

紐約州市中心振興計劃: 華埠樓宇升級基金

常見問題

申請資格問題

哪些費用不符合資助資格？

- 日常維護及處理長期未修繕問題的維修費用，均不屬於本計劃的合資格開支。項目評分將根據其能否在一般維護以外，帶來明顯且具轉型性的改善。

米切爾-拉馬(Mitchell-Lama)住宅是否符合本計劃的申請資格？

- 樓宇升級基金主要針對商業物業，而非住宅物業。然而，如果物業的一部分出租予符合資格的商戶或商業租戶，例如地面層零售商戶，並且符合本計劃的所有其他要求，則米切爾-拉馬住宅亦可能獲考慮資助。

在計劃涵蓋區域內，許多物業樓齡較高，並存在水損等嚴重維修問題。樓宇升級基金補助是否可用於抵銷正在進行的翻新工程費用？

- 完成長期未進行的維修工程，並非本補助計劃的主要目的。
- 樓宇升級基金由市中心振興計劃提供資金，因此，本補助計劃的重點是推動社區振興。我們鼓勵申請人查看本計劃的評分準則，並考慮其項目將如何促進更廣泛的社區振興目標、改善周邊地區，以及在處理現有維修需要以外帶來實質影響。

如果申請人自行支付不符合資助資格的維修費用，項目是否可以包含這些不符合資格的改善工程？

- 可以。申請人可以自費另行完成不符合資助資格的維修工程，同時為符合資格的改善工程申請樓宇升級基金資助。
- 樓宇升級基金補助只能用於符合資格的開支。

對於混合用途物業，補助金是否可同時用於住宅及商業空間的工程？

- 不可以。樓宇升級基金補助不得用於升級住宅單位的設施。
- 在某些情況下，商舖與住宅入口共同使用的設施，例如大門、入口或室外照明，可能符合資助資格。然而，擬議工程必須主要針對商舖改善，而住宅部分獲得的任何效益必須僅為整體項目範圍及預算所附帶產生的效益。
- 包含共用設施的項目將按個別情況審核，以確定是否符合資格。

如果保安、門鈴或照明系統同時服務樓宇的室內及室外部分，是否符合資助資格？相關費用應如何分配？

- 有可能。如果保安、門鈴、照明或其他共用系統同時服務商業及住宅區域，項目費用必須在符合資格與不符合資格的開支之間作出分配。
- 只有可歸屬於項目合資格商業部分的費用，才可由樓宇升級基金補助支付。與住宅單位或其他不符合資格區域有關的費用，必須由申請人另行支付。
- 申請人應在項目預算中清楚列明並提供文件說明費用的分配方式。包含共用系統的項目將按個別情況審核。

捲閘是否符合資助資格？

- 如果捲閘是較大型改善項目的一部分，並且有助於實現樓宇升級基金的目標，例如改善商舖外觀、提升安全性或改善整體商業走廊，則可能獲考慮資助。

屋頂欄杆、屋頂保安設施、暖通空調(HVAC)系統及室內無障礙升降設備是否符合資助資格？

- 有可能。是否符合資格取決於具體項目範圍、項目與本計劃目標的關聯，以及改善工程能否為物業帶來實質提升。申請人應詳細說明擬議改善工程將如何提升樓宇功能、無障礙程度、安全性或促進商業走廊振興。

我如何升級物業，使其符合《美國殘障人士法案》(ADA)的規定？

- 與ADA相關的升級工程範圍，會視乎樓宇情況及擬議項目而有所不同。如果獲批准的樓宇升級基金項目包含ADA無障礙改善工程，則必須符合所有適用的聯邦、州及地方守則和法規。
- 申請人可選擇諮詢持牌建築師、工程師或合資格的ADA無障礙顧問，以確定符合相關無障礙要求可能需要進行的改善工程。
- 無障礙斜道、升降設備、符合規定的出入口及緊急出口等項目，均可能獲樓宇升級基金考慮資助。

申請問題

我可以用中文提交申請嗎？

- 為方便審核，申請材料必須以英文提交。然而，我們將在辦公諮詢時段提供語言協助，幫助中文使用者了解計劃指引、準備所需材料及完成申請。

如果首次提交的申請資料不完整，之後是否有機會補交缺少的資料？

- 樓宇升級基金只會考慮資料完整的申請。如果申請人首次提交的資料不完整，華埠共同發展機構(CPLDC)將於夏季期間與申請人合作，協助其補交所缺資料。申請人將於文件索取階段收到通知，列明尚未提交的文件。

