



ST.NICHOLAS復興合作夥伴

第二階段臨時安置 居民進度說明會

2026年3月9日 星期一 (綫下)

2026年3月11日 星期三 (線上)



**Comprehensive
Modernization**

ST NICHOLAS復興合作夥伴

目錄

1. 迄今完成事項的回顧
2. 施工進度更新
3. 臨時安置概述
4. 未來展望 / 下一步
5. 答疑

回顧

會議概述

第二階段建築

- 11號樓 - 200 West 131st Street
- 13號樓 - 250 West 131st Street

本次會議的目的

- SNRP迄今為止的工作進度更新與即將展開的第二階段改造的時程表
- 概述臨時安置流程、相關文件與後續步驟
- 說明臨時公寓分配選項的運作方式
- 解說安置前、中、後的預期事項
- 提供關於即將進行的臨時安置與施工的問答交流機會



工程範圍



居民互動

自2024年 5月展開外展工作以來，
SNRP的居民互動團隊已開始就即將進行的
綜合現代化改造工程與居民進行溝通。

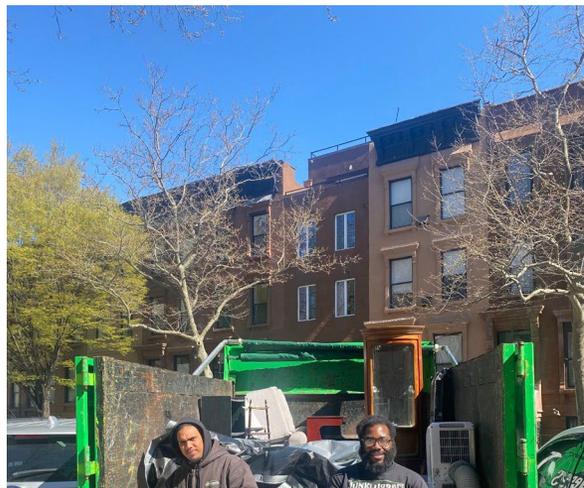
- 5700次一對一居民互動
- 舉辦了36場會議與活動
- 596名居民參觀了實品屋
- 1600次登門拜訪
- 張貼了21000份宣傳單與通知
- 發送了58000則自動簡訊



居民互動活動



2024年6月18日
辦公室開幕



2025年4月17日
垃圾清運日



2024年9月19日
賓果之夜



2025年8月23日
Saint Nicholas家庭日



2025年10月14日
點綴色條調查攤位



2025年12月19日
Saint Nicholas租戶委員會
玩具募集活動

實品屋開放參觀

近600名居民參觀了實品屋!



吊車吊掛作業順利完成

- SNRP於1月13日星期二順利完成了吊車作業，將暖通空調設備（HVAC）吊掛至 10、11、12及13號大樓的屋頂。
- 由於HVAC設備體積龐大且沉重，必須出動吊車才能安全地將設備放置於屋頂。
- 全新的HVAC設備是電動冷暖氣系統升級的一部分，將為住戶在全新翻修的公寓中，提供更穩定的溫度控制，提高舒適度。
- 感謝所有協助吊掛作業順利完成的居民、合作夥伴與工作人員，特別感謝 13樓與14樓的住戶在作業期間配合短暫撤離。
- 隨著工程的推進，未來也將在剩餘的1至9號大樓進行吊掛作業，將HVAC設備吊至屋頂。



