

CAMPOS PLAZA II PACT社區計劃

2026年2月



REAL ESTATE DEVELOPMENT
REINVEST - RESTORE - REBUILD

關於此計劃

紐約市房屋管理局 (NYCHA) 已將坎波斯廣場二期納入「永久可負擔住房聯合承諾」(PACT) 計劃，旨在為該社區提供必要的建築和公寓改造，以及更完善的物業管理、公共安全和社會服務。PACT 為改善該社區居民的生活品質提供了重要契機，能夠確保租金永久保持在可負擔範圍內，並保障租戶權益。





東14街建築及居住區域的概念圖

項目

Campos Plaza II 期計畫擁有兩棟大樓共224套公寓，居住著400多位居民，此外還設有一個社區中心。紐約市房屋管理局（NYCHA）及其指定的PACT合作夥伴——L+M Development Partners和Type A Projects——與居民緊密合作，共同設計了該項目改造的方面。經過數月的社區參與，該專案的大規模翻新和日常管理計劃已最終確定，並概述於本文件中。

公寓、建築和土地

此次翻新工程將包括對所有公寓內部設施和建築系統（包括窗戶）的升級改造。所有公寓都將安裝熱泵機組，以提供可靠的電力和冷卻。外牆和屋頂將進行修繕，安裝新窗戶，電梯也將進行翻修。大樓大廳將進行擴建和現代化改造，配備更新的郵箱，並新建回收室、洗衣房和健身中心。租戶協會和管理辦公室也將進行升級，並新建一個為老年人提供活動的居民活動中心。景觀設計也將進行重新設計和現代化改造，包括種植新的植物、加強安全措施、增設戶外休息區、建造兒童遊樂場、在13街庭院人行道上設置藝術裝置、修復道路、安裝新的室外照明和監視器。

物業管理與安保

物業管理和保全將由C+C公寓管理公司負責，該公司將負責所有場地維護和營運事宜。C+C將回應所有維度修請求；定期清潔所有公共區域和場地；管理垃圾和回收物收集；提供定期蟲害防治服務；協助住戶進行年度續期；並執行公寓規章制度。C+C將聘請保全人員，透過現場保全和200多個攝影機積極監控物業，並及時應對任何公共安全問題。

社會服務

居民將繼續在現有的社區中心獲得支持，大學社區中心將繼續提供各種以青少年為中心的活動項目。社會服務將透過與亨利街社區中心的合作擴展，亨利街社區中心將為所有住戶提供諮詢和個案管理服務，包括協助申請社會福利、經濟賦能、健康和福祉以及創意休閒活動。亨利街社區中心將調整其針對老年居民的項目，並新建一座「活力居民中心」來容納這些項目。C+C也將設立一名社會服務聯絡員，為所有居民提供社會福利、家庭支持、個案管理和租戶權益維護的協助。

專案時間表

C+C Apartment Management 將於 2026 年冬季接管紐約市房屋管理局 (NYCHA) 的所有維護、安保和營運職責，屆時施工也將啟動。緊急維修將立即展開，而大型翻新工程將分階段進行，歷時兩年。PACT 合作夥伴將與住戶直接溝通，以確定其公寓所有工程的具體完工時間表。



坎波斯廣場第二期居民會議，2025年11月



亨利街社區中心老人活動項目

重點優先事項和計劃投資

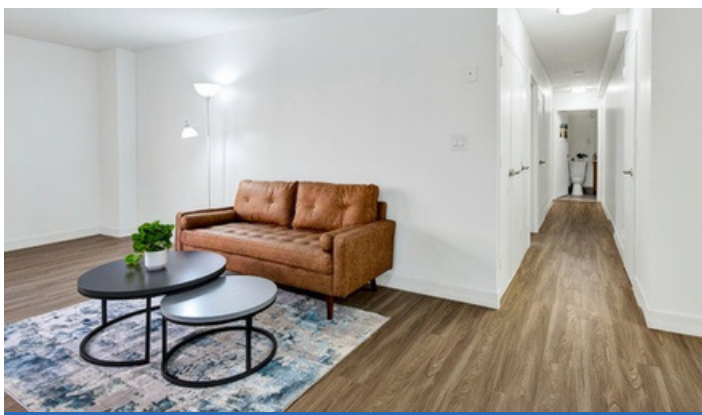
Cam pos Plaza II 社區規劃體現了居民的主要優先事項：



安全與防護

超過200個由C+C保全團隊監控的監視器將安裝在所有建築物和校園內。此外，還將加強室內外照明；所有入口均配備鑰匙扣和對講機；在東13街641號和643號設立有人值守的安保辦公室；並配備現代化的安全郵箱，以減少包裹被盜。

