



Gouverneur Gardens Housing Corp.

资本改善计划项目常见问题

更新至 2021 年 8 月 6 日

- 1.1 什么是建设时间表?
- 1.2 哪些建筑将首先/最后完成?
- 2 如何让股东了解项目进度和工作进展?
- 3 我如何知道承包商何时需要进入我的公寓?
- 4 公寓内将进行哪些工作?
- 5 这对股东有什么影响?
- 6.1 如果工人需要进入我的公寓时我不在家怎么办?
- 6.2 他们工作时我可以住在我的公寓里吗?
- 7 如果我有改造过的浴室和/或厨房怎么办?
- 8 如何减少建筑扬尘以尽量减少对股东的影响?
- 9 您是否雇用工人来卸载/重新安装空调、将家具移离工作区和阳台等?
- 10 这些节能是什么? 它们为什么重要?
- 11 什么是联动?
- 12 什么是分计量?
- 13.1 我们为什么要更换窗户?
- 13.2 我们得到什么样的窗口?
- 14 大厅将进行哪些工作?
- 15 石棉怎么样?
- 16 我能控制我公寓的温度吗?
- 17 为什么股东不能对这个庞大的贷款和改善项目进行投票?
- 18 承包商如何获得报酬? 我们如何控制成本?
- 19 什么是变更单, 哪些情况会导致变更单?
- 20 为什么我们不也做 [其他潜在维修] 作为这个项目的一部分?
- 21 涉及哪些实体, 每个实体负责哪些部分的工作?

55 Broad Street, 26th Floor New York, NY 10004

Tel: 212.753.2329 Fax: 212.753.6142

www.solstice.us.com

1.1 什么是建设时间表？

目前的时间表预计施工将于 2021 年 10 月或 11 月开始。整个项目大约需要 3 到 4 年的时间，其中包括计划在所有六座 Gouverneur Gardens 建筑中进行的所有必要维修和升级。

在每个单独的建筑物中，施工预计需要大约 12 个月才能完成，尽管它可能会因每个建筑物所需的工作范围而有所不同。该时间表将分阶段进行，以便一次建造两座建筑物。承包商将在同一 12 个月内同时完成两座建筑物，然后在接下来的 12 个月内完成下一对建筑物，依此类推。在施工期间，工作时间为周一至周五，上午 8 点至下午 5 点。

1.2 哪些建筑将首先/最后完成？

施工将按倒数字顺序建造。今年秋季开工时，5 号楼和 6 号楼将首先完工。3 号楼和 4 号楼将紧随其后，从 2022 年末的某个时间开始。1 号楼和 2 号楼将最后完成，很可能在 2023 年末的某个时间开始。将在施工开始前不少于 1 个月将项目时间表告知股东和居民他们的建筑。

制定此时间表的原因是向 1 号楼和 2 号楼倒退，目前仅有两个与公用事业服务的直接连接存在，并分支为所有其他建筑物提供服务。从现有公用事业配送链的远端开始，它将允许建筑物与现有服务保持连接，并避免在施工期间租用临时锅炉。随着每栋建筑的建成，它与其他建筑断开并直接连接到公用事业，连接建筑物的陈旧地下管道将被废弃。

2 如何让股东了解项目进度和工作进展？

在施工进行时，将每周以多种语言向股东和建筑物的居民发布定期的施工更新通讯。这些每周更新将包括对迄今为止施工进度的简要说明、对未来两周计划工作的全面概述（“两周展望”计划），以及有关股东在该期间可以期待什么的详细信息。

这些两周展望时间表更新将通过 BuildingLink 电子邮件分发以及硬拷贝分发到每个公寓。目前尚未在 BuildingLink 上注册的居民现在可以考虑这样做，因为 BuildingLink 将在施工阶段包含最新的项目信息。

