据，在Red Hook West Houses已检测的1,188套住房单位中，有836套检测出含铅涂料超出可接受限值。通过 PACT 计划，所有住房单位都将接受含铅涂料检测和治理，进一步保障居民健康与安全。

## 域外空间

近期 FEMA 超级风暴桑迪升级工程中，包括抬高的室外公用设备房和庭院在内的多项措施，提升了住宅区的防洪能力，但同时也改变了楼宇进出路线，并影响了部分住房单位的视野。新建游乐场和座椅区引发了对隐私和噪音的关注，尤其对一层居民影响更为明显；同时，现有游乐设施也难以满足更多年龄层人群的需要。

Red Hook 社区农场仍是深受社区重视的资源，但也可考虑调整其位置，以便更好发挥服务社区的作用。Bush街和 Mill 街是穿越园区的重要步行通道，应进行维修并做好日常养护，确保步行环境安全、舒适。



Red Hook West 室外公用设备房



Red Hook West 休闲游乐区  
来源: Adi Talwar, City Limits, 2024

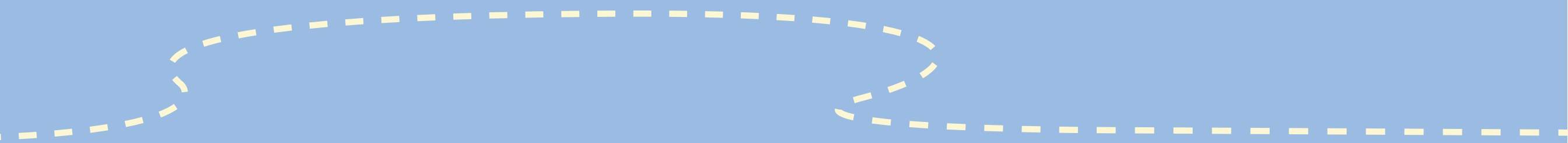


Red Hook West 抬高式座椅区

# 4

# Red Hook West

## 居民优先事项摘要



# 引言

在整个社区愿景规划过程中，Red Hook West 居民协会理事会、BFJ 顾问公司、Marvel 建筑公司及NYCHA通过交流、会议活动以及邮寄至每户家庭的问卷，收集了Red Hook West 居民的意见。共有200多名居民参与其中，我们共收集到1,000多条书面意见。

本部分概述了居民对未来 PACT 投资的优先事项。虽然部分改善可通过翻修现有楼宇实现，但新建现代化楼宇更有利于打造更加舒适、无障碍，也更能回应居民需求的Red Hook West住宅区。

## 按类别划分的居民优先事项

### 住房单位

家应当在日常生活中提供舒适、安全与便利。通过 PACT，NYCHA 承诺提供现代化、安全、体面的居住环境，让居民享有应有的质量与尊重。



Williamsburg Houses 住宅区: 新窗户  
来源: NYCHA

- **提升无障碍水平:** 纳入加宽门道、符合 ADA 要求的厨房和浴室等设计。
- **支持长者生活需要:** 在楼宇中融入适老化设计，或考虑设置专门的长者住房。
- **优化户型布局:** 通过更开放、更实用的设计，提升空间利用和收纳功能。
- **采用优质材料:** 在厨房、浴室、地面和墙面使用耐用、高品质的材料。
- **升级设备与设施:** 在厨房和浴室配置新的现代化设备。
- **改善通风条件:** 提升厨房和浴室的空气流通，增强舒适度并有利于健康。
- **提升生活便利性:** 增加电源插座和带墙壁开关的顶灯照明，提升日常生活便利度。

### 住宅楼

建筑系统和公共空间是Red Hook West住宅区转入PACT后重点改善的工作项目，也是联邦第9章资金长期无法满足的最大资本需求之一。通过 PACT，这些系统和空间将得到升级并实现妥善维护。居民也对它们未来应有的样子提出了许多想法。

新建和改善后的公共空间可提升舒适度、安全感和社区生活品质，而升级后的建筑系统也将带来更可靠、更可持续、更加稳定的居住环境。

- **推动电梯现代化:** 确保电梯可到达所有楼层，并符合安全及 ADA 要求。
- **改善公共空间:** 提升大堂、走廊和电梯的无障碍、安全和整洁水平。
- **提供日常便利设施:** 增设现场安保、包裹室、洗衣设施 (建议不要设在地下室)、自行车存放空间及现代化垃圾管理系统等。
- **解决虫害问题:** 重点处理垃圾收集区等长期存在的虫害问题。
- **升级冷暖系统:** 推进供暖和制冷基础设施现代化，并让居民对室内温度有更大自主控制权。

- **升级窗户系统:** 采用带纱窗、便于从室内外清洁的现代化窗户系统。
- **保持环境整洁:** 加强维护管理，保持公共区域整洁有序。
- **改善环境健康条件:** 处理含铅涂料、老旧管线、石棉和霉菌等问题。
- **升级核心系统:** 推进电气、通信、给排水和供暖系统现代化，以满足当前和未来需求。

## 室外区域

Red Hook West 的室外空间有很大提升空间，可成为居民聚会、娱乐和休憩的重要场所，促进邻里交流，提升社区活力。

PACT 计划提供了一个重要机会，可对室内外空间进行整体优化，既解决现有问题，也全面提升居民生活品质。

- **优先保障居民通行:** 将室外空间设计得更友好、更无障碍，也更便于所有居民通行。
- **打造适合所有人的空间:** 提供多样化、包容性的休闲空间，满足不同年龄和能力群体的需要；可考虑设置有遮荫的游乐区与座椅区，以及儿童戏水设施。

- **改善无障碍条件:** 确保通往每栋建筑的通行安全、便利，并让所有居民都能平等使用。
- **尊重隐私:** 通过设计更好保护一层居民的隐私。
- **保持园区整洁:** 加强整个园区的清洁和日常维护。
- **解决虫害问题:** 采取有效措施防治虫害。



