

# 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64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 **200**多座历史建筑、遗址、船只和文物
- 利用 CPA 资金种植了 **500**多棵树，帮助波士顿的树形改造
- 修复和创建了 **100**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 **2,200**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



## 2018-2026

到目前为止，社区保护计划已经资助了 **438 个项目**，并提供了超过 **259 亿美元** 的资金。

2018 至 2026 年，我们支持了 **66** 个经济适用房项目、**165** 个开放空间和娱乐项目，以及 **207** 个历史保护项目。

### 往期资助轮次详情

- 2026 年向 45 个项目拨款 3,260 万美元
- 2025 年向 50 个项目拨款 3,680 万美元
- 2024 年向 56 个项目拨款 3,730 万美元
- 2023 年向 55 个项目拨款 3,880 万美元
- 2022 年向 49 个项目拨款 2,620 万美元
- 2021 年向 63 个项目拨款 2,520 万美元
- 2020 年向 33 个项目拨款 2,170 万美元
- 2018 年和 2019 年向 87 个项目拨款超过 4,100 万美元



# 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 **137,100美元**。如果收入是 **AMI** 的 **30%**, 年收入为 **51,400 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 **171,400 美元**。



CPA 拨款: 21,800,000 美元

- ONE+Boston 首次购房者计划旨在支持增加经济适用房供应。
- 该计划结合了由马萨诸塞州住房伙伴关系(MHP)提供的 ONE 抵押贷款优惠利率, 以及波士顿家庭中心提供的增强型首付/成交费用援助。
- 该计划旨在提高波士顿低收入居民的购买力, 使其能够负担得起波士顿的住房。
- 购房者须符合资格, 收入需等于或低于地区收入中位数(AMI)的 100%。

截至 2026 年 4 月, 波士顿市家庭中心已完成 716 笔 ONE+ 贷款的发放。六百万美元用于资助 416 位购房者的利率补贴, 另有 485 位购房者获得 10,900 美元的首付和成交费用援助。

首付和交易费用援助的平均金额为 18,600 美元。

The graphic is a vertical rectangular poster for the ONE+ Mortgage Program. It features a blue background with a faint image of a yellow house. At the top, there is an orange banner with the word 'one.' in white, followed by the tagline 'For your first home.' in white. Below this, the text 'Why should you choose ONE?' is written in white. A list of five benefits is provided, each preceded by a green checkmark: 'Put down as little as 3%', 'Get a low, fixed interest rate', 'Pay no Private Mortgage Insurance', 'Get financial assistance if you qualify', and 'Build your wealth'. Below the list, a white text box states: 'If you are a first-time homebuyer, the ONE Mortgage Program is for you!'. Further down, under the heading 'For more information:', contact details are listed: a website 'WWW.MHP.NET', a phone number '800-752-7131', an email 'ONEMORTGAGE@MHP.NET', and a Facebook link 'ONE MORTGAGE PROGRAM'. At the bottom left, the MHP logo is shown, consisting of a house icon and the text 'MHP Massachusetts Housing Partnership Moving affordable housing forward'.

# 波士顿收购基金，全市范围

## 市长住房办公室 (MOH)

经济适用房 2019、2020 及 2021 年



该基金利用联邦住房贷款银行严格的抵押要求，帮助开发商在那些往往会提高租金或导致居民流离失所的投机性现金买家之前，收购已有租户居住的建筑。

这种方式既保护了现有租户，稳定了面临租金上涨压力的社区，又在全市范围内创造了长期且永久性的经济适用房。

CPA 拨款: 14,000,000 美元

[波士顿收购基金](#)是一项公私合作的循环贷款基金，旨在为致力于在波士顿保留自然形成经济适用房的使命导向型开发商提供快速、低成本的融资。

### Protecting Affordability in Boston

In Boston, approximately 33% of all households spend more than 30% of their income on rent or a mortgage. Approximately 20% of all households spend more than 50%. The Boston Acquisition Fund operates within Boston city limits, targeting tenant-occupied naturally occurring affordable housing in historic triple-deckers and small-to-mid-sized multifamily buildings, which have long been the backbone of workforce housing in the area. After acquiring these buildings a deed restriction is added, creating permanent affordable housing in an area that is becoming increasingly inaccessible.

