

# RED HOOK COMMUNITY PLANNING PROCESS

WEST

## 社區信息介 紹會

2025年9月16日



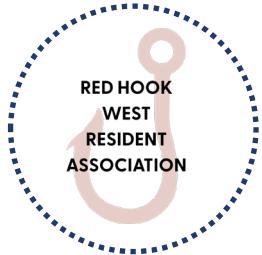
BFJ Planning  
MARVEL



# 會議議程

- 簡介
- 關於PACT
- 現況條件
- 目標和機會
- 活動和討論

您好！



# Red Hook West

## 住宅區居民協會

**Karen Blondel** 會長

**Nahisha McCoy** 副會長

**Cynthia Colon** 紘書

**Jennifer LaSalle** 出納員

**Joyce Bethea** 紅察員

# 社區規劃進程居民顧問

## BFJ Planning



Jonathan  
Martin



Christine  
Jimenez



Evan  
Accardi



Eshti  
Sookram



Michelle  
Gilman



Nick  
Cerdara

## MARVEL



Guido  
Hartray



Danielle  
Cerone



Ishita  
Gaur



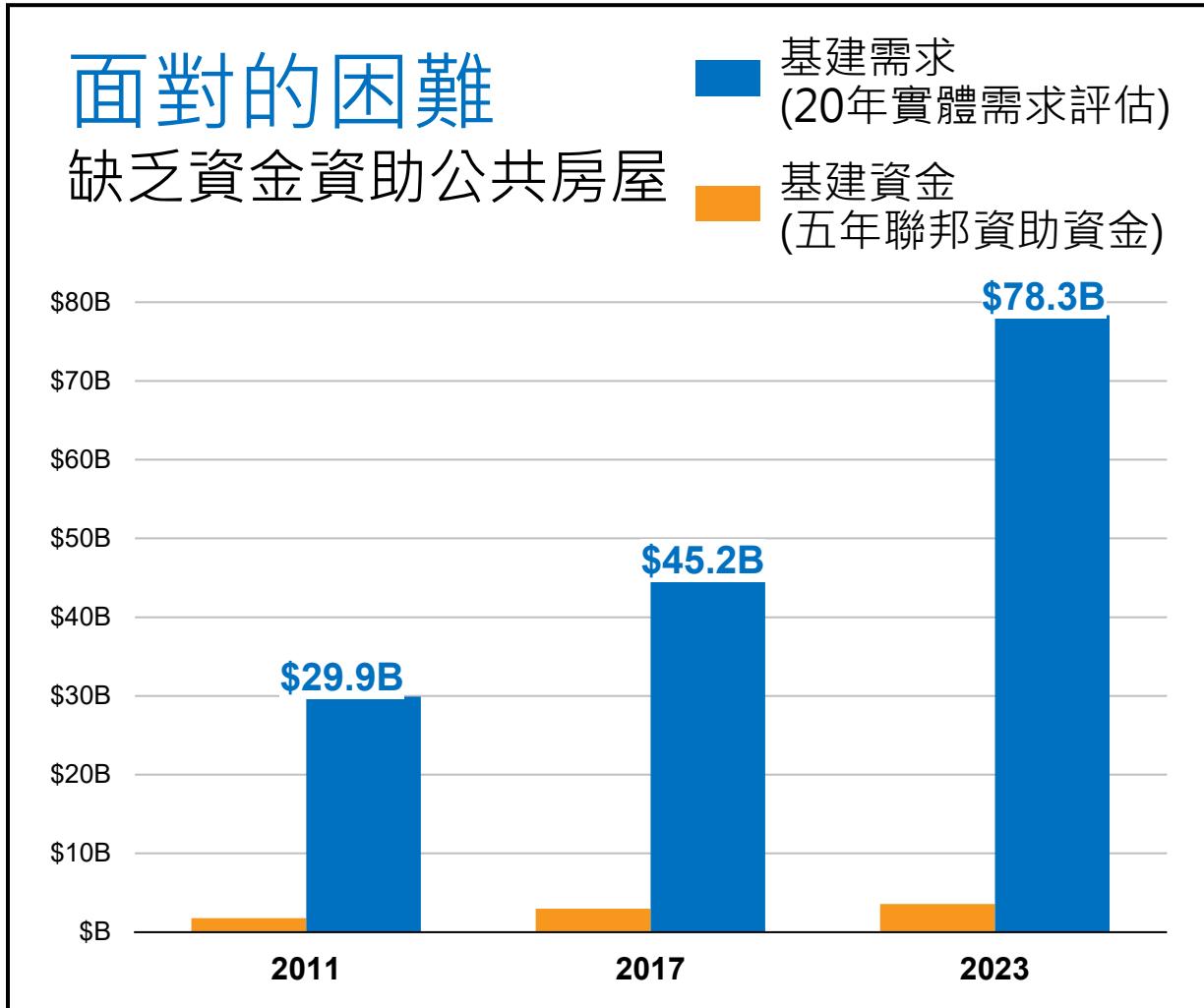
Maresa  
Amador



Erica  
Barker

# 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 簿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。



Independence Towers

## 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。



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 (Tenant Participation Activity, TPA) 资金。