*威廉斯堡住宅區PACT計畫完工圖



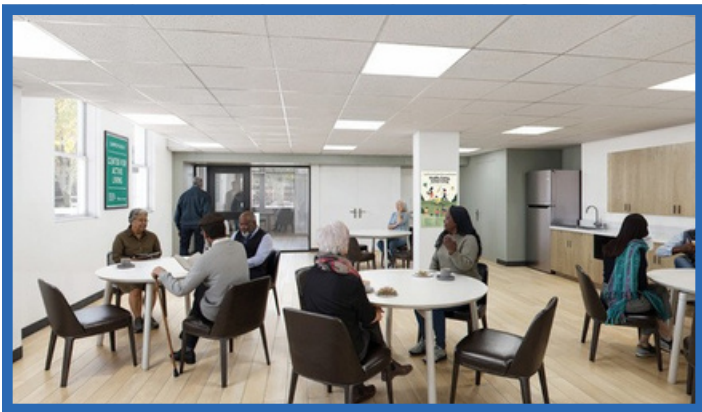
公寓室內設計

全新的廚房和浴室將配備現代化的櫥櫃和盥洗台、全新的瓷磚地板和防濺板、石英石檯面、節能電器以及全新的衛浴設備。管道和其他升級改造將解決現有洩漏水問題並預防未來漏水。公寓將全部重新粉刷，每個房間都將安裝吸頂燈，並鋪設全新的地板。所有公寓都將配備電窗式熱泵，提供可靠的電力和冷卻。



景觀美化和場地美化

開放空間將進行重新規劃，增設景觀區、專用座椅和遊樂區，以及一座全新的兒童遊樂場。在坎波斯廣場一期和二期之間的庭院內，將安裝一幅色彩鮮豔的街頭壁畫。現有樹木將被保留以提供遮蔭，校園周圍也將種植新的樹木。14街沿線將安裝新的圍欄和大門，13街走廊將增設路障。



社會服務

亨利街社區中心將負責監督和實施居民支持服務和項目，將新的活動融入社區，並在新建的活力居民中心提供日常活動，重點服務老年居民。大學社區中心將繼續為青少年和青年人提供服務，社區中心也將進行翻新。C+C管理公司將設立社會服務聯絡員，透過轉介福利、個案管理和綜合服務，為所有住戶提供支援。



免費建築 - 充足的無線網

為了克服數位鴻溝，將在建築物的所有單元和公共區域安裝 Wi-Fi 接入點，以確保所有居民都能享受到免費的無線網路。



環境修復

公寓已接受黴菌和石棉檢測。如發現任何有害物質，將立即進行清除，以確保居住環境安全健康。所有清除工作都將安全進行，並將對居民的影響降至最低。如果檢測到黴菌、石棉或其他有害物質，在清除過程中，居民將由PACT合作夥伴承擔費用進行臨時安置。

公寓

廚房翻新

1 配配件件：

- 五眼瓦斯爐附烤箱
- 櫥櫃下方配有抽油煙機
- 不銹鋼上置冷凍冰箱

* 所有電器均為不銹鋼材質，並通過能源之星認證，每台電器均配備獨立電源線

2 政黨：

- 單把手下拉式鍍鉻廚房水龍頭
- 下嵌式不鏽鋼雙槽水槽
- 符合聯邦統一無障礙標準 (UFAS) 和美國殘疾人法案 (ADA) 標準的衛浴設備，僅限符合 UFAS 標準的單元。