关于项目的任何其他问题都可以直接向 GGHC 聘请的业主代表 Solstice 项目服务 (“SPS”) (见问题 21) 提出。作为业主代表，SPS 将作为项目管理团队，负责管理、协调和协调相关的各个专业和施工实体之间的这项工作，以确保项目尽可能顺利进行。SPS 项目经理是 Freddy Agudelo，他将是所有项目相关活动的主要联系人。Freddy 将在整个项目期间全职现场（周一至周五，上午 9 点至下午 5 点），他将是股东问题和公寓访问协调的首选人。股东可以通过电子邮件 FAgudelo@solstice.us.com 或致电 212-753-2329 分机 350 联系 Freddy。



55 Broad Street, 26th Floor New York, NY 10004
Tel: 212.753.2329 Fax: 212.753.6142
www.solstice.us.com

3 我如何知道承包商何时需要进入我的公寓？

施工前公寓检查将在特定建筑物开始施工前大约 5-6 周进行。

如果在施工期间需要进入公寓，将提前 4 周通知居民，SPS 业主代表将直接联系居民以协调进入他们的公寓。（见问题 6）

4 公寓内将进行哪些工作？

正在更换管道废物和通风管道，这将需要打开公寓厨房和/或浴室的墙壁，以接触和更换废水管。（见问题 5 和 7）

每间公寓的断路器面板将随着建筑物的电气系统升级而更换。每间公寓都将配备一个新的对讲机，并且在电气工程师认为必要时，一些厨房的电源插座将升级为 GFI 插座。

窗户将被更换。（见问题 13）

散热器阀门将随着机械系统升级和新锅炉的安装而更换。（见问题 16）

外部阳台维修将与外墙工程一起进行。损坏的混凝土阳台路缘将被修复，阳台板将被重新铺设以进行适当的排水，并用适合步行的交通涂层和防水系统完成。（见问题 5）

5 这对股东有什么影响？

在整个施工期间，各类工作人员（即总承包商、管道工、电工）将需要多次进入您的公寓。在承包商到达您的公寓之前，必须将所有家具和其他个人物品移离工作区（厨房、浴室、窗户、阳台等），并在公寓入口处清除一条路径。（见问题 8 和 9）

厨房和/或浴室的墙壁需要打开以更换老化的废物和通风管，这些管子一碰就会碎裂，并经常导致泄漏、爆管和洪水。每个独立公寓必须打开墙壁的确切位置将根据施工前公寓检查的结果确定。如果有机会在不打破瓷砖墙的情况下进入废水管道，例如打开厨房/浴室墙壁对面的石膏板并从背面进入管道，这就是承包商会做的事情。在某些情况下，可能需要暂时拆除厨柜，在这种情况下，承包商将在工作完成后重新安装。尽管在可能的情况下会避免这种情况，但需要切开一些带有瓷砖和/或自定义后挡板的墙壁。（见问题 7）

为完成断路器更换，需要多次停电，并将根据您的公寓线路进行。电力关闭只会在工作时间内发生，并且一次只能关闭大约 6 小时的时间。受影响的居民将至少提前 2 周收到任何计划关闭的通知，并且将在工作日结束时恢复供电。

为了完成废水管线更换，需要多次停水，并将根据您的公寓管线进行。仅在工作时间内安排停水，并在工作日结束时恢复供水。替代浴室将提供给股东，无论是在社区房间还是可能在每栋大楼内的指定空置公寓中。

对于阳台维修，必须在开始外墙工作之前清除阳台上的所有个人物品（即家具、花盆、地毯）。根据 DOB 和现场安全规定，在施工期间，阳台将始终为受控访问区 (CAZ)，严禁任何未经授权的



55 Broad Street, 26th Floor New York, NY 10004

Tel: 212.753.2329 Fax: 212.753.6142

www.solstice.us.com

访问。一旦建筑物用脚手架移动，由于索具设备靠近并且有物体或碎片在头顶上坠落的风险，它会在阳台上产生安全问题。工作开始时，阳台门将被挡在外面，阳台仅限项目人员进入。

