



WILSON HOUSES PACT居民大會 認識您的PACT社會服務機構——Union Settlement

2026年8月

議程

01. PACT概述
02. 目前進展
03. 關於Union Settlement
04. Union Settlement將為Wilson居民帶來甚麼
05. 問答環節



01.

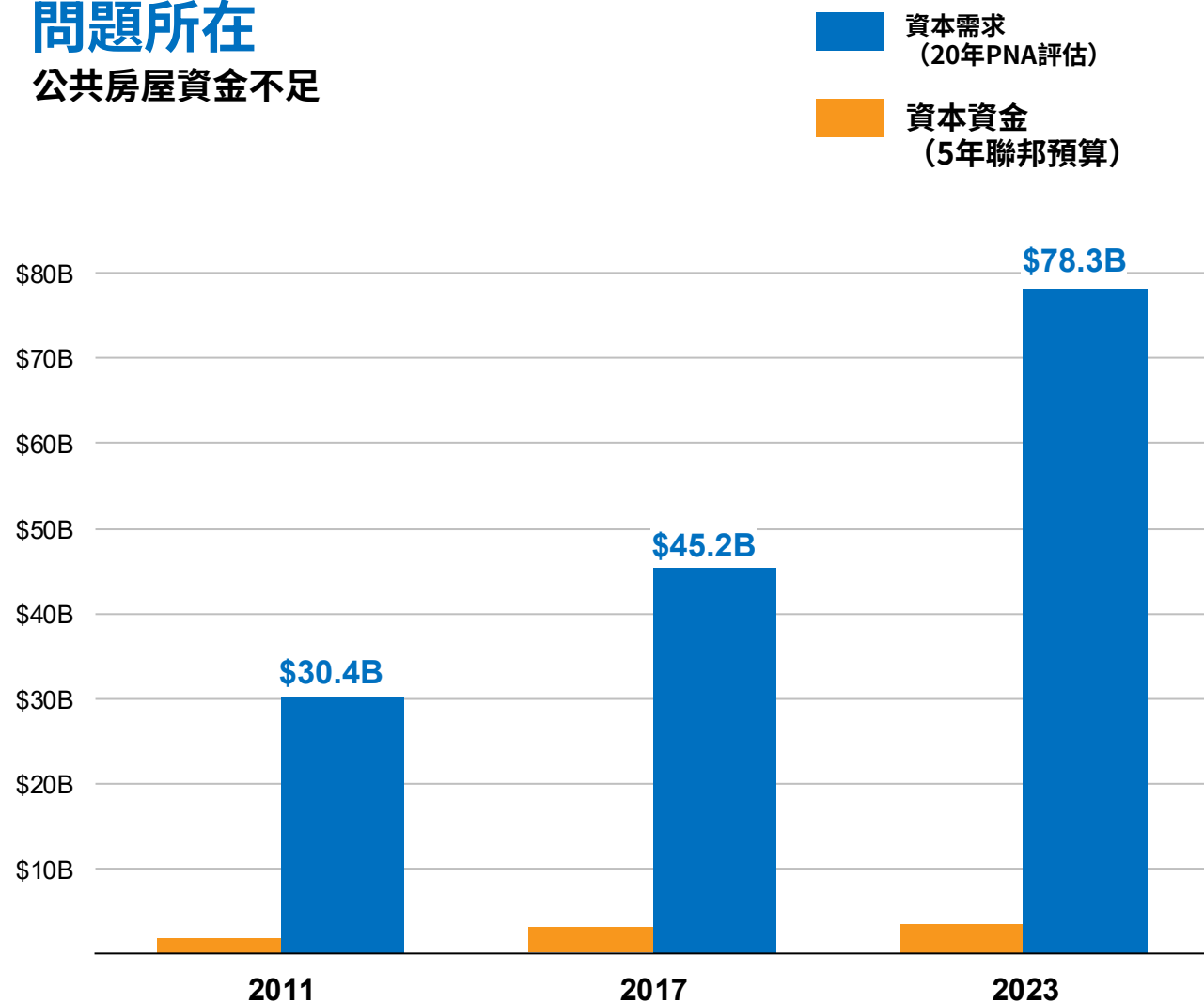
PACT概述



甚麼是PACT？

- 紐約市房屋局（NYCHA）需要783億美元來全面翻新及現代化其房屋，但聯邦政府提供的資金僅屬所需資金的一小部分。
- 透過PACT，屋苑會納入租金援助示範計劃（RAD），並轉為更穩定的聯邦資助計劃——基於項目的第8節（Section 8）計劃。
- PACT可釋放資金，用於完成全面維修或興建現代化新樓，同時確保住屋永久可負擔，並保障居民享有與公共房屋計劃相同的基本權利。