3 檯面：人造石英石檯面

4 防濺板：釉面霧面白色瓷磚

5 櫥櫃：耐用實木櫥櫃，帶緩閉鉸鏈

6 照明：節能LED燈具

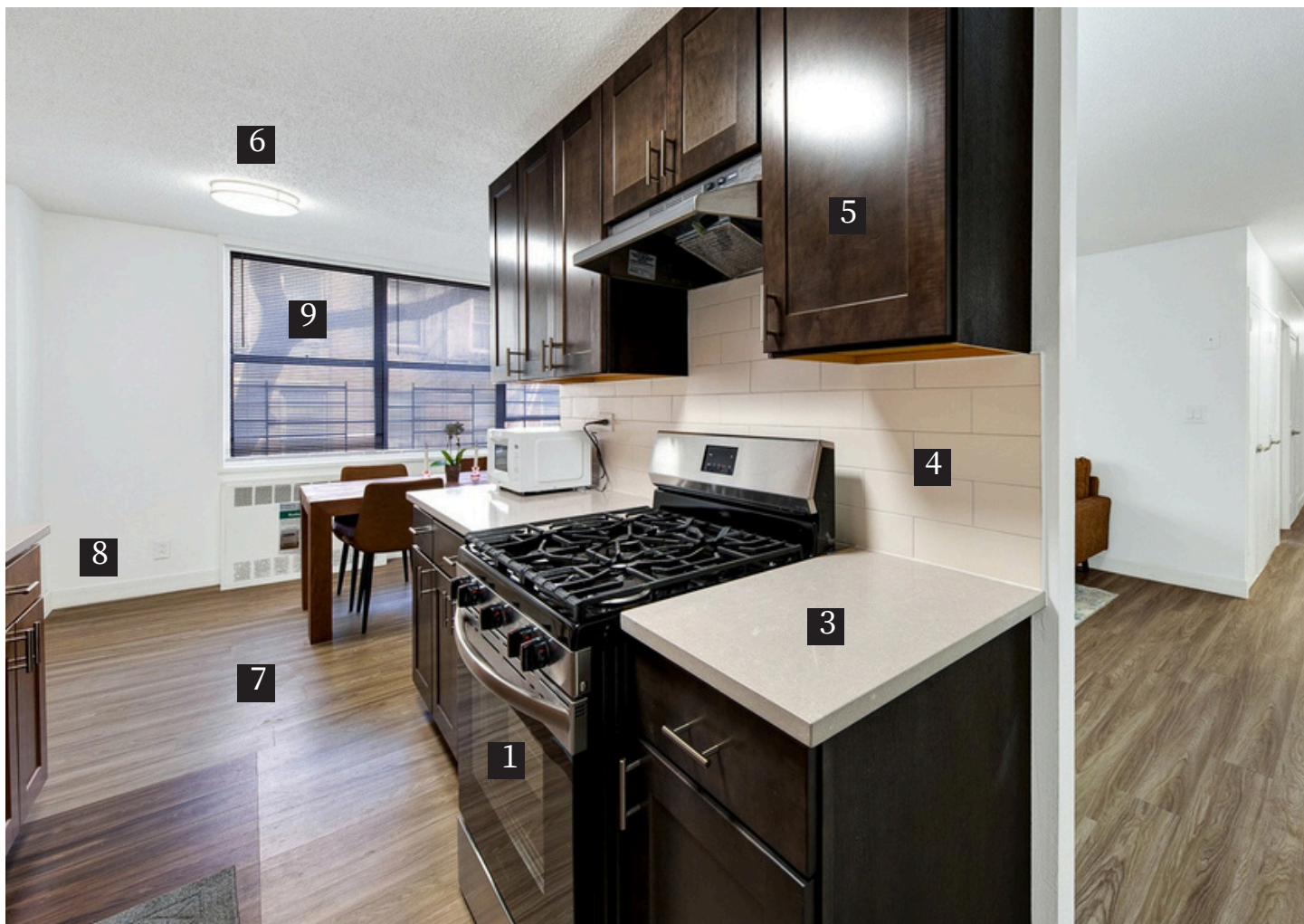
7 地板：耐用防水地板，帶一體式襯墊

8 踢腳板：耐用橡膠踢腳板

9 窗戶：高性能定制窗戶。

其他公寓翻新項目包括：

- 公寓的入口門將被更換，並安裝新的五金零件。
- 公寓室內門將根據需要進行更換，並安裝新的五金件。
- 所有衣櫃都將安裝新的層架和掛衣桿。
- 所有窗戶都將配備百葉窗。



