

100 Gold Street

2025 年 2 月

NYC / EDC

保密

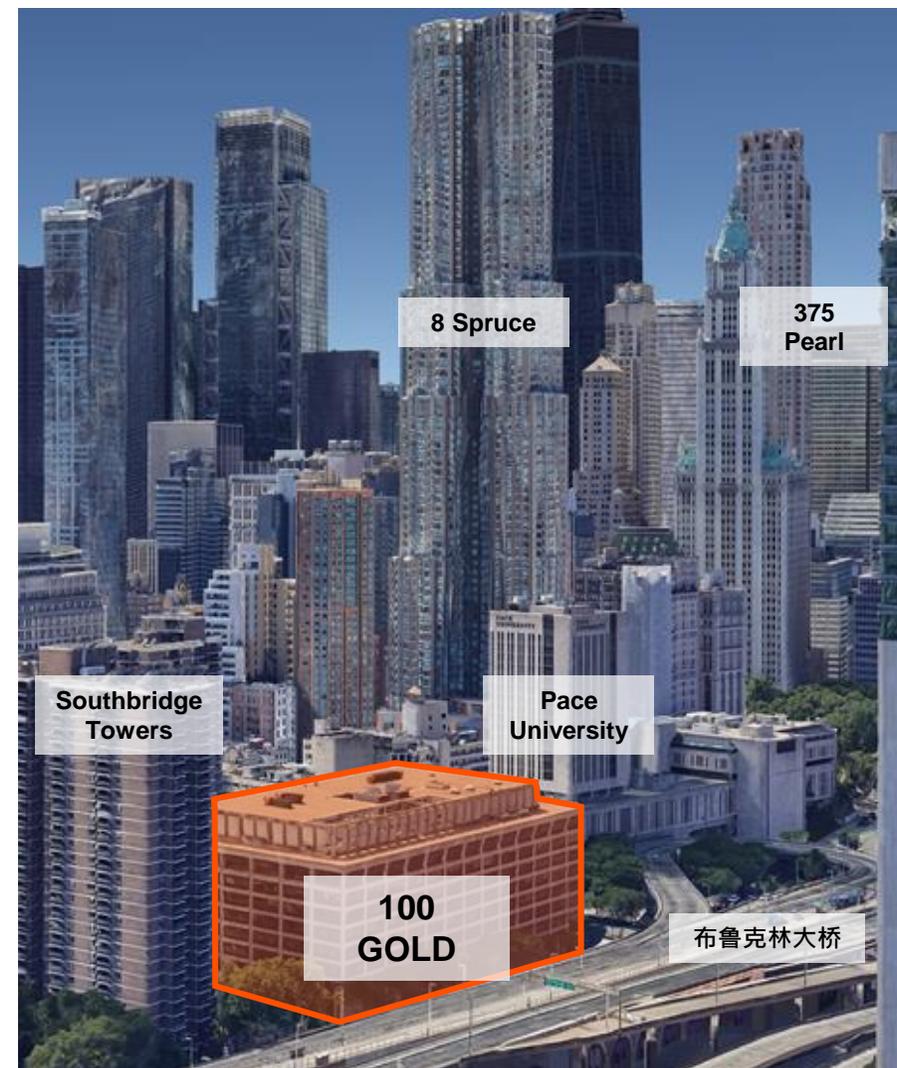
现在的
100 Gold



概况和背景

100 Gold 是许多政府机构的所在地

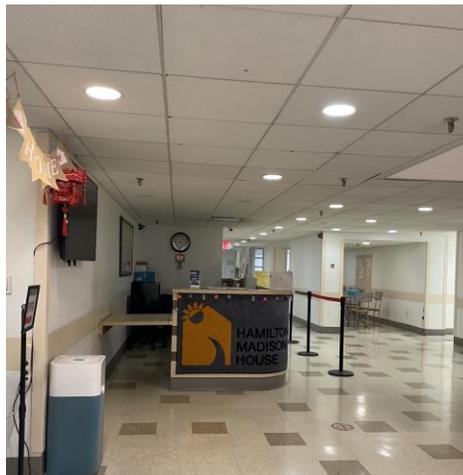
项目	占地面积 (美国平方英尺) *
住房保护和发展局 (Housing Preservation & Development, HPD)	36.3 万平方英尺
市长办公室	6.8 万平方英尺
教育部 (Department of Education, DOE)	2.8 万平方英尺
全市行政服务部 (Department of Citywide Administrative Services, DCAS)	1.8 万平方英尺
Hamilton Madison House 的老年中心 (纽约市老龄化服务部门)	1.8 万平方英尺
公园和娱乐部门 (Department of Parks and Recreation, DPR)	1.1 万平方英尺
GrowNYC	1 万平方英尺
集体谈判办公室 (Office of Collective Bargaining, OCB)	9 千平方英尺
总计	52.5 万平方英尺



