

2024 年 6 月 20 日

John Mondlak

临时主任

费城

城市规划与发展部门

回复：76 Place 球馆提案的社区影响分析

尊敬的 John：

你好！BJH Advisors 和 Sojourner Consulting 与 Urban Partners、AKRF、Susannah Laramée Kidd 博士、Laureen Hom 博士以及 Creative Development Partners 合作，已经完成了 76 Place 球馆提案的社区影响分析。为了对城市场馆进行公正的评估，该团队采用了一种独特的方法来了解周边社区和这座球馆的潜在影响。以下简报概述了其评估方法和主要发现。

研究区域：

研究区域的覆盖范围为北至格林街 (Green Street)，东至北 6 街 (North 6th Street)，南至栗树街 (Chestnut Street)，西至北布罗德街 (North Broad Street)。研究区域代表着两个不同的街区：唐人街北/卡洛希尔和唐人街核心区（统称“唐人街”），以及东市场。此外，研究区域以南的街区是华盛顿广场西社区，其构成了一个扩展边界，供咨询团队收集了有限的数据库。

鉴于唐人街复杂的社会、商业及文化体系，对边缘化群体的重要性及其文化意义，市政府要求重点关注唐人街。

基准场馆：

咨询团队挑选研究了三个场馆的建设和运营对社区的影响。鉴于各场馆的规模、位置，以及环境评审信息的可利用性，选中了以下场馆：

- 布鲁克林区的巴克莱中心 (Barclay's Center)，
- 萨克拉门托的黄金一号球馆 (Golden 1 Center)，以及
- 华盛顿特区的第一资本体育馆 (Capital One Arena)。

数据收集与外联：

团队将外联调查对象瞄准了通常无法充分发声的社区利益相关者，其中许多人的英语水平有限。采用混合方法并侧重于收集直接数据，这让团队能够获取不同社区利益相关者的经验和观点，并对研究区域拥有更全面的了解。

定量研究提供了研究区域的土地使用、交通、社会人口、经济特征与发展趋势的背景信息。定性研究则获取了不同社区利益相关者关于其在这些区域的生活经历的叙述、故事，以及直接见解。

团队采用了以下数据收集和分析的方法：

- 审核技术报告和规划文献，
- 回顾研究区域内的发展及城市改造的历史，
- 访谈、小组座谈，以及调查（出行、企业主、拦截）；
- 税收分析；
- 小型企业盘点，以及
- 房产盘点。

系统方法：

团队采用了一种“系统”方法来评估球馆对唐人街的潜在影响。在社区层面，系统方法可以对一个球馆的运作和变化方式进行整体评估，并有助于确定哪些重要领域的干扰可能会导致整个系统的变化。

对东市场的影响

- 根据研究结果，对东市场的影响目前没有任何定论。也就是说，无论有没有 76 Place 球馆，该地区的发展和活力都将持续面临重大挑战。
- 不过，将对球馆的开发进行额外的规划和干预，如果可以妥善解决交通和安全方面的困难，这将使东市场零售商铺走廊重新恢复活力。

对唐人街的影响：

由于唐人街是一个独特且相互关联的系统，咨询团队的研究发现，对小型企业或交通的重大影响可能会影响整个社区。这些影响可能会引发整个系统的一系列间接影响，从而可能会导致唐人街丧失核心特色和区域意义。以下是报告的具体调查结果：

- 作为亚裔居民和商业的区域中心，唐人街的活力依赖于汽车，并且已深受交通、停车和装货等问题的困扰。交通拥堵现象日益加剧，甚至是人们对交通拥堵的感知，外加住房需求的种族结构变化，可能会加剧因房产价值上涨而产生的现有负面动态发展。
- 唐人街的经济和房地产发展模式依赖于以族裔为中心的土地所有权和租赁模式的实现价值，而这反过来又离不开商业和住宅市场以族裔为中心的需求。

- 尽管这个项目不会直接导致住房迁移，但有证据表明，如果 76 Place 球馆建成，唐人街的中产阶级化和文化认同的丧失将导致小型企业以及低收入和固定收入个人的间接转移有所增加。
- 对唐人街小型企业的分析发现：
 - 唐人街五分之一的小型企业都将因 76 Place 球馆而获得正的净经济效益。这些企业主要集中在娱乐、餐饮和酒店行业。
 - 唐人街二分之一的小型企业都无法因 76 Place 球馆而受益，并且可能会受到负面影响。大多数此类企业属于金融和专业服务、医疗保健、超市/杂货店和批发行业。

随附的*社区影响分析*着重说明了费城唐人街，作为重要地区的一个相互关联的社会、经济和文化体系的重要性。需要为唐人街居民和小型企业提供额外支持，以确保各项发展举措优先考虑唐人街的福祉和韧性。此外，*社区影响分析*还指出，东市场尚未充分发挥其潜力，需要进行意义重大的规划和重建，使其成为中心城区充满活力的一部分。

此致

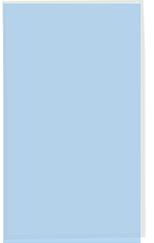
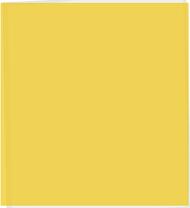


Martine DeCamp, AICP
临时执行主任
费城城市规划委员会
费城
城市规划与发展部门

拟议的
76 人队球馆

社区影响分析

2024 年 6 月



致谢

费城市政府衷心感谢以下个人和组织对本报告所作出的贡献：

议员 Mark Squilla

费城华埠发展会 (PCDC)

费城中华基督教会暨服务中心 (CCC+C)

Washington Square West 公民协会 (WSWCA)

中城村商人协会 (MVMA)

利益相关参与者

费城规划与发展部

Philadelphia Industrial Development Corporation

费城警察局 (PPD)

CSL International

JMT Engineering

费城所有市政机构勤奋而富有创造力的工作人员

责任

BJH Advisors LLC (BJH) 及其分包顾问受费城市政府和 Philadelphia Industrial Development Corporation 委托撰写本报告，旨在协助他们对拟议的 76 人队新球馆进行审查，任何其他方不得出于任何目的依赖本报告。BJH 的工作范围仅限于评估拟议的 76 人队新球馆对社区可能产生的影响，而不包括任何与这些潜在影响相关的缓解措施。BJH 及其分包顾问依赖于被视为可靠但尚未经核实或确认的第三方公共和私人数据来源。

目录

| | |
|----------------------------------|-----|
| 执行摘要 | 5 |
| I. 项目描述 | 15 |
| II. 方法 | 21 |
| 研究区域 | 23 |
| 数据收集 | 31 |
| 系统方法 | 35 |
| III. 球馆基准 | 40 |
| 社区背景 | 43 |
| 社会人口统计 | 44 |
| 环境影响报告 (EIS) 预计的施工影响和永久性影响 | 48 |
| 规划过程 | 49 |
| IV. 影响分析 | 53 |
| 1. 社会人口统计 | 55 |
| 2. 劳动力市场和商业环境 | 70 |
| 3. 文化资产和社区服务 | 89 |
| 4. 安全与步行环境 | 103 |
| 5. 运输、交通和停车 | 112 |
| 6. 施工 | 123 |
| V. 系统动态和转折点及结论 | 127 |
| 参考文献 | 133 |



尊敬的读者，

在过去的 9/10 个月里，我们的团队——BJH Advisors、Sojourner Consulting 和 AKRF——与费城市政府、费城工业发展局 (PIDC) 以及华埠、Market East 和 Washington Square West 社区的成员合作，对费城 76 人队新球馆项目相关现有条件进行了调研，并评估了包括商业和住宅开发在内的更广泛项目可能带来的潜在影响。通过我们的方法，结合社区居民的声音和建议，我们对这些重要场所形成了深入的理解。

BJH 作为主要顾问负责基准分析工作，而 Sojourner Consulting 则与 Urban Partners、Susannah Laramee Kidd 博士和 Lauren Hom 博士以及 Creative Development Partners 合作，制定了社区影响评估方法，进行了主要数据收集，并承担了大部分报告撰写工作。AKRF 对施工和其他技术项目的影响进行了初步评估，并审查了 76DevCo 的交通分析草案（截至本报告撰写时）。

尽管我们意识到在中心城区为 76 人队新建一座球馆可能会让许多费城人兴奋不已，但我们也充分理解这一情况引发了当地居民、企业主和其他利益相关者的关切。作为一支多元化的规划和社区发展专家团队，我们采用一种独特的方法来深入了解社区和本球馆的潜在影响。我们旨在为市政府进行一次公正的评估，以为华埠和 Market East 社区的经济投资和文化保护带来更多机遇。

我们希望本报告能够促进市政府、球馆赞助商和周边社区之间的对话，通过深入讨论找到前进的道路，推动各方共同实现目标。

顺祝商祺，

Kei Hayashi, BJH Advisors
Sarah Yeung, Sojourner Consulting

执行摘要



背景

2022 年，76 DevCo（赞助商）提议新建一座综合体育娱乐球馆（本球馆），并配套相关零售和住宅开发项目（统称为“本项目”）。76 DevCo 是费城 76 人队管理合伙人 Josh Harris、David Blitzer 和费城商业领袖 David Adelman 共同经营的企业。

费城市政府在 Philadelphia Industrial Development Corporation (PIDC) 的支持下，委托对拟议项目对华埠、Market East 以及在有限程度上对 Washington Square West 社区的影响进行研究。国家规划和房地产咨询公司 BJH Advisors 及其分包顾问（顾问团队）被选中承担此项分析任务。

工作范围主要由分包顾问之一 Sojourner Consulting 负责制定，并充分考虑 BJH、其他分包顾问、市政府和当地社区的意见。团队将对本研究报告与其他探讨潜在项目各个方面的报告进行一并审议。这些报告包括经济影响研究、对项目赞助商交通影响研究草案（TIS 草案）的分析，以及球馆建筑和城市设计元素的设计审查。



朝市政厅方向的 Market 街，西向
资料来源：BJH Advisors

项目描述

拟议的综合项目以篮球馆为核心，场地范围包括 Market 街、11 街、10 街和 Cuthbert 街，涵盖 Filbert 街路权。项目将由三个主要部分组成：一个占地 1,126,000 平方英尺 (SF)、可容纳 18,500 个座位的球馆，预计每年将举办 150 场活动，其中包括篮球比赛；395 个住房单元，

其中 20% 为符合收入条件的居民提供的政府资助住房；多达 25,000 平方英尺的底层商业空间。场地目前被 Fashion District Mall 西侧的三分之一、前 Greyhound Bus Terminal 和 Filbert 街 1000 街区所占据。这些区域将从城市规划中剔除，并作为球馆用地进行开发。场地包括宾夕法

尼亚州东南地区交通局 (SEPTA) 的一个区域铁路车站——地下 Jefferson 站，并通过地下通道与 SEPTA 的 Market Frankford 地铁线和 PATCO 相连，其中地下通道将保持原貌。项目工期为 2026 年至 2031 年，包括对现有结构进行拆除。

研究区域

研究区域北侧以 Green 街为界，东侧以 N 6th 街为界，南侧以 Chestnut 街为界，西侧以 N Broad 街为界。研究区域包括两个不同的街区——Chinatown North/Callowhill 和 Chinatown Core (统称为“华埠”) 以及 Market East。此外，位于研究区域南部的 Washington Square West 包含一个扩展边界，顾问团队只能获取到有限的的数据。

根据市政府要求，社区影响分析包括对研究区域的现状与趋势进行调查，并评估本项目对华埠的潜在影响。鉴于华埠复杂的社会、商业和文化体系，以及对边缘化人群的重要性和其文化意义，市政府要求对华埠重点关注。华埠面临着独特的挑战，需要应对经济压力，同时保持其文化的原汁原味。

