

CAMPOS PLAZA II

PACT社区计划

2026年2月



REAL ESTATE DEVELOPMENT
REINVEST - RESTORE - REBUILD

关于此计划

纽约市房屋管理局 (NYCHA) 已将坎波斯广场二期纳入「永久可负担住房联合承诺」(PACT) 计划，旨在为该社区提供必要的建筑和公寓改造，以及更完善的物业管理、公共安全和社会服务。 PACT 为改善该社区居民的生活品质提供了重要契机，能够确保租金永久保持在可负担范围内，并保障租户权益。





东14街建筑及居住区域的概念图

项目

Campos Plaza II 期计画拥有两栋大楼共224套公寓，居住着400多位居民，此外还设有一个社区中心。纽约市房屋管理局（NYCHA）及其指定的 PACT 合作伙伴——L+M Development Partners 和 Type A Projects——与居民紧密合作，共同设计了该项目改造的方面。经过数月的社区参与，该专案的大规模翻新和日常管理计划已最终确定，并概述于本文件中。

公寓、建筑和土地

此次翻新工程将包括对所有公寓内部设施和建筑系统（包括窗户）的升级改造。所有公寓都将安装热泵机组，以提供可靠的电力和冷却。外墙和屋顶将进行修缮，安装新窗户，电梯也将进行翻修。大楼大厅将进行扩建和现代化改造，配备更新的邮箱，并新建回收室、洗衣房和健身中心。租户协会和管理办公室也将进行升级，并新建一个为老年人提供活动的居民活动中心。景观设计也将进行重新设计和现代化改造，包括种植新的植物、加强安全措施、增设户外休息区、建造儿童游乐场、在13街庭院人行道上设置艺术装置、修复道路、安装新的室外照明和监视器。

物业管理与安保

物业管理与保全将由C+C公寓管理公司负责，该公司将负责所有场地维护和营运事宜。C+C将回应所有维修请求；定期清洁所有公共区域和场地；管理垃圾和回收物收集；提供定期虫害防治服务；协助住户进行年度续期；并执行公寓规章制度。C+C将聘请保全人员，透过现场保全和200多个摄影机积极监控物业，并及时应对任何公共安全问题。

社会服务

居民将继续在现有的社区中心获得支持，大学社区中心将继续提供各种以青少年为中心的活动项目。社会服务将透过与亨利街社区中心的合作扩展，亨利街社区中心将为所有住户提供咨询和个案管理服务，包括协助申请社会福利、经济赋能、健康和福祉以及创意休闲活动。亨利街社区中心将调整其针对老年居民的项目，并新建一座「活力居民中心」来容纳这些项目。C+C也将设立一名社会服务联络员，为所有居民提供社会福利、家庭支持、个案管理和租户权益维护的协助。

专案时间表

C+C Apartment Management 将于 2026 年冬季接管纽约市房屋管理局 (NYCHA) 的所有维护、安保和营运职责，届时施工也将启动。紧急维修将立即展开，而大型翻新工程将分阶段进行，历时两年。PACT 合作伙伴将与住户直接沟通，以确定其公寓所有工程的具体完工时间表。



Campos Plaza II 期居民会议，2025年11月



亨利街社区中心老人活动项目

重点优先事项和计划投资

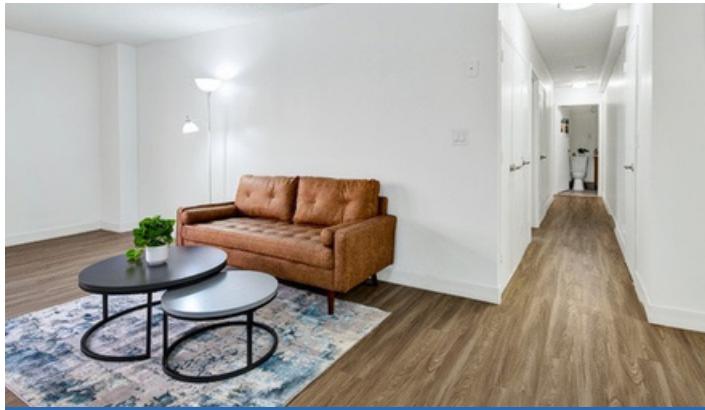
Cam pos Plaza II 社区规划体现了居民的主要优先事项：



安全与防护

超过200个由C+C保全团队监控的监视器将安装在所有建筑物和校园内。此外，还将加强室内外照明；所有入口均配备钥匙扣和对讲机；在东13街641号和643号设立有人值守的安保办公室；并配备现代化的安全邮箱，以减少包裹被盗。

