

Jacob Riis Houses 社区规划工作 - 居民会议:会议 #1 - #5 - 2025 年 2 月至 3 月

Riis住宅区租户协会 + BFJ Planning 顾问公司 + 纽约市房屋局 + Nelligan White Architects 建筑设计公司

议程

1. 简介
2. 投票选项 (PACT 和第9章计划)
3. 现况条件、指导原则以及潜在的设计策略
4. 投票程序
5. 问答环节



简介



自我介绍

Jacob Riis 住宅区居民协会



Daphne Williams
会长

Mary Cannon
第一副会长

Sharon Stergis
第二副会长

Nilsa Owens
财务主管

Diane Gomez
秘书

社区规划流程居民顾问

BFJ Planning 顾问公司规划团队



Jonathan Martin

Christine Jimenez

Nile Johnson

Evan Accardi

Suzanne Goldberg

Eshti Sookram

Nelligan White Architects 建筑设计公司

Bruce Nelligan
Ester Martin Areste
Purvi Gargayan
Sonny Gonzalez



社区规划进度

① 分享信息 (上门派发材料, 在公共区域张贴海报等)
12月初 (2023年)

冬季

春季/夏季

秋季

② 征询和了解 :
1月至3月 (2024年)

目标 :

- 启动规划流程
- 阐明流程的宗旨和目标
- 确认居民的权利和保障
- 公开居民的主要关注和优先项目
- 开始进行楼宇状况评估

③ 设计方案 :
四月至八月 (2024)

目标 :

- 反映和确定居民关注的问题
- 分享住宅楼宇状况评估的初步结果
- 确定居民目标和目的
- 制定设计和项目方案

④ 创建共识 :
9月至11月 (2024年)

目标 :

- 制定设计和项目方案的入选名单
- 确定关键原则和期待的结果
- 对所期待的成效建立共识

公佈社區規劃框架

参与活动 :

- 集会形式的会议
- 座谈会形式的会议
- 开放日活动形式的会议
- 小组会议
- 居民问卷调查
- 居民小组委员会
- 驻Riis住宅区办公室办公时间
- 实地参观
- 互动网站

2025 年冬季

社區決策流程

UPLIFT JACOB RIIS HOUSES

Jacob Riis Houses 住宅区的 PACT 计划投资指南
2025年2月



Jacob Riis Houses

投票



社区规划流程进度

400多名居民参加了超过25场外联活动。

「**振兴 Jacob Riis Houses 住宅区**」中所列出的指导方针反映了我们在社区参与过程中收到的居民反馈意见。

参与活动：

- 集会形式的会议
- 座谈会形式的会议
- 开放日活动形式的会议
- 小组会议
- 居民问卷调查
- 居民小组委员会
- 驻Riis住宅区办公室办公时间
- 实地参观
- 互动网站

2025 年冬季

社區決策流程

UPLIFT
JACOB RIIS HOUSES

Jacob Riis Houses 住宅区的 PACT 计划投资指南
2025年2月



Jacob Riis Houses

投票



投票选项

PACT

（「永久合理租金之共同承诺」）计划

PACT 是一项与私营和/或非营利性合作伙伴的合作项目，将为 **Jacob Riis Houses** 住宅区现有房屋的全面维修或全新现代风格房屋的建造工程筹集大量资金。租金将继续按照收入的**30%**计算，租户的权利和保护措施将得到保留。

