



## 新泽西州经济发展局 城市投资基金补助试点计划 资助公告书

新泽西州经济发展局（下称“NJEDA”或“发展局”）将于美国东部时间 2024 年 5 月 22 日上午 10:00 开始受理试点城市投资基金补助试点计划（下称“计划”）的申请。申请截止时间为 2024 年 9 月 23 日下午 5:00。申请网址为：[城市投资基金补助计划 - NJEDA](#)。

本计划将向六个符合资格的城市（卡姆登、新不伦瑞克、纽瓦克、帕塞克、帕特森和特伦顿）发放总计 38,198,148 美元，用于实施通过支持、开展和集中指定区域内符合条件的房地产相关项目来增加商业走廊区域内客流量和商业活动的振兴战略。每个城市仅可提交一份资助申请。

将以即申请即受理的方式审核资料完整性和申请资格。本计划不收取申请费。

### 目的和概况

本计划的目标是通过投资项目将商业走廊改造成充满活力的 24 小时商业中心，促进和支持重要商业走廊区域的振兴；通过资助活化与发展项目来应对不断变化的市场环境（如混合及远程办公），增加居民、游客和/或办公室职员流量；以及加大重要商业走廊内的投资，推动实现强劲、弹性和公平的经济复苏。本计划力求通过活化未充分利用、贱卖或空置的建筑来加大对社区的投资，以此促进公平经济增长和城市社区发展。鉴于贫困城市的资源较为有限，本计划将提供额外补助支持，帮助其从新冠肺炎的不利影响中恢复经济发展，确保当地社区拥有开展振兴项目并取得长期成功的必要资源。

符合资格的城市/申请人（定义见下文）需确定重要的商业走廊区域，并制定可增加指定商业走廊内容流量和商业活动的振兴战略方法。之后，申请人需确定至少 2 个要开展的相关项目，这些项目应与各自的愿景声明相符，同时符合项目类型/用途要求（见下文）。

本计划的资金将由州长 Murphy 的《2024 财年拨款法案》（下称“法案”）通过美国救助计划（下称“ARP”）新冠疫情州与地方财政复苏基金（下称“SLFRF”）拨款提供。发展局将利用该法案分配的大量州资助拨款进行多项战略性经济发展投资，支持重要行业发展、推进创新经济、持续促进复苏并刺激全州增长。上述战略投资包括拨给“城市投资基金”的 5000 万美元，其中 38,198,148 美元用于建立城市投资基金补助计划。发展局将在收到州资助拨款后将资金存入经济复苏基金。

### 计划详情

#### 确定商业走廊区域及振兴战略

符合资格的城市需确定一处要振兴的重要商业走廊区域（下称“走廊”）。这些走廊遭受到新冠肺炎疫情的负面影响，例如由于居家办公趋势和网购消费增加导致客流量减少和经济活动减少。这些走廊通常位于市中心，申请人需确定走廊范围的边界。走廊至少应有活跃的商业活动，并/或应划设分区，准许指定走廊内至少 50% 的建筑物底层可作合法商业用途。

走廊确定后，符合资格的城市需制定投资走廊的振兴战略，通过促进经济发展项目增加走廊区域内的客流量和当地消费，帮助减轻疫情造成的经济损害/损失并刺激经济复苏（下称“振兴战略”）。振兴战略应说明城市从符合条件的项目类型（见下文）中确定和判定要申请计划补助金的项目的公开流程。振兴战略还应指出在指定重要商业走廊区域内可开展的其他项目和/或参与社区活动或商业活动的其他合作伙伴及利益相关方。

申请人需确定至少 2 个要开展的相关项目，这些项目应与各自的愿景声明相符，同时符合项目类型/用途要求（如下所述）。

### **资格**

- 符合资格的申请人是指同时满足以下两个条件的城市（注：不包括已从 ARP SLFRF 得到 2024 财年州预算拨款的大西洋城）：根据通勤调整人口计算，排名前 5% 的城市（2018 至 2022 年美国社区调查 5 年估计值）
  - 此为“日间人口”，计算方法为常住人口总数 + 在该地工作的职工总数 - 在该地居住的职工总数。
- 2023 年城市复兴指数 (MRI) 中排名前 5% 的城市。MRI 是新泽西州对城市贫困程度的官方估量和排名。MRI 根据八个独立指标对新泽西州的城市进行排名，这些指标衡量了每个地区的社会、经济、物质和财政状况等方面。MRI 是分配某些“按需发放”资金的考虑因素之一。

