



# 地塊P12C：建議徵求書（RFP） 初稿審核公開會議

2023年3月9日



boston planning &  
development agency

# 會議錄影

本次會議將被錄影，並在[www.bostonplans.org/p12c](http://www.bostonplans.org/p12c)發布，供那些無法實時參加Zoom活動的人觀看。

與會者有可能使用他們的手機攝影機或其他設備來錄影。如果您不希望在會議期間被錄影，請關閉麥克風和攝影機。

如果您的攝影機和麥克風保持關閉，您仍然可以在簡報結束時透過文字聊天功能參與。


*備註：這些會議不受《公開會議法》的約束，《公開會議法》也沒有要求公共機構在會議期間允許公眾評論或公眾參與。*

# Zoom會議流程

- 在講報期間，與會者可以透過聊天向主持人提交意見和問題。我們會在演講結束後答覆問題。
- 在討論期間，與會者可以透過聊天功能參與，也可以使用Zoom的「舉手」功能。當您點按「舉手」按鈕時，工作人員將取消您的電腦靜音。請注意背景雜音。

# Zoom使用提示

以下是一些使用Zoom的提示。您的控制項位於螢幕下方。



The diagram illustrates the layout of Zoom control icons. On the left, a 'Participants' icon (showing a person silhouette and the number '3') has a black arrow pointing to the right. To the right of this arrow are four stacked icons: 'Chat' (speech bubble), 'Raise Hand' (hand), 'Unmute' (microphone with a red slash), and 'Start Video' (video camera with a red slash).

使用聊天工具隨時打出評論或提出問題；BPDA工作人員將等到簡報結束後再回答問題。

要舉手，請按螢幕下方的「參與者」，然後在參與者方格中選擇「舉手」選項。

靜音/取消靜音 – 簡報期間參與者將被靜音 –  
在討論期間如果您舉手，而且輪到您說話，主持人將取消您的靜音

打開/關閉視訊

所有會議內容：

[www.bostonplans.org/p12c](http://www.bostonplans.org/p12c)

# 目標和議程

## 目標

介紹一份開發P12C地塊（290 Tremont Street）的建議徵求書（RFP）初稿，反映了社區和城市的利益，並優先考慮提供可負擔住房。

## 議程

1. 地塊P12C概述
2. 建議徵求書初稿
3. 後續行動
4. 問答時間

如果您有後續項目，請與Emma Bird聯絡：[emma.bird@boston.gov](mailto:emma.bird@boston.gov)