第 9 章公共房屋计划

根据第9章计划的规定，即**Riis Houses**住宅区目前所得资金来源，住宅区将继续依靠国会每年分配的联邦资金。租金仍按收入的**30%**计算。

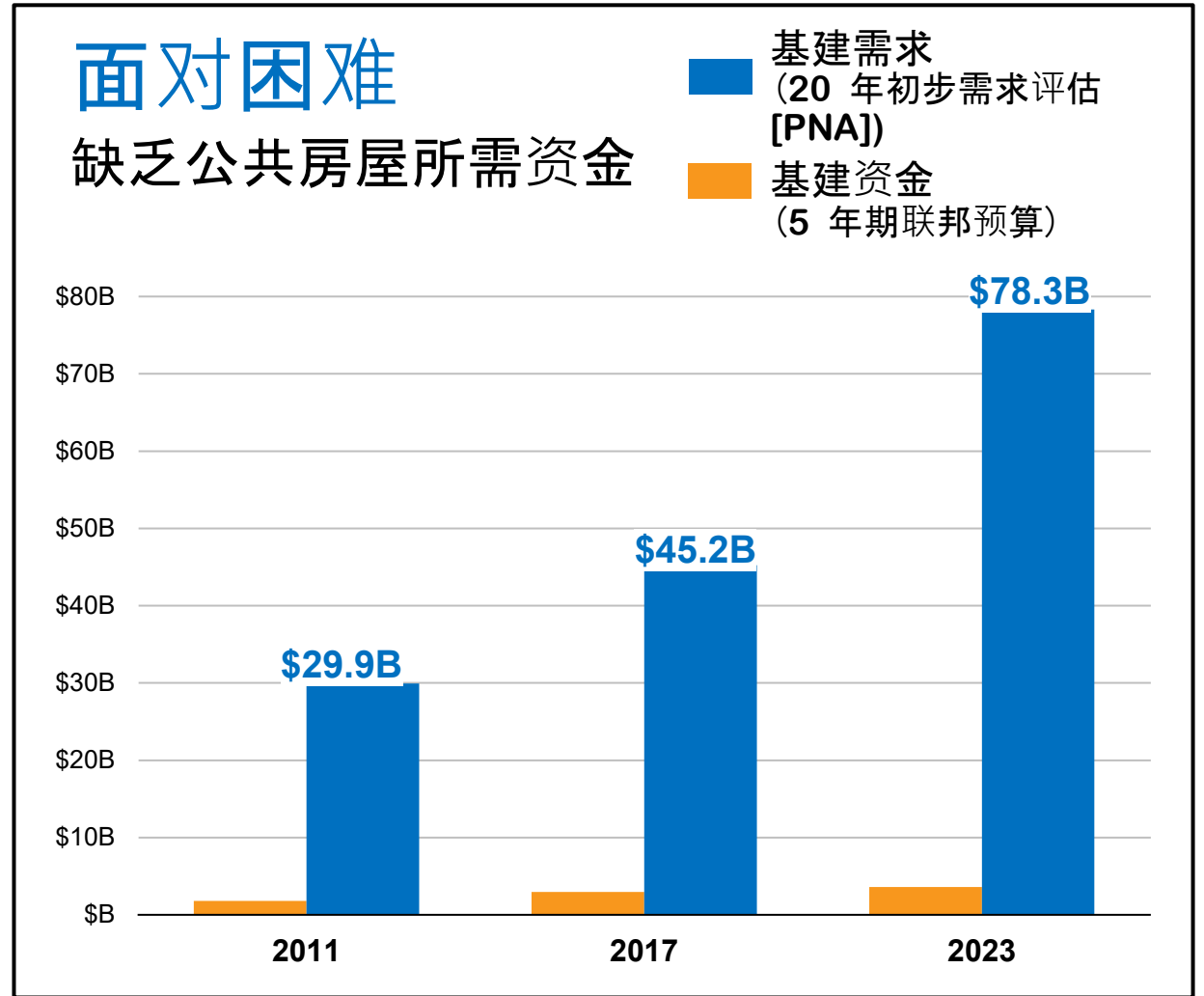


「永久合理租金之共同承租」(PACT)



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计划依赖于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



Independence Towers



Ocean Bay (Bayside)