## 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](http://on.nyc.gov/nycha-pact)

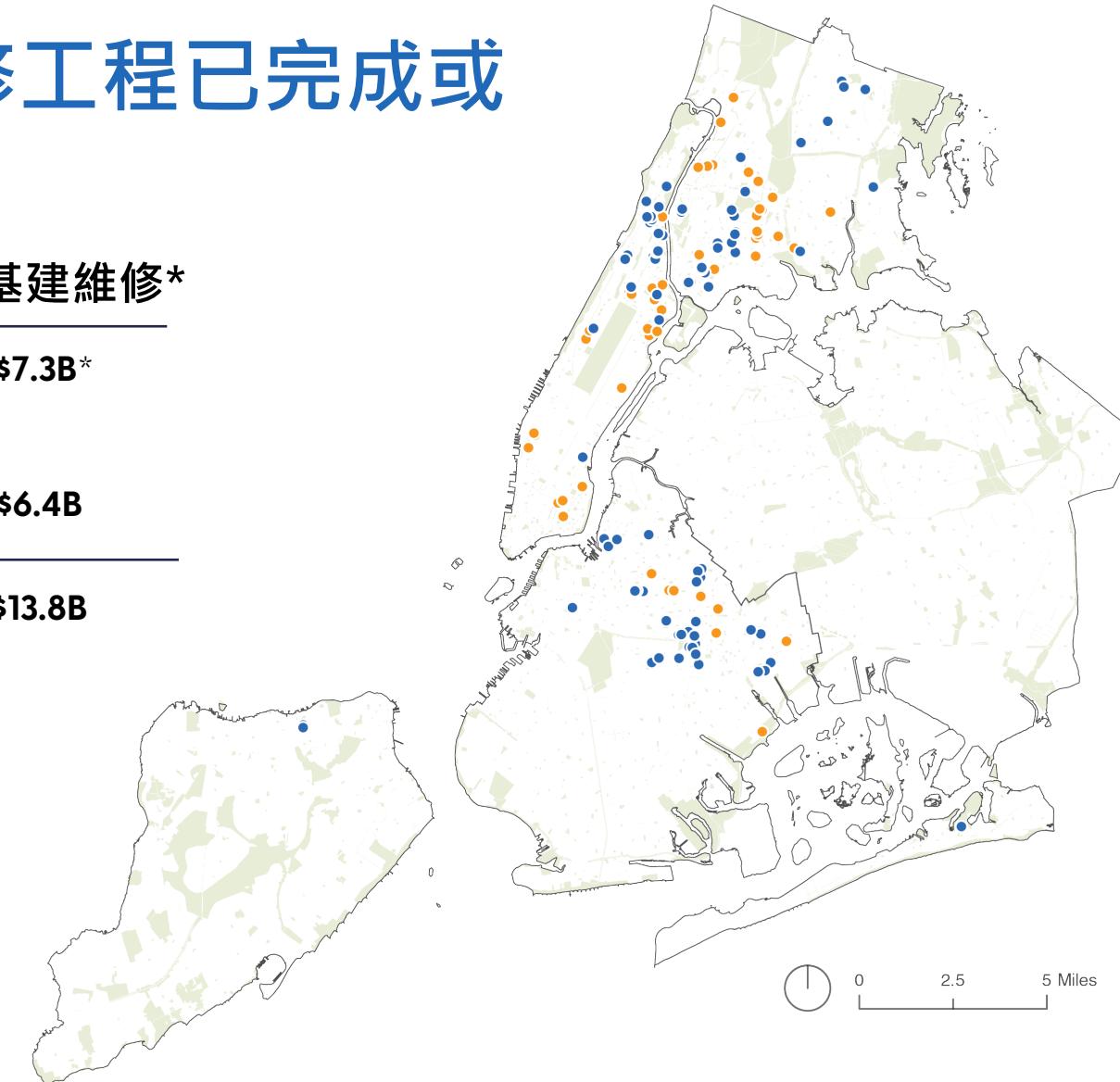


# PACT 項目

耗資超過73 億美元的基建維修工程已完成或  
正在進行中

	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

- 由紐約市政府資助
- 僅有兩個住宅區獲選
- 目前無其它住宅區被挑選進行全面翻修

## 紐約市公共房屋維護信託

- 有限的資源意味着 Red Hook West 住宅區等大型住宅區無參加信託的機會
- 只有四個住宅區已投票贊成參加信託，但至今仍未完成翻新改造工程

## 第9章公共房屋計劃現況

- 第9章計劃資金的現有赤字讓 NYCHA 無法對所有物業進行迫切需要的基建投資及提供適當的管理。

# PACT投資: 住宅區和場地



# PACT投資: 建築系統

**INDEPENDENCE**

升級供暖系統



**WILLIAMSBURG**  
新窗戶



**INDEPENDENCE**  
電梯升級

# PACT投資: 保安系統

**INDEPENDENCE**  
新保安亭



# 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: 住房單位

**INDEPENDENCE**

全新裝修的廚房



**WILLIAMSBURG**  
翻新客廳



**572 WARRET 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投資: 新建築工程

**FULTON 和 ELLIOTT-CHELSEA** 住宅區  
混和收入家庭住房



