

**案例研究：南海沃德教區 - 財產使用/出售/租賃**  
**T-CARE（種族公平真相評估委員會）2023 年 9 月**  
**Rick Leong**

*前言：此案例研究系基於 T-CARE 成員（Rick Leong）完成的研究。該研究主要基於書面記錄，而非經廣泛的訪談或焦點小組，因此不應被視為該問題的全面報告，而是作為對話的開端。這些事件引發、加劇並激起深刻的情緒，其中許多情感至今仍由參與者或目擊者感受到並承受著。本長老會仍需正視這些事件。我們建議補償與社區療癒委員會通過舉行真相與和解過程加以處理這些事件。*

### **南海沃德教區**

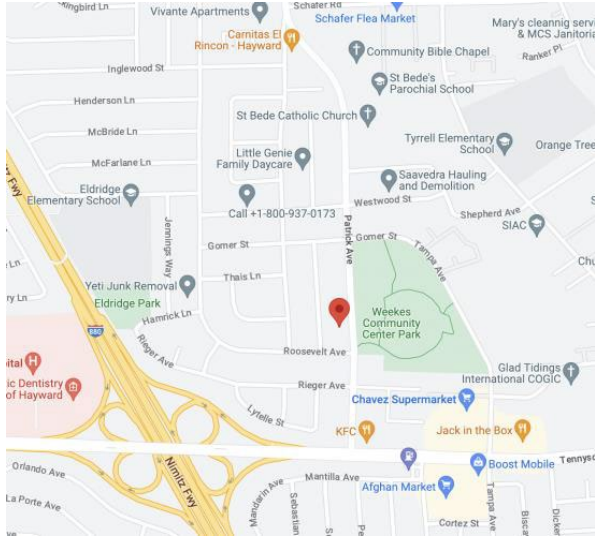
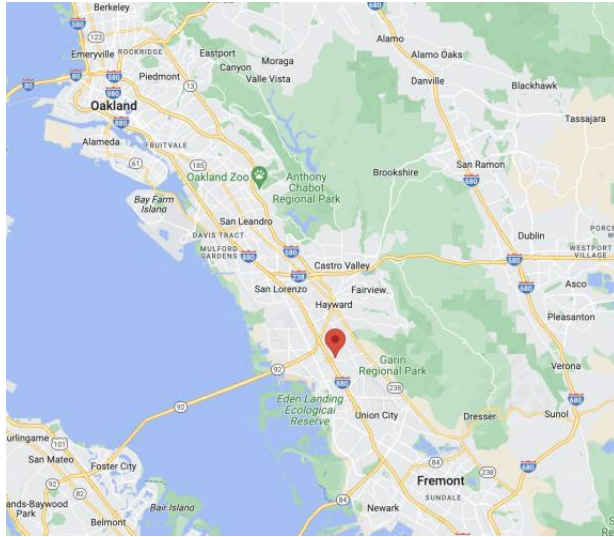
南海沃德教區事工由三個信仰團體於 1965 年創立，其中之一是前 Westminster Hills 長老教會 (WHPC)。“南海沃德教區是一個跨宗教組織，成立於 1965 年，旨在建立和維護一個公義和培育的團體。”（Twitter/X 帳號：“@SouthHayParish0”；訪問日期：2023 年 9 月 28 日瀏覽）

“南海沃德教區是一個由當地信仰社區組成的團體，已有超過 50 年的歷史，並持續擴展和發展，探索更好的方式加以服務並改變我們的鄰近社區。”（南海沃德教區網站；<https://www.southhaywardparish.org/home>；訪問日期：2023 年 9 月 27 日）

南海沃德教區也是一個獨立的 501(c)(3) 非營利組織。（國稅局網站“[免稅組織查詢](#)；南海沃德教區 EIN：94-2250549；訪問日期：2023 年 9 月 28 日”）