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。

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 居民保障

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。

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。

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。

如需了解更多详细信息，
请扫描二維碼或瀏覽
PACT 網站上的居民資源
網頁：on.nyc.gov/nycha-pact

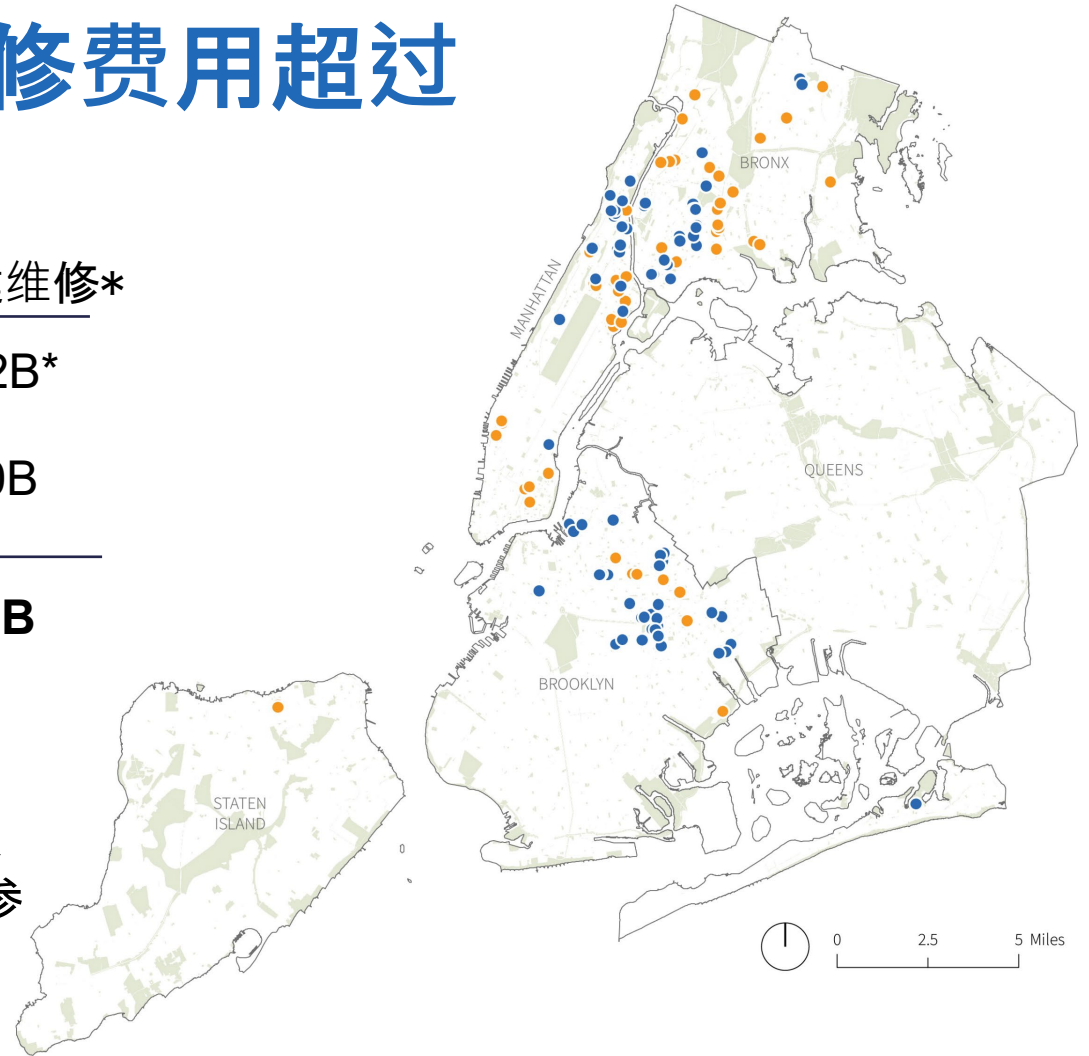


PACT住宅区

已完成或正在进行的基建维修费用超过52亿美元。

	住宅区数目	住房单位数目	基建维修*
● 工程进行中或已完成	84	20,697	\$5.2B*
● 规划和居民参与	54	17,010	\$8.0B
总计	138	37,707	\$13.2B

* 已完成或正在进行的 PACT 项目工程的基建维修反映了硬性成本和软性成本的总和。对于处于规划和居民参与阶段的 PACT 项目工程，我们使用 (2023 年) 20 年实体需求评估 (PNA) 作为估算基础。