**SUMNER HOUSES** 住宅區  
長者住房



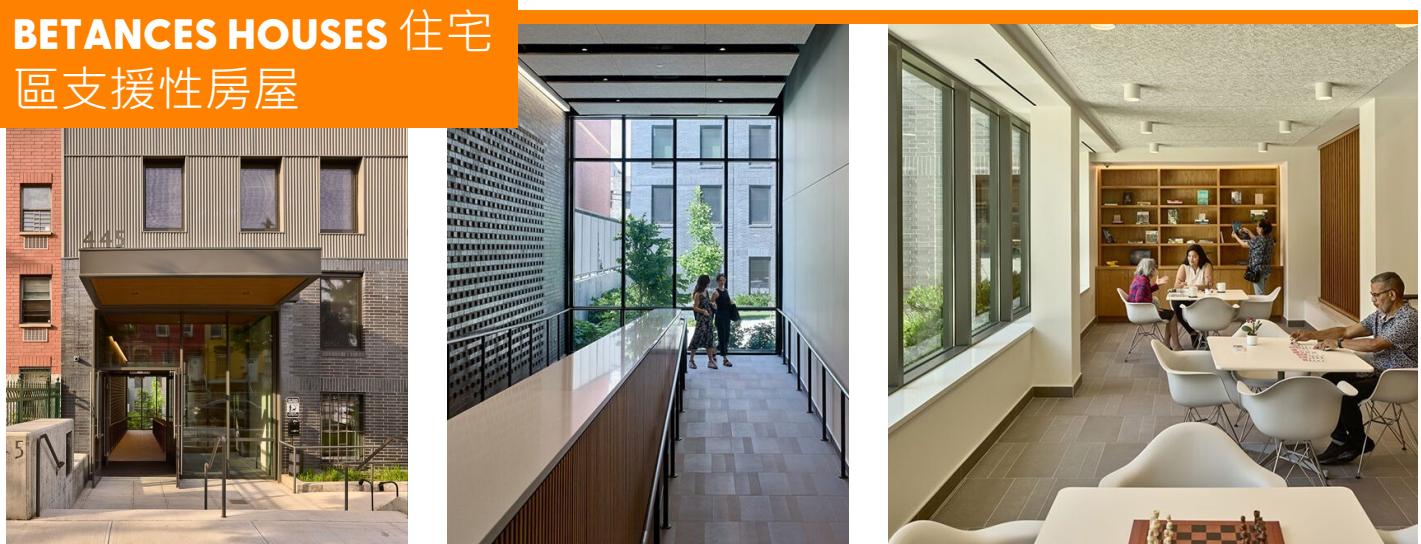
**BETANCES HOUSES** 住宅區  
支援性房屋



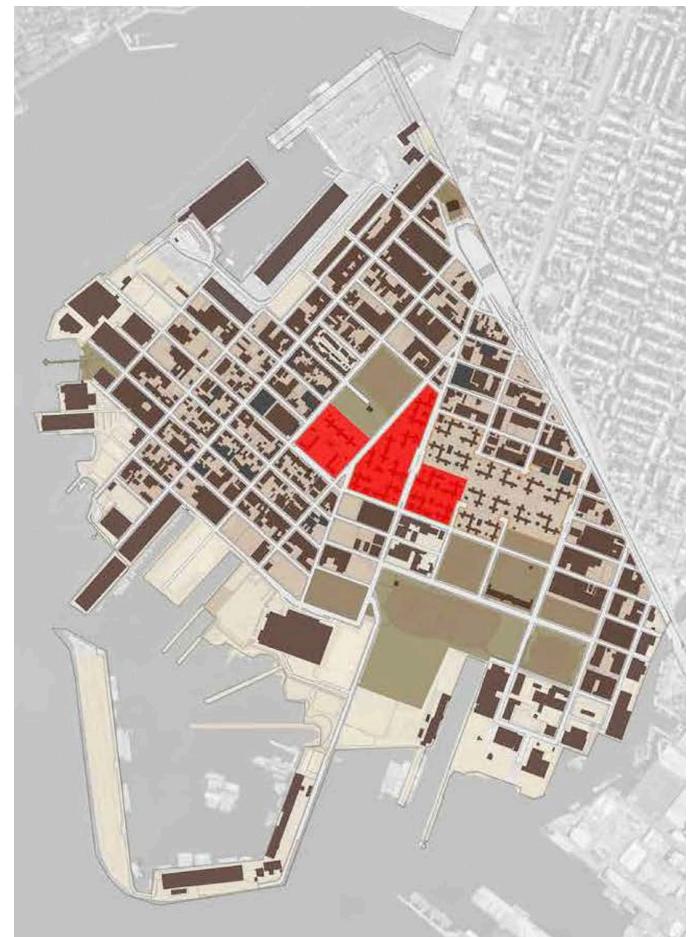
**MORRIS HOUSES** 住宅  
區長者住房



**BETANCES HOUSES** 住宅  
區支援性房屋



# Red Hook West 住宅區: 住宅區分佈和俯瞰圖



分佈圖



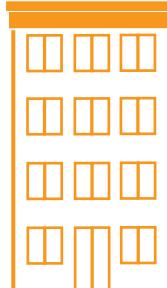
住宅區俯瞰圖

# Red Hook West 住宅區：住宅區信息概述

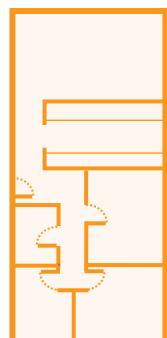
## Red Hook West Houses 住宅區：



2,792  
總人數



14  
住宅樓總數



1,464  
住房單位總數

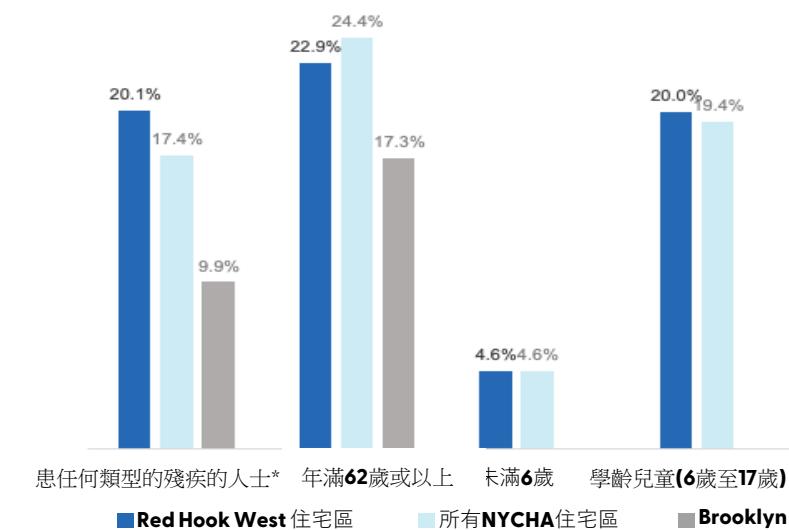
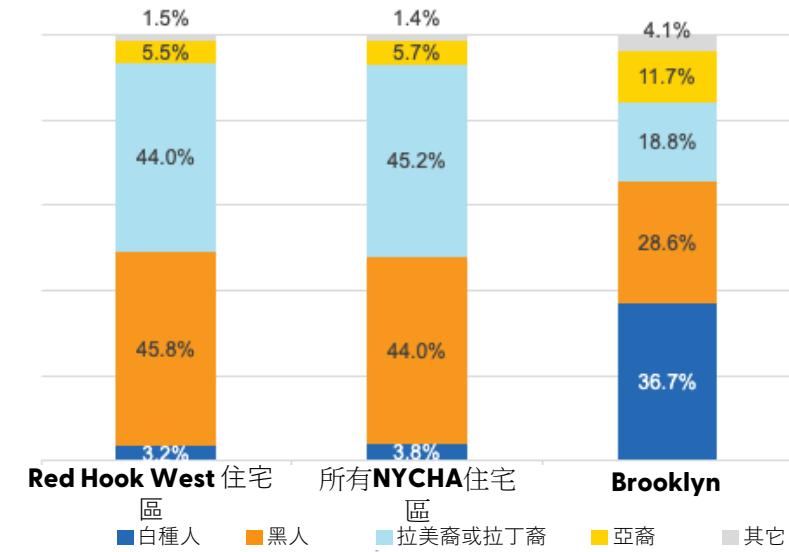
## 種族和族裔

種族和族裔	合計：	合計百分比：
白種人	90	3.2%
黑人	1,280	45.8%
拉美裔或拉丁裔	1,228	44.0%
亞裔	153	5.5%
其它	41	1.5%
總數	2,792	100%

## 年齡分類

	合計：	合計百分比：
患任何類型的殘疾的人士*	560	20.1%
年滿62歲或以上	639	22.9%
6 歲至17歲	558	20.0%
年滿5歲或以下	128	4.6%