該地產目前稱為“南海沃德教區”（27287 Patrick Ave. Hayward, CA），是前 WHPC 的所在地。該房產目前由舊金山長老會 (PSF) 擁有，主租約由海沃德第一長老教會 (FPCH) 持有。（長老會會議記錄：動議，第 1B 節財務財產監督委員會；2022 年 8 月 9 日）。此外，與非營利堅實基礎社區住房合作（國稅局網站“[免稅組織查詢](#)”；Firm Foundation Community Housing EIN：82-3265467；訪問日期：2023 年 9 月 28 日），南海沃德教區所在地的小型住宅項目於 2019 年啟動，目前正在進行中。（舊金山長老會：“提議批准舊金山長老會與堅實基礎社區住房之間就南海沃德教區場地 0.24 英畝空地簽訂租賃協議的動議”；會議記錄，2022 年 8 月 9 日；訪問日期：2023 年 9 月 28 日）

目前的南海沃德教區網站：<https://www.southhaywardparish.org/>。



地圖: 2023 年 9 月 26 日訪問

南海沃德教區房產由五個個別地塊組成，每個地塊列出的郵寄地址為“26236 ADRIAN AVE, HAYWARD, CA 94545”，即 New Bridges 的地址。總地塊面積（5 個合併地塊）= 4,312 平方英尺/0.94 英畝

地塊 #	土地分區
阿拉米達縣地號# 454-65-138	6600 教堂
阿拉米達縣地號# 454-65-139	1000 空置住宅用地，分區規劃為最多 4 個單位
阿拉米達縣地號# 454-65-140	1000 空置住宅用地，分區規劃為最多 4 個單位
阿拉米達縣地號# 454-65-141	1000 空置住宅用地，分區規劃為最多 4 個單位
阿拉米達縣地號# 454-65-142	1000 空置住宅用地，分區規劃為最多 4 個單位

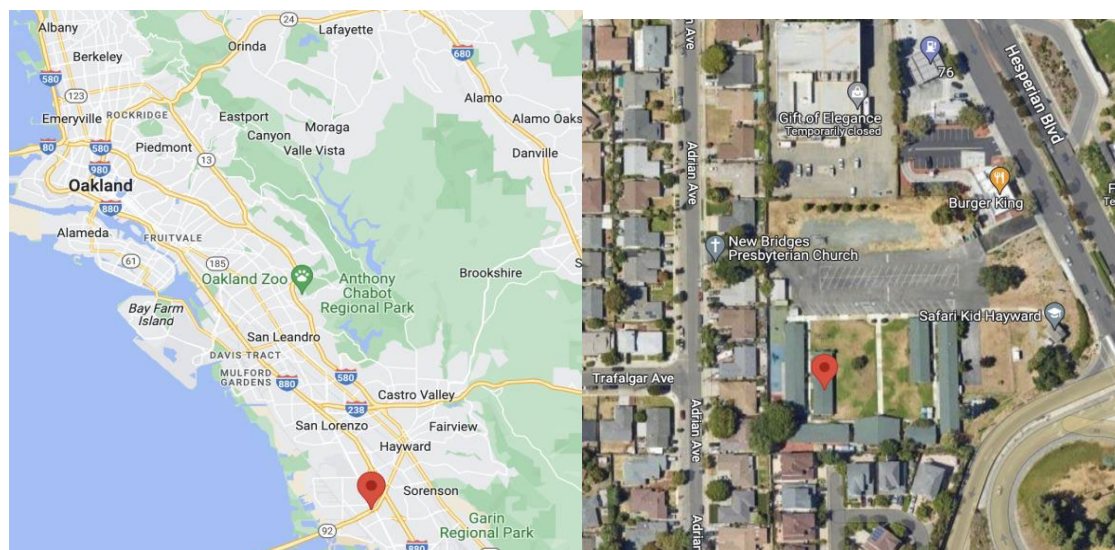


（阿拉米達縣評估員辦公室；“[地塊檢視器](#)”；訪問日期：2023 年 9 月 27 日）

### 新橋長老教會的成立

新橋長老教會（New Bridges Presbyterian Church，成立於 2011 年）位於加州海沃德市，地址為 26236 Adrian Ave., Hayward, CA。（舊金山長老會；《事工委員會報告》；會議記錄，2011 年 4 月 12 日；查閱日期：2023 年 9 月 29 日）。該地產曾是前伊甸山長老教會（Mount Eden Presbyterian Church，MEPC）的所在地。