Hamilton Madison House 老年中心

挑战和机会

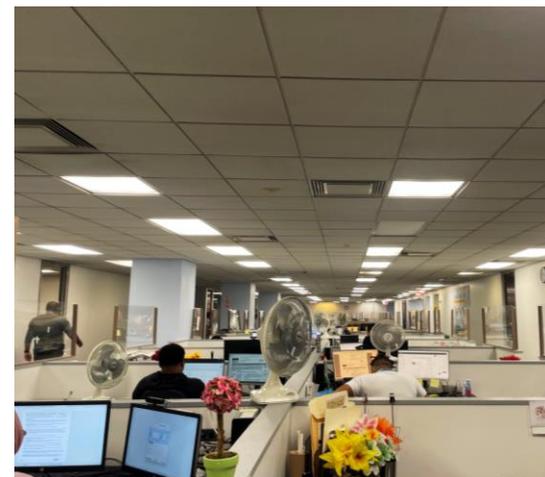
- 重要的社区资源，但目前的运营空间不理想
 - 位于地下，没有自然光或不临街
 - 布局受限且零散
 - 无法满足所有需求（例如：心理健康咨询室）
- 搬迁后，可为老年中心提供焕然一新的专用空间，既能满足现有需求，又能抓住未来的机会



市政办公空间

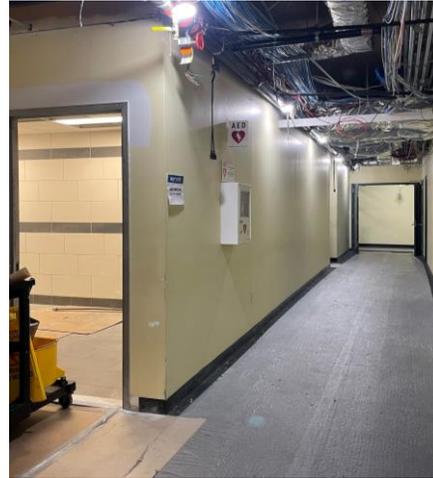
挑战和机会

- 市政机构的运营空间过于拥挤、分散和老旧
- 对市政机构（特别是 HPD）的高期望和日益增长的需求，让我们不得不为工作人员和所服务的公众改善工作环境
- 通过投资打造量身定制的现代化办公空间，我们可以为市政员工提供适应当前和未来需求所需的工具



必须保留的大量资本

- 根据 DCAS 的估计，管理和预算办公室 (Office of Management and Budget, OMB) 已拨款 **\$5000** 多万用于电梯、喷头和 ADA 卫生间等关键性维修。
- DCAS 估计还需要约 **\$1.8** 亿用于进一步维修，包括窗户、电气系统和节能改造
- 将楼宇修复至完好状态的总费用可能**超过 \$2.3** 亿。与改建所带来的更广泛机会相比，这是一笔巨大的开支



100 Gold 愿景



100 Gold 愿景

该项目将改善 CB1 的住宅和社区

- CB1 需要住房，从 2018 年到 2023 年，CB1 只允许提供了 63 套可负担住房。该项目可提供数百套可负担住房，总计超过一千套。
- 通过以下方法改善周围的街道景观：修建引人入胜的人行道、设计活跃的底层商业、打造生机勃勃的街景、提供实用的街道设施（如长椅、自行车架、公共艺术品）
- 在未得到充分利用和建设不足的场地上修建，充分利用有价值的城市空间



项目合作伙伴

NYC / EDC

- 跟 HPD 合作发布 100 Gold Street 改建项目的招标书 (Request for Proposals, RFP)
- 根据更广泛的城市规划目标，推动该房地产转变为住宅



Housing Preservation & Development

- 合作发布 RFP
- 管理可负担住房的住房抽签事宜
- 监控和执行可负担住房承诺



Citywide Administrative Services

- 管理城市办公空间和搬迁
- 在现有资产组合中搜索可用资源



- 管理老年中心

城市搬迁计划

在不中断服务的情况下搬迁现有使用空间

老年中心

- 将老年中心搬迁到升级后的场所。升级后的场所旨在满足社区的需求，并保持在地址附近
- 与纽约市老龄化服务部门合作，满足关键要求并支持平稳过渡

政府机构办公空间

- 将市政机构迁入现有楼宇内量身定制的现代化办公空间

搬迁费用

- 处理 100 Gold 获得的收入需用来帮助搬迁，从而释放该地块以开发住宅
- 多年内（征询公众意见后）不会购置新办公空间，因此费用受市场因素的影响；由于市中心写字楼的高空置率，目前的价格低迷

