



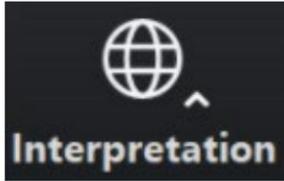
规划：市区 办公室楼宇改建研究

2023年5月4日

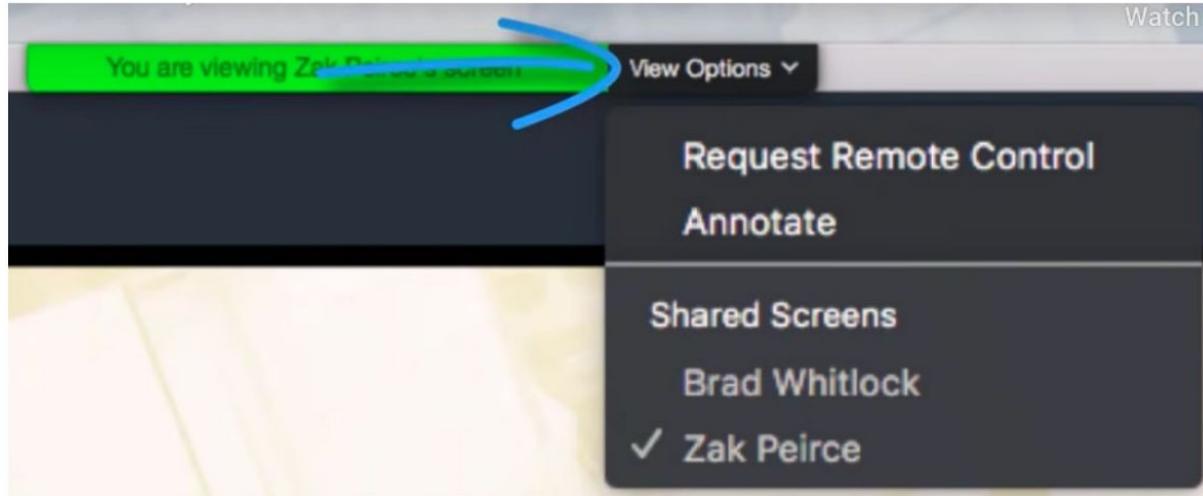


boston planning &
development agency

How to choose a language interpretation channel



"Mandarin"
"Cantonese"
"English"



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。

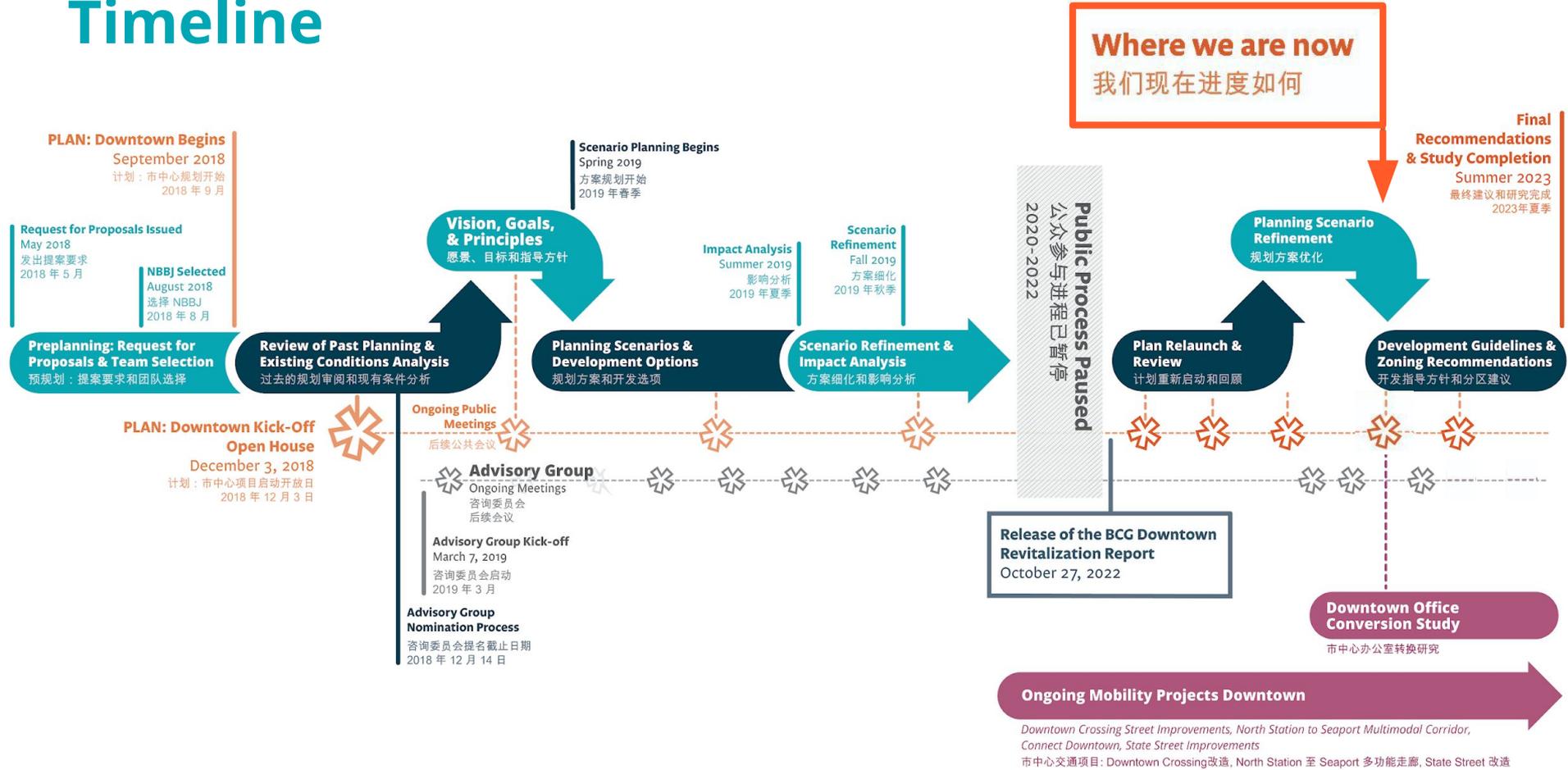
另外，参会人员也可能使用其手机摄像头或其他设备录像。如果您不想在开会期间被他人录像，请关闭自己的麦克风和摄像头。

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。

议程

- “规划：市中心”概况
- 社区参与回顾
- 办公室楼宇改建研究
- 后续步骤
- 讨论

Timeline



Where we are now
我们现在进度如何

Release of the BCG Downtown Revitalization Report
October 27, 2022

Downtown Office Conversion Study
市中心办公室转换研究

Ongoing Mobility Projects Downtown
Downtown Crossing Street Improvements, North Station to Seaport Multimodal Corridor, Connect Downtown, State Street Improvements
市中心交通项目：Downtown Crossing改造, North Station 至 Seaport 多功能走廊, State Street 改造

