

# 社区 保护法案

获取、创建、保护和加强波士顿市内的开放空间、历史资源和经济适用房



# CPA 资金

- **业主**
  - 支付1%的房产税附加费
- **低收入老年人和业主**
  - 是免税的；房主平均每年支付41美元
- **每年募集的资金超过 2000 万美元**
  - 资金只能用于资助经济适用房、历史保护、开放空间和娱乐项目
- **各州额度匹配**
  - 来自全州的房地产转让费为 CPA 信托基金提供资金。这种匹配使我们的资金池每年增加到2800万美元以上。



# CPA 项目亮点

社区保护统计--2022财政年度融资



# CPA 统计数据

- 我们保存了 90多座历史建筑、遗址、船只和文物
- 利用 CPA 资金种植了 250多棵树，帮助波士顿的树形改造
- 修复和创建了 60多个操场和娱乐场所
- 我们创建了城市农场和社区花园
- 保护和修建了近 1300套的经济适用房，这包括自有住房单元
- 为退伍军人、老年人、艺术家和无家可归者提供支持性住房项目
- 为两个支持首次置业和防止流离失所的项目提供了超过 2000万美元的资金



# 2018-2022年的五轮融资

到目前为止，社区保护计划已经资助了 **244 个项目**，并提供了超过 **1.19 亿美元** 的资金。

2018 至 2022年，我们支持了 **37** 个经济适用房项目、**98** 个开放空间和娱乐项目，以及 **109** 个历史保护项目。



# ONE+Boston, 全市

波士顿家居中心

**one+**  
**BOSTON**  
For your first home

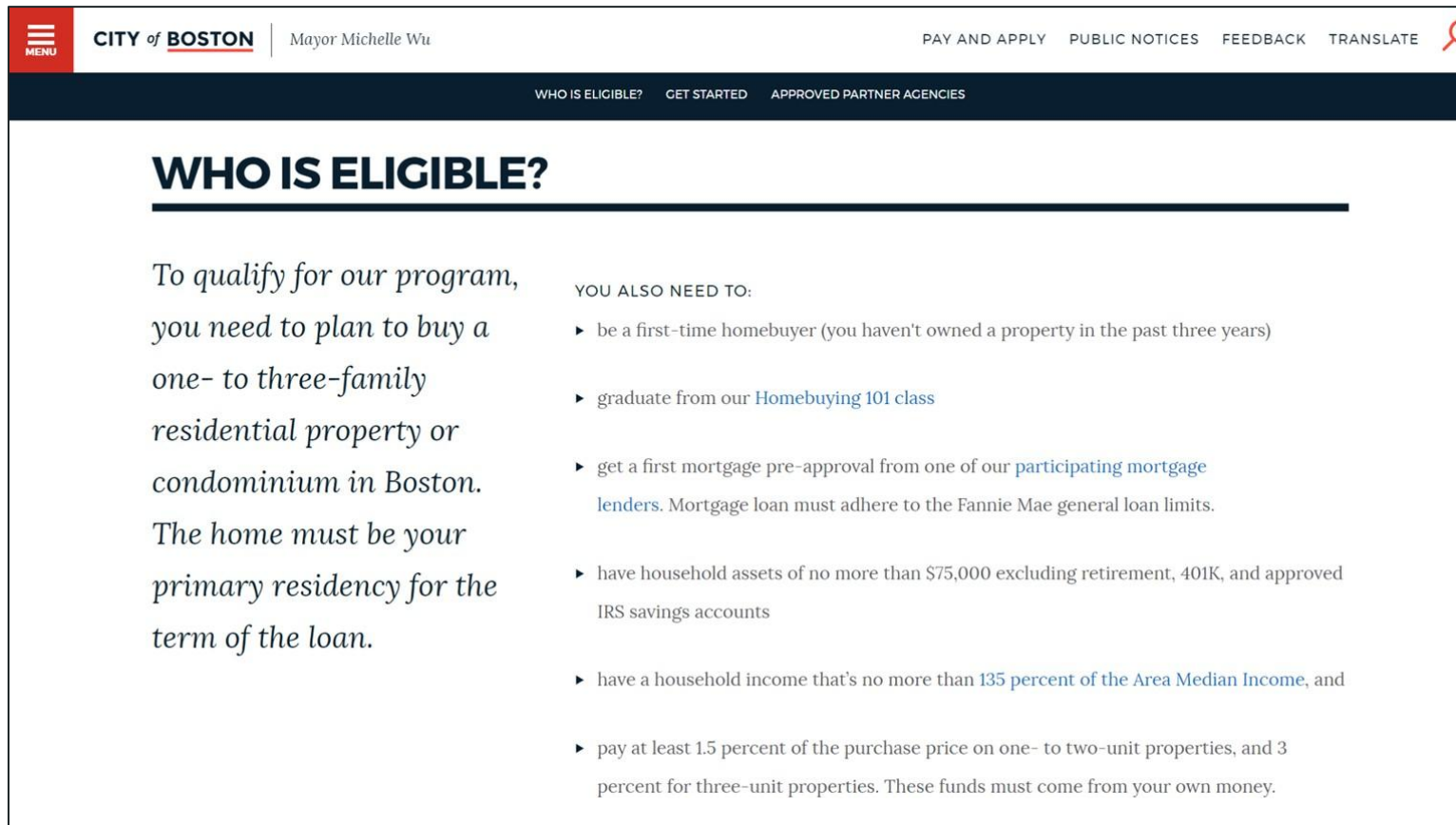


## CPA 奖金: 12,800,000 美元 (2019-2021年)

- ONE+Boston 首次购房者计划支持增加经济适用房。
- 该计划结合了通过马萨诸塞州住房合作关系 (MHP) 提供的 ONE 抵押贷款的折扣利率, 以及波士顿住房中心提供的更多首付/房屋购买手续费援助,
- 该计划的目的是增加低收入波士顿居民的购买力, 使他们能够买得起波士顿的房子。
- 为了符合资格, 购买者的收入必须达到或低于100%的AMI。

# ONE+Boston, 全市

波士顿市住房中心已经完成了 **169 笔 ONE+贷款**，首付和房屋购买手续费援助为 **2,942,068美元**，利息补贴为**2,233,375美元**。



The screenshot shows the City of Boston website with the following content:

**CITY of BOSTON** | Mayor Michelle Wu

PAY AND APPLY PUBLIC NOTICES FEEDBACK TRANSLATE

WHO IS ELIGIBLE? GET STARTED APPROVED PARTNER AGENCIES

## WHO IS ELIGIBLE?

To qualify for our program, you need to plan to buy a one- to three-family residential property or condominium in Boston. The home must be your primary residency for the term of the loan.

YOU ALSO NEED TO:

- ▶ be a first-time homebuyer (you haven't owned a property in the past three years)
- ▶ graduate from our [Homebuying 101 class](#)
- ▶ get a first mortgage pre-approval from one of our [participating mortgage lenders](#). Mortgage loan must adhere to the Fannie Mae general loan limits.
- ▶ have household assets of no more than \$75,000 excluding retirement, 401K, and approved IRS savings accounts
- ▶ have a household income that's no more than [135 percent of the Area Median Income](#), and
- ▶ pay at least 1.5 percent of the purchase price on one- to two-unit properties, and 3 percent for three-unit properties. These funds must come from your own money.