永久性可负担住房

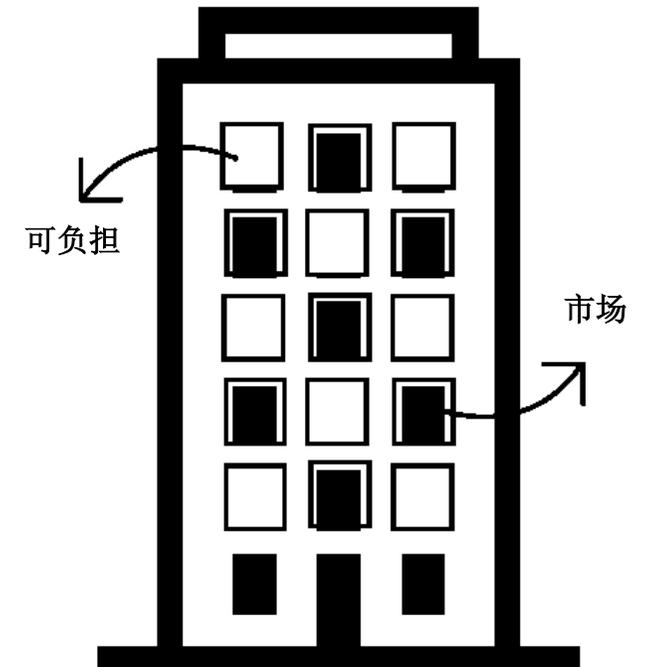
需要搬迁以释放场地；利用额外的价值提供可负担住房

搬迁

- 需要搬迁，以释放场地进行住宅开发
- 需使用销售收入来承担搬迁老年中心和办公室的费用，否则该场地无法改建为住宅

剩余价值

- 交叉补贴模式将利用市场价格部分产生的价值，在没有补贴的情况下提供可负担住房
- RFP 仅提供了解价值的基准，而非最终写入契约的实际可负担住房百分比
- 投标者将根据提供更多价值的 ability 开展竞争，因此可负担住房可能在扣除搬迁费用后增加



永久性可负担住房

具有法律约束力的文件规定了房地产的用途

监管协议

- 永久可负担性
- HPD 将监控对 485-x 法规的合规性
- 建造和建筑服务工资必须达到最低要求
- 开发商至少将项目费用的 25% 用于签订少数族裔和女性拥有的企业 (Minority and Women-owned Business Enterprise, M/WBE) 的合同

公众参与和 后续步骤



什么是 RFP? 什么是 ULURP?

RFP 和 ULURP: 规划纽约市的未来

招标书 (RFP)

纽约市邀请开发商对公有土地提出计划，且这些计划必须符合社区目标和城市优先事项

统一土地使用审查程序

(Uniform Land Use Review Procedure, ULURP)

纽约市关于土地使用和分区变更的审查和批准程序，旨在确保公众参与并对项目做出深思熟虑的决定。在开展 **ULURP** 程序之前，项目必须先经过环保审查

RFP

流程第一步

- RFP 选择标准要求投标者实现公共利益最大化，包括新增可负担住房
- 投标者将根据其能力开展竞争，能够提供最佳混合收入住房项目和最高总公共利益的投标者获胜
- 提案必须展示开发商如何在建造期间减少对社区的影响
- 在甄选过程中，将仔细审查和对比各项提案
- 之后，入选的提案将进入 **ULURP**（一个由社区和当选官员进行的审查程序），并收到社区的更多反馈意见

环保审查流程

纽约市为了解和处理新项目带来的影响而开展的程序

- 城市环境质量审查 (City Environmental Quality Review, CEQR) 是纽约市为评估拟议项目对环境和生活质量所产生的影响而开展的程序
- 该程序可确保决策者和公众在项目推进之前了解这些影响
- **CEQR** 要求举行公开听证会，让社区有机会提供意见和反馈
- CEQR 程序的结果可公开访问

通过 CEQR 审查影响



交通运输

可能出现拥堵、出行时间延长、道路堵塞等情况



空气质量和噪音

可能为居民带来污染或增加噪音



开放空间

公园和娱乐区的使用权



住房和社区

本地住房的可用性 or 可负担性发生变化



其他影响

基础设施、能源使用、文化资源等等

统一土地使用审查程序 (ULURP)

社区和当选官员审查程序

ULURP 时间线



为期 7 个月的程序

程序概览

社区可持续提供意见



为期 4 年的社区参与和审查程序

公众参与机会

第 1 次公众参与会议（线下）

2 月 19 日晚上 6:00-7:30

Spruce Street 学校礼堂
(*Spruce Street School Auditorium*)

12 Spruce Street, New York, NY 10038

第 2 次公众参与会议（线上）

2 月 26 日晚上 6:00-7:30

Zoom:

<https://nycedc.zoom.us/j/98954915832>

参与我们的问卷调查，帮助我们了解您对 100 Gold 改建项目的想法！

<https://statics.teams.cdn.office.net/evergreen-assets/safelinks/1/atp-safelinks.html>

公众意见



底层空间活化

您希望 100 Gold 的底层空间有些什么？

底层空间用途示例

- 药房或便利店
- 小酒馆或街角商店
- 餐馆
- 超市
- 小型零售店或专卖店



社区空间

哪种类型的社区空间对该区域最有利？

底层空间用途示例

- 艺术或文化内容
- 室内休闲娱乐
- 儿童照管/日托
- 课后活动
- 老年活动
- 职业培训/教学
- 社区聚会空间
- 健康和卫生



街道景观

您想看到哪方面的公共领域改进

街景改进示例

- 新建和拓宽人行道
- 景观美化
- 街道设施（例如：长椅、自行车架、垃圾桶等等）
- 街道照明
- 公共艺术



其他信息

- 如需更多信息，请发送电子邮件至：
100gold@edc.nyc 或访问我们的项目登录页：
<https://edc.nyc/project/100-gold-street>