*威廉斯堡住宅区PACT计画完工图



公寓室内设计

全新的厨房和浴室将配备现代化的橱柜和盥洗台、全新的瓷砖地板和防溅板、石英石台面、节能电器以及全新的卫浴设备。管道和其他升级改造将解决现有泄漏问题并预防未来漏水。公寓将全部重新粉刷，每个房间都将安装吸顶灯，并铺设全新的地板。所有公寓都将配备电窗式热泵，提供可靠的电力和冷却。



景观美化和场地美化

开放空间将进行重新规划，增设景观区、专用座椅和游乐区，以及一座全新的儿童游乐场。在坎波斯广场一期和二期之间的庭院内，将安装一幅色彩鲜艳的街头壁画。现有树木将被保留以提供遮荫，校园周围也将种植新的树木。14街沿线将安装新的围栏和大门，13街走廊将增设路障。



社会服务

亨利街社区中心将负责监督和实施居民支持服务 和项目， 将新的活动融入社区，并在新建的活力 居民中心提供日常活动，重点服务老年居民。大学社区中心将继续为青少年和青年人提供服务，社区中心也将进行翻新。C+C管理公司将设立社会服务联络员，透过转介福利、个案管理和综合服务，为所有住户提供支援。



免费建筑 - 充足的无线网

为了克服数位鸿沟，将在建筑物的所有单元和公共区域安装 Wi-Fi 接入点，以确保所有居民都能享受到免费的无线网路。



环境修复

公寓已接受霉菌和石棉检测。如发现任何有害物质，将立即进行清除，以确保居住环境安全健康。所有清除工作都将安全进行，并将对居民的影响降至最低。如果检测到霉菌、石棉或其他有害物质，在清除过程中，居民将由PACT合作伙伴承担费用进行临时安置。

公寓

厨房翻新

1 配配件:

- 五眼瓦斯炉附烤箱
- 橱柜下方配有抽油烟机
- 不锈钢上置冷冻冰箱

* 所有电器均为不锈钢材质，并通过能源之星认证，每台电器均配备独立电源线

2 政党:

- 单把手下拉式镀铬厨房水龙头
- 下嵌式不锈钢双槽水槽
- 符合联邦统一无障碍标准 (UFAS) 和美国残疾人法案 (ADA) 标准的卫浴设备，仅限符合 UFAS 标准的单元。

