建立社区力量:

保护在社区发展的决定权的指南

I. 为什么要组织起来？
II. 计划一个社区性的组织活动
III. 计划活动策略
IV. 了解自己城市的发展和城市计划流程
V. 采取会让你赢的行动
VI. 什么时候才是达成妥协的时候：社区利益协议
VII. 怎样比贵族化快一步：社区计划

I. 为什么要组织起来？

你已经住在你的社区超过10年但是现在开始有改变。新的发展到处可见：新的商店，豪华公寓，新的餐厅和酒吧。你以前会去的商店的店员都会说你的语言，买的东西也很便宜，现在都要停业了。新开的商店都是为新来的居民做生意，新来的居民的收入比你高很多。此外这个社区很需要可负担房屋。你和你的邻居都想继续住在这个地区，但是租金一直上升。虽然如此，开发商建设的是私人豪华公寓楼宇-而且你无法负担得起这些公寓的租金。你想这个社区维持一定的可负担性给好像自己的居民可以继续住在这里。但是自己可以做什么呢？

你可以组织起来！

想像以下你社区改变了，你和其他居民都能决定自己在社区发生的事情，地产发展不是由富有的或有权势的人决定，反而是社区居民去决定社区应该怎样发展。你们争取过要保留的可负担房屋，小商店，和公共空间都还在。当选官员都会约你们会面，希望得到你们的支持。有新的地产发展的时候，你都有权力去影响社区发生的事情。当我们作为邻居团结起来，我们就有有权力去决定社区发生的事情。

你想好好运用社区力量和发言权吗？

如果想的话就继续读下去喔！学习怎样在我们的社区建立社区力量，去争取由居民控制的发展计划 。

控制地产发展比做一个开发商更重要

- 戈登·秦，三藩市华协中心的创办人及前执行董事

II.计划一个社区组织活动

什么是一个“活动”？

一个“活动”是对你关心的问题上做出永久性改变的计划。这类活动都是为社区而建立力量的长期策略的一部分。我们为了改善房子条件而组织起来。我们也会为了建立机构基础，提高机构的可见度和势力而组织起来，这样我们的社区会继续长期做组织工作。

以下是一些开展组织活动的方法：

1. 你和受影响的社区人士会面

活动是需要适当的人来开始的。社区组织活动应该是以被问题困扰的人为主。比方说，如果你的组织活动是要反对大型连锁店在你的社区开店，受影响的社群可以包括工人阶级的居民，因为他们的租金会加价，小商业业主因为他们的生意会受到连锁店开张的打击，或者小商业的工人因为他们可能会失业。

2. 认定一个在影响你社区的问题

你和受影响的社区人士可以一起讨论现在有什么共同面对的问题，还有怎样一起去解决这些问题。

以下是一些在你社区可能会见到的问题：

- 你担心将会在你社区开幕的大型连锁店会威胁小商业的生意。
- 你的社区将会有新的豪华地产发展计划，而你担心这个豪华公寓会带来贵族化的问题。
- 政府计划在你社区开一条新的公共交通的路线，而你担心这样做会增加地产发展的压力和租户逼迫迁移的问题。
- 你社区的房子都很破旧所以你想市政府做好执行楼宇管理规则的工作。

3. 决定短期和长期的解决方法

确定要针对什么问题后，你就要想办法解决喔，好好地想像你的社区怎样可以改变。

- 比方说，你可以问自己，在社区里想看到什么？5年，10年，甚至20年以后你想你社区变成什么样子？

当你们为社区想好共同长远目标之后，计划一些短期内可以做到的而会帮助你们接近目标的目的。

一个长远目标可以是“我们想斩除在城市里贵族化问题“，而为了达到这个目标你可以定“争取阻止租户被逼迁和保护租户权益的法律“为短期目的。

如果我们关心的不但只是一个问题？
组织活动需要很多时间和资源。你可以问自己以下的问题来帮你决定选择针对哪一个问题：

- 有策略性的吗？
- 会影响或改善到大部分的社区人士吗？
- 改变这个问题会彻底改善社区人士的生活吗？
- 会帮助你的机构得到更高可见度吗？
- 你真的可以达到目的吗？
- 时间线是怎么安排？
- 我们有没有职员或足够的资源去组织活动？
- 针对这个问题会增强你和别的团体或机构的关系吗？（换个说法，这个活动会令更多人和你统一一致还是把社区纷歧？