6.1 如果工人需要进入我的公寓时我不在家怎么办？

由于该项目的范围和复杂性，股东和居民必须在完成工作所需的时间内提供进入他们公寓的通道。如果某些公寓在需要时被拒绝或以其他方式不被授予，这将延迟工作进度并延长所有股东的建设时间表和成本。

如果您要在需要进入时离开您的公寓，您应该提前将一套钥匙留给管理人员（或邻居），以便他们可以代表您提供访问权限。每当承包商在公寓内工作时，他们都将由 SPS 业主代表和/或 Gouverneur Gardens 建筑工作人员陪同。

6.2 他们工作时我可以住在我的公寓里吗？

股东可以在工作期间留在他们的公寓里，但是，这取决于您的个人喜好和舒适程度。工作区将被封闭起来，将公寓的其余部分作为宜居空间。也就是说，会有噪音和潜在的灰尘（尽可能减少，请参阅问题 8），居民可以预期工人会在一天中进出。

股东不必在一夜之间腾出他们的公寓。墙壁永远不会在一夜之间敞开。当工作需要几天才能完成时，墙壁上的所有开口将在每天结束时暂时密封，并在第二天早上重新开放。

7 如果我有改造过的浴室和/或厨房怎么办？

我们了解到许多股东已经升级了他们的公寓装修。承包商将尽最大努力避免损坏橱柜和其他定制工作，但是，这可能并不总是可行的。当必须访问墙壁时，它们将使用原始标准建筑瓷砖进行修复。如果您能够提供额外的替换瓷砖以匹配您的定制饰面，承包商将使用它们来修复您的公寓。

8 如何减少建筑扬尘以尽量减少对股东的影响？

当承包商在公寓内工作时，将安装塑料保护装置，以在工作地点周围形成围栏。这将有助于控制工作区域（如浴室或厨房）内的灰尘。动力切削工具将需要粉尘回收系统。将安装额外的保护装置以保护有承包商活动的公寓楼层，包括工作区和从前门通往工作区的通道。工作完成后，塑料保护层将被移除，工人将在一天结束时清洁该区域。

在项目的外墙修复部分，承包商将使用带有 OSHA 要求的真空附件的研磨机，以最大限度地减少灰尘扩散。公寓位于附近进行外墙施工的居民应在工作时间内关闭窗口，以防止灰尘进入公寓内部。



9 您是否雇用工人来卸载/重新安装空调、将家具移离工作区和阳台等？

GGHC 正在探索聘用临时支持人员的选项，他们将致力于协助股东拆除和重新安装空调机组以及搬迁家具和其他个人物品，以完成建设工作。

10 这些节能是什么？它们为什么重要？

纽约市地方法第 97 号为所有超过 25,000 平方英尺的建筑物规定了建筑物排放限制和基准期限。就目前的建筑物而言，如果不进行任何这些升级，GGHC 可能会受到 2030 年每年大约 600,000 美元的碳罚款。

电气、机械和建筑围护结构（窗户、外墙、屋顶）改进的集体效应将减少整体能源使用和排放，从而将建筑的 2030 年碳排放量减少大约一半。

此外，安装 Cogen 预计每年可将建筑物的能源成本降低约 700,000 美元。这是因为建筑物将不再需要从联合爱迪生公司购买蒸汽来加热家用热水供应，蒸汽可能是一种昂贵的能源形式。此外，Cogen 将产生额外的电力供建筑物使用，从而减少必须从联合爱迪生公司购买的电力。（见问题 11）

11 什么是联动？

热电联产是一种非常有效的技术，可以产生一些现场建筑电力，否则这些电力将从联合爱迪生公司购买，并利用过程中产生的废物来有效地制造生活热水，而无需在非供暖季节运行锅炉。它也被称为热电联产 (CHP)，因为热电联产同时产生热量和电力。