3 台面：人造石英石台面

4 防溅板：釉面雾面白色瓷砖

5 橱柜：耐用实木橱柜，带缓闭铰链

6 照明：节能LED灯具

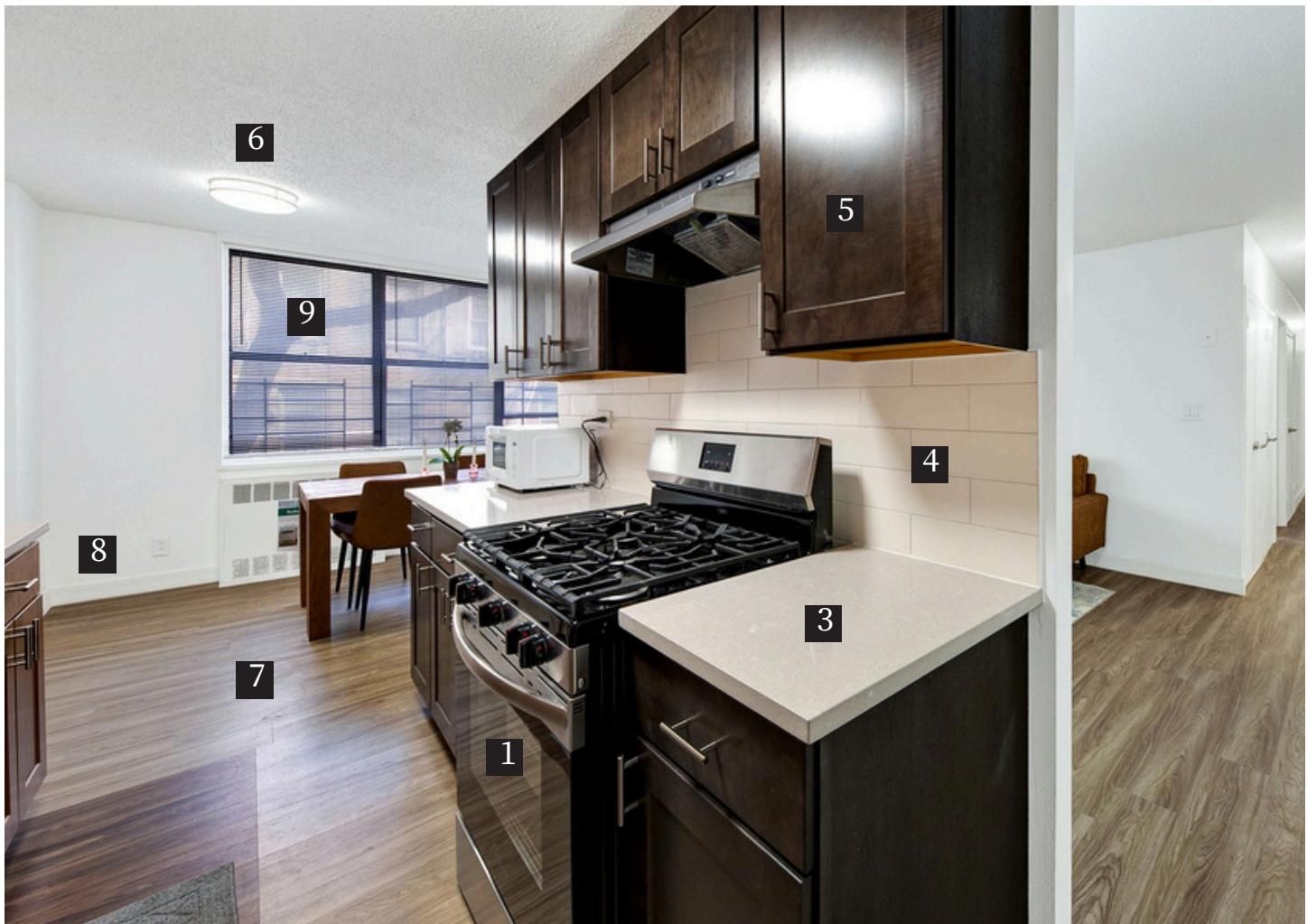
7 地板：耐用防水地板，带一体式衬垫

8 踢脚板：耐用橡胶踢脚板

9 窗户：高性能定制窗户。

其他公寓翻新项目包括：

- 公寓的入口门将被更换，并安装新的五金零件。
- 公寓室内门将根据需要进行更换，并安装新的五金件。
- 所有衣柜都将安装新的层架和挂衣杆。
- 所有窗户都将配备百叶窗。



Campos Plaza II 的样板厨房照片



公寓

浴室翻新

政

1 落地式马桶

- 镀铬单把手浴室洗手盆龙头
- 不锈钢淋浴臂、浴缸分水器和地漏边缘
- 根据要求提供不锈钢扶手
- 所有卫浴设备均符合《联邦无障碍统一标准》(UFAS)和《美国残疾人法案》(ADA)标准。符合UFAS标准的设备将依照《美国残障法案》(ADA)标准节约用水。