该计划目前有效，请发邮件至[BHC-ONEPLUS@BOSTON.GOV](mailto:BHC-ONEPLUS@BOSTON.GOV) / 致电 617-635-4663 联系



# 牙买加普莱恩，华盛顿3368号， 松树街旅馆和社区建设者

---



## CPA 奖金: 1,500,000 美元 (2020年)

- 202 套经济适用房
- 结合松树街旅馆的服务，提供140套支持性永久住房和62套的中低收入住房。
- 这是该市历史上最大的新建筑支持性住宅项目。



# 莱纳公园 CDC 操场，多尔切斯特

## 莱纳公园 CDC



**CPA 奖金：600,000 美元**  
**( 2019年)**

- 在莱纳公园的经济适用房附近建造一个新的公园，用于家庭日间照料项目和社区活动。由年轻人和居民设计。



# 巴纳德广场公园，南波士顿

## 巴纳德广场公园公司



CPA 奖金额：150,000美元（2020年）

- **项目概述：**  
创建一个社区公园：包括纪念性长椅、可供轮椅通行的菜地、树木、灌木、蝴蝶园、小酒馆式的座位和一个休闲滚球场。



# 拉丁美洲协会总部，米申希尔



CPA 奖金额：850,000美元（2019年）

- **项目概述：**  
修复建筑外部特征，砖石修复和屋顶修复
- 建于1912年
- 为数千名拉丁裔青年服务的非营利组织 Sociedad Latina 的总部。

自 1968 年以来，Sociedad Latina 一直在与拉美青年和家庭合作，以结束其社区内贫穷、获得保健服务不平等以及缺乏教育和职业机会的恶性循环。他们正在为拉美裔年轻人当前面临的最关键问题引入创新的解决方案。

# 罗克斯伯里，海利大厦



CPA 奖金额: 141,900 美元 (2021年)

- **项目概述:**  
修复和恢复历史悠久的 1915 年 Haley House 面包店咖啡馆大楼，对其外部进行砖石修复。
- Haley House 的各种项目服务于各种被边缘化的人，特别是无家可归和食物不安全的人、那些刚出狱的人以及失业的人。



