

# 我想要……强化和保持我社区中的小规模经营和商业廊道

## 背景

小商店往往像是一个社区的新鲜血液，当它们聚在一条街上时，它们可以成为一个社区最独一无二的部分。在过去的几十年里，我们购物的方式可能发生了翻天覆地的变化，但是小商店和商业廊道——以及经营它们的商人们——仍然代表着我们社区中重要而宝贵的一部分，并且可以成为刺激当地经济和社区纽带形成的关键。

老建筑和小商店或商业廊道之间的关系可能一开始并不明显，但它们其实是一组完美搭档：老建筑不会把建设费用的压力施加到商店租户身上，而且老建筑往往包含更小单元的、可再分割的空间，更加适合小商业店面。聚集在一条主路上，这些历史建筑可以构成一条商业街，成为比任何购物中心或商场都更吸引人的购物天堂。想想日耳曼城大道（Germantown Avenue）、或者南九街上的意大利市场（Italian Market, S. 9th Street）、或者核桃街（Walnut Street）、或者巴尔的摩大道（Baltimore Avenue）、或者山岭大道（Ridge Avenue）：所有这些都是著名的购物区域，并且都有很多历史建筑使它们更加特殊，对行人和过路者来说也更有兴趣。基于此，思考能使得当地经济发展和好的历史保护规划携手并进的方式是十分重要的。

费城有很多针对商业廊道，以及构成廊道的小商店的资源。很多资源是由市政府的商业和企业服务部（Commerce and Business Services Departments），以及当地合作方，例如 LISC 和费城社区发展集团协会（Philadelphia Association of Community Development Corporations, PACDCs）提供的。

## 问与答

### 有哪些资源支持小商店发展？

- **费城的企业服务部（City of Philadelphia Business Services）**是一个针对商店发展的资源汇集处，这些资源可以帮助或大或小的商家在费城安家落户。它的网站详细列出了如何开始和经营一个商店的步骤，并且提供了专门针对特定区域的指南，来解释区划法令、资金补助、管理机构如费城历史委员会等。网址为：<https://business.phila.gov>。
- 自从费城建立之初，**大费城地区商业理事会（Chamber of Commerce of Greater Philadelphia）**就已经存在，并且为各种规模的商业提供项目和政策支持。理事会的工作包括了针对小商店的项目，并且一直为设立支持小商业发展的政策而努力，这些政策涵盖了薪资和商业税政策以及许可政策。他们同时也在和商业廊道打交道。
- **宾夕法尼亚州小商业发展中心（Pennsylvania Small Business Development Center, SBDC）**为正在经营或打算经营的小商业提供免费的咨询和低价的培训项目，来帮助他们更好地运营。通过当地合作方，发展中心提供一系列的讲座论坛。在费城，发展中心一直和宾夕法尼亚大学的沃顿小商业发展中心

(Wharton Small Business Development Center, WSBDC), 以及天普小商业发展中心 (Temple Small Business Development Center) 合作, 后两个发展中心自 1980 年代早期就开始活跃。它们提供的课程和培训的相关信息可以在各自的网站上获取:

<https://whartonsbdc.wharton.upenn.edu/>以及

<http://www.fox.temple.edu/institutes-and-centers/small-business-development-center/>。

- **非裔美国人商业理事会 (African American Chamber of Commerce)** 的工作与大费城地区商业理事会的工作十分类似, 但是更关注于支持区域内非裔美国人经营的商业的经济权利和发展。他们提供了很多项目、讲座、资源。更多信息可在他们的网站上获取: [www.aachamber.com](http://www.aachamber.com)。
- **可持续商业网络 (Sustainable Business Network, SBN)**: 成立于 2001 年, SBN 是一个针对费城当地商业的会员制网络, 他们服务于社区需求、参与分享财富和保护环境。 <https://www.sbnphiladelphia.org>
- **费城免费图书馆 (Free Library of Philadelphia)** 为小商业提供线上资源。他们还有**商业资源与创新中心 (Business Resources and Innovation Center)**, 提供一对一的咨询和特殊资源。网站是: <https://libwww.freelibrary.org/programs/> <https://libwww.freelibrary.org/programs/bric/>
- **费城社区大学 (Community College of Philadelphia)** 为小商业店主提供免费的项目, 内容包括针对小商业业主的教育、法律顾问、培训。他们的项目在网站上均有列出: [www.ccp.edu/business-and-industry/power-your-business](http://www.ccp.edu/business-and-industry/power-your-business)。