2 浴缸和淋浴间包覆层：

- 全新瓷制浴缸
- 全新玻璃钢浴缸框架，配有防水防霉支撑板
- 安装新浴缸和浴缸框架前，将修复墙后所有漏水处

1 浴室柜：耐用的工程木材搭配全新水槽

2 药品箱：附镜子的急救箱

3 无框浴室地面：大尺寸瓷砖，搭配 6 吋瓷砖踢脚板和大理石门框

4 墙面：将使用防潮涂料。

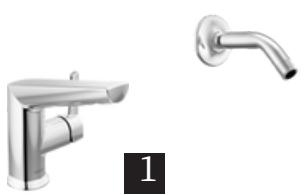
5 照明：药柜上方安装节能LED壁灯

6 浴室配件：毛巾架、卫生纸架、扶手（如有需要）

7 浴室通风系统维修：将更换天花板排气扇并重建通风管道，以确保良好的通风。



7



1



1



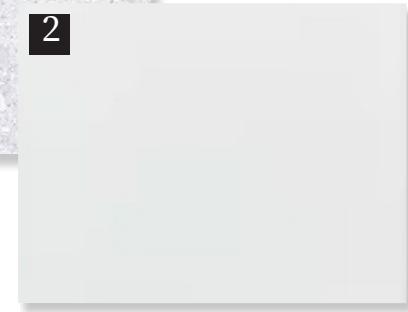
Campos Plaza II 翻新浴室的概念图。



8



4



2

建筑物

系统和基础设施

- 暖气和冷气：每户居民的客厅和卧室都将配备美的创新窗型热泵空调，全年提供节能高效的供暖和制冷。居民可在各自的公寓内独立控制温度。
- 热水：将对现有的蒸气系统进行维修，以确保为所有人提供可靠的热水供应。
- 电气：厨房、浴室和每个客厅都将安装专用电路，用于电动窗式热泵机组。此外，还将安装新的照明灯具以及烟雾、一氧化碳和气体侦测器。现有配电盘也将进行升等。
- 管路系统：所有卫生管路都将更换。生活热水和冷水管路及阀门将根据需要更换。
- 电梯：电梯将进行全面现代化改造，更换新的轿厢和机械设备。每个轿厢内也将安装摄像头。
- 通风：改善措施包括重建通风管道、安装新的风门、更换屋顶排气扇以及密封建筑外墙和空调管道。这些改进措施将有助于改善室内空气质量，防止霉菌滋生，并减少公寓和走廊之间的空气流通。
- 保安：将在整栋大楼及其周边区域安装新的保全设施，包括摄影机和照明设备。门禁系统将升级，采用钥匙扣环和对讲机。将在东13街641号和643号的共用大厅内新建一个保全办公室。
- 窗户：所有现有窗户将更换为具有整合式热泵机组面板的新窗户。同时将提供蚊帐和百叶窗。
- 外观：砖砌外观将进行清洁和修缮，以防止渗水并密封建筑物。为了提高暖气和冷气效率，修缮工作将使用相同颜色的新砖块和砂浆。现有的空调管道将以砖块填充和密封。对保温砖进行染色和涂层处理，可纠正变色并提高耐久性。
- 无线网路：整栋大楼内所有住户均可免费使用无线网路。
- 下水道和雨水：下水道管道将进行清理。社区中心内损坏的下水道管道将进行维修。所有雨水立管都将换，以防止未来堵塞。

外墙将清洗和重新勾缝，

必要时换砖块。



大楼大厅将进行扩建
和翻新，安装新的
窗户和入口门、保
全系统、对讲机和照
明设备。

所有窗户都换。

通风系统，包括排气格栅和吊扇，将
被重建或换。

屋顶将进行维修以防
止将来漏水。

改善隔热性能



水管维修将解决
当前的漏水问题
并预防未来的问
题。

所有这些都是现代化的
进步。

环境修复

如果检测到公寓和建筑物内存在所有环境健康风险，包括石棉和霉菌，将在施工期间进行修复和监测。霉菌预防将透过维修老旧或损坏的管道、屋顶和外墙来解决。改善通风将防止霉菌滋生。在施工范围可能对健康构成风险的公寓中，需要进行临时搬迁，以确保居民在整改过程中的健康和安全。房屋翻新后，所有家庭都将有权返回原住所。PACT合作团队已聘请经验丰富的搬迁专家协助完成搬迁流程，确保居民的搬迁过程尽可能顺利。PACT合作团队将承担所有相关费用，包括打包和搬运。