\*截至2024年12月的殘疾人數據



# Red Hook West 住宅區: 住宅區信息概述

**\$17,129**

家庭中等收入

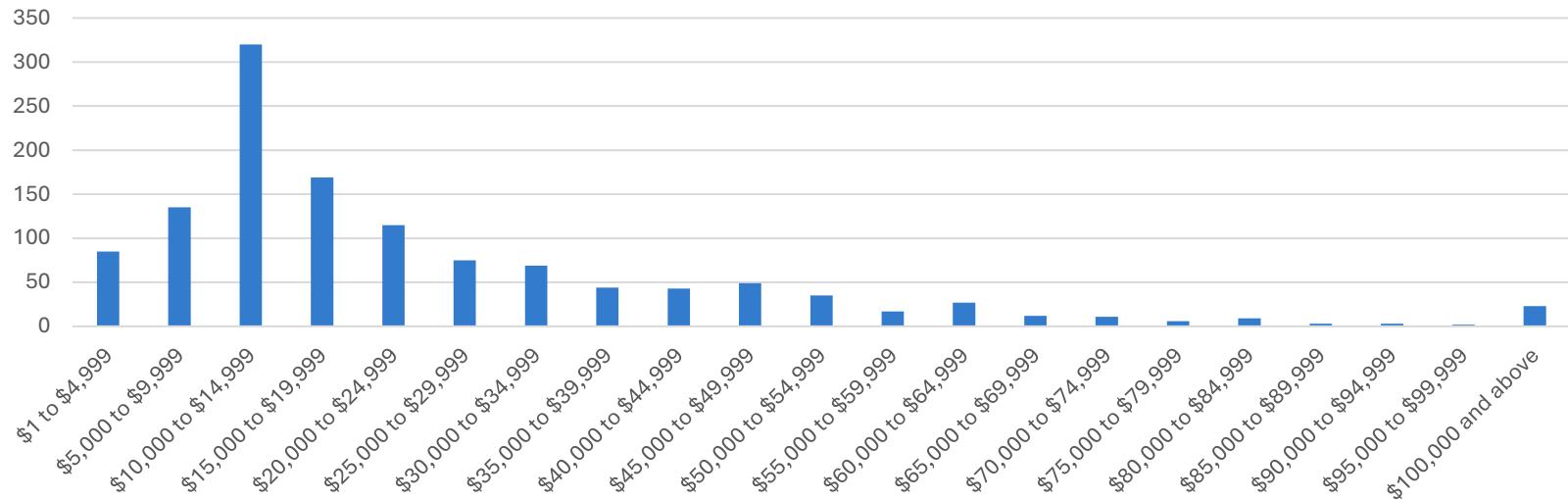
**2.1**

平均家庭人數

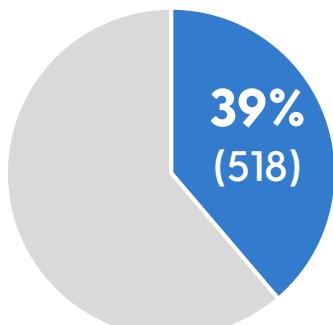
**26.3**

每人居住公共房  
屋的平均年數

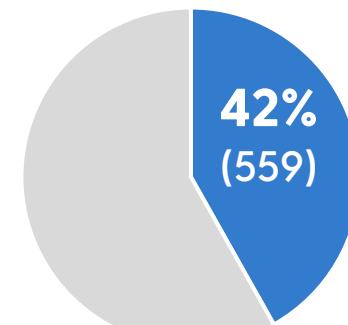
## 家庭收入



## 工薪家庭

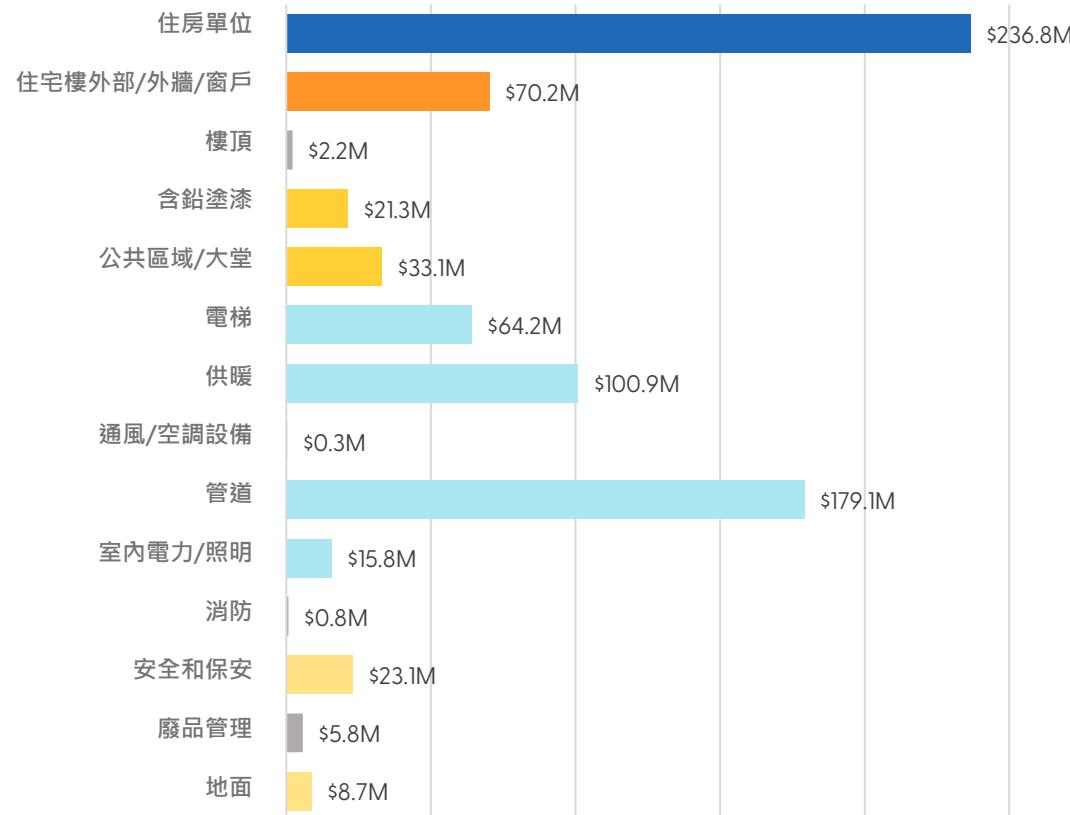


## 固定收入家庭



# Red Hook West 住宅區: 維修需求

Red Hook West 住宅區| 維修總成本\* = \$762.3M



\*數據反映20年實體建築需求評估結果(2023)

每個住房單位維修所需成本



Red Hook West 住宅區



NYCHA 平均值

最近5年基建工程投資 | Red Hook West 住宅區

基建工程 (2021年至2025年)	進度	竣工年份	承付資金
磚牆和外牆	正在施工	2025	\$7.9M**
煤氣立管	竣工	2024	\$800K
狀態	竣工	2021	\$11K
總數			\$8.7M

\*\*估計預算

# Red Hook West 住宅區: 實地調查



**1 居民數量**



**2 住宅樓公共區域  
和室外空間**



**3 住宅區和場地**



**4 機械/電力/管道,  
防火，和建築系統**

- 現況分析基於實地調查的結果，包括對四棟住宅樓的5個住房單位，住宅樓內的公共區域，樓頂，公共事業設施倉庫，東區電機站和住宅區的室外區域步行道進行目測檢查。
- 目測檢查的目的是採用較高標準的要求評估建築關鍵構件的當前狀態，並據此確定修復或更換的建議方案。

所有分析均基於目測檢查和電腦數據分析。深入調查將在挑選了發展合作夥伴後進行。

# Red Hook West 住宅區: 住宅單位數量

- 居民住房單位所需的維修情況各不相同，需要大量投資進行升級。
- 住房單位的佈局不合理。
- 部份住房單位的燈具、電源插座、浴室裝飾、牆面和地板飾面等裝置老化。
- 需要提供符合當前ADA法規最低要求的(可供輪椅進出)無障礙住房單位單位、房門和公共空間。這將確保走廊的寬度、房門的寬度、浴室的尺寸、電梯以及固定裝置均符合ADA標準。
- 因建築年代不同，室內/隱藏的管道和電線的狀況各異，但由於受到腐蝕，很可能需要進行全面徹底的維修，甚至全面更換。

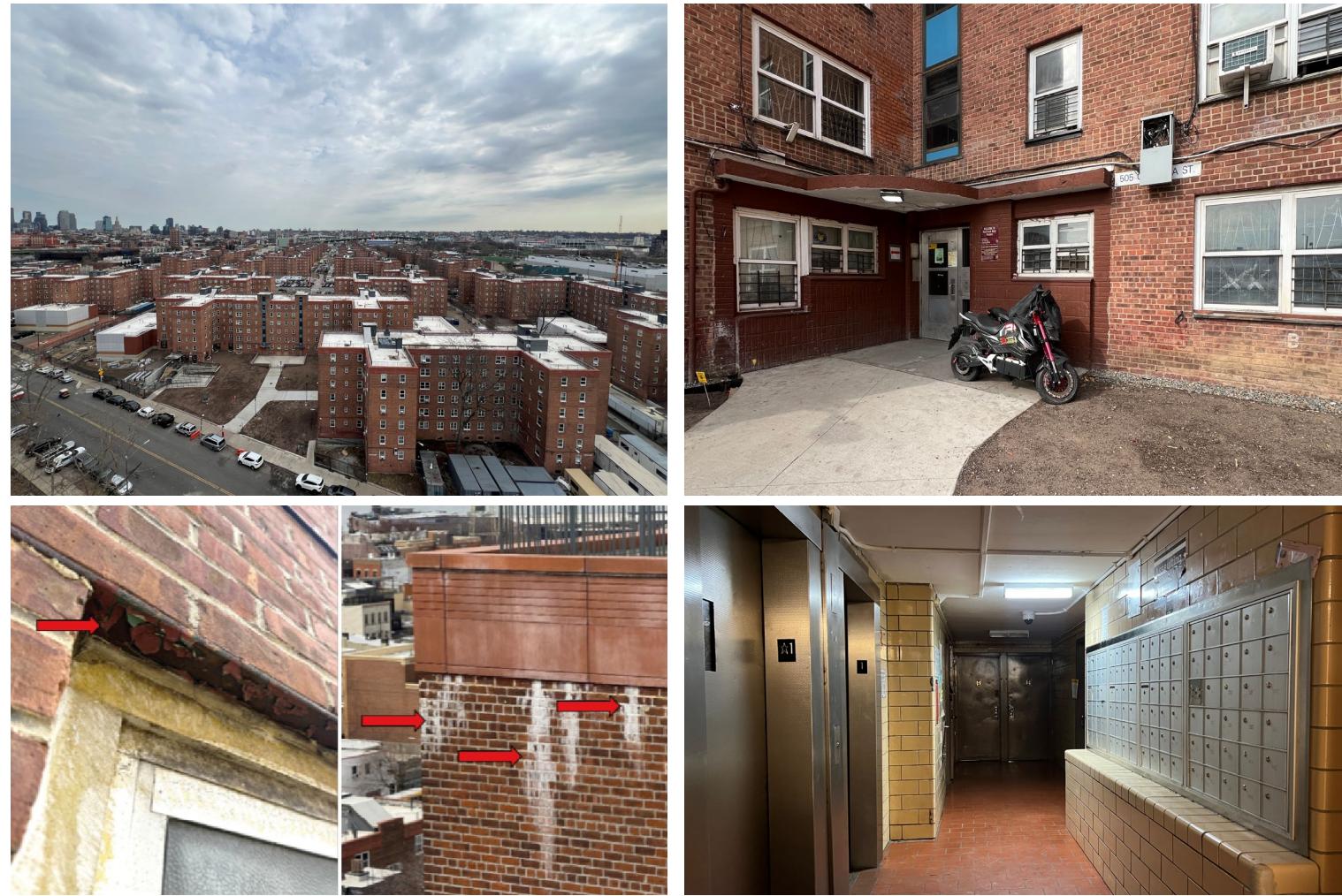
發展合作夥伴將在完成深入調查後確定每個單位的更準確狀況以及需要進行的翻新程度，並將在稍後階段執行相關工作。



