

SIMPLIFIED



WILSON HOUSES PACT : 物业管理简介

2023年11月14日 | 下午3:00 - 下午4:00 | Wilson Houses社区活动室, 纽约州纽约市第105街东425号, 邮编 10029

2023年11月14日 | 下午6:00 - 晚上8:00 | 东哈莱姆区DREAM特许学校, 纽约州纽约市第2大道1991号, 邮编 10029

日程

01. **PACT概述**
02. **当前进度**
03. **SHINDA简介**
04. **下一步和联系我们**
05. **问题与回答**



01.

PACT概述



什么是PACT?

- NYCHA 需要400亿美元来全面翻新和现代化其拥有的住房，但联邦政府只能提供所需资金的一小部分。
- 通过PACT, 住宅区将被纳入租金援助示范 (RAD) 中并转换为更稳定且联邦资助的项目，其被称为“基于项目的 Section8”。
- PACT 将为完成全面维修提供资金，同时保持住房的永久可支付性，并确保居民拥有与公共住房计划相同的基本权利。

PACT 投资和改进



Twin Parks West 的公寓翻新



Baychester 的小区升级



*Ocean Bay (Bayside)*的太阳能板系统，及
修复的屋顶



*Ocean Bay (Bayside)*的建筑入口翻新

PACT如何运作?

PACT依附于，与私人和非盈利性发展组织的合作关系，这些企业和组织是根据居民的倾向而选择的。

全面的修复

开发商合作伙伴将带来设计和施工方面的专家。他们将在开发中实现所有日常需求。

专业的管理

物业管理的合作伙伴负责建筑和小区的日常运营和维护。

加强后的服务

专注于社会服务的合作伙伴将与居民合作，从而改善小区的服务和规划。

公共控制: NYCHA 和居民

您的住宅区仍将处于公共控制之下，转换后，NYCHA将继续拥有土地和建筑所有权，管理section8的补贴和等待名单，并监控住宅区的状况。如果需要，NYCHA可以介入解决任何居民和新物业管理团队之间可能出现的问题。

PACT的居民保护

- ✓ 房租将是您家庭收入的30%*。
- ✓ 您将有组织的权利。.
- ✓ 居民协会将会继续获得资金。
- ✓ 您将享有续租的权利。
- ✓ 转换后，您的申请将不会重新筛选。
- ✓ 您将能够在租约中添加亲属。
- ✓ 您将继续享有继承权。
- ✓ 您将能够举行申述听证会。
- ✓ 您将有机会申请PACT的工作。

*例外情况有可能适用于 HUD 定义的：支付固定租金的家庭，现基于租户的 Section8 的参与者们，以及混合家庭。

02.

当前进度



回顾：两次社区研讨会

- 第一次居民研讨会：内部社区空间

2023年6月

社区活动室、洗衣设施、入口和大堂、垃圾和回收改进、安全

- 第二次居民研讨会：外部社区空间

2023年8月

户外社区空间、户外健身区、座位、景观和儿童游乐区

- Wilson Houses社区活动

2023年12月

- 下一期研讨会：公寓和公共空间翻修、租约签署、转换准备工作

待定，2024年冬季和春季



03.

