華埠及皮革區中央幹道諮詢委員會

2003 年 9 月 22 日地段 24 第四次會議概要
會議地點：華埠夏利臣街 125 號聖詹士教堂

華埠及皮革區中央幹道諮詢委員會共同主席范王柳娥女士於會議開始時，講述上次會議有關土地用途之要點，摘要速述 8 月 4 日會議中有關土地用途的建議：用作開放空間（作爲社區園地或行人通道）；地下停車場；汝淪街的非餐廳非零售業用途（繼續討論乞臣街零售業）；社區性空間（圖書館或託兒所）；以及大部份用作興建住宅（針對社區人士負擔能力，兼備租用及屋主自用住宅，主要爲兩個睡房單位，部份爲一個睡房及三個睡房單位）。

上次會議提出的問題：

- 華埠昆士中學搬遷至波士頓高中校舍是否需用 1,300 萬元的全部款項？如否，則該筆款項可否用於發展住宅？（根據現時了解，學校部門需要全部款項來翻新波士頓高中校舍，將課室現代化。）
- 如何維持屋主自用單位的平價性質？ （普遍採納的方法是將屋主自用單位的房契加以限制——通常年限是以 50 年遞增；另一方法是由社區擁有的土地信託基金作爲住宅單位的屋主，但這種方法並不普遍。）
- 聯邦政府會否補助共管公寓（condo）單位？（沒有直接補助，但有一般聯邦基金，由州、市政府分配，可用於購置住宅）

波市重建局 Sue Kim 簡單解釋由重建局政策及研究部編寫的「2002 年人口調查所得之華埠簡介」（扼要版本），該文件在人口、住宅及就業數據各方面，將華埠及波士頓全市作一比較，她指出部份數據頗爲突出，例如華埠有兩個睡房的住宅佔 19%，而整個波市則爲 32%。此文件正在翻譯中，研究部將繼續對住宅發展方案作個別調查以引出其他資料。（可索取該文件）

范女士介紹亞美社區發展合作組織（Asian Community Development Corporation）的 Sam Yoon，Yoon 講述乞臣街聯盟最近舉辦的設計論壇，該論壇注重設計練習，將參與者分爲三組，每組有一位建築師或其他土地發展專家引導，並獲發一份數據表，該表有助於決定設計的經濟可行性。Yoon 播放錄影片，總結設計論壇及此項練習的結果。

向 Yoon 提出的問題及有關錄影片與設計論壇的答案：

- 每組的設計有無相似之處？ （有，三組設計在接近汝倫街處的樓宇，都較密集及較高，都沿乞臣街逐漸減低；在中心位置都設置一個交點，供人通行及（或）作爲開放空間；有些數字亦很相近，例如租用單位與共管單位所佔比例，後者約佔 50-75%；土地用途大致類似，只在百分比及數字上有出入）。
- 如何讓公眾知悉該論壇？何人參加該論壇？（在附近派發雙語傳單，透過乞臣街聯盟各會議做宣傳，在哈佛大學及麻省理工學院設計學院張貼通告；有出席者名單供大家查閱。）

范女士就 8 月 24 日舉行之地段 24 會議及乞臣街聯盟論壇作總結，表示在土地的一般用途方面似乎可看出一些共識（即係有租用單位亦有共管單位）。

波市重建局 Dick Garver 訂定會議下一部份內容，指出這些會議的目的係爲了建立設計原則及用地原則，以用於派給建築商的提案徵求書，這些原則更係一項社區的偏好聲明（提案若有 50-70%的單位是屋主自用單位，則較易入選），建築商可對之回應；這些原則亦有助於麻州公路局、市政府及社區人士評估建築商的提案。下次會議，我們將開始討論興建密度、樓宇形式及其它有關設計的問題。

波市重建局 Bruce Ehrlich 講述獲得住宅補助的各種機會。當 Ehrlich 開始談到住宅的複雜性、接受內部補助的住宅計劃與接受外來補助者之分別時，提到他在地段 24 第二次會議時所演示的內容，並爲大家解釋圖表（請參考附件），該圖涵蓋現時可用於住宅發展的各種普通外來補助。每項補助計劃均有其限制，影響對某種入息的住户所能補助的住宅單位數目；Ehrlich 續解釋各種補助計劃的特色及限制：