第二階段臨時安置評估

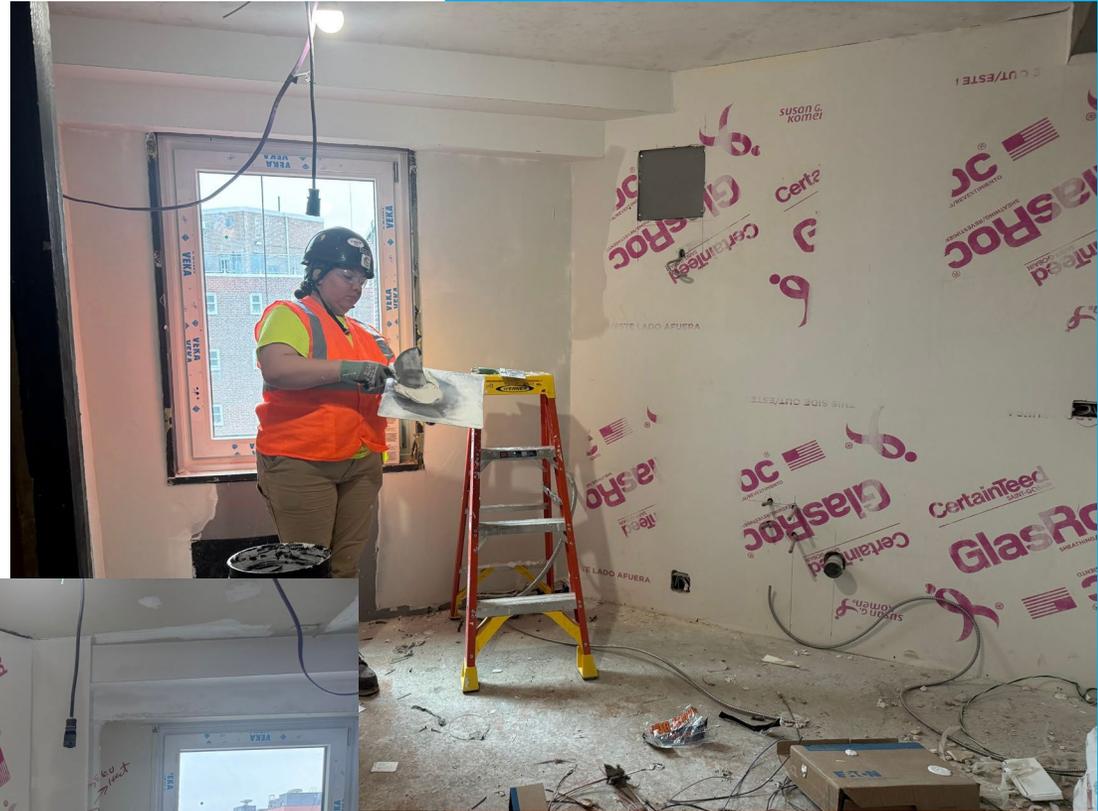
- 評估作業能為SNRP與NYCHA提供關鍵資訊，為您的臨時安置做準備，是您媒合臨時安置公寓的基礎。
- 目前已完成182份第二階段臨時安置評估 – 達成率99%!
- 感謝大家配合SNRP團隊完成評估作業!



