

# 地块 P12c 社区对话

## 欢迎和简介！！

2022年11月21日，  
Zoom 虚拟会议



# Zoom 会议流程...

- 使用聊天功能和 Zoom 的“举手功能”参加会议。如果您点击“举手”按钮，主持人就知道要解除您电脑的静音。注意背景噪音。
- 在陈述期间，与会者可以通过聊天向主持人提交看法和问题。我们将在陈述过后解答问题。
- 进行讨论时，与会者可以同 BPDA 员工和其他与会者聊天。

# Zoom 小窍门！

以下是 Zoom 用户可以使用的一些小窍门。

控件位于屏幕下方。



使用聊天随时输入看法或提问 -  
BPDA 员工主持聊天



要举手，单击屏幕下方的 “Participants”（参会人员），  
然后在参会人员框中选择 “Raise Hand”（举手）选项



Mute/unmute（静音/解除静音）- 陈述期间将对参会人员静音 -  
如果您举手并轮到您发言，  
主持人会解除对您的静音



打开/关闭视频

# 会议录像...

这次会议将进行录像，并应未能实时参加 Zoom 会议的人员的请求予以提供。

另外，参会人员也可能使用其手机摄像头或其他设备录像。如果您不想在开会期间被他人录像，请关闭自己的麦克风和摄像头。

即使关闭了摄像头和麦克风，仍可以通过文字聊天功能参加会议。

# 讨论和陈述的目标

地块 P-12c, 290 Tremont St (项目编号 Mass. R-92)、  
South Cove 城市更新区、唐人街

*提出纳入 P12c 私人开发建议征求书 (RFP) 中的可能开发准则草案, 反映社区和城市的利益。优先建造经济适用房。*

---

# 议程

评述 P-12C 地块的场地与环境

评述社区研讨会制定的过去的开发准则

评述未来场地可能的开发准则

处置流程的工作方式：选择 RFP 和开发商

社区的意见和问题

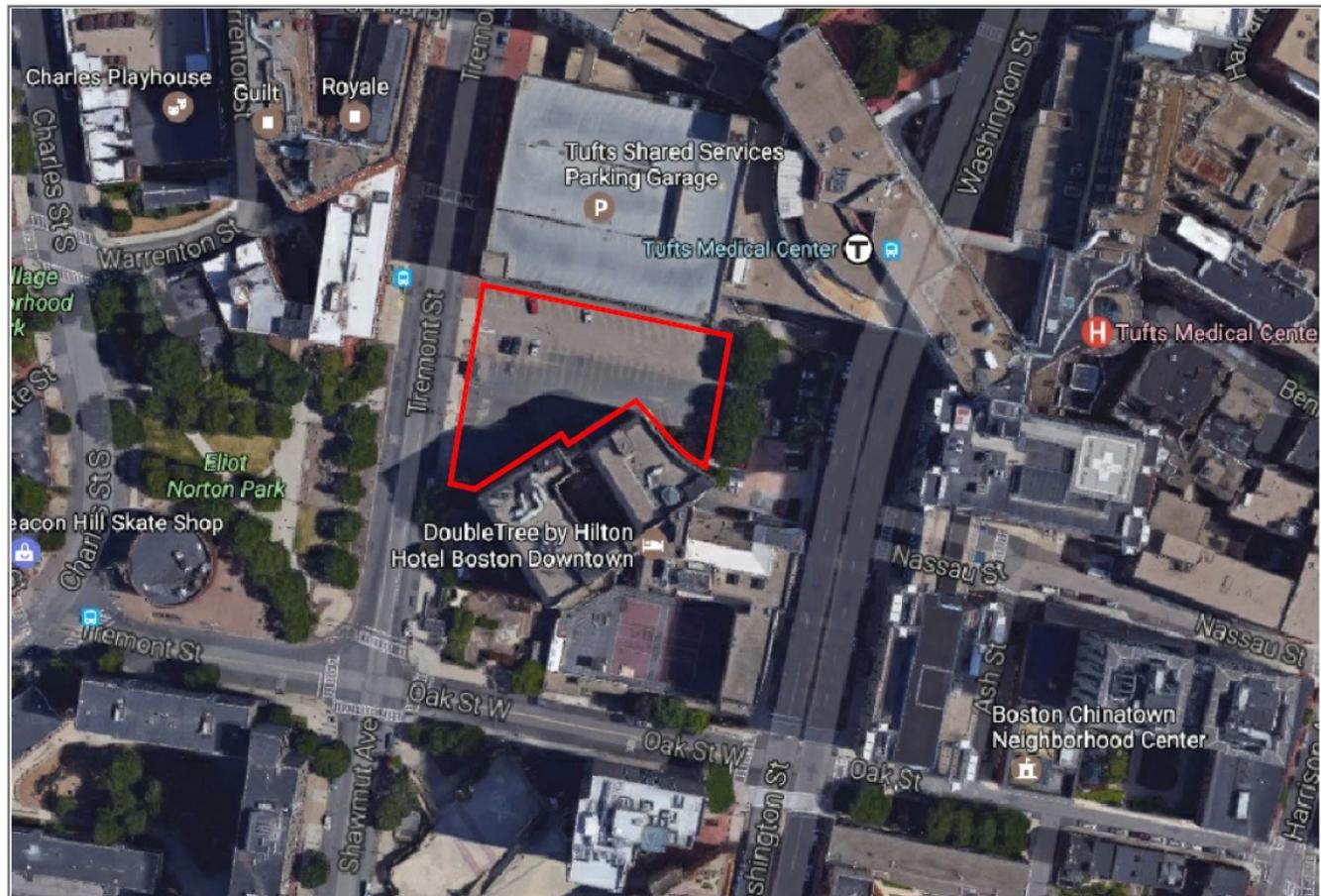
后续步骤

# 地块 P-12c 场地评述



**boston planning &  
development agency**

# 地区环境



**boston planning &  
development agency**



CAPITAL  
CONSTRUCTION  
DEPARTMENT

A BOSTON REDEVELOPMENT AUTHORITY PROPERTY

821 - 831 WASHINGTON STREET

LOCATION PLAN

JANUARY 2017

# 先前 P12C 临时指定的项目

2018 年 12 月，BPDA 委员会已经选定了开发商来重新开发 P12c

开发由 Asian CDC、Tufts Shared Services（相邻车库的所有者）；CJ Boston（相邻 DoubleTree 酒店的所有者）和 Millennium Boston（从其 Winthrop Center Condo 项目提供场外经济适用房付款）合作完成

