



# 離夢想又進一步

特別報導：費城華埠東方大廈或投資移民項目注資

圖文 / 袁伯樂

從左到右依次為華埠發展會項目經理楊星兒、副主任麥敏儀、董事長唐貝慈神父、執行主任陳國賢、東方大廈項目經理梅國安和聯合開發商阿赫桑·納斯拉圖拉

華埠北側的天主教堂對面，“東方大廈”建築項目的廣告牌豎立在此有將近一年了。負責此項目的華埠發展會(PCDDC)兩年前早早地就獲得了施工許可，不但請了國際知名建築設計公司 KlingSubbins 繪制藍圖，還找到花旗銀行(Citibank)為總耗資7500萬美元的项目提供近半資金。萬事俱備，只剩這剩下的一半投資一直沒有找到解決方法。

本周，華埠發展會宣布將通過美國政府提供的EB-5投資移民計劃，從中國、孟加拉、印度等地想通過此計劃移民的投資者手中為東方大廈注資3300萬美元。此舉之後，項目資金基本就位，老華埠30年的夢想，和現實又近一步。

為了幫您更加了解未來的東方大廈，我們本周獨家專訪了該項目的三位主要構架師，他們是

華埠發展會董事長唐貝慈 (Rev. Thomas Betz)，華埠發展會執行主任陳國賢 (John Chin) 和聯合開發商阿赫桑·M·納斯拉圖拉 (Ahsan M. Nasrullah)。

首先，東方大廈是如何通過EB-5投資移民計劃得到資金的呢？

聯邦政府于22年前引進EB-5投資移民計劃。在該計劃下，外國投資者可以通過向符合條件的项目投資50萬美元，並為10名美國人創造至少持續

兩年的工作機會，以此獲得綠卡。在以往歷史中，符合條件的项目往往是大型公共

建築(就像今年剛剛確定的I-95州際公路改建計劃)或者是高檔酒店等商業項目。而東方大廈則是通過新成立的地區投資移民機構 Global City Regional Center (GCRC)，吸引海外資金來支持這個旨在為華埠社區服務的“草根”項目。唐神父等人認為，東方大廈和GCRC此次開創了EB-5投資社區項目的先河，融資想法頗具創意。

納斯拉圖拉介紹說，東方大廈總投資預算為7500萬美元，之前，花旗銀行已經為該項目發放了優先債務(senior debt)和與政府稅收抵免相關的投資，這次EB-5投資移民資金到位後，就只剩州政府的一項490萬美元撥款了。

“我們在申請撥款一事上做的非常好，”他說。“目前我們得到的反饋意見都很好，東方大廈已經是



左圖及上圖為從十街和珍珠街觀測的東方大廈選址現狀。右圖為建築設計室 KlingSubbins 提供的東方大廈概念圖。





左二：東方大廈選址北側的珍珠街和東側的華人天主教堂暨學校。右邊設計圖則顯示建成後的東方大廈將成為北華埠新高樓。

州府優先考慮重大計劃之一。”

納斯拉圖拉和陳國賢估計，如果一切順利，今年四月到五月份，州府撥款就能確定。資金全部到位後的一個多月內，建築承包商 Hunter Roberts 便會確立開工日期。據納、陳二人估計，今年秋天項目便會開始正式動工，而兩年後，也就是2016年秋，東方大廈就將高聳在華埠北方了。

擁有社區中心的想法一直伴隨着半年華埠的發展。上世紀中葉，社區活動家張天德先生在如今華埠牌坊附近買下了一棟朝街的三層店舖，并用幾年的時間把它改造成了一個紅瓦飛檐的中式小樓，內設烹飪、英語課堂和文化展覽廳，為其賦予了招待社區活動的使命，然而，張先生願景中的“中心”一直受限于狹小的空間，不能繼續發展。到了九十年代，隨着萬安街高速公路（Vine Expressway）將華埠一切兩段，這塊社區的生存都成了問題，擁有社區中心更是成了一個奢望。

