

# 唐人街分区调整

分区条例修订草案更新 | 2026 年 4 月 28 日



晚间 6:05



Planning Department

CITY of BOSTON

# 议程

---

- 1 简介
- 2 公众参与概述
- 3 更新的分区草案
- 4 其他反馈
- 4 后续步骤





# 简介

---



# 关于“规划：市中心”计划

唐人街分区调整是实施“规划：市中心”（2018-2023）计划的一部分。

为波士顿市中心的增长、提升和留存保护  
建立了一个框架。

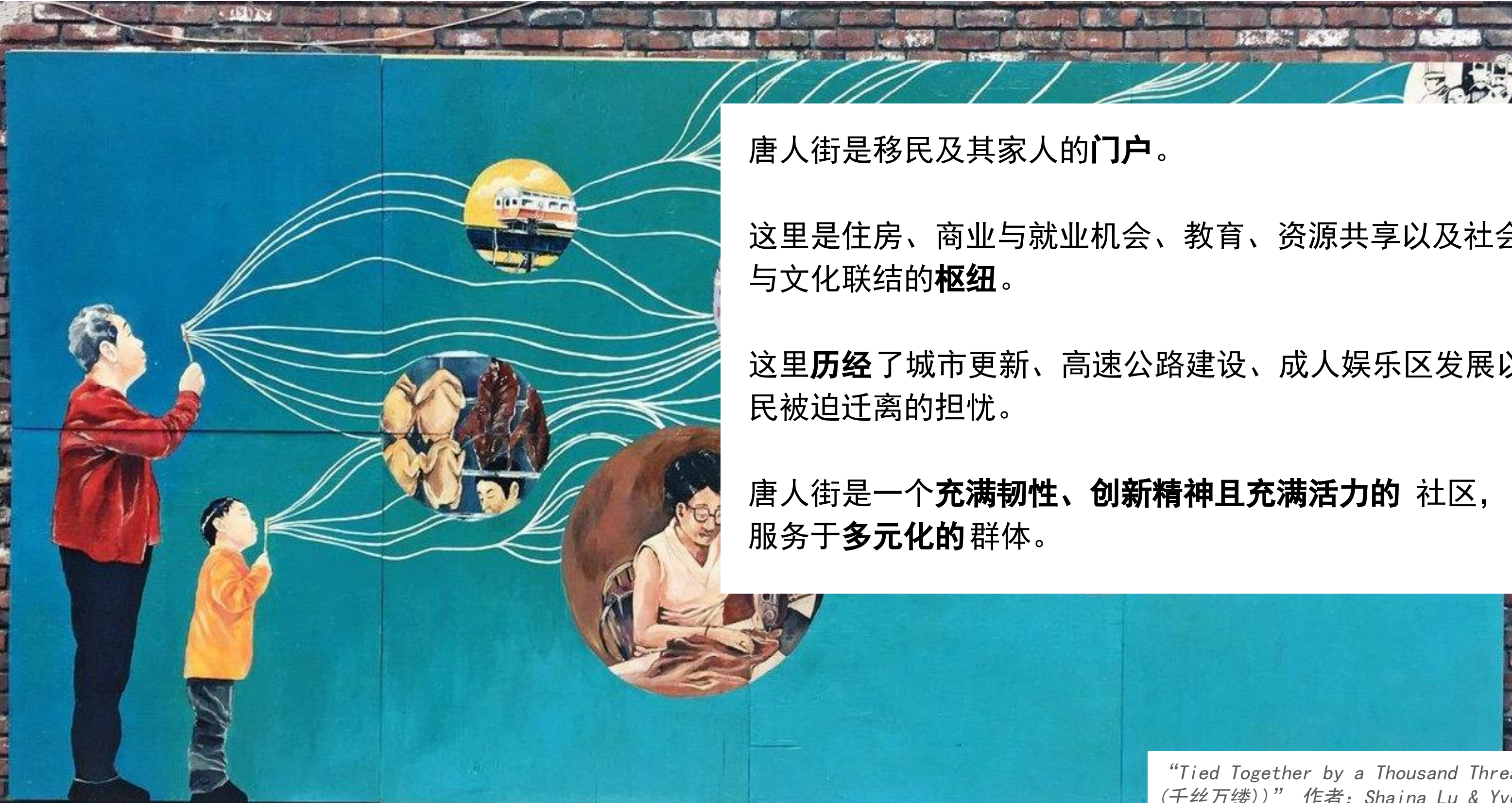
鼓励更丰富的混合用途，打造更具包容性与活力的  
市中心，以满足居民、工作者及游客的多样化需求。

“规划：市中心”公众参与的结论将唐人街认定为一个独特的文化与社区枢纽，需要独立的分区调整流程。



2023 年 12 月 14 日由波士顿规划与发展局（BPDA）董事会通过

# 了解唐人街的背景



唐人街是移民及其家人的门户。

这里是住房、商业与就业机会、教育、资源共享以及社会与文化联结的**枢纽**。

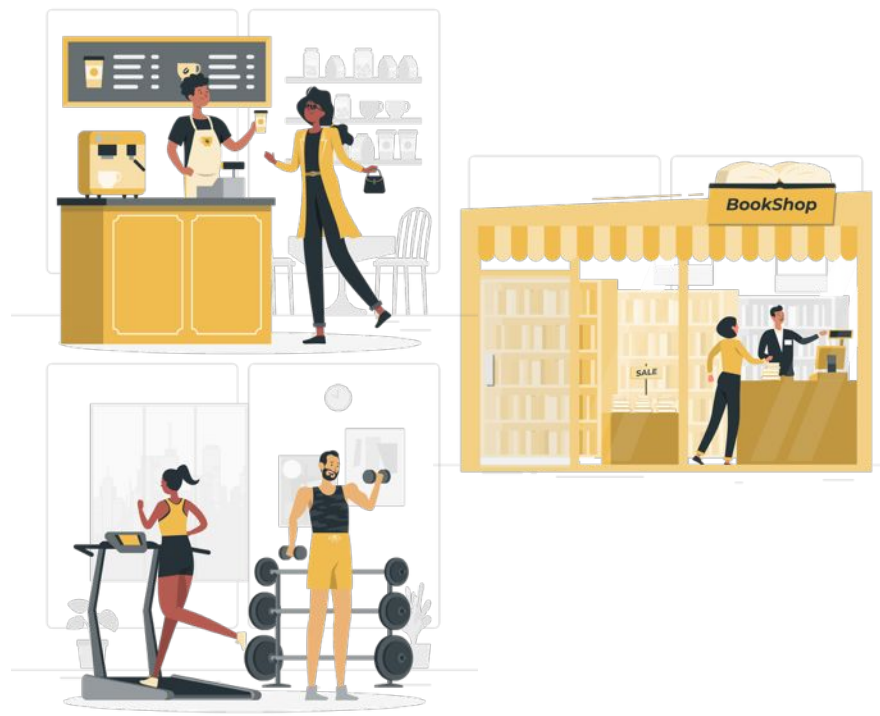
这里**历经**了城市更新、高速公路建设、成人娱乐区发展以及居民被迫迁离的担忧。