愿景

为波士顿市中心地区的留存、改善和增长开发新的框架，同时平衡活力、日间生活、步行区、气候变化、开放空间出行、可负担性以及动态混合使用等重要方面。

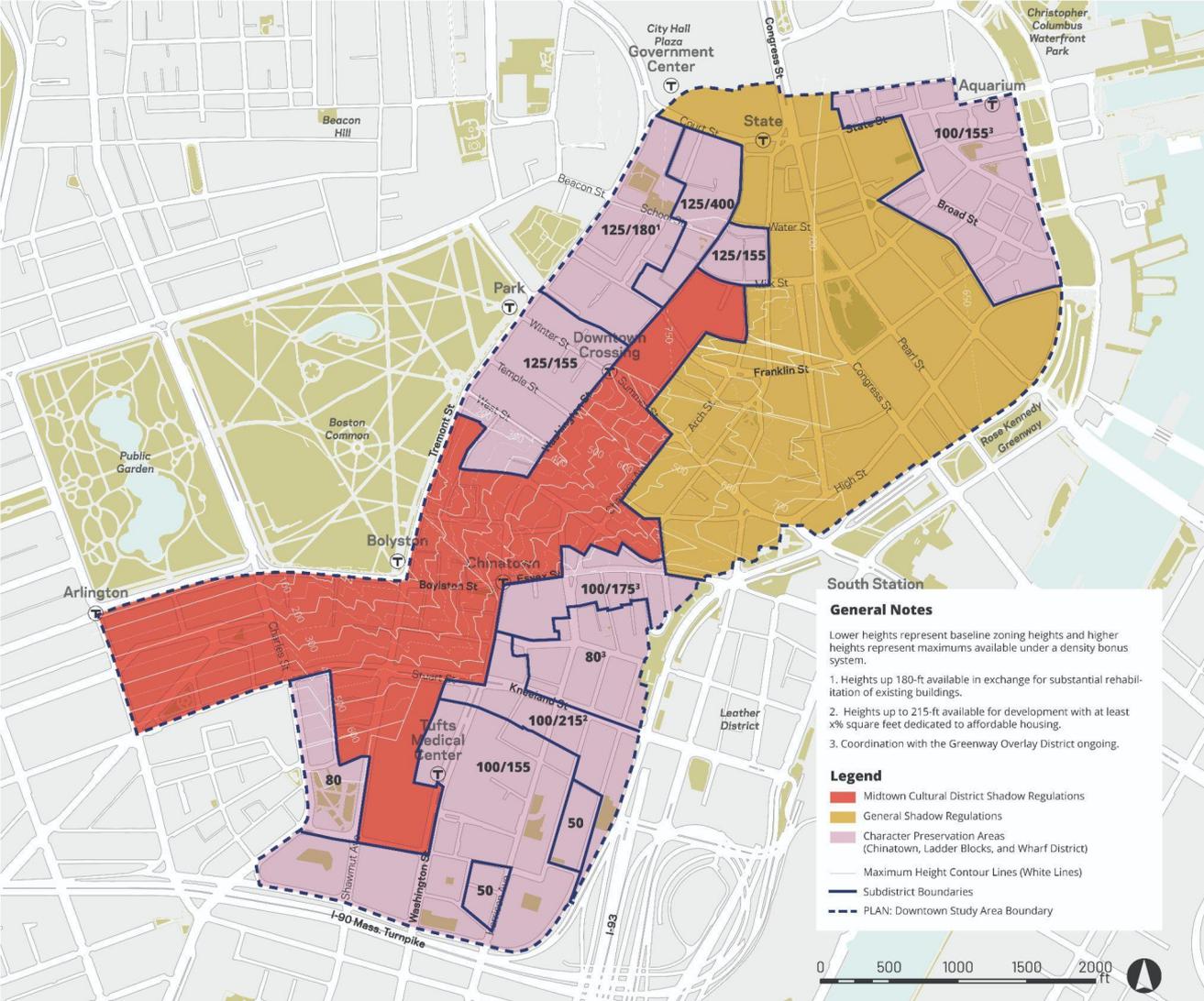


修订后的方案

保护和增长平衡的密度奖励系统允

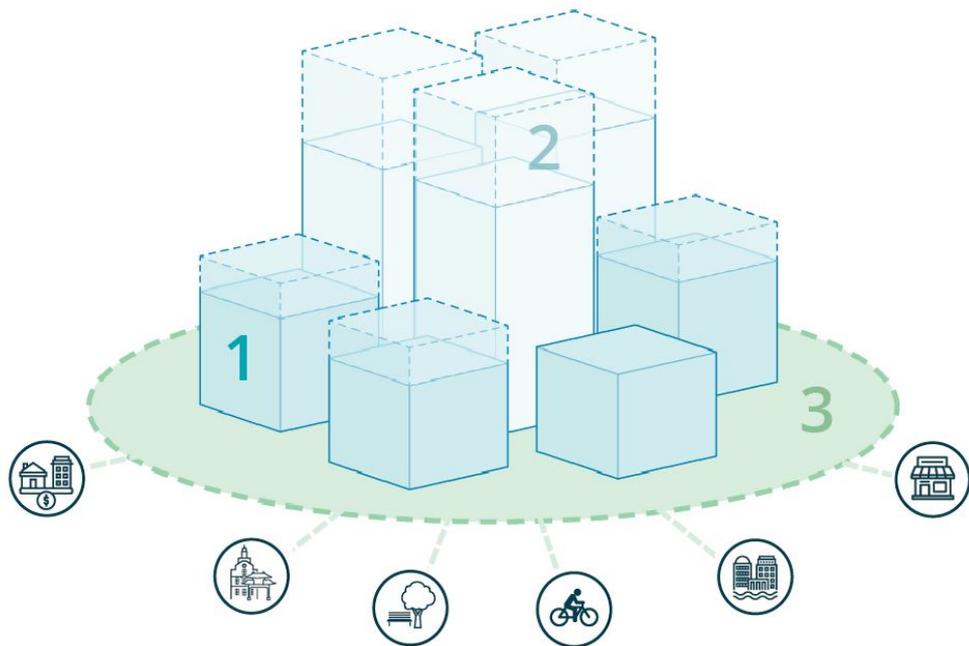
基线分区高度和最大高度基于特色区域。

开发商可以通过向公共福利基金捐款来增加上限以下的最大建筑高度。



拟议开发过程的目标是什么？

1. 保留市中心和唐人街的重要特色区域。
2. 在可预测的开发框架中，对密度增加的地点引入所需的引导性发展。
3. 创建一个公共利益体系，解决唐人街和市中心长期存在的需求，这是任何一个单独项目无法解决的问题。



社区参与回顾

- 我们如何鼓励更多住宅数量的增长？
- 除了楼宇高度之外，我们还有哪些方法可以保护地区的历史特征？
- 如果使经济适用房，合适的高度上限是多少？
- 我们如何确保该地点住房的可负担性？
- 公共利益如何分配、管理和更新？
- 新的增长、开发和历史留存之间的正确平衡是什么？



Ladder Blocks 预排



唐人街预排



办公室楼宇改建研究



**boston planning &
development agency**



HR&A是一家房地产和经济开发咨询公司，工作领域为公共和私营部门的交叉领域。我们通过严格的分析、战略制定和实施规划，帮助创建更加公平、可恢复和充满活力的社区，并将愿景转化为实际行动。

本研究的目的是识别入住新人口、重新激活波士顿市中心未充分利用的办公楼宇空间的方法，以创建一个更具活力的社区。



疫情加剧了街区的变化和税收收入的减少



需要足够数量的多样化用途来推动全天人流量并创建一个更具活力的城市核心地带



多种改建机会，最大化城市税收收入



针对重点区域内子市场的类型和潜在改建机遇



响应市政府的政策目标



关键问题



最适合不同类型改建的建
筑类型



将楼宇改建为不同用途的
机遇和挑战



不同改建方案的成本和财
务可行性



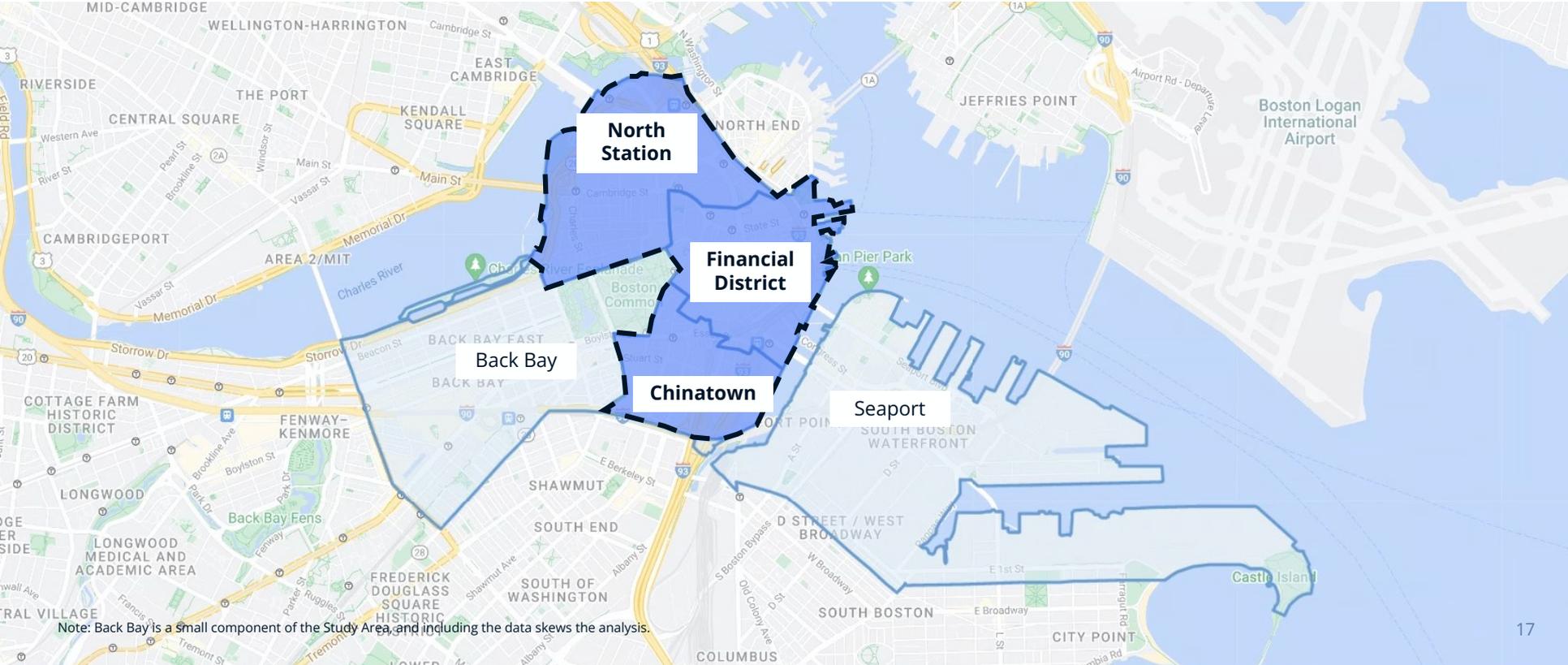
立刻改建和长期改建
的政策策略

市场分析



**boston planning &
development agency**

HR&A的分析使用 North Station、Financial District 和唐人街来表示“研究区域”。研究区域将用来与Back Bay 和 Seaport进行比较。