#### 哪些组织的任务是提升和维持商业廊道的?

- **LISC-费城 (LISC-Philadelphia)** 是地方倡议支持集团 (Local Initiatives Support Corporation, LISC) 在费城当地的办公室。LISC 是一个全国范围内的社区发展集团 (community development corporation, CDC) 和社区发展金融机构 (community development financial institution, CDFI)。LISC 的项目包括了一系列支持当地社区的提案和初始项目, LISC 还在针对商业的授权而努力。自 1980 年创立以来, LISC 已经投资了 4.35 亿美元, 并平衡了更多资金。LISC-费城的关注点包括商业廊道, 它结合了总体的经济发展和社区参与手段。LISC 和社区合作方一同执行廊道规划, 支持小商业, 培训商业领导者, 以及提供技术和资金辅助来打造繁荣的商业环境。他们已经和城市里的很多商业廊道、当地社区发展集团建立了合作关系。 <http://www.lisc.org/philly/our-priorities/economic-development/commercial-corridors/>
- **费城社区发展集团协会 (Philadelphia Association of Community Development Corporations, PACDC)** 和整个费城内以社区为基础的社区发展集团 (CDCs) 合作。在一些特定的区域内, 社区发展集团开展了各种各样的、与居民紧密联系的项目。项目包括了建成环境提升、小商业发展、住房、承载力建设、活动、技能培训和劳动力发展。社区发展集团的工作对费城社区的一些重要成就做出了很大贡献, 使得这些社区更加繁荣。社区发展集团的成员名单可在该网站上获取: <http://pacdc.org/members/member-list/>

### 哪些资金补助可以供小商店用于修复再利用它们的历史建筑？

尽管以下项目不代表所有可供小商店经营者使用的资金补助，但一些可供历史商业建筑的所有者使用的资助项目包括：

- **店面改善项目 (Storefront Improvement Program)**。这个项目是费城当地的项目。对于位于指定的商业廊道内、想要进行店面提升的商业建筑或商店的主人，该项目可以报销部分花费。符合报销条件的店面提升包括石材或砖的灰泥填充、檐口、外部涂料、窗户或窗户上釉、外门、外部立面照明、防盗网、招牌、雨棚。更多项目信息可以在商业部 (Department of Commerce) 网站上获取：<https://business.phila.gov/storefront-improvement-program/>。
- **宾夕法尼亚州历史保护课税扣除项目 (Pennsylvania Historic Preservation Tax Credit Program)**。这个项目由宾夕法尼亚州社区与经济发展部 (Pennsylvania Department of Community and Economic Development, DCED) 监管，提供给可产生经济收入的地产 (比如商店)。这项竞争激烈的课税扣除项目有一系列的评选标准，位于宾夕法尼亚州范围内的项目均有平等的参选权利。更多信息可以在社区与经济发展部的网站上获取：<https://dced.pa.gov/programs/historic-preservation-tax-credit-hptc/>
- **联邦历史修复课税扣除 (Federal Historic Rehabilitation Tax Credit, 也简称作 Historic Tax Credit)**。这个项目由宾夕法尼亚州历史和博物馆委员会 (PHMC) 与国家公园管理局共同管理。对于可以带来经济收益的建筑，包括办公建筑、零售建筑、出租公寓等，开发商可以获得 20% 的收入税减免。它不提供给私人居住的住宅。你可以在 PHMC 的网站上获取更多关于该项目的评选要求和流程的信息：[www.phmc.pa.gov/Preservation/Grants-Funding/Pages/Federal-Tax-Credits.aspx](http://www.phmc.pa.gov/Preservation/Grants-Funding/Pages/Federal-Tax-Credits.aspx)。国家公园管理局的关于该项目的网址为：  
<http://www.phmc.pa.gov/Preservation/Grants-Funding/Pages/Federal-Tax-Credits.aspx>。注意：只有列入国家保护名录的建筑才可以申请该项目。