图 1: 研究区域地图



数据收集与方法

顾问团队制定了一种混合方法数据收集策略，包括利用主要和次要数据进行定量和定性分析。通过访谈、焦点小组座谈会和三项针对华埠的调查（企业主、出行模式和街访调查），主要数据收集工作使顾问团队能够获取未曾接触过的社区利益相关者的经验和观点。

顾问团队对研究区域的现状和趋势进行了分析，涵盖 6 个不同的分析领域，并通过与社区利益相关者对话、回顾过去社区规划以及参考学术研究制定的系统目标，对本项目产生的影响加以评估。

顾问团队采用系统方法（在“方法”部分进一步定义）进行华埠影响分析，研究了本项目对各个分析领域产生的影响，同时充分考虑到华埠多种因素之间相互作用所引发的溢出效

应。因此，顾问团队确定了两个分析领域，其重大影响可能会引发整个系统的变革。

此外，顾问团队还选取了三个国家球馆项目作为基准，对其施工以及对周边地区的永久性影响进行了研究。这些基准球馆包括纽约布鲁克林的 Barclays Center 球馆 (Barclays)、加利福尼亚萨克拉门托的 Golden 1 Center 体育馆 (Golden 1) 和华盛顿

特区的 Capital One 体育馆 (Capital One)。顾问团队选择这些基准球馆，是因为它们规模相当，位于类似的城市密集区，并且各自的项目建议书中均包含环境审查信息。

团队对于赞助商顾问 Langan 在 2023 年 9 月完成的 TIS 草案进行了总结，并对施工影响进行了定性分析。

华埠系统目标

- 1 成为综合功能齐全的多元化社区（包括住宅和商业）。
- 2 成为亚洲文化中心。
- 3 成为代际交流场所。
- 4 成为低收入、英语水平有限的移民的机会福地。

表 1：社区影响评估方法图

| | 框架设计 | TIS 摘要 | 基准分析 | 分析领域 | | | | | |
|----------|---------|--------|------|--------|--------|-------|---------|----|----|
| | | | | 社会人口统计 | 劳动力/商业 | 文化/服务 | 安全/步行环境 | 交通 | 施工 |
| 研究区域 | 技术报告审查 | • | • | | | | | • | • |
| | 桌面研究 | | • | • | • | • | • | • | • |
| | 访谈 | • | • | • | • | • | • | • | • |
| | 焦点小组座谈会 | • | | • | • | • | • | • | • |
| 华埠 | 调查 | | | | | | | | |
| | - 出行 | | | | • | • | • | • | • |
| | - 企业主 | | | | • | • | • | • | • |
| | - 街访 | | | | • | • | • | • | • |
| | 税务分析 | | | | • | • | | | |
| | 小型企业清查 | | | | • | • | | | • |
| | 财产清查 | | | | • | • | • | | |
| | 规划文献综述 | • | | | • | • | • | • | • |
| 城市更新文献综述 | • | | | | | | • | • | |

研究结果

基准

顾问团队对位于华埠（或其他商业区）附近的三个篮球馆进行了考察，以了解这些项目对周边街区和社区的潜在影响。这三个球馆分别是：纽约布鲁克林 Barclays Center 球馆、加利福尼亚萨克拉门托 Golden 1 Center 体育馆和华盛顿特区 Capital One 体育馆。每个案例研究都基于当地具体情况和趋势，但也存在几种模式：

交通

在所有三个案例研究中，对预计的临时和永久性交通影响进行了大量分析。每个项目都需要采取交通缓解措施，然而干预措施的形式和可用性因交叉路口和条件而异。布鲁克林是研究球馆最密集的地区，当地机构鼓励在项目场地周围采用公共交通，这被认为有助于管理交通流量和停车需求。

经济发展

在每个案例研究中，市政当局都将其球馆项目视为推动撤资区域发展、重新评估城市规划优先事项的机遇。虽然拟议的球馆被定位为促进 Market East 振兴的一种手段，但也应该仔细考虑其对社区的潜在影响。鉴于中心城区人口不断增长和现有房地产压力，市政府应对华埠和 Market East 的总体规划进行更新。费城华埠正面临持续增长的影响，并受到 COVID-19 大流行所带来的变革的挑战。无论是哪个球馆，对规划进行更新都具有积极意义。

规划过程

每个基准球馆项目都必须经过州和地方法规规定的环境审查程序。环境影响报告 (EIS) 程序提供一种规范化的方法，来分析施工期间和施工结束后对环境造成的影响，并制定相应的缓解措施。鉴于费城缺乏标准的环境审查程序，费城市政府正在采用一种更广泛的方法研究社区影响，包括对当地利益相关者进行访谈、焦点小组座谈会和调查。

分析领域

下面是根据分析领域分类的社区影响摘要。



社会人口统计

研究区域新建大量市场价住宅开发项目，这不仅增加了居住人口的数量和多样性，同时也降低了负担能力。研究区域中有 68.5% 的住宅用于租赁住房，因此相较于城市其他地区，更容易受到失所压力的影响。Market East 是一个历史悠久的商业中心，目前已经进行住宅开发项目，并实现更加综合化的利用。尽管华埠社区仍然是亚裔移民的主要居住中心，但

使用亚洲语言或太平洋岛民语言的 LEP（英语水平有限）人口已显著减少。此外，房产税的增加也成为失所压力的主要因素，而新的房产所有权和长期租户流动则促进了重新开发。然而，有几个因素表明该社区仍具备鲜明的文化和经济特征，包括亚裔和当地业主的稳定性以及新一代移民的存在。无论本项目是否继续进行，费城市政府都可探索开发更多经济适用

房，并保留现有经济适用房，以支持在当前开发条件下面临失所和失业困境的华埠工人和居民。

尽管本项目不会导致直接性失所（即不会以建造拟议球馆为代价而拆毁住房），但有证据表明，华埠绅士化和文化特征的丧失可能引发间接性失所，并且拟议项目可能会加速这种趋势。



研究区域的劳动力市场呈现显著增长，2011 年至 2021 年间，工作岗位数量增长了 75%。研究区域内的次级社区在劳动力和商业环境方面各具特点。Market East 为一系列大型酒店、保健、食品、娱乐和零售企业提供支持。Jefferson Health 和 Convention Center 等大型机构雇主都显著扩大了其业务范围。与此同时，Market 街走廊仍未得到充分开发，零售和办公环境的改造也为商业环境注入了不确定性。相较而言，华埠集聚了亚裔所拥有的小型企业，为 LEP 移民提供独特的就业和创业机会。虽然有迹象表明商业生存能力受到削弱，文化真实性也面临威胁，但华埠的小型企业仍然展现出强劲的增长和适应能力。

根据对所有数据的分析，一旦交通和安全方面的挑战得到解决，大型企业或公司有可能通过球馆间接获益。小型企业面临着更大的负面影响和间接性失所风险。依赖固定客流的华埠和传统企业可能会尤其面临间接性失所的风险。对华埠小型企业进行的净效益分析发现，预计五分之一（19.7%）的小型企业从球馆获得净正经济效益，而一半（50.2%）的小型企业获得净负经济效益，还有 30.1% 的小型企业将会有不同的结果。所有利益相关者的收益将取决于对人流量的管理。

由于华埠的客户群体和商业部门不断变化，预计将出现一定程度的工人失业。此外，由于只有四分之一

(24.4%) 的华埠小型企业主拥有其在物业的产权，因此大多数小型企业主容易受到租金上涨的影响。

考虑到华埠的文化和社会网络紧密交织，许多重要企业与球馆之间存在不协调性，本项目可能对华埠的目标产生负面干扰（第 8 页）。换言之，由于劳动力市场和小型企业受到冲击，华埠的核心特征可能会大幅削弱或丧失。



研究区域拥有丰富的历史和文化遗产，这些遗产正在蓬勃发展、不断扩大，并呈现出多样化的趋势。华埠和 Reading Terminal Market 的独特之处在于，它们聚集了城市历史景观中的非物质文化遗产（而非遗址或实物）资产。非物质文化遗产资产的记录不够完善，且缺乏正式承认或保护的政策途径。经过焦点小组座谈会、访谈和调查，本项目可能对支持社区

非物质文化遗产的支柱机构和文化活动产生影响，尽管不会导致文化遗产的间接性失所。

此外，研究区域尤其是华埠集中了为城市和地区提供各种服务的重要机构，包括为 LEP、亚裔、移民、低收入人群、青少年、老年人以及无家可归者等弱势群体提供关键医疗、教育和社会服务的机构，还覆盖了未投

保/未足额投保的个体。拟议项目不会对任何社区设施或使用这些设施的途径产生直接影响。然而，由于活动前的交通时间与主要出行时间和一些社区服务的工作时间相重叠，因此对运输、交通和停车可能会产生潜在的间接影响，特别是考虑到许多使用者依赖汽车出行。因此，可能会对某些弱势群体获取关键的医疗、教育和社会服务造成影响。



安全与步行环境

在混合方法数据调查中，犯罪数据和利益相关者的观点呈现出相互矛盾的情况。尽管费城和研究区域的犯罪事件报告呈下降趋势，然而焦点小组座谈会的数据显示，公众对犯罪问题的感知和认识不断提升。COVID-19 大流行期间的反亚裔暴力趋势以及公共

领域中的违法行为对利益相关者的应对产生了不良影响。步行环境所带来的挑战、特定亚群体更易受伤害的看法以及无家可归者人数的增加，进一步加剧了公众对安全问题的担忧。弱势亚群体是研究区域特征和目标的重要组成部分，他们对活动高峰时段的

安全问题更为关切，而其他利益相关者则强调这些条件所带来的好处。由于 Market East 和华埠的人行道和人行横道通行能力存在较大差异，本项目可能对不同社区的行人拥堵产生不同影响。



运输、交通和停车

研究区域是当地和区域交通枢纽，拥有独特的公共交通和道路通道。尽管如此，研究区域的交通量仍在增加，部分可以归结为 COVID-19 大流行期间对健康和公共交通安全的担忧以及居住人口和商业活动的增长。尽管 TIS 草案仍在进行补充分析，但一些因素可能会增加本项目对交通造成不利影响的可能性，其中包括：

- 球馆与研究区域的接近性
- 研究区域内主要公交线路的位置，特别是 Market 街的公交线路
- 球馆活动与社区主要出行时间的冲突（通过华埠利益相关者调查自行报告）
- 华埠作为通往主要公路的通路的位置
- 停车场设施的持续开发

鉴于这些因素，应尽量避免不必要的临时和永久性道路封闭。

华埠对汽车依赖度较高，活动高峰期与现有居民、工人和消费者的出行时间之间的冲突很可能会扩大影响范围。目前存在两个因素，导致解决华埠交通问题变得更加紧迫。首先，华埠社区正在与其他交通流量较低、停车位较充裕的城市中心竞争。其次，交通拥堵问题日益加剧。