根据上述两个条件，以下六个城市有资格申请资助：卡姆登、新不伦瑞克、纽瓦克、帕塞克、帕特森和特伦顿。

每个符合资格的城市仅可**提交一 (1) 份申请**，并提供由符合资格的市政当局出具的信函予以证明（详见下文）。符合条件的市政当局可以指定市级实体、县级实体或非营利性地方经济和社区发展实体代表市政当局作为申请人。申请时需提供市政当局指派上述实体的信函（详情见下文）。

其他申请人要求：

申请时必须在新泽西州劳工及劳动力发展部和新泽西州环境保护部无不良记录。除申请人无需在新泽西州税务局登记的情况外，审批前必须提供最新的完税证明，证明申请人在新泽西州税务局无不良记录。

### **符合资格的用途**

本计划将在城市振兴战略指定的商业走廊内为如下所述的几种类型的项目和用途（统称为“项目”）提供资助。申请人的申请中**必须至少包含下列两个项目**：

- 建筑修缮项目：修缮/翻新破旧、未充分利用、部分空置或彻底空置的建筑（包括大规模或大规模修缮、重新利用空置空间、解决违规问题、建筑内部重构/装修）用作商业建筑或综合用途建筑，但需遵守使用限制，确保受资助项目的用途在五 (5) 年内不会发生变化；每栋建筑的最高资助金额为 350 万美元；不适用于新建建筑。

- **建筑再利用研究：**例如从办公到商业或综合用途的建筑改造分析；或适应性再利用研究；或其他建筑分析；资助不可用于设施改善/建设工程。每项研究的最高资助金额为 200,000 万美元，每位申请人最多可申请三 (3) 项研究。
- **公共空间使用投资：**可为路边休闲空间、屏障结构、舞台、活跃使用设备、步行广场、微型公园等项目的永久性或非永久性设施改善提供资助；资助不可用于空间的规划/运营成本；空间/房产必须是室外公有空间或与公共实体达成协议（经营协议、租赁、地役权等）可用作上述用途之一的室外公用空间；空间/房产必须在至少五 (5) 年的大部分时间内主要向公众开放、供公众使用；每个项目的最高资助金额为 150 万美元。

根据美国财政部规定的截止日期和联邦 SLFRF 要求，所有计划资金必须在 2026 年 12 月 31 日之前全部用完。为了满足相关时间要求，预计所有计划资助申请所含项目将在 2026 年 9 月 30 日之前全部完成。申请人必须在申请中确认其了解并同意所申请的拟资助房地产项目可以在 2026 年 12 月 31 日之前完成。

**已开工建设的项目不符合资格。** 施工建设（包括拆除和修复）在获得批准后方可开始。所有项目均应遵守新泽西州现行工资法和《公共工程承包商登记法》（《新泽西州注释法规》第 34 篇第 11 章第 56 条第 48 款及其后条款），该等条款要求所有在新泽西州参与公共工程竞标或从事公共工程的承包商、分包商或下级分包商（包括投标方案中列出的分包商）在新泽西州劳工及劳动力发展部登记。

**100% 住宅建筑修缮项目不符合资格，但综合用途开发项目符合资格，并且 (1) 所有住宅部分均须符合《新泽西州注释法规》第 52 篇第 27D 章第 329 条 (b) 款中关于为中低收入家庭预留 20% 的规定；(2) 建筑总面积或整个地面层或整个楼层的至少 20% 应专门用作商业/非住宅用途。用作政府或教育用途的建筑修缮项目不符合资格。**

计划补助金仅可用于根据申请材料、发展局审核以及补助协议予以批准的房地产项目费用。项目费用包括工程硬成本加最多 10% 的应急开支；不超过项目总价 20% 的软成本；不超过项目总价 10% 的开发商费用，或由其他资助项目的州府机构另行批准的费用。**收购资金和运营成本均不符合资格。** 所有项目成本和补助金须遵循联邦政府对重复福利的要求，发展局将在项目批准前进行费用合理性分析。

### **补助金额**

每个符合资格的城市**最低**补助金额为 1,000,000 美元。符合条件的城市**最高**补助金额根据适用的通勤调整人口计算：

- 通勤调整人口超过 100,000 的城市，最高补助金额为 700 万美元。
- 通勤调整人口低于 100,000 的城市，最高补助金额为 5,732,716 美元。

计划补助金额不得超过已批准申请中所有项目费用总额的 80%。

**注意：**请参阅补助协议部分，其中说明了如未能遵循达成项目里程碑的时间要求，发展局可能采取的行动，包括收回或要求偿还补助金。

每个符合资格的城市仅可提交一 (1) 份申请提案。

未来的资助金额根据目前可用资金的信息决定。如果有更多可用资金，NJEDA 保留增加额度和受资助项目数量的权利。

### **申请提交及审核流程**

上述符合条件的城市可以在线提交计划补助金申请，最高金额根据通勤调整人口规模的类别而定。补助申请过程采用即申请即受理的方式，不存在竞争性评分。为了符合联邦资助支出时间要求，符合条件的申请人有最多四个月的时间提交申请。发展局可自行决定将申请提交截止日期延长最多两个月。