新橋長老會於 2011 年 4 月成立，當時 WHPC（成立於 1956 年）與 MEPC（成立於 1964 年）兩個教會合併，並將教會重新命名為新橋長老會。新橋長老會是一個跨文化的教會，主要由非洲移民組成。（新橋長老會網站；《[我們的教堂](#)》；查閱日期：2023 年 9 月 27 日）



（Google 地圖；訪問日期：[2023 年 9 月 26 日](#)）



在 WHPC 和 MEPC 合併後，新橋長老會繼續負責照管前 WHPC/現南海沃德教區的物業，並參與和支持食品庫派發事工以及資源中心的運營，該中心被稱為“新橋外展中心”（New Bridges Outreach Center）。（《幫助海沃德的飢餓者—南海沃德教區》，*The Pioneer*（加州州立大學東灣分校學生報），2010 年 10 月 22 日）



（[Yelp 照片 - 南海沃德教區](#)）

## 海沃德第一長老教會

海沃德第一長老會教堂（First Presbyterian Church of Hayward, FPCH）位於加州卡斯特羅谷（Castro Valley）地址：2490 Grove Way, Castro Valley, CA。FPCH 從事多方面的社區外展事工，包括：

**卡斯特羅谷教會園區：**夜間/冬季收容所、資源中心、復原咖啡館

**南海沃德教區：**社區食品庫、收容所、資源中心，以及未來微型住宅村的計劃。與堅實基礎社區住房（Firm Foundation Community Housing）簽署 65 年的租約（為獲得縣政府資金所需），將南海沃德教區 0.24 英畝的土地用於微型住宅項目。（舊金山長老會，財務與財產監督委員會；2022 年 8 月 9 日）

海沃德第一長老會教堂（FPCH）於 2019 年在其卡斯特羅谷 FPCH 園區開始運營冬季收容所和資源中心。同樣在 2019 年，FPCH 開始管理南海沃德教區的食品庫和收容所。（阿拉米達縣監事會；《批准標準服務協議的第二次修正案》；2020 年 5 月 19 日）

## 南海沃德教區 - 房產出售

在 2019 年之前，新橋督會曾向舊金山長老會（PSF）的財務財產監督委員會（FPOC）諮詢出售南海沃德教區物業的可能性。新橋長老會希望利用出售南海沃德教區物業的收益，對位於 26236 Adrian Way 的新橋教堂設施/物業進行急需的改善。

舊金山長老會（PSF）批准對南海沃德教區物業的場地勘察與估價合同。（舊金山長老會；《附錄 3：場地勘察合同》；會議記錄，2019 年 2 月 12 日；查閱日期：2023 年 9 月 28 日）

舊金山長老會批准與 FPCH 簽署南海沃德教區物業的租約。（舊金山長老會；《報告 1C - 財務財產監督委員會動議》；會議記錄，2020 年 8 月 25 日；查閱日期：2023 年 9 月 28 日）

PSF 接管南海沃德教區物業的出售流程，包括將售價設定為 150 萬美元。（舊金山長老會；《報告 1C - 財務與房產監管委員會-動議：“批准舊金山長老會接管南海沃德教區所在地的出售流程（此前為威斯敏斯特山長老會教堂）”》；會議記錄，2020 年 5 月 12 日；查閱日期：2023 年 9 月 28 日）

2019 年 5 月，PSF 批准一項動議，同意出售 WHPC 財產。該動議包括將 WHPC 物業出售的淨收益撥給新橋長老會，但“作為本次出售的條件，所有出售的淨收益將存入一個託管賬戶，該賬戶由長老會保留代表新橋長老會批准任何資金分配的權利。”（長老會會議議程；動議 3，第 1A 節財務財產監督委員會；2019 年 5 月 14 日）南海沃德教區物業的出售定價為 160 萬美元。（DCG Strategies 房地產網站；房源編號 #1057；查閱日期：2023 年 9 月 27 日）

