



2550 號 Irving 街可負擔住房項目

常問問題

有關非營利開發商

問：TNDC是什麼機構？

答：TNDC成立於1981年，草根階層為了應對當時在田德隆區，因興建三棟豪華酒店而帶來的城市貴族化威脅所成立的非營利機構。當初的願景是為了幫助更多低收入家庭的市民，有機會成為業主，但我們很快就發現讓大部分田德隆區市民成為業主是一個遙不可及的目標，之後我們就改變方向集中精力協助在翻新和建造更多的可負擔樓宇之中。40年後的今日，TNDC運營著43棟樓宇，為5800名低收入市民提供了住房，聘用480名職員，並且在三藩市內擁有8棟自己的樓宇。隨著社會問題的深化，我們也同步並延申了機構的工作範圍，包括提供一系列的服務及項目，使得我們慢慢成長為一個全面性服務社區發展的社團。

有關地皮和擬議的開發

問：在這個地址上提出的項目建議是什麼？

[單擊此處獲取有關2550 Irving的信息](#)

問：地點是如何被選定的？

答：TNDC聘請了一位房地產經紀人，他確認了這處房產是在市場上公開出售。根據2019年A提案中的NOFA，此房地產屬於三藩市最缺乏可負擔房屋供應開發的社區（市參事區1、2、4、7和8）的房地產地段，這裡可以興建80-100套低收入家庭公寓。三藩市的可負擔房屋開發專案需要達到一定的規模和密度，才能在州融資方面具有可行性和競爭力。2550Irving鄰近有很多優質學校、臨近金門公園、雜貨店和其他便利設施，這使它成為日落區可負擔房屋興建點的絕佳首選。

問：將有多少套公寓單元，公寓樓層有多高？

答：目前，該場地最多可以且可以安全地創建100套單元以及樓高7層的高度，而無需更改現有規劃分區。最終設計將通過社區參與共同討論，和共同設計的過程而演變，我們力求平衡嚴峻的可負擔住房需求、來自社區的不同聲音和財務可行性。

問：樓宇的高度是如何被決定的？

答：如上所述，決定該地產興建房屋是因為它可以興建符合可行性報告的公寓數目需求，因此TNDC建議建造一棟符合現有區域和州（住房）密度津貼的七層建築（有關州密度津貼的更多資訊，請參閱我們的“瞭解更多資源”頁面[連結]）。建築高度根據區域內的樓宇高度規定，並符合專案的財務狀況可行性來確定的。三藩市的可負擔房屋開發專案需要有一定的規模和密度，才能在財務上實行，且在融資上具有競爭力。此外，由於此類的開發專案僅獲得有限的租金，它需要有一定數量的單位，至少在未來20年期間需要達到規模經濟操作下所需的運營和維護費用。

問：專案樓宇造成的樓宇陰影將如何影響周邊的鄰裡？

答：TNDC和Pyatok研究了建築物的陰影區，與受影響的鄰居一起討論調查的結果，商討緩解措施。點擊這裡獲得更詳盡PDF格式的2500 歐文街陽光/陰影分佈模型。

問：TNDC會因樓宇的建造令風勢對周邊鄰裡的影響進行研究嗎？

答：擬議中的項目不涉及建造一座高度超過80英尺的樓宇。因此，風勢影響不會被納入分析報告當中。

問：交通影響評估將會被納入分析報告中嗎？

答：該開發專案的規模和性質不需要進行交通影響分析，但TNDC已經邀請了交通顧問Fehr & Peers作出研究，幫助本址計劃，設計及預計未來2500歐文街住客的出行規律。交通概況預覽可以在這個頁面找到[Explore More Resources](#)

問：將提供多少停車位？

答：該開發項目將提供18個停車位。我們目前正在研究多種選擇，以確保未來的住戶能夠獲得所需的交通便利，同時最大程度地減少路邊停車的需求和對鄰居的影響。這包括鼓勵騎自行車、步

行、共用汽車、乘坐公共交通工具以及其他“模式轉換”策略。整個社區的交通便利和出行選擇對我們很重要，我們致力於成為Irving街走廊的長期合作夥伴，以支持我們在社區內出行便捷的共同願望。