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：保安系统

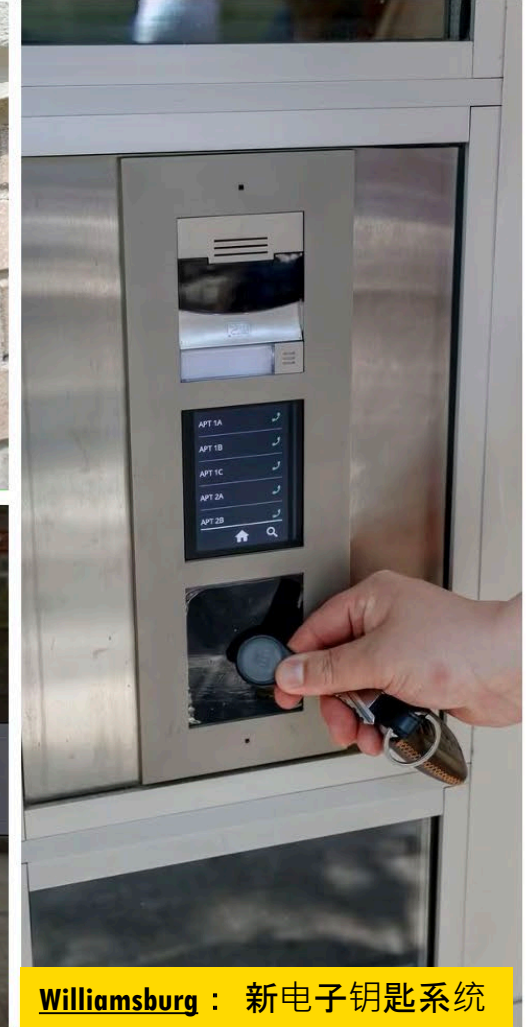
Independence
新保安亭



Williamsburg：24/7 监控摄像机



Independence：新保安系统



Williamsburg：新电子钥匙系统

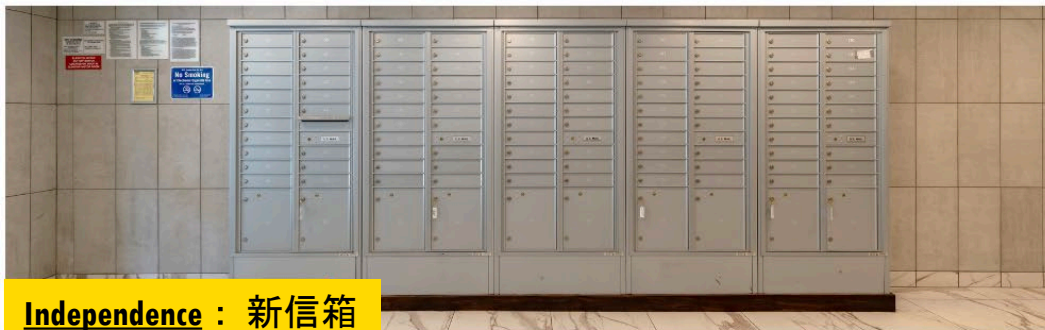


PACT 投资: 住宅楼和公共区域

Independence
升级住宅楼大门



Weeksville : 升级门廊



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 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



Jacob Riis 住宅区

如果我们对 PACT 投“赞成”票，接下来会发生什么？

• PACT合作伙伴团队的选择

- NYCHA 和 TA 委员会将根据「振兴 Jacob Riis Houses 住宅区」计划指引，共同合作制定并发布「意向征集书」(RFEI)。
- 居民审查委员会和TA委员会将审查符合资格的PACT合作伙伴团队的提案，然后为Jacob Riis住宅区选择最佳合作伙伴。