施工進度更新

施工進度更新 - 第一階段

- 12號樓正在持續進行黴菌與石棉清除作業，為住戶打造更健康、更安全的家。
- 目前正在進行全新石膏板的安裝與牆面修繕工程。



施工進度更新 - 第一階段

- 已完成 90%新窗戶的安裝，以改善隔熱效果、降低室外噪音，並提升全年的居住舒適度。



施工進度更新 – 第一階段

- 正在持續進行外牆修繕，並準備接收適用於現代化冷暖系統的全新熱泵設備，以提供更穩定的溫度控制。
- 目前正在安裝熱泵設備的支撐架。



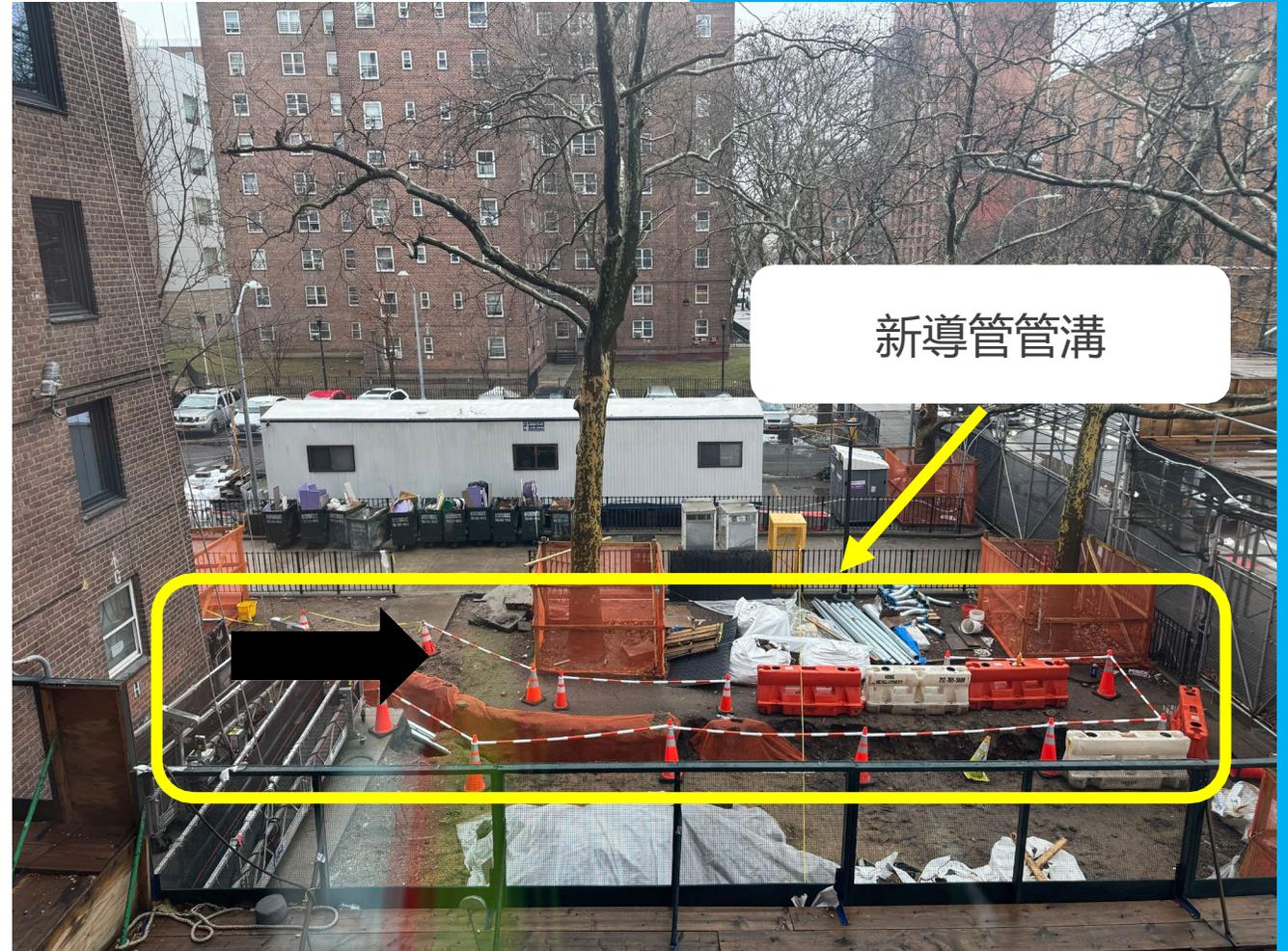
施工進度更新 – 第一階段

- 正在持續安裝新管線與電線，以提升穩定性與安全性，並支援現代化家電。
- 櫥櫃已運抵現場，將於廚房的機電與管線工程完工後進行安裝。



施工進度更新 – 第一階段

- 建築物正引入**新的電力服務**，以應對全棟建築的電氣化需求。
- 挖掘此管溝是為讓工人能將新導管拉進建築物地下室，目前地下室正在進行全新電力開關設備的安裝作業。



施工進度更新 – 第一階段

第一階段住戶回遷前尚待完成的工程：

- 包括新的管線與電線在內的**建築系統工程**的完成。
- **地下室新開關設備的最終安裝。**
- **牆面修繕、封板與粉刷。**
- **公寓門片的安裝**，包含大門、臥室與衛浴門、以及衣櫥門。
- **公寓的內部裝修**，包含地板、磁磚、櫥櫃、照明、固定裝置、家電與百葉窗。
- **熱泵設備的安裝。**

