

戴利城物業改進特區(Daly City Property Based Improvement District)

常見問題解答 FAQ

什麼是物業改進特區(PBID)?

PBID(Property Business Improvement District), 物業改進特區是一種改善區, 在設定的區域內通過對不動產徵收費用來提供額外服務, 這些費用將顯示在物業稅賬單上。PBID已被證明能夠有效運作, 通過提供提升商業區整體可行性的服務, 從而帶來更高的物業價值和銷售額。PBID為各種項目提供資金, 這些項目高效地運作, 致力於將區域維持為一個安全、宜人的環境。所有服務均由業主共同決定, 並根據區域的具體需求量身定制, 確保所有服務都能為PBID的繳費方帶來直接利益。

PBID 可以提供哪些服務?

設立物業改進特區通常需要對位於該區域範圍內的企業或物業徵收特別費用或附加費用。這些費用由地方政府收取, 並集中用於為該區域提供改善和服務, 這些服務不僅惠及物業本身, 也幫助改善整個社區。物業改進特區所提供的服務示例包括:

- 改善無家可歸者問題
- 街道清潔
- 加強綠化
- 美化街區
- 安全保障
- 市場營銷與推廣
- 活動組織
- 企業發展支持
- 以及代表改善區開展的政策倡導工作

如果成立, 改善區會持續多久?

改善區成立後可持續五年。五年後, 若不經業主續約, 將自動終止;若業主決定續期, 可延長最多十年。

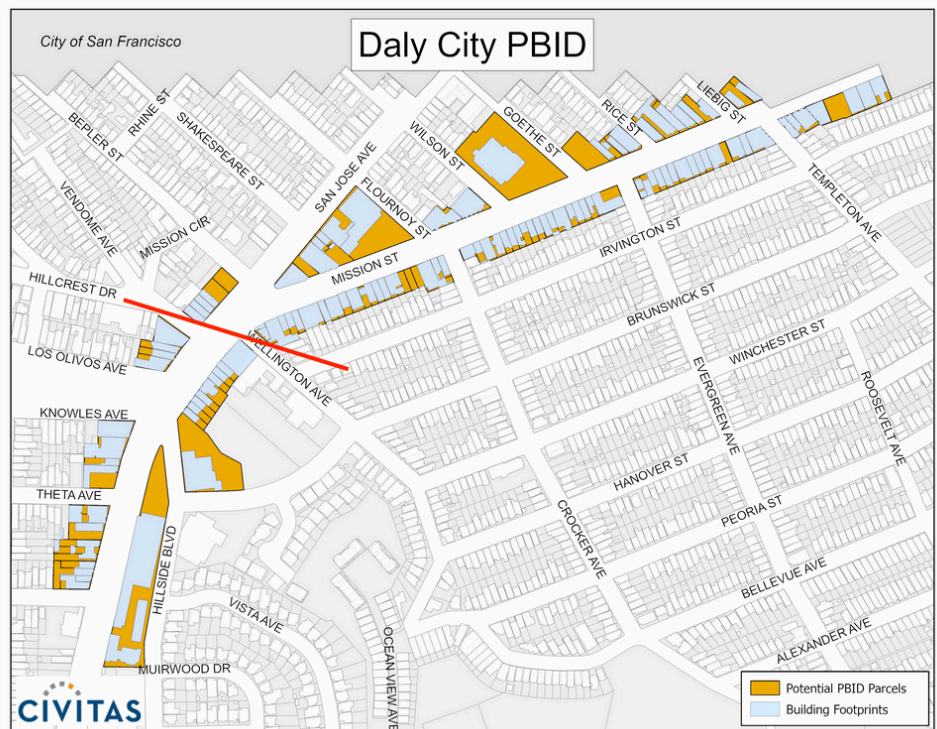
我可以選擇退出改善區嗎?

不可以。一旦改善區成立, 區域內的所有地塊都將繳費並接受服務。不存在“搭便車”的情況, 但由於服務是規模化提供的, 因此單位成本相對較低。不過, 每年業主都有一次機會可以向市政府請願, 若對服務不滿意, 可提出廢除該改善區的請求。

加州還有其他PBID嗎?

是的。加州有超過 200 個 PBID。它們包括:

- 薩克拉門托市中心
- 聖荷西市中心
- 歐申賽德市中心
- 核桃溪陰影之地
- 摩根山市中心
- 舊金山電報山
- 伯班克市中心
- 洛杉磯韓國城
- 舊金山唐人街
- 瓦列霍市中心





欲了解更多詳情與最新資訊，請掃描 QR 碼造訪市政府網站。

誰來管理 PBID 的資金？

資金將通過物業稅的形式由業主繳納，並由市政府代為收取。市政府隨後會將這些資金轉交給“業主協會”(Owners' Association)。該協會由改善區內的業主組成，負責實施 PBID 項目。市政府不得將這些資金挪作他用，所有資金必須專款專用於 PBID 的各項服務和項目。

為什麼我應該支持設立改善區？

自1994年以來，加州的物業和企業業主廣泛採用改善區制度。在美國其他地區，這一制度更是自1970年代起就已廣泛應用。物業改進特區是一種備受歡迎且被驗證有效的方式，用於為額外服務籌集資金。許多研究也證實了改善區的積極成效。設立改善區的目標是：將區域維持為一個安全、宜人的環境；吸引更多租戶與顧客；最終提升物業價值，穩定租戶入住率。研究發現：

- 更多的活動會吸引更多人，從而提高租金和物業價值，創造更多商業機會，進而帶來更多人流量與活動，形成良性循環。
- 顧客和居民在改善區內會感到更舒適、更安全，尤其是在區域內幾乎看不到垃圾、塗鴉和廢棄車輛等衰敗跡象時。
- 成功實施改善區的區域，其遊客數量超過當地居民人口，說明吸引力顯著增強。
- 改善區是扭轉某些區域長期經濟衰退趨勢的重要工具，並有助於將老舊城區轉變為新的投資機會。
- 更整潔的街道帶來更強的歸屬感與認同感，從而促進消費，提高營業收入。
- 企業在選址時，比起稅率和房價，更看重生活質量，例如區域的環境整潔、安全和便利性。
- 改善區區域的犯罪率下降速度更快，平均每年在搶劫、暴力犯罪及總體犯罪數量方面的降幅優於非改善區。例如：在洛杉磯市的改善區，官方犯罪率降低了6%到10%。

附加效益

除了提供服務外，創建 PBID 還能有效利用業主資金。全國各地的 PBID 已成功獲得額外撥款和其他資金，用於改善基礎設施和服務。PBID 為業主和企業主與市/縣以及其他組織建立了統一的溝通管道。

項目聯繫方式

Project director: Nathan Ulsh
Email: Nathan@communitystrongstrategies.com

Project coordinator: Cindy Feng
Email: Cindy@communitystrongstrategies.com

City Representative: Maybelle Manio
Email: mmanio@dalycity.org



PARTNERSHIP · PROGRESS · PROSPERITY
1102 Corporate Way, Suite 140 · Sacramento,
CA 95831 · 916-437-4300 ·
www.civitasadvisors.com