# 地塊P12C概述

---



boston planning &  
development agency

# 場地區域概況

- 約29,153平方英尺
- 地塊編號0305599030和0305599010

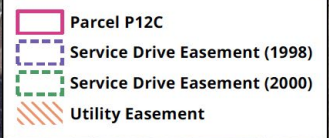
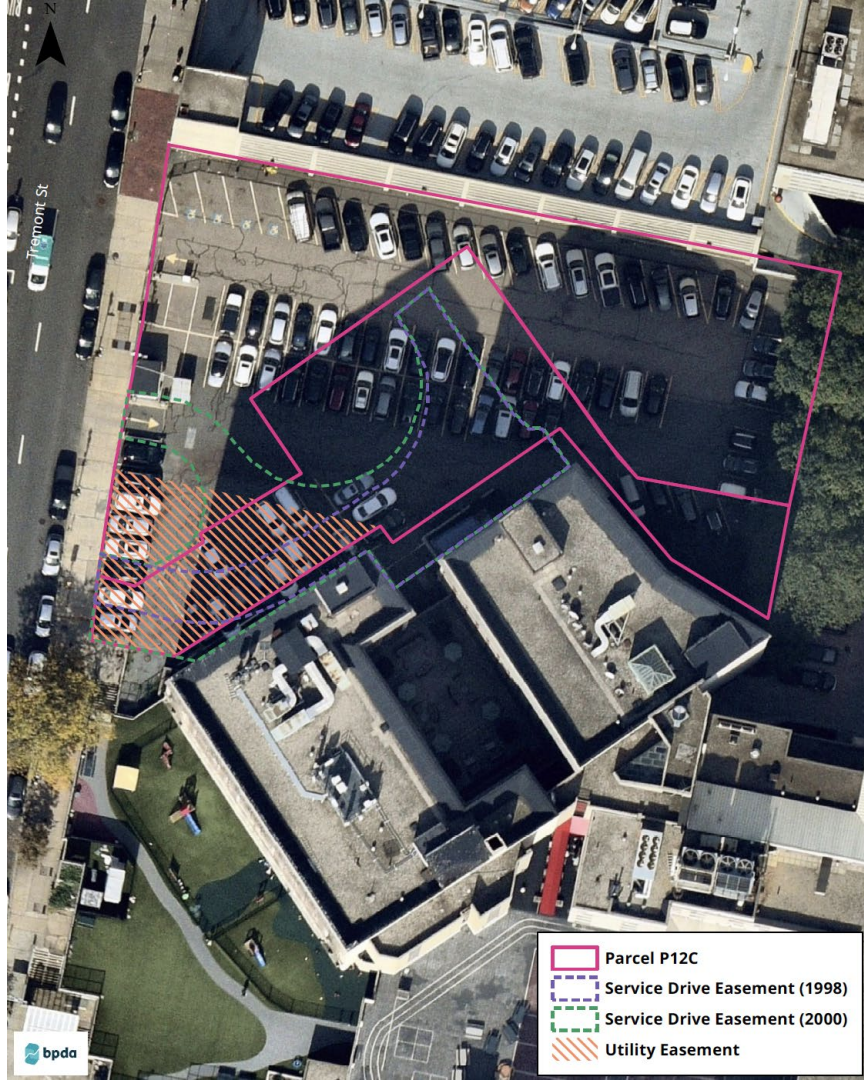