SHINDA简介



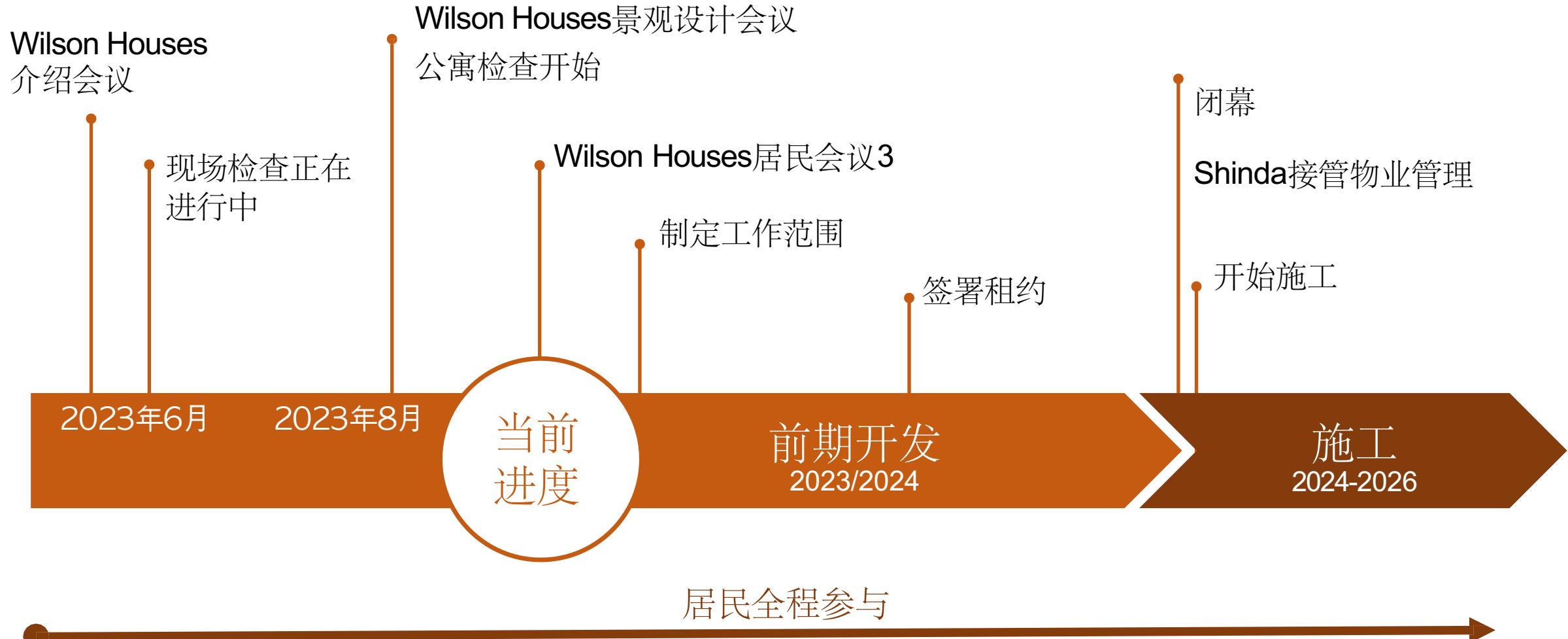
我们的使命

Shinda管理公司在组织的各个层面都提供优质的物业管理服务。我们团队的每一位成员都致力于实现为客户和居民提供优质客户服务的愿景。我们承诺提供优质的城市物业管理咨询和服务。



(Shinda在斯瓦希里语中的含义是“攻克”)

项目时间表



向PACT转型

- Shinda将在转换日（2024年）担任Wilson Houses的新物业经理
- 为了熟悉居民和您的需求，Shinda已启动入职流程
- Shinda的管理风格融合了技术和创新，让我们的社区更加美好
- 新员工将负责大楼管理的各个方面
- NYCHA继续持有该物业，并负责监督PACT项目



(Shinda在斯瓦希里语中的含义是“攻克”)

关于我们

- Shinda创建于1980年
- 拥有42年成功的房地产管理经验
- 管理三个州的6,000多套住宅
- 将技术和创新融入物业管理
- 我们高度重视透明度和问责制
- 少数族裔企业
- 让我们的社区变得更好、更强、更安全
- 资深员工为您提供优质服务
- 地产科技-->最佳服务



(Shinda在斯瓦希里语中的含义是“攻克”)

我们提供的服务

- 24/7全天候维修申请热线
- 我们使用Yardi追踪工单和工地合规情况
- 在线支付租金
- 电子工单
- 违规监测
- 建筑物定期维护
- 维护安全设施，如摄像头、新门锁和视频对讲机
- 遵守法律法规
- 定期检查建筑
- 预防性维护
- 废物管理和虫害防治