4. 为活动决定一些要求

确定要针对什么问题之后，决定一些具体要求。要求的东西要是实际的，要明确地对负责人要求你要他们做的事情。例如，如果你想影响在进行的地产发展：

- 你想阻止这个地产发展吗？
- 你想改变地产发展的计划从而带来利益给你的社区吗？
- 社区人士是不是想建另外一些东西？

你的要求可以是很有远见。
你的要求应该是社区人士真正想要的东西，而不只是你觉得可以赢到的东西。有很多例子，社区人士组织起来争取一些本来很多所谓专家或政治家说是不可能的东西。如果之前没有发生过不等于你的社区不可以做第一个争取到某些东西的社区。

确定你的社区真的为同一个目标而团结起来，并且同意应该怎样合作。
记住，如果一个发展商看到社区里面的人有纷歧，他们就攻击你们的弱点然后分而治之。

III.怎样规划一个活动策略

策略是什么？

策略是一些帮你达到目标而有计划的行动。无论是什么问题，每个活动都有策略。

以下是规划活动策略的顺序步骤：

1. 认定攻击目标

组织活动平常有一个攻击目标-一个有权势，有能力给你们想要的东西的人。在这个情况下，这个人平常都是政府里面有权力去批准地产发展计划的人或有权力关于地方土地用途政策。这些人可以是委任官员，例如城市规划部门的主任，可以是个民选官员，例如市长或市议员，也可以是一个委员会，例如城市规划审查委员会。

- 在很多情况下，你很有可能要包括所有的这些官员和委员会会员，整个过程中到了不同的地步可能要牵涉不同的人。
- 认定一个可以达成你的要求的人

你越了解你的目标人物就越会想到怎样影响他的策略。

2.调查关于你的目标人的事情

认定一个目标人物以后，你要好好了解他们的个人利益是什么：

- 他们是谁？
- 他们的推动力是什么？动机是什么？
- 他们会受捐款吗？（尤其是发展商或别的大公司的捐款）
- 在地产发展，可负担服务，贵族化问题的话题上，他们有什么立场？
- 他们正在推动什么政策或法案？有什么社区问题他们是特别关心的？
- 他们和你的社区有什么联系？他们会参与清真寺或教堂的活动吗？他们和你住在同一个社区吗？他们的孩子在社区里上学吗？

3.了解你的对手

收集关于你对手的资料是最基本要做的。虽然你的对手正常是个发展商，也可以是个地产业的说客/游说者，或甚至 反对你的立场的别的社区人士。

有关发展商你一定要调查的资料

- 发展商是谁？
- 发展商在城市或地区里有没有别的发展计划？（如果他们有很多栋公寓，你可以和那些公寓的居民组织起来，这样你们就可以增加力量和说服力）。
- 他们想得到什么利益？是否是地方规划委员会里的成员之一？
- 他们有没有捐款给你社区里的一些政治候选人或官员？
- 他们是本地的公司还是是从别的城市，州份，或国家来的？
- 如想得到关于怎样调查社团或别的对手的方法，你可以去“资料中心”的活动调查指南。

IV.了解你城市的发展和规划程序

大部分的城市有某种批准地产发展的程序。了解并利用这个批准程序是阻止或影响一个新的地产发展计划的关键。清楚了解在什么时刻行动会带来最多的利益并且要知道什么方法是最适合用来说服目标人目/对象。

看一看以下的背景文件来帮助你了解你的地方发展批准程序：

- “土地用途分区是什么？”
- “了解地产发展的过程”

不同地方的分区和土地用途的程序可以有很多不一样的做法。很多概念都是一样，但是你要去了解规划的规则实际上是怎样在你城市里实行。

我们社區人士利用纽约市的审查程序作为活动的重点。整个程序很官僚化和不公平。还有对很多居民很困难去理解这个程序，比方说，审查程序所要求的会议都是在金融区早上10点开始，这样安排让很多住在皇后区的居民不能出席。所以这个根本对普通居民来说是个很困难的程序。我们就抓住这一点来宣扬对政府和地产发展计划的不满。就算有些人不是因为地产发展计划而感到愤怒，但是他们会想“为什么我不可以参与这些会议？为什么我们什么都不知道？

- 娥丽瑪·潘迪，“皇后区社区团结”团体

调查关于你想影响的地产发展计划的重要资料:

到哪里可以得到新提出的地产计划？

除了德州的休斯顿市以外大部分的城市都有他们的地方规划委员会，他们管制新的地产发展计划。规划委员会会员平常是被市长或市议员委任。你可以到城市规划部门找关于新地产发展计划，包括计划的时间表并且计划 里有没有土地用途上的改变。

城市规划部门的员工可以解释城市规划覆核的程序。更重要的是这些资料都是公开的，所以如果你问城市规划部门的员工，他们是有责任告诉你关于发展计划的所有资料包括时间表，整个发展计划覆核过程中有没有公众提问或给意见的机会，还有谁负责批准。