# 場地限制



25129-65



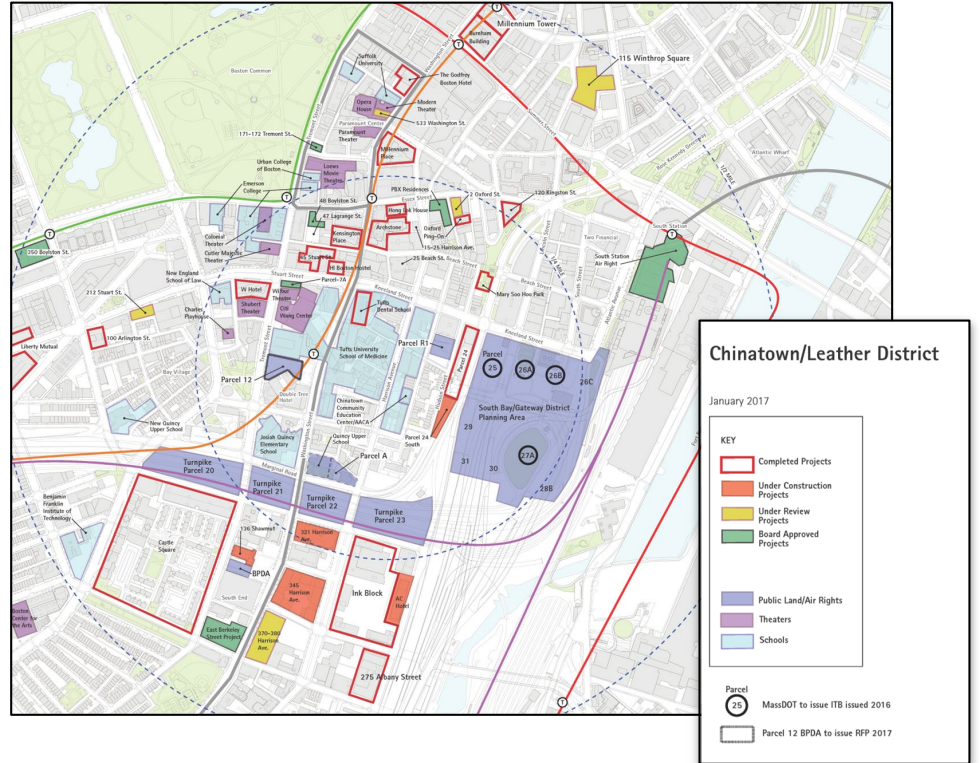
# 分區

## 分區：第38條中城文化區

- 正確高度為250英尺
- 容積率 (FAR) : 12.0
- 聯邦航空局 (FAA) 允許大約360英尺

## 覆蓋區

- 住房優先區
- 都市改造
- 地下水保護覆蓋區
- 限制性停車場



# 目標：第38條和中城文化區計畫

- 指導市中心的發展，促進波士頓的平衡成長；
- 促進中城的混合用途開發，以防止金融區和後灣的過度發展；
- 修復歷史悠久的劇院並為城市的非營利藝術團體建立新的文化設施，使中城成為該地區的表演和視覺藝術中心；
- **建設可負擔住房和商業機會以及控制該地區的機構擴張，以保護生活品質，並為欣欣向榮的華埠社區提供擴展空間；**
- 保護波士頓的歷史資源和公共開放空間....以及對環境有益的品質；
- 為社區服務提供新設施和擴建的設施；以及
- 鼓勵開發社區各階層都能負擔的住房，在市中心建立一個新的住宅區。

# 華埠規劃和社區研究

- 2010年 華埠總體計劃
- 2015年 P12C華埠遠景研討會
- 2016年 P12C社區遠景規劃
- 2017年及2018年 P12C社區遠景規劃
- 2020年 華埠總體計劃更新
- R-1地塊社區遠景規劃

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

**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, 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地段由波士頓公共開發局和中華基督教會所有。這曾是YMCA大樓的地點。今天，這地塊租給了Tufts大學，用作Tufts共享服務員工停車場。Tufts的長期租約和開發權利在2018年取消，使R-1地段成為一個可能由社區擁有的地塊。這個研討會開啟了為該地塊創造長期社區遠景的過程。**

**Agenda 議程**  
1. Kick Off 開始  
2. Introduction 介紹  
3. Chinatown Goals and User Groups 唐人街目標和群組  
4. User Group Brainstorm: Needs and Uses 群組集思廣益活動，需求和使用  
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 <i>大規模發展房屋</i>	✓		60% Affordable Housing more lower income housing from pedestrian friendly units
Require 50% of total housing units to be affordable at 30% AMI to 60% AMI <i>50%可負擔房屋</i>	✓		underground parking management plan. But... Community for small business don't affect pedestrian quality of life (PQOL) Community activities
Enhance intersection of Tremont Street and Oak Street West to Chinatown neighborhood	✓		street parking, more low parking to be included for people foreign
Include both commercial/retail space AND community space at ground level	✓		
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	✓		
Create open space via courtyard and small gardens	✓		
Maximize height to maximize density while accounting for neighborhood scale		✓	NO HOTEL! don't allow making rule in this project & developer throughout the community created beyond 20ft tall

**Site Characteristics 地點**  
Remnants of the YMCA and part of the former YMCA building are visible in the site plan.

**Site Characteristics 地點**  
Bordering by the backside of three tall built, Medicine, 25 Kneeland and One Greenway. R-1地塊位於三座高樓（Tufts大學、Medicine和One Greenway）的背面。

**Map**  
Map showing Parcel R-1 in Chinatown, bounded by Tufts University, One Greenway, and the Chinese Christian Church. Other landmarks include The Metropolitan, Mass Turf, and Ruggles West Park.

**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地塊的面積為27,000平方英尺，BPDA擁有北邊的18,000平方英尺，而新英格蘭中華基督教會擁有南邊的9,000平方英尺。該地塊的容積率為6-8 FAR。

**Handwritten Notes:**  
商店 Shops  
餐館 Restaurants  
唐人圖書館 Library  
会议室 Conference Room  
停車場(戶外) Parking Outside  
大窗戶 Big Windows  
通道 (Tremont街) Open passage (Tremont to Bush)  
抽油煙機  
一半政府樓 一半市所房