工作范围：室内

本工作范围只是摘要，将根据居民、居民代表、NYCHA和PACT伙伴团队的意见进一步完善

公寓内饰

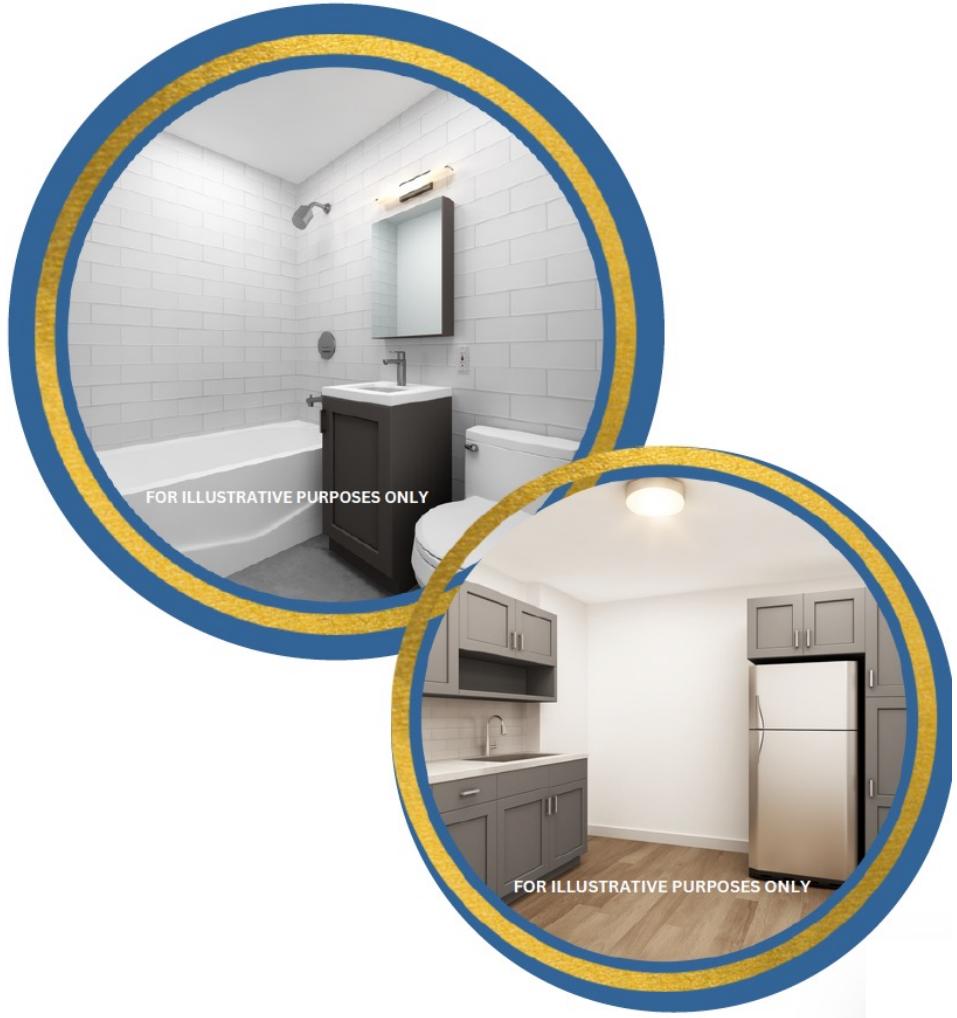
- 厨房新橱柜和实心台面
- 浴室里有新的梳妆台和药柜
- 新墙壁和浴缸四周、新管道装置
- 新型节能灯具和电器
- 全屋新地板
- 新门和五金件