問題所在 公共房屋資金不足



PACT如何運作

PACT依靠與私營及非牟利發展夥伴的合作，這些夥伴是根據居民的意見挑選的。

全面維修

發展夥伴具備設計及施工方面的專業經驗，負責解決屋苑的各項硬件需求。

專業管理

物業管理夥伴負責大樓及場地的日常營運和維護。

更完善的服務

與社會服務機構的合作有助於根據居民意見改善現場服務和活動項目。

公共控制：NYCHA與居民

您的屋苑將繼續處於公共控制之下。轉換後，NYCHA將繼續擁有土地和樓宇，管理第8節（Section 8）補貼和輪候名單，並監督屋苑的狀況。必要時，NYCHA可介入解決居民與新物業管理團隊之間可能出現的任何問題。



Independence



Ocean Bay (Bayside)

PACT居民保障

如需更詳細的資訊，請掃描二維碼
或瀏覽 on.nyc.gov/nycha-pact



租金計算

居民繼續以經調整後家庭總收入的30%繳交租金。*

*以下住戶可能適用例外情況：繳交固定租金的住戶；現為基於租戶的第8節計劃參與者；符合HUD定義的混合家庭；或簽署了非公共房屋超收入租約的住戶。

費用與收費

居民毋須支付任何高於目前水平的額外費用、收費或水電雜費。

第8節資格

聯邦規定禁止對現有住戶重新審查第8節資格。這意味著屋苑內所有現有住戶將自動符合基於項目的第8節計劃的資格，不論其收入資格、刑事紀錄或信貸紀錄如何。

租約自動續簽

住戶將簽署新的PACT第8節租約，該租約仿照公共房屋租約；租約**每年自動續簽**，除非有正當理由，否則不得終止。

臨時搬遷

在某些情況下，由於施工範圍較大，可能需要臨時搬遷。裝修完成後，居民有**權返回**原來的單位，PACT合作方將支付所有打包和搬遷費用。

調整單位大小

居住單位過大或過小的住戶，在本屋苑有合適單位時，必須**遷入大小合適的單位**。這是公共房屋和第8節計劃的要求。

居民組織

居民繼續享有**組織的權利**，居民協會將獲得每單位25美元的**租戶參與活動（TPA）**經費。

無障礙設施

PACT項目達到或超過《美國殘疾人法》（ADA）的要求，確保至少7%的單位適合行動不便的居民使用，4%的單位適合聽力和視力障礙人士。單位還可根據居民的特定需要進行改裝。

創造就業

PACT合作方須將全部工時的25%預留給在建築或物業管理領域求職的**NYCHA居民**。

整幢大樓：PACT改善工程

住宅大樓外部

- 全新節能且符合建築規範的窗戶
- 更換和維修屋頂；改善外牆
- 新的入口外部照明和更新的大樓標識

大樓系統

- 暖氣和製冷系統現代化
- 維修鍋爐系統並安裝新熱水爐
- 為外露的暖氣管道加裝保溫層並改善通風系統
- 升級升降機
- 暖氣和製冷電氣化
- 安裝後備發電機
- 透過新照明、閉路電視和對講系統加強保安
- 清理和維護地下污水管道

屋苑改善與配套設施

- 新的園林綠化和戶外設施
- 改善行人路、步道、圍欄和屋苑內通行路線
- 停車場重新鋪面、重劃車位線及無障礙升級
- 連接停車場、樓宇和屋苑設施的無障礙通道
- 新的社區設施，包括洗衣房、管理處和社區活動空間