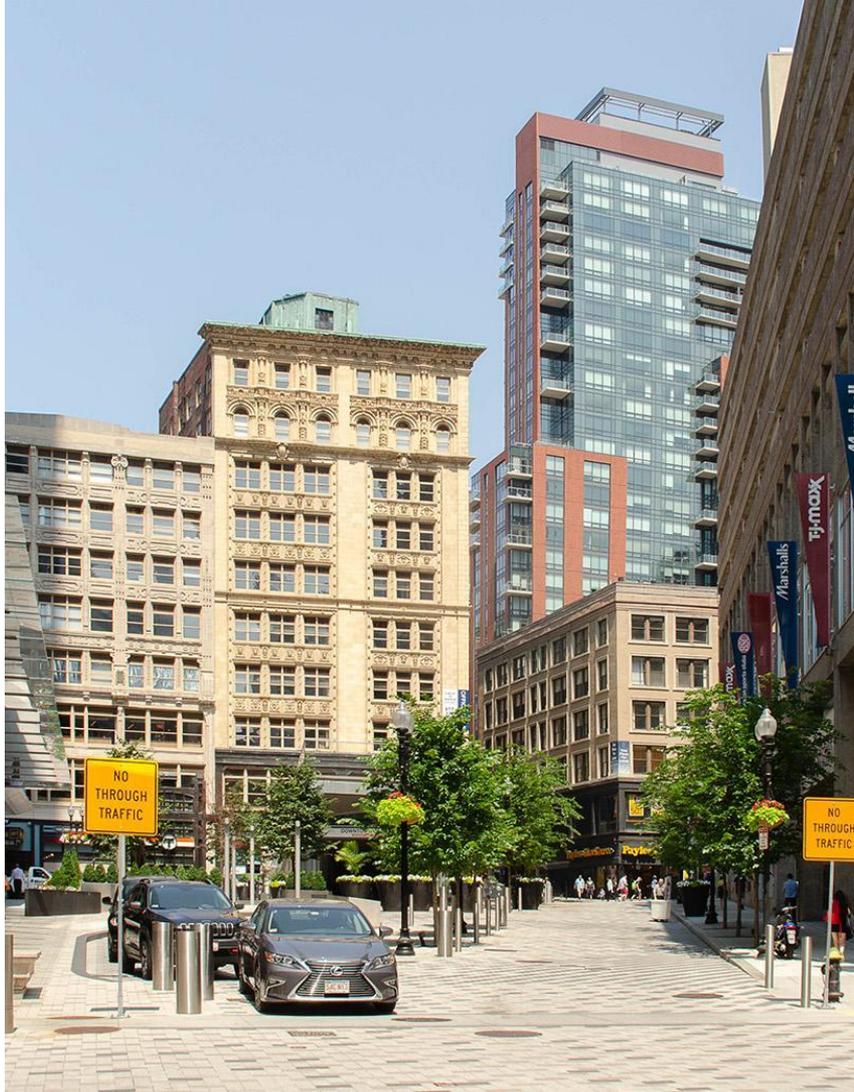
Note: Back Bay is a small component of the Study Area, and including the data skews the analysis.

研究区域没有理想的用途组合或写字楼的高质量来与邻近的子市场竞争。现有库存楼宇改建可以使其成为理想的竞争对手。

- Seaport 和 Back Bay的写字楼更好，展示了对质量的追求。在研究区内，自2019年以来，写字楼表现一直疲软，空置率上升、租金保持低迷。
- 在研究区域提供的住宅很快就被吸收，这表明如果可提供更多住宅，需求量很大。



酒店的市场表现良好，正在反弹，但由于商务旅行尚未恢复，总体水平仍低于疫情前。

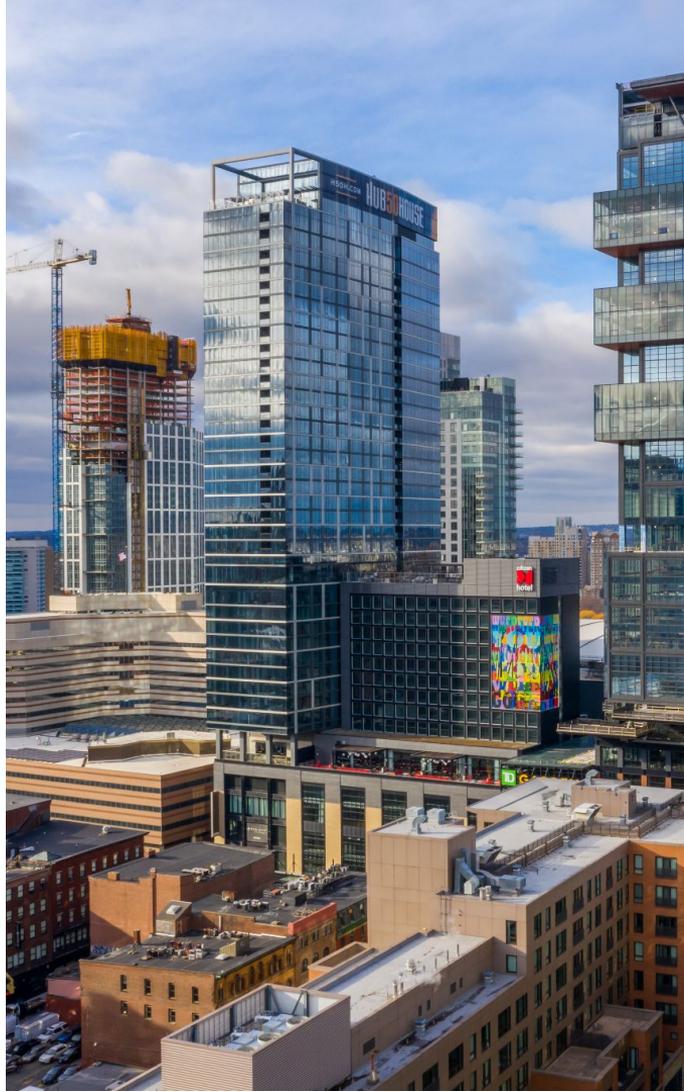


在租赁和开发活动增加之后，实验室市场在 2022 年第三季度开始放缓。在短期内，实验室空间/科学用途在研究区的可行性比较低。

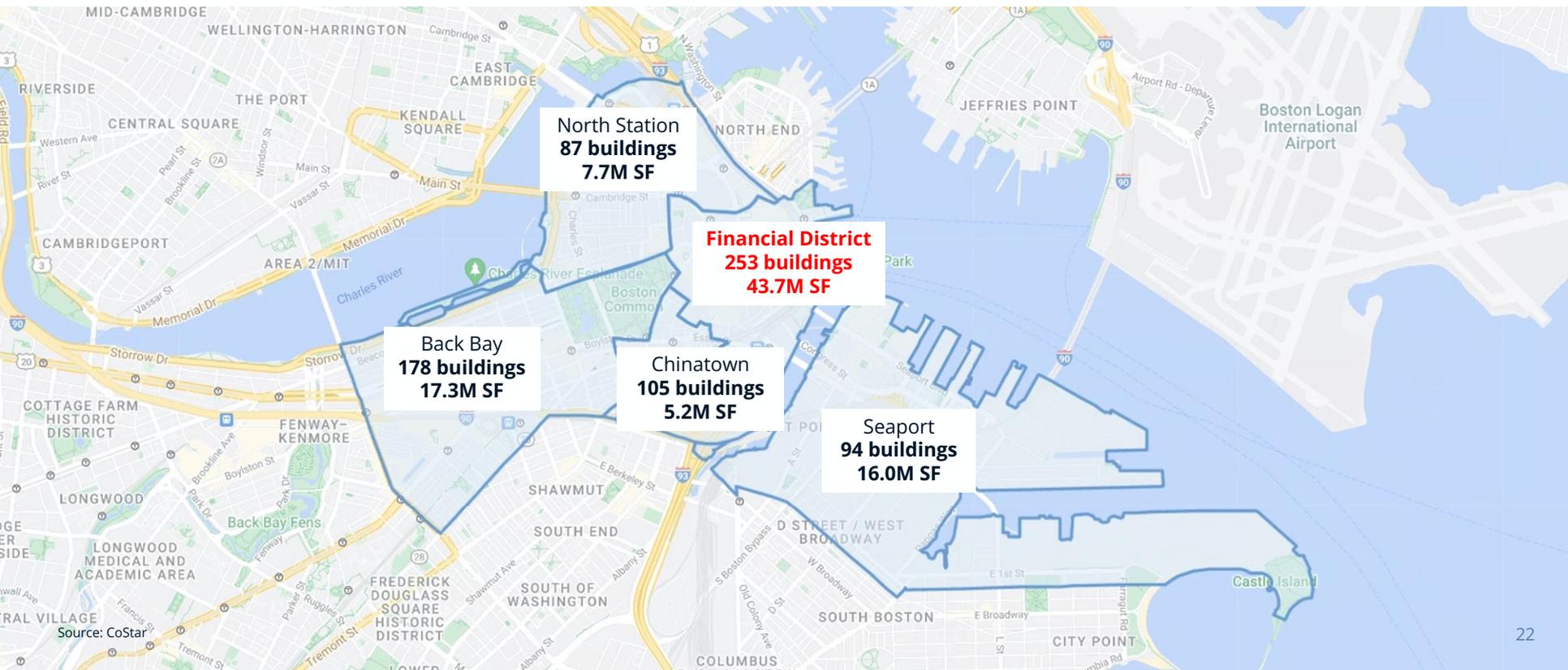


写字楼市场不仅在楼宇建筑等级方面，社区质量和便利设施方面也都有质的转变。

- 较强混合用途和新建筑的子市场中空置率最低、租金最高，特别是写字楼。
- 在研究区域内，自2011年以来只有 North Station有新开发工程。
- 尽管 Back Bay的写字楼混合用途与其他子市场相似，但其用途组合更加多样化，使其成为一个有吸引力的地理位置
- 研究区似乎具有竞争力的住宅份额，在办公室租金和空置方面苦苦挣扎的 Financial District 几乎没有住宅。
- North Station体现了对新办公产品和健康用途组合的渴望，是研究区域内最强大的写字楼市场，住宅和新写字楼产品的健康组合。