• 设计和居民参与

- 居民将与 PACT 合作伙伴和 NYCHA 共同合作，选择设计方案，并将其列入 Jacob Riis Houses 社区计划中。

• 施工



保留第9章计划



Jacob Riis 住宅区

保留第9章计划是什么意思？

- **监管：**
 - 住宅区将继续由**NYCHA**物业管理部门管理。
 - **NYCHA** 拥有土地和楼房。 物业仍然是**百分之100**的公共资产。
 - 员工仍是公职人员。
- **权利：**
 - 您的租户权利将维持不变。
- **预期的翻新将无法满足Jacob Riis 住宅区的实际需求。**
 - **NYCHA** 将继续尽量进行有限度的维修。
 - 整个住宅区的维修工程将受到**所得资金的严重限制**。

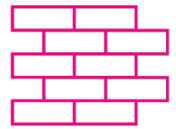


现况条件

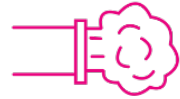


现况评估

Jacob Riis Houses 住宅区的现况评估已于近期完成，其中包括对我们调查结果的全面描述。



外墙砌筑



冷暖系统



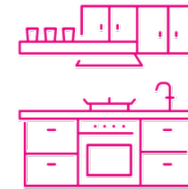
无障碍设施



屋顶



电梯



住房单位内部



窗户



含铅涂漆



公共区域



水电系统



土壤污染

由 **Nelligan White Architects** 汇编的现况报告全文可通过规划程序网站查阅，网址：

www.JacobRiisCommPlan.com



指导原则



社區願景宣言和指導原則

通過尊重其居民、社區和歷史的措施，維護居民所珍愛的 Jacob Riis 住宅區，同時規劃一個更美好、更可持續發展的未來。因此，Jacob Riis 住宅區應該是宜居、價格合理、安全且健康的。

宜居

價格合理

安全

健康



拟议的设计策略



住房单位内部

住房单位应能无环境危害、性能良好且现代风格，为居民创造舒适与安心的居住环境。

- 提高物业管理部門对住房单位问题的应对速度。
- 新的设备和现代风格的装修。
- 减少霉菌、铅和石棉等环境危害。
- 在住房单位墙后安装新的电力、暖气和管道系统。



住房单位内部

效果图仅供参考，并不反映实际建议设计方案。

厨房



翻新前



翻新后

图片展示了全面翻新后的住房单位的前后对比图和示例效果图，其中包括新的地板、家电、厨柜以及电气和管道升级。粉色墙壁有可能被拆除，以打通住房单位空间并创造一个更现代风格的平面布局。



住房单位内部

效果图仅供参考，并不反映实际建议设计方案。

厨房



翻新前



翻新后

图片展示了全面翻新后的住房单位的前后对比图和示例效果图，其中包括新的地板、家电、厨柜以及电气和管道升级。厨房现有墙壁有可能被拆除，以打通住房单位空间并创建一个更现代风格的平面布局。



住房单位内部

效果图仅供参考，并不反映实际建议设计方案。

厨房

翻新前



翻新后

翻新前



翻新后

图片展示了住房单位全面翻新前后的前后对比图和示例效果图，包括新地板、家电、厨柜以及电气和管道升级。厨房现有墙壁有可能被拆除，以打通住房单位空间并创造一个更现代风格的平面布局。



住房单位内部

效果图仅供参考，并不反映实际建议设计方案。

厨房



卫生间



图片展示了全面翻新后的厨房和卫生间的前后对比图和示例效果图，其中包括新的厨浴设备、地板和橱柜。



住宅楼和大堂

住宅楼应该是安全、时尚和整洁的，不会出现暖气和电梯故障、外墙破损、虫害和其它楼房问题。

- 全面现代化改造电梯。
- 供水、暖气和供电系统将提升居民的舒适度和安全性。
- 将加装安全监控摄影机、新的大堂门和对讲机系统。将考虑增加安保人员。
- 垃圾槽将被清理并可运作，废弃物收集工作也将得到改善。
- 大堂将保持舒适、定期清洁、光线充足并受到监控。