12 什么是分计量？

当建筑物采用分表计量时，每个个人股东只需为自己公寓的公寓电力使用付费，而不是由建筑物居民集体分担公寓内的能源成本。

如果实施分表计量，整个建筑范围内的能源消耗预计将减少（最多）20%，合作社将更接近于实现其根据地方法 97 规定的能源目标。如果实施分计量，空调费也将被取消。

分表计量目前不是该项目范围的一部分，但是，由于其潜在的好处，正在对其进行探索。



13.1 我们为什么要更换窗户？

大约 20 年前安装的窗户是当时的技术设计，但是，它们的使用寿命已接近或接近尾声。密封条和挡风雨条现在已经损坏，而且这些窗户的设计并不是为了在供暖季节安装空调机组。新窗户将防止空气和水泄漏，从而形成气密和水密密封。这种能源效率将为我们节省大量的能源成本。

现在更换窗户而不是等待 5 年或 10 年直到状况更糟的另一个重要原因是融资。窗户的资金以 0% 的利率提供。由于它是大型建筑项目的一部分，而不是独立项目，这有助于大幅降低更换成本，从而使安装更具成本效益。这些费用包括施工保证金、保险、建筑师/工程费用、脚手架和其他激活费用、申请费和许可证，以及相关的法律费用。无论总项目是 2000 万美元还是 5000 万美元，其中一些费用是静态的，而其他费用则是浮动的。如果在 5 到 10 年内将窗户更换作为一个独立项目进行，成本会显著增加，需要进行大量评估和/或增加运输费用。

13.2 我们得到什么样的窗口？

新窗户将是带有铝制框架和防虫网的双悬窗。新框架将比现有窗框更薄，允许更大面积的玻璃和更多自然光进入建筑物内部。

承包商将在建筑范围内的窗户更换发生之前，在建筑的一个公共区域完成示例窗户安装。样品安装完成后，欢迎股东近距离查看新窗口，并更好地了解其在公寓内的外观和感觉。

14 大厅将进行哪些工作？

承包商将更换所有大堂入口处的店面。邮箱和对讲机也将被更换。在大堂内部，将有一些照明升级和绘画。机构风格的砖块要么用石膏板覆盖，要么保持原样，但是，最终的设计细节仍在进行中，将得到董事会的批准。

15 石棉怎么样？

检测到的唯一含石棉材料 (ACM) 位于大堂天花板的管道配件和大堂店面的嵌缝中。没有石棉会在公寓墙壁内受到干扰。



55 Broad Street, 26th Floor New York, NY 10004
Tel: 212.753.2329 Fax: 212.753.6142
www.solstice.us.com

16 我能控制我公寓的温度吗？

结合新的锅炉和低压蒸汽系统，现有的手动散热器阀门正在被新的恒温控制阀和传感器取代。这并不包括恒温器；然而，它可以在寒冷的冬季更好地控制温度。

此外，新的蒸汽疏水阀将通过在单独的管线上进行更好的热控制来减少建筑物的热管碰撞和过热。

17 为什么股东不能对这个庞大的贷款和改善项目进行投票？

批准贷款不需要股东投票。此外，之前的 GGHC 贷款未由股东投票表决。当被特别问及这个问题时，HDC 副总裁 Susan O'Neill 表示：“董事会对公司股东负有信托责任，并确保建筑物和场地得到良好维修……工作范围和融资机制由董事会决定。HPD 和 HDC 在确定工作范围或如何支付时不要要求董事会获得股东同意。如果资本评估，董事会只需要股东同意 需要为这项工作提供资金。”

18 承包商如何获得报酬？我们如何控制成本？

该项目的整个工作范围被分解为 AIA（美国建筑师协会）价值表，它本质上是每个单独工作项目和每个工作项目的相关成本的逐项清单。承包商拖欠工资，这意味着他们只收到工程团队已完成并批准的工作的报酬。