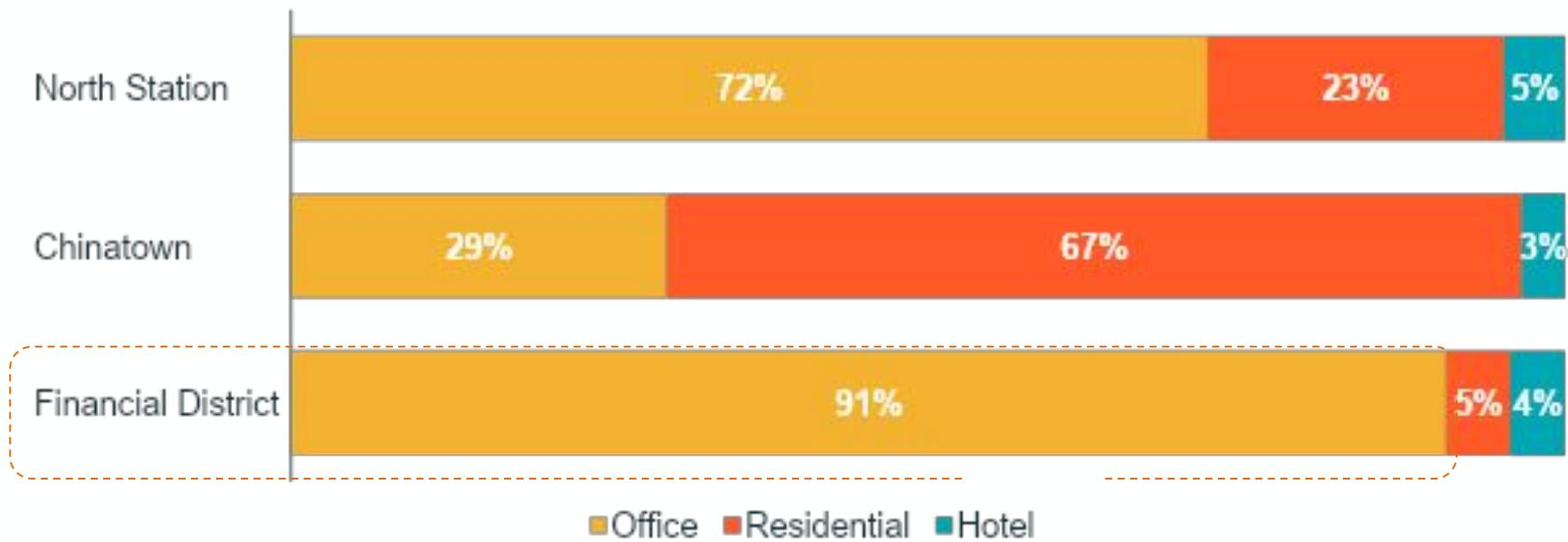


Financial District是波士顿最大的写字楼子市场。研究区有445栋办公楼，Back Bay有178栋，Seaport有94座。



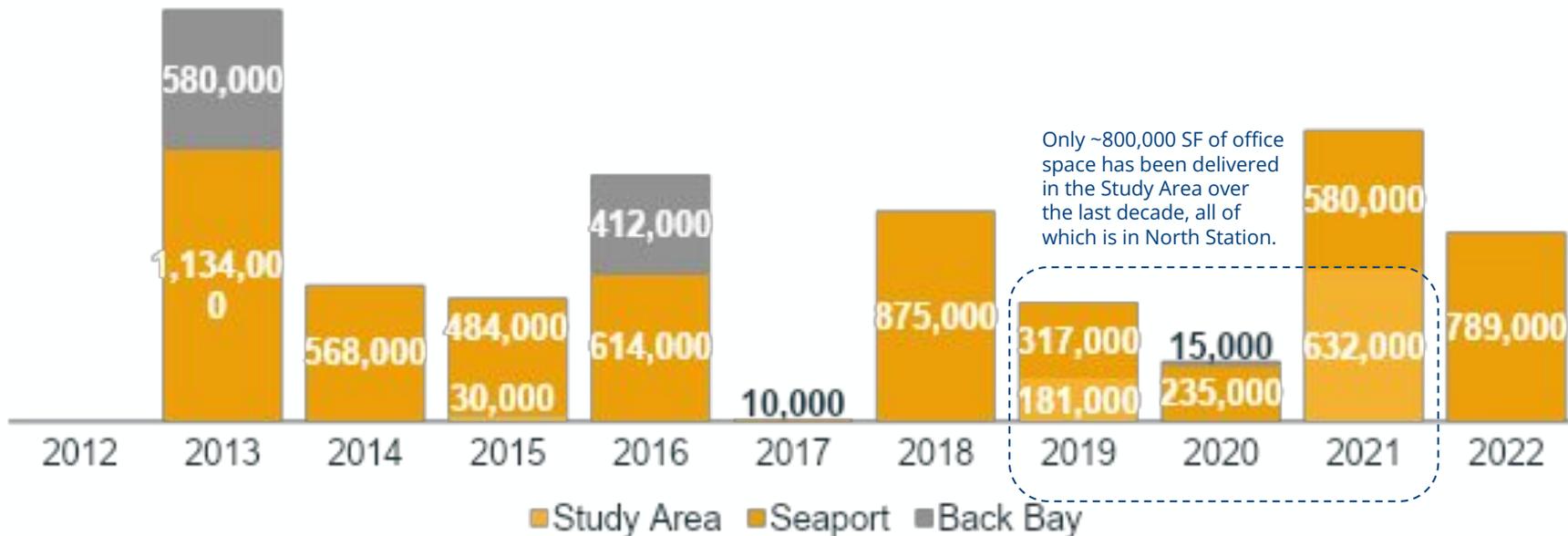
与周边社区相比，Financial District目前的住宅单元严重短缺。

Building Stock by Typology within Study Area (2022)



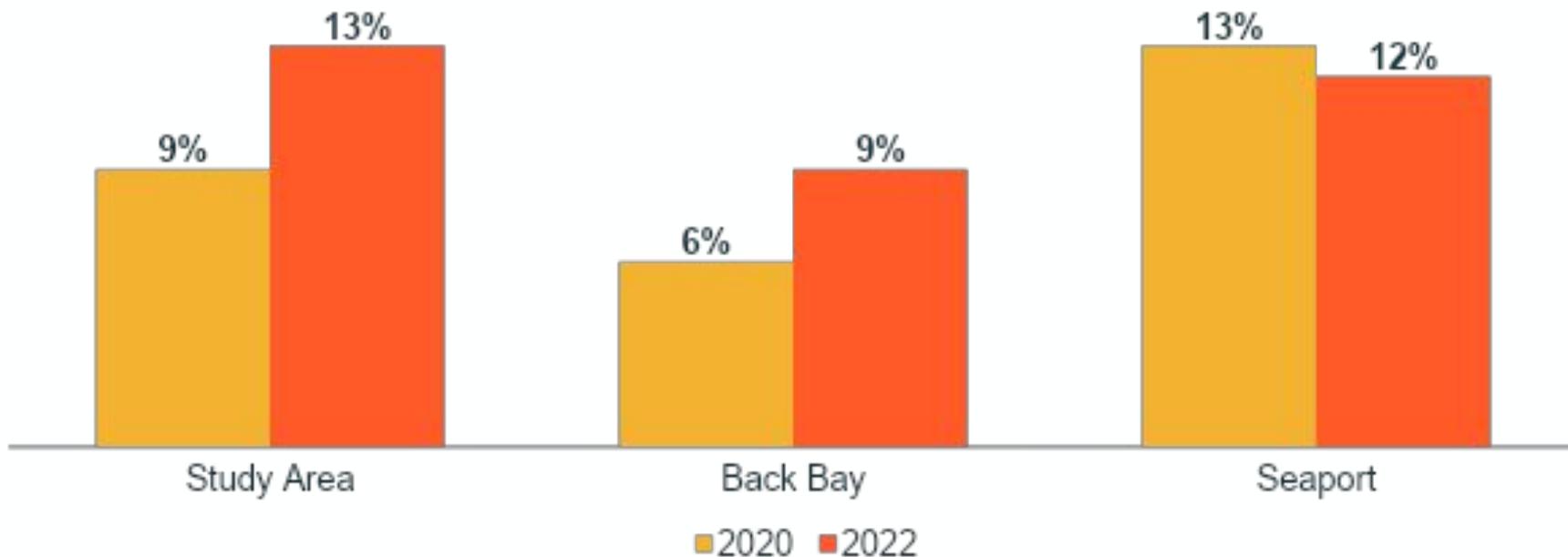
在过去十年中，新的写字楼产品主要位于 Seaport。其中超过95%是A级建筑，这是对追求高质量（到Seaport）现象的诠释。

Office Deliveries (SF) (2012 - 2022)



在过去十年中，新的写字楼产品主要位于 Seaport。其中超过95%是A级建筑，这是对追求高质量（到Seaport）现象的诠释

Office Vacancy by Submarket (2020 - 2022)