# CPA的州法律要求

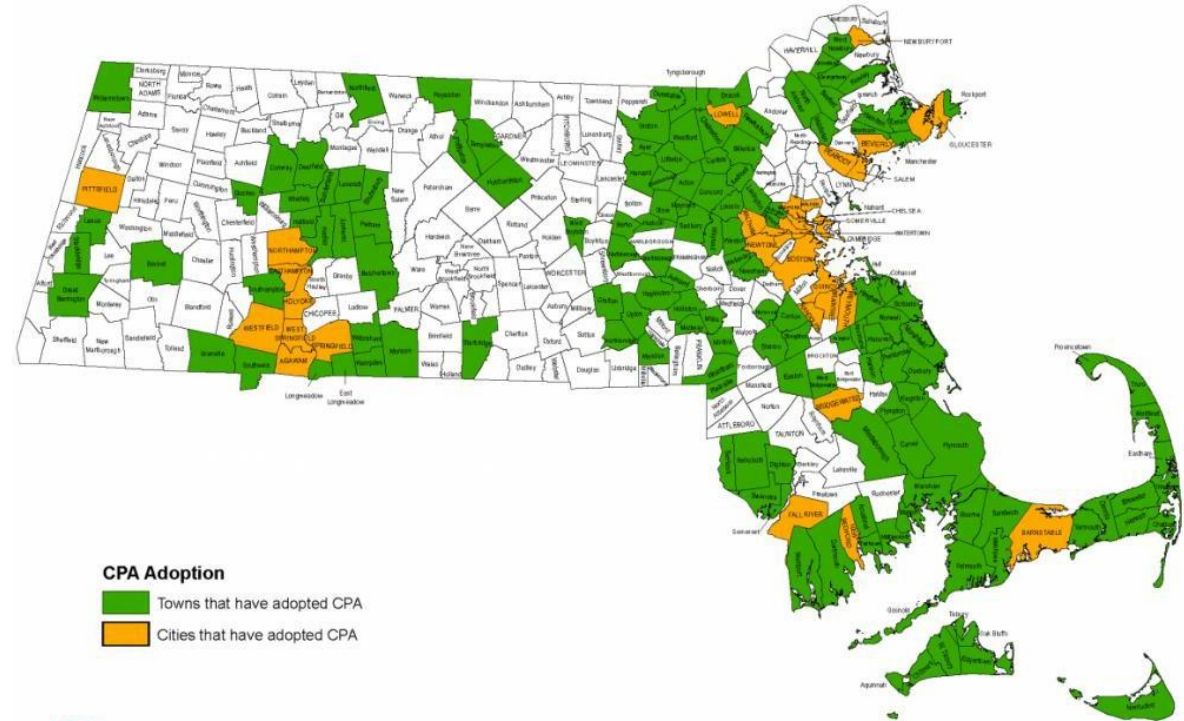


# 州法律规定的规则

- 每年 CPA 资金的 10% 必须用在每个桶里：  
历史保护、经济适用房、开放空间和休闲娱乐
- 最多可将 5% 的资金用于管理费用
- 只有基本工程项目可以得到资助--没有维护、运营或计划。
- 受益者可以是公共和私人实体，非营利和营利性的。
- CPA 可用于：**获取、创建、保护、支持、修复/恢复**

## Community Preservation Act Adoption

November 2019



# CPA资金的允许用途

《社区保护法案》对 CPA 资金的允许用途进行了法定限制，并对具体用途进行了严格界定，其中包括：

- 获取、创建、保护和支持社区住房；
- 获取、创建和保护开放空间；
- 修复和恢复用社区保护资金创建或收购的开放空间；
- 获取、创建、保护、修复和恢复用于娱乐的土地；
- 获取、保护、修复和恢复历史资源。

所有提议的项目必须符合第44B章中定义和要求的条款

# CPA 委员会

向市长和市议会推荐项目





# 谁参与



## 市长:

- 从特定的理事会和委员会中任命5名成员
- 市长审查 CPA 计划中的项目



## 市议会:

- 任命4名社区居民加入 CPA 委员会
- 市议会做出资助 CPA项目的最终决定



## CPA 委员会:

- 制定年度计划, 批准年度预算
- 审查项目提案并提出资助建议



## CPA 工作人员:

- 管理 CPA 项目并协助 CPA 委员会的工作
- 与市长、申请人和市议会紧密合作

# 我们的 CPA 委员会成员



**Felicia Jacques**  
CPC主席

---

地标委员会



**William Epperson**

---

波士顿公园和娱乐委员会



**Kate Bennett**

---

波士顿住房管理局



**Carol Downs**

---

BPDA理事会成员



**Michael Parker**

---

保护委员会

# 我们的 CPA 委员会成员



**Madeligne Tena**

---

**CPC 普通会员**



**Ying Wang**

---

**CPC 普通会员**



**Kannan  
Thiruvengadam**

---

**CPC 普通会员**



**Matt Kiefer**

---

**CPC 普通会员**

# CPA 程序

申请及资格要求



# 允许的用途 - 经济适用房



首次购房者计划



创建可负担的出租房



反流离失所计划



创建可负担的住房 房屋所有权

- **获得:** 房产购置、赠与、租赁、租购,
- **创建:** 使其存在或导致其存在
- **支持:** 提供补助、贷款、租金援助、利率减免、社区住房援助
- **保护:** 保护个人或不动产免受伤害、伤害或破坏
- **修复和恢复:** 如果用CPA 资金收购或创建的

# 允许的用途--历史保护



建筑  
物



构筑  
物



船  
只



房  
产



文件或艺术  
品

- **获得:** 购置房产或购买, 将需要一个保护限制
- **修复和恢复:** 进行基本的修缮或特别的维修
- **保护:** 保护个人或不动产免受伤害、损害或破坏