問：為何三藩市允許住宅樓宇不需配備停車位？

答：本開發項目沒有任何停車位置配備要求。換言之，此公寓的建造是不需要配置任何停車位，但我們目前建議的設計中包括了最少11個停車位的配置。在過去數十年，城市及州政府都承諾並鼓勵通過利用土地使用決策，幫助降低二氧化碳排放量及交通工具造成的空氣污染，一直鼓勵發展捷運系統及提供乾淨有效的運輸方法讓大眾到達目的地。這包括最近地方政府政策的改革，根據車輛行駛里程數（VMT）就開發項目對交通影響作出分析而作出參考。

開發進度和工程時間表

問：本項目有哪些開發權利及其審批流程是怎樣？

答：因本開發項目是可負擔房屋，而且三藩市未能完成其地區的可負擔房屋目標，本項目根據州參議院法案第35條，符合資格使用精簡審判流程通過審判。此開發項目仍需要達到規劃標準的要求，但不需要經過任何三藩市規劃委員的審查或參與，也不需要經過CEQA的審批。

問：目前，在規劃，設計和審批的過程中，TNDC已經做到哪裡了？

答：TNDC於2020年9月獲得資金用作該開發項目的收購，及前期開發的相關工作之上。目前正在進行該開發項目的設計、規劃和開發融資。在2021年裡，我們與社區合作，就設計集思廣益，並計劃開發項目。我們的目標是2021年夏季，將我方的項目申請書提交給三藩市城市規劃局。我們預計施工日期是2023年到2025年。

問：專案進程落實時間表是怎樣？

答：[我們的“瞭解更多資源”網頁上提供了專案的開發時間表](#)。本時間表旨在向公眾傳達主要的開發進程落實點。時間表和不同的開發過程是會有出入的，並且隨時會發生變化。

社區參與

問：我住在日落區。我有什麼途徑可以向開發商提供對設計的建議？

答：我們的目標是與社區緊密溝通與合作，共同設計這棟大樓，既保留日落區的歷史風貌，又可以結合現有的建築風格。您可以通過參加我們的社區會議，或發送電子郵件至 2550Irvinginfo@gmail.com，或致電 (415) 735-5514 直接聯繫 TNDC 的職員向我們提出您對大樓設計及大樓內項目的意見。

TNDC 在 10 月份針對某些特定的設計議題即將開展一輪深入的專題小組討論會議。

問：TNDC 將如何聽取社區建議？

答：TNDC 和 Pyatok Architects（設計公司）已經共同舉辦一系列線上會議，收集社區對該項目開發及設計的意見。我們在 3 月中旬舉辦了與日落區居民舉行線上對話，讓我們更好地瞭解日落區居民的需求；4 月召開了大型社區講座並分小組進行了深入討論。我們在樓宇設計的許多部分，都聽取了社區意見，其中包括首層項目設計，大樓風格及使用物料，公共設施的提升，大樓及街道景觀特徵，並將繼續與社區就其設計他元素緊密合作，例如公共場地的藝術及其他社區福利。您可以通過參加我們的社區會議，或發送電子郵件至 2550Irvinginfo@gmail.com，或致電 (415) 735-5514 直接聯繫 TNDC 的職員向我們提出您對大樓設計及大樓內項目的意見。

環境狀況

問：我聽說存有環境問題及有毒物質控制局 (DTSC) 也曾提及過。該地皮是否適合開發呢？

答：該物業的環境狀況已經展開了調查，其土壤氣體中含有乾洗溶劑四氯乙烯，簡稱 Perc 或 PCE，是高於給予民用住宅環境篩選水準，但這是城市地區地皮中的一個常見問題。地皮目前在高於土壤篩選水準的土壤中或高於飲用水水準的地下水中未檢測到有 PCE。TNDC 和加州有毒物質控制局 (DTSC) 的伯克利分辦公室已經簽署了協議。同時，TNDC 的環境工程團隊也設計了一個經過驗證的工程控制系統，以確保未來居民和員工的安全。DTSC 將監督歷史遺留的化學污染的評估，和清理及確保適當的工程措施得到實施和維護。DTSC 在 2021 年 7 月 12 日至 2021 年 8 月 13 日期間的工程諮詢期，展開了一輪公眾參與提問，讓鄰居瞭解地皮情況，並提供機會對 TNDC 的應對計劃方案發表評論。DTSC 在 9 月初時已經批准了應對方案。

為確保拆除和建築期間鄰居們的安全，TNDC將通過其顧問和總承包商對空氣進行顆粒物（粉塵）監測，並實施必要的粉塵控制措施以防止出現場外粉塵問題。我們一旦落實了總承包商就會針對該地皮制定具體的策略方案。