计划开发的办公楼遍布整个城市，高度集中在 Seaport。研究区约占规划办公面积的三分之一。

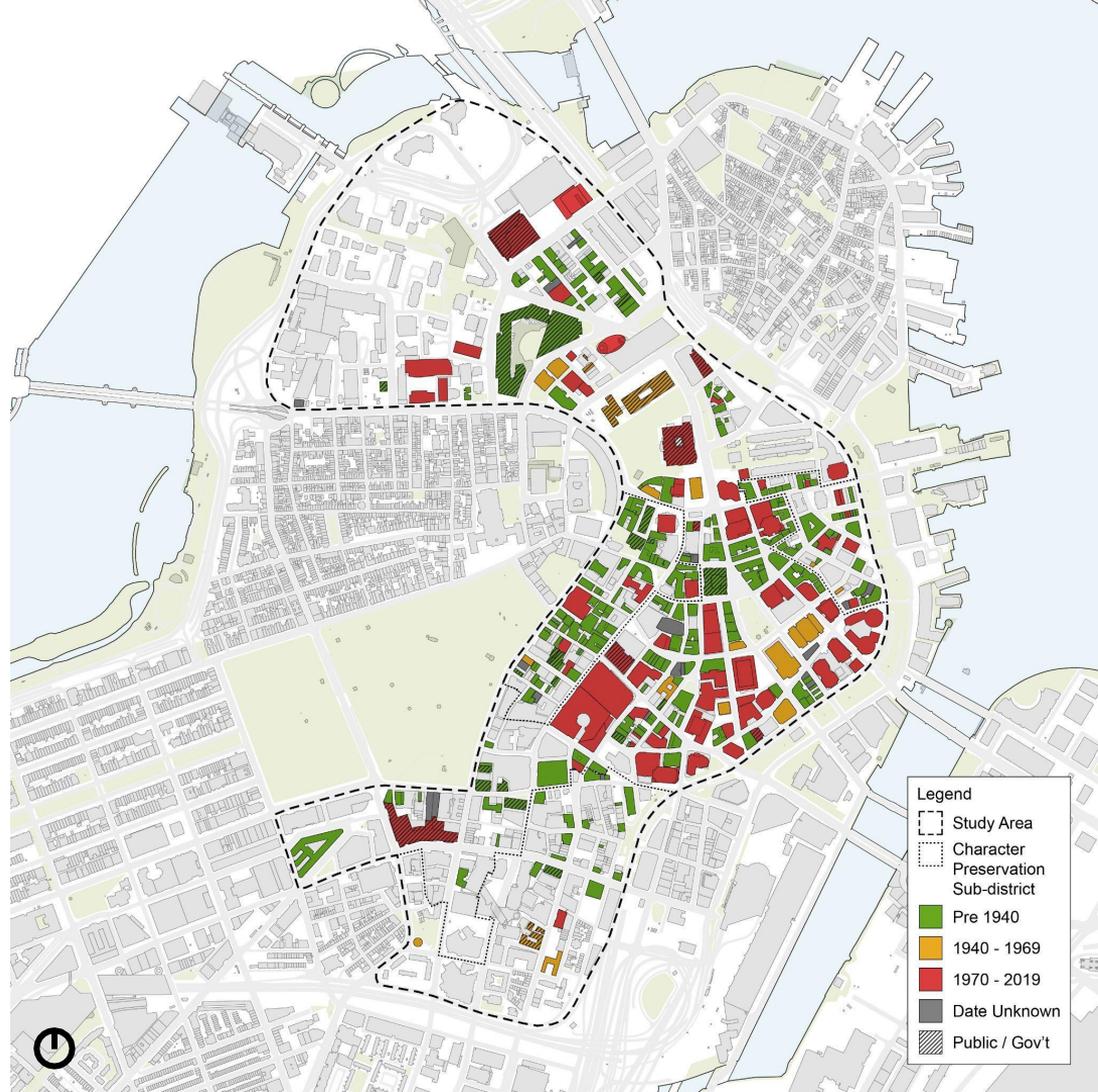


研究区写字楼



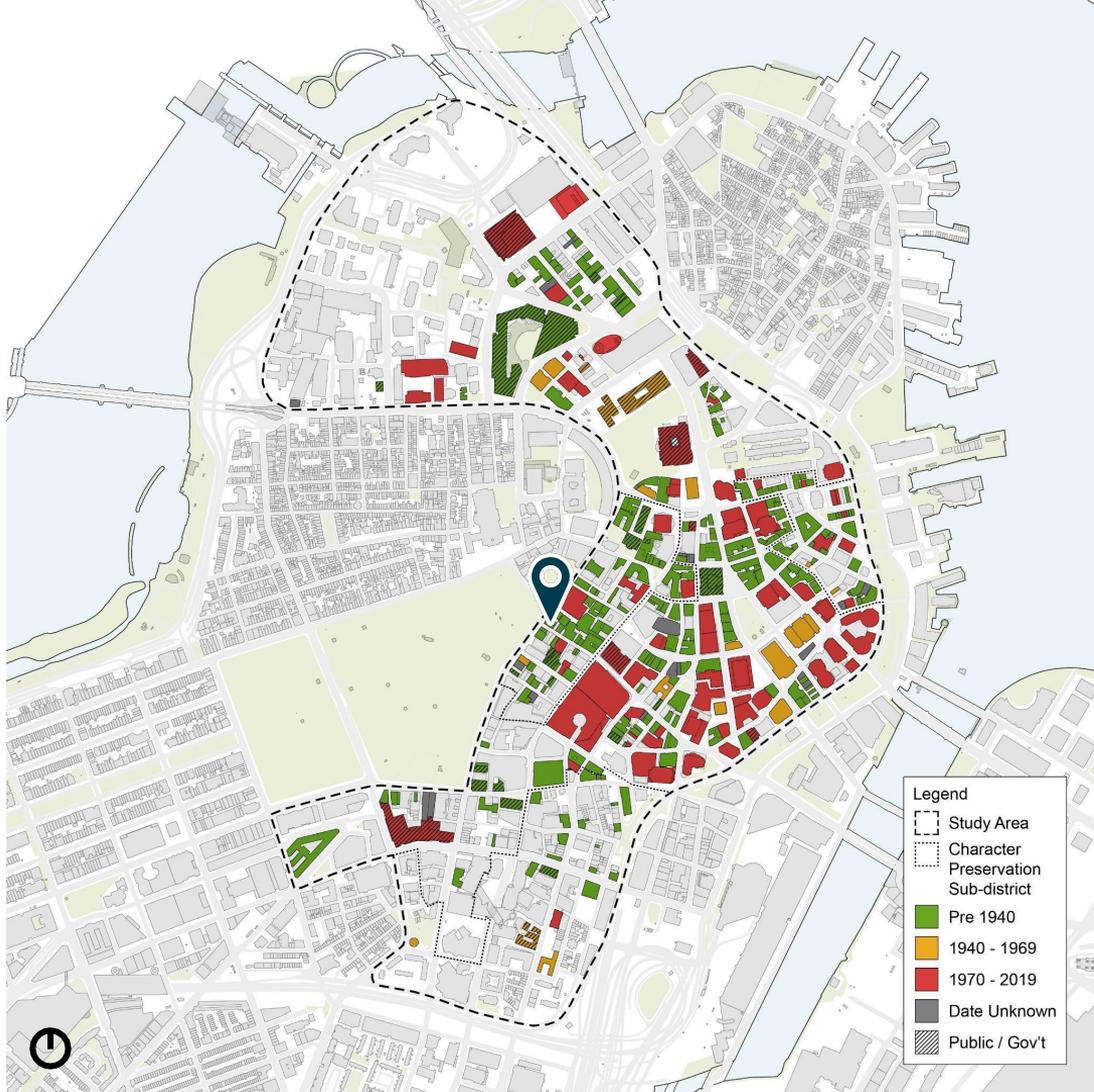
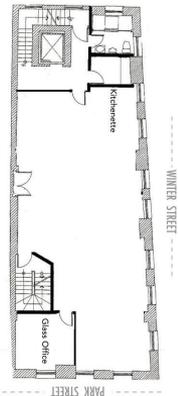
**boston planning &
development agency**