建筑物

公共区域与社区空间

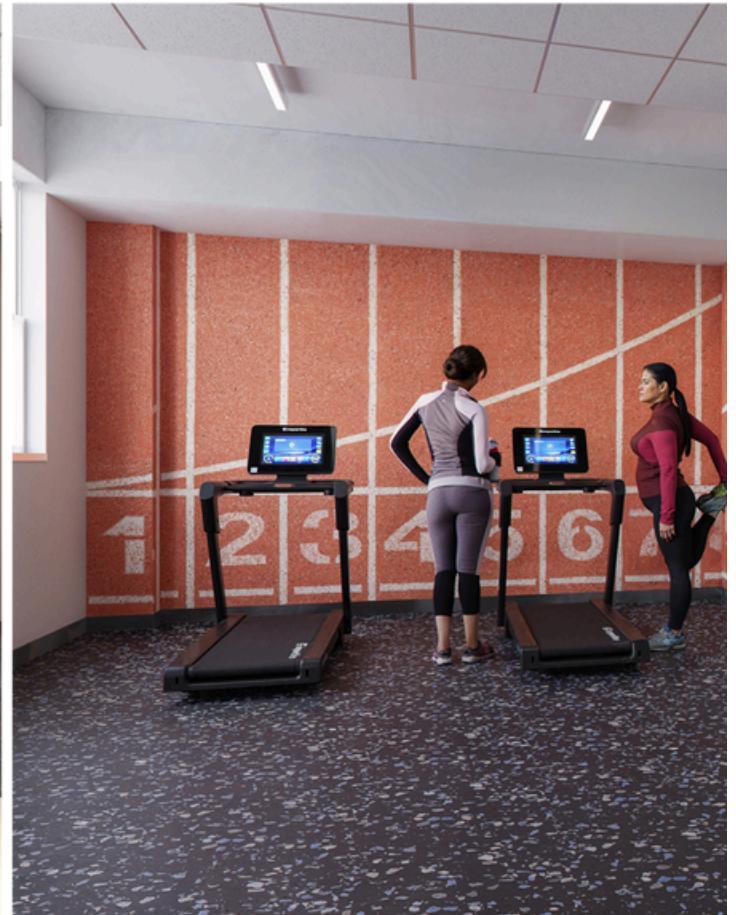
- 入口和大厅：所有建筑入口将全面翻新，包括安装新的玻璃幕墙、配备钥匙扣门禁系统和对讲机的全新入口大门、新建大厅、安装新的照明设备、监控摄像头，并改善无障碍设施。现有大厅将扩大，以增加服务空间，并提升安全性和通行效率。此外，还将新建一间保安室。地面和墙面也将铺设新的瓷砖。
- 走廊：所有现有走廊将安装节能型LED照明和新地板。住宅走廊的墙壁将进行翻新和粉刷，以营造现代优雅的装饰效果。LVT地板。
- 楼梯：现有楼梯将进行维修和重新粉刷，无法维修的部分将在必要时完全更换；楼梯将加装安全摄影机和新的LED照明。
- 垃圾和回收区：每栋大楼都将设立宽敞、方便进出且通风良好的垃圾和回收室，并配备钥匙扣控制的门禁系统。垃圾投放口将会扩大，以便安装更大的门。
- 邮箱和包裹：在建筑物大厅安装新的符合ADA标准的邮箱，并配备安全的包裹邮箱。
- 自助洗衣房：每栋大楼的一楼都将新建自助洗衣房。洗衣房仅供住户使用，需使用钥匙扣环进入，并配备商用洗衣机、烘干机、折叠桌椅。
- 健身房：将在东13街641号的一楼建造一个新的健身房，供Campos Plaza II的所有居民使用。
- 居民协会办公室：居民协会办公室将进行翻新，增设会议空间、茶水间及休息区。
- 社区中心：由大学社区服务中心营运的Campos Plaza II社区中心将进行改造，包括更换屋顶、窗户、机械系统升级、根据需要重新粉刷和铺设地板、新建符合ADA标准的浴室，以及拆除现有舞台以扩大篮球场和体育馆。
- 活力居民中心：一座全新的活力居民中心，由亨利街运营，专为老年人而设。该中心将设有会议和活动空间、厨房餐厅以及两间新的卫生间。