Betances Houses 住宅区: 升级后的室外区域  
来源: NYCHA



Williamsburg Houses 住宅区: 新休闲活动区  
来源: NYCHA

## 安全与治安

在整个规划过程中，居民多次表达了对Red Hook West安全与治安的关注，尤其是在室外区域，以及门厅、楼梯间等楼宇公共空间。居民理应拥有一个安全、安心、友好的住宅区，让居民及来访亲友都能感受到归属感和安全感。

- **加强现场安保:** 可考虑设置有人值守的大堂或室外安保亭，提供清晰可见、让人安心的安保服务。
- **改善照明:** 提升园区及楼宇公共区域的照明水平，增强安全感和舒适度。
- **加强监控措施:** 在园区和楼宇内安装维护良好、持续运行的安防摄像头。
- **加强楼宇出入管理:** 确保前门门锁可靠、功能正常，减少擅自闯入和逗留。
- **升级对讲系统:** 升级楼宇对讲系统，提升进出便利性和安全性。
- **鼓励居民参与:** 恢复居民巡逻队，鼓励居民参与社区安全维护，增强社区归属感和共同安全感。

## 生活品质与社区稳定

NYCHA 致力于确保Red Hook West在PACT投资推进过程中，通过解决现有问题并回应社区多样化需求，最大程度提升居民生活品质，为居民提供更好的居住环境。良好的住房应满足居民在人生不同阶段的需要，并促进和谐共处。NYCHA 及 PACT 合作方还应尽量减少转入 PACT 过程对居民日常生活造成的影响。

- **建立清晰、公平的规则:** 确保房屋管理规定清楚明确，并得到一贯执行。
- **保持整洁、友好的居住环境:** 处理楼宇及园区范围内的宠物排泄物和乱扔垃圾问题。
- **支持长者原居安老:** 提供适合长者的住房选项，包括符合ADA要求的住房单位，以及可能设立的长者专属楼宇。
- **为青年成年人提供更多住房选项:** 探索单间、单人居住单元 (SRO) 及其他灵活居住形式。
- **扩大住房选择:** 提供不同户型和类型的住房，以满足长者、家庭和年轻居民的需求，包括适合工薪家庭的住房。
- **探索购房置业的可能性:** 探索有助于长期住房稳定及实现购房置业的机会。

- **支持发展机会:** 支持居民参加职业培训和教育项目。
- **鼓励社区参与:** 支持居民参与社区安全和维护工作 (例如恢复住宅楼巡逻队长制度)。
- **减少施工影响:** 通过承担搬迁费用，并尽量将搬迁次数控制在一次以内，减少对居民日常生活的影响。
- **保障居民权利:** 确保在整个过程中充分保障居民的各项权利和保护措施。

## 配套设施与社会服务

居民希望所在社区更加繁荣，并提出在园区内增加多种配套设施和社会服务。PACT 计划提供了一个重要机会，可投入符合Red Hook West居民需求、优势和优先事项的服务。这些投资将共同为居民创造更多机会，促进居民生活更加稳定，并获得更好发展。

- **重新开放长者中心:** 为长者居民提供一个焕然一新、更加友好的活动空间。
- **提供室内社区空间:** 打造灵活的室内空间，用于开会、使用电脑，以及开展艺术、手工和社交活动。
- **激发创造力:** 提供专门用于兴趣爱好和创意活动的空间。

- **促进健康与健身:** 在住宅区内设置健身中心，鼓励更加积极、健康的生活方式。
- **扩展健康服务:** 改善居民获得健康服务、心理辅导及其他支持性服务的便利性，包括急救培训。
- **支持青年与家庭:** 提供托儿、课后项目、辅导服务、文体活动以及暑期青年就业机会。
- **支持成人教育与职业发展:** 提供普通教育文凭 (GED) 及高中同等学力课程、技术设备使用和培训、职业发展、生活技能及理财规划等资源。
- **鼓励混合用途发展:** 整合商业、社区及劳动力发展功能，打造一个充满活力并可持续发展的园区。

# 5

## 潜在设计策略

我希望我们的家住起来舒适、便利，适合每一个人，每一个年龄阶段。



我希望在这里生活时感到安全，并以这里为家而感到自豪。



我们希望拥有更好的生活品质，以及能够凝聚社区、便利生活、让人感到愉悦的公共空间。



# 如何将社区愿景和指导原则转化为设计策略？

居民优先事项是在广泛征集居民意见，并对 Red Hook West 楼宇及整个住宅区现状进行分析的基础上确定的。每一项居民优先事项，都可转化为能够通过「永久可负担共同承诺」(PACT) 流程落实的具体设计策略。