Campos Plaza II 的樣板廚房照片



公寓

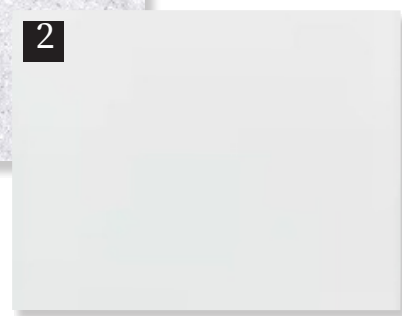
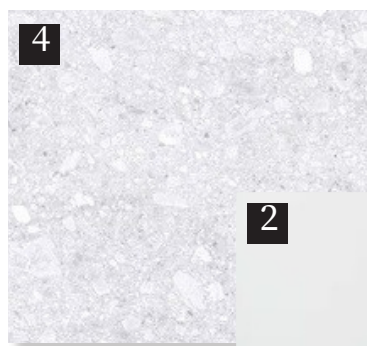
浴室翻新

政黨：

- 1 ■ 落地式馬桶
 - 鍍鉻單把手浴室洗手盆龍頭
 - 不銹鋼淋浴臂、浴缸分水器 and 地漏邊緣
 - 根據要求提供不銹鋼扶手
 - 所有衛浴設備均符合《聯邦無障礙統一標準》(UFAS)和《美國殘疾人法案》(ADA)標準。符合UFAS標準的設備將依照《美國殘障法案》(ADA)標準節約用水。
- 2 浴缸和淋浴間包覆層：
 - 全新瓷製浴缸
 - 全新玻璃鋼浴缸框架，配有防水防黴支撐板
 - 安裝新浴缸和浴缸框架前，將修復牆後所有漏水處
- 1 浴室櫃：耐用的工程木材搭配全新水槽
- 2 藥品箱：附鏡子的急救箱
- 3 無框浴室地面：大尺寸瓷磚，搭配 6 吋瓷磚踢腳板 and 大理石門框
- 4 牆面：將使用防潮塗料。
- 5 照明：藥櫃上方安裝節能LED壁燈
- 6 浴室配件：毛巾架、衛生紙架、扶手（如有需要）
- 7 浴室通風系統維修：將更換天花板排氣扇並重建通風管道，以確保良好的通風。