住宅楼和大堂

效果图仅供参考，并不反映实际建议设计方案。



翻新前



翻新

图片展示了全面翻新后的大楼大堂内部前后对比图和效果图标例，其中包括新的地板、墙面处理、照明和信箱。



社区计划

Jacob Riis 住宅区应该是一个建立社区的地方，提供更完善的便利设施、社区空间和社会服务。扩建后的地面楼层可创造出更温馨、更现代风格的大堂和建筑设施。

- 扩建后的大堂可包括供居民使用的设施，如包裹储物柜、自行车存放处、居民休息室和共享办公设施。
- 扩建后的建筑物地面楼层可提供更多的新鲜食品和其它本地购物机会。
- 提供满足居民需求的社会服务。
- 社区空间满足居民不同的需求，如长者、托儿、成人教育和其他计划。



社区计划



现状条件

社区计划



公共空间与安全

应美化住宅楼入口处和公共空间。增强公共安全和无障碍设施将是优先事项。

- 升级改造公共空间，鼓励并允许所有居民使用。
- 由实时监控的安全摄影机和保安亭组成的安保系统将为担心园区安全的居民提供安心。
- 增加住宅区内照明和维护良好的绿化景观。



公共空间与安全



现状条件

公共空间与安全



住宅照明

加強安全措施

增強型環島

自行車道

戶外座位

庭園綠化

概念

保护历史

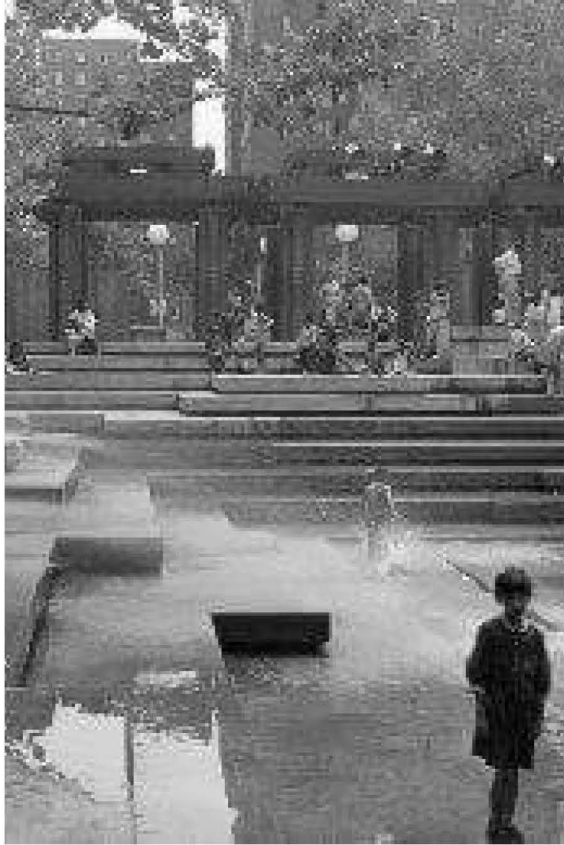
住宅园区的历史元素应该进行现代化改造，精心设计的景观和场地将创造一个充满活力、独一无二和可被充分利用的小区空间。