Market East 8 街和 Market 街交叉路口，北向，面向 Lit Brothers 大楼，资料来源：Sojourner Consulting



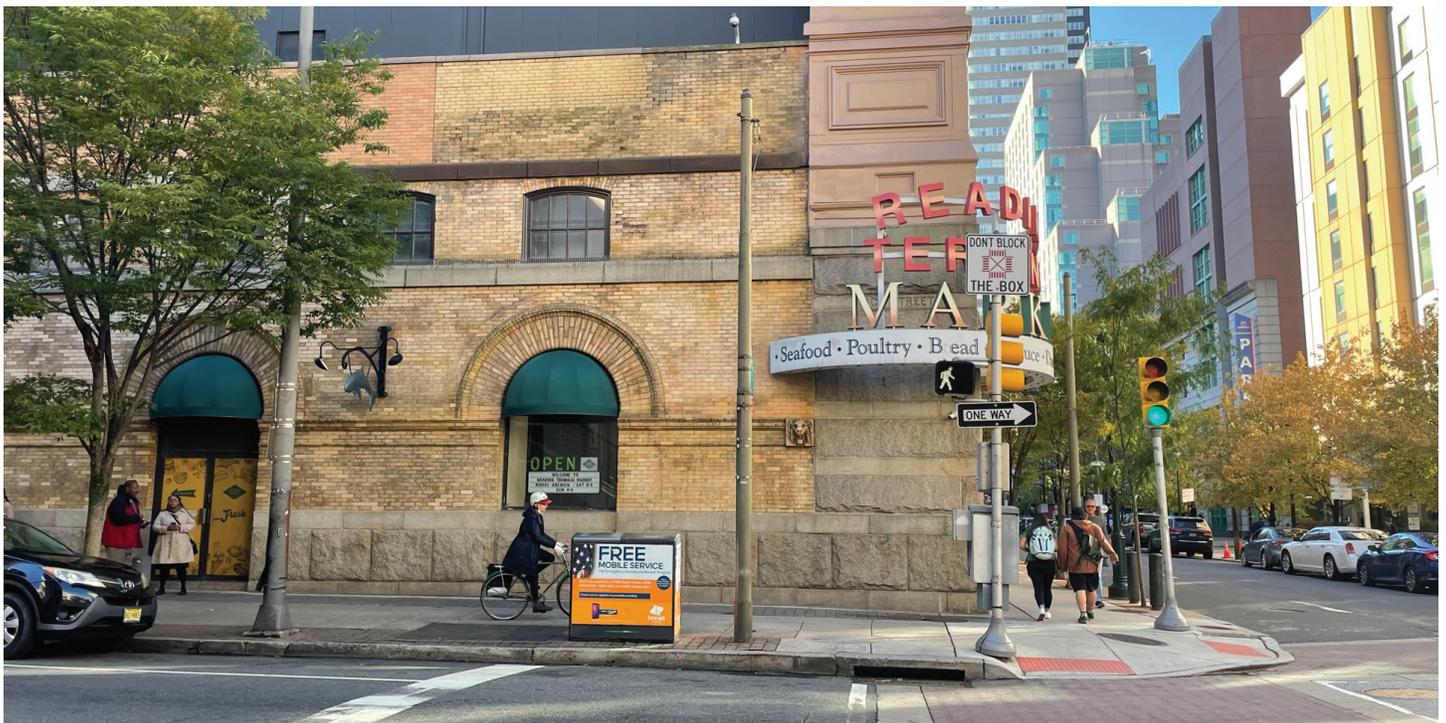
在施工期间，研究区域内的交通、空气质量、噪音和公共卫生可能会受到影响。由于目前缺乏具体的施工期工人和卡车的估计数，因此根据相关案例研究和类似项目的分析结果，对施工进行了定性分析。拟议开发项目的施工活动可能对周边交通系统的多个要素产生影响，包括交通流量、停车、公共交通、行人/骑自行车者以及多式联运安全。就空气污染物排放和噪音而言，拆除、挖掘和地基活动

是施工过程中对环境影响最为显著的活动。这些活动预计将持续约 20 个月之久。在整个施工期间，研究区域内的敏感受体（如住宅、学校、医院、公共空间/公园）不会受到全部施工影响。由于上层建筑、围护结构和内部装修活动所需的重型柴油设备较少，并且不涉及会产生粉尘排放的土体扰动活动，因此能够减少空气污染物排放。在施工期间，噪音水平的增加通常是由于工地施工设备运行以

及与施工相关车辆（即工人出行车辆和材料及设备运输车辆）在进出工地的道路上行驶所导致。在施工期间，由于需要对地下层进行扰动以建造拟议大楼的地基，因此存在着暴露于任何危险材料的最大可能性。

施工过程中建议的进一步分析

- 需进行补充研究，以量化对运输/交通、空气质量、噪音和公众健康的潜在影响，并确定减少这些影响的措施。
- 建议进行更深入的分析，了解已确定的潜在更易受影响群体在施工期间可能遭受的影响，包括现金储备较少的微型企业（雇员少于 10 人）、有子女负担的家庭、老年人、有健康问题者以及附近医疗机构如医务室、诊所和紧急护理中心。



位于 12 街和 Arch 街交汇处的 Reading Terminal Market，资料来源：Sojourner Consulting

系统动态和转折点

由于华埠是一个独特且相互关联的系统，对小型企业或交通能力产生的重大影响可能对整个社区产生深远影响。这些影响可能会在整个系统中引发一系列的间接影响，从而有可能导致华埠核心特征丧失。

华埠房地产市场的一个重要组成部分是以语言和文化为基石。业主认为当前市场价值主要取决于市场的文化特征。如果这一特征的存在受到威胁，

可能会导致依赖于文化市场的复杂利益相关者网络的严重失所。

在与其他亚裔美国人和太平洋岛民(AAPI)历史社区的社区领导者进行的焦点小组座谈会讨论中，参与者描述了他们社区绅士化过程的相似特征，包括房产价值变动、业主对租户文化价值认知下降以及社区整体文化认同感减弱。

华埠在更广泛的社会和移民背景下形成。由于新一轮移民潮和一些亚洲人残存的疏离感，华埠社区对新一代居民仍具有重要意义。因此，华埠以其历史、城市环境、文化遗产和社区所有权而具备独特的价值。

结论

本项目对华埠的影响显而易见。在“不建设”方案中，随着房产翻新和房地产价值上升，业主们面临套现压力，这将带来绅士化挑战。本项目可能会对现有的脆弱点造成压力，尤其在交通和小型企业领域表现明显，并可能导致间接性失所。对 Market East 的影响尚无定论。在“不建设”方案中，将面临安全、步行环境和商业环境疲弱等方面的重大挑战，因此需要采取全面的措施来应对变化的格局。然而，本项目并不一定能应对这些挑战。对安全与步行环境的影响将取决于设计、商业计划以及本项目推动发展的程度。



Market 街走廊，西向。远处可见Jefferson 总部大楼，资料来源：Sojourner Consulting



照片：10 街与 Vine 街交叉路口处 Vine 街快速道路的人行天桥，南向。右侧可见 10 街广场
资料来源：Sojourner Consulting

I. 项目描述



背景

76 DevCo 是一家与费城 76 人队（也称为项目赞助商）和/或其附属公司有关的开发合伙企业，该公司提议在费城中心城区的 Market 街建造一座由私人投资的新球馆（“本项目”或“球馆”）。费城市政府（费城）在规划与发展部 (DPD) 的领导下，聘请专家顾问对拟议球馆对周边社区、经济、公共领域以及区域交通和运输的影响进行了解和评估。Philadelphia Industrial Development Corporation (PIDC)

负责管理征求建议书 (RFP) 过程，以选择承担分析工作的顾问。规划与发展部 (DPD) 和 PIDC 还与球馆当地社区合作，确保将他们的意见纳入顾问的工作范围和方法中。

其中一份 RFP 要求分析 76 人队球馆对费城历史悠久的华埠和 Market East/Washington Square West 的社区影响。费城市政府聘请了国家规划和房地产咨询公司 BJH Advisors，以及由 Urban Partners、Laureen

Hom 博士、Susannah Laramee Kidd 博士和 Creative Development Partners 提供支持的 Sojourner Consulting 和 AKRF 作为其分包顾问，共同开展这项分析工作，并撰写了以本文件为代表的随附报告。

作为补充尽职调查，市政府还进行了其他三个领域的研究：经济影响研究、对球馆交通影响的持续审查和分析以及对球馆建筑和城市设计的迭代设计审查。



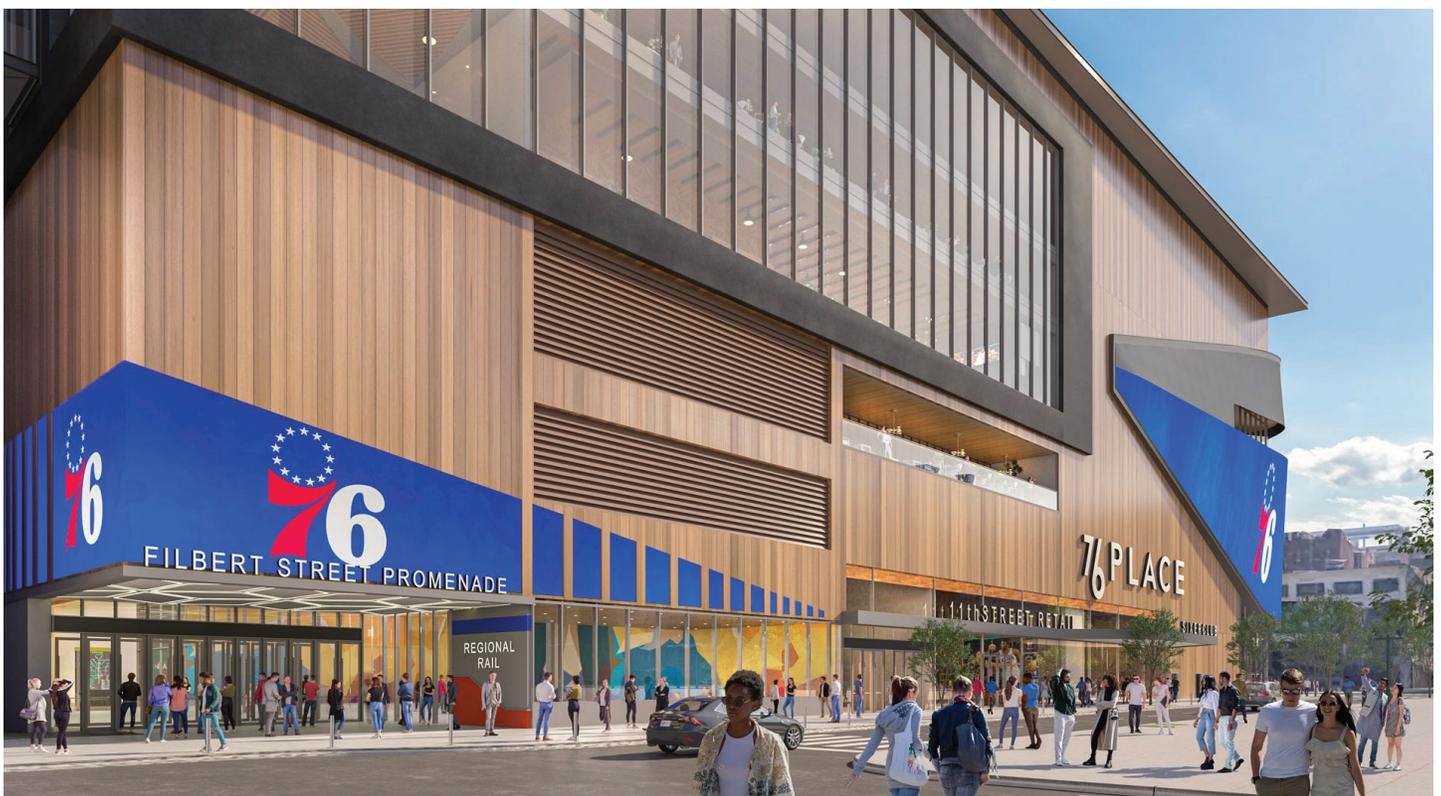
Market 街走廊上 Market-Frankford 地铁线的 SEPTA 11 街站入口，西向，资料来源：费城市政府