除了供 BPL 分部用的酒店和社区空间，项目还包括大约 200 套经济适用房，以及 Tufts 车库扩建。

2021 年，由于新冠疫情导致的经济下滑影响到医疗、酒店和公寓市场，合作伙伴受到严重影响，临时指定取消。

注意：唐人街 BPL 分部现在包含在 BPDA 的 R-1 地块项目之内



# 这次有什么区别？

有新的不同的**注资来源**，可用于未来对这一场地的开发。

此场地中**没有图书馆**。分馆将设在 **R1** 的空地上，48-58 Tyler Street 和 49-63 Hudson Street。

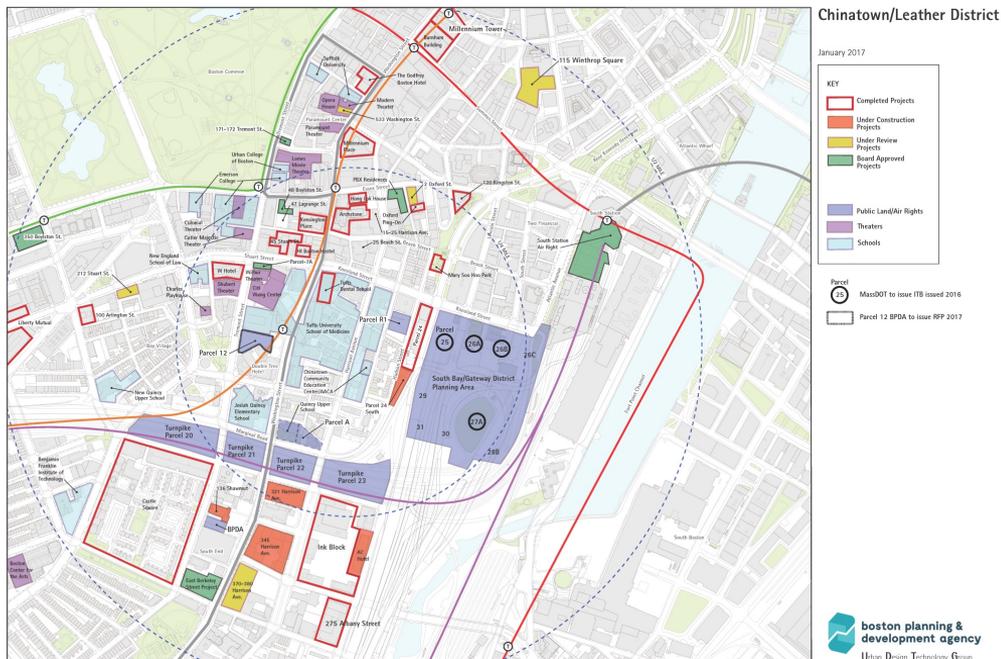
# 分区

## 分区区域 - 第 38 条市中心文化区

- 法定高度 250 英寸
- 容积率 (FAR) : 12.0
- FAA 允许值大约为 360 英寸

## 覆盖区域

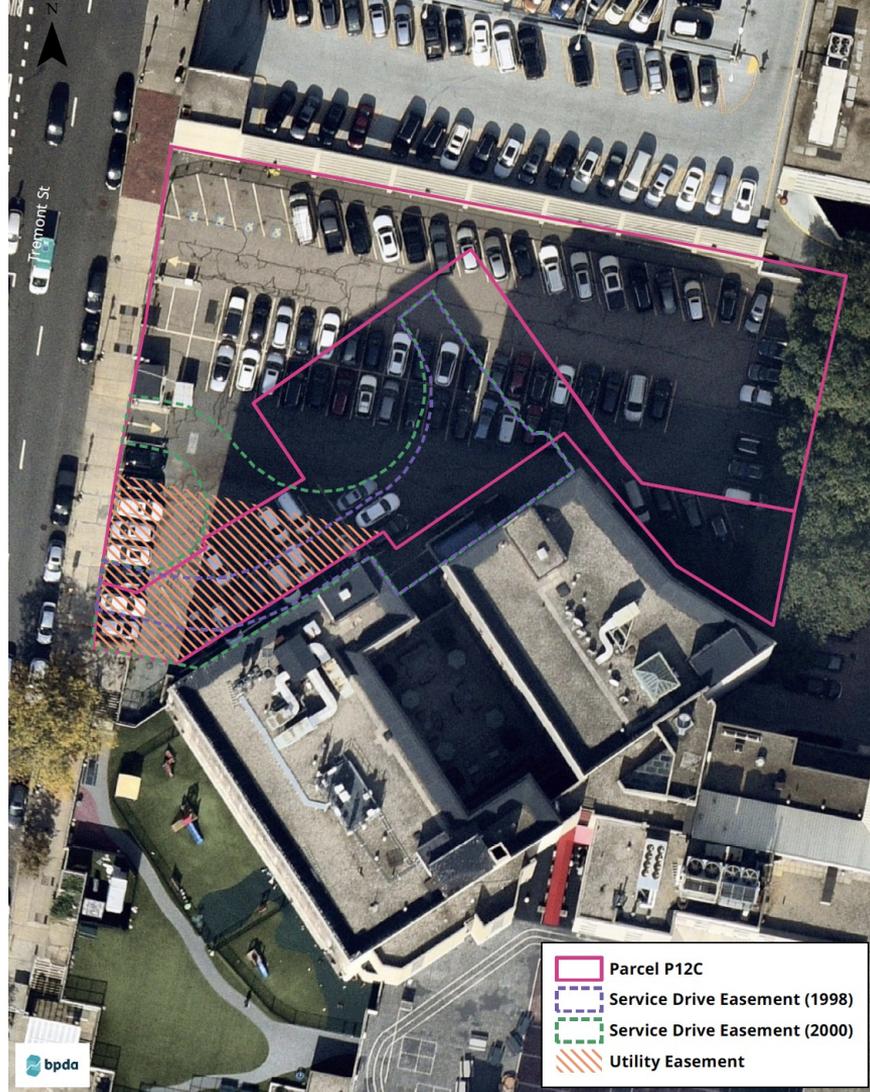
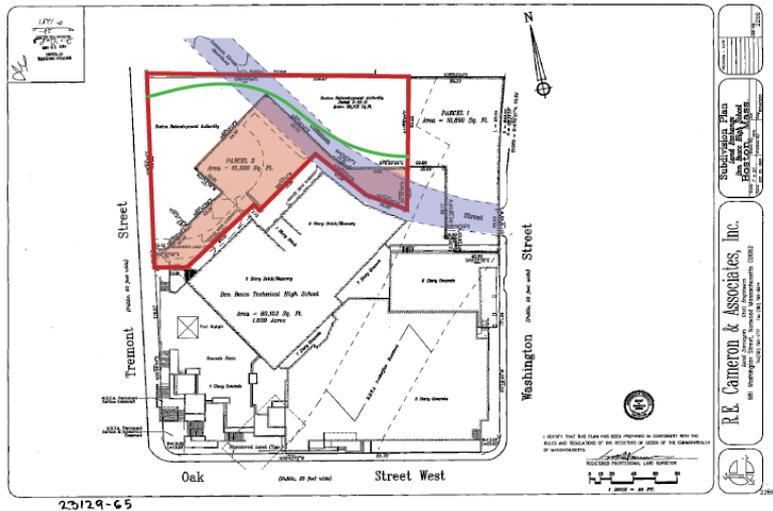
- 住宅优先区
- 城市改建
- 地下水  
保护覆盖区
- 限制停车