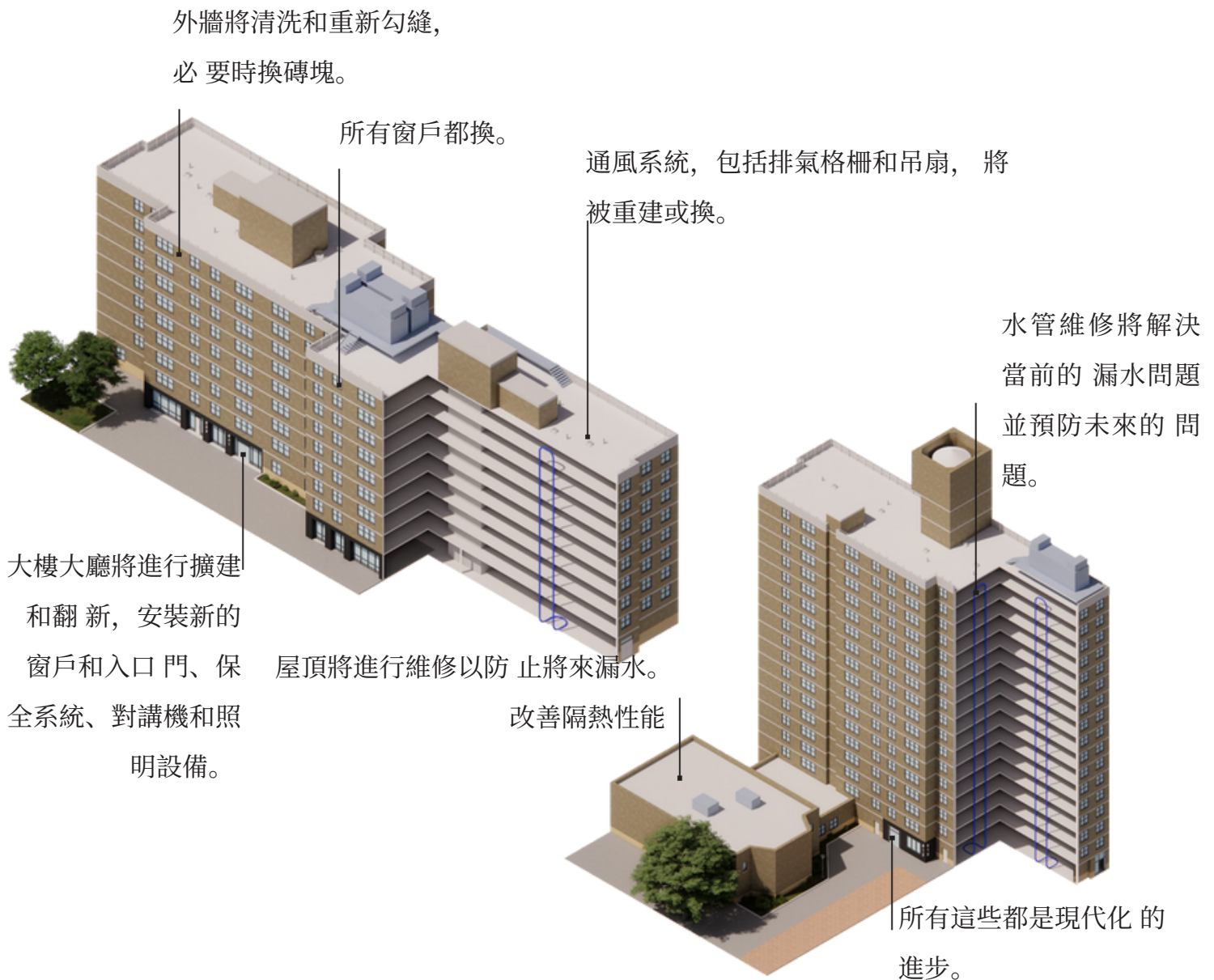
Campos Plaza II 翻新浴室的概念圖。



建築物

系統和基礎設施

- 暖氣和冷氣：每戶居民的客廳和臥室都將配備美的創新窗型熱泵空調，全年提供節能高效的供暖和製冷。居民可在各自的公寓內獨立控制溫度。
- 熱水：將對現有的蒸氣系統進行維修，以確保為所有人提供可靠的熱水供應。
- 電氣：廚房、浴室和每個客廳都將安裝專用電路，用於電動窗式熱泵機組。此外，還將安裝新的照明燈具以及煙霧、一氧化碳和氣體偵測器。現有配電盤也將進行升等。
- 管路系統：所有衛生管路都將更換。生活熱水和冷水管路及閥門將根據需要更換。
- 電梯：電梯將進行全面現代化改造，更換新的轎廂和機械設備。每個轎廂內也將安裝攝像頭。
- 通風：改善措施包括重建通風管道、安裝新的風門、更換屋頂排氣扇以及密封建築外牆和空調管道。這些改進措施將有助於改善室內空氣質量，防止黴菌滋生，並減少公寓和走廊之間的空氣流通。
- 保安：將在整棟大樓及其周邊區域安裝新的保全設施，包括攝影機和照明設備。門禁系統將升級，採用鑰匙扣環和對講機。將在東13街641號和643號的共用大廳內新建一個保全辦公室。
- 窗戶：所有現有窗戶將更換為具有整合式熱泵機組面板的新窗戶。同時將提供蚊帳和百葉窗。
- 外觀：磚砌外觀將進行清潔和修繕，以防止滲水並密封建築物。為了提高暖氣和冷氣效率，修繕工作將使用相同顏色的新磚塊和砂漿。現有的空調管道將以磚塊填充和密封。對保溫磚進行染色和塗層處理，可糾正變色並提高耐久性。
- 無線網路：整棟大樓內所有住戶均可免費使用無線網路。
- 下水道和雨水：下水道管道將進行清理。社區中心內損壞的下水道管道將進行維修。所有雨水立管都將換，以防止未來堵塞。