计划申请期间，计划补助金申请必须确定商业走廊并说明相关情况，证明走廊的整体振兴战略符合计划条件。申请时还需为符合资格的特定项目申请补助金。在线申请必须包括但不限于以下信息：

- 重要商业走廊区域的说明：划定区域的街道/边界，必须是主要商业区域；介绍所在街区和周边区域；解释为何以及如何选定此处商业走廊区域（过程和/或理由）；目前有哪些与新冠肺炎疫情相关的负面经济影响（现有的空置情况、客流量减少等）；如何解决/减轻这些负面影响；对所在地区及社区的好处和长期影响。
- 拟议的商业走廊整体振兴战略说明和详情，包括需要哪些类型的项目；哪些利益相关方/合作伙伴将参与实施项目或制定解决客流量和经济活动减少问题的整体方案；说明实施该战略对所在地区和社区的好处；确定和判定哪些项目将纳入补助金申请的流程；说明拟议的振兴战略和项目将如何应对新冠肺炎疫情影响；以及为什么这笔资本支出最适合用于解决新冠肺炎疫情造成的经济损失。
- 总体申请预算来源和符合资格的用途：包括申请中的所有项目，说明每个项目需要的补助金额，并确定可提供**申请中所有项目总费用中至少 20%** 的其他资金来源。
- 战略实施时间表：表明关键里程碑对以下活动的合理性：(1) 开始实施项目，(2) 获取所需的额外资助，(3) 施工建设进度，以及 (4) 证明在 2026 年 9 月 30 日之前完成每个项目。  
(**请注意，为确保符合联邦资金支出截止日期的要求，预计所有使用补助金开展的项目将在 2026 年 9 月 30 日之前全部完成。**)
- 申请人拥有负责和监管整个振兴战略以及监督和确保受资助项目完成的经验与能力。
- 每个由补助金资助的项目均应提供项目说明，包括要完成的工作范围/修缮计划（如适用）；业主和开发商的信息和经验，包括要求提供的披露和证明；场地控制权的证明或获取途径；财务可行性相关信息，例如预算来源和用途、获得其他资金的证明或能力、拟制报表（如相关）；解释为什么需要这些补助金；项目开发时间表。
- 如果市政当局指定市级实体、县级实体或非营利性地方经济和社区发展实体代表其申请，则需提供市政当局（市长或其市政雇员指定人员）指派该实体的信函。信函中还应表明对申请及申请中的项目予以批准。

发展局将首先审查申请的完整性，确保所有必要的申请信息和文件均已提交且内容完整。经发展局自行决定后，工作人员可要求申请人澄清申请中提供的信息，包括但不限于说明回复、证明文件和附件。此外，申请人将有 10 个工作日的时间补救任何不足之处。

所有申请都将由发展局工作人员进行审核，确认已包含有关上述要求提供的各项信息和详细信息，并且符合本计划的理事会备忘录（如下所示）：

- 已指定重要商业走廊区域，并提供与新冠肺炎疫情相关的负面经济影响的说明；
- 整体振兴战略概述了解决负面影响并增加走廊内客流量和经济活动的计划；
- 使用补助金开展的受资助项目符合本文件所述的资格；
- 申请人和/或项目开发商已提供证据证明有足够能力和经验来实施振兴战略和项目；
- 提供的财务信息证明了拟产生成本的合理性以及提供或获得**申请中所有项目总费用中至少 20% 资金**的能力；
- 实施振兴战略和完成受资助项目的时间表是合理的，并且可证明能够在 2026 年 9 月 30 日之前完成。

项目批准之前将完成费用合理性分析。此外，发展局将进行项目金融缺口分析，确保能够得到合理的利润/回报。

在提交申请并由工作人员根据上述资助考虑因素判定完整性、资格和符合计划要求后，所有申请将提交给理事会进行资助审批。为确保符合联邦资金支出截止日期的要求，工作人员向理事会提出的申请批准建议将包括时间表和要达成的预期项目开发里程碑。发展局还将说明，如未能遵循项目里程碑的时间要求，发展局可以：

- 允许将补助金重新拨给其他项目；*和/或*
- 收回或要求偿还补助金；*和/或*
- 告知申请人可能不再有资格获得其余尚未使用的补助金。

发展局将在理事会批准后发出批准函，其中列明了签订补助协议所需文件和信息的提交要求和时间表。需提供的文件包括但不限于：每个项目的场地控制权和场地所有权证明；项目开发商组织文件和证明；项目预算；其他融资的证明；项目开发里程碑和时间表；总承包商信息；以及所需保险的证明。