我希望空间设计能满足我们所有人的需求，包括老年居民和残障人士。

我们希望住房能够随着家庭成长而灵活调整，同时对老年人和年轻人都保持可负担。

# 改善居住条件

我们希望我们的住房单位能  
体现社区的精神面貌。

升级装修材料和空间布局，是为所有  
人创造更好的生活品质奠定基础。



# 住房单位与户型布局

## 兼顾体面、便利与多样化需求

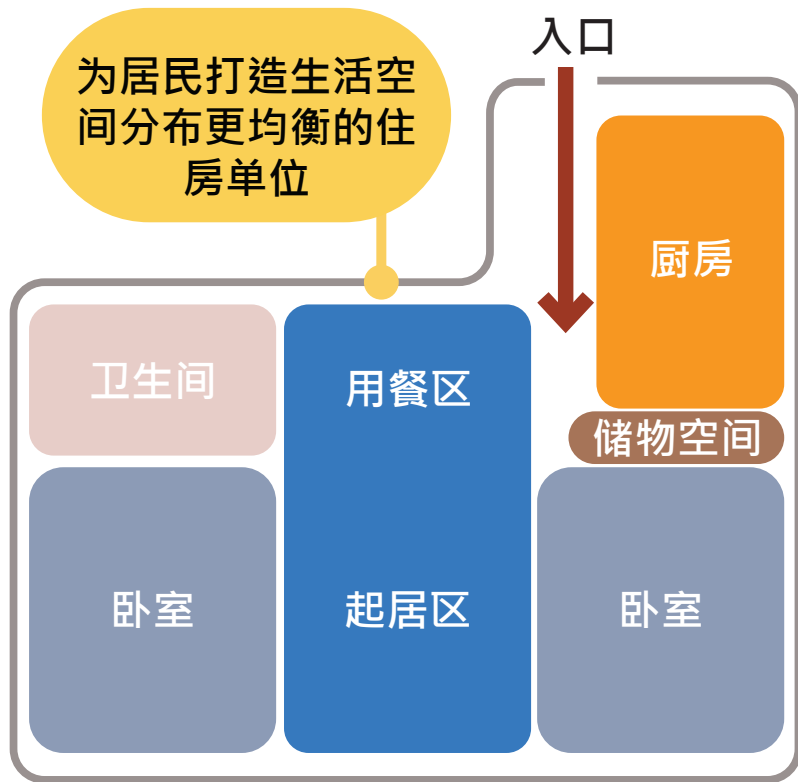
### 为什么这很重要？

家应当在日常生活中提供**舒适、安全与便利**。居民曾对 Red Hook West 住房单位的维修情况及材料质量表示担忧。通过 PACT 投资，纽约市房屋局 (NYCHA) 致力于提供**现代化、可靠、体面**的居住环境，让居民享有应有的品质与尊重。

许多人认为，Red Hook West 现有的住房单位布局已无法满足现今居民的需求，在使用上也不够便利，无障碍条件也有待改善。住房设计应能满足不同年龄、不同能力人群以及人生不同阶段的需求。尽管部分改善可通过翻修实现，但新建楼宇为重新构想住房单位布局创造了条件，从而打造更舒适、更便利、更适合 Red Hook West 居民日常生活需要的居住环境。



# 住房单位与户型布局



拟议中的两居室户型布局。

更好的照明

符合《美国残疾人法案》(ADA) 标准的厨房和卫生间

耐用的装修材料和家电设备

改善通风

多样化的住房单位户型

嵌入式储物空间

居民优先事项：  
规划过程中居民提出的想法。



采用开放式布局并配备可由住户自主控制的暖通空调系统的住房单位



开放式厨房和客厅



大窗户



更大且无障碍的卫生间

# 无障碍设计

## 适合不同能力居民居住的住房单位

### 为什么这很重要？

改善 Red Hook West 住房单位内的无障碍条件，是实现真正包容性的重要一步。提供符合 ADA 要求的住房，将直接改善居民的日常居住条件，并保障所有居民的安全与福祉。

- 无台阶入口
- 带扶手的坡道
- 大字标识
- 可供轮椅直接进入的淋浴间
- 防滑地面
- 内置夜灯
- 内置扶手
- 宽敞的走廊
- 住房单位内多处设置拉绳
- 紧急通讯设施
- 无障碍内置橱柜
- 加宽门洞

居民优先事项：  
规划过程中居民提出的想法。



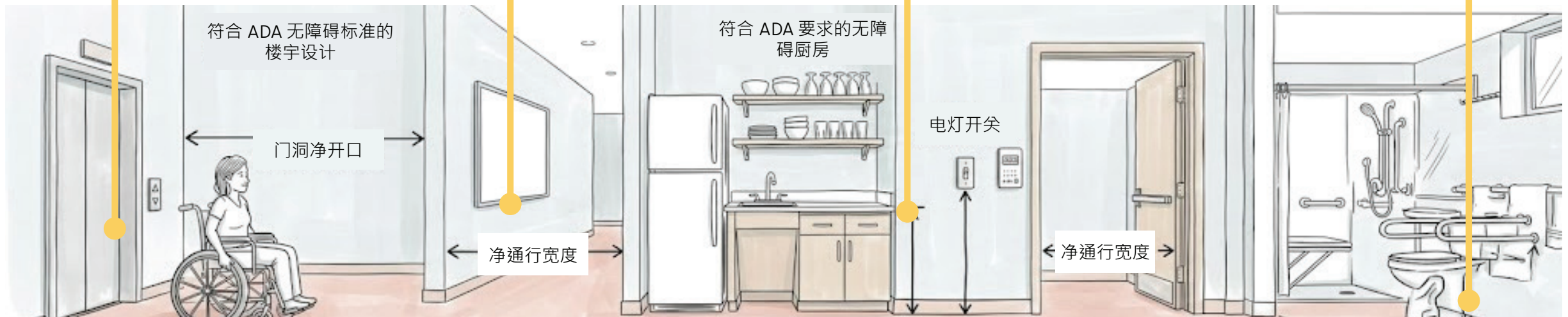
符合 ADA 无障碍标准的卫生间，配有步入式淋浴间和扶手

符合 ADA 要求且可到达每一层的电梯

更宽的走廊，方便包括轮椅使用者在内的所有人通行。

便于取用的置物架和橱柜，提升住房单位内的无障碍水平

无障碍卫生间，为老年居民和残障人士提供便利



# 楼宇系统

## 长期稳定性与可持续性

### 为什么这很重要？

居民对 Red Hook West 楼宇系统老化问题表示担忧，包括电力容量有限、持续存在的蒸汽和漏水问题，以及电梯使用不便。

高效且运行良好的楼宇系统，能够为居民的日常生活带来积极影响。PACT 计划为升级管道、供暖及电力系统提供了机会。新建楼宇将配备现代化系统，为构建更可靠、更可持续、更加稳定的未来奠定基础。