唐人街是一个**充满韧性、创新精神且充满活力的** 社区，服务于**多元化的** 群体。

“Tied Together by a Thousand Threads (千丝万缕)” 作者: Shaina Lu & Yvonne Ng, 2017  
图片来源: Asian Community Development Corporation (亚裔社区发展公司)

# 什么是分区规划？

分区规划是一套用于指导开发工作的法律体系，通过规定特定区域内允许的土地用途、建筑或构筑物的形状及密度规范开发建筑活动。分区规划所规范的内容包括：



## 土地用途

特定区域内允许开展的活动类型



## 建筑尺寸

建筑物的占地面积、高度及其周围的开放空间



## 其他规定

停车与装卸、标识要求、屋顶露台许可等诸多规定。

分区规划本身不会建造或拆除任何建筑；它只是对人们可以建造的建筑物提供指导和限制信息。

# 分区规划适用于哪些对象？

1

## 第 80 条子条款

变更物业用途

在现有建筑上扩建

餐厅增设外卖服务

建筑面积在 20,000 平方英尺以下的工程

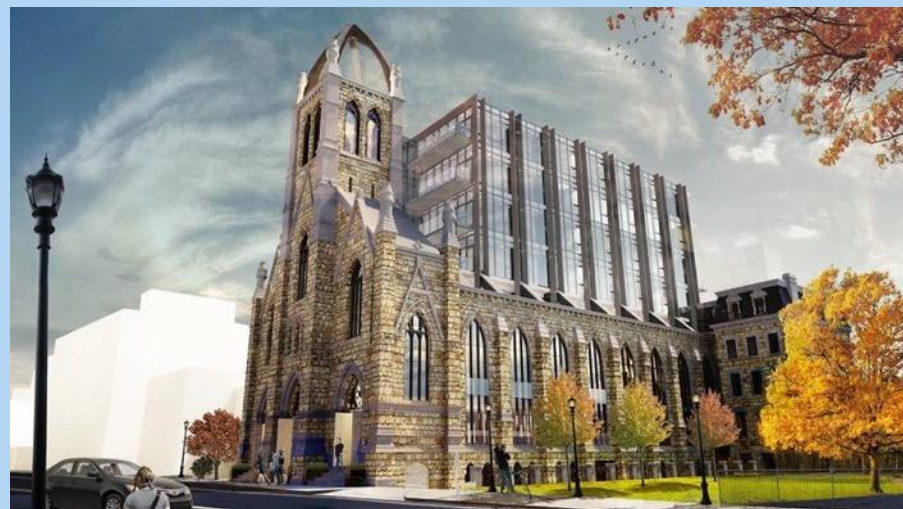
其他建筑变更……

2

## 第 80 条小型项目

20,000 至 50,000 平方英尺的项目

15 套及以上住宅单元



Holy Trinity Church(圣三一教堂)  
South End

3

## 第 80 条大型项目

面积超过 50,000 平方英尺的项目



288 Harrison | 86,950平方英尺

# 超越分区的其他方面

分区规划只是帮助实现唐人街社区目标的众多工具之一。



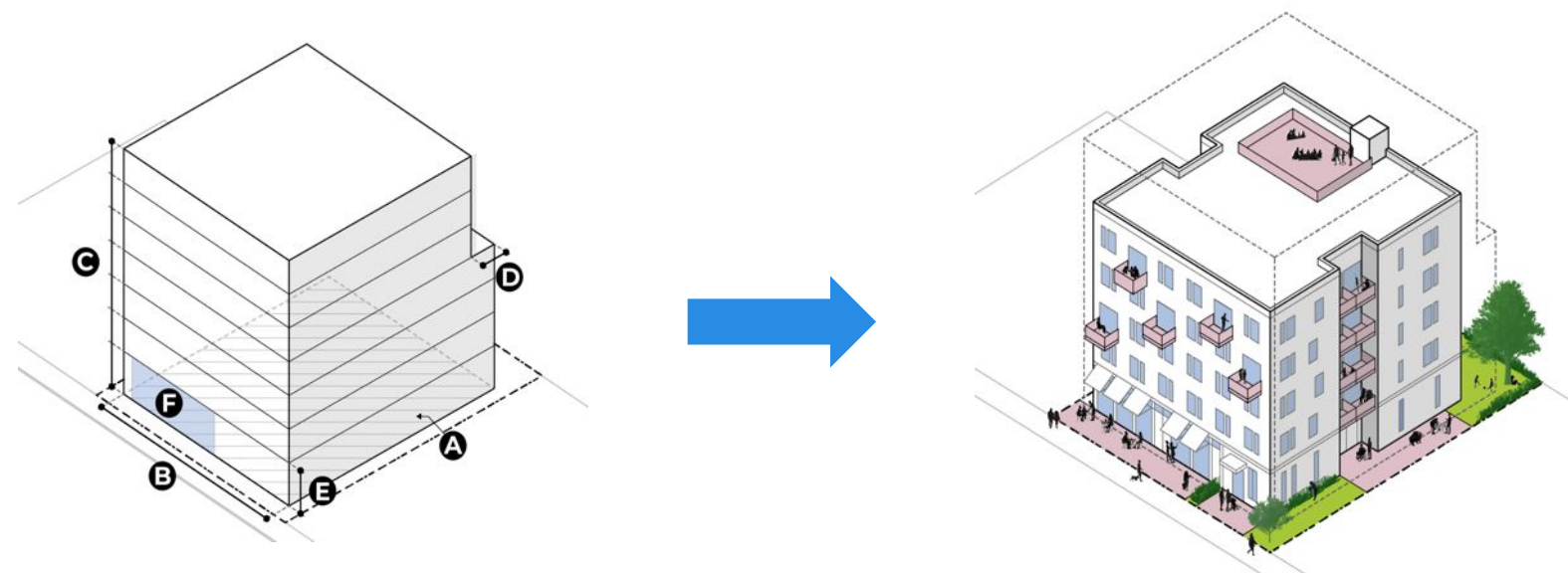
# 唐人街设计指南



“……我们尚不清楚设计指南何时生效，以及它们与分区指南如何相互作用。”

通过第 80 条项目审查实施的设计指南，有助于确保项目能够提升并尊重唐人街的历史街道、建筑及其特色。

1. 发掘混合用途开发与适应性再利用的机会。
2. 保持店面活力和规模。
3. 保持联排住宅的规模与特色。
4. 在开发新绿地的同时，创造住宅增长的机会。
5. 在场地和建筑设计中融入公共艺术，体现唐人街的文化特色。



分区边界

最终建成项目





# 公众参与 概述

---

2

# 项目关键阶段



## 规划：市中心

- 2018 年 - 2023 年

## 唐人街分区规划头脑风暴

- 2024 年 2 月至 4 月
- 2 场公众会议
- 3 场工作研讨会
- 170 份问卷回复

## 唐人街分区规划草案

- 2024 年 10 月 - 2025 年 2 月
- 5 场公众会议（不包括今天）
- 17 次办公室问答时间  
（6 次线下、11 次线上）
- 350 余人参与
- 700 多条反馈意见
- 寄出 400 多张明信片

# 书面反馈



公众意见征询期自 2024 年 11 月 19 日起至 2025 年 2 月 5 日止。

反馈意见通过问卷调查、电子邮件、信函及请愿书等方式提交。

所有反馈意见翻译并发布在网上。

- 调查回复数：28
- 电子邮件：10
- 请愿书：692
- 书面信件：12
  - ACDC、AICUM、CBA、CCBA、CCLT、CPA、Longwood Collective、Mass General Brigham、Massport、NAIOP、Tufts Medicine、Tufts University

1

**PUBLIC FEEDBACK ON DRAFT CHINATOWN ZONING**

The City of Boston's Planning Department released the Draft Chinatown Zoning Amendment, Draft Zoning Map, and Draft Design Guidelines on November 19, 2024; the public comment period was open through February 5, 2025. Throughout the public comment period, Planning Department Staff solicited feedback from a variety of sources, including a survey, emails, comment letters, and petitions.

