



地块 P12C: RFP 草稿 公众审核会议

2023年3月9日



boston planning &
development agency

会议录像

本次活动将被录制并在 www.bostonplans.org/p12c 上发布，以便提供给那些无法实时参加 Zoom 活动的人员。

参会人员也可能使用其手机摄像头或其他设备记录会议。如果您不想在会议期间被记录，请关闭麦克风和摄像头。

关闭了摄像头和麦克风后，仍可以在陈述结束时通过文字聊天参加会议。

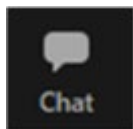
注：这些会议不受“公开会议法”的约束。“公开会议法”也不要求公共机构要在会议期间允许公众评论或公众参与。

Zoom 会议流程

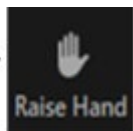
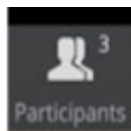
- 在陈述期间，参会人员可以通过聊天向主持人提交意见和问题。我们将在陈述完成后回答问题。
- 在进行讨论时，参会人员可以通过聊天或 Zoom 的“举手”功能参与讨论。如果您点击“举手”按钮，工作人员就知道取消对您电脑的静音。请注意背景噪音。

Zoom 小窍门

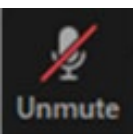
以下是使用 Zoom 的一些小窍门。屏幕下方有控件。



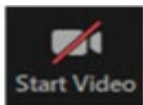
可以使用聊天随时输入意见或提问；BPDA 员工将在陈述结束后回答问题。



要举手，单击屏幕下方的“Participants（参与者）”，然后在参与者框中选择“Raise Hand（举手）”。



静音/取消静音 – 在陈述期间对参与者静音 –
如果您举手并轮到您发言，主持人会取消对您的静音



打开/关闭视频

所有会议内容：

www.bostonplans.org/p12c

目标和日程

目标

陈述对开发地块 P12C (Tremont Street 290 号) 的提案书草案, 它反映了社区和市政的关注所在, 并优先建造经济适用房。

议程

1. 地块 P12C 概述
2. 提案书草案
3. 后续步骤
4. 问题与回答

如果您有后续事项, 请向 emma.bird@boston.gov 发送电子邮件联系 Emma Bird

地块 P12C 概述



现场面积 背景

- 大约 29,153 平方英尺
- 地块编号 0305599030
和 0305599010



目标：第 38 条和市中心文化区

- 指导市中心的开发，**推动波士顿的平衡增长**；
- 在市中心提倡多用途开发，防止金融区和 Back Bay 出现过度开发；
- 修复历史悠久的剧院并为城市的非营利艺术社区创建新的文化设施，振兴市中心区，使其成为该地区的表演和视觉艺术中心；
- **建造经济适用房**并打造商机，控制该区域中机构的扩张，保护生活质量，让唐人街街区不断繁荣；
- 保护波士顿的历史资源和公共开放空间.....以及有益环境的品质；
- 为社区服务提供更多新的设施；以及
- 鼓励开发**对整个社区均经济适用**的住房，打造新的居住型市中心街区。

唐人街规划和社区调研

- 2010 唐人街总体计划
- 2015 P12C 唐人街愿景 Charrette
- 2016 P12C 社区愿景
- 2017 + 2018 P12C 社区愿景
- 2020 唐人街总体计划更新
- 地块 R-1 社区愿景

Chinatown Parcel R-1 Community Visioning Workshop
唐人街R-1地段社区

Context 背景
Parcel R-1 is owned by the BPDA and the Chinese Christian Church. It is the site of the former YMCA Building. Today, the parcel is leased to Tufts University and is used as an employee parking lot by Tufts Shared Services. Tufts' long term lease and development rights were cancelled in 2018, leaving Parcel R-1 a potential site for a making Parcel R-1 a potential site for a community-owned parcel. This workshop kicks off the process for creating a long term community vision for the parcel.
R-1地段由BPDA和中华基督教会有所。这里是YMCA大楼的地。今天，这块地租给了Tufts大学，并作为Tufts共享服务中心的停车场。Tufts的长期租约和开发权已于2018年取消，使R-1地段成为社区所有地块的潜在地点。本研讨会启动了为R-1地段创建一个长期社区愿景的过程。

Agenda 议程
1. Kick Off 开始
2. Introduction 介绍
3. Chinatown Goals and User Groups 唐人街目标和用户组
4. User Group Brainstorm: Needs and Uses 用户组 brainstorm 需求和用途
5. ...