完善的管道与排水系统

升级供暖与制冷系统

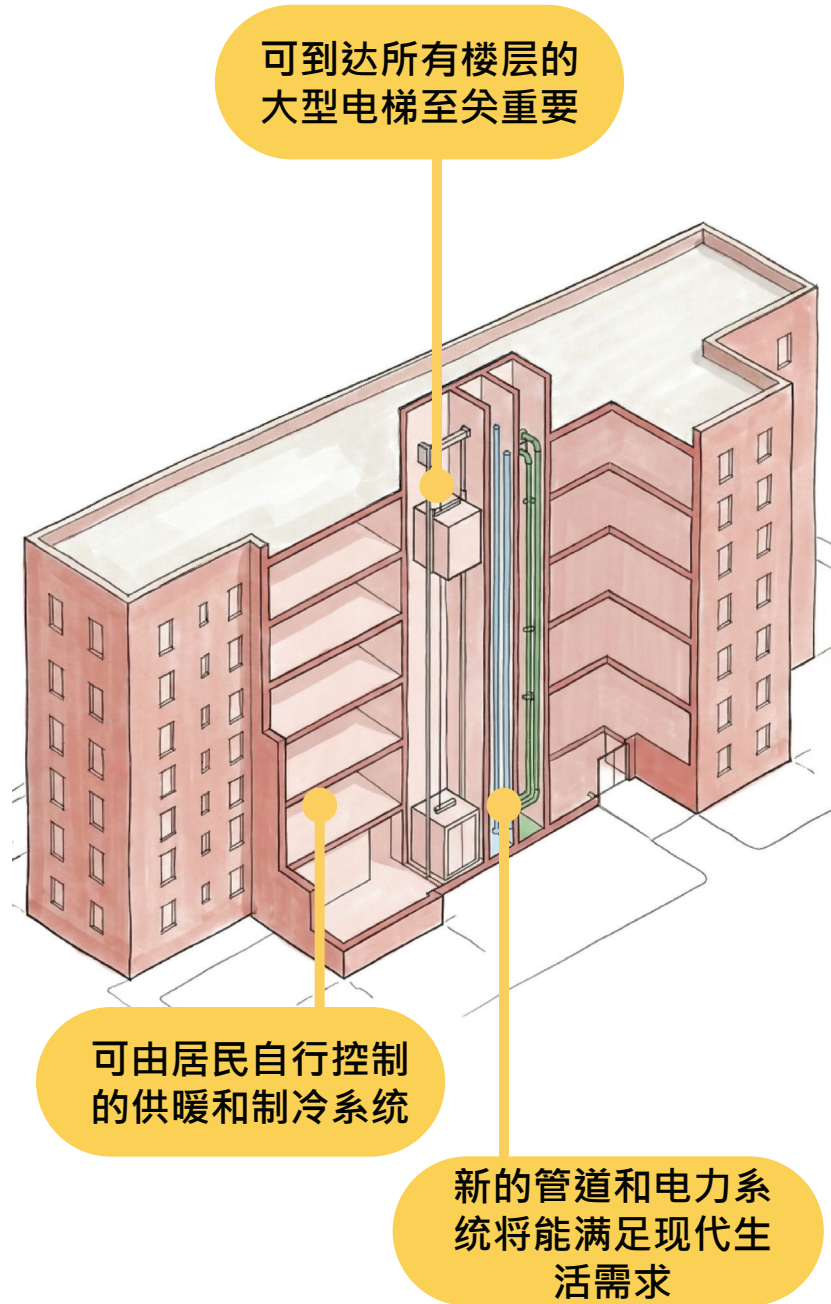
大型且可靠的电梯

充足的电源插座

外墙保温与漏水探测装置

环境问题整治

居民优先事项：  
规划过程中居民提出的想法。



可再生能源，如太阳能板



可由居民自行控制的供暖和制冷系统

# 安全感与归属感

我们的楼宇需要升级安保设施，  
营造维护良好、让每个人在一天  
中的任何时候都能感到安全安心  
的居住环境。



# 楼宇入口

## 友好、便利，并促进社区互动 为什么这很重要？

居民反映，现有楼宇入口附近存在安全方面的问题，包括人员逗留、门禁损坏以及包裹被盗。楼宇入口应当让所有人都感到安全、友好，并且维护良好。毕竟，这里是您回家的第一道门。

通过 PACT 计划，楼宇通常会更换或升级入口大门、邮件区域、电梯和共享空间，并改善维护状况。新建楼宇将使大堂和公共空间更加宽敞、明亮，并更契合 Red Hook West 的实际需求。这将有助于进一步提升舒适感、安全感和社区生活品质。