PSF 並未將該物業以市值出售給買家，而是決定以設定價 150 萬美元購買該物業，以便與 FPCH 合作，繼續將該物業用於事工用途。PSF 持有該物業的所有權後，與 FPCH 簽署主租約協議。出售所得的收益本應歸屬於新橋長老會，目前由 PSF 持有，且收益的分配完全由 PSF 控制。

## 總結/調查結果

白人至上文化的體現貫穿於這個案例研究。PSF 利用其權力地位，以剝奪新橋長老會會眾及其領導層自主權的方式，控制該物業的出售和使用過程。

**審視、規劃與執行前 WHPC 物業的流程：**該流程似乎主要由 PSF 和 FPCH（海沃德第一長老會）參與，缺乏新橋長老會（NBPC）任何實質性的參與。前 WHPC 物業與 NBPC 直接相關（剩餘的 WHPC 會眾與 MEPC 合併，合併後成為新橋長老會），而 NBPC 也在該地點繼續領導事工。然而，NBPC 的領導層和會眾在決定 WHPC 物業未來去向方面缺乏任何有意義的發言權，這反映 PSF 對 NBPC 長老會和會眾表達意見的權力（權威）運用。當 NBPC 表示有興趣在公開市場上出售該房產後，PSF 控制整個流程，決定 PSF 將購買該物業並決定出售條款（例如，PSF 設定出售價格），包括保留對 NBPC 如何使用出售收益的控制權。文件顯示，FPCH 有興趣購買該物業，但在審查 FPCH 的其他現有財務承諾後，PSF 認為當時向 FPCH 提供貸款購買該物業並不妥當。取而代之的是 PSF “購買” 該物業（承擔財務風險，而非由 FPCH 承擔），然後與 FPCH 簽訂主租賃協議，在物業上從事事工。FPCH 當時由 Jake Medcalf 牧師（一位年輕、充滿活力的白人牧師）領導。FPCH 也獲得機會，租賃該物業的一部分，與非營利社區住房機構 Firm Foundation Community Housing（FFCH，501(c)(3)）合作，在南海沃德教區地產上專門實施一個微型住宅項目。Medcalf 牧師曾是 FFCH 的前負責人。不管在規劃或財務安排上，FPCH 明顯得到偏袒，PSF 忽視 NBPC（非洲移民教會會眾）所表達的興趣。時至今日，NBPC 的會眾對此過程依然充滿憤怒和不滿。

**出售收益的控制—新橋長老會對收益的提取和使用：**出售前 WHPC 物業所得的淨收益雖然應歸 NBPC 所有，但 PSF 持有高度控制，這些情形似乎是在沒有提供協商空間的情況下強加給 NBPC 的。作為一個以非洲移民為主且缺乏固定牧者領導的教會，NBPC 的會眾似乎受到 PSF 的剝削。

PSF 對出售物業收益分配所採取的控制措施對 NBPC 造成不必要的負擔，導致 NBPC 的會眾及其領導層對 PSF 深感不信任。截至今日，NBPC 尚未收到任何分配款項，且 PSF 仍保有決定 NBPC 如何使用這些資金的“權力”（白人至上主義）。（舊金山長老會；“報告 1C - 財務財產監督委員會 - 動議：‘批准由舊金山長老會接管南海沃德教區（前威斯敏斯特山長老教會）所在地的出售流程’；會議紀錄：2020 年 5 月 12 日；查閱日期：2023 年 9 月 28 日）

## 附加註釋/參考文獻

2019 年 5 月 14 日；長老教會會議記錄，舊金山長老會；

- 批准由新橋長老教會出售威斯敏斯特山長老教會財產的提案；“**作為出售條件，所有出售所得淨收益將存入一個由舊金山長老會掌控的託管賬戶，長老會保留代表 NBPC 批准任何資金分配的權利。**”

