

**波士顿市《共管公寓及合作公寓改建条例》
2021年1月规定之摘要**

2021年1月，波士顿市修订了1999年版的《共管公寓及合作公寓改建条例》（以下称为《改建条例》）。该条例适用于1983年12月前建造的、具有四个或更多出租单元的任何住宅物业，且业主打算通过改建现有单元，或通过拆除现有单元并用新的共管公寓或合作建筑物来替换它们，将物业改建为住宅共管公寓或合作公寓。

该条例要求向租户出具改建意向通知，通知租户在改建过程中可享有的权利和利益。所有租户均享有一定的权利；符合特定资格要求的租户享有额外的权利。有资格获得额外权利的租户为残疾人、老年人或中低收入人群。以下是残疾人、老年人和中低收入人群的定义：

残疾人租户——截至出具或本应该出具通知之日，有肢体或精神障碍的租户，此障碍 (1) 严重限制该人员自理、进行体力劳动、行走、看、听、说、呼吸、学习或工作的能力；或 (2) 严重限制适合该人员的住房或严重限制该人员寻求新住房的能力；或 (3) 符合 G.L. c. 第 121B 条第 1 款中“低收入残疾人”定义中包含的与残疾相关的规定，但依赖酒精或任何管制药物的情况不应作为确定残疾的依据。

老年人租户——截至出具或本应该出具通知之日，年满 **62** 岁或以上的租户。

中低收入租户：如果居住在该单元的所有人的总收入（在出具或应该出具通知之日前的 12 个月的总收入）低于此类住户人数的地区收入中位数的 **80%**，则该住户属于“中低收入”人群。请参阅下表，了解收入准则。

2022 年中低收入最大值（地区收入中位数的 80%）	
住户人数	收入限额
一个人	78,550 美元
两个人	89,750 美元
三个人	100,950 美元
四个人	112,150 美元
五个人	121,150 美元
六个人	130,100 美元

租户权利和利益

下表概括了在对建筑物进行共管公寓及合作公寓改建过程中租户可享有的权利和利益。 这些权利在[租户通知表](#)单中进行了进一步解释。

《共管公寓及合作公寓改建条例》 项下的租户权利和利益		
	普通租户	残疾人、老年人或中低收入人群租户
通知期/留在您居住单元的权利	一年	五年
搬迁费	10,000 美元	15,000 美元
住房搜索协助	否	是
购买您居住单元的权利	是	是

改建过程

业主向租户出具改建意向通知

一旦业主有将物业转换为共管公寓或合作公寓的意向，改建过程即为开始。业主必须立即向租户出具为期一年的通知。

业主从社区发展部获得改建计划

业主向波士顿市社区发展部 (“DND”) [申请](#)改建计划。作为该[申请](#)的一部分，业主提供文件来证明租户已收到所需通知，并提供该物业当前和近期租户的任何信息。

DND 将联系租户，确定是否有任何租户为残疾人、老年人和/或中低收入人群。这些租户随后将收到通知，告知他们有资格获得额外的利益，包括一份为期五年的通知。

业主和 DND 将完成改建计划，计划中会详细说明每个租户的权利和利益。在通知期内，业主将实施改建计划。

通知期结束，业主请求改建许可证

特定单元的通知期结束后，业主可向波士顿市检查服务部 (“ISD”) 请求该单元的改建许可证。DND 将向 ISD 确认是否已满足改建计划的要求。鉴于 DND 和业主提供的信息，ISD 可能会签发改建许可证。签发许可证后，业主可开始驱逐任何尚未搬迁或尚未签署购买该单元协议的租户，并完成该单元的出售。

费用：

改建计划和许可证的费用为每单元 1,000 美元，在申请改建计划时应向波士顿市支付此费用。

联系信息

如果您对改建过程有任何疑问，请联系：

波士顿市社区发展部

CondoCoop@boston.gov

617-635-3880