东13街641号和643号扩建大厅的概念效果图



新洗衣店的概念图

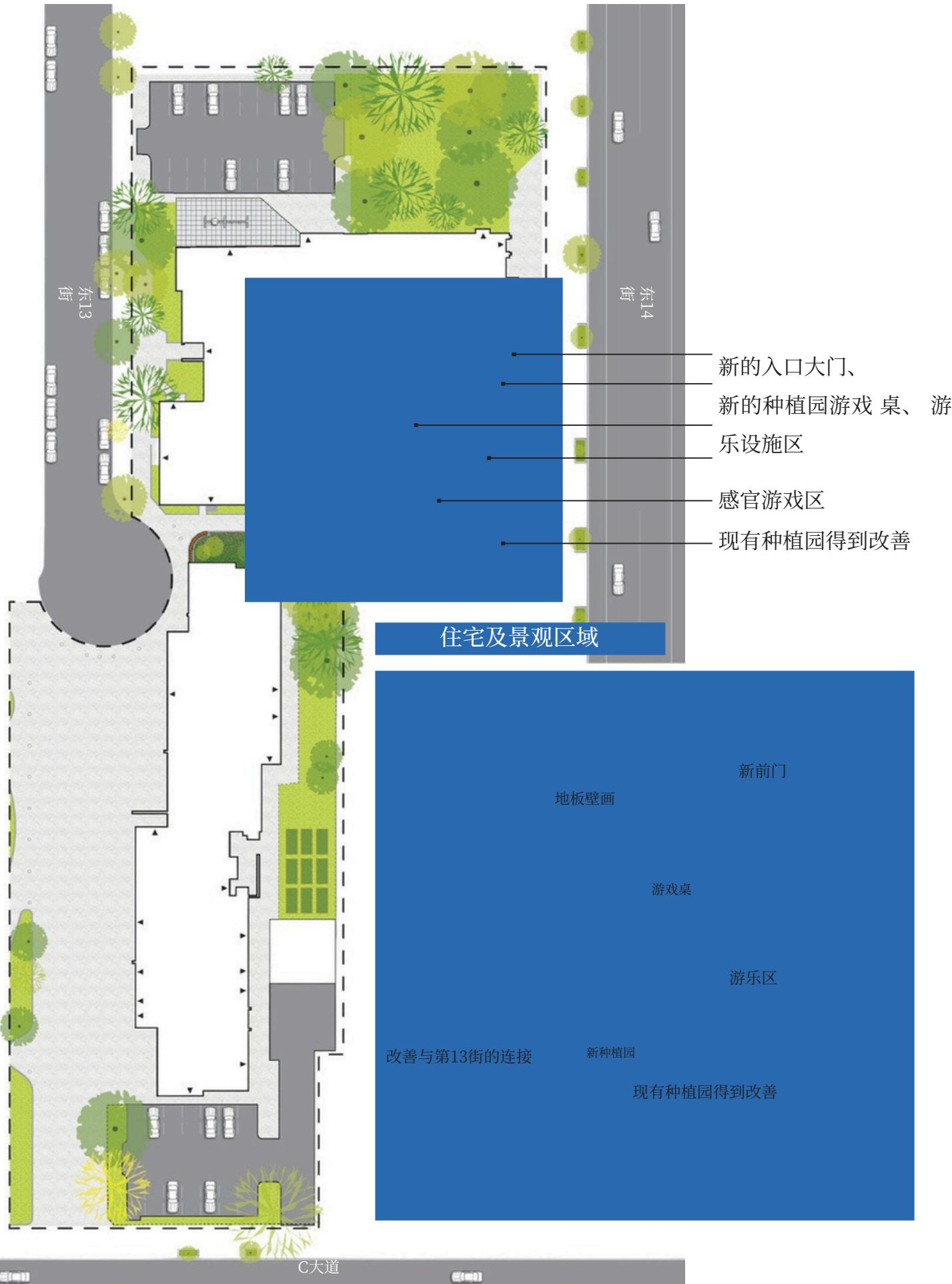


新健身房的概念图

场地和土地

右侧所示的校园规划图代表了 Campos Plaza II 计画进行的各种改进。

- 道路：将新建步行道路，并对现有道路进行维修或修复，损坏的混凝土将进行修复和重新铺设。
- 景观设计：现有树木将保留，并在整个开发过程中添加新的植物，包括树木、灌木和花卉。
- 围栏：将沿着 14 街安装新的外部围栏，并拆除房产内部不必要的围栏，以便居民可以享受新的休闲和景观区域。
- 座位区：将新建户外座位区，配备长椅、游戏桌和其他户外家具。
- 游乐区：新建一个儿童游乐区，配备安全地面和游乐设施，适合 2 至 5 名儿童使用。该游乐区将建在该物业的第 14 街一侧，供 5 至 12 岁的儿童使用。
- 无障碍坡道和楼梯：整个场地新建的坡道、楼梯、通道和无障碍通道将为行动不便的居民提供更大的便利。
- 停车区域：现有停车区域将重新铺设路面并重新粉刷。
- 安全保障：保全人员将全天候监控每栋建筑物外和整个场所的闭路电视监控点。
- 照明：校园内将安装新的照明设备，以营造温馨安全的校园环境。
- 标示：将设定醒目的发光建筑门牌号码和清晰的标志。校园地图将放置在园区各处的关键位置，以引导访客和货物运输。
- 第 13 街走廊：将在人行道和交通管制柱上绘制街头壁画，并安装行人安全设施。



物业管理与安保