研究区写字楼



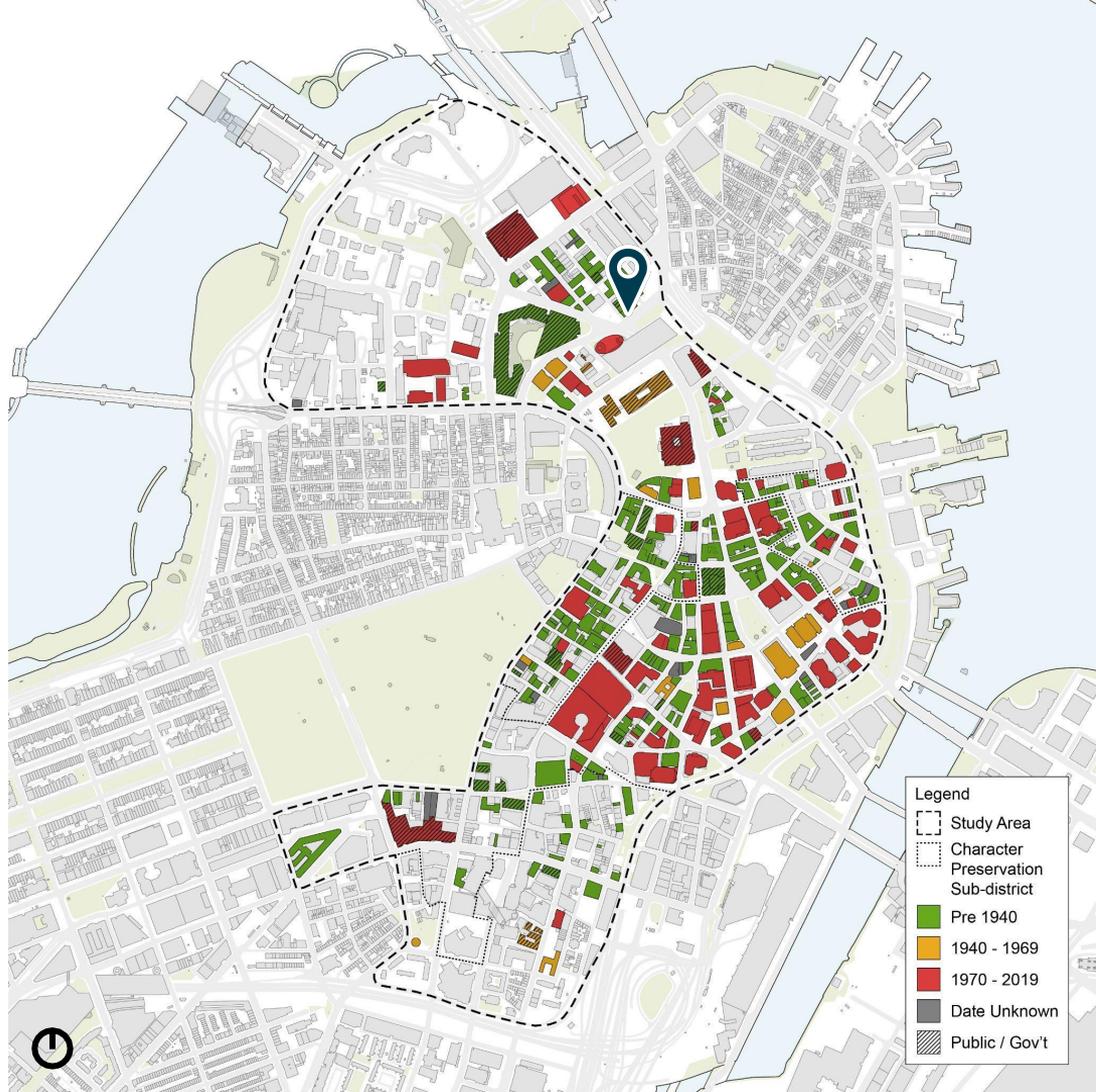
研究区写字楼

1940 年前的建筑



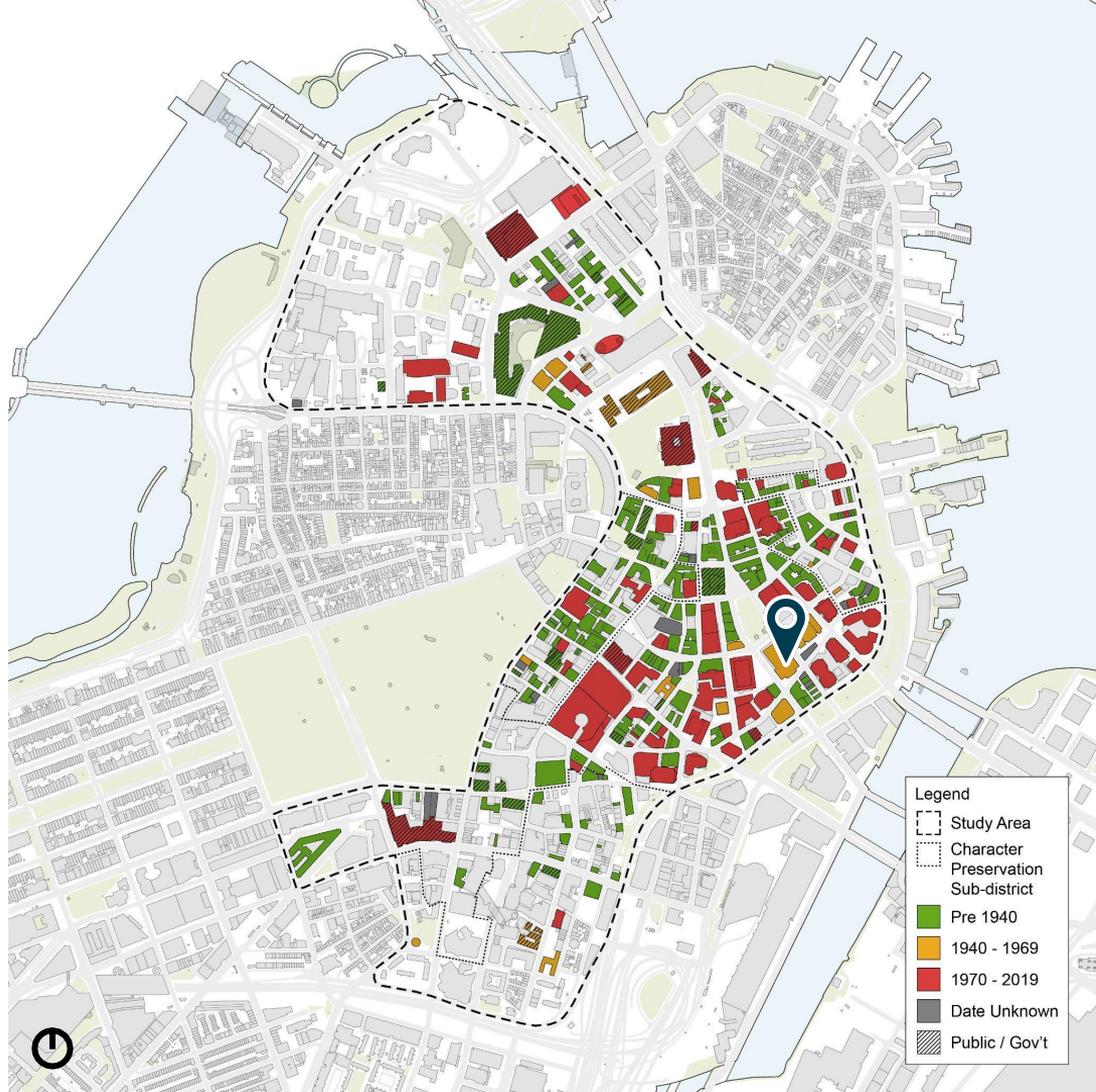
研究区写字楼

1940 年前的建筑



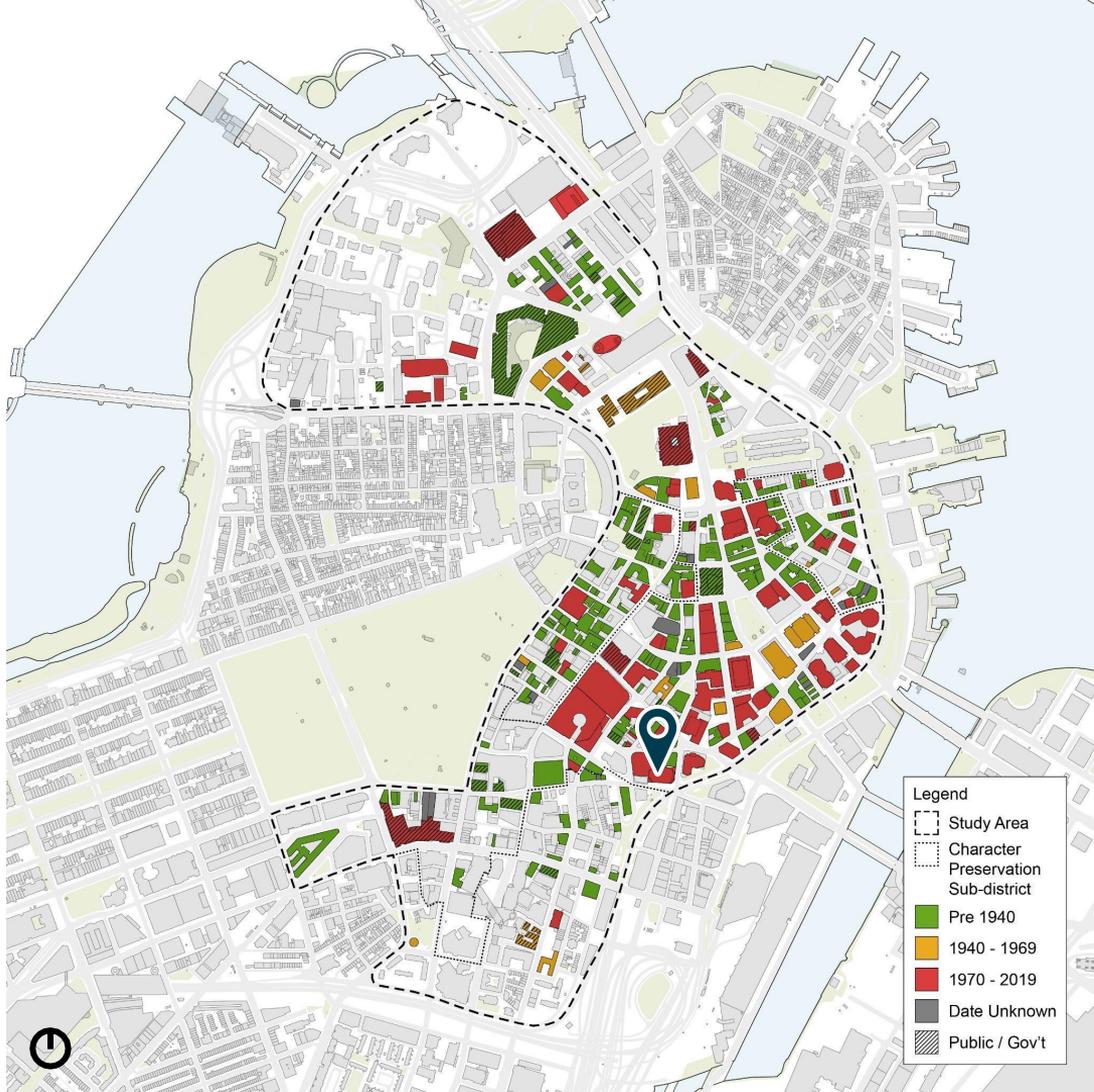
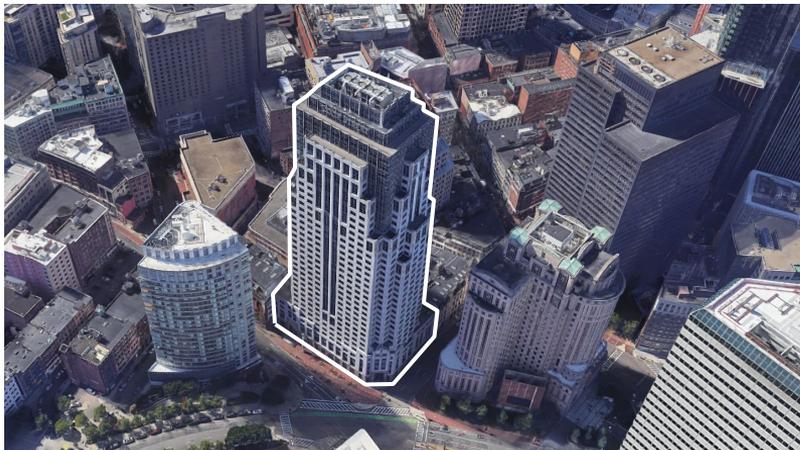
研究区写字楼