# 第 38 条和市中心文化区计划的目标

- 直接开发市中心，推动波士顿的**平衡增长**；
- 推动市中心的**多用途开发**，防止经济区和 Back Bay 出现过度开发；
- 通过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，使其成为该地区的表演和视觉艺术中心；
- **通过建造经济适用房、营造商业机会和控制该地区的机构扩张来保护生活质量，为唐人街社区的繁荣壮大提供便利；**
- 保护波士顿的历史资源和公共开放空间...以及对环境有益的品质；
- 为社区服务提供新的更大的设施；
- **通过鼓励为社区所有阶层开发经济适用住房，在市中心创建一个新的住宅区。**

# 场地限制条件



- Parcel P12C
- Service Drive Easement (1998)
- Service Drive Easement (2000)
- Utility Easement

# 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
- R-1 地块社区愿景

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

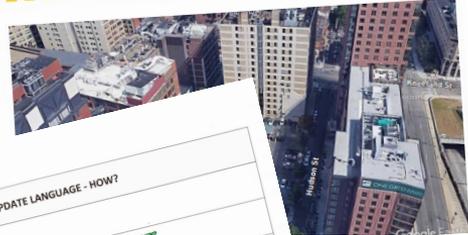
### Context 背景

Parcel R-1 is owned by the BPDA and the Chinese Christian Church. It is the site of the former YMCA Bubble. 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BPDA和在中国中华基督教会有。这是前YMCA Bubble的地块。今天，该地块租给了Tufts大学，并被Tufts Shared Services用作员工停车场。Tufts的长期租约和开发权已于2018年取消，使R-1地块成为社区所有地块的潜在地点。本研讨会启动了为该地区创建长期社区愿景的过程。

### Agenda 议程

1. Kick Off 开场
2. Introduction 介绍
3. Chinatown Goals and User Groups 唐人街目标和用户
4. User Group Brainstorm: Needs and Uses 群组 brainstorm 活动：需求和用途
5. Screen...



PLANNING GOAL	STILL RELEVANT HERE?	NO LONGER RELEVANT HERE	UPDATE LANGUAGE - HOW?
Build a large-scale housing development 大规模建设房屋	✓		60% Affordable housing More lower income housing More pedestrian friendly route
Require 50% of total housing units to be affordable at 30% AMI to 60% AMI 50%可负担房屋	✓		underground parking Commercial for small businesses More net of job residents quality of life (walkability) Community activities
Enhance intersection of Tremont Street and Oak Street West to Chinatown neighborhood	✓		Limit parking, more drop-pick ups to the Subsidies for people living at
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! Resident decision making role in parcel Project is developer throughout the Community created beyond depth into

### Site Characteristics 特征



Exterior of the YMCA and past building of YMCA in the background.



Bordered by the backside of three tall built, Medicine 25 Kneeland, and One Greenway. R-1 is three-story building (Tufts University, 75 Kneeland & One Greenway).



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 地段面积为 27,000 平方英尺。BPDA 拥有北部的 18,000 平方英尺，由崇礼中华基督教会有南部的 9,000 平方英尺。分区为 6-8 FAR。

- 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 Wash
- 抽油烟机
- 一半政府楼一半市价房

## 社区愿景中标出的区域 - RFP 开发准则草拟基础

“**经济适用房**占比高的**多用途**建筑，可由商品房予以补贴”

“**房屋所有权**让几率最大化”

“一些更大，适合**家庭**的住房单元”

“只要经济适用成份大，高度可以接受”

“推动**社区活动**的公共区域”

“通过杂货店、日托和社区使用**盘活一楼**”

“利用庭院区域、露台、绿色屋顶区域营造开放空间”

“以**青年和老年**活动为重点”