通过公共广场进入

更加宽敞、通道更宽的大堂

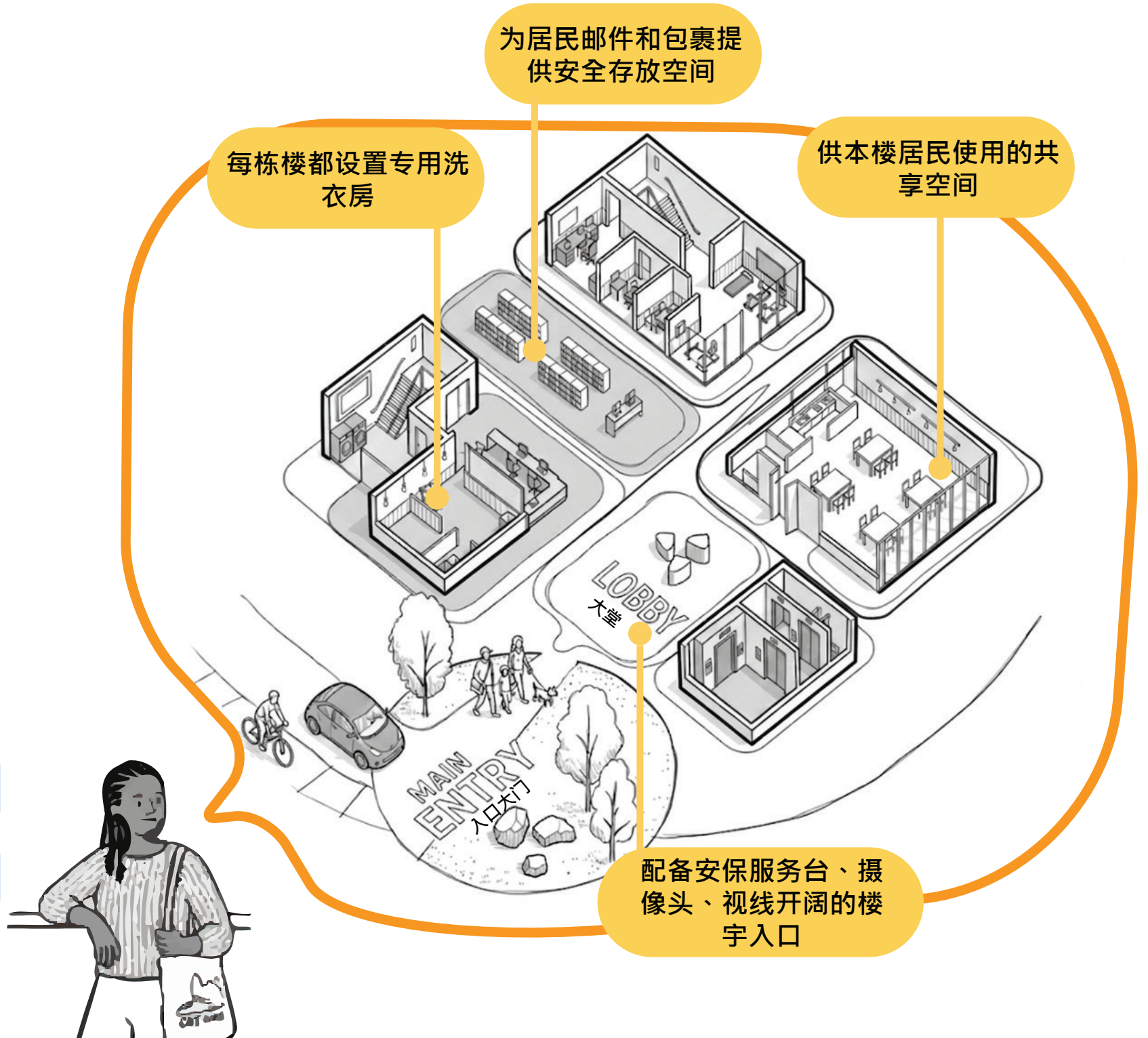
居民会面空间

包裹收取室

洗衣房

现代化垃圾处理设施

居民优先事项：  
规划过程中居民提出的想法。



# 楼宇入口



无障碍入口，通行动线顺畅



兼具半私密性和公共性的户外空间



安全、友好的大堂及安保设施



每栋楼设置安全的包裹和邮件室



方便所有居民使用的无障碍电梯



各楼内的垃圾处理设施

# 公共区域

## 营造更强的归属感

### 为什么这很重要？

居民反映，Red Hook West 的公共区域，如大堂、楼梯间和走廊，照明不足，未能发挥应有作用。

这些空间将通过 PACT 计划改善维护和清洁状况，并有机会重新规划和提升。新增共享配套设施，如升级后的洗衣房和舒适友好的聚会空间，还可以进一步提升舒适感、安全感和社区生活品质。