Chinatown Parcel P-12 DISPOSITION PROJECT

PLANNING GOAL	STILL RELEVANT HERE?	NO LONGER RELEVANT HERE	UPDATE LANGUAGE - HOW?
Build a large-scale housing development (taken from the 2016 Community Visioning for Parcel P-12) 大规模住宅开发 Require 50% of total housing units to be affordable at 30% AMI to 60% AMI 50%可负担房屋	✓		60% Affordable Housing more lower income housing from pedestrian-friendly units
Enhance intersection of Tremont Street and Oak Street West to Chinatown neighborhood	✓		pedestrian-friendly management policies Community for small business don't affect pedestrian quality of life (PBI) Community activities
Include both commercial/retail space AND community space at ground level	✓		street parking, more low parking to be included for people foreign
Make Parcel P-12 a Chinatown community hub for all ages and family members	✓		
Have a moderate amount of GSF for parking; not to dominate street view		✓	NO HOTEL! don't design making scale in price project & developer throughout the Community control beyond 20% fee
Create open space via courtyard and small gardens			
Maximize height to maximize density while accounting for neighborhood scale			

Site Characteristics 现场
Remnants of the YMCA and part of the old Chinese Christian Church building are visible.

Site Characteristics 现场
bordered by the backsides of three tall built, Medicine, 25 Kneeland and One Greenway. R-1的三座高楼 (Tufts大学, 73 Kneeland) 的背面。

Map
Parcel R-1 is 27,000 sq. feet with the northern 18,000 owned by BPDA and the southern 9,000 owned by the Chinese Christian Church of New England. Zoning allows for 6-8 FAR. R-1地段的面积为27,000平方英尺，BPDA拥有北边的18,000平方英尺，中华基督教会有南边的9,000平方英尺。 zoning允许6-8 FAR。

Handwritten Notes:
商店 Shops
餐厅 Restaurants
唐人图书馆 Library
会议室 Conference Room
停车场(户外) Parking Outside
大窗户 Big Windows
通道 (Tremont街) Open passage Tremont to Bush
抽油烟灶
一半政府楼 一半市价房

先前 P12C 临时指定的项目

- BPDA 委员会已于 2018 年 12 月选定开发商来重新开发 P12C
- 开发团队是 Asian CDC、Tufts Shared Services（邻近车库的业主）、CJ Boston（邻近 DoubleTree 酒店的业主）和 Millennium Boston（从其 Winthrop Center Condo 项目提供场外经济适用房付款）
- 项目包含为 BPL 分部建造的酒店和社区空间、200 套经济适用房，以及扩大 Tufts 车库。
- 2021 年，由于新冠疫情导致经济衰退，医疗、酒店和公寓行业遭受严重打击，合作伙伴因此受到重大影响，所以临时指定的项目得到停工准许。

这次有何不同之处？

美国救援计划法案注资

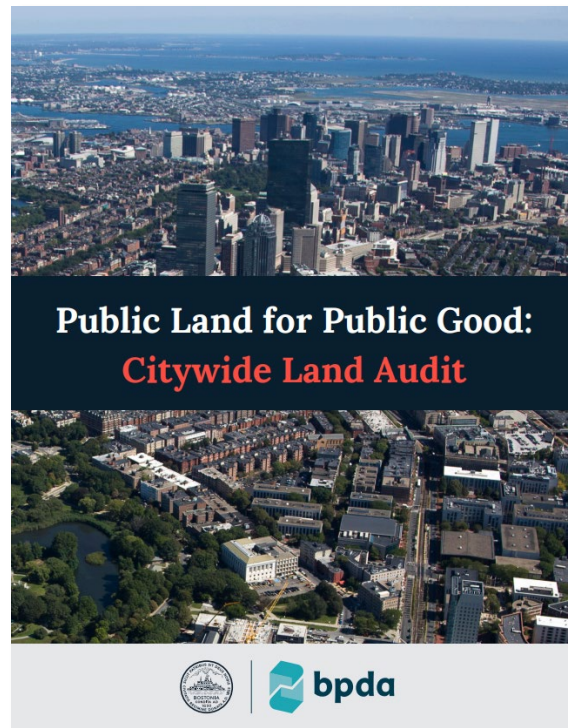
- 吴市长已通过美国救援计划法案 (ARPA) 拨出专项资金，在土地审计时确定的关键地段上的多样收入社区中建造经济适用房
- 这一重要的融资来源必须在 2024 年前承付

此现场无图书馆

- 新图书馆将位于 R1 的空地上，Tyler Street 48-58 号和 Hudson Street 49-63 号。

全市土地审计

- 地块 P12C 包含在 2022 波士顿市土地审计之中 - 所有空置或未充分利用的城市自有房产清单 - 这意味着它会得到优先重新开发来满足波士顿最紧迫的需求，包括经济适用房和社区开发。



BPDA 如何出租土地?