# 可能的开发准则草案

采纳了先前 BPDA 社区研讨会上收到的反馈



**boston planning &  
development agency**

# 可能的开发准则草案

准则	细节
经济适用性	优先考虑为区域内的居民提供最大数量的经济适用房。可以用一些商品房补贴经济适用房。房屋所有权与租赁住房组合，不同卧室数目组合。
商业	重塑街景。满足居民需求的商业和零售空间，如小型企业、社区空间，例如价格适宜的日托
人行道	鼓励开发通往 Eliot Norton Park、Wang YMCA、Josiah Quincy Elementary School 和住房的人行通道。加强人行道的安全 - Tremont Street 和 Oak Street - 改进交通灯和道路安全措施。
流动性	优先考虑非车辆形式的交通。受到限制的停车。
绿色空间	庭院、小花园、绿色屋顶
高度	开发到所有目标用途能够达到的最大允许高度。FAA 法规的限值大约是 360 英尺（大概是 36 层）。
设计	确保开发保留并增强街区的独特物理特征，符合周边地区的总体规模，尊重住宅、商业和机构元素。

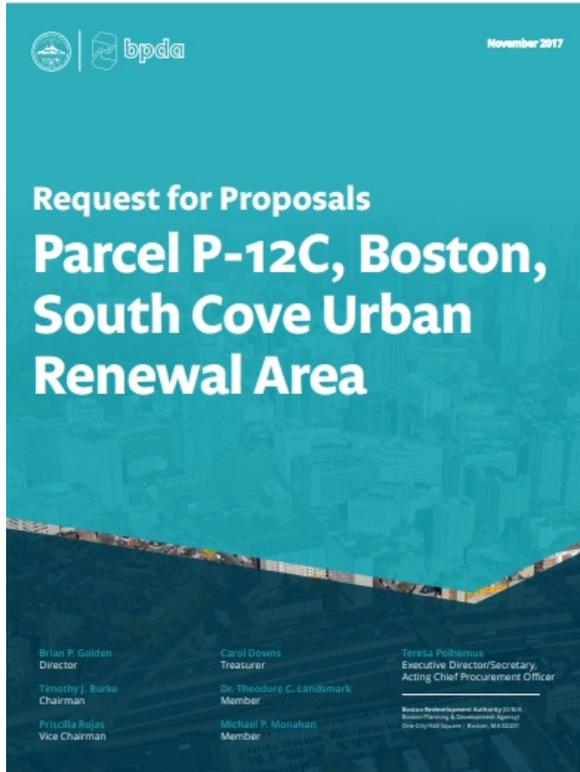


# RFP 和开发商选择流程



**boston planning &  
development agency**

# RFP 示例



## TABLE OF CONTENTS

Introduction .....	3
Property Details .....	7
Development Guidelines & Urban Design Guidelines .....	13
Minimum Submission Requirements .....	19
Comparative Evaluation Criteria .....	28
Ground Lease Price Proposal .....	33
Ground Lease Terms .....	34
Tentative and Final Designation Process.....	37
Submission Requirements after Tentative Designation .....	39

# 典型对比评估标准：

## 多样性和包容计划

- 评估计划的全面性，即，为有色人种、女性和 M/WBE 提供更多机会参加房产开发，包括让有色人种、女性和 M/WBE 能最大限度地参与预开发、施工和运营的具体策略。计划必须是具体、切实并且可操作的。
- **该标准占 BPDA 对提交的每个提案对比评估的 25%。**

## 项目执行能力

- 开发团队的经验和资质、拟定项目的开发和执行计划质量、执行拟定交付计划的能力、开发和运营成本对于拟定开发项目的施工和运营而言是准确的。

## 出色的开发计划、设计和公共领域贡献

- 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相关并符合分区和监管要求。对社区和公共领域贡献的质量。

## 财务报价和财务计划的实力

- 股权、债务和资金来源的相对实力；融资计划的可行性，包括展示对以往为类似复杂项目融资的经验

## 后续步骤

- BPDA 将继续从唐人街社区收集更多对可能开发的反馈。（现在到 1 月）
- BPDA 将在发布前先向社区展示建议征求书 (RFP)。（1 月/2 月）
- BPDA 将发布 RFP 并征集回应。
- BPDA 随后将审核所有提案。开发商也会向社区展示这些提案以供审核。
- 选定提案后，开发商将开始获准流程并争取融资。

**社区对话：敬请发表高见！**

谢谢！



**boston planning &  
development agency**