公共區域改善

- 升級大堂、走廊和公共區域，包括新地板、粉刷和照明
- 新信箱和無障礙郵件區

您的單位內：PACT改善工程

全屋更新：燈具、地板、粉刷牆面和門、窗戶，以及美的（Midea）窗式熱泵（WHP）機組。



廚房：新櫥櫃、鋅盤、水管閥門和電器，包括電爐。



浴室

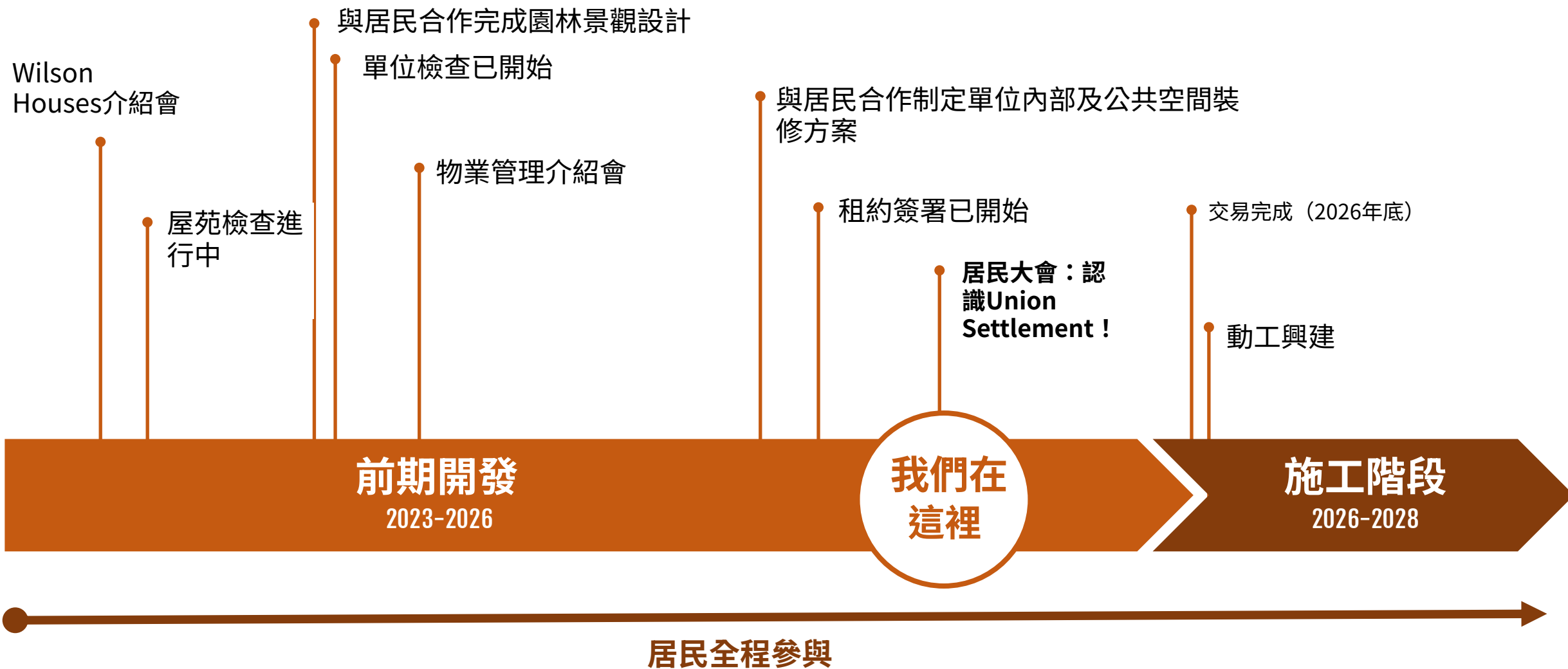
- 新的潔具、瓷磚飾面和浴室櫃，防霉防潮。
- 通風口新裝氣流調節裝置，保持濕度和溫度平衡。
- 新的水管閥門，並維修牆內管道。

02.

目前進展



項目時間表



03.