Stonewall House  
NYCHA 新建项目

每栋楼都设置洗衣房



Smith Houses

每栋楼都设置多样化活动区域



The Corden  
NYCHA 新建项目

为居民设置的户外座位区



Betances Residence  
PACT

居民休息区

提升走廊整体  
通透性

重新开放老年  
活动中心

各楼专属配套  
设施

室内社区空间

通风与自然采  
光

各楼指定休憩  
区

居民优先事项：  
规划过程中居民提出的想法。

# 安保

## 安全、安心、友好

### 为什么这很重要？

居民强调破损的摄像头、包裹被盗，以及在楼宇入口处缺乏安全感等问题。新建的坡道通行不便，步行通过也较为费力；新的户外空间也让不同楼宇之间显得有些割裂。

您理应在住宅区的开放空间和楼宇内部都感到安全安心。PACT 计划为重新规划这些区域提供了机会，可打造安全、可靠、友好的室内外空间，从而增强归属感。

改善照明

现场安保人员

受监控的安保摄像头

运作正常的入户门锁

现代化对讲系统

由居民主导的安全巡查

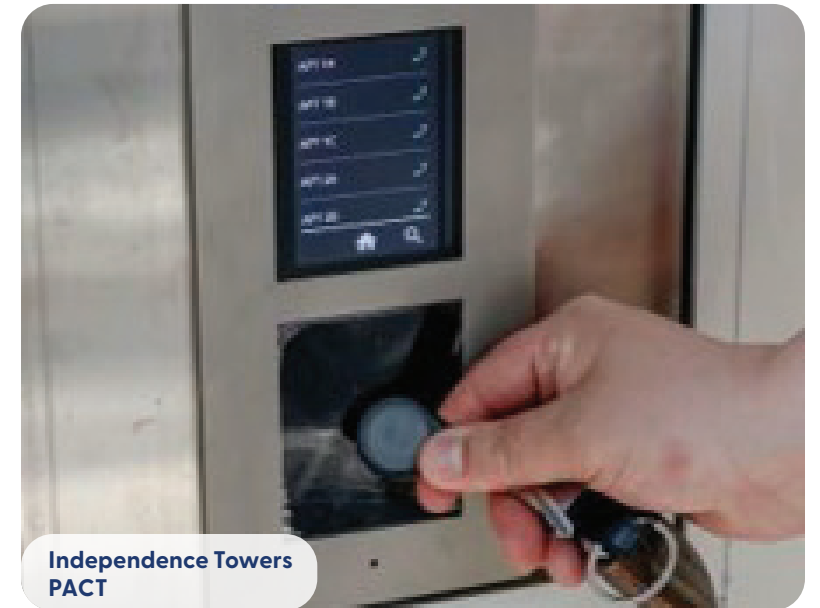
居民优先事项：  
规划过程中居民提出的想法。



Casa Celina  
NYCHA 新建项目  
明亮的入口和方便通行的坡道



照明良好、配备安保摄像头且视野开阔的走廊



Independence Towers  
PACT  
升级后的对讲系统

改善出入管控，优先保障居民的舒适感，并提升空间通透性



住宅区内全天候、多区域照明

我们希望有适合陪孩子一起散步、玩耍、共度美好时光的户外空间。

# 更好的生活品质



我希望大堂在任何时段都能让人感到安全、友好且舒适。



我和我的邻居都希望拥有干净、维护良好的空间，让大家能够在舒适、体面的环境中相聚、共度时光。



# 开放空间

## 社区互动与愉悦感

### 为什么这很重要？

居民希望拥有不同类型的游乐区和户外空间。一些受关注的问题包括：设置在一层住房单位窗外的长椅位置不合适，以及新坡道平台距离楼宇入口过远。

Red Hook West 的开放空间应当成为居民交流、游乐和休闲的重要场所。这些空间能促进居民建立联系，增强社区凝聚力。对住宅园区进行新的投资和重新规划，有助于打造共享空间，并增设支持日常生活、促进居民交流的新配套设施。

提升通行便利性

保障一层居民隐私

全年可使用的休闲活动空间

保持场地整洁良好

解决持续存在的虫害问题

花园与绿植

居民优先事项：  
规划过程中居民提出的想法。

我希望有能让社区居民聚在一起交流的园艺空间。



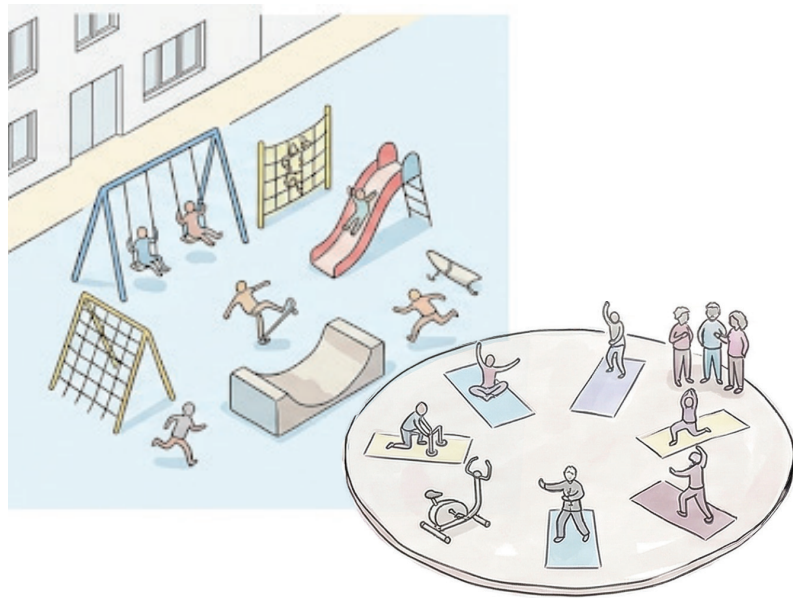
RED HOOK WEST 应当提供适合不同年龄和不同能力人群使用的多样化户外空间。



我和邻居们都喜欢有遮荫的室外区域，但这些区域不宜设在住房单位窗户附近。



# 开放空间



在晨间散步时，我希望有便于行走的步道，并设有可随时停下休息的地方。



供居民休息和聚会的遮荫区域



住宅区内各处照明设施



户外健身区



可供休憩与相聚的草坪

# 社区配套与社会服务

## 机会与成长

### 为什么这很重要？

居民希望共同打造一个充满活力的 Red Hook West 社区。一些想法包括设置供居民使用的空间和设施，如社区中心、老年人活动中心、户外花园和日托中心。居民还希望有各类社会服务，包括课后项目、成人教育、青少年和年轻人的生活技能培训、心理健康与药物滥用咨询，以及急救培训、营养知识、金融理财和就业技能等课程。

PACT 计划不仅为 Red Hook West 的住房单位、楼宇和开放空间带来了改善提升的机会，也为根据 Red Hook West 社区需求、优势和优先事项量身定制社会服务创造了条件。这些对居民的投入，将有助于促进更多机会、增强稳定性并支持社区成长。

最受欢迎



老年人活动中心



多样化游乐区



电脑与科技培训课程



托儿中心



犬只活动区



健身中心

# 社区发展效益

## 共建更强大的 RED HOOK

### 为什么这很重要？

居民希望通过引入社区空间(以及可能的商业空间),进一步巩固现有社区,为 Red Hook West 居民提供支持,并带动周边社区整体发展。

Red Hook West 住宅区是 Red Hook 社区的重要组成部分。随着周边小区持续发展变化,通过PACT 计划对您所在住宅区进行投资,将有助于确保您的社区在当下及未来都能持续发展、紧密联结并得到支持。



- 商业空间
- 食品杂货店和药房
- 居民就业支持项目
- 青年服务项目
- 创客空间
- 成人手工活动空间
- 混合用途空间
- 成人教育课程
- 生活技能和职业技能课程