项目描述

76DevCo 和/或其附属公司提议在 Market 街、11 街、10 街和 Cuthbert 街（包括 Filbert 街路权）交界处的一个场地开发一个以篮球馆为中心的综合项目。该场地毗邻费城历史悠久的华埠社区和宾夕法尼亚州会展中心，坐落在宾夕法尼亚州东南地区交通局 (SEPTA) 的一个区域铁路车站——Jefferson 站之上，并通过将予以保留的 Fashion District Mall 的部分区域与 PATCO 相连。这些审批需自由裁量，因此，市政府已要求 Philadelphia Industrial Development Corporation 进行社区影响评估，以确定这些变化对该区域可能产生的影响。

拟议项目

拟议项目将占用约 4.25 英亩的场地（见图 1 - 拟议球馆场地），该场地目前被 Fashion District Mall 西侧的三分之一、前 Greyhound Bus Terminal 和 Filbert 街 1000 街区所占据，这些区域将纳入到球馆用地中。拟议项目将新建一个容纳约 18,500 个座位的篮球和活动球馆，作为国家篮球协会 (NBA) 费城 76 人队的新主场馆。拟议项目被赞助商命名为“76 Place”，将引入新的开发项目，集中布置在 SEPTA Jefferson 站上方。Jefferson 站是费城最繁忙的区域铁路车站之一，与 PATCO 高速线路和 Market-Frankford 地铁线 (MFL) 相连。在东侧，现有的 Fashion District Mall 将保留并加以改造，继续由 Macerich 集团与赞助商合作经营，提供各种零售和娱乐服务。



拟议球馆的效果图，资料来源：费城 76 人队

活动期间向公众开放的零售空间，以及娱乐服务的标识牌。根据 NBA 规定，球馆的设计包括球员、教练和球队工作人员的停车位（位于地下层，从 Arch 街 800 街区现有的装卸区入口进入），以及住宅楼的 120 个地下停车位（通过 10 街和 11 街之间 Cuthbert 街上的坡道进入）。

交易结构：76DevCo 预计将收购球馆开发所需的地块，包括位于 Filbert 街 1001-1025 号的前 Greyhound Bus Terminal 和 Macerich 集团拥有的 Fashion District Mall 土地。最近 2019 年购物中心改造的部分资金来自税收增量融资，目前购物中心业主的附属公司提供 5,500 万美元资金。拟议项目将需要拆除购物中心的西侧和 Greyhound Bus Terminal 土地上的建筑，并就拟议项目施工期间通往 Jefferson 站的问题与 SEPTA 进行协调。如果获得批准，现有改造工程的拆除工作将于 2026 年启动，施工计划于 2027 年开始，预计在 2031 年 NBA 赛季前完工。住宅部分将与球馆同时建造，并且会同步开放。

为开发球馆，76DevCo 将收购上述物业，并通过费城工业发展局 (PAID) 将球馆所在的综合体转让给市政府，随后市政府则通过 PAID 将其租回给 76DevCo，以便进行球馆的开发和运营，举办 76 人队主场比赛和其他活动。76DevCo 和 PAID 之间的租赁协议将包含主场比赛承诺、设计审查以及其他运营标准和要求，同时还包括社区福利协议。

“不建设方案”

如果市政府未批准本项目所需的法令，Greyhound Bus 地块可开发用于住宅或其他商业目的，例如酒店或办公用途。现有的 CMX-5 区划容积率 (FAR) 可达到 1600，并且没有高度限制，无需申请区划变更。费城城市规划委员会 (CPC) 提出一种可能的“不建设”方案，其面积和其他参数概述如下：

- **住宅：427,000 SF 或 450 个单元**
- **停车：两层共 70,200 SF——140 个停车位**
- **39,000 SF 单层裙楼，包含 10,000 SF 沿 10 街零售空间、酒店和住宅大堂、装卸区以及供酒店使用的有顶盖落客区**
- **酒店：108,000 SF 或 240 间客房**
- **住宅：427,500 SF 或 450 个单元**



位于 10 街和 Market 街交叉路口的 Fashion District 人行地下通道，北向，资料来源：Sojourner Consulting

项目审批

多个州和城市实体参与了立法和其他合同文件的起草过程，若决定建造球馆，则本项目的推进就需要这些文件的支持。这些机构包括但不限于费城城市规划委员会 (PCPC)、费城街道部 (PSD)、费城执照和检查部 (L&I)、宾夕法尼亚州交通部 (PennDOT) 和 SEPTA。关于审批流程的详细信息如下。

关于球馆审批的决策尚未预先确定。市政府将利用本报告中的信息以及从其他尽职调查工作中获得的信息，为与本项目审批程序相关的决策提供支持。



位于 12 街和 Arch 街交叉路口的宾夕法尼亚州会展中心，北向
资料来源：费城市政府

地方法令

市议会负责决定提出并通过或否决与本项目相关的若干地方法令或法案，供立法机关采纳。审批流程所需的法案包括但不限于：

区划：至多两条法令

- 叠加区划法令，要求制定总体规划，允许使用球馆，并适用特定的停车要求；
- 修改适用于球馆场地的标志规定，包括但不限于第 14-906 条“Market Street East 标志规定”和第 14-502 条 (7)(m)“Market Street East 零售区北段标志规定”。

街道：至多三条法令

- 拆除 Filbert 街；
- 占用公共道路，以便在公共道路上设置安全警告柱（防撞所需）；
- 各种地界占用，以满足现有停车楼的进出需求，以及对现有的横跨 10 街的 Fashion District 桥梁进行垂直扩建。

财务：至多两条法令

- 将税收增量融资 (TIF) 区的规模扩大至购物中心剩余部分；
- 将社区改善区 (NID) 的规模扩大至购物中心剩余部分。

房地产：至多四项行动

- 接受费城工业发展局 (PAID) 的物业，并将与球馆有关的所有物业出租给 PAID，进一步授权 PAID 与 76 人队签订转租和开发协议；
- 转让 10 街大桥的空间权（与《街道法令》配套）；
- 接受 76 人队为 SEPTA Jefferson 站提供的额外空间。

II.方法



方法

为确定和评估拟议项目对社区的影响，顾问团队采取了以下重点步骤。

本报告未探讨减轻负面影响的潜在方法，亦未提出关于球馆获批后如何制定社区福利协议的建议。



华埠 On Lok Senior Center 艺术工作坊，资料来源：Sojourner Consulting

研究区域定义

为便于分析，顾问团队与市政府共同定义了研究区域或可能受到影响的社区边界（研究区域）。在这项任务中，我们还关注了社区的主要有形资产和规划背景。

数据收集和社区信息

顾问团队利用各种来源和方法收集有关研究区域的数据，包括桌面研究、焦点小组座谈会、访谈和调查。

系统框架

顾问团队采用“系统方法”对华埠的现状和近期趋势进行了分析，并提供了本项目对华埠产生影响的证据，以深入了解 Market East/Washington Square West 的动态。在这两种情况下，访谈、焦点小组座谈会以及作为案例研究的基准项目研究均有助于确定拟议球馆的潜在影响。



华埠 10 街广场位于 10 街与 Vine 街交叉路口的地下 Vine 街快速道路人行天桥上方，资料来源：BJH Advisors

研究区域

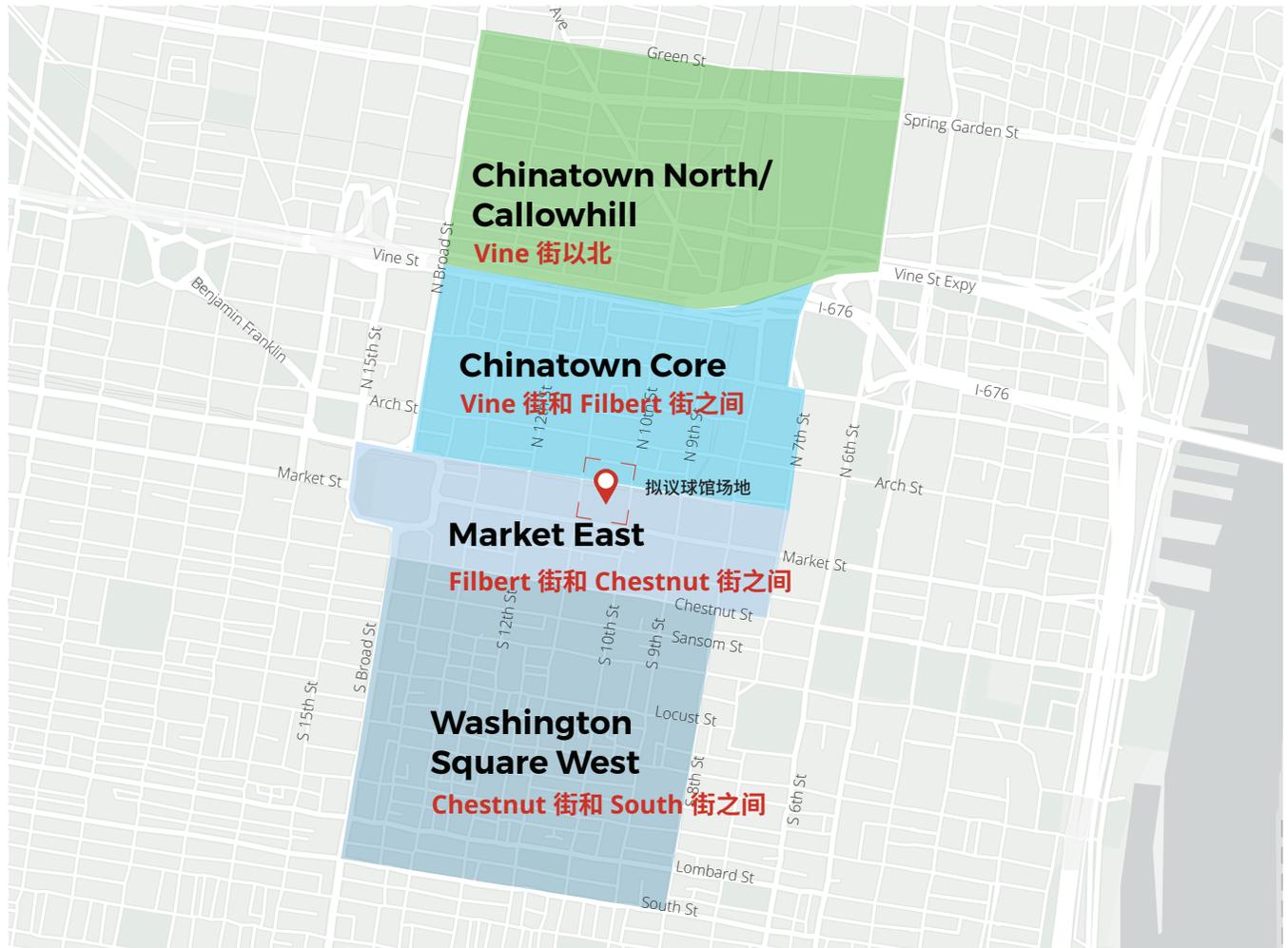
研究区域的范围涵盖人口普查区 376、2 和 5。研究区域占地约 374 英亩，北侧以 Green 街为界，东侧以 N 6th 街为界，南侧以 Chestnut 街为界，西侧以 N Broad 街为界。研究区域包括两个不同的区域——Chinatown North/Callowhill 和 Chinatown Core（统称为“华埠”）以及 Market East。