時程更新 – 第一階段

第一階段回遷

- 目前預計為2026年6月至8月。

為何調整時程？

- 修改後的石棉清除許可申請核准時間比原先預期的時間多了好幾個月。
- 今年冬季的天候狀況影響了施工進度，導致無法追回因石棉清除申請而落後的時間。

時程更新 – 第一階段

SNRP減輕時程影響的應對措施：

- 增加所有工種的人力，包含：
 - 電工
 - 木工
 - 水管工
 - 批土工
 - 補土工
 - 油漆工

- 增加加班時數（夜間與週末），以完成公寓內的第一階段工程。

- 材料均已採購完畢並隨時可進行安裝，包含：
 - 冷暖氣設備
 - 建築熱水系統
 - 公寓門片與門框
 - 廚房櫥櫃
 - 照明燈具

時程更新 – 第二階段

對第二階段的影響：

- 第一階段的住戶目前居住的臨時公寓必須騰空並整理完畢，才能供第二階段的住戶參觀與入住。
- 預計在2026年夏末，即第一階段居民搬回之後，開始進行第二階段的遷出作業。

未來各階段的9個月臨時安置期程維持不變。

- 針對後續階段增加的石棉處理範圍，將採用不同類型的石棉清除申請。
- 在第一階段累積的經驗，將幫助我們讓後續階段的施工更加快速與順暢。

臨時安置

為什麼需要臨時安置？

清除含鉛材質、含石棉材質與黴菌。



工程規模大，涉及
範圍廣



確保採用最快速且
最安全的方式



臨時安置的必要性



您目前還不需要搬家。所有第二階段的住戶都將在臨時安置日前至少60天，收到SNRP發出的正式通知。

住戶的權益

- 沒有人會流離失所
- 遷回原公寓的權益（將以書面形式提供）
- 重新安置專家將與您會面，制定個性化的家庭重新安置計畫
- 物業將繼續由NYCHA進行管理（第9條）。
- 租金不會因為此工程而調漲。
- NYCHA將提供或支付所有合理的安置費用。



住戶的責任

- 居民必須簽署所有必要的臨時安置文件，**並於指定的日期搬遷**，以確保項目進度不受影響。您的搬家日期將由安置專員負責協調。
- 安置專員將協助您辦理郵件轉遞。您必須**完成辦理郵件轉遞的所有必要步驟**，安置專員會引導您完成這些步驟。
- **您必須**依照St. Nicholas**維持良好的承租紀錄**公寓原租約的規定**繼續支付租金**，並在整個臨時安置期間。
- 如果您有任何新的合理便利需求，請儘快聯絡您的物業經理。我們將依循NYCHA的標準程序處理所有合理的便利要求。

寵物怎麼辦？



- 若您的寵物（包括狗、貓以及輔助或服務性動物）尚未登記，我們強烈建議您依據NYCHA政策進行登記，這是所有租約的共同要求。
- SNRP會將所有家中的寵物一起遷至臨時公寓，包含服務性動物。

財政補助

從原公寓遷出後，每戶住家都將獲得一筆財政補助金。該筆補助金的目的是幫助抵銷與搬家相關的各項雜支與自付費用。

公寓大小	補助金額
單間公寓	\$100
1間臥室	\$125
2間臥室	\$150
3間臥室	\$175
4間臥室	\$200
5間臥室	\$250

自願永久調遷至第一階段 完成改造的公寓

- 在第二階段評估期間，居民可以表達是否有意願永久搬遷至第一階段已完成改造的空公寓。
- 表達意願不代表保證一定會獲得分配；分配選項將取決於第一階段空屋的可用數量以及全體住戶的意向。
- NYCHA將為有意願的家庭媒合已完成改造的空公寓。
- 獲選的家庭將收到通知，並在做出最終決定前，與其安置專員共同審閱該選項。
- 由於空公寓的數量有限，若拒絕了第一階段已改造公寓的選項，將不會提供第二個選項。
- 拒絕第一階段公寓選項的居民，將透過標準的第二階段施工流程進行臨時安置。