居民优先事项:  
规划过程中居民提出的想法。



可用于开展生活技能课程的创客空间和厨房



本地食品杂货店和药房

# 多代同住选项

我希望 RED HOOK WEST 成为一个让孩子们成长、发展事业、组建家庭的地方。



我已经在这里居住了几十年；我希望有一个能适应我不断变化需求的家。



# 更多居住选项

## 原居安老

### 为什么这很重要？

随着年龄增长，居民的需求也会发生变化，住房也应随之作出调整。

许多居民已在 Red Hook West 居住了几十年，他们长期在此生活，也让社区更加稳定。通过 PACT 计划，所有居民都可继续按自己的意愿在此长期居住。

PACT 计划有助于改善住宅区条件，使住宅区对希望原居安老的老年居民来说更加舒适、更加便利，同时也能提供有针对性的社会服务，满足年长居民的需求。

坡道通行

老年人社区中心

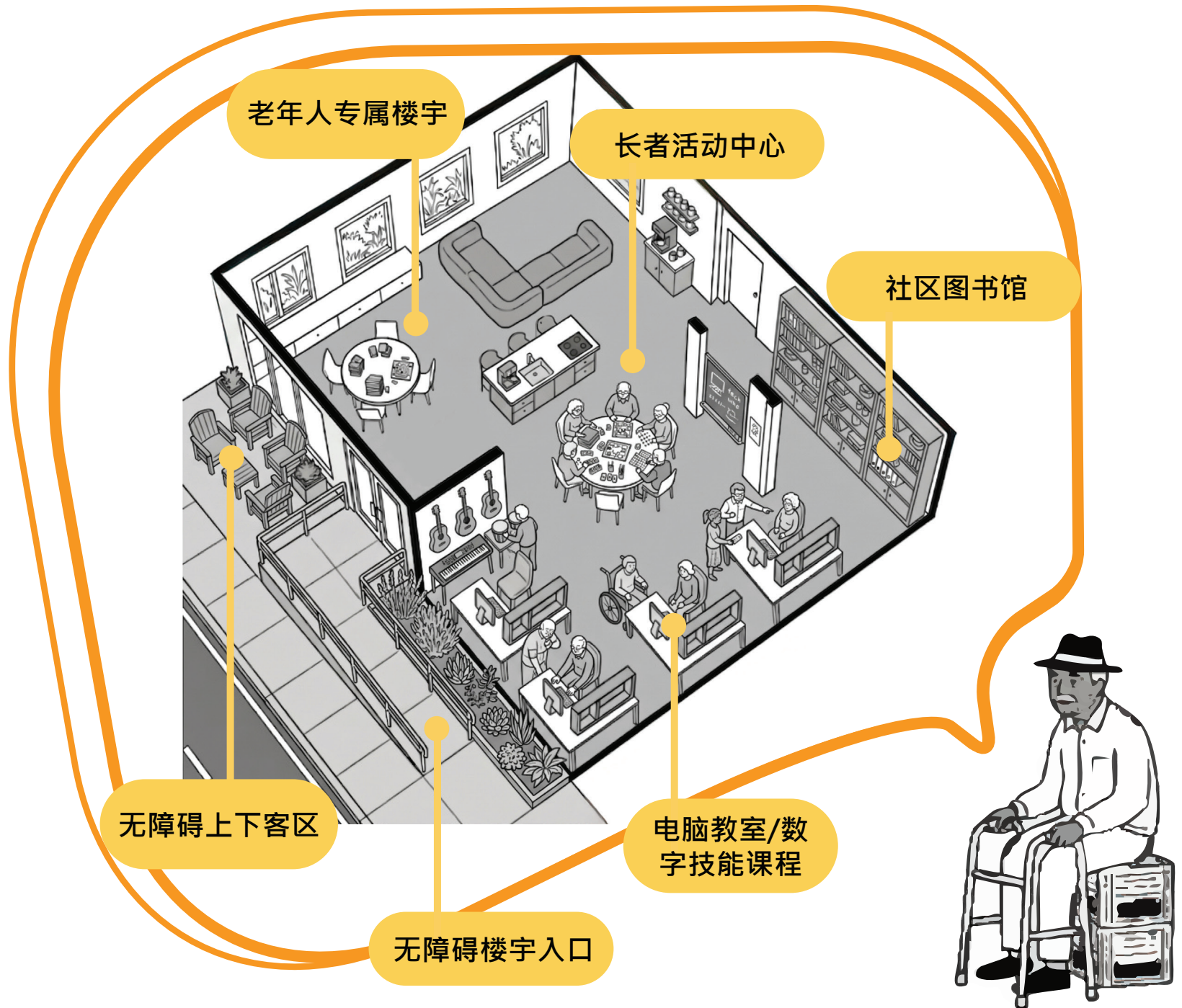
照护中心和诊所

更大字体的标识

增设休憩座位

无障碍上下客区

居民优先事项：  
规划过程中居民提出的想法。



# 更多居住选项

## 更多机会

### 为什么这很重要？

Red Hook West 居民多样化的需求，应当成为通过 PACT 计划打造各类住房选项的重要依据。

新建楼宇将为提供更符合长者、就业人群和首次租房者需求的住房创造条件。购房置业是居民提出的一项目标，值得进一步探索。

老年人专属楼宇

入门型住房

租购型住房

多代同住选项

适合残障居民的住房

适合大家庭的住房

居民优先事项：  
规划过程中居民提出的想法。



老年住房及配套设施



适合新家庭和年轻家庭的儿童配套设施



多代同住住房单位

多代同住住房可让三代家庭成员就近居住。



适合成长型家庭的大户型住房单位



# 下一步工作



# 引言

2026年，NYCHA将发布《意向征集书》(RFEI)，向符合条件的PACT合作团队征集方案。这些团队由开发商、物业管理方和总承包商组成，将为Red Hook West制定详细方案。在规划下一阶段，居民将与NYCHA及入选的PACT合作团队密切合作，共同制定详细的《Red Hook West Houses社区计划》，为住宅区未来各项投资和设计方案提供指引。Red Hook West居民协会理事会还将获得由规划师、建筑师和律师等组成的专业顾问团队支持，在整个过程中持续获得协助。