尽职调查

开展尽职调查和战略规划，确定签发哪些地块进行开发。

社区流程

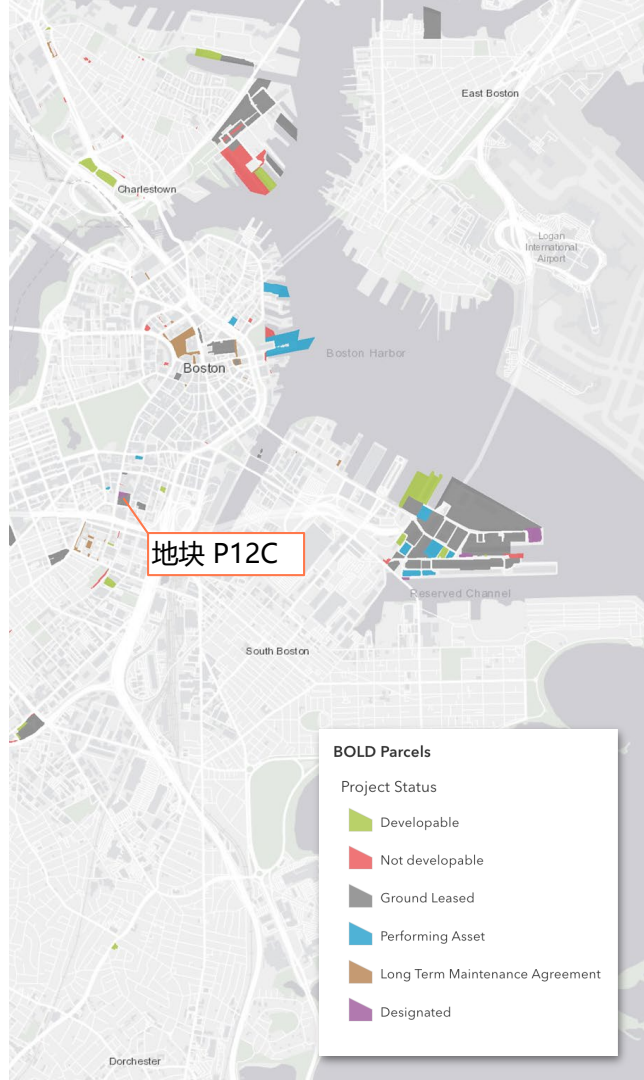
听取社区对合适的用途与开发指南的反馈。

签发 RFP

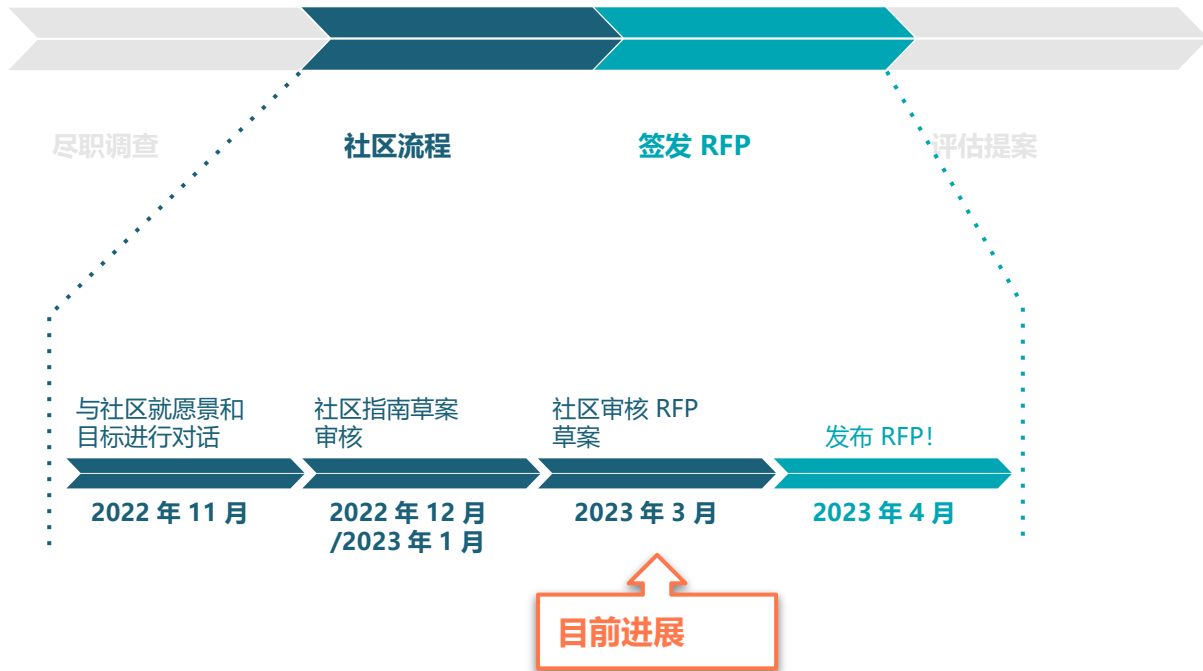
发放对所有提交方开放的提案书 (RFP)。RFP 规定了提案指南、提交要求和评估标准。