This collection of feedback represents all written comments received. For petitions, the first page in each set of petitions is included in the main section of the document. The full set of petitions is included in the Appendix. Feedback is organized first by source type, then by date received.

**TABLE OF CONTENTS**

- [Survey Responses](#)
- [Emails](#)
- [Letters + Petitions](#)
- [Appendix](#)

City of Boston  
Planning Department



# 更新的 分区草案

---

3

# 分区概述



“子区分区至关重要，因为不同街区存在不同的规模、需求和  
问题。”

**住宅 -1 (R-1)**  
通过降低分区等级以保留联排别墅，并允许符合周边环境的填充式开发。



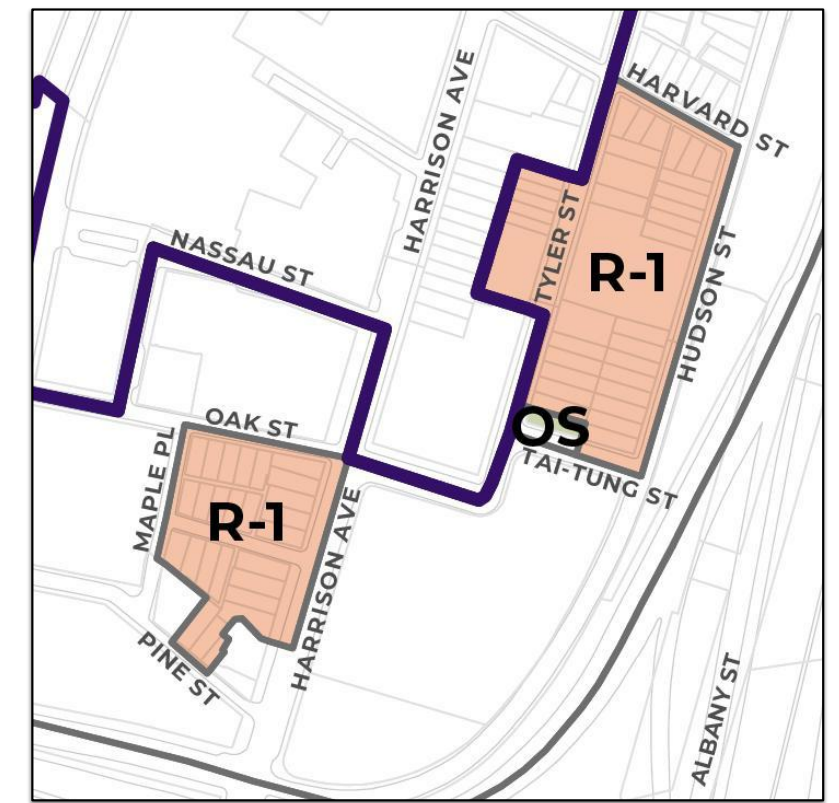
**社区商业区 (CC)**  
调整建筑规模以契合现有环境，并促进小规模商业活动。



# R-1 住宅区

## 分区概述

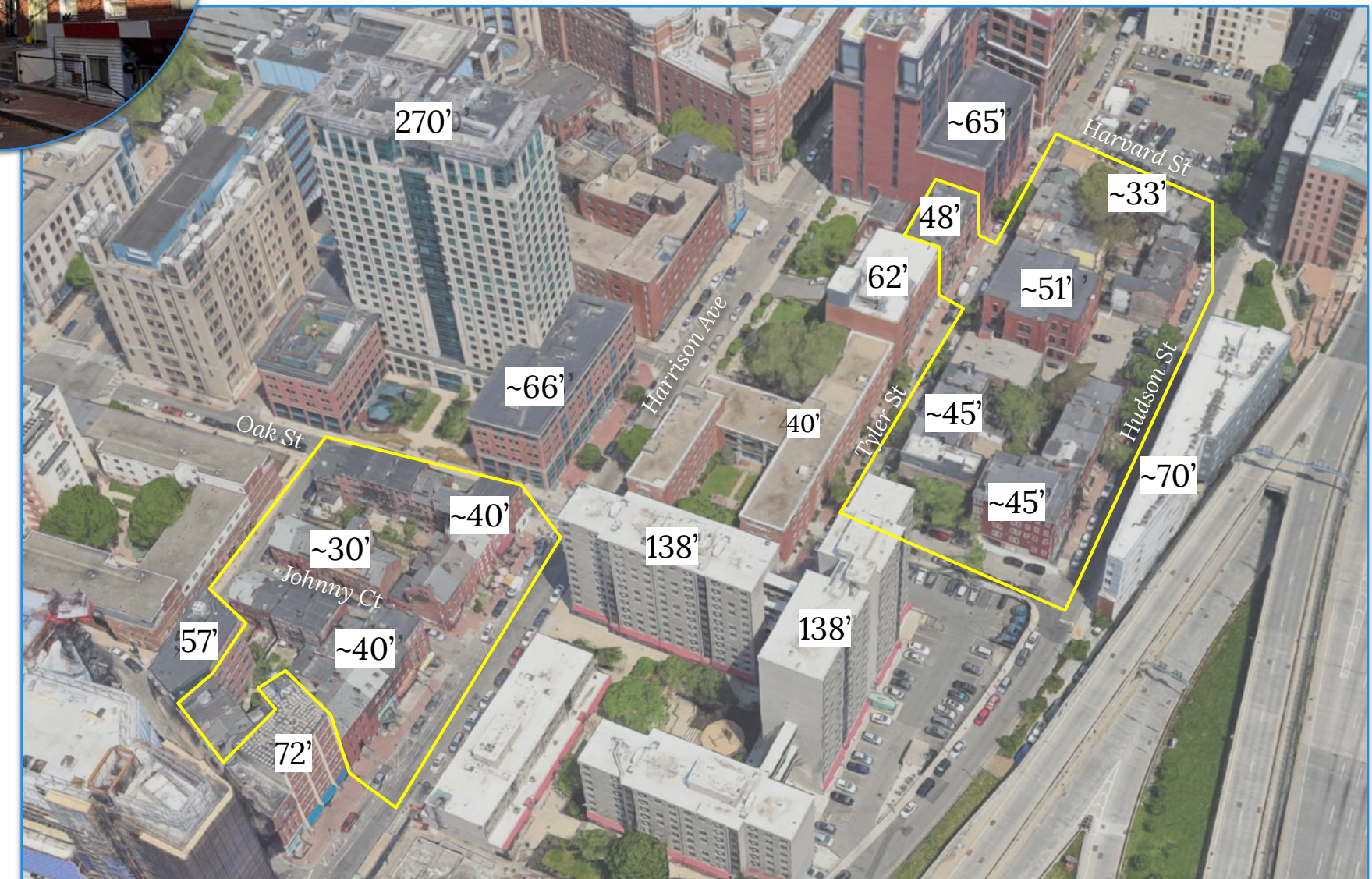
- 降低分区等级（建筑高度 45 英尺）并制定尺寸规定，以保留联排别墅及服务于社区的小型商业空间。
- 主要为住宅用途，禁止大型商业用途