本部分概述规划工作的下一步安排。

## 1 PACT 合作团队遴选

- NYCHA 将与Red Hook West居民协会理事会共同制定并发布《意向征集书》(RFEI)，向符合条件的PACT合作团队征集方案。
- PACT 合作团队由开发商、物业管理方和总承包商组成，将为 Red Hook West Houses 制定详细方案。

- 提交的方案将：
  - 努力实现《重塑 Red Hook West 社区愿景报告》(即本文件) 中提出的目标
  - 回应居民在整个社区规划过程中提出的问题，并把握其中反映出的改善机会
  - 充分考虑 Red Hook West Houses 的现状
- 在 NYCHA、BFJ Planning 顾问公司和 Marvel 建筑团队的支持下，Red Hook West 居民协会理事会将共同审阅方案、面试潜在 PACT 合作方、实地参观由其翻新和/或管理的其他住宅区，并协助 NYCHA 确定最适合 Red Hook West Houses 的 PACT 合作团队。
- PACT 合作团队一经选定，将向全体居民介绍团队情况，并启动项目设计阶段。



2025年11月8日Warren街572号住宅区参观活动  
来源: BFJ Planning 顾问公司



2025年11月18日第3场社区会议  
来源: BFJ Planning 顾问公司



2026年2月26日第4场社区会议  
来源: BFJ Planning 顾问公司

## 2 设计与居民参与

- 在设计阶段，居民将与 PACT 合作团队及 NYCHA 共同制定详细的《Red Hook West Houses 社区计划》。该计划将为未来各项投资提供指引，并确保在施工前、施工中和施工后，各项设计决策始终与社区愿景保持一致。
- 在整个设计过程中，居民将持续获得相关信息，并有多种机会参与其中。PACT 合作团队将通过信息说明会、社区大会、交流会、问卷及其他形式，定期与社区互动，确保居民意见得到充分听取。
- PACT 合作团队将面向居民开展招聘宣传，并为有意申请项目相关岗位的居民免费提供培训，包括 OSHA 认证培训。
- 当居民开始签署新的 PACT 租约时，任何有问题或疑虑的人士都可获得免费法律咨询；同时还将预留数月时间，用于回应居民关于转入新物业管理模式各类问题。
- 在住宅区转为第8章项目制之前，NYCHA将继续负责Red Hook West Houses的管理和维护。

## 3 施工

- 转入第 8 章项目制后，新的 PACT 物业管理方将负责 Red Hook West Houses 的日常运营与维护。他们将回应所有维修或维护申请，收取租金，并提供更完善的社会服务。
- NYCHA 将继续持有土地和楼宇，负责管理第 8 章补助和轮候名单，并持续监督 Red Hook West 的整体状况。
- 居民仍将向NYCHA提交年度或中期收入认证，NYCHA也将根据经调整家庭总收入的30%确定每户租金，计算方式与目前相同。
- 转换完成后不久，将依照《Red Hook West Houses社区计划》启动施工，NYCHA将对所有施工活动进行监督。
- 对于施工阶段可能需要搬迁的家庭，将提前提供充分通知和支持。PACT 合作团队将免费提供打包和搬迁服务。无论如何，家庭都享有在工程完成后返回原住房单位的权利，或搬入 Red Hook West 新建楼宇中户型合适的住房单位。



Independence Towers 住宅区: 翻新大堂  
来源: NYCHA



Williamsburg Houses 住宅区: 装修后的客厅  
来源: NYCHA

# Red Hook West Houses 社区计划

《Red Hook West Houses 社区计划》将根据本《社区愿景报告》进一步完善，可能包括以下内容。需要说明的是，翻修和新建并非互相排斥；随着NYCHA、入选的PACT合作方及居民进一步参与规划和分析，最终方案可能综合采用这两种策略。

## 翻修:

翻修包括对楼宇、住房单位和公共空间进行全面现代化改造，同时治理含铅涂料、石棉和霉菌等环境危害。管线系统、电梯、供暖系统、电气设备、外墙、屋顶和窗户都将升级或更换。住房单位将配备新的厨房、浴室和地面材料。大堂、走廊及其他公共区域也将得到提升。洗衣房、游乐场、社区活动室等配套空间和其他设施也将新建或改善。

## 新建

新建住宅楼可带来多方面益处，包括提供布局更合理、配套更完善、可持续性更强的现代化住房，例如电供暖与制冷、机械通风、户内洗衣烘干设备、邮件室和储物空间。新建楼宇还可更好满足长者及其他有无障碍需求人士的居住需要。更重要的是，在整个社区愿景规划过程中，居民提出的许多优先事项都更有可能通过新建楼宇得到落实。

## 安保

公共安全改善措施可能包括安装持续运行的安防摄像头、设置新的大堂入口和门禁系统、加强照明、增设安保亭或求助通话设备，以及安排现场安保人员等。

## 物业管理

新的物业管理团队将负责住宅区的日常维护与保养，并确保住宅区配备足够的常驻楼管员、维修工、保洁员及行政人员。与租金支付、维修申请、垃圾管理、社区治理、住户守则及虫害防治等相关的新流程也将同步建立。

## 社会服务

将根据社区需求和意愿，为居民提供新的驻区社会服务和相关项目。其他 PACT 住宅区已提供的社会服务包括: 就业与生活技能培训、理财教育服务、营养食品、电脑培训，以及青年和长者项目。具体服务内容将通过居民问卷确定。

# RED HOOK WEST COMMUNITY PLANNING PROCESS

请在后续各阶段定期浏览 Red Hook West  
社区规划流程网站，了解更多信息，继续  
参与并分享您的意见。



[www.RedHookWestPACT.com](http://www.RedHookWestPACT.com)