公共区域改造

- 大堂及公共区域美化
- 强化安全措施，包括照明、摄像头和内部通话系统
- 新邮箱

建筑调查/检查

- 公寓检查
- 公共区域检查



工作范围：外观、系统改进等

本工作范围只是摘要，将根据居民、居民代表、NYCHA和PACT伙伴团队的意见进一步完善

建筑外观

- 符合规范的新型节能窗户
- 更换和维修屋顶
- 符合规范的新建筑入口和前庭
- 在入口处安装新的照明设备，以提高安全性

建筑系统

- 现代化的供暖和制冷系统
- 对现有电梯（包括轿厢）进行现代化改造
- 备用发电机

场地改善和便利设施

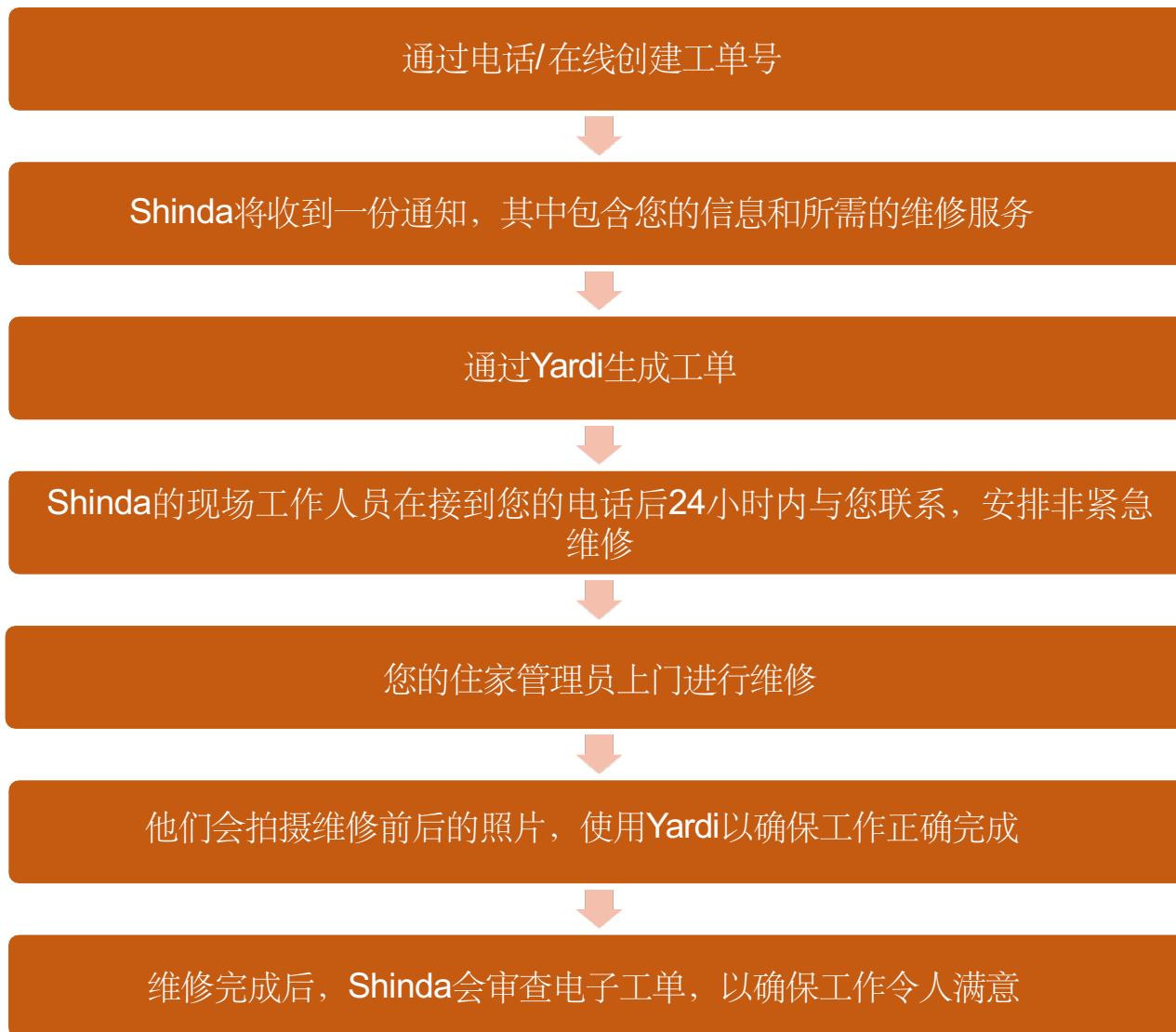
- 新的景观设计、花盆、长椅和休闲区
- 改善人行道和围栏
- 翻新的社区空间和项目/服务
- NYCHA和PACT合作伙伴团队

居民外联与公民参与

- 调查
- 挨家挨户联系居民
- 居民会议和TA会议
- 24/7全天候热线和电子邮件



工单流程



“24/7” Tenant Repairs Request Line

(585) 332-4871

After Off. Hrs. Emergency Repairs – Call (718) 740-0416

Property Manager's Office Number – [redacted]