“這麼多年來華埠一直想要有這樣一個社區中心，”唐神父說。他所侍奉的華埠天主教堂曾經一度扮演“中心”的角色，但是高速公路的建成把教堂孤零零地留在了北邊，令之與社區分隔。

據唐神父回憶，高速公路剛建成的幾年，北華埠一

片死氣沉沉，人們都不敢在此活動，因為路過便會被打劫，停車便會被砸車，教堂也被飛賊光顧數次。後來，當人們意識到華埠被分割已成不可爭的事實之後，他們選擇吞下苦果，用自己的方式重新在南北華埠之間建立聯繫。在這個過程中，華埠發展會起到了重要的作用。

借喻圍棋，這20年華埠發展會對北華埠的規劃，就像是在耐心地下一局曠日持久的棋。平價住宅小區與華埠是無中生有的第一步，為這裏打下了社區基礎。這之後鋪就的中國生肖人行道路燈為南北往來打通道路，又是一步。漸漸的，華埠發展會以外，甚至亞裔社區以外的組織也開始在這裏生根發芽。一步接着一步，北華埠正逐步成型，而陳國賢們希望東方大廈能成為北華埠發展的重要一筆。

唐神父說，東方大廈超越了人們對它原本的構想。“起初它被設想成一個社區娛樂中心，現在它除了會肩負社區娛樂中心的功能，更是一個地標，一個把華埠核心引導到華埠北邊的船錨。”

從西向東三條街，從南向北三條巷，密密麻麻擠滿了數百家餐館、商舖、飽辦店和各種小企業。根據人口普查，這裏在2006年到2010年之間成為面積人口增速最為明顯的地區，但已有的住房數量和面積卻等機構在夾縫中生存，為迅猛增加的人口提供有限的發展現狀。這就是華埠目前的發展現狀。

位於春天花街（Spring Street）的華埠幼稚園（Chinatown Learning Center）深有體會。這座去年建成的20周年的兒童教育機構目前使用一座四層舊廠房作為校址，其中三層作為教室。這裏的孩子多數都是新移民後代，他們在這裏任下一個字，第一個字母，第一個漢字，培養各種生活技能。20年來，幼稚園發展地越來越好，卻祇能在現有空間裏發展。們中七八八八地在路顯，促狹的教室躺下，想要玩了就去二樓的一間游樂場坐坐滑梯，踩腳踏車。

“這些孩子是我們社區的未來領袖，而我們需要訓練、需要照顧，需要訓練，園長黃婉超女士（Carol Wong）說。她是華埠幼稚園

的創立者，也是華埠發展會的董事。她盼望能夠把幼稚園搬入東方大廈，給幼稚園的孩子更大一點的空間。

作為東方大廈項目的主要支持者，黃婉超看到一種雙贏的未來。在她眼中，大廈可以為孩子提供更廣闊、更新的活動空間，同時，孩子的存在也會增加往來大廈的固定人數，為大廈帶來活力，從而帶來更多的社區服務項目。

“如果有了東方大廈，我們可以開辦課後一對一輔導，發展體育項目，讓更多移民的孩子。社區也可以開辦餐館服務生的英語輔導班……我可能有一堆的新點子，”她滿懷希望地說。

同樣滿懷希望的還有費城太陽隊（Philadelphia Suns）負責人梁建安（Harry Leong）。他的太陽隊社區青少年提供體育訓練，并希望以此培養下一代的團隊意識和領導意識，為華埠孕育了一代又一代的新成員。每年春節必不可少少的舞獅就有不少是太陽隊承辦的，除此之外，太陽籃球隊的成員也在全國亞裔青少年聯賽上有不錯的成績。

他在給筆者的一封信中說，目前太陽隊和華埠青少年所使用的華埠天主教堂體育館和中華基督教會籃球場有很多局限。前者容量有限，後者是室外場地，受天氣影響很大。為了能夠保證太陽隊的每周訓練，梁建安每周末都要把一車孩子拉到Spring Garden街以北、離華埠一英里以外的一處室內籃球場訓練。