未來展望 / 下一步

第二階段臨時安置流程（遷出）

一般流程

- 一般資訊通知 (GIN)
- 住戶家庭評估與家中物品清點
- 不驅離通知
- 附帶首間臨時公寓選項的合理提前遷出通知
- 臨時公寓參觀

若拒絕最初分配的公寓，

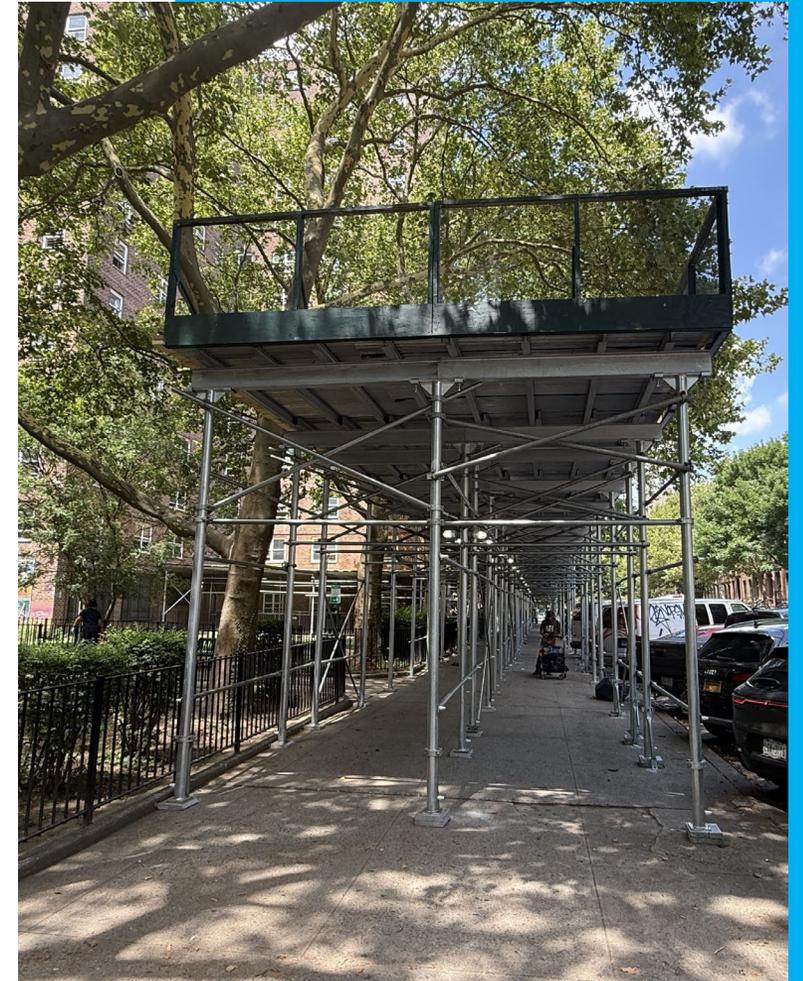
- 提供新的臨時公寓選項與參觀
(總共最多3次選項)

若接受最初分配的公寓

- 14天遷出通知 + 搬家後勤與協調
- 簽署臨時許可協議
- 搬遷日

第二階段臨時安置流程（遷出）

- 臨時安置將從頂樓開始往下進行。從14樓開始，逐層往下推進至1樓。
- 在所有臨時安置完成之前，建築內某些已經完全騰空的區域可能會提早開始施工。
- 住戶仍居住於建築內，所有施工都將依據《租戶保護計畫》（Tenant Protection Plan）進行，該計畫概述了保護居民並將干擾降至最低的安全措施、溝通協定與施工規範。