- 在场地设计和升级改造中优先考虑社区特色。
- 新的物业管理维护人员将获得资源用于维护新的景观元素。
- 新增或修复的景观元素将体现社区的独特性。



保护历史

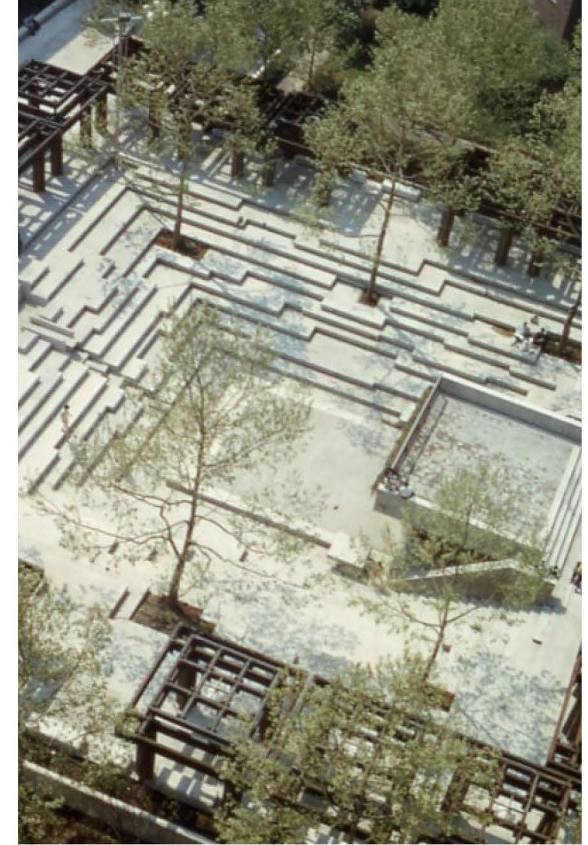
修復圓形劇場歷史建築 歷史照片



配備噴水池的圓形劇場



原始框架



框架構圖



保护历史



现状条件

保护历史



环境恢复力

应采取措施，减少居民目前面临的土壤、水、噪音和空气污染源，创造更健康的环境。

- 修复受污染的土壤。
- 沿着 **FDR** 罗斯福路设置天然绿色屏障，减轻附近交通所造成的噪音和空气污染。
- 通过安装有助于控制洪水的绿化地带和设施，提升住宅园区的抗风暴能力。



环境恢复力



现状条件

环境恢复力



植物緩衝區

樹木修剪

新座椅

新鋪道路

植物花床

概念

满足现代生活需求的新建工程

新建大楼可提供现代风格的住宅和设施，为长者和家庭提供无障碍住房单位，以及新的社区活动空间。

- 在现代化、环保的建筑中为居民提供全新的住宅，并且配备电力冷暖设备、住房单位和公共区域的机械通风、住房单位内洗衣机和烘干机、收发室和储物室。
- 能更好地为老年人、残疾居民和其他有无障碍需求人士提供便利的建筑。
- 可满足社区中心、老人活动中心、日间照顾中心、洗衣房、图书馆等需求的地面楼层设施空间。



位于NYCHA其它住宅区内新建住宅楼示例



Betances Houses



Morris Houses



Sumner Houses

以上是NYCHA多个住宅区内的新建住宅大楼图片。



满足现代生活需求的新建工程



现状条件

满足现代生活需求的新建工程



投票程序



投票选项

PACT

(「永久合理租金之共同承诺」) 计划

PACT 是一项与私营和/或非营利性合作伙伴的合作项目，将为 **Jacob Riis Houses** 住宅区现有房屋的全面维修或全新现代风格房屋的建造工程筹集大量资金。租金将继续按照收入的**30%**计算，租户的权利和保护措施将得到保留。