### 我的商店在一座历史建筑里。我需要使它可供残疾人使用吗？

这是个很好的问题，但是答案很复杂。通过于 1990 年的美国残疾人法案 (Americans with Disabilities Act) 建立了全新的关于公共区域和商店可达性的标准。但是很多历史建筑 (将近所有) 在建造之时并没有考虑过残疾人可达性问题。它们通常有入口、楼梯 (没有电梯)、其他狭小的空间，这些都对轮椅来说很难通达 (举例来说)。这意味着残疾人可达性既是一个建筑问题，也是一个法律问题。你可以在国家公园管理局的技术简报中了解更过关于残疾人可达性问题的信息：

[www.nps.gov/tps/how-to-preserve/briefs/32-accessibility.htm](http://www.nps.gov/tps/how-to-preserve/briefs/32-accessibility.htm)。

### 试一试

- 1) 和一个小商店店主谈一谈。询问他们的故事、面临的挑战、以及如何踏上经商之路的。他们是否位于一栋历史建筑中？或是一栋有特殊特征的建筑中？或是还保留了上一个商店的建筑痕迹？询问他们，以上这些特定的建筑类型是否是他们选址时的考虑因素之一，以及他们在历史建筑中经营的体验。
- 2) 列一份已经经营数十年的当地小商业的清单。在社区中经营数十年的商店会对

社区的特征有重要影响。他们常常是一幢老房子的监护者，也是维持和复兴社区的关键组分。摘录下你所知道的、已经经营数十年的小商业（家族经营等）。和你的邻居以及社区组织探讨如何才能识别并支持这些商业。

## 采取行动

- **购买本地生产的商品，聘请当地人。**这一点可能很显而易见，但是请购买本地生产的商品，聘请当地人工作。在社区中经营数十年的商店会对社区的特征有重要影响。他们常常是一幢老房子的监护者，也是维持和复兴社区的关键组分。
- **申请店面提升项目的资金补助。**如果你是一个店主，并且你的商店位于一个符合申请条件的商业廊道中，你可以申请店面提升项目的资金资助。你可以在商业部（Department of Commerce）的网站上查看你是否符合申请条件。如果你不是店主，但是住在符合申请条件的区域内，那么请确保你那里的商户知道这个项目。更多关于项目的信息可以在该网站上获取：  
<https://business.phila.gov/storefront-improvement-program/>。
- **提名一个特别的建筑立面加入社区设计协会（Community Design Collaborative）的店面挑战（Storefront Challenge）项目。**这个项目是为了奖励费城市内成功的商业店面提升和保持工程。这些工程越被奖励，商业店主们越会被激励去使用和敏感地维护历史建筑。一些社区可能有类似的他们自己的项目：举例来说，肯星顿店面挑战（Kensington Storefront Challenge）为商店提供长达 1 年的免费租用，以及其他资金补助机会和技术辅助。如果你的社区没有自己的项目，看看你能否和你当地的社区组织或社区发展集团发起一个类似项目。更多关于社区设计协会的挑战项目可以在该网站上获取：  
<https://cdesignc.org/storefront2018>。更多关于肯星顿店面挑战项目的信息可以在该网站上获取：<https://www.kavechallenge.com/>。
- **和你社区的社区发展集团联络。**如果你的社区有一个社区发展集团（community development corporation, CDC），和他们联络并参加他们的项目和活动。你可能可以在费城社区发展集团协会（Philadelphia Association of Community Development Corporations）的网站上找到你当地的社区发展集团（尽管这份清单可能不那么详尽）：<http://pacdc.org/members/member-list/>。
- **保持参与你社区的公民组织或登记的社区组织。**保持参与进这些组织中，以确保商业廊道保留它们的商业用途。如果一个商业区域被重新规划为其他用途，这会逐渐损耗掉城市社区中这些关键区域的历史肌理。
- **组织成立一个商业协会，商业提升区（business improvement district, BID），或社区提升区（neighborhood improvement district, NID）。**如果这类组织在你的社区中尚不存在，你可以组织成立一个。费城的中心城区（Center City District, CCD）是最大的一个商业提升区，其他社区中还存在着 11 个商业提升区，包括了南街-海德豪斯（South Street/Headhouse），东帕希杨克（East Passyunk），阿拉明各（Aramingo），艾利山（Mount Airy），罗克斯伯勒（Roxborough），日耳曼城（Germantown）等等。关于商业提升区，特殊的一点在于，它们会收取特殊的税或其他费用，用于资助区域内的附加服务或提升项目，包括可以使整个区域获益的街道清扫和服务等。商业提升区的类似物即为社区提升区和特殊服务区（Special Services District, SSD）。商业协会是位于同一区域、有共同利益的商业组成的联盟，但是不会征收额外的税费。更多信息可以在商业部的网站