環境修復

如果檢測到公寓和建築物內存在所有環境健康風險，包括石棉和黴菌，將在施工期間進行修復和監測。黴菌預防將透過維修老舊或損壞的管道、屋頂和外牆來解決。改善通風將防止黴菌滋生。在施工範圍可能對健康構成風險的公寓中，需要進行臨時搬遷，以確保居民在整改過程中的健康和 safety。房屋翻新後，所有家庭都將有權返回原住所。PACT合作團隊已聘請經驗豐富的搬遷專家協助完成搬遷流程，確保居民的搬遷過程盡可能順利。PACT合作團隊將承擔所有相關費用，包括打包和搬運。

建築物

公共區域與社區空間

■ 入口和大廳：所有建築入口將全面翻新，包括安裝新的玻璃幕牆、配備鑰匙扣門禁系統和對講機的全新入口大門、新建大廳、安裝新的照明設備、監控攝像頭，並改善無障礙設施。現有大廳將擴大，以增加服務空間，並提升安全性和通行效率。此外，還將新建一間保安室。地面和牆面也將鋪設新的瓷磚。

■ 走廊：所有現有走廊將安裝節能型LED照明和新地板。住宅走廊的牆壁將進行翻新和粉刷，以營造現代優雅的裝飾效果。LVT地板。

■ 樓梯：現有樓梯將進行維修和重新粉刷，無法維修的部分將在必要時完全更換；樓梯將加裝安全攝影機和新的LED照明。

■ 垃圾和回收區：每棟大樓都將設立寬敞、方便進出且通風良好的垃圾和回收室，並配備鑰匙扣控制的門禁系統。垃圾投放口將會擴大，以便安裝更大的門。

■ 郵箱和包裹：在建築物大廳安裝新的符合ADA標準的郵箱，並配備安全的包裹郵箱。

■ 自助洗衣房：每棟大樓的一樓都將新建自助洗衣房。洗衣房僅供住戶使用，需使用鑰匙扣環進入，並配備商用洗衣機、烘乾機、折疊桌椅。

■ 健身房：將在東13街641號的一樓建造一個新的健身房，供Campos Plaza II的所有居民使用。

■ 居民協會辦公室：居民協會辦公室將進行翻新，增設會議空間、茶水間及休息區。

■ 社區中心：由大學社區服務中心營運的Campos Plaza II社區中心將進行改造，包括更換屋頂、窗戶、機械系統升級、根據需要重新粉刷和鋪設地板、新建符合ADA標準的浴室，以及拆除現有舞台以擴大籃球場和體育館。