Prepared by Alex Bob and Daphne Xu  
12/19/2018

# 之前的P12C暫定專案

- 在2018年12月的BPDA委員會上，選出了負責重新開發P12C地塊的開發商
- 開發團隊由Asian CDC, Tufts Shared Services（相鄰車庫的所有者）、CJ Boston（相鄰DoubleTree酒店的所有者）和Millennium Boston（從其Winthrop Center公寓專案中提供異地可負擔住房付款）組成
- 專案包括大約200套可負擔房屋、Tufts車庫擴建、增加酒店和一個社區空間（計畫作為士頓公共圖書館分館）。
- 2021年，由於COVID-19疫情重創醫療保健、酒店業和公寓市場，合作夥伴的財務狀況受到嚴重衝擊，允許取消暫定專案

# 這次有什麼不同？

## 《美國救援計畫法案》資金

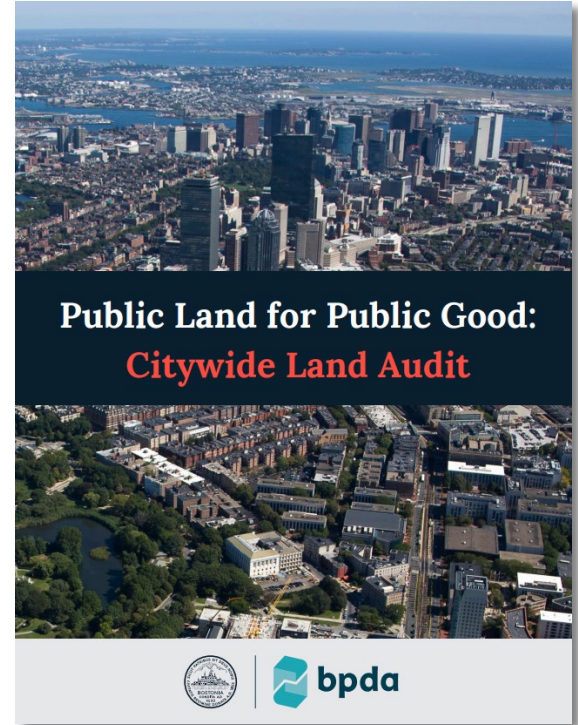
- 吳市長透過《美國救援計畫法案》( ARPA) 撥出資金，在土地審計中確定的關鍵地產上的混合收入社區建造可負擔住房
- 這項重要的資金來源必須在2024年之前落實