此外，顾问团队还通过两次焦点小组座谈会和一次访谈，在 Washington Square West（研究区域正南方的扩展边界）进行了数据收集。这些结果在报告的影响分析部分中均有提及。



Fashion District, 资料来源：费城市政府

图 3：研究区域边界地图



华埠和 Chinatown North/Callowhill



Far East Restaurant, 位于费城华埠 9 街和 Race 街交汇处, 资料来源: 费城华埠发展会 (PCDC)

费城华埠位于中心城区，是美国最古老的华埠之一。第一家华人洗衣店于 1870 年在 Race 街 913 号开业。

华埠发展历史

根据 1975 年的华埠社区规划，费城华埠属于当时的 Tenderloin 区或红灯区。这一地区是酒吧、赌场和卖淫场所的集中地，与歌舞杂耍剧场等娱乐场所共存。

从 19 世纪开始，华人移民在全国各地从事农业和横贯大陆铁路等行业中的低薪工作。由于非亚裔居民开始将他们视为劳动力竞争对手，华人移民遭遇了排斥和种族主义。在整个 19 世纪末 20 世纪初，联邦通过了多项政策，有系统地限制华裔和亚裔美国人在美国各地的权利和行动，以表达这种情绪。联邦政策包括：

- **1868 年《蒲安臣条约》** (Burlingame Treaty)——剥夺归化权；
- **1875 年《佩奇法案》** (Page Act)——正式规定除商人的妻子外，其他中国妇女不得入境；
- **1882 年《排华法案》** (Chinese Exclusion Act)——第一项按种族限制移民的政策，旨在赶走华工；
- **1924 年《移民法》** (Immigration Act)——规定了移民的国籍配额，进一步限制了中国和亚洲移民。

这些排外政策促成了美国各地华埠的形成。早期的华埠被认为是“单身汉社会”，因其居民主要由未婚或家人留在中国的中国男性构成。在这一时期，美国对中国妇女移民实施禁令，而华人移民主要通过提供低薪劳动力来争取接纳。尤其是华埠与赌博、帮派、恶习和疾病紧密相连，进一步加剧了美国华裔的隔离和孤立。公众、媒体和政客将华埠视为贫民窟，华埠往往无法获得市政府或主流机构的服务。尽管人们对华埠持有负面观点并正式撤回投资，然而华埠也是美国华裔社区提供资源和促进社会关系的保护性空间。华埠不仅是早期华人移民居住的场所，同时也成为华人创造经

济价值的空间，他们在此建立企业，为社区和游客提供服务。美国华裔还成立了以民族为基础的组织，进一步加强社区意识，如中华公所(CBA)和多个以共同地区血统和姓氏为依托的地区协会。目前，费城华埠仍然保留着这些协会。

政策的转变有助于城市区域的华埠（包括费城华埠）持续存在和发展。第二次世界大战后，限制性移民政策逐渐被鼓励华人和亚裔移民的政策所取代。1943年，《排华法案》废除。移民政策还鼓励家庭团聚，如1945年和1946年出台的《战争新娘法案》(War

Brides Acts)，最值得注意的是1965年推出的《哈特-塞勒法案》(Hart-Celler Act)（《移民和国籍法》(Immigration and Nationality Act)），该法案取代国籍配额，并设立了半球配额。该法案特别促进了更多中国和亚洲移民前往美国。在接下来的几十年里，美国出生的亚裔美国人数不断增加，推动了亚裔美国人口的增长。这些政策也促使华埠从一个“单身汉社会”转变为以移民家庭为主的社区。1968年颁布的《公平住房法案》(Fair Housing Act)将居住隔离视为非法行为，促使华裔和亚裔美国人在郊区和其他非传统移民社群中的数量增加。



修建 Vine 街快速道路前的 Holy Redeemer Church & School
资料来源：费城华埠发展会(PCDC)

城市更新与社区韧性

在 20 世纪 60 至 90 年代期间，费城华埠得到联邦政府的大力支持，经历了一系列城市更新浪潮。城市更新是指对私有房产进行没收并进行重新开发的过程。这一政策常常忽视现有社区需求，导致低收入和少数族裔居民普遍无家可归、企业倒闭以及历史建筑遭到破坏，从而造成流离失所，妨碍发展和联系。

1991 年竣工的 Vine 街快速道路夷平了华埠大片土地，以修建一条跨城联络线。该方案激发了华埠社区首次有组织地做出回应。通过对拟议项目的连续回应，华埠社区获得了对拟议开发项目进行回应和推动规划的重要能力。这些有组织的团体也是负责开发 FACTS Charter School 等重要社区资产的实体。Vine 街快速道路方案和这些宣传工作促成了 1975 年华埠

首个社区规划的制定。该规划承认导致华埠形成的排外政策的历史，并强调该社区对费城、华裔和亚裔美国人社区的持续重要性。

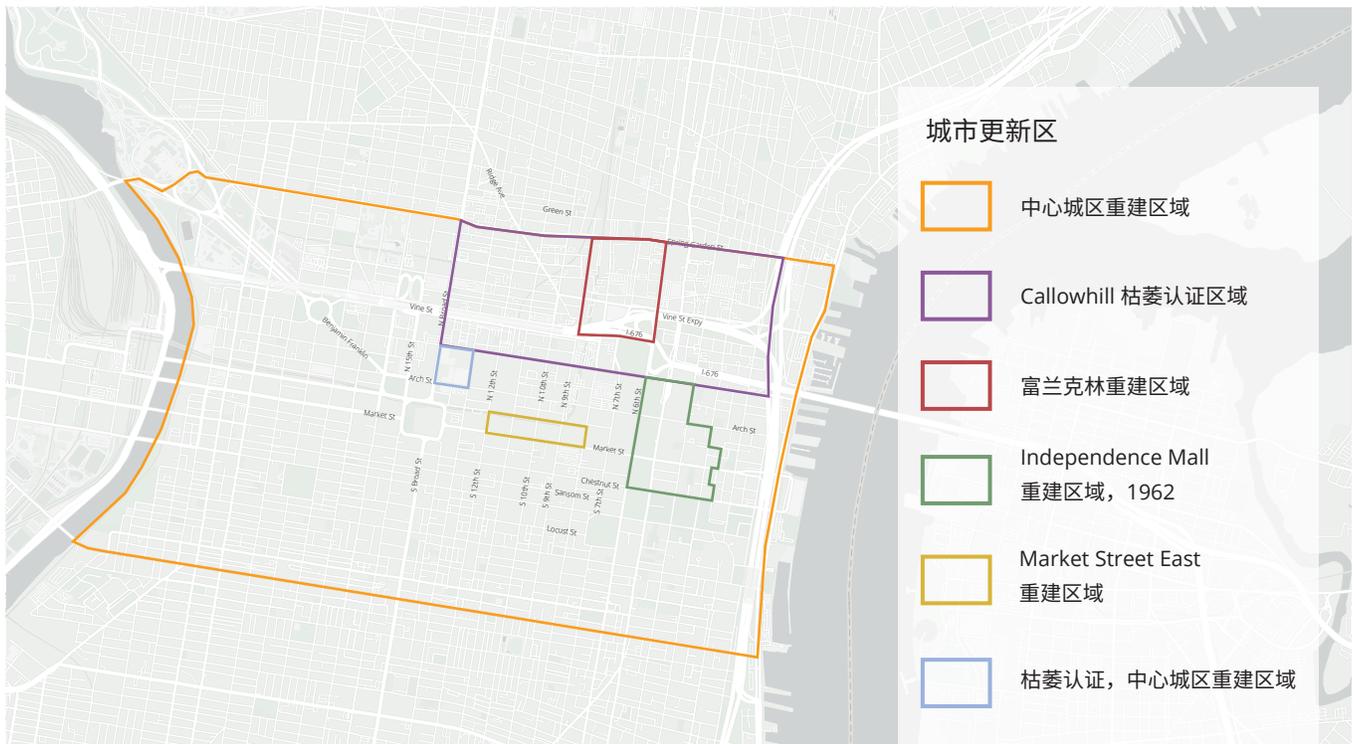
根据 Vitiello 和 Blickenderfer 对城市更新对美国 and 加拿大 15 个华埠影响的调查，20 世纪 70 年代快速道路的修建对华埠北侧造成了极其严重的影响，“六个街区的单人套房、联排住宅和小型工业被夷为平地，600 多名居民流离失所”。正如费城市政府在申请美国交通部 (DoT) 的“重新连接社区”拨款时所承认的，快速道路的修建也对社区的建筑环境、社区服务获取以及向北扩展能力产生了重大影响。

尽管在 1975 年的第一个社区规划中提出了愿景，然而华埠仍面临着失所压力，特别是由大型开发项目引起的

失所压力。1993 年，宾夕法尼亚州会展中心开业，11 街、13 街、Arch 街和 Race 街之间的 200 个住宅和企业被迫搬迁。该项目利用了交通和运输的便利性，推动了空置历史建筑向酒店的重建。2011 年完成了扩建项目，将空间拓展至 Broad 街。

到 20 世纪 90 年代，一系列大型公共项目和交通基础设施（在 Market East 的历史中进一步介绍）将华埠有效隔离，包括 Vine 街快速道路、会展中心、Gallery 一期和二期，以及东侧的一系列项目，包括前警察总部大楼、支持 I-95 公路立交桥的基础设施和通往 Benjamin Franklin 大桥的通道。根据 Vitiello 和 Blickenderfer 对城市更新对美国 and 加拿大 15 个华埠影响进行的调查，“到 20 世纪末，[费城华埠]已完全被项目包围，其土地和住房面积减少了约 40%。由

图 4：城市更新区



资料来源：费城城市规划委员会

于战后时期社区前途未卜，许多人搬离了此地，而一些移民则选择在其他城市定居。”Vine 街将该区域划分为两部分，形成发展障碍，并保留了 Callowhill/Chinatown North 的产业特性。

从实体角度，该社区保留了历史悠久的综合核心区，然而城市更新项目却在周边形成大型商业和工业区。尽管建筑环境中存在这些障碍，华埠仍能成功争取和保护其核心特征。

现今

自 2000 年代以来，不断攀升的房地产价值开始对工薪阶层租房群体的负担能力产生影响。在 Vine 街以北，通过对工业建筑进行重新开发，打造了 Callowhill 社区。与此同时，华埠试图向北扩展，并在同一区域开发住宅和社区机构，后来他们将该区域命名为 Chinatown North。Chinatown Core 和 Chinatown North 持续实现同步增长和发展。



1992 年，在 Holy Redeemer Church & School 举行市政厅会议，讨论在 8 街和 Vine 街修建联邦拘留中心的提议，资料来源：费城华埠发展会 (PCDC)

Market East

Market East 大致以从市政厅到 Independence Mall 的 Filbert 和 Chestnut 街为界，拥有便捷的公路和公共交通、历史资产、充足的零售业、酒店和会展中心区以及 Reading Terminal Market。

Market 街在历史上是费城的主要商业走廊，也是连接市政厅和 Independence Mall 的主要东西通道。

多年来，Market 街沿线的零售和商业活动呈现出极为丰富多样的特点，并随着时间推移不断演进发展。

1859 年，High Street Market 因宾夕法尼亚铁路公司的无轨电车线路而被拆除。公司在 8 街和 11 街修建了 Market 街有轨电车终点站。到本世纪末，这条街道已成为无轨电车、马车、行人和其他出行方式的主要交通干道。