上获取：

<http://www.phila.gov/commerce/neighborhoods/Pages/RevitalizingCorridors.aspx>。

- **申请加入起步培训计划【开发商】。**如果你想重新开发你社区的老建筑方面发挥直接的作用，包括商业建筑的话，可以申请加入由费城办公零售（Philly Office Retail）组织发起的起步培训项目。这个项目培训新手开发商，并帮助他们和更有经验的房地产专业人士取得联系，以便他们复兴自己的社区。这个项目始自日耳曼城（Germantown），并已扩展到另外四个社区：西南费城，西费城，北费城西，以及肯星顿（Southwest Philadelphia, West Philadelphia, North Philly West, and Kensington）。更多关于这个项目的信息可以在该网站上获取：<https://www.gojumpstart.org/>。

## 了解更多

*对关注经济发展的社区倡议者：*

**主街项目（Main Street Program）**是一项始自 1980 年代的、全面的、以社区为基础的项目，旨在复兴全国范围内城市的商业廊道。在宾夕法尼亚州，社区与经济发展部（Department of Community and Economic Development, DCED）监管这项项目。这个项目是拱心石社区（Keystone Communities）众多项目中的一个，这些项目包括了拱心石主街（Keystone Main Streets）和拱心石榆树街（Keystone Elm Streets）。资金补助可以从州政府获得，并由费城商业中心区（Philadelphia Downtown Center）监管（[www.padowntown.org](http://www.padowntown.org)）。在费城，西费城的 52 街（52nd Street, West Philadelphia）是拱心石主街项目的典型案例。资金补助可以被用于规划，设立商业提升区或社区提升区，立面提升项目资金（商业和非商业建筑均可使用），或其他发展项目，例如建筑修复或公共基础设施提升。非盈利组织、社区发展集团和类似组织均符合申请条件，且可以每年申请一次。

*关于商业提升区（BIDs）的更多信息：*

你可以阅读由费城商业部（City of Philadelphia Department of Commerce）和德雷塞尔大学的公共政策中心（Center for Public Policies, Drexel University）出版的指南，来获取更多关于商业提升区的信息。这份指南叫做《**在费城建立一个商业提升区**》（**Starting a Business Improvement District in Philadelphia**），可在该网站上获取：<https://business.phila.gov/media/Starting-A-BID-in-Philadelphia-FINAL.pdf>。

*关于影响到当地商业廊道的政策信息：*

费城社区发展集团协会于 2017 年发布了**商业廊道政策议程（Commercial Corridor Policy Agenda）**。这份报告集合了 37 位商业廊道管理者和社区发展集团管理者的努力。它呼吁市议会和市长增加对有助于商业廊道和小商业发展的项目的投资。这份报告可在该网站上获取：<http://pacdcorg.pairserver.com/2017/wp-content/uploads/2017/05/PACDC-Corridor-Policy-Agenda-FINAL-.pdf>。

*关于州政府和联邦政府的建筑修复课税扣除项目的信息：*

关于宾夕法尼亚州历史保护课税扣除项目（**Pennsylvania Historic Preservation Tax Credit Program**）的信息，可以在社区与经济发展部（Department of Community and

