



# PLAN

Dorchester  
Glover's Corner

## Duy trì khả năng chi trả tại khu Glover

Tháng 9 ngày 20 năm 2018

DRAFT

## Nhóm lập kế hoạch của thành phố

### **Boston Planning and Development Agency**

**Thị Trường địa ốc Phân tích/khả năng kinh tế** – Tư vấn

**Nhà cửa** – Văn phòng Phát triển của thành phố, cơ quan nhà ở Boston, Văn phòng vì sự công bằng về nhà ở

**Imagine Boston 2030** – Văn phòng Thị Trường

**Phát triển kinh tế** – Văn phòng phát triển kinh tế, Văn phòng phát triển kinh doanh

**Tài chính công cộng** – Kho bạc, Đánh giá, Phát triển kinh tế & Công ty cổ phần công nghiệp

**Phương tiện công cộng** – Trường công Boston, Thư viện Boston, Sở Cảnh sát Boston, Sở Phòng cháy chữa cháy Boston, cơ quan Quản lý nhà ở và xây dựng

**Không gian mở** - Công viên và công trình giải trí

**Văn hóa và nghệ thuật** – Hội đồng nghệ thuật

**Giao thông công cộng** – MBTA

**Giao thông** – Boston Sở Giao thông, Chương trình xe đạp Boston

**Việc công** – Các sở, Ủy Ban Cải tiến dịch vụ công

**Nước** – Ủy ban dịch vụ Nước và hệ thống thoát nước

**Môi trường/ Tính bền vững/ Biến đổi khí hậu** – Sở Môi trường, Ủy ban Cột mốc đất đai Y tế công cộng Boston

**Trung tâm sinh hoạt Gia đình và Trẻ vị thành niên**

**Ủy ban Dịch vụ Người già**

**Ủy ban Dịch vụ cho người Khuyết tật**

## Chương trình Hội thảo

- 1 Trình bày: Giới thiệu và lịch sử dự án
- 2 Bài tập về việc phát triển nhà ở
- 3 Trình bày: Báo cáo thị trường nhà ở Dorchester và các công cụ nhà ở giá cả phải chăng
- 4 Trình bày: Các bước tiếp theo





# 1

## Giới thiệu và lịch sử dự án



*Glover's Corner Visioning Workshop May 2017*

## Tổng quan về Quy trình Quy hoạch

Tháng 2 năm 2017 : Câu hỏi về chương trình

Ngày 8 tháng 3 năm 2017 : Buổi giới thiệu về chương trình

Tháng 4 năm 2017: Chuyển đi bộ và xe đạp

Ngày 18 tháng 5 năm 2017: Hội thảo về viễn cảnh khu phố

Ngày 15 tháng 6 năm 2017: làm việc với tư vấn giao thông

Ngày 28 tháng 6 năm 2017: Hội thảo lập kế hoạch

Tháng 7 năm 2017: Chốt nhóm tư vấn

Ngày 25 tháng 10 năm 2017: Hội thảo về sử dụng đất

Ngày 29 tháng 11 năm 2017 : Hội thảo về giao thông

Ngày 10 tháng 1 năm 2018 Đàm thoại cộng đồng

Ngày 29 tháng 3 năm 2018, Bộ Công Cụ Gia Cư Boston

Ngày 16 tháng 5 năm 2018, Hội thảo lấy ý tưởng về nhà ở

Ngày 31 tháng 7 năm 2018: Hội Thảo Bản Sắc Khu Phố

**Tháng 9 ngày 20 năm 2018: Duy trì khả năng chi trả tại khu Glover**



*Housing Toolkit Workshop, March 29, 2018*



*Planning Workshop, June 28, 2017*

# PLAN: Glover's Corner Dorchester

Preserve. Enhance. Grow.



## Past

March 2017 - March 2018

### Sharing Ideas:

**What would you like to see in the Study Area in the future?**

Past workshops were about this and we will have more workshops on topics like transportation.



Past workshops have discussed needs like housing affordability. We still want to hear your voice at future workshops!



Today, we will be talking about how we test future scenarios (economic feasibility)



## Hội Thảo Bản Sắc Khu Phố Những gì chúng ta đã làm

Người tham gia chia sẻ cảm nhận và ý tưởng của họ về các khái niệm khác nhau.



Attendees discussed neighborhood character with BPDA staff.



Example of what buildings up to 6 stories/70 feet would feel like



Example of a linear park concept.







## Hội Thảo Bản Sắc Khu Phố

### Những gì chúng tôi đã tìm hiểu và cách phản hồi

#### Cải thiện Giao thông

thông: Sau này, chúng ta sẽ thảo luận chi tiết thêm về mạng lưới an toàn cho xe đạp và cho người đi bộ. Chúng ta cũng sẽ thảo luận về tắc nghẽn giao thông.

#### Đặc điểm khu phố

Sau này, chúng ta sẽ tiếp tục thảo luận về các chiến lược thiết kế đô thị trong tương lai để đảm bảo các tòa nhà trong tương lai cân bằng với các đặc điểm hiện có của khu phố.

#### Cộng đồng Ổn định

Hôm nay, chúng ta sẽ thảo luận về những thách thức trong việc xây thêm nhà ở giá cả phải chăng và cách chúng ta có thể giải quyết những bất ổn cũng như ổn định hộ gia đình.

Một cuộc họp trong thời gian tới chúng ta sẽ thảo luận về phát triển kinh tế, việc làm và ổn định tiểu thương.

## 2

**Phát triển Bao gồm**  
*Một công cụ riêng biệt để tạo nhà ở Giới hạn Thu nhập*

**Bài tập về tạo nhà ở**



*Savin Hill Avenue*

**Chính sách Phát triển Bao gồm (“IDP”)  
lần đầu tiên ra đời vào năm 2000.**

**Thị trưởng Martin J. Walsh đã sửa đổi  
chính sách này vào tháng 12 năm 2015.**

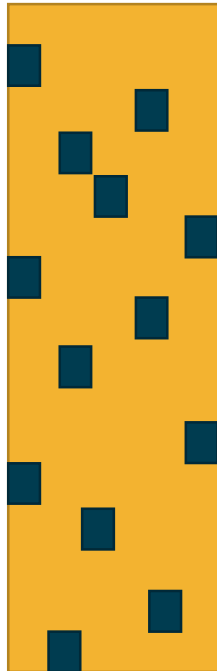


## IDP tạo ra nhà ở Giới hạn Thu nhập bằng Quỹ Tư nhân

Các nhà thầu có thể đáp ứng yêu cầu của IDP thông qua ba cách:

### Tại công trình

13% đơn vị nhà ở, rải rác trong suốt dự án



### Ngoài công trình

15% đến 18% đơn vị nhà ở vị trí gần đó

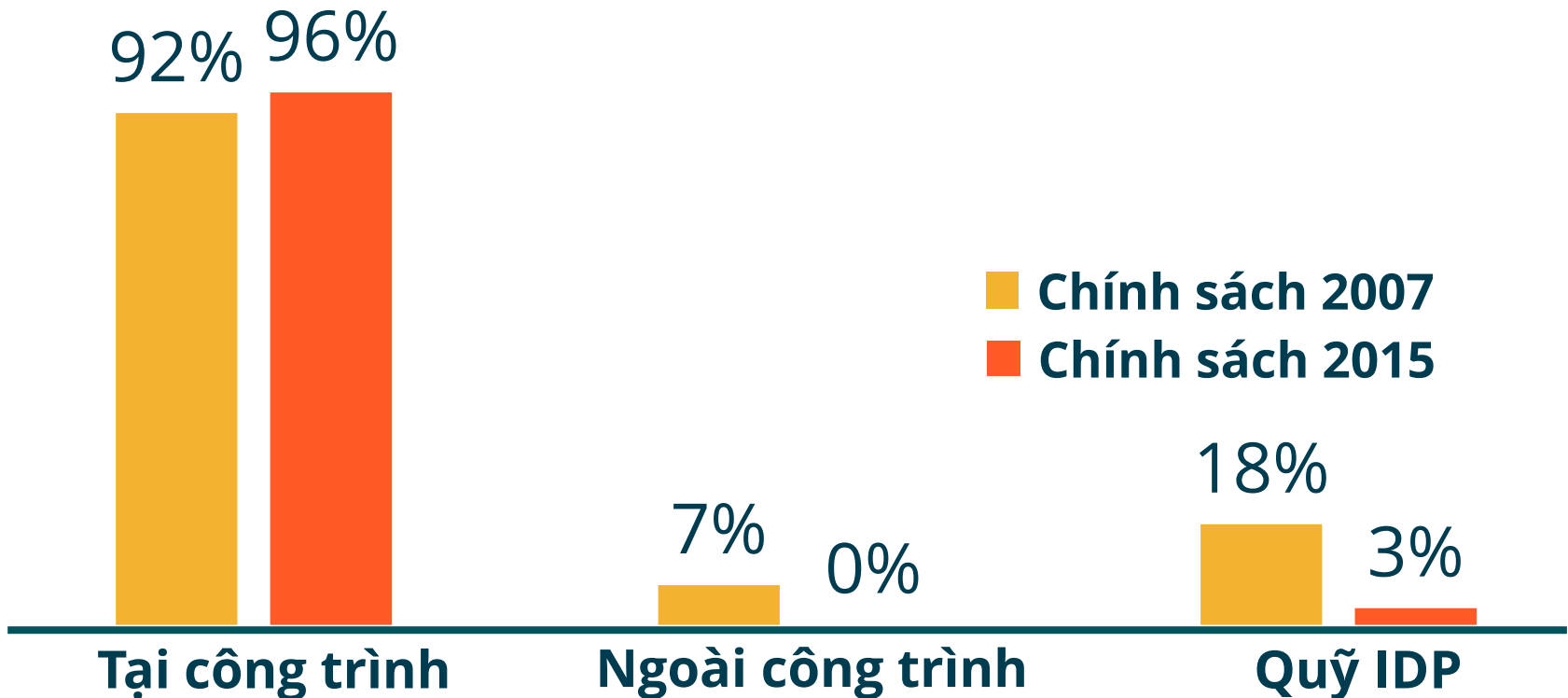


### Quỹ IDP

Đóng góp dựa trên 15% đến 18% đơn vị nhà ở



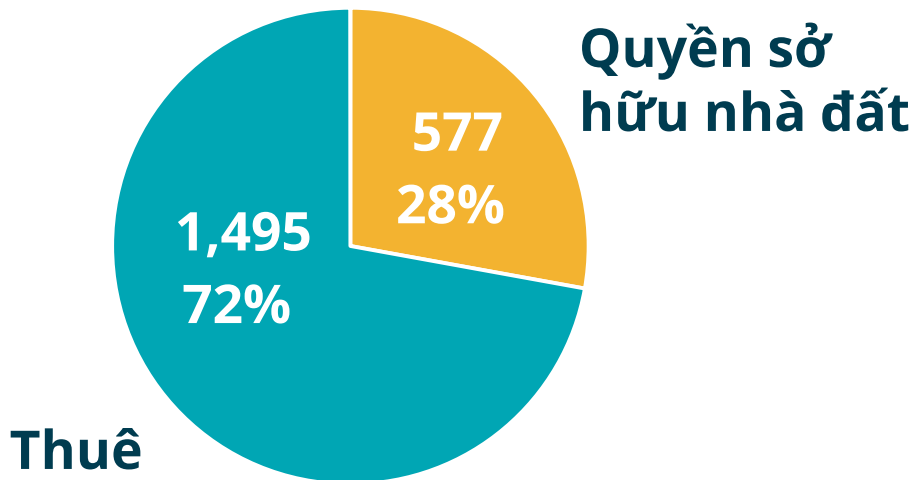
Trên diện rộng toàn thành phố, các cam kết của IDP được đáp ứng tại công trình, nhưng có thể kết hợp các cách khác nhau nếu có cơ hội.



## City-wide IDP commitments are largely met with on-site units, but a combination of approaches is possible.

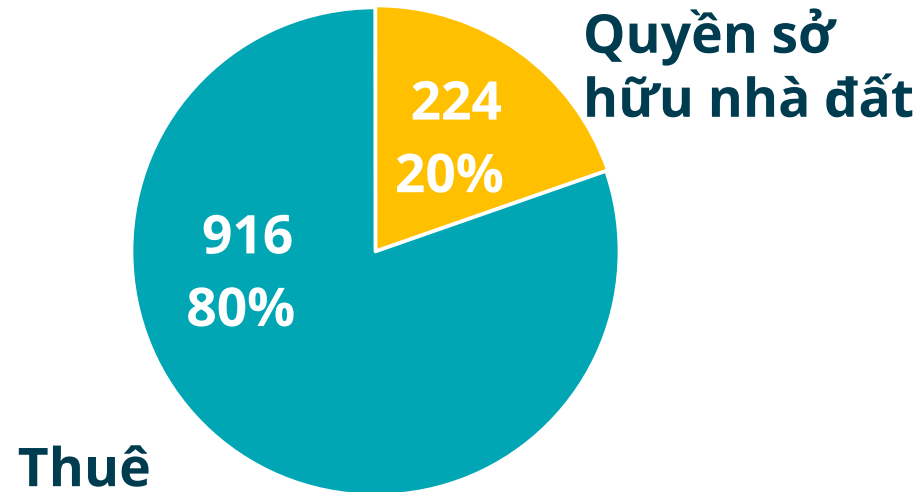
**2,072 đơn vị trong công trường và ngoài công trường đã hoàn thành**