關於 Union Settlement



Union Settlement是甚麼機構？

一家自1895年起扎根東哈林區的睦鄰服務機構，在距離Wilson Houses幾個街區的地方開展服務項目。

1895

服務東哈林區始於

10,000

每年服務的社區居民

450

全社區工作人員

12+

東哈林區服務點



各年齡段的服務項目：托兒和Head Start（學前啟蒙）、課後和青少年項目、成人教育和英語班（ESL）、心理健康服務、長者中心、福利申請協助以及小型企業支援。

Union Settlement：已服務於NYCHA社區

數十年來，Union Settlement一直在東哈林區的NYCHA屋苑營運長者中心。

Gaylord White

長者中心始於

1950

Washington &
Lexington

長者中心始於

1970年代中期

Jefferson

長者中心始於

1980

Corsi

長者中心始於

2005

Wagner

長者中心始於

2019



五間長者中心每年服務約1,900名長者



自1980年起與紐約市老人局簽訂長者服務合約

Union Settlement是如何選定的

Union Settlement是透過需求評估，與Wilson Houses居民協會領袖及居民共同協調選定的。

1

傾聽為先

PACT團隊於2023年6月至11月進行了需求評估。

2

居民參與決策

PACT團隊與居民協會領袖共同挑選了社會服務機構。

3

傾聽了152位居民

38%的Wilson Houses住戶分享了他們最需要的服務。

4

選定Union Settlement

扎根東哈林區多年、能切實為居民服務的機構。



居民表示需要甚麼

Union Settlement將圍繞Wilson Houses居民需求評估中的以下主題提供支援：



福利申請協助

糧食券（SNAP）、租金援助、醫療保險



青少年項目

課後班、青少年活動、大學升學準備



健康與保健

心理健康、營養、運動



就業與教育

GED（高中同等學歷）、英語班和求職支援



食物保障

穩定獲得健康食物



這些調查結果決定了Union Settlement將在Wilson Houses開展的三個項目。

Union Settlement的服務項目



NYC Benefits

協助申請和保留糧食券（SNAP）、租金援助和醫療保險，可預約辦理或上門服務。



樂齡、健康與保健

長者每日活動：運動、健康檢查、課程、藝術與文化。



青年發展與機遇

面向15至24歲：烹飪藝術、舞蹈、戲劇和口語表演，以及導師指導。

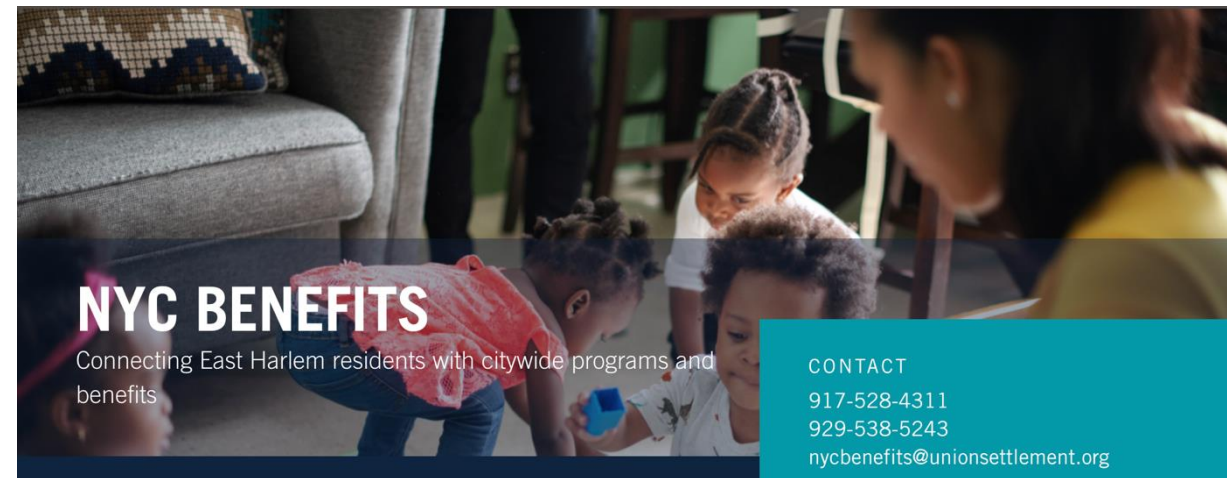
15歲以下兒童的項目將繼續在Union Settlement園區進行，而不是在Wilson現場。



項目領域1：NYC Benefits（紐約市福利）

居民可以期待甚麼

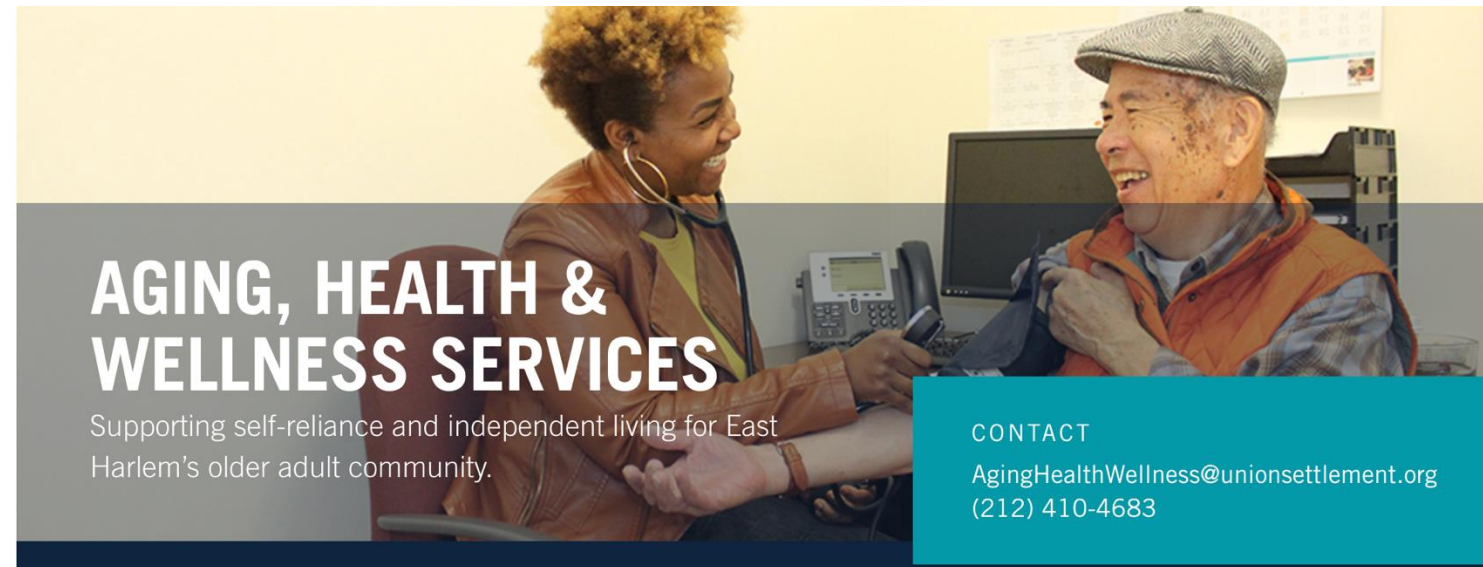
- 申請糧食券（SNAP）、租金援助和醫療保險
- 協助辦理資格重審和福利聽證
- 現場預約和家訪服務
- 協助尋找低價交通服務
- 透過傳單、大堂諮詢枱和上門宣傳發布資訊