重要事件：垃圾清運日

- SNRP將在搬家前為第二階段住戶舉辦垃圾清運日，供住戶丟棄不需要的物品。
- 我們鼓勵居民開始確認並整理想要丟棄的物品。
- 搬家公司將在現場協助處理大型物品，如有需要，也會幫忙將物品搬至建築物前方。
- SNRP專員將一對一聯繫第二階段的家庭，以確認是否參與垃圾清運日及是否有任何協助需求。
- 在垃圾清運日到來前，SNRP專員也將進行外展，發放紙箱與打包耗材，並確認需要打包協助的家庭。



重要事件：合理提前遷出通知

- 居民至少會在排定搬家日前60天收到《合理提前遷出通知》。
- 其中將包含提供給您的第一間臨時公寓選項，您的SNRP安置專員會為您安排參觀該公寓的時間。
- 通知書第二頁此句所列的日期，**是您搬家可以排定的最早日期。這「不是」您的確切搬家日期。**您的安置專員將與您協調，將搬家排定在此日期或之後：

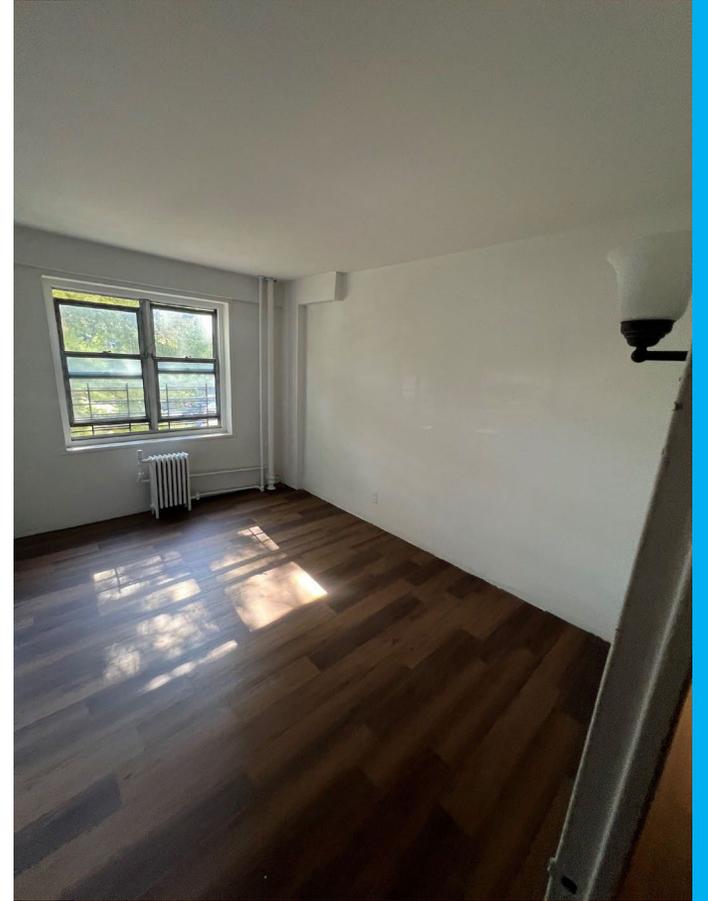
You will be required to vacate your Original Apartment by [REDACTED]

您需要在下列日期前騰空您的原公寓：

The image shows a draft of a 'REASONABLE ADVANCE NOTICE' letter from the New York City Housing Authority (NYCHA). The letterhead includes the NYCHA logo and contact information: 'NEW YORK CITY HOUSING AUTHORITY, 90 CHURCH STREET • NEW YORK, NY 10007, TEL: (212) 306-3000 • http://nyc.gov/nycha'. The title of the letter is 'REASONABLE ADVANCE NOTICE'. The body of the letter contains several redacted areas, indicated by blue boxes. A 'Case #' label is visible next to one of the redacted areas. The letter includes a salutation 'Dear [REDACTED]:' and a paragraph of text that is mostly redacted. Below this, there is a section titled 'This notice guarantees you the following:' followed by three numbered points: 1. Upon completion of the work in [REDACTED], you will be able to return to your Original Apartment or another suitable, decent, safe, and sanitary apartment in the same building or development. 2. NYCHA will pay for your moving expenses to the temporary apartment. NYCHA will provide all necessary moving services at no cost to you, including packing and unpacking of personal belongings. If you decide to return to your Original Apartment, NYCHA will pay the costs of the return move. 3. The temporary apartment will be decent, safe, and sanitary, and all other conditions of the temporary relocation will be reasonable. At the bottom of the page, there is a barcode and the text 'NYCHA 070.751 (03/14/24) v1' and '1 of 2 REASONABLE ADVANCE NOTICE'.