Economic Development) 的网站上获取：<https://dced.pa.gov/programs/historic-preservation-tax-credit-hptc/>。关于**联邦历史修复课税扣除项目 (Federal Historic Rehabilitation Tax Credit, 也被简称做 Historic Tax Credit)** 的信息, 可以在宾夕法尼亚州历史和博物馆委员会 (Pennsylvania Historical and Museum Commission) 的网站上 (<http://www.phmc.pa.gov/Preservation/Grants-Funding/Pages/State-Tax-Credits.aspx>) 以及国家公园管理局的网站上 (<http://www.phmc.pa.gov/Preservation/Grants-Funding/Pages/Federal-Tax-Credits.aspx>) 获取。

#### *对商业建筑的所有者:*

如果你想在—座联排房屋中开始或继续经营一个小商店, 那么《**费城联排房屋手册 (Philadelphia Rowhouse Manual, 2003 年版, 由国家历史保护信托会 National Trust for Historic Preservation、费城住房与社区发展办公室 Philadelphia Office of Housing and Community Development、费城城市规划委员会 Philadelphia City Planning Commission 联合出版发行)** 是一个很好的开始。这本实践性指南可以帮助你了解更多关于你房屋的建筑信息, 以及房屋内外部的保护维修基本知识。这份手册可在该网站上免费获取:

[https://www.phila.gov/CityPlanning/resources/Publications/RowhouseManual\\_Final.pdf](https://www.phila.gov/CityPlanning/resources/Publications/RowhouseManual_Final.pdf)。

#### *针对维护历史商业建筑的技术辅助:*

国家公园管理局已经出版了 50 册**技术保护概要 (Technical Preservation Briefs)**, 以提供保护和修复历史建筑的指导。指导内容包括了重注砂浆接缝、提升能量利用效率、维修老旧的木质窗户等。这些概要均可从该网站上免费获得:

<https://www.nps.gov/tps/how-to-preserve/briefs.htm>。

#### *对希望相互学习的社区倡议者:*

**本地历史保护学校 (Local Preservation School)** 是一个开放的网上学习平台, 历史保护倡议者和志愿者在这里分享如何拯救和维持社区中的历史场所。学校官网为:

<https://localpreservation.github.io/about>。

## **保护的成就: 北五街复兴项目 (North 5th Street Revitalization Project)**

从费城市中心北行几英里, 就到了费城的欧尼社区 (Olney neighborhood)。这是费城最多元化的社区之一, 在这里, 新老居民、不同的房屋类型、不同的种族相互交融。欧尼社区的**中心是北五街商业廊道**, 如今有超过 400 家商店坐落于此, 代表了来自于世界各个角落的人们, 也同时为了他们服务。

这个繁忙的商业廊道由北五街复兴计划 (N5SRP) 的成果所支持和维系。这个项目于 2007 年由韩国社区发展服务中心 (Korean Community Services Center, KCDCSC) 资助, 这个服务中心是一个自 1980 年代起就持续服务于这个社区的社区发展组织。

这个服务中心和欧尼社区居民很早就意识到, 提升经济稳定性和社区凝聚力的关键因素就是**投资商业廊道**——因为商业廊道可以成为—个人们聚集的地点, 也会在周围居民中

建立起一种社区自豪感。在随后的 2008 年，复兴项目开始收到来自费城商业部的资金。也是从那时起，项目开始成熟和扩大服务范围，并时刻和社区紧密合作。作为一个召集人和提供便利者，复兴项目重塑了以前的欧尼商业协会（Olney Business Association）。复兴项目同时努力设立新商业，并和现有商业共享资源，解读申请流程，组织包括廊道清扫和节日庆祝在内的各种活动。他们帮助小商业平衡了小商业贷款和立面提升资金，这对有时觉得申请过程过于繁琐的小商业来说是十分有帮助的。复兴项目还对社区美化做出了巨大贡献，包括监管安装壁画、座椅、行道树。作为韩国社区发展服务中心的一部分，这个组织还和各类补充项目联络，比如住房服务、教育项目、移民或公民服务等，这为社区作为一个整体提供了全面的支持。北五街现在已经吸引了全市范围内的各类活动在此举办，并因为多样的食物，对社区居民、当地商业、参观者都十分友好的环境，以及对社区努力和付出的直接体现而全市闻名。