DTSC同時也在監督另外一個獨立的流程以解決2550號歐文街附近存在的PCE問題。如果大家想立即更多有關其他三個自願清理過程的相關資訊和檔，請瀏覽DTSC的EnviroStor頁面及搜索其分配的EnviroStor ID：

- 2550號歐文街可負擔房屋 - EnviroStor ID #60003063:
https://www.envirostor.dtsc.ca.gov/public/profile_report?global_id=60003063
- 2550-2525號歐文街（員警信用合作社） - EnviroStor ID #60003000
https://www.envirostor.dtsc.ca.gov/public/profile_report?global_id=60003000
- 2511號歐文街(前Albright 清潔/乾洗商) - EnviroStor ID #60003141:
https://www.envirostor.dtsc.ca.gov/public/profile_report?global_id=60003141

請點擊以下鏈接閱讀來自DTSC的一封信，其闡明瞭地皮環境狀況相關的事實以及DTSC將開展的流程和後續步驟：[澄清2550號歐文街\(Irving街\)場地的環境狀況](#)

問：DTSC外展流程是怎樣的？

答：DTSC開展了一輪的公眾參與流程，包括向鄰居，社區團體及代表舉辦情況介紹會，以確保社區參與到這個物業的緩解方案中。在2021年7月12日-8月13日這個公眾意見徵詢期間，社區有機會參與審閱及對TNDC提出的應對方案提出意見。DTSC在9月初正式通過了應對方案，正式確認應對方案中建議的蒸汽疏導緩解系統(VIMS)，在擬以的住宅物業位址使用是可以確保人類的健康。TNDC將會繼續向鄰裡和社區更新及實施符合DTSC和三藩市公共衛生部門(SFDPH)標準的措施。

有關未來的住戶

問：誰將有機會住在這裡？

答：該開發項目面向的授眾為低、超低和極低收入的家庭，向他們提供穩定及可負擔的住房機會。準租戶需要通過舊金山住房門戶網站 DAHLIA ([San Francisco Housing Portal, DAHLIA.](#)) 申請抽籤。

此外，有 25%的公寓與 DAHLIA 申請無關，將根據舊金山市的要求，通過舊金山市協調納入系統（CES）的推薦提供給曾有無家可歸的家庭。（2021 年 4 月更新）

居住在市參事第四區或距離該物業½英里範圍內的附近居民將獲得優先抽籤權。供社區優先抽籤的單元所佔的百分比，將由該開發項目的主要出資者，加利福尼亞州政府確定。過去，加州政府已批准舊金山開發項目享有 25%的社區優先權。欲瞭解有關本市所有優先計劃的更多資訊請訪問此處（[here](#)）。

問：什麼是“家庭住房”？

答：“家庭住房”是在可負擔住房領域中對住房面積使用的一個詞彙，其表示各種公寓面積大小。有至少25%的單元必須是兩居室，至少25%的單元必須是三居室。我們將最大限度地擴大較大戶型的家庭單元，同時保障提供一些較小戶型的公寓的數目，以適應區內居民各種需求條件。符合條件的家庭不需要有子女，因為家庭的組合可以採取多種形式。

問：誰有資格獲得可負擔的家庭住房？

答：符合可負擔住房申請資格的申請人必須滿足特定的收入要求（[specific income requirements](#)）。在此開發項目中，收入要求介於區域中位數收入的30%到80%區域中位數收入之間。以美元為單位，這意味著大約28,000美元到106,550美元之間的年收入。請留意，這些是符合入住申請的家庭年收入最高上限，住戶必須低於最高金額的收入才能合資格申請。此收入範圍內的租戶來自各行各業：教師、零售人員、醫務人員、警務人員、保姆、建築工人或非營利性組織僱員。

問：如何決定公寓單位和申請人入息的分配？

發展目標是為低收入家庭提供住房。大多數居室將是兩室和三室。詳情請查閱問答網頁（FAQ）：家庭房屋。

答：決定不同的可負擔房屋單位申請資格的收入標準是一個複雜的過程，涉及監管要求、資金競爭力和財務可行性。稅收抵免只能用於AMI（地區收入中位數）為80%或低於80%的住房單位，州資助計畫鼓勵開發商為收入較低的人士建造住房（稱為深化目標）。TNDC將構建公寓單位和收入的組合，以確保擬議開發專案能夠吸引州的融資，同時確保物業的租金收入能夠維持20年以