## 拟议更新

- 有条件允许更多用途，如博物馆、社交俱乐部和小型办公室

“为何要禁止楼上用作小型办公室或社交俱乐部？……如果业主协会决定在其建筑内设立遗产中心或类似的展览空间，这会被视为被禁止的‘博物馆’用途吗？”





# CC 楼层平面面积更改

将允许的最大建筑楼层平面面积从 2,000 平方英尺增加至 2,500 平方英尺，以便更好地进行翻新，并把握周边环境再开发机遇。



8-8A Hudson St Proposal 提案 ~2,400平方英尺楼层面积 (由 2 个典型小地块合并而成)



67 Beach St ~1,500 平方英尺楼层面积 (典型小型地块面积)

# 分区违规示例 (R-1 和 CC)

## 78 Tyler Street (R-1 子区)

将修道院改建为8套公寓；  
未提供规定的停车位（4 个车位）。



新分区规定不再要求设置  
停车位（但仍可建设停车  
位）

## 7 Hudson Street CC 子区)

在现有餐厅内增设外卖服务。目前，提供外卖服务的餐厅  
属于有条件用途。



新分区规划将允许开设  
外卖餐厅

# 分区概述



**SKY-LOW-CT**  
设定尺寸以支持建筑再利用，  
并体现其历史与文化意义。



**住宅-10 (R-10)**  
通过合理调整地块尺寸，以适应  
部分现有公寓楼的高度，并允许  
底层用于社区服务用途。



# R-10 住宅区

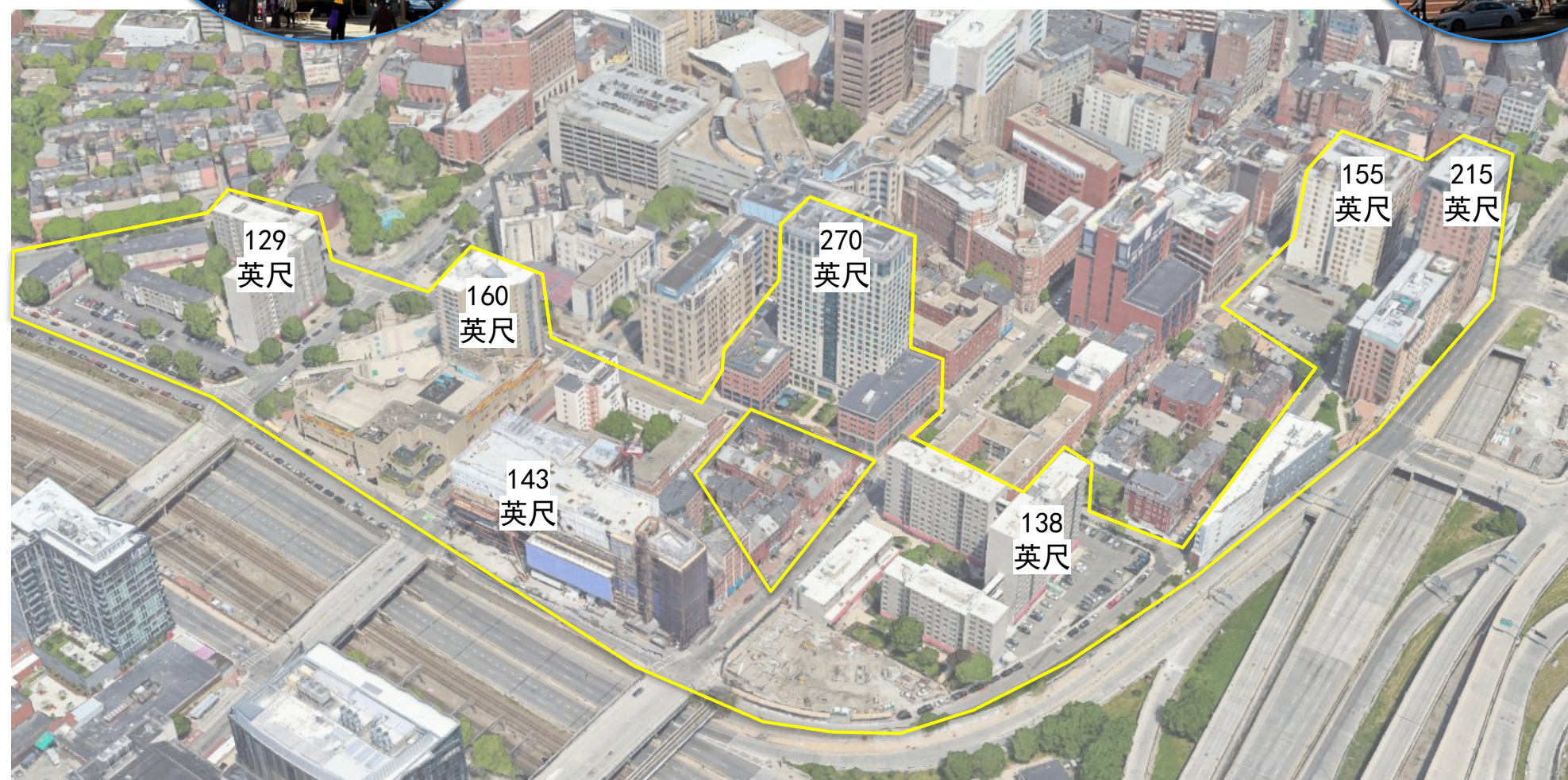
## 分区概述

- 将最高建筑高度设定为 155 英尺，以优于现行分区规定（目前为 100 英尺）
- 制定相关规定，通过要求设置配套设施空间和透水空间，以提升居民及访客的体验
- 允许底层增加更多服务社区的土地用途

## 拟议更新

- 取消此前提出的“经济适用房叠加区”，因此所有项目的最高限高现统一为 155 英尺

“鉴于目前已有若干同等规模的经济适用房项目，将该分区的容积率上调至 150 英尺是一个合理的做法。”