评估提案

依据社区反馈评估提案



从社区流程到发布 REP 经历的步骤



提案书草案



**boston planning &
development agency**

社区愿景中确定的区域

草拟 RFP 草案的基础



- 经济适用房比例很高的多用途建筑，可能由商品房予以补贴
- 通过产权房来最大化机会
- 有更大、适合家庭居住的住宅单元
- 大量经济适用房的存在使得建筑高度得到准许
- 推动社区活动的公共区域
- 通过杂货店、日托和社区设施振兴一层空间
- 利用庭院区域、露台、绿色屋顶区域营造出开放空间
- 侧重青年和老年活动



提案书草案概述

指南	详细信息
经济适用性	尽最大可能向该区域的居民提供经济适用房。可以用一些商品房来补贴经济适用房。产权房和出租房并举，有多种不同卧室数量的房型
商业	重塑街景满足居民需求的商业和零售空间，例如小企业，经济适用日托等社区空间
人行道	鼓励通过开发建造人行通道。 通过改进交通指示灯、道路安全措施等加强行人的安全，尤其是 Tremont Street 和 Oak Street。
交通	优先考虑非车辆形式的交通。限制停车。
绿色空间	鼓励在现场建造绿色空间并改进 Eliot Norton 公园。
高度	达到允许的最大开发高度，来实现所有想要的用途。FAA 法规的限制是大约 360 英尺（大约是 36 层）。
设计	保留和加强街区独有的物理特点 符合周边地区的总体规模，尊重住宅、商业和机构要素

RFP 草案：住房

- 对**经济适用比例最大且包含产权住房**的项目给予更大的优先权
- 大约 **60% 或更多的住房单元对收入有限制要求**
- 提案将有收入限制的住房单元规定为收入达 80% AMI 可租用，收入达 100% AMI 可购产权房。有些提案包含的住房单元在劳动力住房层面没有限制和/或有限制（例如，120% AMI），如果这有助于加强提案的公共福利，或者可以为经济适用度高的住房带来交叉补贴，则将考虑这样的提案。
- 有以下特点的提案会得到优先考虑：
 - 对收入有限制的住房单元比例更高；
 - 对收入有限制的住房单元经济适用程度更深；
 - 家庭规模住房单元的比例更高；和
 - 住房单元让多个收入层次均有能力负担得起。
- 提交方可以为经济适用住房单元申请市长住房署 (MOH) 资金。

RFP 草案：地面CENG

- 提案方应寻找租户，包括**当地的小型企业和社区与文化设施**的提供方。
- 地面空间应寻求通过本地零售或商业设施和/或市政方案**丰富街景**。
- BPDA 鼓励**以公共领域为侧重点**的开发。这包括但不限于地面建筑的设计及其与街景环境的关系，建筑裙楼与相邻建筑和附近开放空间的关系，以及建筑塔楼的形状和设计。

RFP 草案：公共领域和安全

- **安全的街道设计是关键。** 鼓励在提案中纳入波士顿街道安全工具包元素，尤其是能见度高的人行横道、路缘延伸和清晰的拐角。
- 应该检查 Tremont Street 和 Oak Street West 交叉路口，以便制定交通灯改进计划和**道路安全措施**。
- 街景设计应遵循 BTD 的**街道全面指南**，并力求提升人行道环境的质量。
- 鼓励提案方改造 Elliot Norton Park，并利用其他机会为现场**引进绿色空间**。
- 要求设计必须考虑行人进入 Nassau Street，**行人要能**从 Tremont Street 到达与 Washington Street 相邻的地块。