325 Hoàn thành vào năm 2017



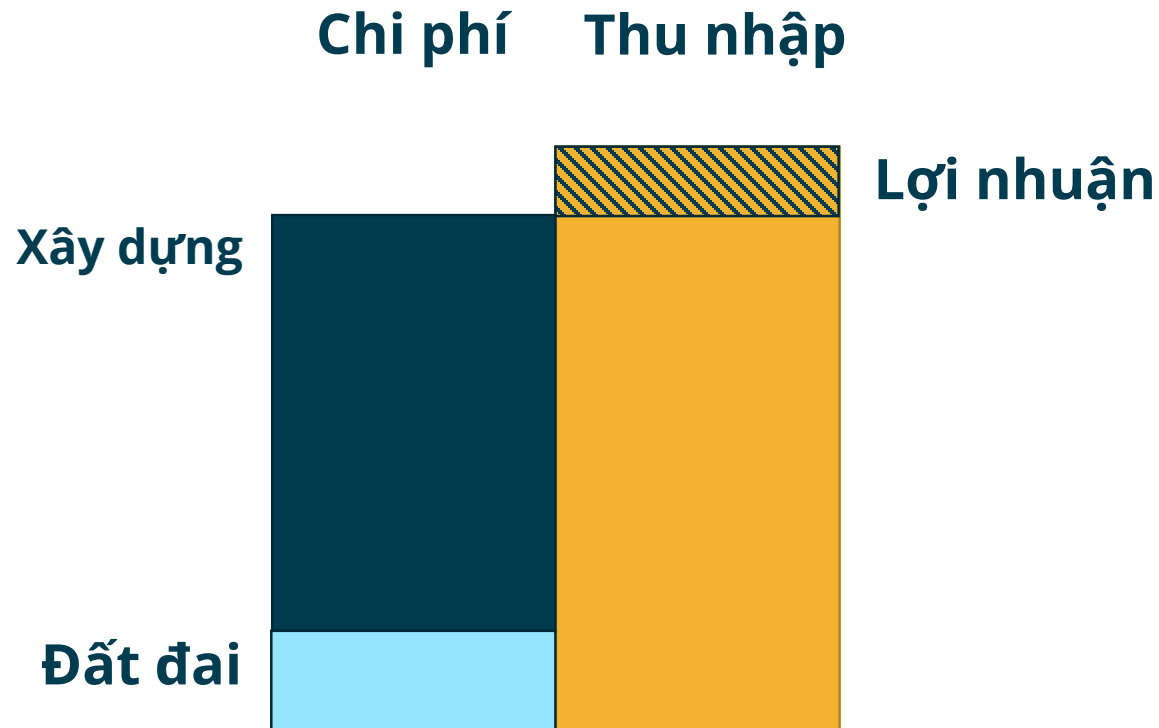
**1,140 đơn vị từ quỹ IDP đã hoàn thành**

126 Hoàn thành vào năm 2017





## Phát triển Bao gồm hoạt động như thế nào?



## Phát triển Bao gồm hoạt động như thế nào?

**Bao gồm các đơn vị thấp hơn giá thị trường thì thu nhập của các nhà thầu sẽ ít hơn**



### Quyết định của nhà thầu

**1. Trả tiền đất rẻ hơn**

Và/ hoặc là

**2. Lợi nhuận thu về ít hơn**

## **Bài tập phát triển nhà ở** **“Kiểm tra kiến thức của bạn”**

Chúng ta sẽ có một buổi thực hành với nhau để chắc chắn mọi người hiểu tại sao tính khả thi là quan trọng và cách thức tạo ra nhà ở.

### **Mục tiêu bài tập**

1. Tìm hiểu các giá trị và chi phí khi xem xét một tòa nhà mới.
2. Tìm hiểu lý do tại sao chi phí tăng ở nhiều tiện ích chúng tôi muốn có
3. Tìm hiểu về những đánh đổi cần thảo luận để có sự cân bằng hợp lý về những trong mật độ và tiện ích mà chúng ta muốn đề xuất.





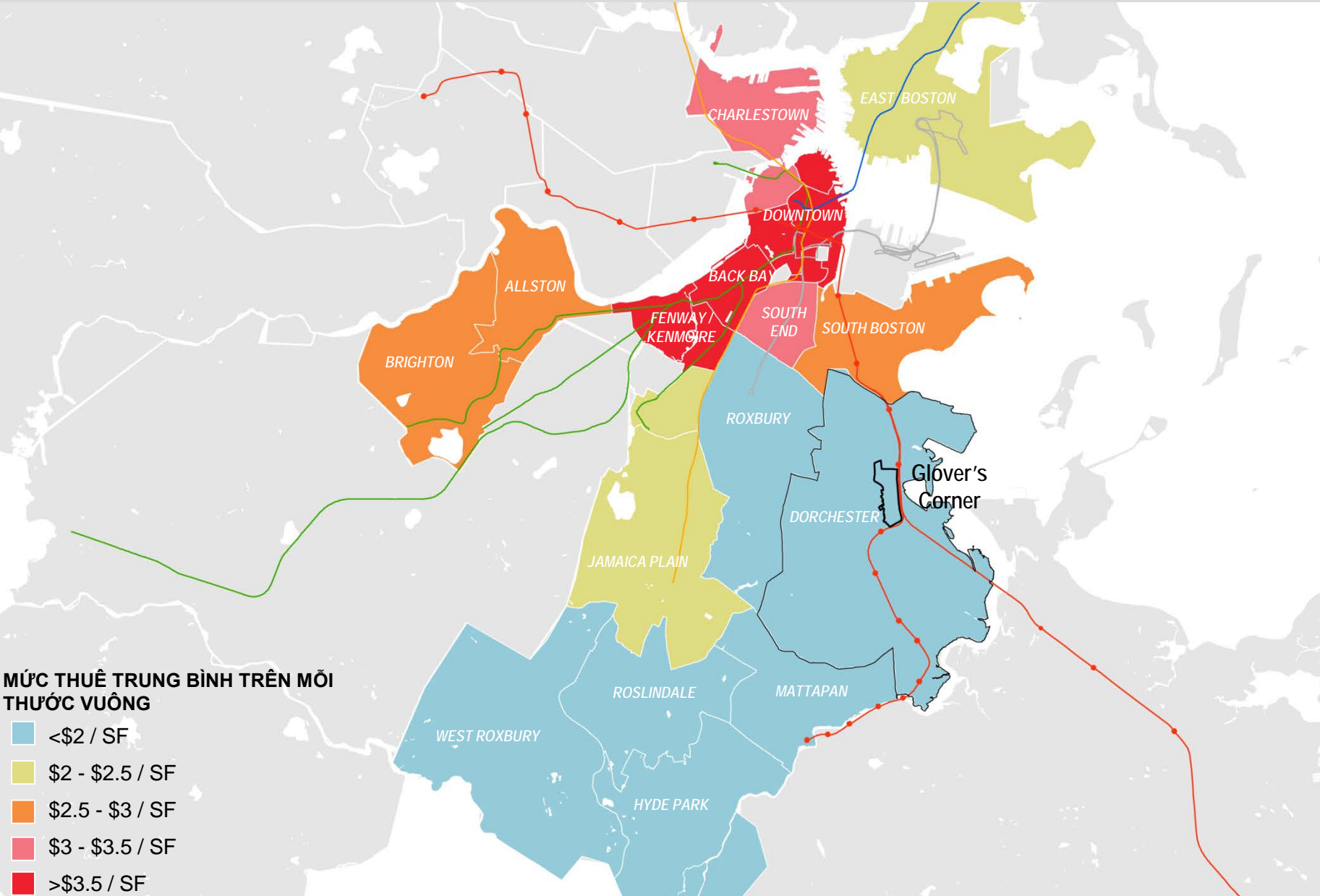
### 3. NGHIÊN CỨU VỀ TÍNH KHẢ KHI CỦA KHU GLOVER'S