R-10 区的建筑高度

# SKY-LOW-CT 社区

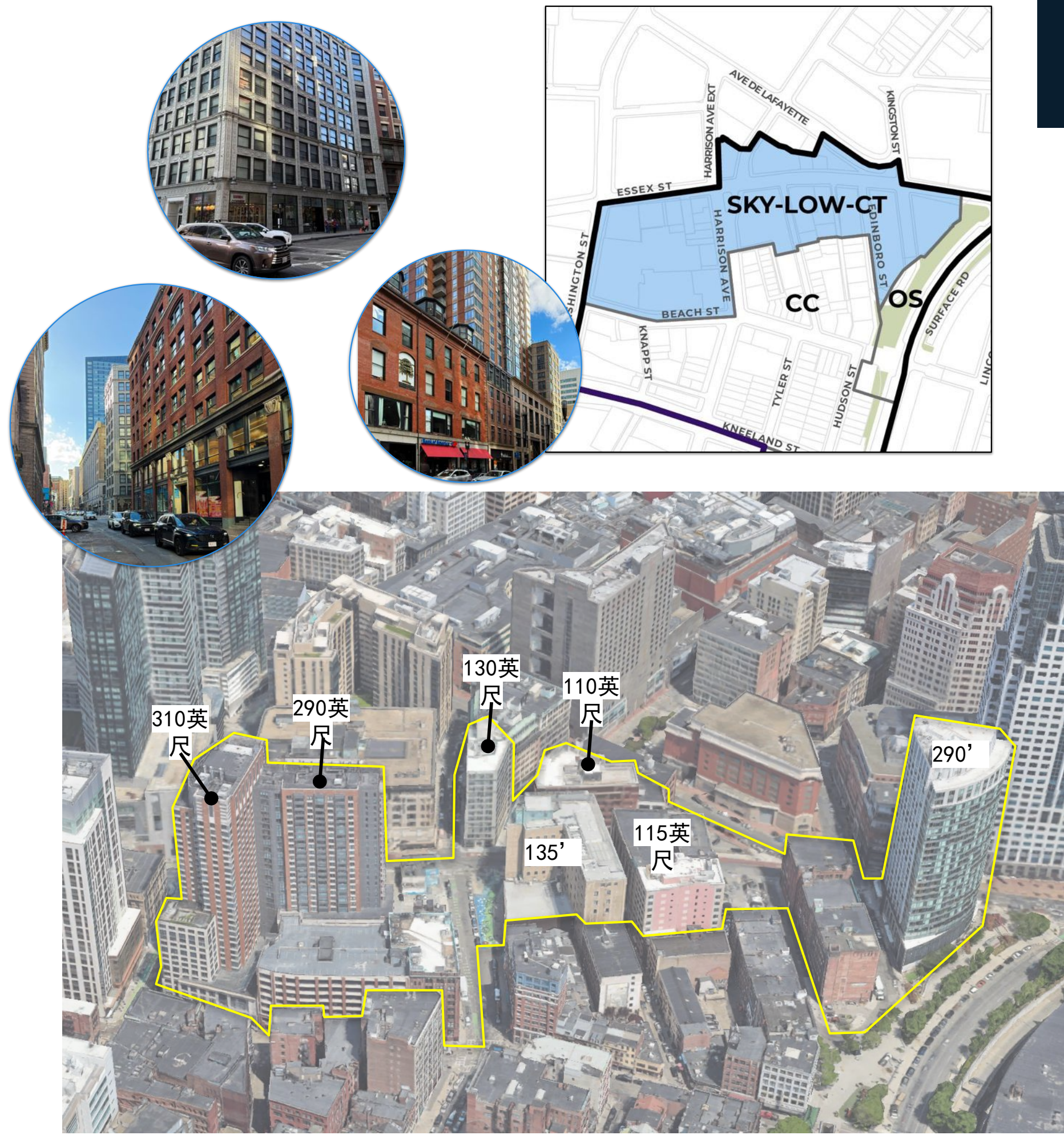
## 分区概述

- 设定最高建筑高度为 155 英尺
- 最大限度地为现有建筑的改造、适应和扩建提供机会
- 允许多种土地用途，包括住宅用途，以惠及唐人街社区，例如大型菜店、娱乐/活动场所

## 拟议更新

- 取消此前提议的经济适用房叠加区划，因此所有项目的最高限高现统一为155英尺
- 取代此前提议的 MU-10 子区，其土地用途和尺寸几乎完全相同
- 大型酒店需满足特定条件方可获得建设许可

“MU-10 子区也不应允许酒店建筑，仅对已投入运营的现有酒店予以豁免。”



