

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68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



CPA 统计数

据

- 我们保存了 **125** 多座历史建筑、遗址、船只和文物
- 利用 CPA 资金种植了 **305** 多棵树，帮助波士顿的树形改造
- 修复和创建了 **90** 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 **2,100** 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 **2800** 万美元的资金



2018-2024

到目前为止，社区保护计划已经资助了 **346 个项目**，并提供了超过 **1.92 亿美元** 的资金。

2018 至 2024 年，我们支持了 **54** 个经济适用房项目、**133** 个开放空间和娱乐项目，以及

159 个历史保护项目。



什么是地区中位收入 (AMI)

- 用于评估收入资格的标准称为地区中位收入 (**AMI**)。由于每个地区的生活成本和收入水平各不相同, **AMI** 是根据您所在的地区和家庭人数来计算的。
- 一个四人家庭, 如果收入达到 **AMI** 的 **80%**, 年收入约为 **118,720 美元**。如果收入是 **AMI** 的 **30%**, 年收入为 **44,520 美元**。
- 地区保存法 (CPA) 支持高达 **100% AMI** 的住房, 对一个四人家庭来说, 年收入约为 **148,400 美元**。



The screenshot shows the City of Boston website for the ONE+Boston Homebuyer Program. The header includes the City of Boston logo, Mayor Michelle Wu's name, and navigation links for Information and Services, Public Notices, Feedback, and Translate. The main content area features the program title 'ONE+BOSTON HOMEBUYER PROGRAM' and a sub-header 'MAYOR'S OFFICE OF HOUSING BOSTON HOME CENTER'. Contact information includes an email address (BHC-ONEPLUS@BOSTON.COV), a phone number (617-635-4663), and a physical address (43 HAWKINS STREET, BOSTON, MA 02114) with operating hours (Monday through Friday, 9 A.M. - 5 P.M.). A navigation bar at the bottom of the page includes links for 'WHAT IS ONE+BOSTON?' and 'APPLYING FOR THE PROGRAM'.

CPA 奖金: 16,800,000 美元 (2019-2021 年及 2024 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伙伴关系 (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。

The screenshot shows the 'WHAT IS ONE+BOSTON?' section of the City of Boston website. It features two columns of text and a table. The left column is titled 'A MORTGAGE WITH A HEAVILY DISCOUNTED FIXED INTEREST RATE' and describes the program's interest rate benefits. The right column is titled 'AFFORD MORE WHEN BUYING A HOME IN BOSTON' and includes a table comparing mortgage costs for conventional, ONE mortgage, and ONE+Boston options. The table has four rows: Purchase Price, Your Down Payment Funds, Interest Rate, and Private Mortgage Insurance. The bottom of the page includes a link for 'APPLYING FOR THE PROGRAM'.

MORTGAGE TYPE	CONVENTIONAL	ONE MORTGAGE	ONE+ BOSTON
Purchase Price	\$306,000	\$397,000	\$450,000
Your Down Payment Funds	\$15,300	\$5,955	\$6,750
Interest Rate	3.5%	3%	2%
Private Mortgage Insurance	\$322	\$0	\$0

全市 ONE + Boston 计划

截至 2024 年 4 月，波士顿市住房中心已经通过 ONE+ 贷款 (ONE+ Loans) 计划帮助了 **343** 位购房者！提供了 **5,521,745** 美元的首付款和过户费用援助，以及 **4,870,436** 美元的利息补贴。

One+Boston [视频](#)



请访问 homecenter.boston.gov 网站或致电 617-635-4663。



Woodbury 大楼
East Boston



Morton Village
Mattapan



4345-4351 Washington St
Roslindale

CPA 金额: 14,000,000 美元

项目介绍

该计划旨在防止居民被迫搬迁，通过资助负责任的开发商收购现有的市场租赁单位，并将其改为低收入和中等收入波士顿居民使用的契约限制住房。



CPA 金额 (2018) : 150,000 美元

CPA 金额 (2022) : 343,000美元

项目介绍:

修复和恢复 1804 年集会所的西入口, 并建设无障碍坡道, 以便将原教堂圣所重新用于社区会议和艺术空间。

Schooner Roseway - 市中心

Fan Pier, Boston, MA 02210
年

历史保护 - 2018年, 2021年, 2022



CPA 金额 (2018) : 250,000 美元

CPA 金额 (2021) : 100,000 美元

CPA 金额 (2022) : 360,000 美元

项目介绍:

修复和翻新这艘建于1925年的历史船只的框架和压舱物, 确保其继续作为波士顿地区资源有限学生的教育空间。



Franklin Field 长者花园, Dorchester

Ames St. 和 Westview St, Dorchester, MA 02124

开放空间和娱乐 - 2020年, 2023年



CPA 金额 (2020): 250,000美元

CPA 金额 (2023): 495,000美元

项目介绍

第一期和第二期的资金用于在 Franklin Field BHA 住房区打造社区花园空间, 并增加一个传粉花园来促进园艺发展。

Edgewater食物森林, Mattapan

640 River St 和Burmah St, Boston, MA 02126

开放空间和娱乐 - 2022年



CPA 金额: 104,369美元

项目介绍:

将一块 11,816 平方英尺的空地改造成一个新的社区食物森林, 供居民进行各种休闲活动, 包含开发社区花园、步道和公园空间。

CPA 的州法律要求

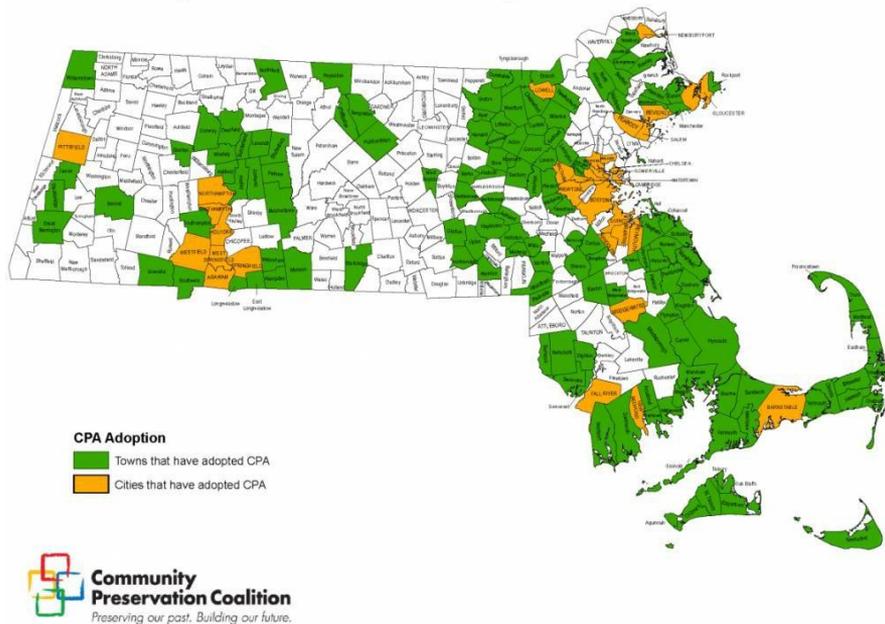


州法律规定的规则

- 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 资金

CPA 资金禁止用于什么用途？

禁止用于维护、编程或运营

禁止用于室内工程，仅用于外部资本改善，波士顿 CPA 的政策决定

禁止用于宗教图像

禁止用于购买用于运动场的人工草坪

禁止用于赛马、赛狗或将土地用于体育场、体育馆或类似建筑

禁止用于违反马萨诸塞州宪法的反援助修正案

(公共资金禁止用于私人用途, 必须用来推动公共用途)。

年度合规要求

年度现场检查、公共福利、维护



合规检查和报告



CITY OF BOSTON CPA GRANT COMPLIANCE MONITORING FORM

Section 1. Open Space and Recreation General Project Information

Project name:

Project category:

Contract ID:

Funding Year:

Date of Compliance Visit:

Contact for Compliance Visit:

Email:

Phone:

Summary of CPA funded scope of work:

Internal Checklist:

- Historic Preservation/or Open Space monitoring notes and maintenance photos have been uploaded to the Compliance folder in CPA Google Drive.
- Closeout paperwork and final budget with detailed scope of work completed was reviewed before compliance site visit.

- 与CPA办公室的沟通并不会在您的项目完成后结束。根据您与波士顿市签订的15年资助协议，您的完成项目将每年接受一次合规现场检查。
- 安排合规访问后，CPA合规人员将到您的现场进行检查。现场检查时间大约为30分钟到1小时。在检查过程中，将有一个简短的问卷调查您的已完成项目的维护和公共效益。CPA 将评估您的项目现场是否仍然维持申请中提到的公共效益。
- 除了评估公共效益外，还将检查您的项目现场的实际维护情况，期望没有因为维护不足而导致加速恶化。

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

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



反流离失所计划



创建可负担的出租房



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或破坏
- **修复和恢复:** 如果用CPA 资金收购或创建的

经济适用房申请要求

- 您必须与市长住房办公室(MOH)联系 - 特别是首次开发商。
- CPA 和(MOH)每个资助周期都会发布联合提案请求(RFP), 并附带详细的资助要求。
- 您必须具备开发经验或与经验丰富的开发商合作。
- 住房开发项目需要大量资金来完成, 您是否有足够的资金来进行开发?
- 您是在建造出租房还是自有住房?
- 资金可以用来维持住房的可负担性, 但不能用于翻修旧住房。

允许的使用--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

历史保护申请要求

- 地点控制: 拥有该地点所有权或长期租赁 (至少 15 年)
- 历史保护 (HP) 项目需要被认定为具有本地重要性 (CPA 员工将与您合作):
 - (1.) 列入州历史遗址名录
 - (2.) 与波士顿地标委员会 (BLC) 合作, 确认地点资源的本地重要性
- 您是否有相关文件或研究: 历史记录、保护计划、状况评估、可行性研究和资本总体规划?
- 您申请的是设计、收购、保护、修复还是恢复? 设计必须包含70% 的施工部分。
- 您预计申请多少资助? 需要专业人士进行估算。
- 准备情况: 您现在的规划进度如何? 您有一个稳定的团队吗?
- 管理: 您是否制定了长期的维护和收入方案? 维护是一项为期 15 年的承诺。
- 您具备管理的能力吗? 您会委托一个财务代理吗?
- 您对公共或社区的影响如何?