■ 活力居民中心：一座全新的活力居民中心，由亨利街運營，專為老年人而設。該中心將設有會議和活動空間、廚房餐廳以及兩間新的衛生間。



東13街641號和643號擴建大廳的概念效果圖



新洗衣店的概念圖

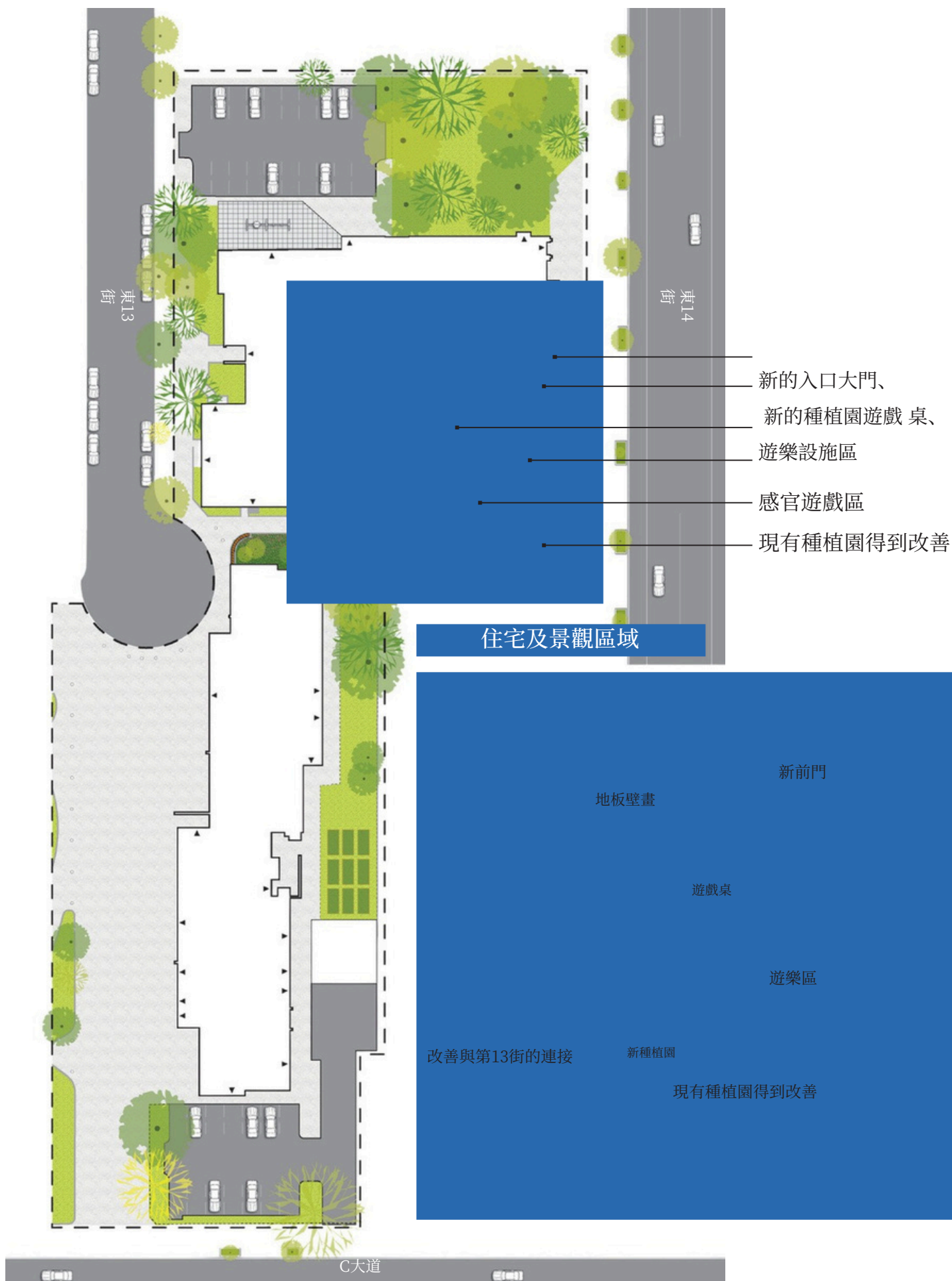


新健身房的概念圖

場地和土地

右側所示的校園規劃圖代表了 Campos Plaza II 計畫進行的各種改進。

- 道路：將新建步行道路，並對現有道路進行維修或修復，損壞的混凝土將進行修復和重新鋪設。
- 景觀設計：現有樹木將保留，並在整個開發過程中添加新的植物，包括樹木、灌木和花卉。
- 圍欄：將沿著 14 街安裝新的外部圍欄，並拆除房產內部不必要的圍欄，以便居民可以享受新的休閒和景觀區域。
- 座位區：將新建戶外座位區，配備長椅、遊戲桌和其他戶外家具。
- 遊樂區：新建一個兒童遊樂區，配備安全地面和遊樂設施，適合 2 至 5 名兒童使用。該遊樂區將建在該物業的第 14 街一側，供 5 至 12 歲的兒童使用。
- 無障礙坡道和樓梯：整個場地新建的坡道、樓梯、通道和無障礙通道將為行動不便的居民提供更大的便利。
- 停車區域：現有停車區域將重新鋪設路面並重新粉刷。
- 安全保障：保全人員將全天候監控每棟建築物外和整個場所的閉路電視監控點。
- 照明：校園內將安裝新的照明設備，以營造溫馨安全的校園環境。
- 標示：將設定醒目的發光建築門牌號碼和清晰的標誌。校園地圖將放置在園區各處的關鍵位置，以引導訪客和貨物運輸。
- 第 13 街走廊：將在人行道和交通管制柱上繪製街頭壁畫，並安裝行人安全設施。



物業管理與安保

物業管理將由C+C公寓管理公司負責，該公司將全面負責物業的維護和營運。C+C熟悉PACT項目，並管理其他PACT中心。C+C將向每戶居民發放入住須知，其中包含管理流程的詳細信息，例如租金支付方式以及維修問題的報告流程。