谁是地主？

- 如果是政府土地，你会更有权利去决定土地上应该有什么建筑物。
- 如果你想针对的地盘是一个私人发展商拥有的，虽然 你就没有什么抗衡点可以用来反对地产发展继续进行，但是在某一个程度你还可以影响到他们的计划，尤其是地产计划要申请土地用途上的改变或“特许许可“的案子。

发展计划的时间表是什么？

- 清楚了解整个计划的时间表和申请程序会帮你找出合理的施压的地方。大部分新提出的地产发展计划是需要经过覆核和公众评论的过程。
- 很多时候，社区人士不会知道有新的地产发展项目，直到建筑工程已经开始或新项目被政府批准后而公开宣布之后才知道。所以你要积极去组织起来，当你争取过一次“土地争议“就会知道怎样监视几个建筑地盘，看计划进展是否还是初期的地步。

什么样的建筑物算是合法建造在土地上？发展计划里有土地用途的改变吗？

- 你在调查一个新的地产发展计划的时候，你最好看这个计划是否以既有分区规划的规定而被批准的，如果是的话这就叫做“正常发展“。
- 此外，发展商所计划的地产发展可能不符合既有分区规划的规定所以就要申请“特许许可证“。在这个情况下，你可以在公开聆听会提意见或社区评论的时候影响这个计划 。

- 如果地产发展计划是属于"正常发展"，通过传统倡议方法去改变发展计划的机会就少点，所以可能要采取一些另类组织策略，例如直接行动，的行动，或者利用媒体去给发展商或政府输压力。

市政府或地方规划部门有没有规定一个土地用途覆核的程序？

- 如果是有一个土地用途覆核程序，你最好多了解程序的要求和步骤，是否有期限或聆讯让社区人士提出意见或评论。

谁决定什么发展计划可以实行？

- 这个问题要看你住在哪一个城市。有可能你城市有一个发展计划审核委员会，负责需要改变分区管制的新发展项目。这些委员会的会员很多时候都与发展商有利益关系，例如他们是地产发展商的代表或受到发展商的捐款。你可以想办法影响谁被委任或当选为委员会会员作为长远的政治策略。
- 组织起来之前，你必须了解你城市的分区规划的法律。这些分区规划法律管制可以建造什么建筑物，土地用途，建筑物的大小，建筑物和街道的距离，停车规则，道路交通标志，或有历史意义地点的保护。

V.为胜利而要采取的行动

了解地产发展怎样进行的程序也知道你的对手是谁后，你可以开始采取行动。无论你是想阻止或改变一个地产项目，你主要的目的是要拖延项目的进度。这样你就有时间和抗衡点与发展商交涉。

利用土地用途审核过程作为你政治组织活动的一部分

好好利用土地用途审核过程，这个是让你发声的主要法律渠道。一直维持有组织并有大量反对的声音是很重要，述说发展计划会怎样伤害居民的生活。大多数的听证会都在社区居民不方便的时候而去举行，有时候也会在社区外面的地方举行。如果是这样的话，尽你所能组织任何反抗行动。你也可以利用审核过程没有真正的居民参与的

说法作为反对理由。即使有些人一开始没有反对此发展计划，但是他们会因没有参与机会或居民意见没被重视而感到愤怒。

拖延地产开发的进度

改变开发地产计划的细节或时间表都会对开发商的金钱利益有极大影响，所以你可以利用需要更多社区参与来拖延开发进度。

开发商想继续进行计划。我们的目的永远都会是拖慢批准过程。我们会到城市规划委员会的会议，然后要求延期争取时间和开发商交涉。开发商就说我们已经做好准备功夫，是时候申请计划被批准。来自年轻人的公证是会帮助制造机会让社区人士争取更多时间和开发商交涉...由年轻人来讲述贵族化问题怎样影响他们的社区是非常动人，也只有年轻人可以这样分享经历，因为他们比其他人更清楚理解当前情况，而大人就会说政策是这样，但是其实应该不是这样的。年轻人可以更清晰地明白开发计划对社区的伤害和解释问题根源

- Joshua Fisher Lee, AYPAL

以下是一些影响或拖延开发进度的策略:

- *开发计划有没有经过环境影响评估？或还没考虑过的环境影响？*
  - 差不多每个城市都有一种环境影响评估程序。您可以利用环境影响评估的程序来拖延开发计划的进度，然后看一下环境影响分析报告有没有缺乏任何资料，尤其是在争论开发计划的可进度会帮助您们的资料。
  - 除了调查城市规划委员会，你也可以请求国立或州立的环境影响审核委员会或机构的帮助。
- *开发地点是否属于一个有历史意义的区域？*
  - 若开发地点是在一个有历史意义的区域或地方的范围之内，您可以查看计划有没有违反区域特定的规例。
- *开发商有没有接受任何政府资助例如免税或减税的优惠？*