资助被列入国家历史遗迹登记册的历史资源, 或被波士顿地标委员会确定为对城市或城镇的历史、考古、建筑或文化具有重要意义的资源

- 仅用于外部资产改良
- 没有宗教画像

# 允许的用途--开放空间和娱乐场所



社区花园和城市农场



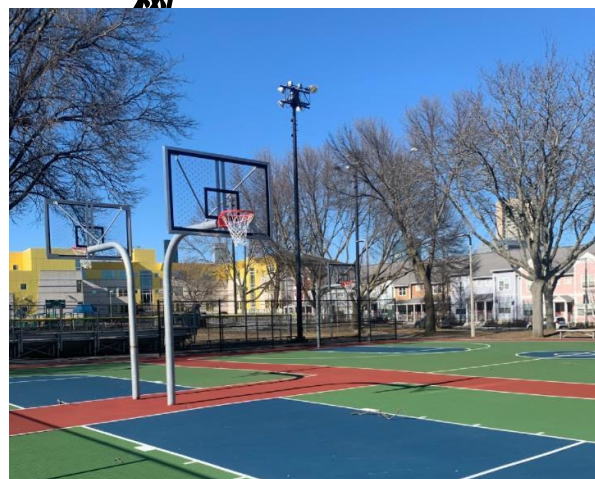
池塘前空地和植树



保护性土地和步道



操场



篮球场和运动场

- **获得:** 获得财产或购买将需要一个保护限制
- **创建:** 使其存在或导致其存在
- **修复和恢复:** 对娱乐场所进行资产改良或特别维修, (仅用于使用CPA资金购买的空地)
- **保护:** 保护个人或不动产免受伤害、损害和破坏
- 无人造草坪-- 见第 44B 章规定

# 不允许的用途

---

- CPA 资金不得用于维护、规划或运营
- 取代用于现有开支的资金，即使这些资金用于社区保护目的；
- 为运动场购置人造草坪；
- 供赛马或赛狗之用，或用作兴建体育馆、体育馆或类似建筑物；
- 违反《马萨诸塞州宪法》的反援助修正案
- 根据波士顿 CPA 的政策，资金不得用于建筑物的内部装修



# 第一步： 确定您的项目

确定您的项目，访问我们的网站，如有问题，请联系 CPA 工作人员。



# 确定您的项目

- 您必须与市长住房办公室（MOH）联系。
- CPA 在每一轮融资中都会与 MOH 发布一份联合提案建议（RFP），并对融资提出具体要求。
- 您必须有开发经验或与有经验的开发商合作。
- 住房开发需要大量资金，您有足够的资金吗？
- 您是在建造出租房还是自住房？您是在获取土地来建造住房吗？
- 资金可以用来保持支付能力，但资金不能用于翻新以前的住房。

# 确定您的 HP 项目

- 您有场地控制权吗？
- 您的房产登记在案了吗？
- 您有关于房产历史名称的文件吗？
- 您有条件评估吗？基本建设总体计划对建筑的组织 and 结构进行评估？保护计划是由历史保护公司或专业人士完成的？
- 您的基本建设总计划、条件评估或保护计划是什么时候制定的？
- 您的项目是一个礼拜场所还是属于一个宗教组织？
- 一旦获得资助，谁将负责项目的管理和维护？

# 确定您的公园/娱乐项目

- 您是否有一个公园、开放空间或娱乐项目？
- 你是在申请设计、建造还是收购？
- 您开始设计了吗？（CPA不支持没有构造元素的设计）。
- 您是业主吗？您是否拥有业主的现场控制权？
- 您的项目是在公共土地上吗？您是否与州或市机构合作？他们是否批准您的项目？
- 一旦获得资助，谁将负责项目的管理和维护？

# 第二步： 填写资格审查表

在您查阅了我们网站上的所有 CPA 信息，参加了信息会议后，请与 CPA 工作人员讨论您的项目，并填写所需的资格表。



# 第三步： 完成 CPA 申请

CPA 工作人员将审查您的项目，并确定它是否可以根据《社区保护法案》的要求得到资助。如果是这样，您将收到一份邀请函，请您填写一份申请，从而有机会获得社区保护的资助。