申请人将有六十 (60) 个日历日的时间提交所需文件，发展局可自行决定额外延长六十 (60) 个日历日。如果获批的申请人未在规定时间内提交所需的信息，发展局将撤回相关批准，项目将无法继续进行。

### **补助协议**

经理事会批准并及时完整提交批准函文件且符合条件后，发展局将与申请城市签订补助协议（“补助协议”）。市政当局应责任确保符合申请、补助协议的所有条款和条件，以及本计划的资助要求。**任何项目均不得在签订补助协议之前开工建设。**

补助协议将说明商业走廊和振兴战略、补助金资助的每个单独项目、符合条件的项目费用、资助金额以及所有财务计划要求（如有其他资金来源，则包括其资金额度）。

补助协议将详细说明州府和联邦的具体要求。所有使用城市投资基金补助计划资金开发/重新开发的项目均应遵守新泽西州现行工资法及其他劳动标准要求以及其他州府要求（具体要求取决于项目具体情况和资助金额），包括 1989 年新泽西州关于环境评估的第 215 号行政命令。

对于建筑修缮项目，发展局将要求申请人使用发展局规定的限制说明语言提交一份为期五年的房产使用限制说明。发展局将在项目竣工五 (5) 年后解除使用限制。

补助协议将详细说明完成整体补助中的每个项目需遵循的时间表和需达成的里程碑。发展局可自行决定延长时间表或里程碑。补助协议将写明，为符合联邦资助要求，2026 年 12 月 31 日之前，所有项目必须全部完成，所有资金也必须全部用完。

如果项目无法满足关键里程碑期限要求，市政当局可以申请修改项目范围或申请批准替代项目。发展局将自行决定考虑该等申请，并在获授权力范围内对项目修改予以批准。

补助协议还将写明，如未能遵循达成项目里程碑的时间要求，发展局可以收回或要求偿还补助金，并且/或者申请人可能不再有资格获得其余尚未使用的补助金。

补助协议将详细说明资金发放流程。

### **补助金发放**

签订补助协议后，补助金将通过以下一种方式进行发放：在符合条件的项目费用发生时逐步发放，并与其他资金来源按比例分摊（如适用），同时扣留发展局的标准工程保留款直至项目竣工；配合其他资助方的放款流程进行发放。资金发放请求必须有文件为证，证明费用已发生，工程已按照现行工资和劳动标准合规要求进行，工程已按照项目批准和符合条件的计划资金用途完成。

申请人需负责确保通过申请人和项目开发商之间的单独资助协议要求项目开发商遵守发展局和申请人之间的所有补助协议要求。

### **费用**

根据修订后的 EDA 收费规定，本计划不再收取申请费用。

### **其他要求和信息**

如需全面了解城市投资基金补助计划，请访问：[城市投资基金补助计划 - NJEDA](#)

如对本计划的资助公告书存有任何疑问，请提交至 [realestateinfo@njeda.gov](mailto:realestateinfo@njeda.gov)。

**新泽西州经济发展局必须遵守州法规和联邦法规，包括但不限于以下可能影响关联机构的法规：**

《新泽西州注释法规》第 52 篇第 32 章第 60 条第 1 款及其后条款，该等条款禁止新泽西州政府实体与白俄罗斯或俄罗斯从事违禁活动的企业名单上的企业进行某些交易；遵守海外资产控制办公室 (OFAC) 发布的“特别指定国民和被封锁人士”名单，

<https://sanctionssearch.ofac.treas.gov>；《新泽西州注释法规》第 24 篇第 6I 章第 49 条，该条款规定以下个人或实体没有资格获得大多数州或地方的经济鼓励金：**(a)** 获得大麻种植、生产、批发、经销、零售或送货服务许可证的个人或实体，或雇用经认证的私用大麻处理人员为大麻企业、经销商或送货服务提供商开展工作或代为开展工作的个人或实体；**(b)** 要将项目全部或部分交由大麻种植商、生产商、批发商、经销商、零售商或送货服务提供商使用或为其创造收益的业主、开发商或运营商，或雇用经认证的私用大麻处理人员为大麻企业、经销商或送货服务提供商开展工作或代为开展工作的业主、开发商或运营商；以及《新泽西州注释法规》第 52 篇第 13D 章第 12 条及其后条款，该等条款禁止立法机关成员、州府官员或雇员或其合作伙伴、或由前述人士拥有或控制 1% 以上股份的企业承担或执行由任何州府机构制定、签订、授予或批准的金額不低于 25.00 美元的任何合同、协议、销售或采购工作，但某些少数情况除外。