物业管理将由C+C公寓管理公司负责，该公司将全面负责物业的维护和营运。C+C熟悉PACT项目，并管理其他PACT中心。C+C将向每户居民发放入住须知，其中包含管理流程的详细信息，例如租金支付方式以及维修问题的报告流程。

物业管理办公室

行政办公室将进行翻新，新址位于东13街633号。营运人员包括：

- 1 总经理
- 1. 合规专员
- 1. 行政助理
- 1. 社会服务联络员
- 1. 安全主管

维护和修理

物业维护计画包括坎波斯广场二期 (Campos Plaza II) 的专职人员，负责维护场地，保持公寓、建筑物和公共区域的清洁和良好运作状态。

维修人员包括：

- 1 驻场主管
- 4 维修运输机
- 2名维修工

安全

安全计画将围绕三个关键组成部分展开：

- 新增监视器：将在整个园区及每栋建筑内安装超过200个摄像头，包括走廊、楼梯间、电梯和住户公共区域。保安团队将积极监控这些摄像头，并定期对所有建筑进行巡逻。
- 楼宇门禁控制：所有楼宇大厅的新门将配备现代化的对讲机和钥匙扣系统，仅允许授权的住户及其访客进入。
- 保全团队：将在东13街641号和643号的共用大厅内新建一个保全办公室。现场将配备两名专职安保人员，由保全主管负责监督。

- 1 安全主管：负责监督物业的所有安全运作；与居民合作解决纠纷。

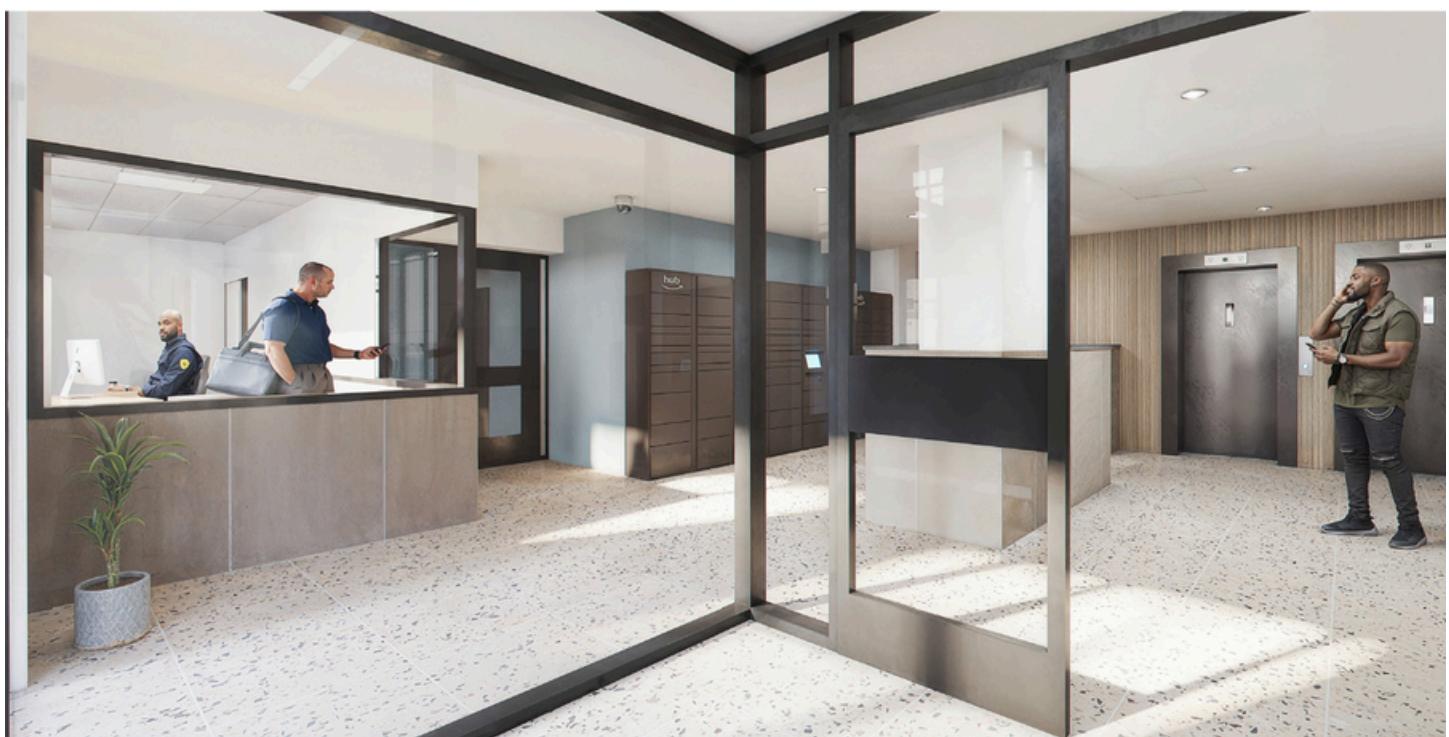
- 2 名巡逻指挥官：在指定区域巡逻建筑物和场地；记录和报告安全事件；在新安全办公室建成后担任工作人员。