SKY-LOW-CT 楼宇高度

# 分区概述



**机构用地-2 (IS-2)**  
制定法规，以更好地使  
医疗机构的用途与现有  
建筑匹配。



**空中权子区 (AIR)**  
允许通过 PDA 项目及使用  
规定，将高速公路两侧区域  
有机连接起来。



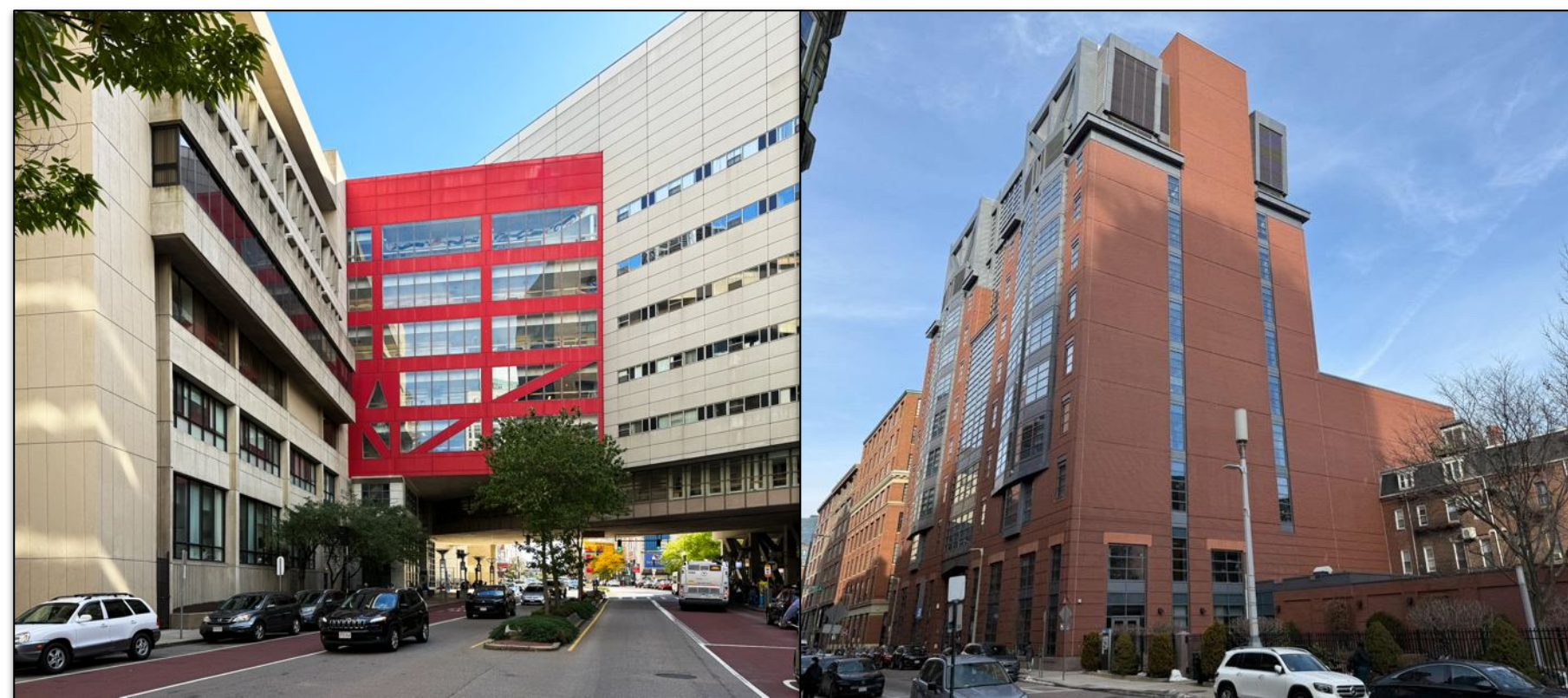
# 机构区

**新增：**对拟议第 34 条 — 机构区的修订，旨在明确机构总体规划（IMP）的作用，调整土地使用配额，并修改 IS-2 的尺寸要求。

针对拟议的机构分区区的更新，是基于与唐人街内外各机构的反馈和沟通：

1. 更新了宗旨声明。
2. IS-1 和 IS-2 不再区分教育类与医疗类。
3. 新增条款明确指出机构总体规划（IMP）优先于这些分区条例。
4. 明确允许建设开发协议（PDA）。
5. 删除 1,000 平方英尺的设计审查条款。
6. 调整土地使用限额。
7. 针对 IS-2 引入建筑高度及单层建筑面积上限。

“在讨论中明确指出机构总体规划（IMP）将始终优先于并取代第 34 条，这一点很有帮助……”



Tufts Medical

Tufts University

# 机构区土地用途

**新增：** IS-1 和 IS-2 区更新后的土地使用许可，更能体现与机构功能相辅相成的配套用地，并为非 IMP 开发项目提供更大的灵活性。

此列表并非详尽无遗；完整清单请参阅更新的《分区条例修订草案》。	IS-1	IS-2
艺术家居所兼工作室	C → C*	F → C*
家庭居住	F → C*	F → C*
银行	F → A	F → A
娱乐/活动 - 超小型至中型	C	F → A
酒店 - 小型	C → A	C → A
室内娱乐	F → A	F → A
办公室 - 中小型	C → A	C → A
办公室 - 大型	C → A	C → A
研究实验室	C → A*	C → A*
零售 - 中型	C → A	C → A
零售 - 大型	F → C	F → A
医院用	F → A	A
养老院用途	F → A	A

允许住宅用途，  
但须通过第 80 条程序

“虽然承认该区域主要为机构用地，但为何要禁止居住用途？”

若建筑中至少 60% 的  
建筑面积用于其他允许  
用途，则允许

“我们要求在 IS-1 和 IS-2 区均允许艺术家居所兼工作室、小型酒店及室内娱乐设施。”

# IS-2 尺寸要求

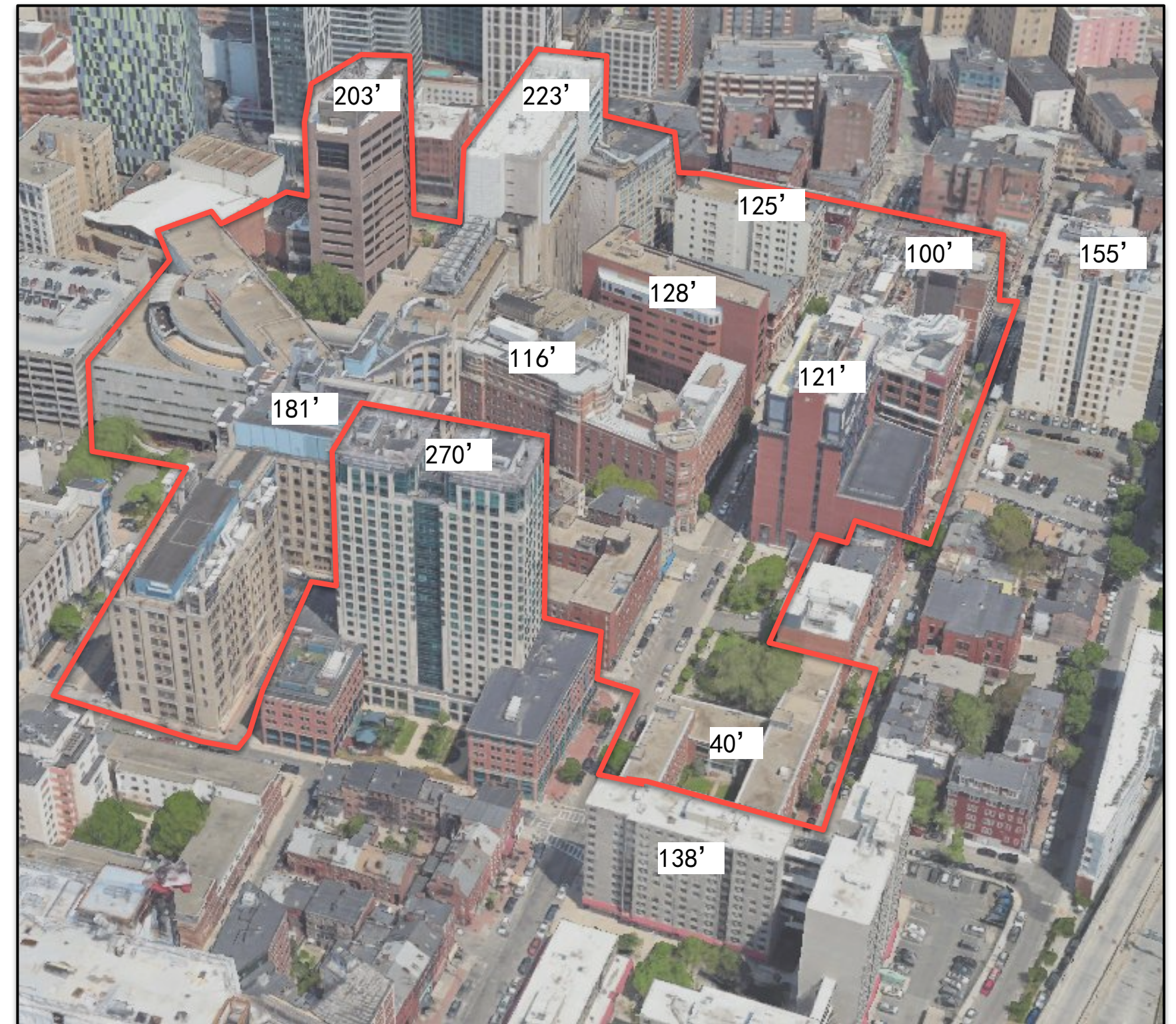


**新增：** IS-2 区的尺寸规定更适合高密度城市环境，且与现有建筑规模更为契合。

建筑地块标准	
建筑地块容积率（最大值）	
地块面积 ≤ 25,000 平方英尺	95%
地块面积 > 25,000 平方英尺	90%

建筑形态标准	
建筑高度（英尺）（上限）	300 英尺
建筑单层面积（上限）	25,000 平方英尺
<del>容积率（上限）</del>	<del>4</del>
每块地块是否允许建造多栋建筑	是