19 世纪，百货商店成为 Market 街走廊的支柱。1876 年，服装商人 John Wanamaker 在 13 街和 Market 街开设了第一家百货商店。紧随其后，在 7 街和 Market 交汇处开设 Lit Brothers，在 9 街和 Market 交汇处开设 Gimbel，在 8 街和 Market 交汇处开设 Strawbridge & Clothier。随着二战结束后中产阶级居民大规模迁往郊区，零售业和其他企业也相继向郊区转移，这些商店也随之减少。

作为 1963 年中心城区规划的一部分，Gallery Mall 被设想成一个全新的零售支柱，旨在吸引郊区居民回到城市进行购物。Gallery 与 Market East 交通枢纽一同进行规划，并与占据华埠南侧的停车场共同开发。在实施 Market Street East 重建区域的过程中，市政府通过土地整合将零散小块土地整合成连续大块土地，从而形成一个完整的城市街区。尽管 Gallery 未能实现其作为郊区购物者目的地的最初目标，但由于其交通导向的地理位置，成功地转变为城市购物者的零售中心。

城市更新工作整合了各种地方和区域公共交通和公路基础设施，并形成了独特的通往费城市中心的通道。SEPTA 的中心城区通勤铁路联络线于 1984 年竣工，这一关键项目修建了隧道，将以前以 Reading Terminal 车站和 Suburban 车站这两个终点站为终点的区域铁路线连接起来。因此，该联络线将交通服务集中，通过消除车站之间的换乘需求提高了区域铁路网络的效率，并通过穿过中心城区的区域铁路线开辟直达路线，增强了通勤者前往费城市中心的便利性。



Market 街与 8 街交汇处的 Strawbridge & Clothier

资料来源：费城档案部 (Philadelphia Department of Records) 的项目 PhiladelphiaHistory.org

城市更新使 Market East 的发展转向大型商业业态，对未来规划和发展影响深远。

大型综合单一用途项目取代了历史悠久的多用途街区，给步行环境带来持续挑战。

改善与周边社区的步行连接、重新启用 Market 街和 10 街作为主要的旅游和商业走廊以及促进私人开发等目标，以充分利用市政府对该社区独特交通接驳方面所提供的投资。

2000 年代，市政府和当地利益相关者共同举行了一次规划会议，确定了



1952 年的 Filbert St. 900 街区，西向，资料来源：费城档案部 (Philadelphia Department of Records) 的项目 PhiladelphiaHistory.org

Washington Square West

Washington Square West 位于 Chestnut、South、7 街和 Broad 街之间，是一个具有独特历史风貌的社区。

Washington Square West 是 William Penn 设计的城市规划中最早设立的五个广场之一。从 1704 年到 1794 年，Washington Square 一直作为 Potter's Field 使用，即穷人公共墓地，其中葬有许多自由黑人和奴隶身份的黑人。在由于美国第一任总统更名之前，这里也是黑人聚集地，被称为 Congo Square。

Jeweler's Row

Jewelers' Row 的历史可追溯到 1851 年，是美国最为悠久的钻石区。该区域集中在 7 街和 8 街以及 Chestnut 街和 Walnut 街之间。该区域拥有 300 多家零售商、批发商和手工艺人，其中包括许多历经数代经营的企业。Jewelers' Row 最初名为 Carstairs Row，由建筑师 Thomas Carstairs 在 1799 年至 1820 年间为开发商 William Sansom 设计而成。它开创了美国联排住宅类型，也是最早的投机性住房开发项目之一。

医院

长期以来，该社区一直是医疗保健和医学教育中心。1751 年，Benjamin Franklin 和 Thomas Bond 医生成立了美国第一家医院——宾夕法尼亚州立医院。1824 年，George McClellan 医生创建了杰斐逊医学院。多年来，该学院增设了杰斐逊护理学院、杰斐逊生物医学科学学院、杰斐逊职业健康学院、杰斐逊公共卫生学院和杰斐逊药学院，合称为托马斯杰斐逊大学。2017 年，托马斯杰斐逊大学与费城大学合并。

Gayborhood

Gayborhood 是一个具有悠久历史的 LGBTQ+ 社区中心，包含长期存续的 William Way Center、费城唯一提供 LGBTQ+ 老年人住房的 John C. Anderson Apartments 以及其他重要服务提供商。

随着二战后 LGBTQ+ 社区的兴起，20 世纪后半叶在第 13 街和

Locust 街附近形成了 Gayborhood 社区，其中包括俱乐部、酒吧和餐馆。20 世纪 60 年代，按照城市更新规划重建 Society Hill 之后，市政府购买并拆除了 Gayborhood 社区的建筑。由于资金不足，部分建筑未能得到重建，逐渐破败。到 20 世纪 80 年代，Locust 街的许多路段都已重建。

研究区域再往南，前 7th Ward 是重要的黑人历史遗址聚集地，其中包括 Mother Bethel African Methodist Episcopal Church。自 Delaware 河畔的开发项目向西扩展到了这一地区，形成了错落有致的街道和排屋风格的建筑，从而构成了今天所见的建筑环境。

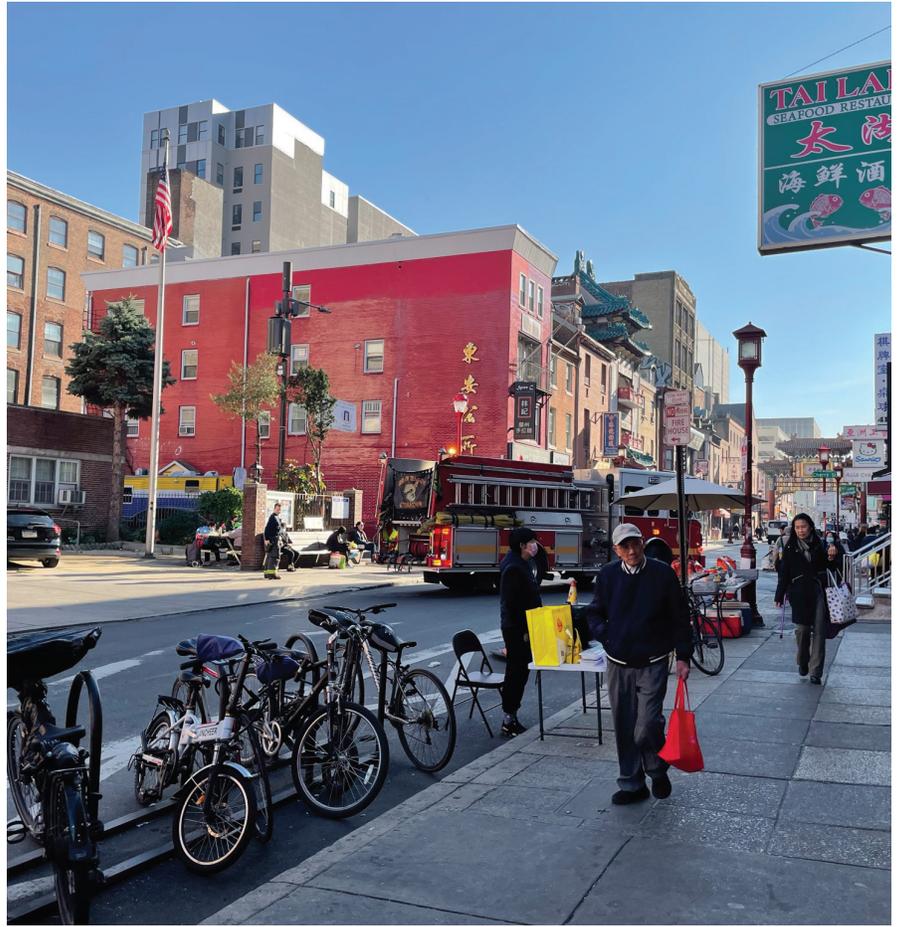


Sansom 街北侧，从中心城区 Jewelers' Row 的 S. 8th 街向东望
资料来源：费城市政府

数据收集

顾问团队试图收集与六个分析领域相关的信息。在华埠，顾问团队研究了这些领域的变化对核心系统目标产生的影响。顾问团队制定了一种混合方法数据收集计划，其中包括桌面研究、定量研究和定性研究，以获取关于这些领域的信息。混合方法侧重于直接数据收集，使团队能够获得不同社区利益相关者的经验和观点，并对研究区域有更全面的认识。

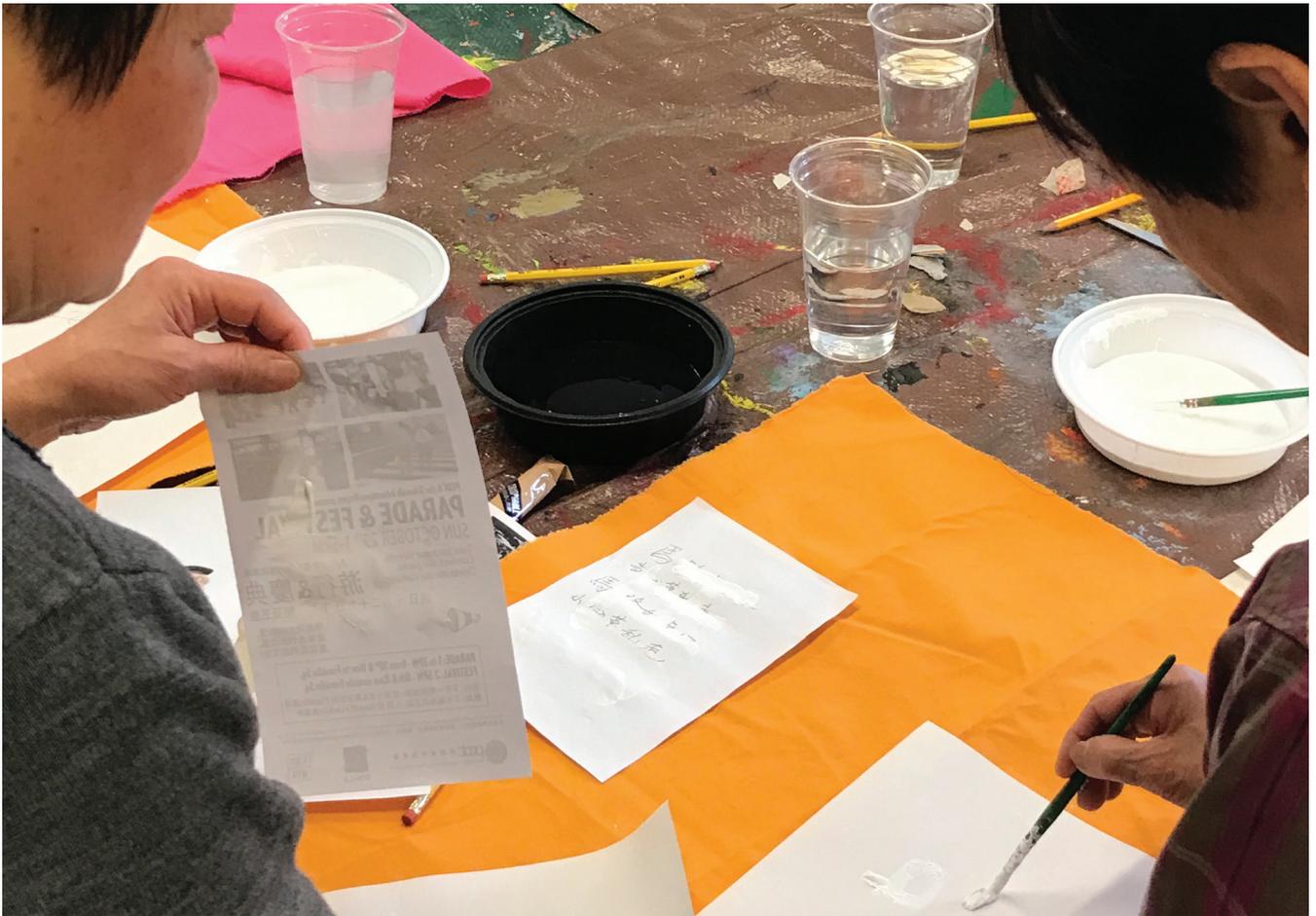
桌面研究和定量研究提供关于研究区域土地利用、交通、社会人口和经济特征及趋势的背景信息。定性研究通过收集不同社区利益相关者在各个领域中的生活经验，获取他们的口述、故事和直接见解。