1940~1970



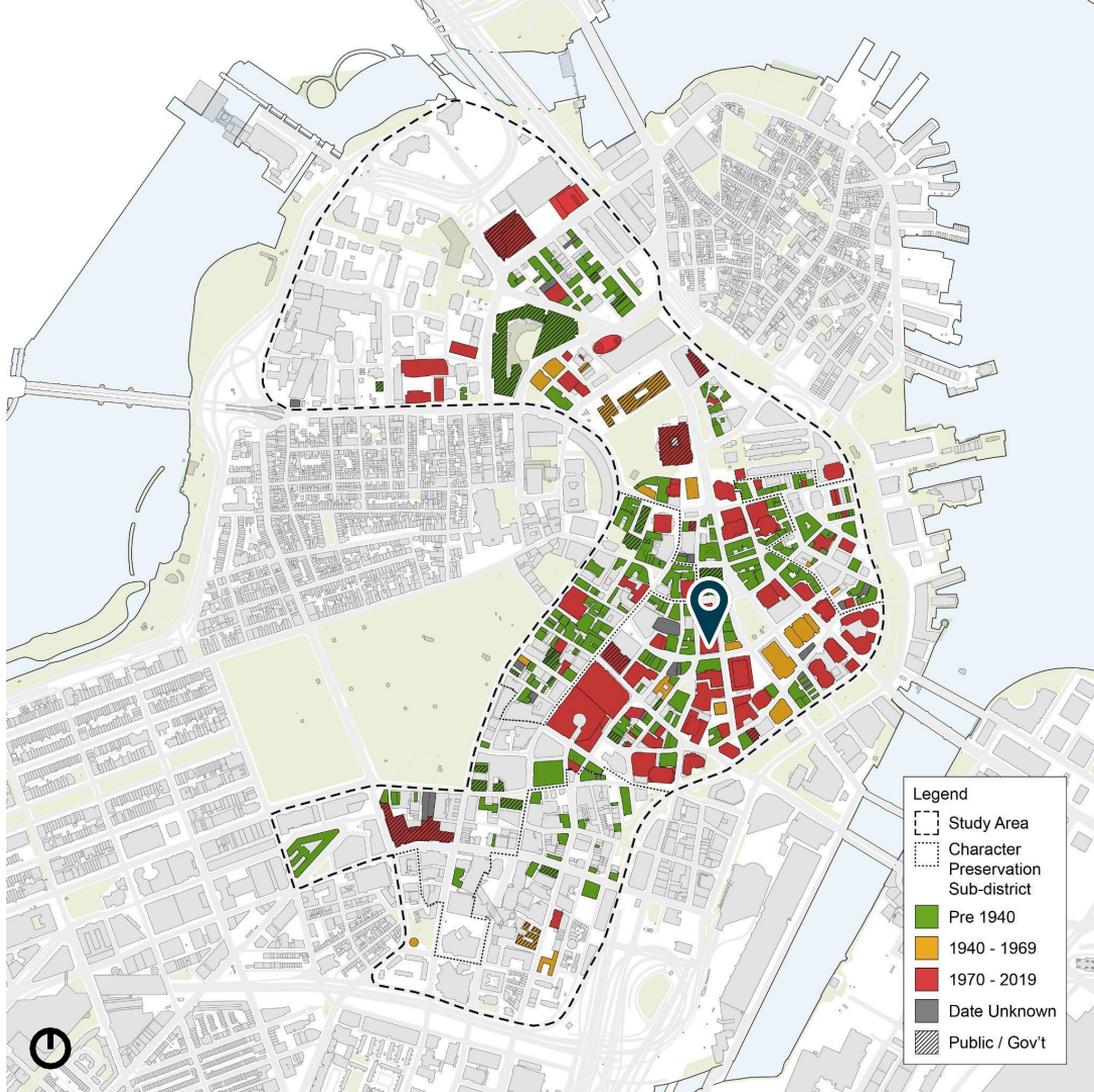
研究区写字楼

1970~2023

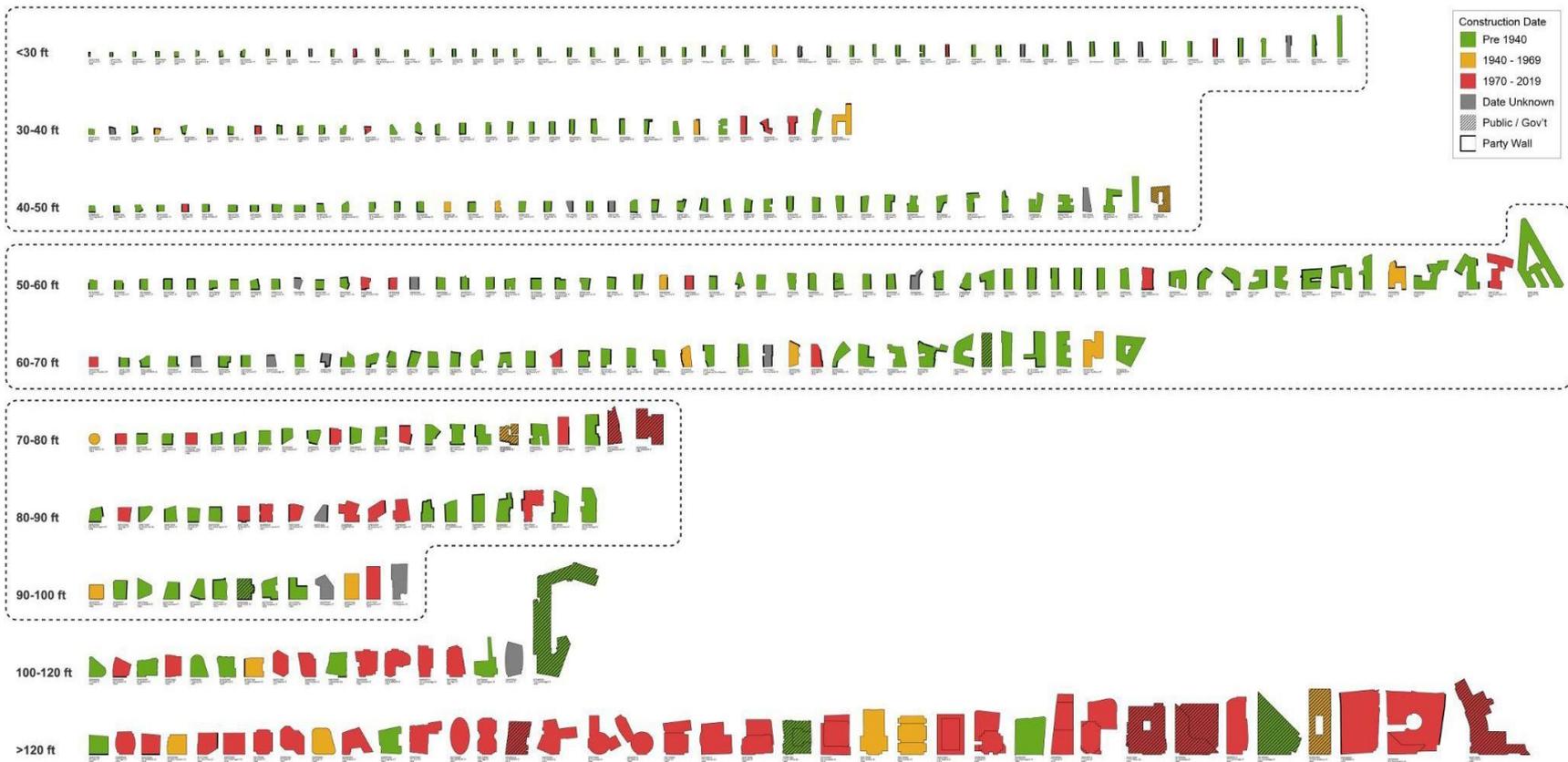


研究区写字楼

1970~2023



楼层的面积按宽度排序，并按年头分类



最适合不同类型改建的建筑类型



**boston planning &
development agency**

办公楼能否改建为其他用途的可行性在很大程度上取决于以下因素：



建筑物作为办公空间的当前和预计表现，包括租金、餐饮业和空置。



改建后用途的市场。



改建建筑物的成本以及腾空建筑物进行改建施工所需的时间。



建筑物的物理构成，尤其是楼层面积，因为这是改建效率的主要驱动因素。



建立所有权和融资结构。



办公楼能否改建为其他用途的可行性在很大程度上取决于以下因素：



建筑物作为办公空间的当前和预计表现，包括租金、餐饮业和空置。



改建后用途的市场。



改建建筑物的成本以及腾空建筑物进行改建施工所需的时间。



建筑物的物理构成，尤其是楼层面积，因为这是改建效率的主要驱动因素。



建立所有权和融资结构。

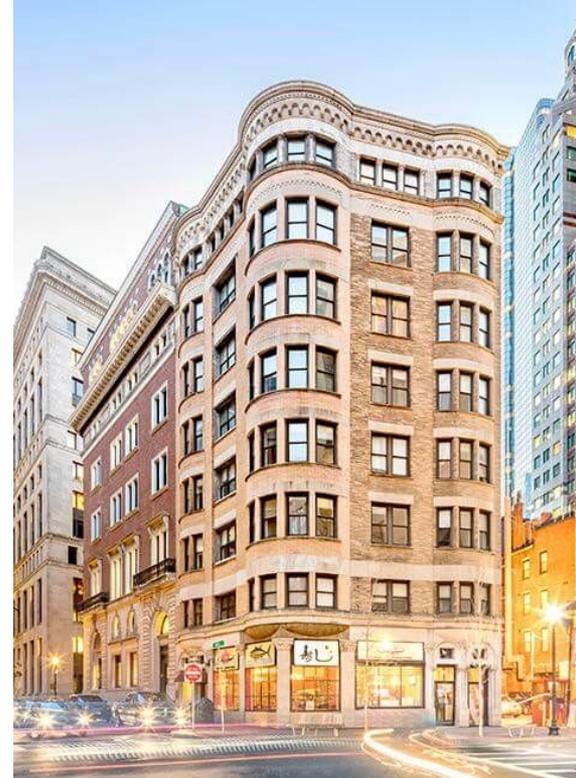


To Residential & Hospitality

- **Ensuring light and air:**
Where are the windows?
Can you open them?
- **Floorplate depth and window wall:** How many windows are there per unit/room?
- **Upgrades to proper accessibility and egress**
- **Plumbing:** Where can all the new toilets go?