每个月，承包商将提交一份付款申请，显示他们在该月期间针对价值表中的每个行项目完成的工作百分比。项目工程师 (Lawless + Mangione) 将审核付款申请，验证其与合同文件（计划和规格）的一致性以及现场工作进度。如果一切正确，他们将证明付款申请。

一旦付款申请获得项目工程师的认证，在任何付款到期之前，必须由 HDC 的建筑师 James Yankopoulos R.A. 审查和批准，他被指派监督该项目。然后向承包商支付在该期间完成的工作应付总金额的 90%，并预扣 10% 作为保留金，在项目结束时支付。

19 变更单如何运作？什么样的情况会导致变更单？

变更单代表对建筑合同的修改，它改变了承包商的工作范围和/或时间表。在变更单生效之前，承包商必须提交一份提案供工程师审查，工程师将确定是否需要变更单来完成工作并验证额外成本是否与当前的价值计划一致（即，每平方英尺、每线性英尺等相同的单价）。工程师和承包商批准变更单后，将提交给业主（Gouverneur Gardens）和 HDC 进行最终验收。在添加到合同之前，所有变更单都将得到业主、工程师、承包商和 HDC 的同意和批准。

当前范围内包含的任何工作时间超过预期不会导致变更单。承包商根据完成的工作获得报酬，无论需要多长时间，因此尽快完成工作符合承包商的最佳利益。

如果需要进行最初未计划的额外工作（即，解决隐藏在墙内且直到墙打开时才知道的现有隐藏条件），则可能会导致需要额外费用和时间表的变更单来完成额外的工作。



唯一会导致变更单的时间表延迟是如果在需要访问公寓的日子没有授予访问特定公寓的权限。由于该项目非常复杂，因此需要多个专业分包商的参与，他们将被安排在公寓内进行工作。如果他们无法在某一天进入公寓完成他们的工作，则可能会有延长时间表的变更单，并增加将分包商工作重新安排到另一天的成本。（见问题6）

20 作为该项目的一部分，为什么我们不也进行 [其他潜在维修]？

由于建筑物的年龄，肯定还有许多其他可以改进的地方。然而，可用于资助该项目的资金有限，必须优先考虑提高建筑物范围内的能源效率的最紧迫的问题和总体目标。

21 涉及哪些实体，每个实体负责哪些部分的工作？

工程团队：

Lawless + Mangione Architects | Engineers

Basil Taha, <i>工程师</i>	正面
Anthony Orlando, <i>建筑师</i>	正面
Christopher Hartnett, <i>工程师</i>	电气
Darko Dimitroski, <i>工程师</i>	电气
Jose Martinez, <i>工程师</i>	机械的
Chris Vitelas, <i>工程师</i>	视窗

施工队：

Xinos Construction Corp. (总承包人)

Tony Ksinos, <i>总统</i>	现场工作，混凝土，铺路
George Ksinos, <i>副总统</i>	外墙维修
Milton Kalarakis, <i>专案经理</i>	屋顶、防水、框架、室内装饰

Controlled Combustion (分包商)

Michael Bendjouya, <i>总统</i>	机械、洒水器、锅炉、热电联产
------------------------------	----------------

Regional Electrical (分包商)

Glen Harrington, <i>总统</i>	电力、发电机、热电联产
----------------------------	-------------

Latty's Plumbing (分包商)

Stanley Robinson, <i>项目协调员</i>	水暖
--------------------------------	----



ASK Construction (分包商)

Anastasia Alexiadis, *总统*

窗户安装

业主代表/项目管理团队:

Solstice Project Services, LLC

Freddy Agudelo, *项目经理 (现场)*

Nicole Petrilli, *高级项目经理*

Ken Lupano, *执行董事*



55 Broad Street, 26th Floor New York, NY 10004

Tel: 212.753.2329 Fax: 212.753.6142

www.solstice.us.com