- 不能單靠稅額抵免來補助平價租用方案；
- 稅額抵免需時一年以上才能確定，但切實的方案則很有可能獲得批准；
- 稅額抵免計劃十分穩定；
- 根據第 8 條款，不會直接補助施工，但會補助有關人士付月租；
- 第 8 條款的補助，可使收入甚低的家庭能負擔有稅額抵免的單位；
- 第 8 條款的補助不能促成較大型的工程，但可使其較易負擔；
- 第 8 條款並非一個長期補助計劃，在將來可能並不穩定；
- 第 202 條款專爲耆老住宅而訂，提供施工資金及 20-30 年的補助計劃，但競爭激烈；
- 第 202 條款規定該補助必須用於單幢樓宇，並且受補助的樓宇不可作他用；
- 第 202 條款規定住宅計劃必須由非牟利機構發展（該機構須曾興建同類住宅）；
- 與對租用住宅的補助相比，對家庭自購住宅的公共補助很有限；
- 對於補助申請，市政府及州政府會考慮整個住宅方案正在申請的所有補助金額，如果某方案從一項補助計劃中取得大量金額，則從另一補助計劃中可取得的金額就較少；
- 大部份住宅方案中，由家庭租用的新平價住宅單位數目最多可有 50-70 個。

Ehrlich 解釋，Metropolitan 獲得其要求的補助係屬例外而非常規，Metropolitan 在集資時亦獲得超常的補助金額；他指出所示數字只是百分比，視工程規模而定，但我們的工程規模尚未定；他亦指出，在 Metropolitan 中，由市價單位所獲得的利潤被大量投入社區性用地，而非平價住宅。

問答：

- 建築商是否需要取得第 8 條款的證書才能動工？（是的，由於大約需時兩年才能獲得稅額抵免，因此有很多時間申請第 8 條款的補助）
- 發展時間及平價比例兩者會否此消彼長？換言之，將使用內部補助的共管公寓單位與使用第 202 條款補助或稅額抵免的單位作比較（這須視乎工程的規模及複雜性，但補助可能會將發展方案的時間延長。市價住宅的工程也可能因市場狀況不穩而拖慢，因此一個受補助的工程不一定需時較長，但有這個可能性。）
- 如果建築商接受補助的話，會否影響發展速度？ （Tuttle: 建築商需對地段有些控制才能申請補助，麻州公路局會考慮到建築商對申請補助所作的打算。）
- 如果選定的建築商未能獲取所申請用於住宅發展的補助額，是否必須重新評估？（有可能需要重訂發展方案。選定建築商後，審查方案的過程中，也會審查與補助有關的問題。）
- 麻州公路局將於何時決定土地價值？（Tuttle: 在建築商提交提案並考慮過市府及社區目標之後。）
- 在選擇建築商的過程中，公眾的分量如何？ （Tuttle: 沒有一個特定的數字，但社區的反應很受重視。例如，查理城所選的建築商係最能符合社區目標的候選建築商，而非出價最高者。）
- 市價共管公寓單位，是否因與低收入租用單位相連而受影響？（市價單位的價值視其在地段內的位置及樓層而定，Metropolitan 的市價共管公寓單位的銷售情況良好。）

余士昂重述參議員 Wilkerson 所提之州立法係將土地歸還華埠社區。麻州公路局的 Bill Tuttle 回應，謂麻州公路局不支持該立法，但無論如何我們都必須完成這個訂定設計及土地使用原則的過程。

Ehrlich 繼續舉出兩個有關住宅補助計劃的例子，分別爲可能獲得的最高及最低補助的例子。如果一個住宅計劃係以現有的外來補助爲基礎，則一個小型計劃所提供的租用及屋主自用單位將可有 36% 係平價單位——收入限額視乎補助類型而定；一個大型計劃若能盡多利用可有的補助計劃，並且獲取最高補助額，包括一個大型的內部補助計劃，則該比例可高達 67%。

這些係簡化例子，其平價度視單位類型而定（共管公寓、第 8 條款或第 202 條款耆老住宅等等）。Ehrlich 解釋，補助計劃有所限制，限制單一計劃中可補助或興建的平價單位數目；想超出補助計劃所限制的平價單位數目極之困難，雖非完全不可能，但可能性極低。由於兩個例子所採用的補助計劃不同，Ehrlich 及 Tuttle 指出，有了原則，我們便以找出最低底線爲目標，並希望能超越底線。

會上有提議設計一個 200 個單位的住宅發展方案（Ehrlich 的例子係由 250 個單位作起始），以了解收入水平低於 80% AMI 者自購住宅的可能性；波市重建局同意設計一個有 200 個單位的方案。范女士多謝各位與會者參與。

下次有關地段 24 的會議將於 10 月 14 日下午 6 點正於聖詹士教堂舉行。