废弃物和害虫管

所有建筑大厅将设立宽敞、方便使用且通风良好的垃圾和回收室。这些房间将配备新的垃圾桶，供居民投放生活垃圾。此外，所有现有的垃圾投放口门都将进行改造，以适应标准家用垃圾袋。维护团队将负责小区清洁、路边垃圾收集以及将垃圾运送到小区内指定的垃圾掩埋场。这些垃圾掩埋场将进行重新设计并配备新设备。路边垃圾收集每天上午和下午各一次。维修团队也将负责维护每个垃圾掩埋场的室外压缩机及其他相关设备。除了这些有助于减少害虫的垃圾管理措施外，还将定期提供第三方灭虫服务。



翻新后的行政办公室候诊室概念图



翻新后大楼大厅和保全室的概念图。

社会服务与社区项目

社会服务和社区计画将直接在现场提供，以补充大学社区服务中心提供的现有服务和计画。大学社区服务中心将继续经营基石社区中心，并提供面向向青少年和青年的计画。

亨利街社区中心将负责管理社区的社会服务、活动及其他各项事务。亨利街社区中心也将营运位于坎波斯广场二期的全新“活力居民中心”，该中心提供专为老年人设计的各项活动。此外，居民还可以直接前往社区外的亨利街社区中心提供的各种服务和项目，包括心理健康资源、职业准备项目、教育和职业培训，以及定制化的社交空间和活动。

此外，C+C 管理公司将会聘请一名社会服务联络员，为所有家庭提供直接的个案管理和福利援助。

亨利街社区服务处

亨利街社区中心的社会服务人员将于周一至周五上午 8:30 至下午 4:30 在位于东 13 街 633 号的行政办公室提供服务。新的活跃居民中心建成后，亨利街社区中心将迁至东 14 街 612 号的一楼。

个案管理

C+C 公寓管理公司和亨利街社区中心将为居民提供现场个案管理服务，例如协助办理行政手续、获得公共福利、联系物质援助（如食物、衣物）以及其他个人或家庭需求。

老年人福祉与老人活动项目

亨利街活力居民中心将负责管理新建的活力居民中心，该中心致力于透过组织教育、娱乐和社交活动来促进老年人的身心健康。中心将提供艺术和创意活动、休闲活动、餐饮服务、辅助科技以及适合老年人的身体健康项目，并根据需要提供各种外部支持服务、活动和资源。



亨利街社区服务项目



坎波斯广场二期社区中心体育馆将举行居民会议。



东13街建筑入口的概念图



6
3
3

6
4

联络我们！

www.camposplaza2pact.com
info@camposplaza2pact.com
(646) 561-0021



Type A Projects