华埠 10 街走廊，南向。背景中，一辆消防车正驶出当地消防站，资料来源：Sojourner Consulting

表 2：社区影响评估方法图

| | 框架设计 | TIS 摘要 | 基准分析 | 分析领域 | | | | | |
|------|----------|--------|------|--------|--------|-------|---------|----|----|
| | | | | 社会人口统计 | 劳动力/商业 | 文化/服务 | 安全/步行环境 | 交通 | 施工 |
| 研究区域 | 技术报告审查 | • | • | | | | | • | • |
| | 桌面研究 | | • | • | • | • | • | • | |
| | 访谈 | • | • | • | • | • | • | • | • |
| | 焦点小组座谈会 | • | | • | • | • | • | • | • |
| 华埠 | 调查 | | | | | | | | |
| | - 出行 | | | | | • | • | • | • |
| | - 企业主 | | | | | • | • | • | • |
| | - 街坊 | | | | • | • | • | • | • |
| | 税务分析 | | | | • | • | | | |
| | 小型企业清查 | | | | | • | • | | • |
| | 财产清查 | | | | • | • | • | | |
| | 规划文献综述 | • | | | • | • | • | • | • |
| | 城市更新文献综述 | • | | | | | | • | • |



华埠 On Lok Senior Center 艺术工作坊，资料来源：Sojourner Consulting

这种混合方法可以更全面地了解当地的背景和潜在影响。在华埠，顾问团队中的专题专家与华埠社区保持着良好的工作关系，并拥有有关美国城市区域内华埠、移民小企业特有经济发展问题以及文化规划方面的专业知识。他们为社区定制了数据收集工具，并对通常难以接触到的利益相关者进行了初级数据收集。

桌面研究依赖于来自十年一次人口普查、美国社区调查、劳工统计局 (BLS)、Costar 和 Lightcast 的公共和专有数据来源。

此外，费城市政府还向顾问团队提供了其开放数据源中有关犯罪统计

和房产税数据的信息。在基准分析中，BJH 所依据的是各球馆在审批流程中由不同顾问编写的环境影响分析报告。

AKRF 撰写的影响分析报告基于环境影响审查方法，包括根据《国家环境政策法》(NEPA) 和纽约市《环境质量审查》(CEQR) 对项目进行环境影响审查的方法。

Sojourner 在 2023 年 9 月至 10 月期间进行了主要的的数据收集工作，包括焦点小组座谈会、访谈以及在华埠进行的三种类型的调查（出行调查、街访调查和小型企业调查）、企业清查、房产税分析和历史文献

综述。Sojourner 总计完成了下列工作：

- 19 次焦点小组座谈会，包含 134 名参与者；
- 与 Market East 利益相关者、华埠业主和华埠 LEP 居民进行 28 次访谈；
- 376 次调查（36 次焦点小组座谈会参与者出行调查、280 次街访调查和 60 次小型企业调查）。

焦点小组座谈会和访谈以英语、汉语（普通话和广东话）和西班牙语进行。调查语言为英文和中文。

焦点小组座谈会和访谈

定性数据收集工作包括在研究区域内进行焦点小组座谈会和访谈，以获取不同社区利益相关者的口述、故事和生活经验。在焦点小组座谈会中，顾问团队采用有目的性的分层抽样策略。分层抽样是指将社区利益相关者划分为若干主要群体，并从每个群体选取几个人，以确保他们在数据收集中具有代表性。目的性抽样是指在这些群体中，根据能够提供有关研究区域所需知识和专业技能的具体特征（例如，社区组织的领导者或华埠的长期移民企业主），有目的地选择个人。在绝大多数焦点小组座谈会中，参与者都会被问及以下问题：

- 过去 10 年中对社区有益或有威胁的当前社区趋势和变化，以及参与者本人如何受到这些趋势和变化的影响。
- 过去大规模开发项目的影响。
- 根据一组定义的假设，评估拟议球馆项目的影响。
- 在华埠，对相互依存的想法以及华埠的重要性。

在华埠，Sojourner 举办了两次专题焦点小组座谈会，探讨交通和华埠作为文化中心的功能。此外，Sojourner 还与美国其他华埠和历史悠久的亚裔美国人社区的代表进行了一次焦点小组座谈会，从全球视角探讨这些社区当前面临的趋势和问题。Sojourner 还试图了解每个社区的绅士化和失所过程，包括转折点、业主特征和城市更新的作用。



Cherry 街户外标记，资料来源：费城市政府

在 Washington Square West，Sojourner 组织了两次焦点小组座谈会：一次是访谈 Washington Square West 下属分区 Midtown Village 的小型企业主，另一次是访谈 Washington Square West 的居民。

Sojourner 还对华埠商业地产主进行了访谈，了解他们如何看待个人土地使用决策以及这些决策中的文化因素在保护社区文化特征方面的作用。Sojourner 采用目的性抽样方法，了解特定业主对这些领域的见解。Sojourner 提出了一系列问题，包括个人地产所有方式、租户选择决策、租金和其他租户费用设定、房屋维修、房产处置以及销售广告等方面。Sojourner 还试图了解这些决策的文化背景，以及个人如何与家人或朋友分享物业管理利益或分担责任。

在 Market East，Sojourner 对大型机构和主要业主代表进行了一系列访谈。在 Washington Square West，Sojourner 还对当地公民协会进行了访谈。

对焦点小组座谈会的数据进行誊写、翻译（如需要）和编码。Sojourner 利用系统框架编制一个代码簿，其中包含三组代码：当前和未来趋势、核心社区要素（如企业、社区组织、公共安全等）以及可能特别容易受到系统变化影响的利益相关者群体（如老年人、英语水平有限人群等）。这些代码提供分析支持，以确定模式和中心主题，重点发现趋势和核心社区要素之间的相互关联。

华埠调查、清查和文献综述

调查旨在记录和了解利益相关者如何利用研究区域内的场所和资源、他们对持续变化的看法、他们的需求以及与社区认同的关系、出行行为和留在社区的原因。



街访调查

街访调查的目标群体是广泛的社区利益相关者，包括非居民。事实证明，街访调查能有效提高回应率，并从城市移民社区获取数据。为方便分发，顾问团队特意选择了主题专家认为华埠内活动频繁的关键地点和时间段。在代表高峰时间的四个不同时段，我们在三个主要交叉路口进行了街访调查。此外，还当面分发了调查问卷链接，以便更倾向于在线填写问卷而非当面填写的利益相关者能够方便参与。在这些地点，顾问团队努力与每一位参与者进行访谈，以确保参与者样本具有代表性。尽管在推广到更大范围的研究区域群体时，街访调查结果的统计意义可能有限，但它们提供了关于利益相关者出行和用户行为的重要描述性信息，而传统的群体调查往往无法捕捉到这些信息。

小型企业调查

向小型企业主发放了小型企业调查问卷。这些调查收集了与企业背景、客户概况、客户出行行为、商业模式和运营相关的数据，同时还包括对企业变化/威胁的看法。顾问团队采用分层抽样方法对小型企业进行调查，以深入了解研究区域内不同类型的小型企业。这些类别由专题专家确定，以确保能够准确反映低收入移民社区中的企业类型。举例来说，餐饮业、面点店和个人服务业是华埠商业环境的典型组成部分。这些调查采用面对面方式进行，同时也向那些偏好在线填写问卷的参与者提供了调查链接。

出行调查

向焦点小组座谈会的参与者发放了出行调查问卷，以确定利益相关方群体的出行模式和行为。顾问团队还采用了分层抽样策略，这与焦点小组座谈会的抽样策略一致。

财产清查和房产税分析

Urban Partners 对 Chinatown Core 社区的所有房产和企业进行了财产清查。包括实地清查，记录标牌上的名称以及从街道上可见的其他商业租户特征。为掌握华埠土地使用和商业发展的趋势，顾问团队将这一新数据集与费城华埠发展会 2014 年对 Chinatown Core 进行的部分企业清查结果进行了比较。顾问团队对可公开获得的信息进行了审查，并建立了关于业主特征的数据库。

Urban Partners 还对华埠每处房地产的房产税影响进行了分析。顾问团队对费城市政府提供的数据进行审查，以评估房产类型的整体趋势。

城市更新和大规模开发文献综述

最后，通过文献综述，Urban Partners 和 Sojourner 记录了影响研究区域的大型基础设施和开发项目，包括城市更新和枯萎认证区域。顾问团队力图从这段历史中归纳出规律和联系。

调查的交叉路口：11 街和 Arch 街、10 街和 Vine 街、9 街和 Race 街。调查日期/时间：9 月 20 日星期三，上午 9 时至中午 12 时；9 月 17 日星期日，中午 12 时至下午 3 时；9 月 15 日星期五，下午 5 时至 8 时；9 月 30 日星期六（中秋节），中午 12 时至下午 3 时。

系统方法

分析领域

顾问团队针对研究区域的现状和影响分析确定了六个分析领域。在考虑潜在影响时，顾问团队参考了纽约市环境质量审查 (CEQR) 手册和联合国教育、科学及文化组织 (UNESCO) 的非物质文化遗产保护指南。

- 1 社会人口统计
- 2 劳动力市场和商业环境
- 3 文化资产和社区服务
- 4 安全与步行环境
- 5 运输、交通和停车
- 6 施工



11 街和 Spring 街交汇处附近一栋建筑侧面的壁画，北向
资料来源：BJH Advisors

什么是系统方法？

团队选择系统方法作为总体框架和方法，以深入了解研究区域华埠部分的现状和趋势，并评估本项目对华埠社区生态系统的影响。针对研究区域的 Market East 和邻近的 Washington Square West，顾问团队主要采用传统的桌面研究方法，并结合有限的利益相关者焦点小组座谈会和访谈，以全面把握当前趋势和现状。

系统是一组相互关联的元素，为实现共同目标而协同运作。与集合相比，系统所产生的效果大于其各部分的总和。例如，工具包的各个组件在单独替换或重新排序后不会产生后果，而人体或气候系统中各要素之间的关系却呈现出复杂而动态的特征。系统思维是一种思想流派，旨在识别和理解一个系统，预测系统的行为，并设计或了解修改部分以产生预期结果。系统思维应用于从气候可持续性到公共卫生等多个领域。

要分析一个系统，本研究需要确定：(1) 系统的目的或目标；(2) 系统的要素；(3) 系统中各要素之间的相互联系和互动动态。换言之，系统方法不仅关注各个部分的分析，而且强调它们的综合和结果。系统关注各个组成部分之间的相互作用及其对系统结果的塑造。