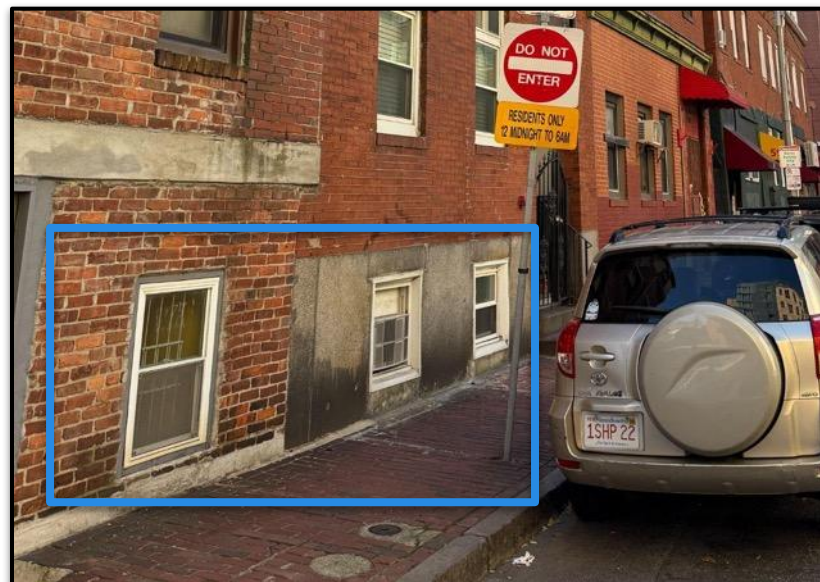
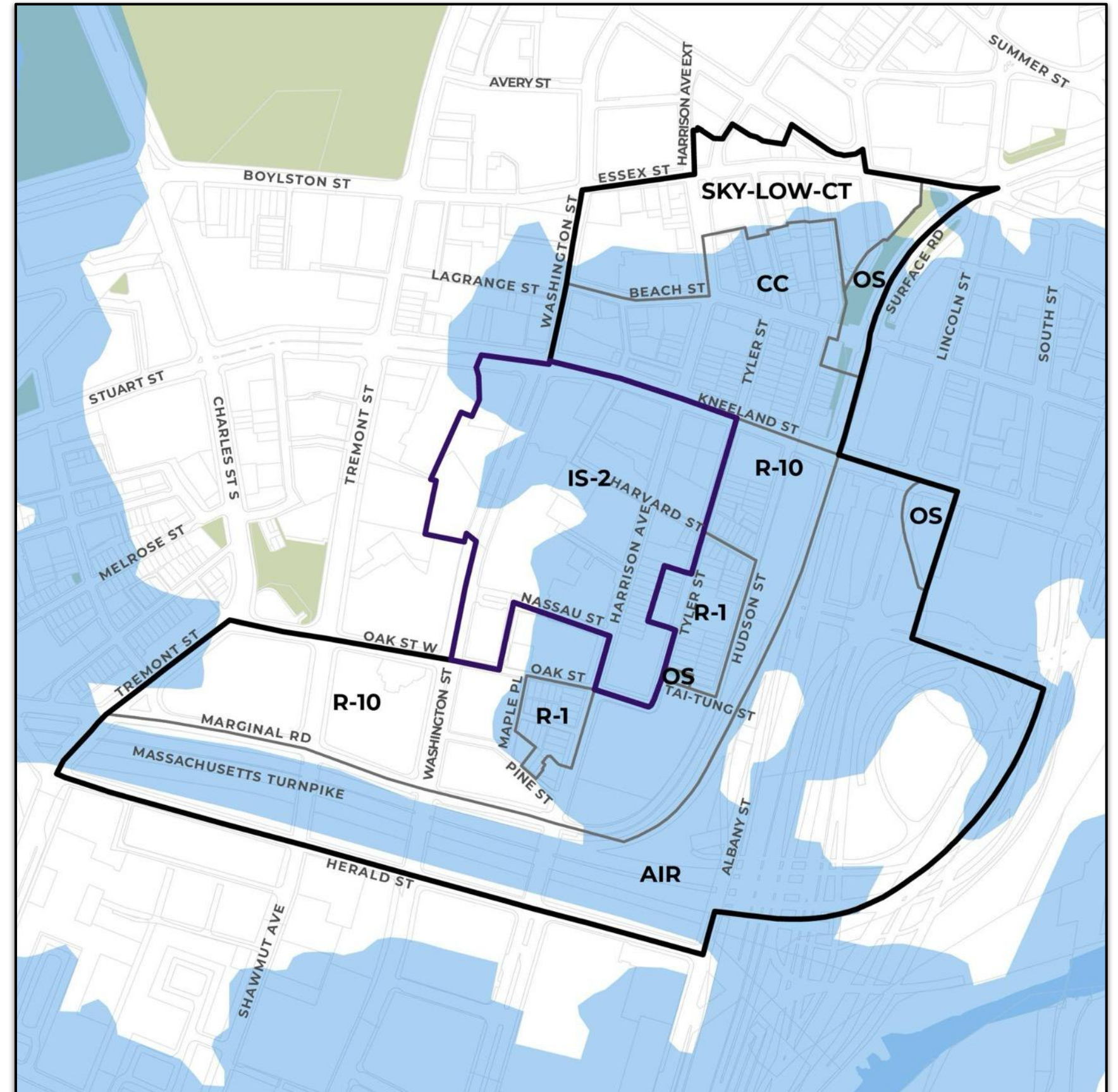
“我们还对将 IS-2 区域的最大容积率（FAR）从 8 降至 4 的提议表示关切。”

# 防洪韧性



**新规：禁止在未来洪水水位线以下建设新的住宅用途。**

- 防止未来洪水对新建住宅单元造成损害。
- 该规定已适用于拥有 15 套及以上住宅单元或建筑面积超过 20,000 平方英尺的新项目。
- 现适用于所有新建住宅用途。
- 地下室不得改作住宅单元，但仍可用于停车和储物。



现有单元可保留并进行翻新，但不得扩建。



非住宅建筑仍可在洪水水位线以下建造。

# 设计指南的补充

**新增：** 补充关于家庭、村落及商户协会的历史背景，着重强调其在社区中具有重要历史意义、当前及未来的作用。

- 分区条例不得直接提及具体业主的姓名。

“将家庭协会视为社区的重要支柱、经济驱动力，以及经济适用房和社会服务的提供者。”

“在重新划分区域时纳入支持机制，以帮助家庭协会得以保留并发展。”

PLAN: Downtown DRAFT Design Guidelines

Design Guidelines  
Historic Context | Role of Family, Village, & Merchant Associations in Chinatown

**Chinese Family, Village, and Merchant Associations have played an integral role in the history and development of Boston's Chinatown since its beginnings in the late 1800s.**

Chinese Family, Village, and Merchant Associations have played an integral role in the history and development of Boston's Chinatown since its beginnings in the late 1800s. They formed largely as a result of anti-Chinese hate, and grew as more immigrants moved into Boston through the 1900s. A notable association, the Chinese Consolidated Benevolent Association (CCBA), was first established in 1890, and became fully incorporated in 1923. CCBA's were also established in major cities across the country, and served as a unifying force for the many emerging family, village, and merchant associations. These associations provide a social and financial support system, rooted in stabilizing both new immigrants and longtime residents and businesses.