重要事件：臨時公寓參觀

- 收到《合理提前遷出通知》後，您的安置專員會為您安排時間參觀第一間臨時公寓選項。
- 第一個公寓選項是根據您的評估面談結果所安排的，最符合您需求與偏好的選項。
- SNRP安置團隊會最多提供三次臨時公寓選項，每次一個，供您依序決定接受或拒絕。若您拒絕某個公寓選項，該選項將不再保留給您。
- 一旦您接受了某間臨時公寓，您將簽署一份接受書。
- 簽署接受書後，您的安置專員將開始協助您辦理郵件轉遞流程。



重要事件：14 天搬遷通知

- 在您搬家前約兩週，您會收到一份《14天遷出通知》，讓您能為搬家日預作準備。
- 您的SNRP安置專員將與您協調搬家的具體日期與時間，包含所有的搬家後勤安排，以及作為臨時安置流程一部分所需要簽署的文件。
- 請準備好在排定的日期與時間遷入您的臨時安置公寓。搬家作業將在一天內完成。
- 在搬家前夕或搬家當天，您將簽署《臨時安置許可協議》。這份協議將保障您遷回原公寓的權益。



重要事件：搬遷日

- 搬家公司會在排定的時間抵達您的公寓，將您的物品運送至臨時公寓。SNRP專員會在現場協助協調搬家事宜。
- 您將繳回原公寓的鑰匙，並領取臨時公寓的鑰匙。請妥善保管您原來的信箱鑰匙，以便遷回原公寓后繼續使用。
- 搬家公司不會運送易腐壞的冷凍或冷藏物品、藥品或化學品（例如：易燃物、有毒或有毒害物質、清潔劑等）。住戶必須在搬家當天自行運送這些物品。
- 若您發現搬遷過程中有任何個人物品發生遺失或損壞，您必須在搬家日算起的14天內提出損害索賠。