# NHÀ Ở GIÁ CẢ PHẢI CHĂNG - THỬ NGHIỆM TÍNH KHẢ THI

Landwise đã làm nhiều thử nghiệm về tính khả thi với các giả định sau:

- Xây dựng mới; các tòa nhà hỗn hợp gồm 5-6 tầng
- Tầng trệt sử dụng bán lẻ, nhà hàng và dịch vụ
- Chi phí và mức thu nhập phù hợp với các so sánh lân cận trong khu phố
- Nhà thầu trả chi phí xây dựng đường phố mới và tiện nghi về không gian mở
- Đơn vị giá cả phải chăng xếp từ các đơn vị thu nhập thấp đến thu nhập trung bình (50% AMI và 70% AMI)

# BỐI CẢNH THỊ TRƯỜNG - NHÀ THUÊ



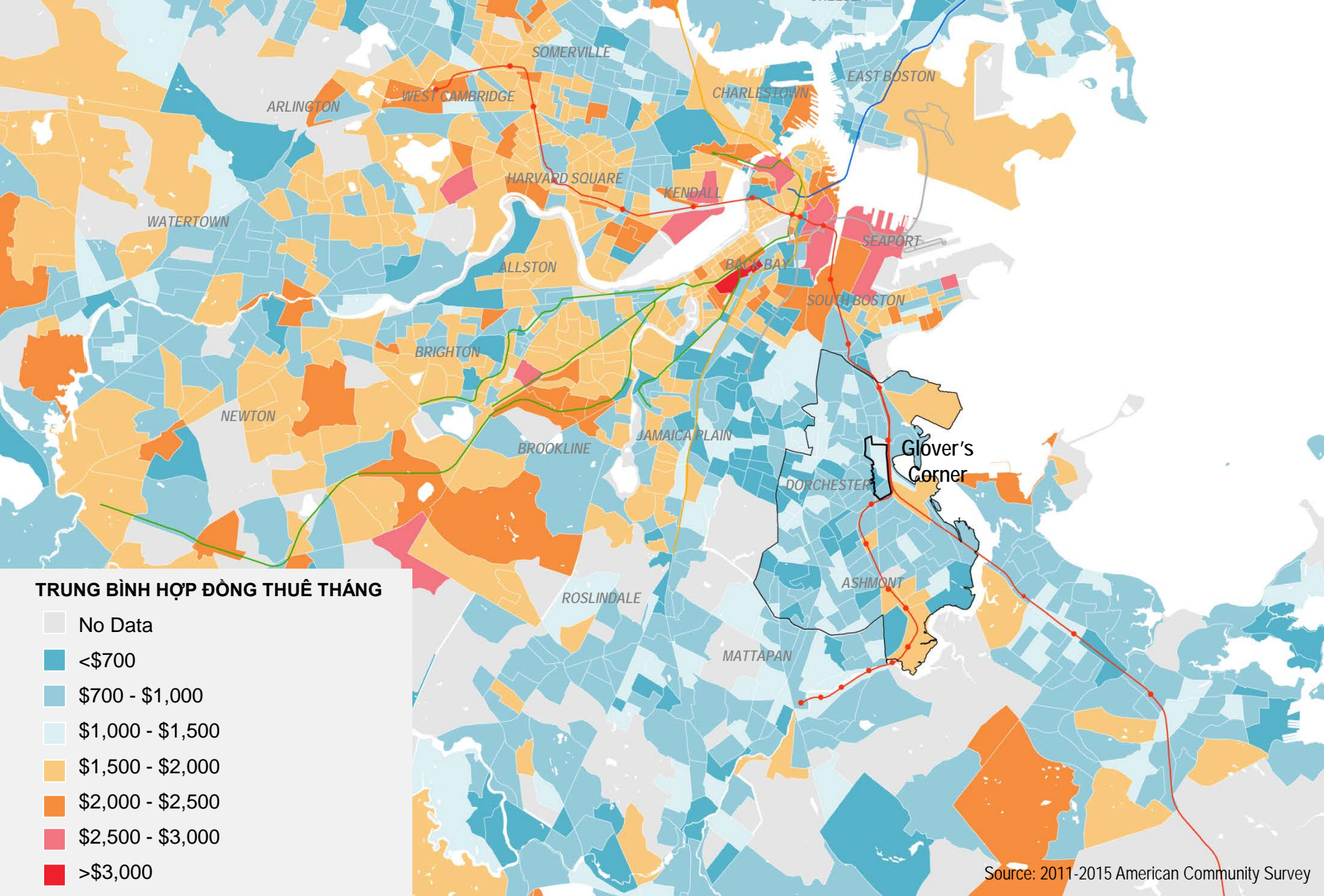
MỨC THUÊ TRUNG BÌNH TRÊN MỖI THƯỚC VUÔNG

- <math>< \\$2 / SF</math>
- <math>\\$2 - \\$2.5 / SF</math>
- <math>\\$2.5 - \\$3 / SF</math>
- <math>\\$3 - \\$3.5 / SF</math>
- <math>> \\$3.5 / SF</math>