# Red Hook West 住宅區: 住宅樓公共區域和室外空間

- 主要入口處，大堂和走廊雜物堆積，而且經常缺乏照明和標識。公共區域需要進行翻修，以符合有關無障礙設施，緊急疏散通道和消防安全的現行標準
- 信件收發系統目前不符合美國郵政總局(USPS)的標準且沒有包裹存放區域。
- 電梯數量不足且運行不穩定。無電梯通往頂樓的六層樓高的建築物的住房單位將需要重新調整，以延長電梯井的高度。
- 外牆狀況包括磚塊開裂或剝落、砂漿接縫日益惡化、外露地基牆的混凝土破裂等。

儘管聯邦應急管理局(FEMA)所投入的資金已經用於修復了樓頂和部份入口處，但住宅樓內部的大堂、公共區域和外牆狀態仍然很惡劣。



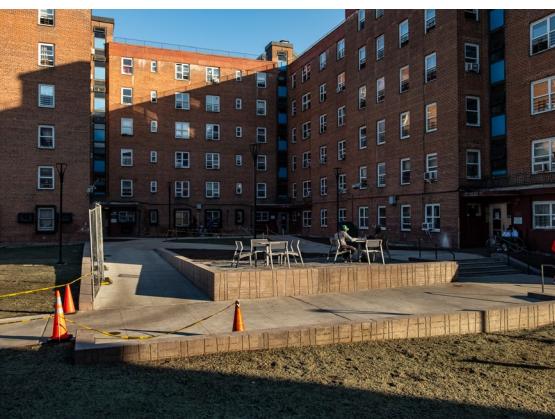
# Red Hook West 住宅區: 住宅區和場地



因收到FEMA的投資，Red Hook West 住宅區的室外空間正在施工，但卻收到居民不同的反饋意見。



Red Hook 農場是社區資產，並深受受訪居民的喜愛。



因步行距離過長，居民們不喜歡新建的斜坡道。靠近住房單位窗戶的室外坐椅位置引發隱私和安全問題。

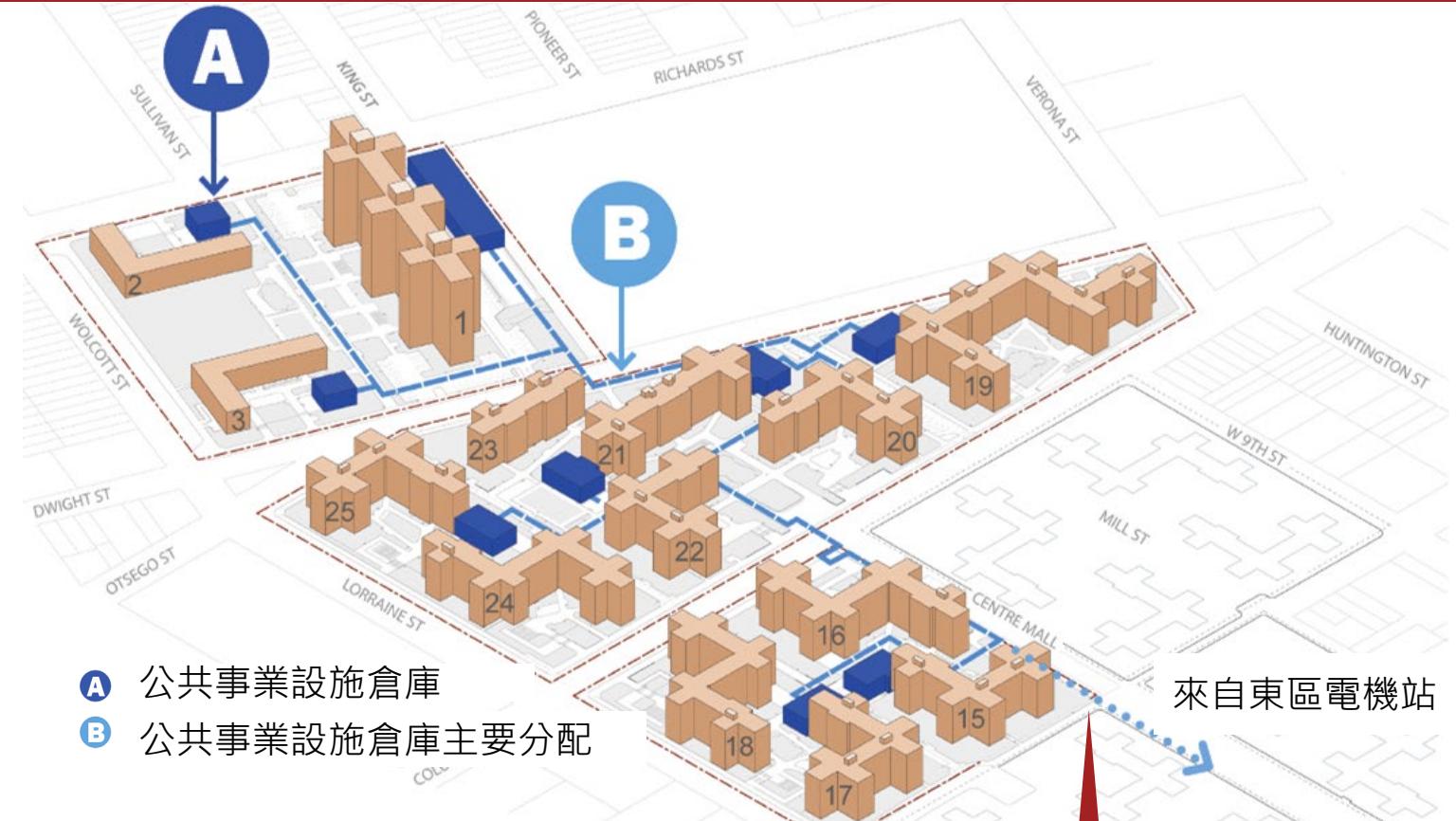


遍佈住宅區內的六個新遊樂場目前使用率偏低。



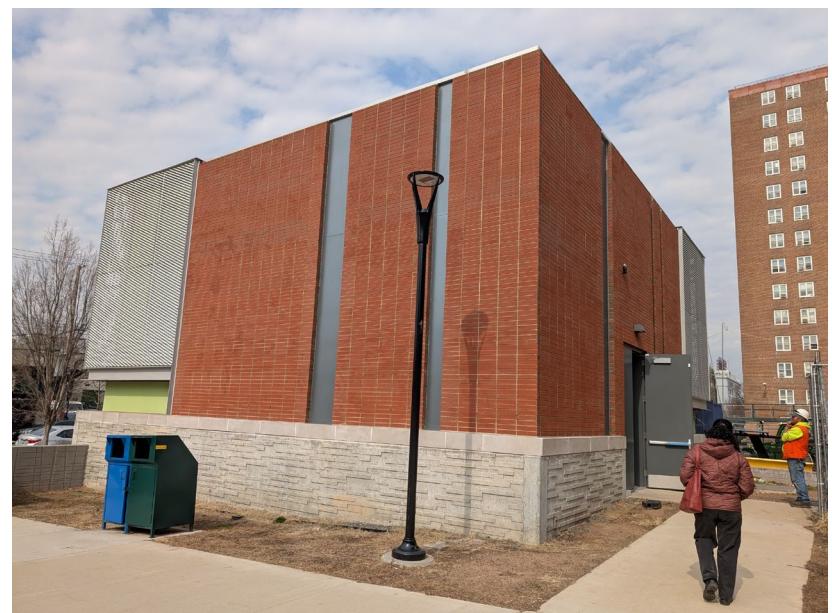
新的照明設備不夠明亮，無法為建築物入口處提供充足的照明。

# Red Hook West 住宅區: MEP/FP 和建築系統



雖然主設備及各棟住宅樓的蒸汽分配系統是新的，但每棟住宅樓內的蒸汽和散熱器狀況都很差。

- 颶風桑迪過後安裝的公共事業設施倉庫包括已升高的機械、電氣和管道設備，保護重要系統免受未來洪水的影響。
- 東區電機站向公共事業設施倉庫提供蒸汽加熱和家用熱水所需的熱水。
- 建築物未配備任何類型的永久或中央製冷系統，而且缺少消防報警系統。