如果我的項目在提交申請時已準備動工，我應該怎麼辦？申請審核及施工時間表會受到甚麼影響？

- 為確保樓宇升級基金補助的審批程序公平且一致，所有申請將於9月7日申請截止日期後統一審核。申請人將於2026年秋季收到申請結果通知，獲批准的項目預計可於2027年初推進。
- 即使項目已準備動工或正在施工，我們仍鼓勵申請人提交申請，因為樓宇升級基金採用先支出、後報銷的方式發放補助。在補助申請獲批後，符合資格的項目開支可按照計劃規定獲得報銷。
- 建議申請人先進行不符合樓宇升級基金資助資格的項目部分，因為這些開支無法透過本補助計劃獲得報銷。
- 申請人在補助獲批前開始進行項目升級，須自行承擔相關風險。如果項目未獲批准或不符合樓宇升級基金的規定，任何在獲批前完成的工程均可能不符合報銷資格。

如果我已經提交申請，是否可以再提交另一份申請，申請其他類型的項目？

- 每個物業請只提交一份申請。您可以更新現有申請，加入其他擬議項目。
- 如果您要為不同的營業地點或物業申請資助，則須為每個物業分別提交申請。然而，請注意，樓宇升級基金的目的並非將所有補助資金集中提供予在多個地點營運的同一個實體。

就配套資金要求而言，實物捐助是甚麼意思？

- 無論其貨幣價值多少，以折扣方式提供或捐贈的物品均不能計入20%的配套資金要求。

申請人是否必須是美國公民？

- 不需要。

申請是否採用滾動評分方式，還是要等到勞動節截止日期後才進行審核？

- 申請可能會在截止日期前進行評分。然而，所有申請將在截止日期後才進行排名及選出獲資助的項目。雖然我們鼓勵申請人儘早提交申請，但提交申請的時間不會影響獲得樓宇升級基金補助的可能性。

承租人與業主提交的申請是否有所不同？其中一方是否會獲得優先考慮？

- 不會。承租人與業主之間唯一的分別是所需提交的文件不同。商業租戶的租約必須至少尚餘三年有效期，並須取得業主的書面同意。

100,000美元是否為樓宇升級基金的最高資助額？

- 是。任何申請人獲得的補助金均不會超過100,000美元。

同一棟樓宇內的商業租戶應分別申請，還是以一個實體共同申請？

- 這取決於項目的性質。如果租戶有不同的目標，而相關工程亦可輕易劃分為不同項目，則可分別提交多份申請。然而，由於本計劃的主要目標之一，是為整個社區帶來重大或具轉型性的影響，因此我們鼓勵租戶共同申請。

物業業主是否可以代表租戶提出申請，並提供所需的配套資金？

- 可以。物業業主可以代表租戶提出申請，尤其是在業主有意提供所需配套資金的情況下。由哪一方提交申請並不會影響補助申請的審核結果。

除了租約至少尚餘三年有效期外，租戶亦須提交業主出具的書面同意函。該同意函應包含哪些資料？

- 同意函應清楚列明，業主同意租戶進行擬議項目。
- 我們沒有指定的同意函範本，信函亦無須太長。如需協助草擬同意函，請參加辦公諮詢時段。

我可以就同一項物業申請多於一種類型的項目嗎？

- 可以。

補助金是否按照先到先得的方式發放？

- 不是。所有申請將一併審核，審核委員會將根據計劃準則，以及整體上可獲支持的項目組合選出項目。我們仍鼓勵申請人儘早提交申請，以便在截止日期前獲得協助。

甄選過程是否包含任何抽籤成分？

- 不包含。申請將透過競爭性評分程序進行甄選，而非以抽籤方式決定。
- 所有申請均會接受資格審核，並根據其符合評分準則的程度進行評估。

物業管理代理人是否可以代表業主提出申請？

- 可以。物業管理代理人可以提交申請，但可能需要提供文件，證明其已獲授權代表業主。

由於樓宇升級基金採取先支出、後報銷的方式，對於項目前期費用的融資有何指引？如果申請人借款支付前期項目費用，但補助申請最終未獲批准，該怎麼辦？

- 申請人在收到補助審批結果前選擇為項目融資，須自行承擔相關風險。如果補助申請未獲批准，申請人仍須承擔所有已產生的費用，包括償還借款。
- 如果您的樓宇升級基金申請獲得批准，補助金獲批文件可作為預期將獲報銷的證明，或有助於您與貸款機構討論融資方案。我們鼓勵申請人諮詢其金融機構，以確定最符合自身需要的融資方案。
- 如果您對項目融資仍有其他疑問，請參加資訊講座。

我需要提供哪些文件來支持我的申請？

- 申請人將被要求提供：
 - 預算預測及成本明細：所有項目費用的逐項明細。
 - 物業所有權或租約證明：地契、稅務證明書或租賃協議。
 - 項目圖則、效果圖或規格文件：建築圖則、效果圖、材料樣本或工程範圍文件。請注意，相關建築設計、工程及環境方面的費用必須低於補助金額的18%。
 - 承包商投標書或報價單：至少兩份由持牌承包商提供的競爭性投標書。
 - 現有物業照片：只有在與擬議項目相關的情況下，才會要求申請人提供照片。

所有申請人是否採用相同的評分方式？我是一名小商戶業主，擔心自己在經濟及實質影響的評分準則上，可能會比規模較大的商戶得分低。在申請評分時，小商戶是否會與大型商戶採用不同的評估方式？