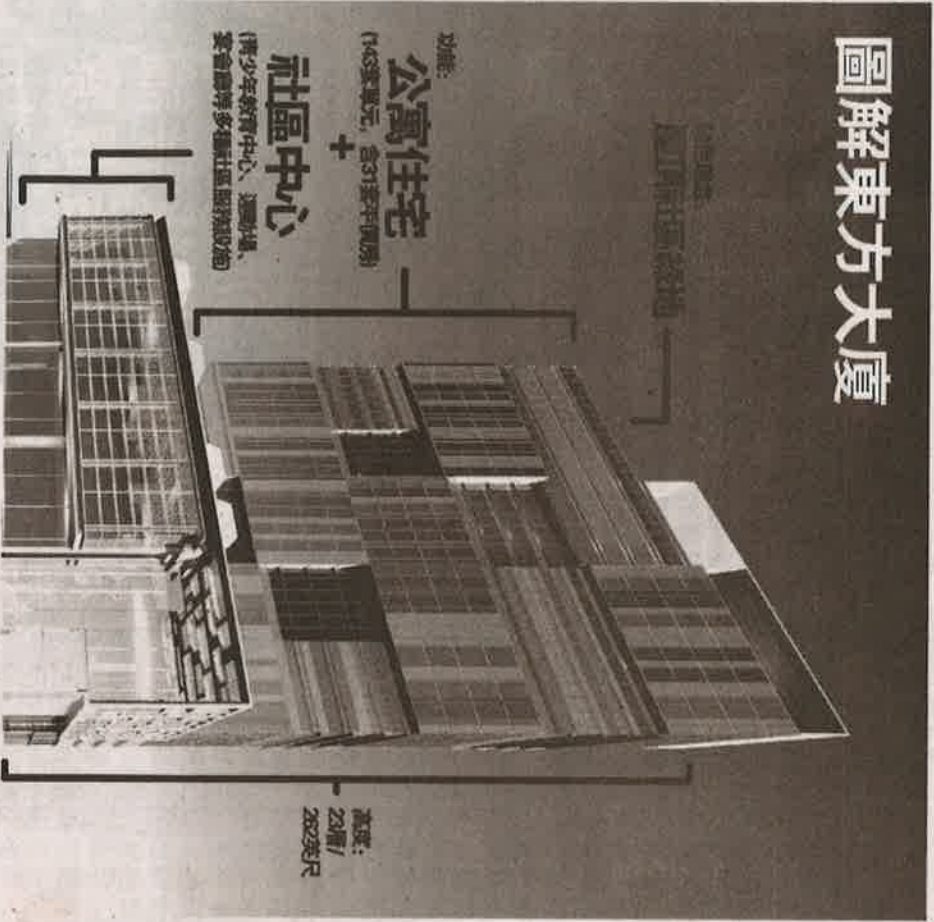
“等到（東方大廈）社區中心建成以後，它的空間估計很快就能全都用上，”他說。

除了華埠幼稚園和費城太陽隊之外，目前還有多家企業和組織表現出了對於東方大廈的興趣。據陳國賢稱，其中有哈內曼大學醫院門診部、德雷克賽爾大學醫院運動醫療部、頗受追捧的茶飲店“茶道（Tea Do）”等，名單可以列非常長。

當談及對未來的希望之時，唐神父在一分鐘裏接連說了17個“華埠”，而每一個“華埠”都說的鏗鏘有力。

“華埠不可能祇是作為少數族裔與費城其他部分隔絕的‘飛地’而存在，”他說。“華埠成功的秘訣之一就是這裏的商業對於非亞裔人群也有吸引力。我相信：北華埠還是華埠的一部分，但不會是像華埠核心這樣以華人為主，這裏將會成為多種族共存的一塊土地。”（完）

## 圖解東方大廈



\*建築概念均來自King Sudhansu設計室

想查看更多北華埠未來發展情況的新聞？請訪問我們的網站 MetroChinese.com 或用的微信等手機应用的二維碼掃描器掃描右邊图形。