物業管理辦公室

行政辦公室將進行翻新，新址位於東13街633號。營運人員包括：

- 1 總經理
- 1. 合規專員
- 1. 行政助理
- 1. 社會服務聯絡員
- 1. 安全主管

維護和修理

物業維護計畫包括坎波斯廣場二期 (Campos Plaza II) 的專職人員，負責維護場地，保持公寓、建築物 and 公共區域的清潔和良好運作狀態。

維修人員包括：

- 1 駐場主管
- 4 維修運輸機
- 2名維修工

安全

安全計畫將圍繞三個關鍵組成部分展開：

- 新增監視器：將在整個園區及每棟建築內安裝超過200個攝像頭，包括走廊、樓梯間、電梯和住

戶公共區域。保安團隊將積極監控這些攝像頭，並定期對所有建築進行巡邏。

- 樓宇門禁控制：所有樓宇大廳的新門將配備現代化的對講機和鑰匙扣系統，僅允許授權的住戶 及其訪客進入。

- 保全團隊：將在東13街641號和643號的共用大廳內新建一個保全辦公室。現場將配備兩名專職 安保人員，由保全主管負責監督。

- 1 安全主管：負責監督物業的所有安全運作；與居民合作解決糾紛。
- 2 名巡邏指揮官：在指定區域巡邏建築物和場地；記錄和報告安全事件；在新安全辦公室建成後擔任工作人員。

所有建築大廳將設立寬敞、方便使用且通風良好的垃圾和回收室。這些房間將配備新的垃圾桶，供居民投放生活垃圾。此外，所有現有的垃圾投放口門都將進行改造，以適應標準家用垃圾袋。維護團隊將負責小區清潔、路邊垃圾收集以及將垃圾運送到小區內指定的垃圾掩埋場。這些垃圾掩埋場將進行重新設計並配備新設備。路邊垃圾收集每天上午和下午各一次。維修團隊也將負責維護每個垃圾掩埋場的室外壓縮機及其他相關設備。除了這些有助於減少害蟲的垃圾管理措施外，還將定期提供第三方滅蟲服務。



翻新後的行政辦公室候診室概念圖



翻新後大樓大廳和保全室的概念圖。

社會服務與社區項目

社會服務和社區計畫將直接在現場提供，以補充大學社區服務中心提供的現有服務和計畫。大學社區服務中心將繼續經營基石社區中心，並提供面向向青少年和青年的計畫。

亨利街社區中心將負責管理社區的社會服務、活動及其他各項事務。亨利街社區中心也將營運位於坎波斯廣場二期的全新“活力居民中心”，該中心提供專為老年人設計的各項活動。此外，居民還可以直接前往社區外的亨利街社區中心提供的各種服務和項目，包括心理健康資源、職業準備項目、教育和職業培訓，以及定制化的社交空間和活動。

此外，C+C 管理公司將聘請一名社會服務聯絡員，為所有家庭提供直接的個案管理和福利援助。

亨利街社區服務處

亨利街社區中心的社會服務人員將於週一至週五上午 8:30 至下午 4:30 在位於東 13 街 633 號的行政辦公室提供服務。新的活躍居民中心建成後，亨利街社區中心將遷至東 14 街 612 號的一樓。

個案管理

C+C 公寓管理公司和亨利街社區中心將為居民提供現場個案管理服務，例如協助辦理行政手續、獲得公共福利、聯繫物質援助（如食物、衣物）以及其他個人或家庭需求。

老年人福祉與老人活動項目

亨利街活力居民中心將負責管理新建的活力居民中心，該中心致力於透過組織教育、娛樂和社交活動來促進老年人的身心健康。中心將提供藝術和創意活動、休閒活動、餐飲服務、輔助科技以及適合老年人的身體健康項目，並根據需要提供各種外部支持服務、活動和資源。



亨利街社區服務項目



坎波斯廣場二期社區中心體育館將舉行居民會議。



東13街建築入口的概念圖



聯絡我們！

www.camposplaza2pact.com

info@camposplaza2pact.com

(646) 561-0021



Type A Projects