- 所有申請均會獲得同等考慮，並根據各自的實際優點進行評分。
- 擬議項目的經濟及實質影響，將按照每個項目本身的規模及範圍作出評估。
- 例如，一間較小型的商舖擬投資50,000美元，相對於其業務的規模而言，亦可能產生重大影響；同樣，較大型的商舖亦可透過規模較大的投資展現重大影響。審核委員會將根據擬議投資的規模及完整的評分準則，綜合考慮每個項目的預期影響。
- 表現優秀的申請將晉身最終評選階段，評分委員會將審閱及討論所有入圍項目，然後作出最終甄選。

我可以如何加強我的申請？

- 清楚說明您擬議的改善工程、進行工程的原因，以及工程將如何使物業、物業使用者或顧客和周邊商業走廊受益。申請人應提供具體資料，並清楚說明其項目獲得支持的理由。

如果我未獲樓宇升級基金補助，是否會收到通知？

- 會。未獲補助的申請人將於2026年秋季收到通知。
- 在某些情況下，申請可能在初步審核期間被判定為不符合資格或資料不完整。如果出現這種情況，申請人將在文件索取階段收到通知，並可能被要求提供補充資料或修改申請，以便其申請可繼續獲考慮樓宇升級基金補助。我們鼓勵申請人儘早提交申請，以預留充足時間進行審核，並在需要時作出修改。

紐約市樓宇局(DOB)的法規是否會納入評分準則？

- 會。紐約市樓宇局(DOB)的法規是項目準備程度評分準則的一部分，包括申請人是否了解項目所需的許可證，以及可能需要取得的任何執照。
- 我們明白，在紐約市完成任何項目都可能涉及多個程序；在情況許可下，我們將與申請人合作，協助其了解並處理相關規定，推進項目。

補助規定問題

我是否需要聘請專業設計師或建築師？

- 視乎項目而定。部分較小型的改善工程可能無須聘請專業顧問；但較複雜的外牆、招牌、照明、ADA無障礙或其他改善項目，則可能需要專業圖則、申報文件、許可證或技術文件。

是否有保險要求？

- 有。承包商必須持有保額至少為100萬美元的一般責任保險，並維持有效的工傷賠償保險。

我將如何獲得報銷？

- 華埠共同發展機構(CPLDC)收到合資格開支的證明文件後，將透過自動結算所(ACH)轉帳，向獲選的補助受款人發放報銷款項。

申請樓宇升級基金是否需要聘用政府認可的承包商？

- 本計劃沒有指定的認可承包商名單。計劃會優先考慮少數族裔及女性擁有的企業(MWBE)承包商，並鼓勵申請人考慮聘用華埠本地商戶；然而，這並非申請補助的強制要求。

需要提交哪些文件才能收到自動結算所(ACH)付款？

- 獲選資助的受款人將收到華埠共同發展機構(CPLDC)發出的補助協議，其中列明所有相關規定。
- 為設立ACH付款，受款人須提交填妥的ACH授權表格及一張作廢支票，或其他所需的銀行文件。
- 本補助採用報銷方式發放。受款人亦必須提交所有符合資格及規定的開支證明文件，才可獲發報銷款項。

我的擬議項目需要取得哪些許可證或授權文件？

- 獲得補助後，受款人須負責取得其項目所需的所有許可證、批准、執照或其他授權文件。
- 申請人應視項目需要，與持牌建築師、工程師或承包商合作，在工程開始前確定需要取得哪些許可證及批准。

如果承包商在補助獲批後發現未預料到的問題，是否可以更改項目範圍或預算？

- 如果出現未預料到的情況，受款人應儘快通知華埠共同發展機構(CPLDC)。更改申請不一定會獲得批准，並且更改後的項目仍須符合樓宇升級基金的目標及資格規定。
- 華埠共同發展機構(CPLDC)將與受款人合作，按個別情況評估擬議更改。如果更改後的項目仍符合原先獲批的項目目標及樓宇升級基金的整體目標，則可能獲得考慮。
- 即使更改獲得批准，補助金額亦不會增加。

其他問題

樓宇升級基金由哪個機構提供資金？本計劃共有多少資金可供使用？

- 樓宇升級基金由紐約州市中心振興計劃(Downtown Revitalization Initiative, 簡稱DRI)提供資金支持。DRI由紐約州州務院領導，並與帝國州發展公司、紐約州房屋與社區重建署，以及紐約州能源研究與發展局密切合作。
- 樓宇升級基金的可用資金總額為900,000美元。

如果申請獲得批准並已發放補助金，該筆補助是否免稅？

- 視乎個人情況，樓宇升級基金補助可能會被視為應課稅收入。我們建議您諮詢合資格的稅務會計師或稅務顧問，以了解樓宇升級基金補助可能對您的稅務情況造成的影響。

如有本常見問題未能解答的問題或疑慮，請聯絡：

chinatownDRI@chinatownpartnership.org