- 如发展商有依赖政府资助，您就可以用这一点作为抗衡点，因为他们必须证明该计划是否促进公共利益。若您认为开发计划对社区没有利益，您可以向政府提出这个问题。

您和您的社区可以一起采取以下的行动例子：

- 收集请愿书的签名（可以是网上或亲身签名）
- 主持讨论开发计划的社区论坛
- 动员居民到公听会说出自己的故事
- 用印刷，网上，或种族媒体的影响力来讲述一个会令人支持您的活动的感人故事
- 在您的社区计划示威或游行
- 借用本地媒体的影响力，例如安排一个记者会，发出新闻稿，或写专栏
- 组织一个"直接行动" -例如帐篷城市的占领行动，静坐，或其他公民抗议的行动反对地产开发计划

一步一步去升级行动

组织工作的一个可靠规则是慢慢"升级"行动，意思就是影响目标人物或机构的策略可以随着时间的推移而升级。很有可能您会想先用更传统的政治活动策略，例如与决策者会面或提供公开证词。随着时间的推移，如果他们不愿意满足您的要求，您可以"升级"到更激烈的行动，如公众示威，游行，集会或其他公民抗议行动。这些行动的规模取决于您的组织能力以及您愿意为组织过程投入多少工作。

维持长期性的组织工作

完结了一个"土地抗争"并不代表抗争结束了。未来可能会有更多的土地争议，所以您应制定长远参与计划，并和支持者及盟友保持关系，确保他们会继续参与将来的活动。

为未来做打算

为了避免社区赶不及影响地产发展的进度，最好走在前面。尽早研究社区里面的发展计划。如果您发现某个特定的开发商在您邻里的很多地点开发地盘，您可以针对该开发商并反对他们不同地盘的开发工程。

为您的政治活动制造一致的叙述

- 定期与当地媒体见面并邀请他们参加社区活动

看到租户领导能力发展的程度真令人惊喜。他们有很害怕采取行动变成在评论会议的参与者当中第一批举手发言的人。他们知道该说什么。在巨大房间(白人占有多数)的人群中，他们毫无畏惧的精神真的很棒。在这一刻他们已经学会发言和集体的力量。他们并不害怕。因此，即使有大型开发商，穿着西装的大家伙，他们也会出现，他们会说话。看到他们从为争取小型公寓而采取行动直到他们参与反对唐人街贵族化的大型社会运动，真的太神奇了

- Charlotte Nguyen, CCED

- 令他们信任您组织作为有关开发计划新闻的可靠线人
- 在社会争论上，个人故事和叙述比起政策或数据更有说服力。让您社区的故事讲述者成为您政治活动的声音。关于您活动的讲述越感人越会带来胜利。

教育社区

“揭开”发展进程的神秘面纱。很多时候，错误信息会传播到社区，例如会建什么建筑物或开发过程是什么样子。作为组织者，您的工作是确保社区一直受到有连贯性且准确的信息。为您的活动发起公众支持的另一种方式是强调透明度的重要性（并展示对立者与社区互动中往往用不透明或不公平的方式）。

联系当选官员

- 决策者很重要。目前你可能有一个“不友好”的市议会代表，社区委员会或城市规划委员会。但过了一段时间，随着您的组织扩大支持者的基础，您的决策者就不得不改变他们对地产发展的立场。
- 确保您将选民参与工作作为您建立政治权力的长期战略的一部分，以使你当选的官员承担责任。

VI.什么时候应妥协：社区福利协议

在某些情况下，您无法阻止开发计划，但能够为您的社区获得一些利益。许多团体通过称为“社区利益协议（CBA）”的方式来达成这个目标。这是一份具有法律约束力的合同，要求开发商或公司在开发过程中为社区做出积极贡献。

千万不要在一个没有任何法律效力的协议下和发展商妥协，因为有协议才可以确保发展商一定要遵守协议上所写的条件。

“社区利益协议”可以有什么条件？

以下例子包括：

- 规定发展商在用地建更多可负担房屋
- 规定发展商在用地建真正可负担的房屋
- 规定发展商安排一个社区满意的设施，例如绿地空间或社区中心
- 规定发展商聘用当地居民
- 规定发展商向员工支付生活工资
- 对环境生态有利的项目
- 规定发展商在开发计划里包括公园或开放空间

您的社区利益协议应包括具体的，可衡量的，可交付的条件（例如，可负担房屋的具体数字，规定申请人的收入水平，提供给当地居民的工资水平的具体工作等等），并且要明确的条款和时间表及违约的后果。

有关如何讨论一份社区利益协议的更多信息，请查看“为打工家庭的联合机构的社区利益”工具包。

VII.走在贵族化的前头：社区规划

经过一段时间为每间房子而奋斗后，我们可以采取更长远的社区保护策略。与其我们被动等待发展商来做物业发展倒不如主动在社区发展过程中先发表意见，这就是“社区规划”。

为何创造一个社区规划?