Boston's Chinese Associations also have ties to other cities across the United States. Associations that are established in multiple cities will occasionally meet at regional or national conferences, sharing ideas and experiences from their respective Chinatowns. Associations participate and contribute to the Chinatown community through scholarships for students, mutual aid, social gatherings, and providing residential units and commercial spaces. They also hold philanthropic relationships with community organizations, schools, and nursing homes.

10 Tyler Street, 1997 (source: MACRIS)      77 Harrison Avenue, 1979 (source: MACRIS)

These associations own one or more properties within Chinatown, often to have space for meetings and events, but also as a source of income through renting out generally low cost housing units and commercial space. Owning their own properties means associations are able to keep their roots in Chinatown, directly serve their members, and provide services to the broader Chinese community in perpetuity. These properties are spread throughout the neighborhood, but most prominent in the commercial core of Chinatown, around Beach Street, Harrison Avenue, Tyler Street, and Hudson Street. The buildings are most commonly four or five stories, sometimes with a small commercial space on the ground floor

8



福州  
味中味  
快  
速  
運  
送  
到  
中  
國  
川、湘  
菜  
館  
617-482-9888

royaltea 皇茶

# 其他反馈

4

# 15-25 Harrison Ave 项目

15-25 Harrison Avenue 酒店项目的最新申报文件不符合拟议的 SKY-LOW-CT 法规。

- 在 SKY-LOW-CT 规划区内，酒店项目的最高限高为 155 英尺
- 在 SKY-LOW-CT 规划区内，大型酒店属于有条件用途



“我对 Harrison ave 上的酒店开发提案，我深表担忧，为了居住在该地区亲友的利益，我坚决反对该提案。”

“关于 15-25 Harrison 酒店项目，我认为该建筑应作为住宅使用。但是，鉴于其已空置十余年，确实有必要进行重新开发。”

# 环境问题



“唐人街属于极端高温区域，我们需要一些绿色开放空间，包括 Phillips Square。”

“增加树木覆盖率、植被面积和透水区域，将改善唐人街的公共健康和环境韧性。”

分区规划有助于解决环境问题，而公共资本项目和私人开发能起到同样的作用。

## 分区规划

- R-10 区地块的最小透水面积
- R-10 和 SKY-LOW-CT 子区户外配套空间要求



## 私人开发

- 关于增加开放空间的唐人街设计指南
- 针对树木种植、绿色屋顶、景观美化等的场地特定改进措施



## 公共项目

- Phillips Square 设计
- 绿色基础设施办公室
  - 关于在唐人街规划大型树木种植的合同
  - 寻求资助小型绿色屋顶和食品种植的拨款
  - 全市范围洪水调查促成针对性干预措施

# 停车

该分区规划草案并未强制要求设置停车位，但只要项目符合《波士顿市中心停车冻结令》的规定，仍可设置停车位。

停车 + 唐人街分区草案

- 停车位往往会占用透水地面或绿地空间。
- 《波士顿市中心停车冻结令》限制了与特定物业无关的普通停车场的建设。
- 如今的经济适用房项目无需设置停车位。
- 住宅楼仍可建设停车位，但这可能会导致住房单元的价格上涨。
- 新的“共享停车”土地用途明确允许多个物业和土地用途共享停车设施。

“能否提供更多信息，说明分区规划变更将如何影响持有停车许可证的唐人街居民的停车情况？”

“我确实认为应该采取更多措施来限制唐人街新增停车位，因为这里本是步行游览的绝佳去处，而该区域的车辆会给这里带来更多困扰。”

在 SKY-LOW-CT 区域内，可以建造独立停车场，前提是其地面层必须设有活跃的商业空间。



# 成人娱乐与大麻

成人娱乐场所和大麻经营场所均受波士顿市以外的法规约束。

## 成人娱乐

- 成人娱乐区已迁出唐人街。
- 根据联邦法规，必须在市内允许该用途，因此仍在市中心部分区域（即仅存的两种用途所在区域）的地图上标注。

## 大麻经营场所

- 在波士顿，大麻经营场所仅可在商业分区内有条件设立。
- 新大麻经营场所必须获得分区上诉委员会的分区豁免，并取得波士顿大麻委员会的许可。
- 设立大麻经营场所的流程包括公众听证环节，且符合州级规定。

“我们赞赏将成人娱乐区从唐人街移除的决定……是否有计划通过”规划：市中心“计划关于取消该区域成人娱乐用途？若无，原因何在？”

“鉴于居民对大麻销售点的强烈反对，我们建议将大麻销售点列为 [CC] 子区的‘禁止用途’，该区包含大量住宅楼及商业建筑。”



# 后续工作

5

# 时间表 + 分区规划通过

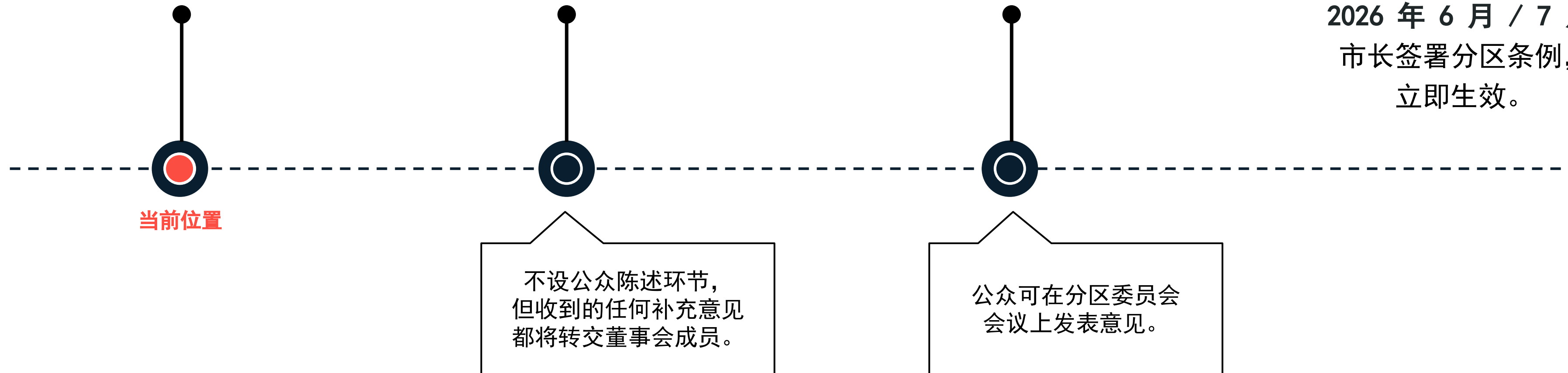


2026 年 4 月 28 日  
分区规划更新草案现场会议

2026 年 5 月 14 日  
波士顿规划与发展局  
(BPDA) 董事会会议

2025 年 6 月 10 日  
波士顿分区委员会

2026 年 6 月 / 7 月  
市长签署分区条例，  
立即生效。



# 谢谢

---

## 有疑问？

请联系

JACK HALVERSON

[Jack.Halverson@boston.gov](mailto:Jack.Halverson@boston.gov)

或访问：

[bosplans.org/ChinatownRezoning](https://bosplans.org/ChinatownRezoning)