## 本場地沒有圖書館

- 現在將在R1：48-58 Tyler Street和49-63 Hudson Street的空地上設立新的圖書館分館。

## 全市土地審計

- P12C地塊被列入2022年波士頓市土地審計（所有空置或未充分利用的市屬財產清單），顯示它有重建優先權，以滿足波士頓最迫切的需求，包括可負擔住房和社區發展。



# BPDA如何租賃土地？

## 盡職調查

進行盡職調查和策略規劃，以確定核准哪些地塊用於開發。

## 社區流程

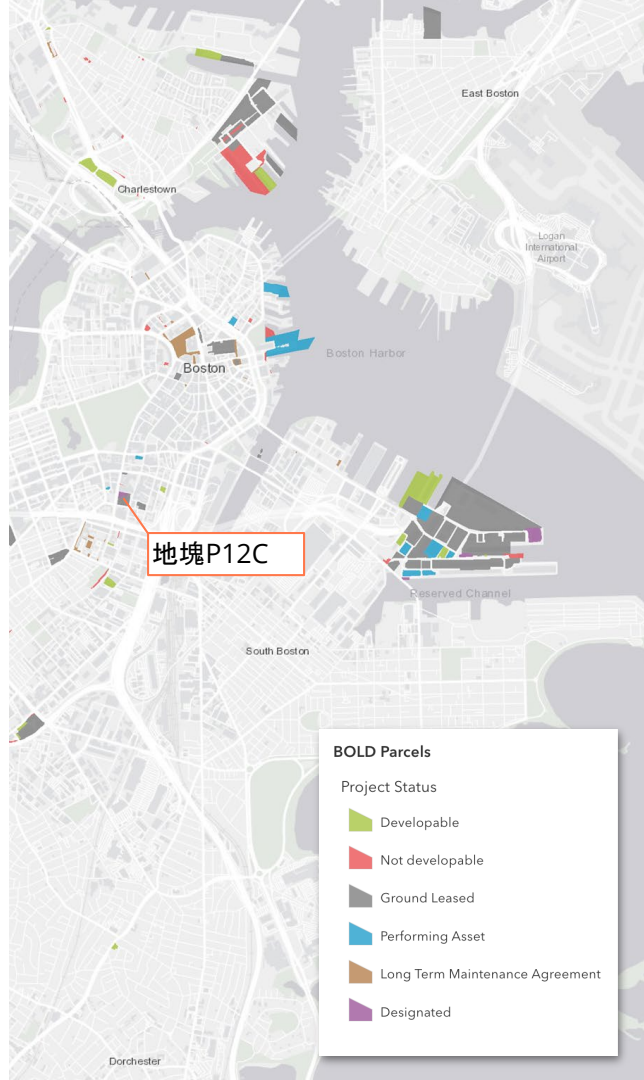
主導一次社區流程，聽取關於適當用途和開發規則的意見。

## 發佈RFP

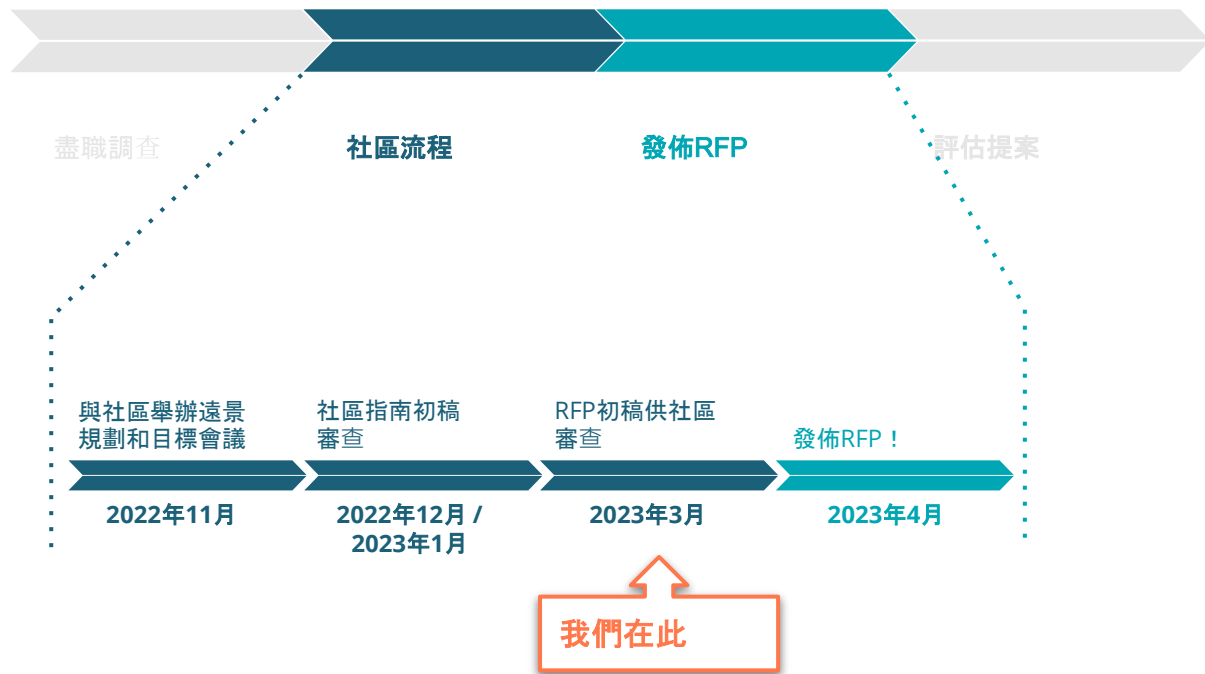
向所有回覆者發佈建議徵求書（RFP）。RFP規定了提案準則、提交要求和評估標準。