2020 年 5 月 12 日；會議記錄，舊金山長老教會

流程關鍵條款：

- 將出售價格為新橋長老教會（NBPC）制定為 150 萬美元。
- 在此提案獲批後，新橋長老教會的會眾將於表決後 45 天內，在正式召集的會眾會議上討論批准此出售條款，以及批准執行任何完成物業轉讓所需的文件。
- 在新橋長老教會會眾批准物業出售后，並從出售價格中扣除銷售佣金（佣金費用的 50%）、過戶費用以及舊金山長老會在出售完成之日代表新橋長老教會墊付或產生的所有其他費用（新橋長老教會已同意在出售時償還這些費用給舊金山長老會），包括估價費、場地評估費、管理費、維護費等，舊金山長老會將為新橋長老教會開具一張利息票據，將計算出的出售淨收益金額存入指定賬戶。利率將參照大會為事工存款賬戶提供的利率設定。
- 為計算新橋長老教會在出售過程中將產生的費用，出售相關費用的生效日期將回溯至所有轉讓文件簽署前的 90 天，以反映若 2 月份長老會會議通過之前的提案，NBPC 本應承擔的相同費用，減去 NBPC 在該日期之後收到的任何留存租金收入。若計算管理費用及舊金山長老會在這 90 天內實際支付的其他費用後，租金收入仍有正餘額，NBPC 可保留這部分正餘額。
- 根據舊金山長老會於 2019 年 5 月授予的出售許可，新橋長老教會從該賬戶中進行的任何未來提款，均須經長老會批准。
- 長老會進一步同意接管新橋長老教會的大會貸款餘額（約 30 萬美元），並承擔轉讓生效日期之後的所有到期付款責任，及貸款的償還責任。在上述文件正式簽署後，長老會將立即成為該物業各方面的唯一主要受託人，就如同該財產是通過教會關閉或其他類似程序移交至長老會。此唯一受託人權限包括決定未來是否清算該財產的能力（若有此必要），以及批准該地點現在或未來的使用。新橋長老教會將簽署文件，確認並同意受託權的轉讓。任何已存在的場地租賃協議將由舊金山長老會接管。
- 在雙方正式簽署將受託權轉移至舊金山長老會後，新橋長老教會將不再承擔該地點的任何費用（包括管理費、補貼費、貸款利息、稅費、保險或維護/資本成本），自交易完成之日起生效。
- 出售交易及所有涉及該轉讓的文件，應在新橋長老教會會眾批准出售后 60 天內完成並執行。
- 若長老會在 NBPC 將該物業轉讓予長老團之日後四年內以高於 150 萬元的價格出售該建築物，則淨售價的任何增加，減去長老會在此期間及之前為維護該場地而招致的任何開支，包括員工成本在內的任何增加淨售價，將不計利息，歸 NBPC 所有。

- 如果舊金山長老會出售該物業，其不得在未經長老會全體表決明確同意的情況下，將該建築物出售用於商業用途或市場價格住房。

- 財務財產監督委員會（FPOC）將在 90 天內向長老會提出此物業的財務管理計劃，供舊金山長老會批准，包括是否繼續與現有租戶合作的可行性及其建議。如果沒有任何計劃被認為可行，FPOC 可以提出其他備選計劃，例如出售該物業。

2022 年 8 月 9 日：長老教會會議記錄，舊金山長老會：

動議 #1：財務財產監督委員會建議舊金山長老會批准以下事項：

- 批准南海沃德的提議，批准舊金山長老會與 Firm Foundations Community Housing 之間針對位於南海沃德教區所在地 (地址： 27287 Patrick Avenue, Hayward, CA) 0.24 英畝空地的租賃協議
- 為符合 200 萬美元 HomeKey 資金和阿拉米達縣 46.3 萬美元三年期資金的要求，需簽訂 65 年的租賃協議。

詳細報告：<https://www.presbyteryofsf.org/wp-content/uploads/2022/07/FINAL-SECTION-I-DOCKETED-Motions 2022 AUGUST-9.pdf>