上的運營費用（物業員工、水電費、保險等）。

問：對曾為無家可歸者設立住房單位？

答：一部分公寓將預留給目前無家可歸的家庭。無家可歸者及援助性房屋處（HSH）會通過協調登記系統（CES）作出公寓的租賃。家庭轉介是通過家庭協調登記（系統）來完成的，這方面由非營利機構負責，進行評估、優先考慮並將無家可歸的家庭與住房平機會及其他服務相匹配。

TNDC的服務支援團隊由合格的社工隊伍組成，他們定期與HSH接洽，目標是讓我們的家庭有穩定的住房以及相關資源，令大家都可以變得更好。服務支援團隊會與已經通過CES推薦的申請人見面，才入住TNDC的住房，以確保該房產適合他們使用，並確保他們擁有所需的服務。我們與HSH緊密合作，並負責實現可量化的目標。TNDC已有35年服務經驗，無論服務物件的背景或收入如何，我們均一視同仁。

TNDC的服務和物業管理

問：TNDC如何確保樓宇的安全？

答：TNDC在我們的公寓雇傭24小時工作人員，包括前臺職員、助理經理和總經理，他們負責監控大樓和入口。安全攝像頭安裝在所有公共區域，並覆蓋所有出入口門和其他公共空間。TNDC的建築物有鑰匙發射器和警報器，限制居民進入。TNDC的職員將與鄰裡和社區組織一起協調，及幫助倡議更多資源應對社區面對的問題。

問：TNDC在居民住房穩定的層面發揮了什麼作用？

答：TNDC長期擁有、管理和運營其所開發的專案。如此一來，我們為我們的居民提供了一系列服務，令他們在擁有穩定的住所同時，還可以承擔合理的租金，更得到除住房以外的所需資源。我們擁有經驗豐富、訓練有素的物業人員，致力為我們的每一處物業提供優質服務。以下資訊視頻強調了我們的服務團隊的作用，以及可負擔房屋對人們生活的影響

響：<https://www.youtube.com/watch?v=rcCh50yg4tg>

問：這項發展將如何惠及周邊鄰舍？

答：一旦建成，2550Irving專案將是多年來第一個投資在日落區的可負擔房屋計畫，也是首個落成

在日落區的家庭式可負擔房屋。通過低收入限定申請，為低收入人士提供兩居室和三居室的公寓，這座建築將直接支持那些可能因價格過高而被無奈離開該地區的家庭。日落區經歷了極端的住房壓力，2011年至2020年間，第四區僅新建了17套可負擔房屋，而同期該區失去了461套受租金約束的住房。該建築還將幫助第4區和三藩市實現全市住房目標，包括2014年選民批准的K提案，該提案制定了全市新建住房中的33%為是可負擔住房，以及2015年4月通過的於2015年至2022年間，新建28870套住房的城市住房關鍵住房興建目標，其中57%應該是可負擔房屋。[有關此開發的上下文的更多資訊可以在“瞭解更多資源”頁面上找到page。](#)

NEPA 流程（等待）

（新的）問：此項目為什麼要遵守NEPA流程？

答：NEPA，國家環境政策法案，要求所有使用聯邦補貼的項目進行必要的環境審查。因為2550 Irving 項目獲得HUD-VASH 住房補助券，為退伍軍人提供專用公且寓，所以我們必須遵守NEPA法規，包括建築項目對環境和歷史造成的影響作廣泛審查。當開發商、地方和州府歷史保護辦公室達成計劃協議，他們將會執行公開流程，提供審查報告給予公眾評核。詳盡的NEPA信息可瀏覽：<https://www.epa.gov/nepa>。

臨時方案

（新的）問：工地在拆除和施工的空檔期間，將會如何管理？

答：TNDC 和承包商計劃在 2022 年底拆除空置建築物。拆除完成後，團隊將監管工地並實施土壤徑流措施，進行必要的監測以確保社區安全，並按照進度執行工程以建造可負擔住房。在此期間，TNDC 和承包商將提前通知鄰居任何預期工程影響的活動，並對任何問題提供協助。我們制定了工地管理和粉塵控制計劃，承包商必須遵守及確保施工安全。詳盡信息可瀏覽探索更多資源頁面

2550 Irving www.2550irving.com 2550Irvinginfo@gmail.com 415-735-5514

2550 Irving
www.2550irving.com
2550Irvinginfo@gmail.com
415-735-5514

**Tenderloin Neighborhood
Development Corporation**
www.tndc.org
info@tndc.org
415-776-2151

10/15/21