# 規劃進程目標

確保Red Hook West 住宅區的居民世代都可居住高品質，現代化，安全且可負擔的住房。

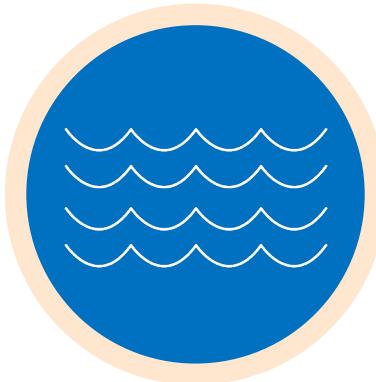
---

這個進程將全面解決Red Hood West 住宅區的

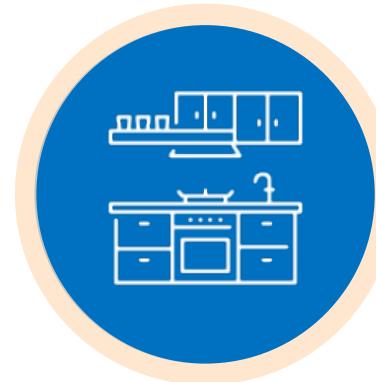
- 老舊的住宅樓、
- 日益惡化的狀況、
- 環境問題，和
- 生活品質的問題

同時向居民提供 **更多機會**

# PACT 計劃優勢: 投資機會



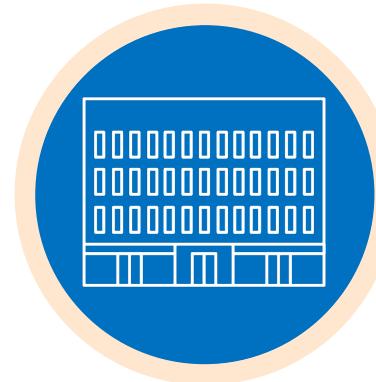
PACT 投資將通過改善建築物的室內和生活空間，配合 FEMA 的工作。



PACT 投資將帶來現代化的公寓生活，包括全新的建築基礎設施和優化的無障礙設施。



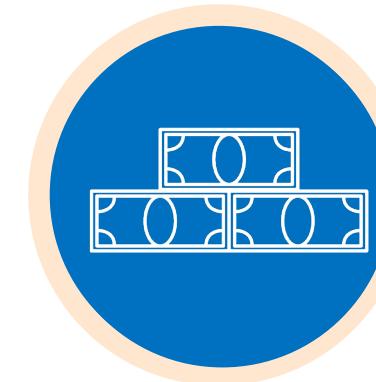
不同類型的住房可以滿足不同需求，例如工薪階層、青年人和長者住房。



新建築可以提供重要的便利設施，例如社區空間或居民援助計劃所需的空間。



PACT 提供多樣化住房資源的機會，以滿足社區對不同類型和產權住房的需求。



PACT 可建立在現有投資基礎上，提高 Red Hook West 住宅區居民的整體生活品質。

# Red Hook West 住宅區實施PACT計劃的願景

- PACT對Red Hook West 住宅區進行的投資將創造具有吸引力、功能齊全和永久可負擔住房，以滿足居民的需求。
- 通過 社區居民所提的建議，Red Hook West 住宅區的住宅和共享空間將經過深思熟慮的設計，以支持所有居民的多樣化需求。
- 新的社會和教育項目將幫助居民成長——增強技能、自信以及社區凝聚力。