~390 homes  
preserved

8-12 week closing  
time  
for mission-driven borrowers

波士顿收购基金荣获 2026 年艾沃里  
奖 (Ivory Prize) 金融类奖项



## Roxbury 第一教堂 (First Church Roxbury) , Roxbury

10 Putnam St, Boston, MA 02119

历史保护 - 2018年, 2022年



**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

历史保护 - 2018年, 2021年



**CPA 金额 (2018) :** 250,000 美元

**CPA 金额 (2021) :** 100,000 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

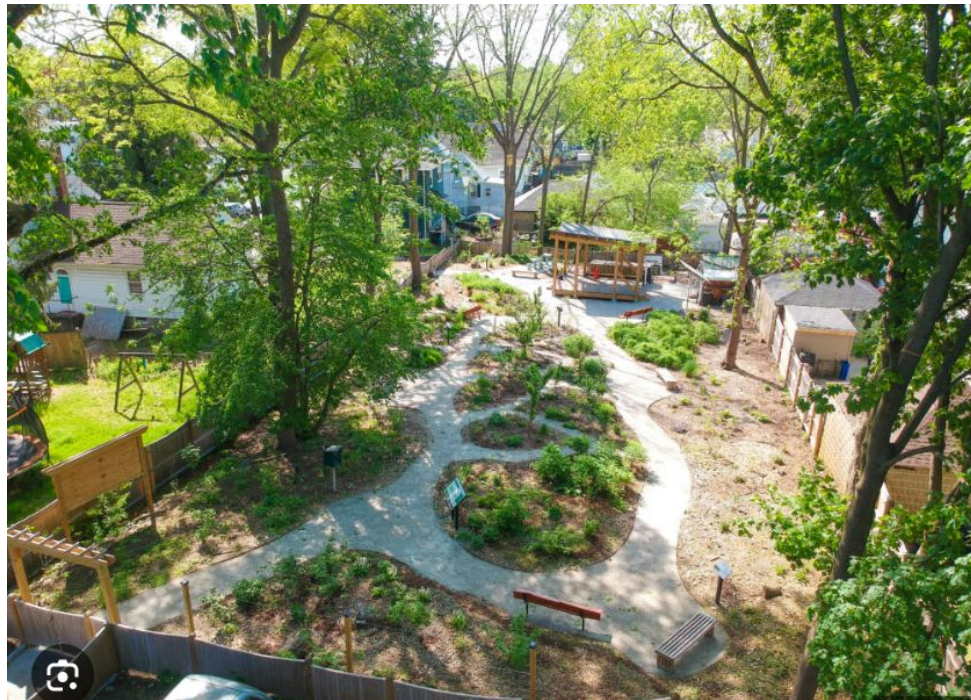
## 项目介绍

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

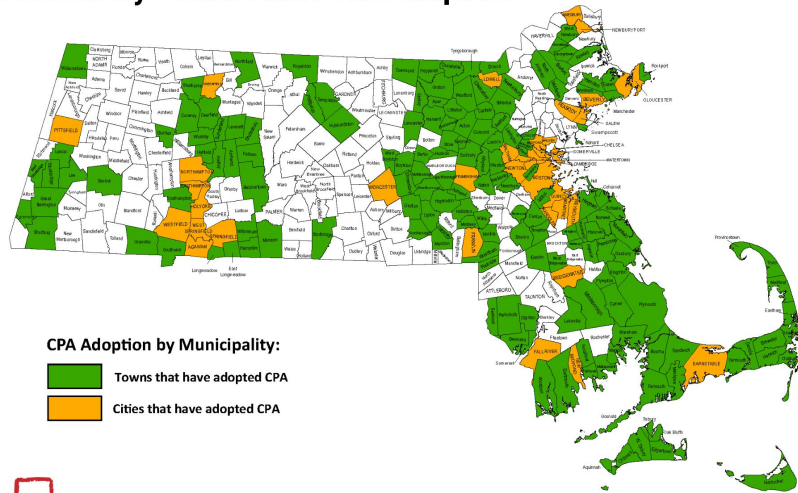
**B**

# 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

May 2025



**Community  
Preservation Coalition**  
*Preserving our past. Building our future.*

# 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)。

# CPA资助协议

## 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      |        |

- CPA资助协议
- 资助协议条款可能包括契约限制(永久限制)
- 15 年承诺
- 多年回扣条款:

五(5)年 100%

十(10)年 75%

十(15)年 50%

- 资助协议不可协商
- 获得 CPA 资助的项目预计需在 24 个月内完成——经济适用房项目则需在 60 个月(5 年)内完成。

# 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.

CPA COMPLIANCE MONITORING FORM

1

- 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

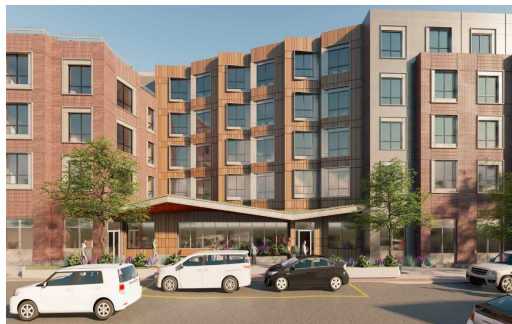
申请及资格要求



# 允许的用途 - 经济适用房



首次购房者计划



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。

# 允许用途--历史保护



建筑物



构筑物



船只



房产

## THE MARY ELIZA PROJECT: BOSTON WOMEN VOTERS IN 1920

We're making a searchable database of the more than 50,000 women who registered to vote in Boston in the months after they gained voting rights from the Nineteenth Amendment (1920).