Source: Zillow, August 2017



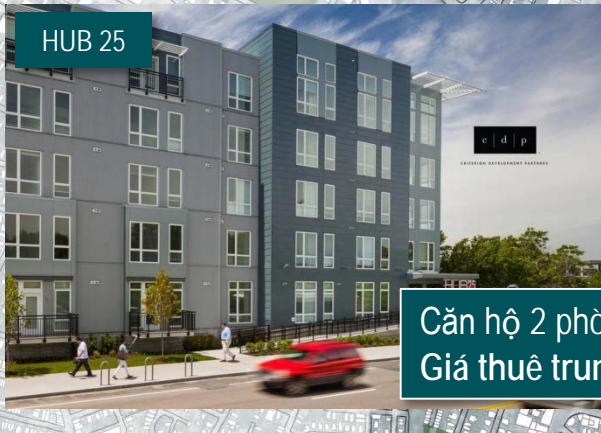
# TRUNG BÌNH HỢP ĐỒNG THUÊ THÁNG



Source: 2011-2015 American Community Survey



# DỰ ÁN XÂY DỰNG ĐỂ CHO THUÊ GẦN ĐÂY





# MỨC THUÊ - CĂN HỘ NHÀ Ở GIÁ CẢ PHẢI CHĂNG SO VỚI CĂN HỘ THEO GIÁ THỊ TRƯỜNG

Căn hộ 2 phòng ngủ

900 SF



Thu nhập Trung bình

\$1,642 Tiền thuê hàng tháng

Theo giá thị trường

Giá thuê khả thi

\$3,000 - \$3,300

Thu nhập thấp

\$1,173 Tiền thuê hàng tháng

\$1,000

\$2,000

\$3,000

\$4,000

Căn hộ 3 phòng ngủ

1,200 SF



Thu nhập Trung bình

\$1,823 Tiền thuê hàng tháng

Theo giá thị trường

Giá thuê khả thi

\$3,700 - \$4,000

Thu nhập thấp

\$1,302 Tiền thuê hàng tháng

\$1,000

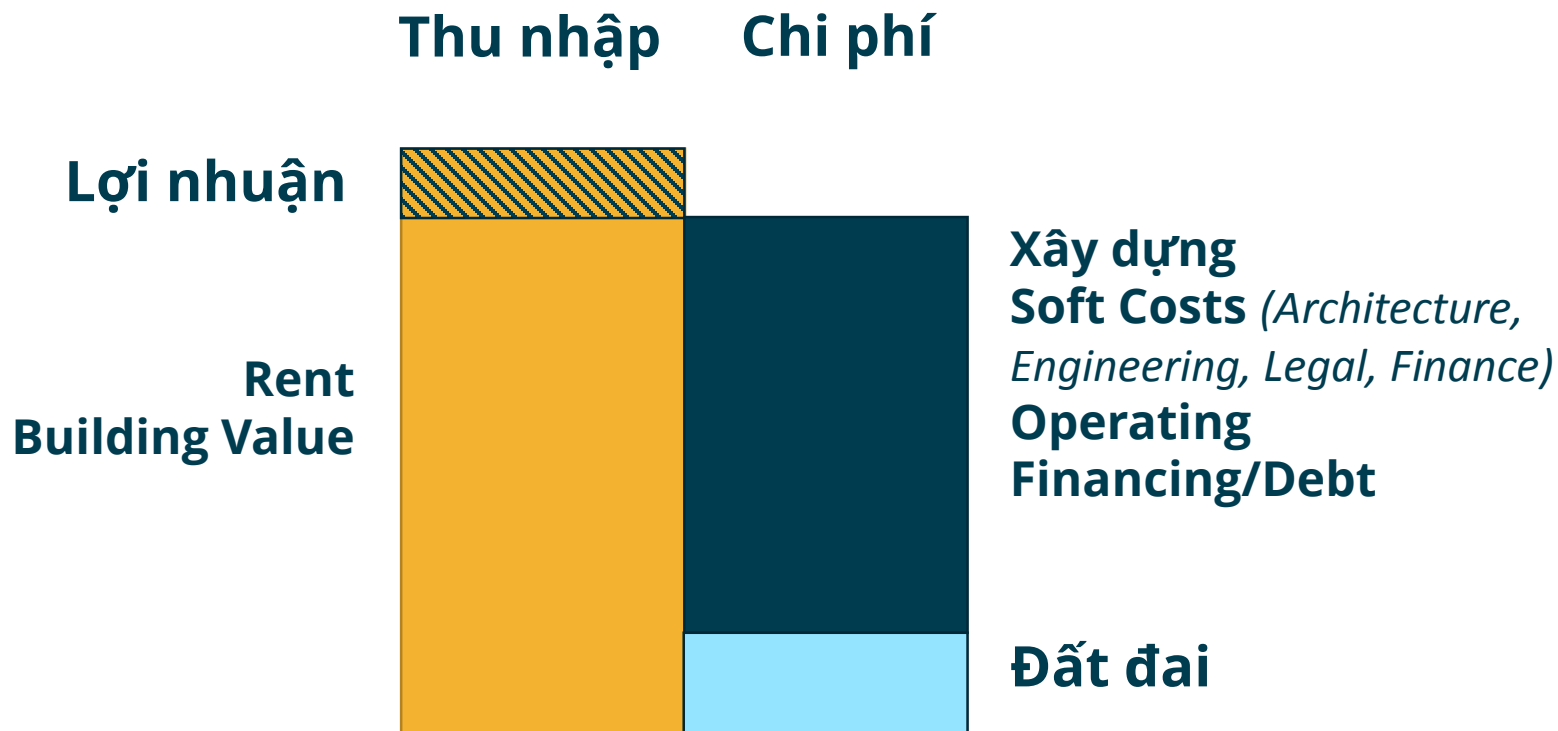
\$2,000

\$3,000

\$4,000

# MỨC THUÊ - CĂN HỘ NHÀ Ở GIÁ CẢ PHẢI CHẴNG SO VỚI CĂN HỘ THEO GIÁ THỊ TRƯỜNG

More return means development is more feasible and more likely to create benefits.