Godfrey Hotel



120 Milk St - 1992 residential conversion

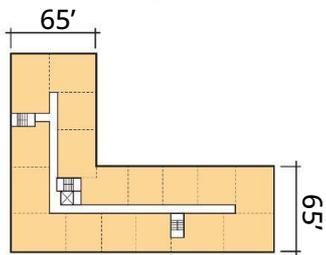
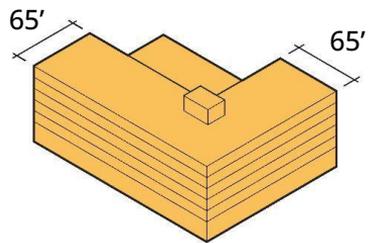
To Lab

- **Floorplate size:** does the structure align with how lab benches layout, or will too many columns get in the way?
- **HVAC and mechanical systems:** where can all the new ventilation go in the building? Can the structure support big rooftop/on floor equipment?
- **Loading:** does the location allow for secure and frequent loading?
- **Upgrades to proper accessibility and egress**

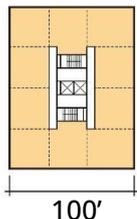
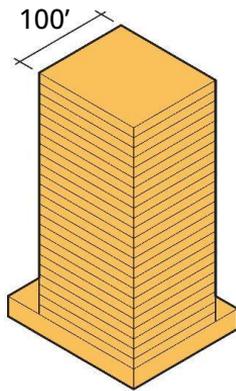


535-545 Boylston - Partial conversion of office floors to lab space

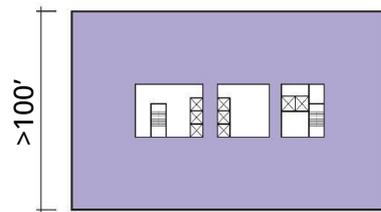
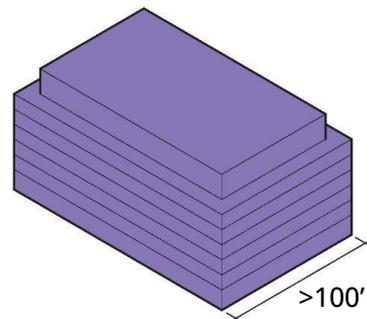
典型楼层的面积



用于住宅和酒店
内廊式公寓楼层最大宽度
~65 英尺



用于住宅和酒店
外廊式公寓楼层最大宽度
~100英尺

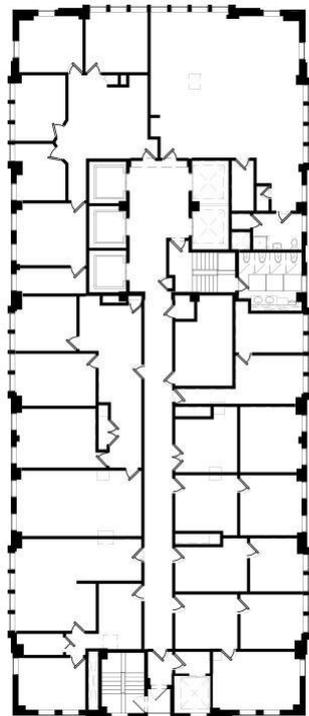


实验室
>100ft

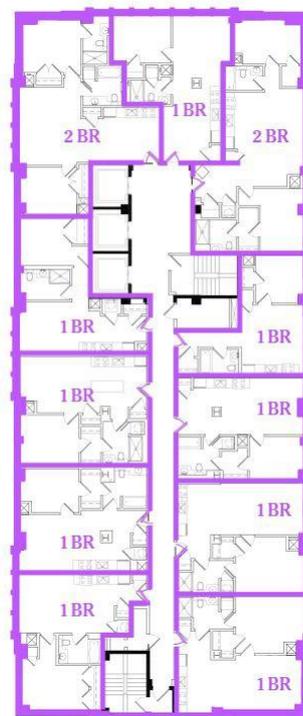


案例研究

11616 Walnut Street, Philadelphia, 1929



改建前

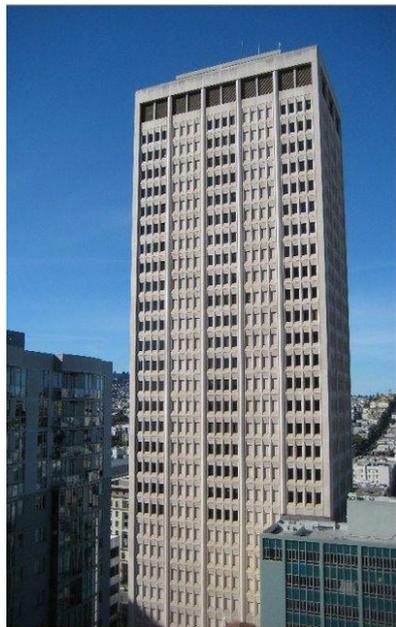


改建后, 2014



案例研究

100 Van Ness, San Francisco, 1929



改建后, 2015

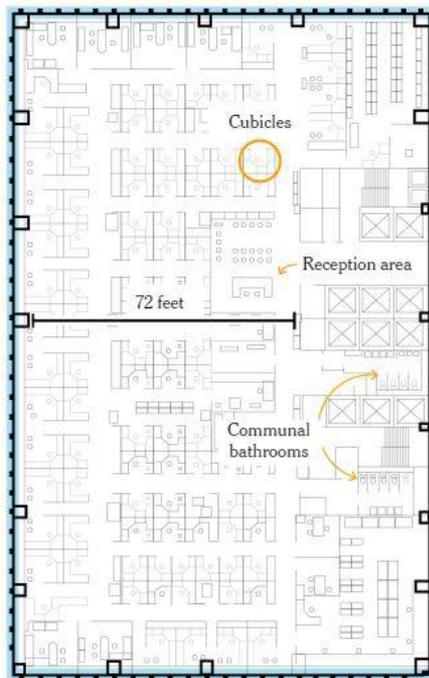
~155'

42

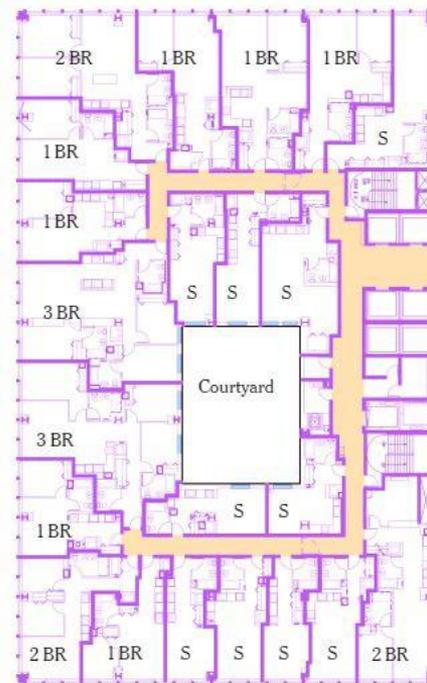


案例研究

180 Water St, New York City, 1970



改建前

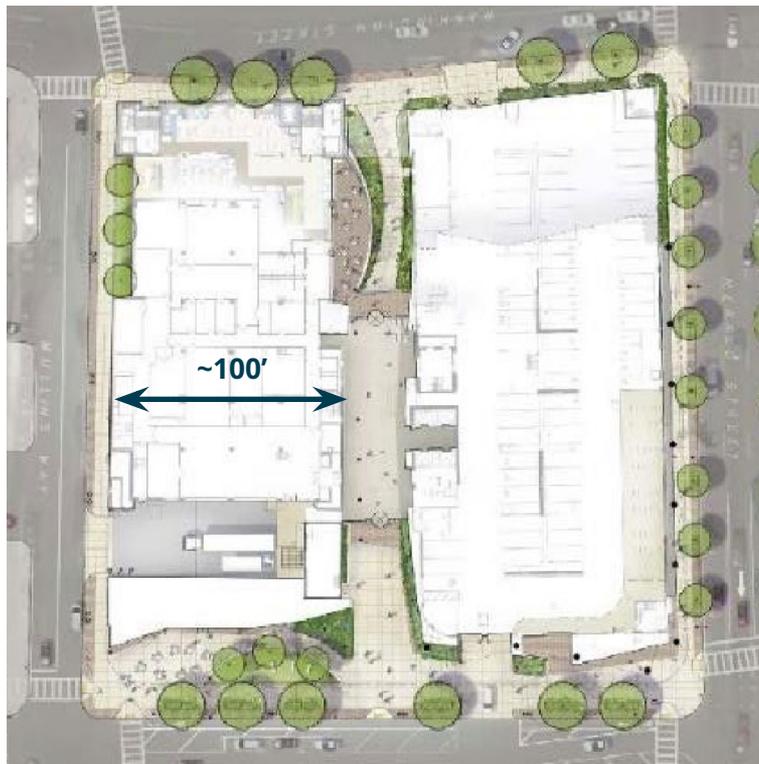


改建后, 2017



案例研究

1000 Washington St, Boston



**办公楼能否改建为其他用途的可行性
在很大程度上取决于以下因素**



办公楼能否改建为其他用途的可行性在很大程度上取决于以下因素：



建筑物作为办公空间的当前和预计表现，包括租金、餐饮业和空置。



改建后用途的市场。



改建建筑物的成本以及腾空建筑物进行改建施工所需的时间。



建筑物的物理构成，尤其是楼层面积，因为这是改建效率的主要驱动因素。



建立所有权和融资结构。





最适合不同类型改建的建
筑类型



将楼宇改建为不同用途的
机遇和挑战

后续步骤...



不同改建方案的成本和财
务可行性



立刻改建和长期改建
的政策策略

后续步骤



**boston planning &
development agency**

后续步骤

- **Public Meetings:**
 - 咨询小组会议*: 计划市中心 - 2023年5月
 - 公开会议: 办公室楼宇改建研究和分区建议 - 2023年6月
- 发布“计划市中心”草案 2023 年 7 月
- 发布“办公室楼宇改建研究”草案 2023 年 7 月
- 分区实施: 秋季

计划: 市区网站: <http://bit.ly/plandowntownboston>

问, 评论: plandowntown@boston.gov

*所有咨询小组会议对所有公众开放。



讨论



**boston planning &
development agency**