允许的用途--开放空间和娱乐场所



花园、城市农场和步道



池塘边和植树



保护土地和湿地



游乐场



篮球场和运动场

- **收购**: 获得土地或购买需要设立环境保护限制
- **建造**: 促成某物的存在或使其存在
- **修复与恢复**: 对娱乐空间进行资本提升或重大维修 (仅限于通过 CPA 资金获得的开放空间)
- **保护**: 保护个人或不动产免遭损坏、损伤和破坏
- **禁止使用人工草皮** - 见第44B章规定

开放空间和娱乐项目申请要求

- 地点控制:拥有该地点所有权或长期租赁(至少 15 年)
- 您的项目位于公共用地还是私人用地?您是否与州级或市级机构合作?他们是否已经批准了您的项目?
- 您申请的是设计、收购、保护、修复还是恢复?设计必须包含70% 的施工部分。
- 您预计申请多少资助?需要专业人士进行估算。
- 准备情况:您现在的规划进度如何?您有一个稳定的团队吗?
- 管理:您是否制定了长期的维护和收入方案?维护是一项为期 15 年的承诺。
- 您具备管理的能力吗?您会委托一个财务代理吗?
- 您对公共或社区的影响如何?

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。



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法的资助。



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

The screenshot shows a web browser window displaying the City of Boston website. The page title is "How to apply for Community Preservation Funds". The URL is "boston.gov/how-apply-community-preservation-funds". The page features a blue background with white text and a navigation menu at the top. The main heading is "HOW TO APPLY FOR COMMUNITY PRESERVATION FUNDS". Below the heading, there is a paragraph of text: "We use funds to support historic preservation, affordable housing, and parks and open space. Click on your project category to see the application steps and access application materials." At the bottom of the page, there are three buttons: "AFFORDABLE HOUSING", "PARKS AND OPEN SPACE", and "HISTORIC PRESERVATION". The page is last updated on 10/4/19. The browser's address bar shows the URL, and the Windows taskbar is visible at the bottom.

Community Preservation | Boston | How to apply for Community Pre...
boston.gov/how-apply-community-preservation-funds
CITY of BOSTON | Mayor Martin J. Walsh
PAY AND APPLY PUBLIC NOTICES FEEDBACK TRANSLATE
COVID-19 INFORMATION / For the latest updates, please visit our coronavirus (COVID-19) website: CORONAVIRUS UPDATES
**HOW TO APPLY FOR
COMMUNITY PRESERVATION
FUNDS**
We use funds to support historic preservation, affordable housing, and parks and open space. Click on your project category to see the application steps and access application materials.
AFFORDABLE HOUSING PARKS AND OPEN SPACE HISTORIC PRESERVATION
Last updated: 10/4/19
Type here to search 10:50 AM 7/7/2020

如何申请社区保护基金



您可以再次申请 CPA 资金

承诺至关重要

即使项目未获资助，也请不要气馁。我们会将最优秀的项目提交给 CPA 委员会，希望与您共同努力，使您的项目能够入选。

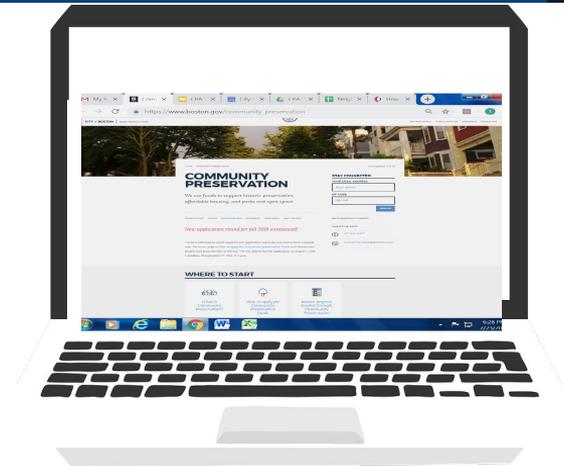
每年都会有资金提供，我们非常鼓励您重新申请。

CPA 网站是一个很有价值的资源



访问我们的网站

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



CPA Team

- **Thadine Brown** 主任 - thadine.brown@boston.gov
- **Rakia Islam** 参与及运营经理 - rakia.islam@boston.gov
- **Lizbeth Sanchez** 合同及运营协调员 - lizbeth.sanchezrincon@boston.gov
- **Amber Delgado** 资助合规经理 - amber.delgado@boston.gov
- **Gillian Lang** 历史保护顾问 - gillian.lang@boston.gov
- **Kenya Thompson** 项目及规划经理 - kenya.thompson2@boston.gov
- **Wenjia (Lauren) Han** 历史保护经理 - wenjia.han@boston.gov
- **Liz Cook** 开放空间及休闲管理经理 - elizabeth.cook@boston.gov