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

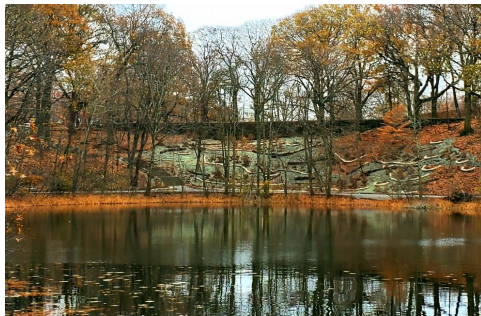
---

- 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。



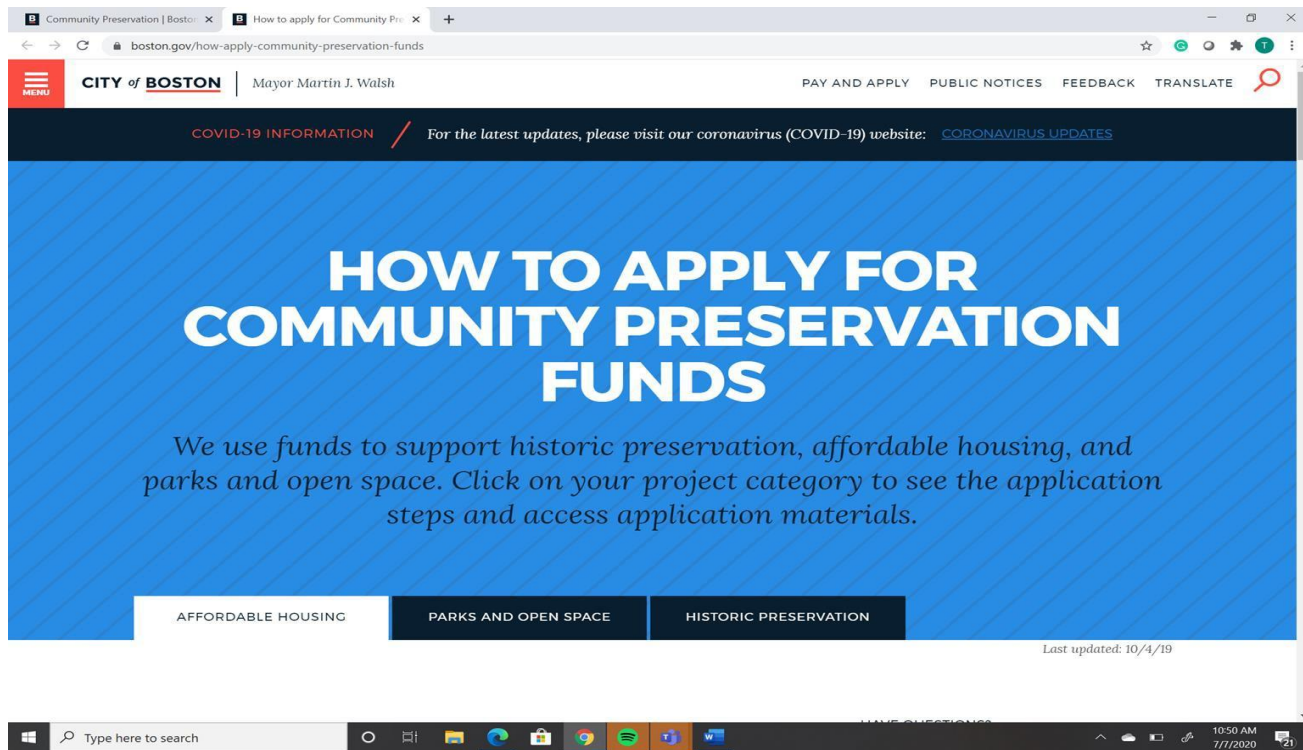
# 第四步

## 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



如何申请社区保护基金



# 您可以再次申请 CPA 资助

---

## 持之以恒至关重要

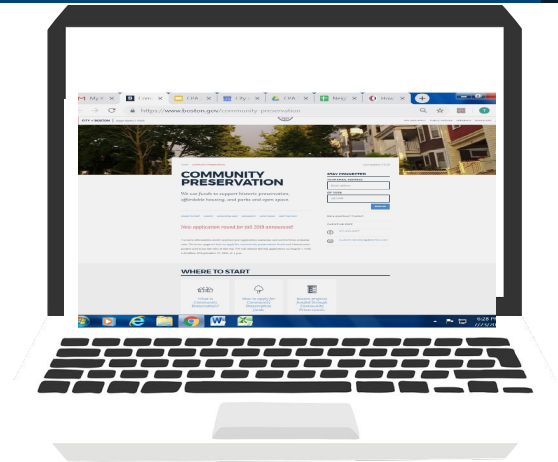
- **如果项目未获资助, 请不要放弃。**我们会将最出色的项目提交给 CPA 委员会, 并希望能与您携手合作, 让您的项目也跻身其中。
- 每年都有资助名额, 我们非常鼓励您再次申请。

# 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](mailto:thadine.brown@boston.gov)
- **Rakia Islam** 参与及运营经理 - [rakia.islam@boston.gov](mailto:rakia.islam@boston.gov)
- **Lizbeth Sanchez** 合同及运营协调员 - [lizbeth.sanchezrincon@boston.gov](mailto:lizbeth.sanchezrincon@boston.gov)
- **Simone Pope** 资助合规经理 - [simone.pope@boston.gov](mailto:simone.pope@boston.gov)
- **Gillian Lang** 历史保护顾问 - [gillian.lang@boston.gov](mailto:gillian.lang@boston.gov)
- **Wenjia (Lauren) Han** 历史保护经理 - [wenjia.han@boston.gov](mailto:wenjia.han@boston.gov)
- **Liz Cook** 开放空间及休闲管理经理 - [liz.cook@boston.gov](mailto:liz.cook@boston.gov)
- **Niella McWeeney** 开放空间及休闲管理经理 - [niella.mcweeney@boston.gov](mailto:niella.mcweeney@boston.gov)