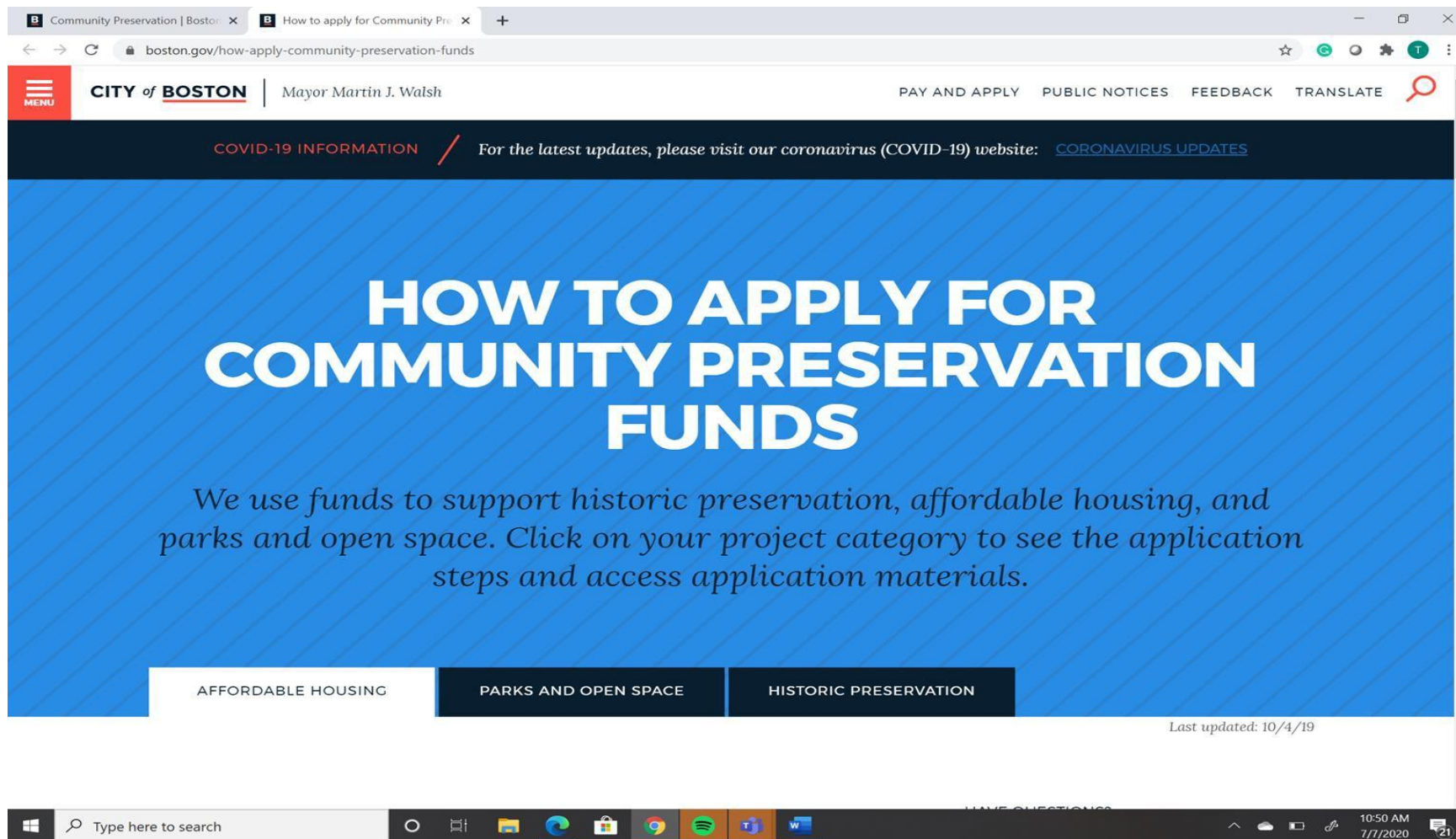


# 第四步： 项目提交审查

CPC 委员会将审查提交的申请，并向市长和市议会提出建议，对资金进行最终投票。



# 如何申请



## 如何申请社区保护基金





# CPA 拨款协议

CITY OF BOSTON  
COMMUNITY PRESERVATION COMMITTEE



## GRANT AGREEMENT

PROJECT NAME:

PROJECT LOCATION:

DATE OF APPROPRIATION: March 31, 2021

PROJECT DESCRIPTION: *description with smaller font: the project description; no longer than a couple of sentences to match that of the City Council. If necessary, a more detailed description can be added in the Project Application and Statement of Grant Award page.*

PROJECT SPONSOR/APPLICANT:

GRANT RECIPIENT:

GRANT RECIPIENT VENDOR:

CONTRACT NUMBER:

ASSESSOR'S NUMBER:

BEGIN DATE:

END DATE:

ACCOUNT	FUND	DEPT ID	PROGRAM	CLASS	PROJECT	BUD REF	FUNCTION	AMOUNT
52925	204	138710	0000	0000		2021	N/A	

- 具有法律约束力的协议
- 拨款协议条款可能包括契约限制（永久性限制）
- 15年的承诺
- 多年的收回条款
  - 五 (5) 年 **100%**
  - 十 (10) 年 **75%**
  - 十五 (15) 年 **50%**
- 拨款协议是不可谈判的
- 获得 CPA 资金的项目预计将在24个月内完成

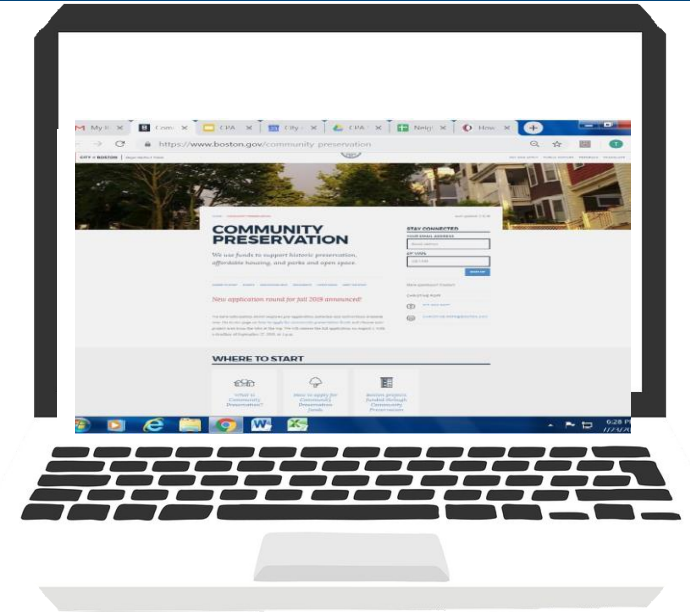
# CPA 申请

## 承诺事项

- **如果一个项目没有得到资助，请不要放弃。**我们最强的项目会提交给 CPA 委员会，我们希望通过合作使您的项目成为其中之一。
- 每年都有资金，我们非常鼓励重新申请。

## 访问我们的网站

[WWW.BOSTON.GOV/CPA](https://www.boston.gov/cpa)



## CPA 团队

- **Thadine Brown, 主任**- [thadine.brown@boston.gov](mailto:thadine.brown@boston.gov)
- **Gillian Lang, 历史保护顾问**- [gillian.lang@boston.gov](mailto:gillian.lang@boston.gov)
- **Courtney Whelan, 历史保护顾问**- [courtney.whelan@boston.gov](mailto:courtney.whelan@boston.gov)
- **Brendan Killarney, 合同管理员**- [brendan.killarney@boston.gov](mailto:brendan.killarney@boston.gov)