## 評估提案

根據社區的意見評估提案。



# 從社區流程到發佈RFP的步驟





# 建議徵求書初稿

---



boston planning &  
development agency

# 社區遠景規劃所確定的領域 –

## 制定RFP初稿的基礎

- 混合用途的建築，有高比例的可負擔房屋機會，可能由市價住房進行補貼
- 擁有房屋所有權，最大限度增加機會
- 一些較大、家庭規模的住房
- 只要提供大量的可負擔性，高度可以接受
- 促進社區活動的公共區域
- 透過雜貨店、托兒、社區用途來振興底層空間
- 透過庭院區、露臺、綠色屋頂區實現開放空間
- 重視青年和老年人的活動

# 徵求建議書初稿概述

準則	詳情
可負擔	優先考慮地區居民可負擔的最多住房單元。一些市價單元可以幫助補貼可負擔住房單元。兼具自有單元和租賃單元，以及不同數目的臥室。
商業	重振街景。滿足居民需求的商業和零售空間，如小企業、社區空間，例如可負擔的托兒所
行人	建議將人行通道納入開發規劃。 加強行人安全 - 特別是Tremont Street和Oak Street - 交通號誌改造，增加減速帶
行動力	優先考慮使用非車輛形式的公共交通。限制停車。
綠色空間	鼓勵在專案場地提供綠色空間並改造Eliot Norton公園。
高度	開發至最大的允許高度，以實現所有期望的用途。聯邦航空局（FAA）規定限制在大約360英尺（大約36層）。
設計	保留和提高社區的獨特物理特徵 符合周圍地區的總體規模，尊重住宅、商業和機構元素

# RFP初稿：住房

- 極力偏向最大限度提高可負擔性並包括自有住房單元的專案
- 大約**60%或更多**的住房單元應有收入限制
- 偏向那些具有收入限制單元的提案，租房的收入標準為80% AMI，自有單元為100% AMI。將考慮包括不受限制和（或）限制在勞動力住房水準單元（例如120%的AMI）的提案，如果這有助於提高提案的公共利益，或是可為極度可負擔住房提供交叉補貼。
- 將優先考慮具有以下特點的提案：
  - 較高比例的收入限制住房單元；
  - 具有更高可負擔水準的收入限制單元；
  - 較高比例的家庭規模住房單元；以及
  - 多種收入水準都能負擔的住房單元。
- 回覆者可向市長住房辦公室（MOH）申請可負擔住房單元資助。

# RFP初稿：地面層

- 提案人應尋找包括**地區小企業**和提供**社區及文化用途**的租戶。
- 地面層空間應該透過本地零售或商業用途和（或）市政專案來**活躍街景**。
- BPDA鼓勵**優先考慮公共領域**的開發案。這包括但不限於建築的地面層設計及其與街景環境的關係、**建築裙樓**與相鄰建築和附近空地的關係，以及**建築塔樓**的形狀和設計。

# RFP初稿：公共領域和安全

- **安全的街道設計至關重要。**我們鼓勵將波士頓街道安全工具箱中的元素巧妙地納入提案，特別是包括高能見度的人行穿越道、路邊延伸和無障礙拐角。
- 應審核Tremont Street和Oak Street West街的交叉口，著眼於交通號誌改善和**交通舒緩措施**。
- 街景設計應反映波士頓交通局的**完整街道指南**，並致力於提高人行道環境的品質。
- 我們鼓勵提案人考慮改善Eliot Norton公園的環境，並考慮在專案場地納入**綠色空間**的選項。
- 行人與Nassau Street的連接應是一項設計考慮要求，從Tremont Street到Washington Street附近的地塊保持無障礙的**行人通道**。

# RFP初稿：行動力

## 開發案：

- 應鼓勵使用自行車和公共交通，而且必須為所有使用者和居民提供安全的自行車停放處，並符合波士頓交通局關於短期和長期自行車安全停放的指南。
- 應提供15或19個停車位的**Bluebikes**停放站。停放站的規模將取決於場地的規劃和土地使用。停放站的選址將由開發商、BPDA和波士頓交通局（BTD）協商決定。
- 可能包括額外的路邊停車位，雖然該場地**沒有最低停車位要求**。BPDA將考慮不為附屬用途提供任何額外停車位的方案。所有建議都必須遵守BTD的最高停車比例，即每間出租屋為0.35個車位，共渡公寓為0.5個車位。