# MỨC THUÊ - CĂN HỘ NHÀ Ở GIÁ CẢ PHẢI CHẴNG SO VỚI CĂN HỘ THEO GIÁ THỊ TRƯỜNG

**Including affordable unit can reduce feasibility. If residential projects are not feasible, what else can happen?**

**Bao gồm các đơn vị thấp hơn giá thị trường thì thu nhập của các nhà thầu sẽ ít hơn**



## Quyết định của nhà thầu

**1. Trả tiền đất rẻ hơn**

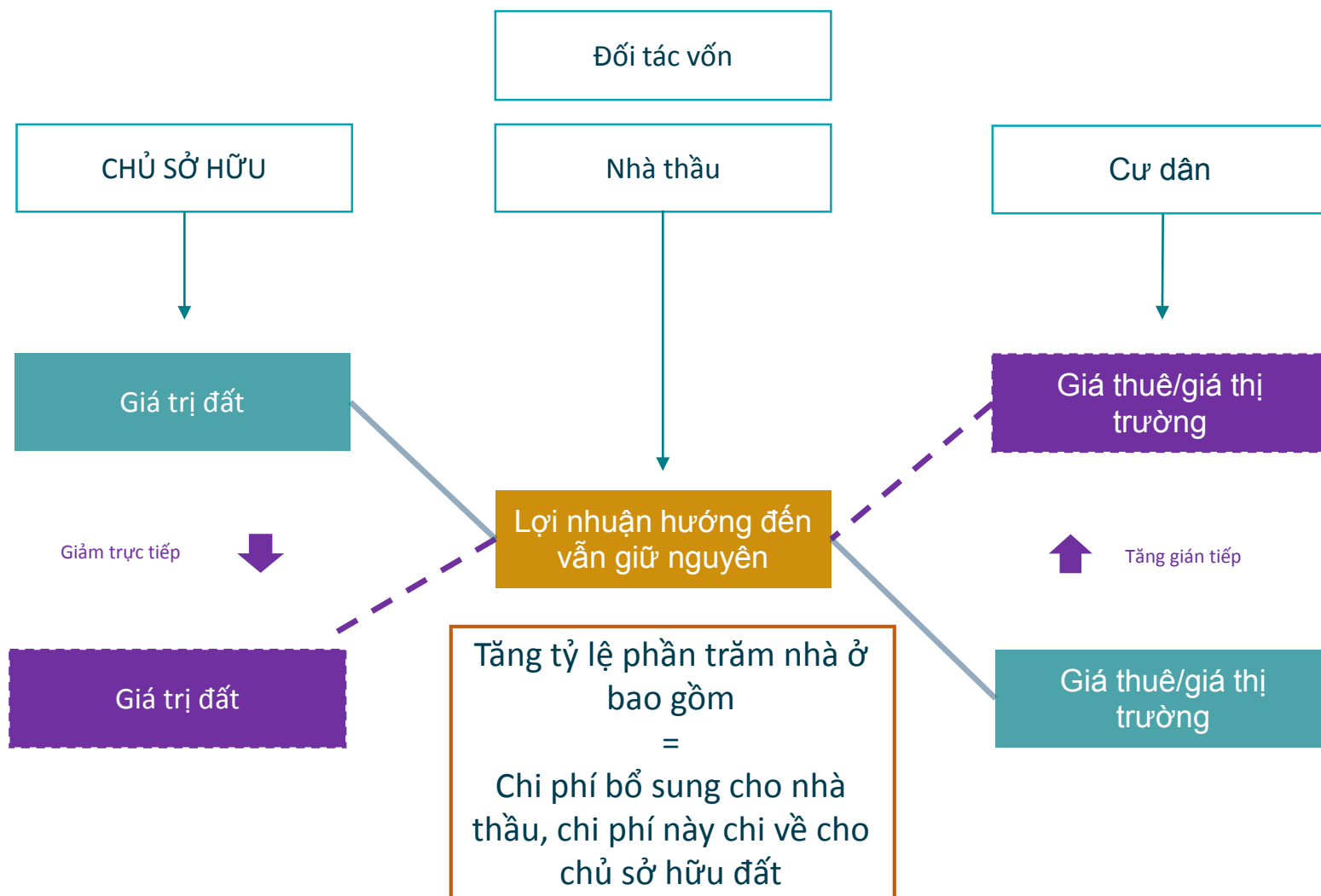
Và/ hoặc là

**2. Lợi nhuận thu về ít hơn**

# TĂNG KHẢ NĂNG CHI TRẢ CHO CÁC BÊN

Scenario 1: Phần trăm khả năng chi trả hiện tại

Scenario 2: Tỷ lệ phần trăm khả năng chi trả cao hơn



# NHÀ Ở GIÁ CẢ PHẢI CHĂNG - THỬ NGHIỆM TÍNH KHẢ THI

Landwise đã làm nhiều thử nghiệm về tính khả thi với các giả định sau:

- Xây dựng mới; các tòa nhà hỗn hợp gồm 5-6 tầng
- Tầng trệt sử dụng bán lẻ, nhà hàng và dịch vụ
- Chi phí và mức thu nhập phù hợp với các so sánh lân cận trong khu phố
- Nhà thầu trả chi phí xây dựng đường phố mới và tiện nghi về không gian mở
- Đơn vị giá cả phải chăng xếp từ các đơn vị thu nhập thấp đến thu nhập trung bình (50% AMI và 70% AMI)