# 進度

## 1. 進程開始 ~ 9月至10月

- 分享信息
- 社區推廣 (+社區問卷)
- 參觀已完工的PACT 住宅區

## 2. 社區規劃 ~ 11月至12月

- 目標和目的
- 指南和原則

## 3. 社區願景 ~ 2026年1月至3月

- 理念和選項
- 未來社區願景報告初稿

## 4. 社區願景報告 ~ 2026年4月

- 社區指導原則
- 未來願景和選項

## 5. 意向書徵集RFEI 進程 ~ 2026年5月



# 活動安排



請前往任何一個攤位，將您的看法寫在留言條並貼在展示板上。前往攤位的順序不限，次數也不限。40分鐘

我們的職員將在現場提供協助並解答疑問。

當所有人分享完畢後，我們將重返座位進行集體討論（問答討論）。20分鐘



BFJ Planning  
MARVEL



RED HOOK  
WEST  
COMMUNITY  
PLANNING  
PROCESS

# RED HOOK COMMUNITY PLANNING PROCESS

WEST

## 社區信息介 紹會

2025年9月16日



BFJ Planning  
MARVEL



**現狀條件：我們還需要知道有關Red Hook West 住宅區的哪些方面？**

分享您對下列類別的想法 - 我們的職員可幫助您記錄您的建議。

住房單位	住宅樓公共區域	建築系統
建築物外牆	室外區域	還有其它需要補充的嗎？

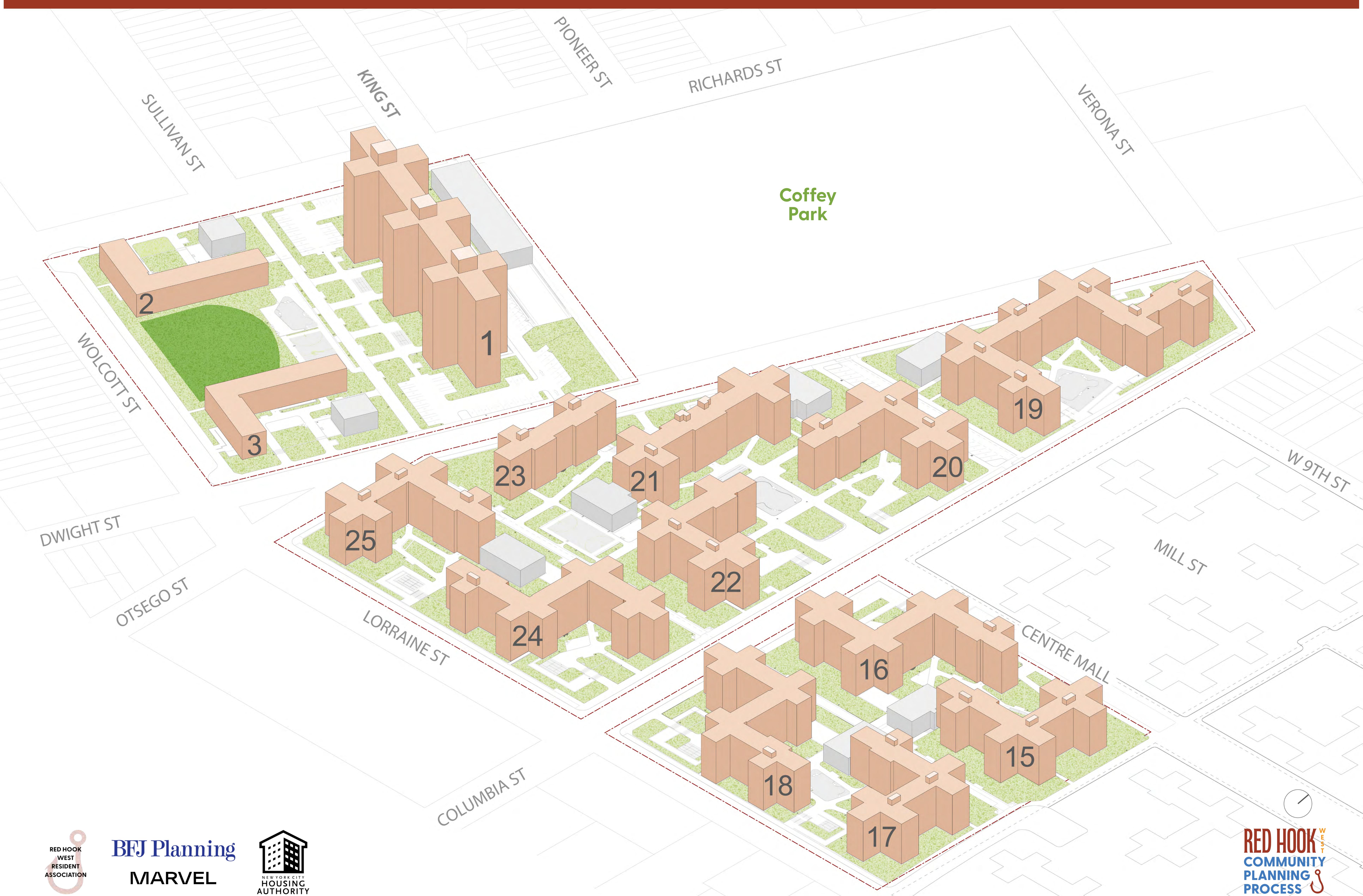


BFJ Planning  
MARVEL



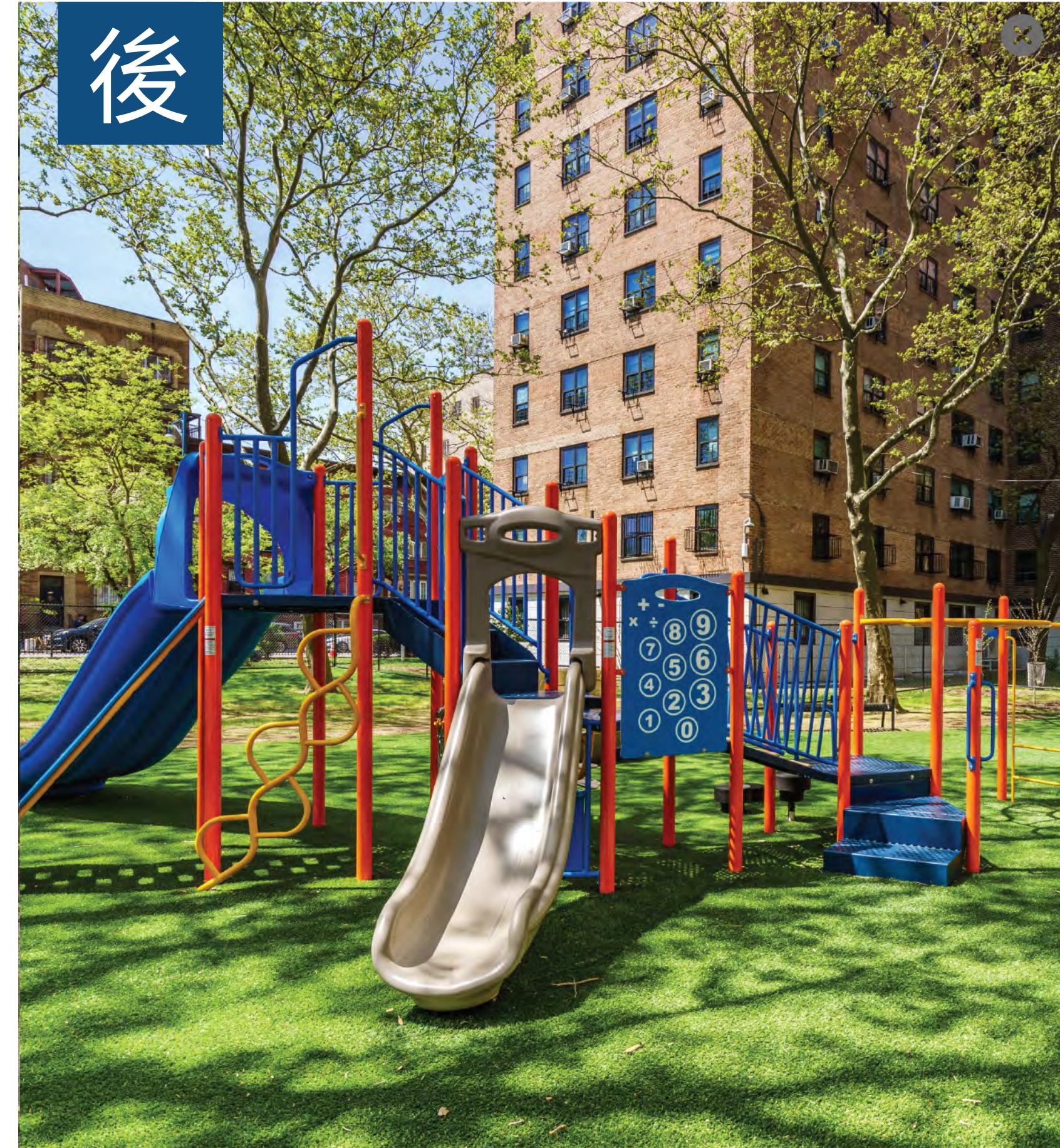
RED HOOK  
WEST  
COMMUNITY  
PLANNING  
PROCESS