- 社区规划让您的社区的所有人得到发言的空间和机会。人们能够积极地决定社区的外观和将来建设计划。
- 通过规划过程，社区人士可以聚在一起决定大家所期望的社区样貌。
- 您不必一个接一个发展项目对抗贵族化问题。若您开始社区规划就能够为5年，10年，20年甚至50年后的社区作出愿景！

- 传统上，地方规划过程被具有专业学位的学者，为营利的开发商或有权有势的政治家控制主导，各者都是以金钱利益为目的，并不能反映受新发展影响最大的人的需求，即是社区居民。

您应跟随什么步骤来开始社区规划:

1. 为社区想像一个共同愿景

- 现在社区有什么问题开始浮现出来？
- 将来想看到什么建筑物？
- 有什么人住在您的社区？
- 目前在建设中的建筑物符合您社区的需求吗？少了什么东西？

2. 收集关于社区需求的资料

- 什么人住在您的社区？
- 社区居民的需求是否被满足？
- 有什么东西是您们开始需要的而社区规划应为此以作出准备？

3. 制定计划

一旦您们为自己社区想好一个梦想将来，就可以编写实际的计划。您应咨询土地使用律师或城市规划师，他们可以在您制定社区规划时提供技术专业建议。作为社区居民或倡导者，您还需要了解当地分区制度的执行方式。

<u>制定一个社区规划</u>

您社区的分区制度是什么样的？

- 您可以查看社区既有的分区规定来看现有的"土地用途"地图。此地图会表示您地区被分为什么"用途"的区。
- 土地被分为"地块"，也代表可以开发的土地。
- *地图显示的用途与目前在建造中的相同吗？还是不同？*

您的社区想开发更多土地吗？

- 更改社区土地用途管制条例去增加容积率（FAR）或高度限制，您可以激励地产发展商在未开发的土地进行开发计划。如果您觉得您社区已经被"撤资"并且希望在您社区促进地产发展，这可是一个好策略。

或者您们想限制地产开发？

- 若您为社区的贵族化问题而感到担忧，您可能会想通过"降低分区"来限制地产发展。降低分区是指用限制或减低容积率或建筑物的高度来阻碍发展商或减低他们对在您社区里发展的兴趣。

您想您的社区有什么样的土地用途？

- 通过管制土地用途，您可以促进您想要的发展项目或制止不理想发展项目。
- 若您邻里包括"工业用途"的土地，市政府可能会想把您的社区"重划"变成"居住用途"的地区，让更多新住宅或商业发展进来。凭着您社区的需要，这可以是一件好事或坏事。
- 比方说，若您的社区有很多人都以工业工作为生，您可能会想保留"工业用途"的土地。另一方面，如果土地被荒废，您会想支持建造更多房子在那块土地。

特别分区区域

- 特别分区区域是一种分区类别，让您得到既有分区管制法的例外许可或订立新保护措施去保护社区里独有地方。
- 特别区域是非常有用，因为与其他分区不同的是您可以在此种分区指定新的土地用途或其他区域保护措施。
- 在美国，有很多例子表明亚裔和其他族裔聚居的地方能够以保护社区的文化遗产为理由而赢得社区变成一个特别分区区域。这些区域在预防流离失所问题的成功程度因地而异，而且在某程度上取决于计划中的具体规定。

4. 要求市政府采纳规划

不同的城市在如何提出和采用特定社区计划方面有不同的程序。研究您城市规划的规定。是否必须通过规划部门？您的市议员是否必须签字？在这个过程中谁是你的盟友？你的杠杆点是什么？

5. 实施社区规划

一般来说，市政府是有责任实施该规划。但是当您的新规划真的被采纳时，您也要把规划的任何信息公开宣传并告知关心社区利益的人关于规划的任何更改。

6. 观察并监督或强制社区规划

如果没有人去跟进或推动规划的活动没有“牙力“，那就最好的社区规划都没有意思。您仍然需要跟进有关社区发展的情报。根据规划程序和执行机制，您可需要向当地政府提出问题。