項目領域2：長者服務

居民可以期待甚麼

- 每週五天運動：瑜伽、太極、尊巴舞、椅子操、健步小組
- 與Metropolitan醫院、Hunter學院護士及西奈山（Mt. Sinai）合作提供健康檢查
- 每週三天課程：英語班（ESL）、科技、講故事、安全講座
- 藝術文化、節日慶祝和社區活動

A photograph showing a healthcare worker, a Black woman with curly hair, wearing a brown jacket and a stethoscope, smiling as she examines the arm of an elderly man. The man is wearing a grey flat cap and an orange vest over a plaid shirt. They are in an office setting with a computer monitor and a desk phone visible in the background.

AGING, HEALTH & WELLNESS SERVICES

Supporting self-reliance and independent living for East Harlem's older adult community.

CONTACT
AgingHealthWellness@unionsettlement.org
(212) 410-4683

項目領域3：青年服務

居民可以期待甚麼

- 面向15至24歲的居民開放
- 烹飪藝術，包括食物處理員認證
- 舞蹈：現代舞與當代舞
- 戲劇與口語表演：演戲、公開演講、舞台展示
- 導師指導、社區展演和實習機會



服務項目的地點與時間



施工期間

NYC Benefits

在Wilson現場（405 East 105th Street）。轉換完成後即開始。

長者服務

在White Houses（2029 Second Avenue）。

青年服務

在Washington Houses（1775 Third Avenue）。



Wilson場地完工後

NYC Benefits

繼續在Wilson Houses現場提供。

長者服務

在Wilson Houses現場（2040 First Avenue）。

青年服務

在Wilson Houses現場（2040 First Avenue）。

*具體日期和時間表將隨各階段進展公佈

您的Union Settlement團隊

LC

Luz Carty
首席策略官

MC

Michelle Cruz
社區參與與經濟
事務總監

外展與聯絡

SC

Suley Cruz
高級總監，
樂齡、健康與保健

長者項目

SW

Sean Wynter
執行總監，
青年發展與機遇

青年項目

MR

Monica Rene
總監，
NYC Benefits

福利與補助



長者項目和青年項目的兼職員工將在Wilson社會服務場地完工後招聘。

服務項目將根據您的意見調整



每月會議

長者參與者每月與項目工作人員會面。



季度問卷

參與者和家庭每年對項目進行四次評分。



年度評估

面向Wilson Houses全社區的問卷調查。



每月報告

服務住戶數、提交申請數、轉介和外展情況。

有疑問？聯絡我們

PACT外展團隊

WilsonHousesPACT@gmail.com
917-924-2746

搬遷服務

Hongyu Gao，搬遷經理
hgao@urbanshiftllc.com
(917) 382-0869

Twin Pines，PACT物業管理公司

wilsonpacttpm@gmail.com
212-931-8190

法律援助協會（Legal Aid，免費法律指導）

publichousingunit@legal-aid.org
212-298-3450

NYCHA PACT（關於基於項目的第8節計劃）

PACT@NYCHA.NYC.GOV
212-306-4036

如需管理和維修方面的幫助，請聯絡NYCHA
客戶服務中心：

718-707-7771

多謝大家！

Wilson Houses PACT Partners很高興與居民攜手合作，將您對全面翻新的願景從構想變為現實。感謝您給予我們這個機會！



APEX