# PHÁT HIỆN: TỶ LỆ CHI TRẢ KHẢ THI

## Giả định 1

Trả tiền cho đường phố và vỉa hè mới

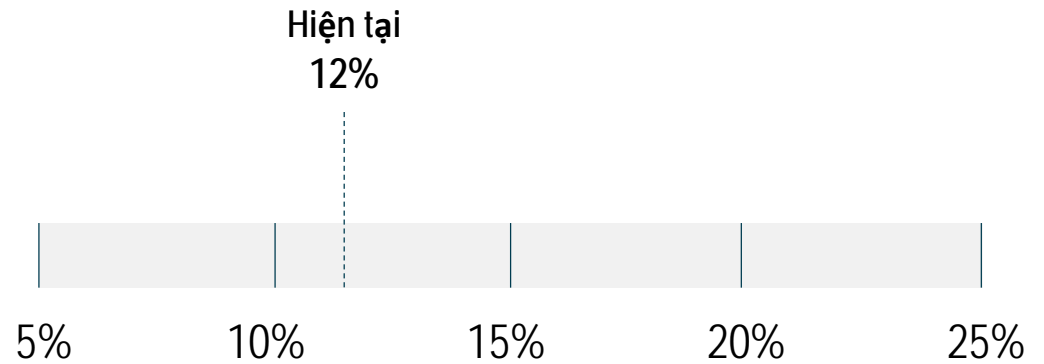
- Với giá đất hiện tại

Khả năng chi trả ở  
**mức thu nhập trung bình**

*\$ 1,642 tiền thuê hàng tháng cho căn hộ 2 phòng ngủ*

*\$ 67,950 thu nhập hàng năm*

*Quy mô hộ gia đình: 3 người*

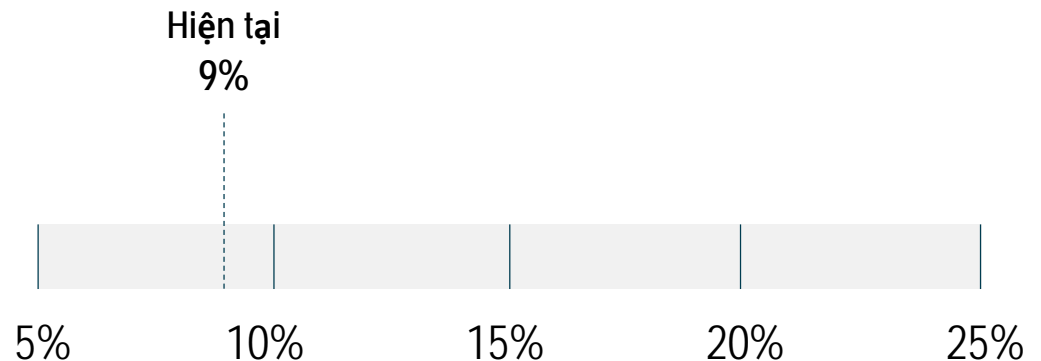


Khả năng chi trả với  
**mức thu nhập thấp**

*\$ 1,173 tiền thuê hàng tháng cho căn hộ 2 phòng ngủ*

*\$ 48,550 thu nhập hàng năm*

*Quy mô hộ gia đình: 3 người*



# PHÁT HIỆN: KHOẢNG CÁCH TỶ LỆ PHẦN TRĂM KHẢ NĂNG CHI TRẢ

## Giả định 2

Trả tiền cho đường phố và vỉa hè mới

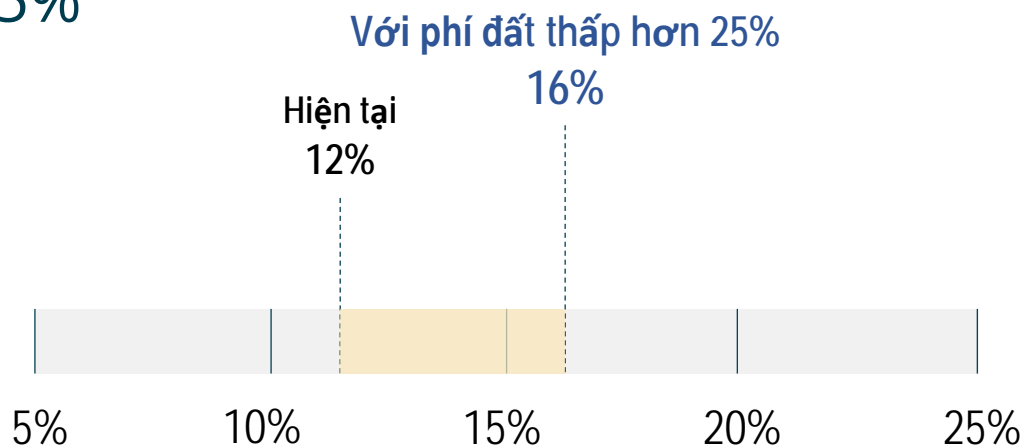
- Với phí đất thấp hơn 25%

Khả năng chi trả ở  
mức thu nhập trung bình

\$ 1,642 tiền thuê hàng tháng cho căn hộ 2 phòng ngủ

\$ 67,950 thu nhập hàng năm

Quy mô hộ gia đình: 3 người

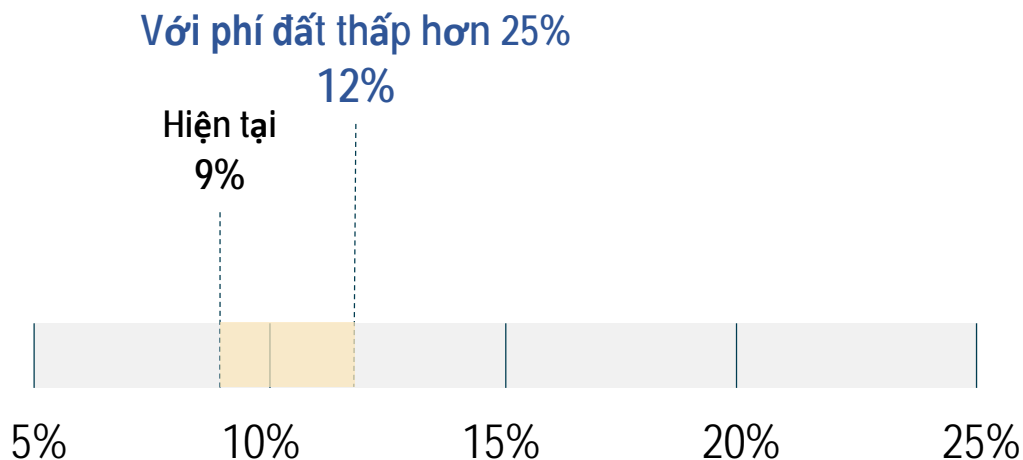


Khả năng chi trả với  
mức thu nhập thấp

\$ 1,173 tiền thuê hàng tháng cho căn hộ 2 phòng ngủ

\$ 48,550 thu nhập hàng năm

Quy mô hộ gia đình: 3 người



# PHÁT HIỆN: KHOẢNG CÁCH TỶ LỆ PHẦN TRĂM KHẢ NĂNG CHI TRẢ

## Giả định 3

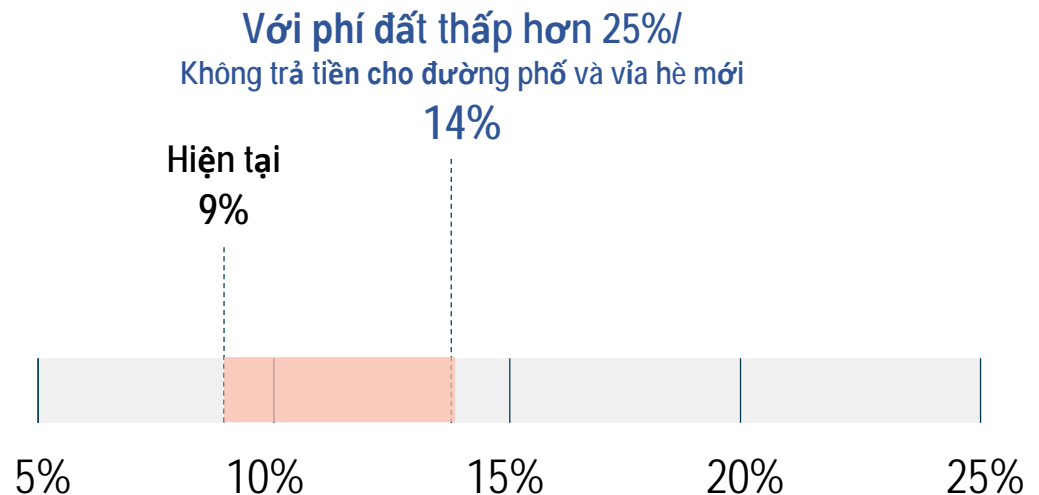
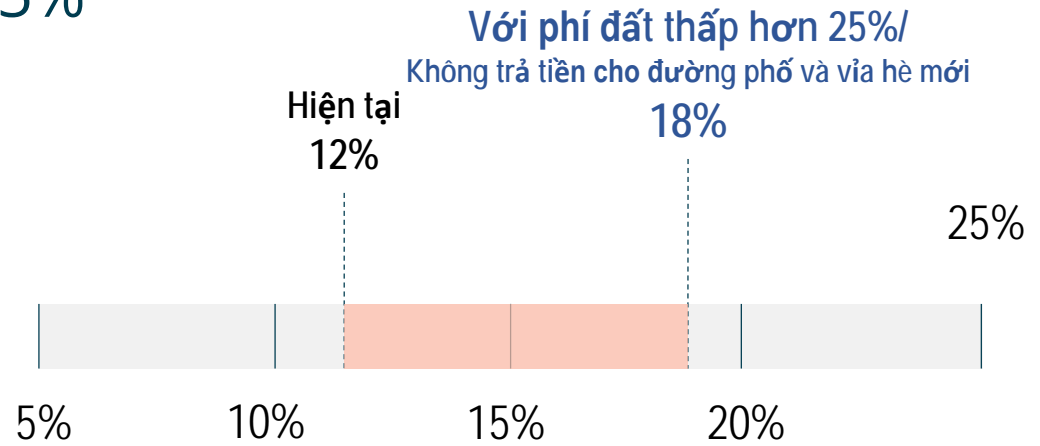
- Không trả tiền cho đường phố và vỉa hè mới
- Với phí đất thấp hơn 25%