# RFP評估標準

## 多元化和包容計畫

- 評估計畫的全面性，為有色人種、婦女，以及少數民族和婦女擁有的企業（M/WBE）創造更多參與開發案的機會，包括使那些人在開發前、施工和營運中盡可能參與的具體策略。計畫必須具體、實際，而且可執行。這項標準占BPDA對每份提交建議書進行比較評估的25%。

## 執行專案的能力

- 開發團隊的經驗和資格，擬議專案的開發和執行計畫的品質，執行擬議交付時間表的能力，開發和營運成本對於擬議開發專案的建設和營運是否準確。

## 卓越的開發計畫、設計和公共領域的貢獻

- 開發方案的描述，專案願景和設想，設計品質、創意和細節，專案與該地區的聯繫程度，以及對分區和監管要求的遵守情況。

## 財務報價和財務計畫的實力

- 股權、債務和資本資金來源的相對優勢；融資計畫的可行性，包括以前為複雜程度類似的專案融資的經驗。



# 後續步驟

---



# 時間表：即日起至選擇開發商



## RFP初稿民眾評論期

RFP初稿將在今天起約2週內在BPDA的網站公佈；再過約2週可供公眾評議。

## 定稿RFP

收到公眾意見後，BPDA工作人員將確定RFP定稿。

## 發布RFP

BPDA委員會將投票決定發佈RFP；預計在4月13日的委員會會議上進行。

## RFP徵集提案

將在60-90天內向公眾開放RFP並徵求提案。

## 提案審查和簡報

BPDA工作人員和PRC成員將審查提案，回覆者將向社區介紹他們的想法。

## 初步指定

BPDA委員會將選擇一名回覆者作為暫定專案開發商。

# 時間表：進行選擇直到施工開始



## 許可證和融資

選出一位開發商後，它將確保專案通過第80條開發審查流程，並且致力獲得其他必要的許可和專案融資。

## 最終指定

一旦開發商獲得許可、融資並完成第80條，BPDA委員會將投票授予開發商最終指定資格。

## 簽訂土地租約和融資

在最終指定之後，開發商將完成融資。BPDA和開發商也將簽訂土地租約。

## 開始施工！

隨著土地租約簽訂和融資完成，開發商將開始在P12C地塊上建造新大樓！

# 專案審查委員會 ( PRC )

將以顧問身份提供服務，並在整個RFP審查過程中提供社區觀點。作為審查過程的一部分，PRC將根據RFP過程制定的標準來評估開發商提交的方案。PRC會將向BPDA提供建議，努力就首選開發團隊達成共識。

## 要求

專案審查委員會的成員應該是社區的代言人。委員會的目標是推薦哪項提案應被授予暫定資格。專案審查委員會的成員應該至少參加5-7次會議來討論這些提案。

## 時間表

在收到場地的提案之前，BPDA將為有意加入專案審查委員會 ( PRC ) 的人發出申請表。

# 時間表：重要的後續步驟

- 本次會議後約**2週**，RFP初稿將在BPDA網站 ([www.bostonplans.org/p12c](http://www.bostonplans.org/p12c)) 公佈並供公眾評議。初稿將在約**2週內**發佈以徵求意見。
  - 意見可透過網站回饋表提交，或直接將電子郵件寄給Emma Bird：  
[emma.bird@boston.gov](mailto:emma.bird@boston.gov)。
- 這些投影片和本次會議錄影也將上傳到網站。
- 我們預計在BPDA委員會批准後，RFP將於**4月中旬**發佈並徵求意見。
- RFP初稿將在**60-90天**內公開接受評議。
- 將在RFP截止日期之前提供PRC成員申請書，以便接收公眾回覆。

# 問與答

---



**boston planning &  
development agency**

# 謝謝您！

---

關於本專案的更多資訊，請瀏覽

[www.bostonplans.org/p12c](http://www.bostonplans.org/p12c)

如果您有後續項目，請聯絡

Emma Bird : [emma.bird@boston.gov](mailto:emma.bird@boston.gov)