您喜歡Red Hook West 住宅區的哪些區域？  
Red Hook West 住宅區的哪些區域需要改進？  
我們的職員可幫助您記錄您的建議。



# PACT 發展案例

## Independence Towers - 之前和之後



## Weeksville Gardens - 之前和之後



# PACT 發展案例

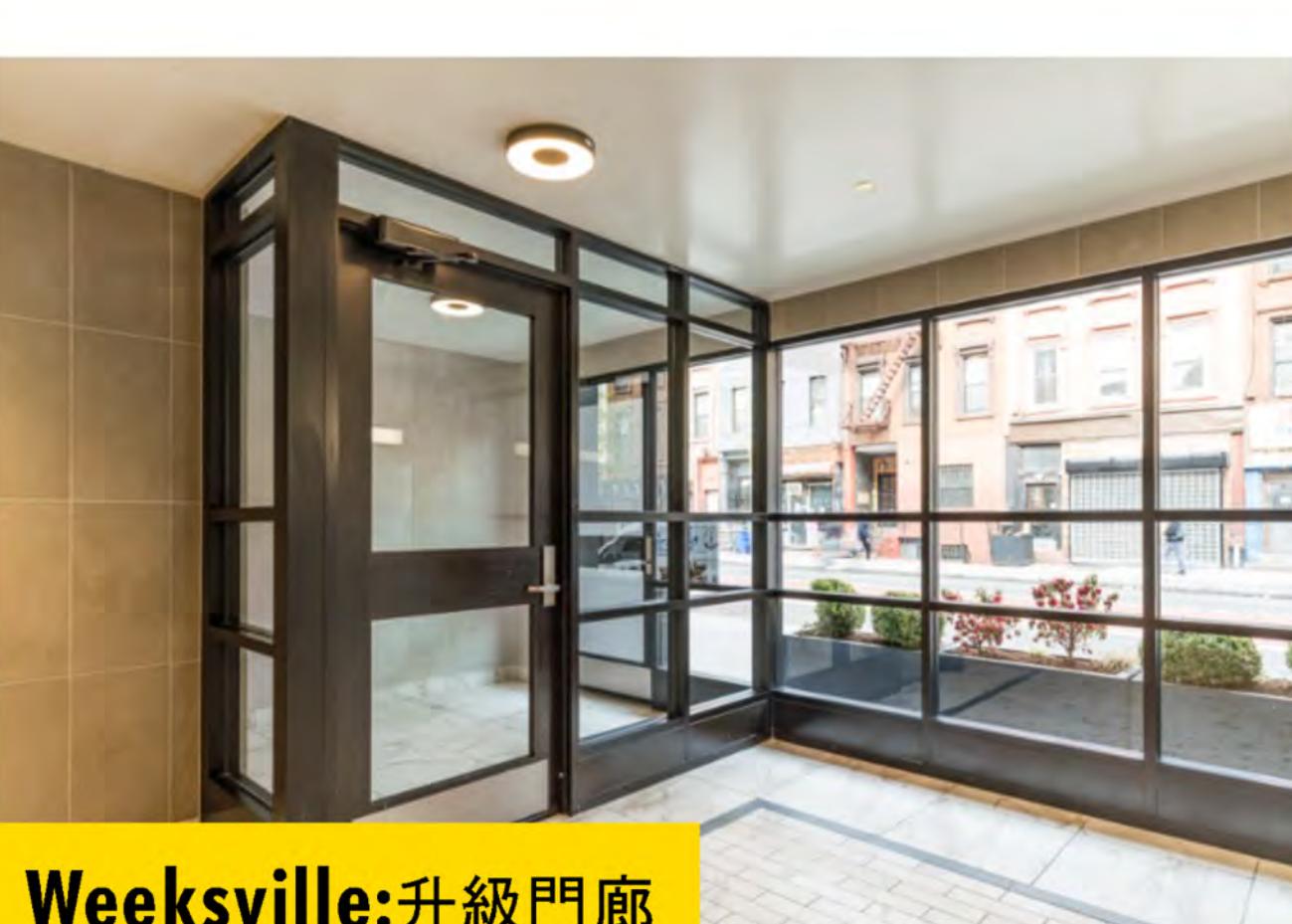
## PACT 投資: 住宅區和園區場地



## PACT 投資: 住宅樓設備和基礎設施



## PACT 投資: 住宅樓和公共區域



## PACT 投資: 保安系統



# PACT 發展案例

## Betances - 之前和之後



## PACT 投資: 住房單位

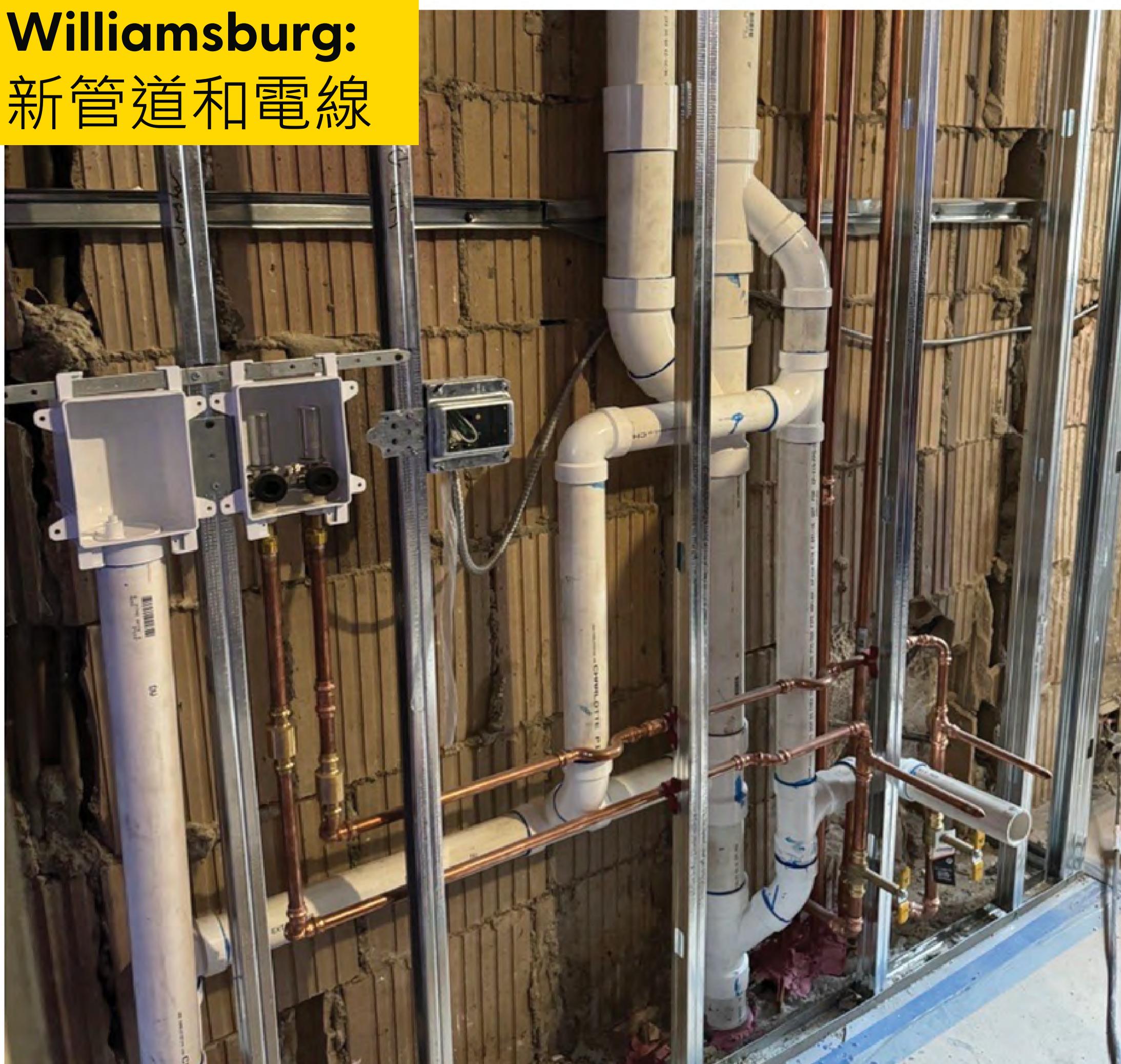
**Independence:**  
全新裝修的廚房



572 Warren St: 翻新浴室

## PACT 投資: 健康與安全

**Williamsburg:**  
新管道和電線



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。<sup>\*</sup>

## 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。

<sup>\*</sup> 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。

## 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。

## 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，您將有權返遷原居的住房單位。在進行搬遷之前，您將收到一份臨時搬遷協議，其中說明了您返遷原住房單位的權利，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。

**住房單位：如果您可重新設計您的住房單位，您會做出哪些改變- 顯著或輕微改變？**

在下方分享您的想法 - 我們的職員可幫助您記錄您的建議。



BFJ Planning  
MARVEL



Rethink  
RED HOOK  
WEST

RED HOOK  
WEST  
COMMUNITY  
PLANNING  
PROCESS

**建築物：哪些建築設施升級將顯著改善您在Red Hook West住宅區的日常生活？**

在下方分享您的想法-我們的職員可幫助您記錄您的建議。



BFJ Planning  
MARVEL



Rethink  
**RED HOOK**  
WEST

**RED HOOK**  
WEST  
COMMUNITY  
PLANNING  
PROCESS

# 公共空間: 哪些改變或新設施將顯著改善Red Hook West住宅區的室外空間？

在下方分享您的想法 - 我們的職員可幫助您記錄您的建議。



RED HOOK  
WEST  
RESIDENT  
ASSOCIATION

BFJ Planning  
MARVEL



NEW YORK CITY  
HOUSING  
AUTHORITY

Rethink  
RED HOOK  
WEST

RED HOOK  
WEST  
COMMUNITY  
PLANNING  
PROCESS

# 社會服務 : Red Hook West 住宅區最需要哪些社會服務和社區設施？

在下方分享您的想法 - 我們的職員可幫助您記錄您的建議。



BFJ Planning  
MARVEL



Rethink  
RED HOOK  
WEST

RED HOOK  
WEST  
COMMUNITY  
PLANNING  
PROCESS

未來面貌：如果您可重新構思Red Hook West 住宅區10年後的面貌，將會是怎樣？居住在該住宅區將會是什麼感受？在下方分享您的想法 - 我們的職員可幫助您記錄您的建議。



BFJ Planning  
MARVEL



RED HOOK  
WEST  
COMMUNITY  
PLANNING  
PROCESS