Khả năng chi trả ở  
mức thu nhập trung bình

\$ 1,642 tiền thuê hàng tháng cho căn hộ 2 phòng ngủ  
\$ 67,950 thu nhập hàng năm  
Quy mô hộ gia đình: 3 người

Khả năng chi trả với  
mức thu nhập thấp

\$ 1,173 tiền thuê hàng tháng cho căn hộ 2 phòng ngủ  
\$ 48,550 thu nhập hàng năm  
Quy mô hộ gia đình: 3 người

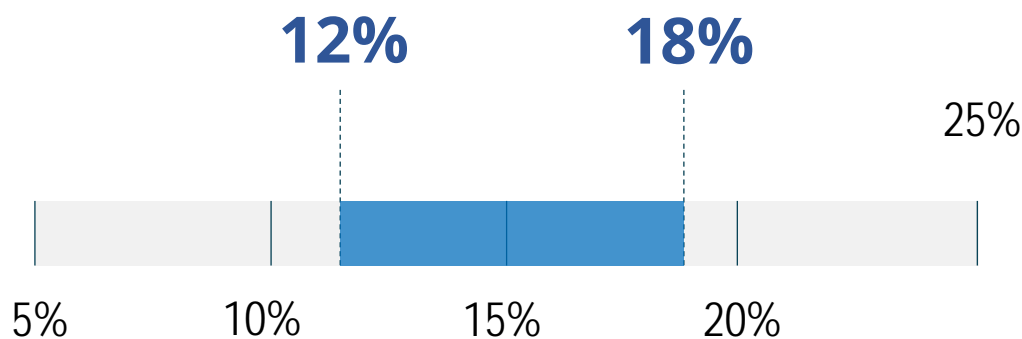


# PHÁT HIỆN: KHOẢNG CÁCH TỶ LỆ PHẦN TRĂM KHẢ NĂNG CHI TRẢ

## Khoảng cách này phụ thuộc vào giá đất và chi phí cơ sở hạ tầng

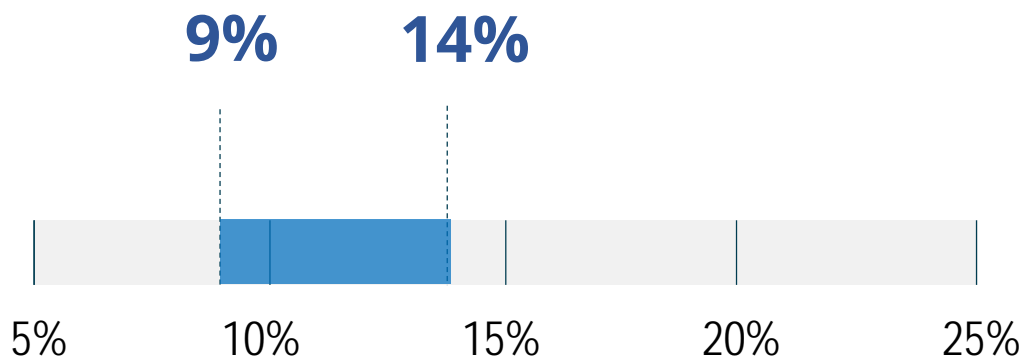
Khả năng chi trả ở  
mức thu nhập trung bình

\$ 1,642 tiền thuê hàng tháng cho căn hộ 2 phòng ngủ  
\$ 67,950 thu nhập hàng năm  
Quy mô hộ gia đình: 3 người



Khả năng chi trả với  
mức thu nhập thấp

\$ 1,173 tiền thuê hàng tháng cho căn hộ 2 phòng ngủ  
\$ 48,550 thu nhập hàng năm  
Quy mô hộ gia đình: 3 người



## Các giả định được sử dụng để phân tích

### **Những thách thức làm tăng tỷ lệ nhà ở giá cả phải chăng trong các dự án giá thị trường:**

- Chi phí xây dựng tăng nhanh trong thành phố (vật liệu & lao động)
- Thị trường bất động sản đòi hỏi phải xây dựng bãi đỗ xe/các phụ kiện khác
- Nhà thầu trả chi phí cho các cơ sở hạ tầng thiết yếu (tức đường xá và công viên)
- Chi phí tiềm năng cho việc cải thiện giao thông bên ngoài công trình.



## Giúp nhà thầu nhân và nhà thầu phi lợi nhuận Giảm chi phí và Tăng tính khả thi và khả năng chi trả

- **Tài trợ cơ sở hạ tầng**  
Tận dụng các con đường và cơ sở hạ tầng hiện có hoặc khai thác các quỹ công cộng cho công cho các công trình mới.
- **Giảm những đòi hỏi về đậu xe**  
Xây dựng bãi đậu xe chung và giảm yêu cầu đậu xe
- **Giảm chi phí đất**  
Xác định các lựa chọn thấp hơn về chi phí đất đai như sử dụng đất công cộng hoặc tài trợ công để giúp các nhà phát triển có được công trình
- **Cung cấp tài trợ công**  
Tận dụng các ưu đãi sẵn có của địa phương hoặc của tiểu bang và làm việc với các nhà phát triển có sứ mệnh rõ ràng.

## Bảo tồn và tăng nhà ở giá cả phải chăng

- **Văn phòng ổn định nhà ở**

Các chương trình ổn định nhà ở hỗ trợ những người thuê nhà có thu nhập thấp và trung bình (DND / OHS) bao gồm:

- Văn phòng mở vào buổi tối để hướng dẫn người dân về quyền của người thuê nhà
- Chương trình bảo lãnh thí điểm của chủ nhà
- Quỹ thành phố Flex

- **Trung tâm Boston Home**

Giảm các rào cản đối với quyền sở hữu nhà thông qua hỗ trợ tài chính, đào tạo và các chương trình.

- **Nhà ở iLab**

Thí điểm và tăng mô hình nhà ở giá cả phải chăng, bao gồm:

- Các đơn vị nhà ở bổ sung
- Nhà ở chung cho các thể hệ
- Nhà ở trên những công trình công cộng.

- **Phát triển nhà ở lân cận**

Tạo ra các đơn vị nhà ở giá cả phải chăng mới thông qua các công trình mới từ những hỗ trợ của thành phố, phục hồi các đơn vị hiện có và bảo tồn các đơn vị đã có trong quá khứ.

**Cảm ơn anh chị đã dành thời gian lắng nghe  
Bây giờ chúng tôi có thể trao đổi và trả lời  
các câu hỏi của anh chị**

## **Phiên họp đào sâu tiếp theo**

Tháng 9 ngày 24 năm 2018, Từ 6 đến 7.30 tối  
DotHouse Health, 1353 Dorchester Ave