第 9 章公共房屋计划

根据第9章计划的规定，即 **Riis Houses** 住宅区目前所得资金来源，住宅区将继续依靠国会每年分配的联邦资金。租金仍按收入的**30%**计算。



Jacob Riis 住宅区 – PACT 投票程序

投票将如何进行？

选举管理员

NYCHA正在与一家独立的第三方公司合作，负责管理选举、计票并验证结果。

投票方式

居民可以通过三种方式投票：邮寄、网上和现场投票。

最低参与人数

如果至少有**20%**的家庭户主参与其住宅区的选举投票，则投票结果将得到认证。如果未能达到规定人数，住宅区将继续保留第9章计划。

获多数票选项获胜

NYCHA必须实施获得**最多**选票的方案（参加PACT或保留第9章计划）。

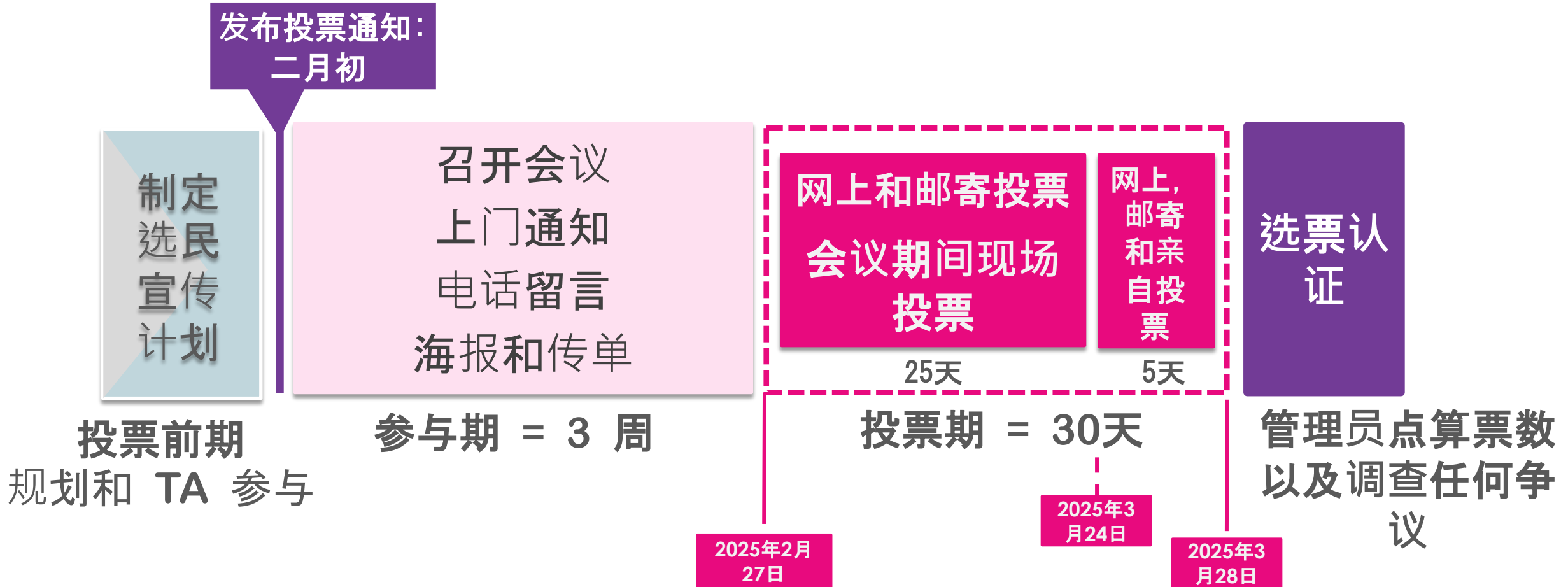
当选选项全面适用

得票最多的方案适用于整个住宅区（所有住房单位和住宅楼）



Jacob Riis 住宅区 – PACT 投票程序

参与过程+投票时间表



Jacob Riis 住宅区 – PACT 投票程序

**Jacob Riis 住宅
投票期:**

**2025年2月27日
至3月28日**

即将举行的会议

介绍会 #1

2月13日，星期四，傍晚6时30分至晚上8时

会议 #2

2月27日，星期四，傍晚6时30分至晚上8时

会议 #3

3月6日，星期四，傍晚6时30分至晚上8时

会议 #4

3月8日，星期六，中午12时30分至下午2时

会议 #5 (网络)

3月12日，星期三，傍晚6时30分至晚上8时



Jacob Riis 住宅区 – PACT 投票程序

后续工作计划?

我们将提供更多机会让您提出问题及了解决定Riis Houses住宅区未来的投票程序。

1 无法参加会议?

不必担心!

我们将在未来数周内进行一对一宣传活动。

您将可从不同的途径获取新活动的信息并提出疑问!

2 了解更多有关投票的信息:

网站:

www.JacobRiisCommPlan.com

电邮:

vote@nycha.nyc.gov

电话:

(212) 306-6794

3 PACT 联系信息:

NYCHA PACT 热线:

(212) 306-6794

电邮:

pact@nycha.nyc.gov

电话:

(212) 306-4036





Jacob Riis Houses 社区规划工作 - 居民会议:会议 #1 - #5 - 2025 年 2 月至 3 月

Riis住宅区租户协会 + BFJ Planning 顾问公司 + 纽约市房屋局 + Nelligan White Architects 建筑设计公司