

COPA 架构的要素

- ◆ **适用性：** 涵盖哪些物业？ 那些类型得以豁免？
- ◆ **时间线：** 合格的非营利组织必须在多长时间内提交要约意向书，如果有兴趣，必须在多长时间内针对物业提交要约？ 他们必须在多长时间内完成销售？
- ◆ **合格的非营利组织 (QNP) 资格：** 哪些类型的组织可以成为 QNP？ 非本地 QNP 如何与社区团体合作？



COPA 架构的要素（续）

- ◆ 租户参与：COPA 如何帮助租户的认知和赋权？
- ◆ 实施：如何利用技术简化 QNP 通知流程？ 市政府如何追踪 COPA 的有效性？
- ◆ 房屋所有权：COPA 可以采取哪些行动来支持低收入居民获得房屋所有权？ 还需要其他哪些市政府方面的行动？



适用性 —— 修订后的架构

- 拥有 2 个以上单元的所有物业，但以下情况除外：
 - 业主自用的 2 至 4 个单元物业
 - 家庭交易
 - 止赎或破产的物业
 - 部分所有权转让
 - 新：最近 15 年内建造的物业



时间线 —— 修订后的架构

时间线要素	天数	适用于:
意向书期限	15	2 个以上单元建筑的业主 (被豁免的物业除外)
要约期限	25	收到合格非营利组织要约 的业主
完成期限	120 (之前, 100 天)	接受合格非营利组织要约 的业主
还价期限	7	从 QNP 和第三方处收到要 约的业主

业主在发布广告前需要等待的最长时间
(总共 40 天)

只有在接受 QNP 要约时, 业主必须提供的时间



合格非营利组织 (QNP) 标准 —— 修订后的架构

1. 房屋署工作人员会定期对 QNP 进行重新认证
2. QNP 必须是已成功收购并管理至少 1处 (以前: 3处) 物业的非营利 501(c)(3) 组织
3. 自 2022 年 11 月起, 房屋署取消了“新兴 QNP”类别的提案



负担能力：修订后的架构

- 未对此架构的要素提出任何修改
- COPA 针对收入在 AMI 的 30-80% 之间的租房家庭（对于 1 人家庭，这约为 \$35,000-94,000）
- 工作人员继续积极研究 COPA 如何来协助低收入家庭有可负担得起的房屋所有权
 - 目前的提案侧重于 60-120% AMI 的所有权选择
 - 关注房屋所有权的替代模式，如有限股权合作社和社区土地信托



COPA 下的房屋所有权选择

- QNP 可以使用 COPA 转换为公寓/合作公寓或继续作为出租物业
 - 根据顾问的反馈，最有可能在收购后 2-6 年内从租赁模式转变为公寓/合作公寓
- 对于 QNP 成功收购的物业，如果/当 QNP 最终决定转售，他们必须首先提供该物业供租户购买



COPA 下的房屋所有权选择（续）

- 房屋署对合作公寓/公寓转换的支持将以顾问反馈和更广泛的房屋所有权筹略为指导
 - 将在市政府的资金可用性通知 (NOFA) 中进一步定义
- 有关 COPA 下房屋所有权的更多信息和研究，将在房屋署 COPA 网页的公报上发布



租户赋权 —— 修订后的架构

- ◆ 租户会和 ONP 同时接获业主希望出售物业的通知
- ◆ 通知函旨在：
 - 减少住户因物业出售而带来的不确定和恐慌
 - 提供有关租户权利的信息
 - 澄清 COPA 购买将产生契约限制的可负担住房
 - 提供有关 QNP 职责的信息和问题解答的联系方式
- ◆ 通知应符合告知租户条件的法律和计划



指导、实施和激励 —— 修订后的架构

- 行政实施：
 - 循序渐进，从信函到与其他城市收费表相关的罚款
- 教育：广泛接触业主和租户
- 对于联合伙伴关系，确保项目资金来源能够支付与可负担住房开发商知识转移相关的费用
- 向 QNP 出售的业主将获得 San José 物业转让税的费用减免



实施 —— 架构澄清

- 房屋署应创建一种技术工具，供业主通知 QNP
 - 市政府运营的网站平台，供业主输入有关其物业的信息并自动通知 QNP
 - 也许能够为 QNP 创建选择性同意功能，以表明其有兴趣接收通知的物业类型