臨時安置流程（施工 + 回遷）



居民回遷後的施工項目

電梯的現代化升級

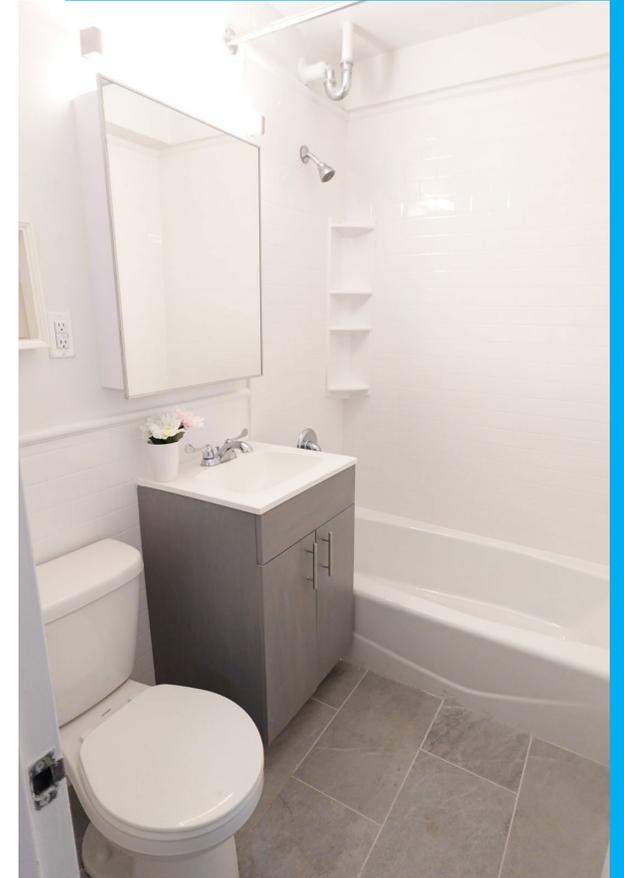
外觀 / 外牆工程

公共區域升級

全新的信箱、包裹箱與投遞口

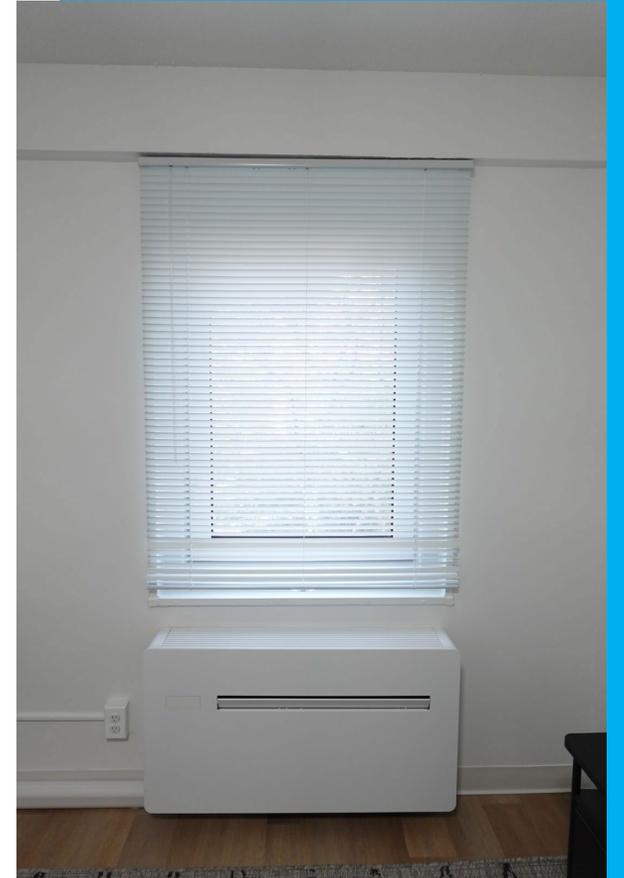
第二階段臨時安置流程（回遷）

- 隨著公寓準備就緒，住戶將陸續遷回，順序與遷出時相同，從頂樓往下依次進行。
- 當可以返回原公寓時，您會收到《完工通知》與《住戶回遷協議》，確認您的公寓已準備就緒。
- 您必須在收到《居民回遷協議》後15天內簽署該協議，以確認您將遷回原公寓。
- SNRP安置團隊將為您排定搬家時間、協調鑰匙的交換，並協助將您的郵件轉遞回原公寓。



第二階段臨時安置流程（回遷）

- 雖然您會搬回一間新翻修的公寓，但建築物其他區域的施工仍將持續進行。
- 施工將依據《租戶保護計畫》進行，該計畫概述了保護住戶並將干擾降至最低的安全措施、溝通協定與施工規範。
- 預計在居民遷回後持續進行的施工項目將包含：安裝全新的信箱與包裹箱、公共區域的升級、外牆修繕與外部隔熱工程。
- 對於13號大樓，電梯的現代化升級工程將在所有住戶搬回後才進行，且升級期間將保持一部電梯正常運作。



居民互動辦公室

277 West 127th Street

(Building 3) Unit 2A

- 星期一 上午10點-下午1點
- 星期二 下午2點-5點
- 星期三 下午2點-晚上6點
- 星期四 上午10點-下午1點
- 星期五 上午10點-下午1點

聯繫我們

(332) 225-5732

info@stnicholaspartners.com

stnicholaspartners.com





答疑

感謝您的參加