Call us

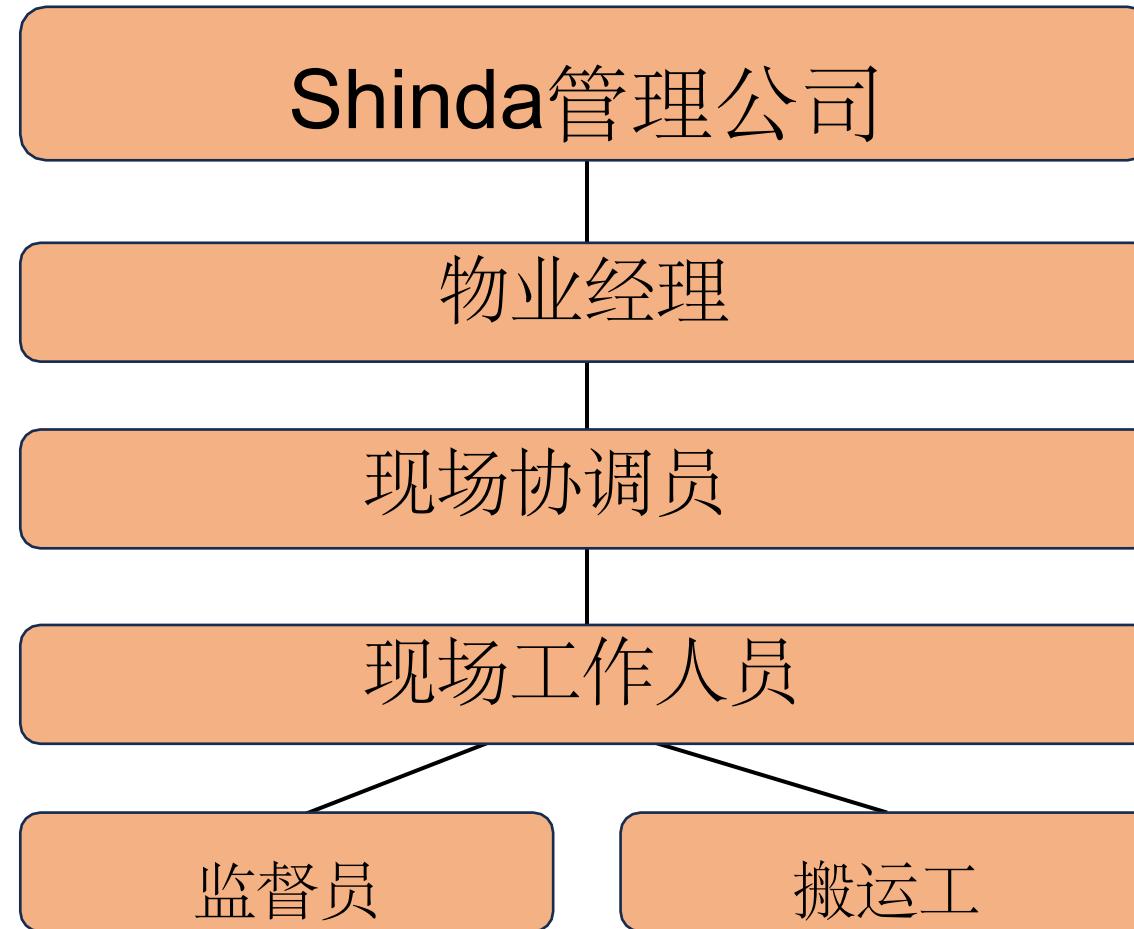
Calls are logged and recorded as shown below

REQUEST #	DATE	PROPERTY #	APT #	CATEGORY #	TYPE #	STATUS #
10477	1/6/2020	1 Albany Avenue	3T	Plumbing	Leak	IN PROGRESS

Optional Web Account
www.tenantsuite.com

Web Access Code
from property manager

Wilson Houses人员配置计划



居民评价

“*Shinda*总是能及时帮助解决问题。”

“*Shinda*的员工专业、敬业且有

能力。”“大楼总是很干净。”

“维护人员在当天或次日就来了。”

“*Shinda*让物业及周围环境都很干净

整洁。”“我对我的体验非常满意。”

“我在*Shinda*的体验非常棒。”



04.

下一步和联系我们



公寓检查继续进行 – 2023年10月至12月

PACT团队正在对所有公寓进行石棉、霉菌、氡气等方面的检查。我们将尽可能满足居民的时间安排。如需改期，请立即联系**Jessie Cohen**，电话：917-932-0077转131



我如何得知检查日期？

PACT团队会提前两周在门上张贴纸质通知，并提前一周通过电话通知检查日期。



我应该如何准备检查？

通知中会有关于如何准备检查的具体说明。

请确保在预定时间内可以进入公寓，并确保有一名年满18周岁的人员在场。

检查

- ü 2023年5月15日， ALC Environmental开始在公寓内进行铅、石棉、霉菌和氡气检查。
- ü 团队已提前致电并分发传单和电子邮件，告知居民预约日期和时间。
- ü 预约不成功必须重新安排时间。
- ü 检查对于确保施工团队能够在施工开始前解决存在的环境问题至关重要。
- ü 居民可以通过徽章识别所有PACT合作伙伴的团队成员。



Wilson Houses PACT合作伙伴9



居民联系员

如果您有任何问题, 请联系PACT外联团队:

PACT 热线: 212-306-4036

EMAIL: PACT@NYCHA.NYC.GOV

网站: <http://on.nyc.gov/nycha-pact>

任何管理和维修问题, 请联系NYCHA客户联络中心(CCC):

电话: 718-707-7771

有关未来会议, 最新的检查时间报和居民参与机会的信息, 请扫描二维码或访问
www.Wilson HousesPACT.com



06.

问题



谢谢！

Wilson Houses PACT 合作伙伴非常期待与居民携手合作：将您的住房全面改造的愿望，一起从概念变为现实。
感谢您提供的机会！



Wilson Houses PACT合作伙伴9