RFP 草案：交通

开发：

- 应鼓励使用自行车和其他公共交通工具，必须遵照波士顿交通部针对短期和长期停放自行车制定的自行车停车指南，**为所有用户和居民提供可靠的现场自行车存车处。**
- 应为 15 或 19 个泊位的 **Bluebikes 站点** 留出空间。该端点的大小取决于现场规划和土地使用情况。该站的选址将由开发商、BPDA 和波士顿交通部 (BTD) 协商决定。
- 可以包含额外的街外停车，虽然**现场没有最低停车要求**且 BPDA 将考虑没有任何多余备用停车位的情况。所有提案均必须遵守 BTD 最大停车率要求，即，每个出租房 0.35 个车位，每个公寓房 0.5 个车位。

RFP 评估标准

多样性和包容性计划

- 评估计划的全面性，为有色人种、妇女和男/女企业家创造更多参与开发的机会，包括让这些人最大程度参与开发前、施工和运营的具体策略。计划必须是具体、现实并且可执行的。该标准在 BPDA 对每个提交提案的对比评估中占 25%。

项目执行能力

- 开发团队的经验和资质、提议项目的开发质量和执行计划、按提议日程交工的执行能力、开发和运营成本对于提议开发项目的施工和运营而言是准确的。

出色的开发方案和设计，并对公共领域做出贡献

- 开发计划的描述、项目的愿景和愿望、设计的质量、创意和细节、项目在多大程度上与区域契合且符合分区和监管要求。对社区和公共领域所做贡献的质量

财务报价和财务计划的实力

- 股权、债务和资本资金来源的相对实力；融资计划的可行性，包括之前为复杂程度类似的项目融资的成功经验

后续步骤



时间线：从现在起直到选择开发商



RFP 草案公众意见征集期

从今天起大约 2 周内，将在 BPDA 网站上发布 RFP 草案；随后将有大约 2 周的公众意见征集期。

RFP 定稿

收到公众意见后，BPDA 工作人员将为 RFP 定稿。

签发 RFP

预计 BPDA 委员会将在 **4 月 13 日** 开会投票签发 RFP。

对提案开放 RFP

RFP 随后将对公众开放以征集提案，时间大约为 **60-90 天**。

审核与陈述提案

BPDA 工作人员和 PRC 成员将审核提案，提交方将向社区陈述其想法。

临时指定

BPDA 委员会将选定一家开发商临时指定为项目的开发商。

时间线：从挑选到开始施工



给予许可和融资

选定开发商后，项目将进入第 80 条规定的开发审核流程，并着手取得其他必要的许可，同时为项目融资。

最终指定

一旦开发商得到了许可和融资，并完成了第 80 条规定的流程，BPDA 委员会将投票最终把项目指定给开发商。

签署土地租赁和融资协议

得到最终指定后，开发商将结束其融资。BPDA 和开发商还将签署土地租赁协议。

开始施工！

签署了土地租赁协议且完成融资后，开发商即可开始地块 P12C 上新建筑的施工！

项目审核委员会 (PRC)

...将在整个 RFP 审查过程中**担任顾问**并提供社区观点。在审核期间，PRC 将根据通过 RFP 流程制定的标准**评估开发商提交的材料**。PRC 将**向 BPDA 给出建议**，双方共同就首选的开发团队达成共识。

要求

项目审核委员会的成员预计将成为其社区的代言人。委员会旨在出台建议，在此建议的基础上临时指定提案。项目审核委员会的成员估计会至少参加 5-7 次会议来讨论提案。

时间线

在收到现场提案之前，BPDA 将向感兴趣的项目审查委员会成员发出申请。

时间线：后续关键步骤

- 大约在此会议后的 **2 周**，RFP 将在 BPDA 网站 (www.bostonplans.org/p12c) 上公布 RFP 草案来征求公众意见。草案的意见征集期**大约为 2 周**。
 - 可以使用网站的反馈表提交意见，也可以直接向 Emma Bird 发送电子邮件，地址为 emma.bird@boston.gov。
- 这些幻灯片的副本和本次会议的录像也会上传到该网站。
- 我们预计在 BPDA 委员会批准 RFP 后，会在 **4 月中旬**签发 RFP 并等待回复。
- RFP 将开放**大约 60-90 天**来接收回复。
- 在接收回复的 RFP 截止日期之前可以申请成为 PRC 的成员。

问题与回答



**boston planning &
development agency**

谢谢!

要更详细地了解此项目, 登录
www.bostonplans.org/p12c

如果您有后续事项, 请件联系
Emma Bird, 电子邮件地址为 emma.bird@boston.gov