在社区层面，系统方法对一个区域的功能和变化以及这些动态如何影响社区利益相关者进行整体评估。它通过确定模式和关系来深入了解社区功能和变化的根本原因和过程，或者说

“为什么和怎么做”。最后，它帮助确定一旦发生中断，就可能引发全系统变化的重要领域。



华埠 10 街和 Vine 街交叉路口，Vine 街快速道路人行天桥西侧的 10 街广场，资料来源：费城市政府

为什么采用系统方法？

华埠尤其适合采用系统方法的原因有几个。首先，费城华埠拥有独特的住宅、商业和机构建筑环境，凭借其地理位置、历史和文化而独树一帜。其次，华埠社区将自身视为一个相互连接的网络系统，在这个系统中，不同街区相互促进，维护和构建关系，促进社区发展。最后，系统方法要求对项目主体有深入的理解。作为一个历史悠久的社区，华埠经过深入研究并拥有自己丰富的规划传统。顾问团队借鉴了主题专家的观点，涉及文化规

划、小型企业、社区主要数据收集以及费城和其他历史悠久的华埠的规划和发展影响等领域。



“这是一个完整的生态系统，实际上，这种情况非常罕见。而且越来越罕见，就像你看到的华盛顿特区等地的情况一样……[这些地方]迎合的是一个充满活力的社区，而非仅仅是一个社区的翻版。”

采访国家文物保护信托基金会 (NTHP)

费城华埠的系统目标

通过焦点小组座谈会和访谈，顾问团队提炼出华埠系统的目标。

这些目标有助于确定和评估系统的要素，而这些要素是上述影响分析中的关键分析领域的基础。一旦确定每个分析领域的现状并加以分析，顾问团队就会根据焦点小组座谈会、调查和利益相关者访谈的结果评估本项目的潜在影响。顾问团队将积极影响定义为对华埠系统目标具有助益或中立影响的效益。

顾问团队将负面影响定义为任何可能威胁到系统目标可实现性的人员、企业或文化资产和流程的失所。



Gim Sam Plaza (Gold Mountain) 是当地 CDC 在华埠 9 街和 Race 街开发的一个综合项目，资料来源：BJH Advisors

华埠系统目标

- 1 成为综合功能齐全的多元化社区（包括住宅和商业）。
- 2 成为亚洲文化中心。
- 3 成为代际交流场所。
- 4 成为低收入、英语水平有限的移民的机会福地。

系统关系和转折点

想象一下，在叠叠乐游戏中，玩家每次抽出一块积木，然后将其放在塔顶。在某一时刻，抽出特定的积木会导致塔的其他部分倒塌。同样，在系统分析中，跨越临界点或“转折点”会引发级联效应，导致系统发生广泛的变化。

转折点是系统中的一个关键节点，会引发广泛变化。一旦达到该节点，回归原有系统将变得极为困难甚至不可能。由于系统要素之间高度相互关联，转折点能够揭示出系统中各个方面是如何相辅相成的，也可以显示积极和消极的变化在整个系统中的传播方式。

咨询团队将某些分析领域确定为“转折点要素”，因其对系统目标具有重大影响。对这些领域的微小影响可能与其他要素相互作用，并引发级联效应，从而导致系统在达到新的稳定状态之前经历大规模变化。它们并非必然是系统中最脆弱的要素，而是暴露出整个系统中最大脆弱性的要素。*

*在系统分析中，有时需要确定系统和要素的“转折点阈值”，即具体的点或范围。转折点阈值可能很难确定，有时只能在转折点出现后才能确定。鉴于变量众多，顾问团队未设定定量阈值。

“我认为，我们的机构和这里许多其他机构一样，都依赖于华埠的生态系统才能维持运营。因此，若缺乏完善的生态系统，我们担心首当其冲遭受重创的很可能是企业，对吧？一旦企业开始衰落，人们的就业也会随之受到影响。服务业也会停摆。这就是独特之处。因此，仅从停车的角度来讨论这个问题是非常困难的，因为这并非问题的关键所在。”

(社区组织焦点小组座谈会——英语)



Chung May Food Market 是华埠一家历史悠久的亚裔小杂货店，位于 Race 街 1017 号，资料来源：Sojourner Consulting

哪些分析领域属于“转折点要素”？

咨询团队采用了以下标准：

1. 数量以及与其他系统要素之间相互依存的程度，
2. 历史状况和当前对系统的重要意义，
3. 对华埠四个核心系统目标的重要意义，
4. 对要素进行合理隔离和有意义分析的能力，
5. 与项目产生的直接影响之间有明确的因果关系。

前三项标准通过对社区数据的分析得出。

下表 3 列出了根据标准对每个分析领域的评估摘要。

根据这些标准，咨询团队确定了两个转折点要素，以便在理解影响因素时加以综合考虑：劳动力市场和商业环境、交通流量和停车。

咨询团队对这些领域进行了补充分析，详见本报告相关章节。在系统动态和转折点部分，咨询团队还进一步研究了这些分析领域与其他分析领域之间的关系。

表 3：转折点要素标准

领域符合所有标准

| 分析领域 | 标准 1：相互依存 | 标准 2：历史意义 | 标准 3：对核心目标的重要性 | 标准 4：已隔离并进行有意义的分析 | 标准 5：因果关系已确立 |
|------------|-------------------|--|----------------|---------------------|-----------------|
| 社会人口统计（失所） | 相互依存性低，但非常重要 | 具有历史意义；然而随着时间的推移和其他要素的增加，其重要性已逐渐减弱；近期不稳定 | 对所有目标至关重要 | 否——难以区分当前趋势线和项目影响 | 否——由于无法在分析中隔离影响 |
| 劳动力市场和商业环境 | 相互依存性高且非常重要 | 具有历史意义且最近有所增加；近期不稳定 | 对所有目标至关重要 | 是 | 是 |
| 文化资产和社区服务 | 相互依存性中等且非常重要 | 具有历史意义且最近有所增加 | 对所有目标至关重要 | 否——由于所需的资源，在本项目中不可行 | 可能——可在补充分析中确定 |
| 安全与步行环境 | 相互依存性高且非常重要 | 具有历史和现实意义；近期不稳定 | 对所有目标至关重要 | 否——需要更多数据；主观性强 | 否——需要更多数据；主观性强 |
| 运输、交通和停车 | 所有要素的相互依存性最高且非常重要 | 具有历史和现实意义；近期不稳定 | 对所有目标至关重要 | 是 | 是 |
| 施工 | 不适用 | 不适用 | 不适用 | 否——在本项目中不可行 | 是 |

III.球馆基准



球馆基准

顾问团队对三个篮球馆进行了研究，以了解这些项目对周边街区和社区的潜在影响，这三个球馆分别是：纽约布鲁克林的 Barclays Center 球馆 (Barclays)、加利福尼亚萨克拉门托的 Golden 1 Center 体育馆 (Golden 1) 和华盛顿特区的 Capital One 体育馆 (Capital One)。顾问团队之所以选择这些球馆，是因为它们都是位于市中心、毗邻华埠和/或其他文化资产的封闭式球馆，全年举办职业篮球赛和其他活动。

针对每个案例研究，团队总结了在每个项目的环境影响报告 (EIS) 中评估的临时和永久影响。此外，团队还与每个案例研究辖区的规划专业人员进

行深入交流，了解他们对球馆规划过程和竣工后成果的观点。顾问团队还总结了每个项目场地周围半英里研究区域内项目施工前后的人口和社会经济数据，以说明球馆项目可能对该区域的发展趋势产生的影响。

总体而言，案例研究对费城可能发生的情况并未得出明确结论。尽管这些基准存在共性，然而必须要了解这三个球馆案例研究与其周边社区和当地华埠之间的关系各异。这些区域的密度和人口构成各不相同。每个基准球馆项目的启动方式各不相同，其中一些是作为全面公共规划过程的一部分，而其他一些则由私人发起。

费城与基准辖区的不同之处在于，基准场地遭遇撤资，或者本身是更大规模总体规划过程的一个部分。

图 5：球馆基准位置地图



案例研究的 EIS 普遍认为，球馆与其开发区域相协调，可在较短时间内提供直接投资和实现实际改善，有助于实现振兴区的预期建设扩展目标。这将对空置场地产生积极影响，并刺激对配套商业区的需求。这将创造大量就业机会，但在某些情况下，也可

能迫使该区域现有的零售商关闭或重新调整布局。基准 EIS 并未将现有零售业遭受的影响视为任何项目的致命缺陷。

从这些示例中很难推断出，如果球馆建在费城华埠附近，可能会发生何种

情况。费城场地是与现有紧密、功能完善的城市结构和地方经济相融合的一部分。确实有一些与费城相关的重要主题浮出水面，其中包括 EIS 预计的交通和噪音影响。下文将对所有这些主题进行更详细的审查。



布鲁克林 Barclays Center 球馆，资料来源：Shop Architects

社区背景

基准球馆场地（球馆及其邻近入口广场所占用的土地，不包括周边社区或街区）的面积相当接近，约为四至五英亩，并横跨一至两个城市街区。然而，EIS 中使用的研究区域面积存在差异；Golden 1 占地最广，

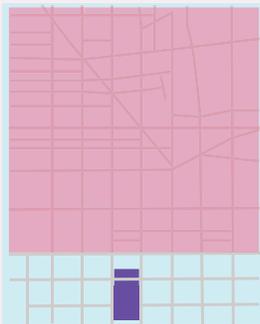
达到 528 英亩，而 Capital One 占地最小，仅有 10 英亩。Golden 1 考虑了整个萨克拉门托市中心区域，Barclays 则关注周边社区（主要是 Prospect Heights），而 Capital One 则着眼于华盛顿特区的

华埠社区。此外，BJH 还对每个球馆周围半英里范围内的社会人口数据进行了分析，这些数据根据人口普查区近似推算得出。

基准球馆对比图*

宾夕法尼亚州费城

拟定于 2031 年开放
球馆：4 英亩
华埠：268 英亩
研究区域**：374 英亩



加利福尼亚萨克拉门托

2016 年开放
球馆：5 英亩
华埠：7 英亩
研究区域：410 英亩



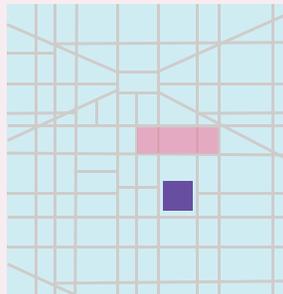
纽约布鲁克林

2012 年开放
球馆：5 英亩
研究区域：812 英亩



华盛顿特区

1997 年开放
球馆：4 英亩
华埠：10 英亩
研究区域：385 英亩



图例

- 球馆
- 华埠
- 研究区域

左图展示了每个相关华埠与其球馆项目和社会人口分析中所使用的研究区域之间的距离和规模。尽管每个球馆都与华埠毗邻（除 Barclays），但费城华埠的面积比华盛顿特区或萨克拉门托华埠大 25 倍以上。

就人口密度而言，布鲁克林研究区域是迄今为止人口密度最高的地区，施工期间每平方英里约有 66,000 人。华盛顿特区和萨克拉门托研究区域的人口密度相似，球馆建设期间每平方英里分别约有 5,500 和 6,000 人。费城的人口密度位于这些案例研究之间，其研究区域内每平方英里约有 17 000 人。

* 街道网格为近似网格

** 研究区域近似于 EIS 中通常使用的半英里半径的研究区域。这些研究区域用于确定每个案例研究的人口统计信息。

社会人口统计

在球馆建成后的一段时间内，每个基准研究区域周边社区的人口增长均呈现上升趋势。就少数民族人口的变化而言，在布鲁克林，球馆建成前的两年里非白人人口一直在减少，然而在球馆开放后，非白人人口的减少速度有所降低。在 Barclays Center 球馆建成之前的几年里，布鲁克林周边社区经历了巨大的变革；2004 年，位于 Barclays 研究区域北面的布鲁克林市中心进行了重新区划，推动了大量住宅地产开发，并新建约 14,000 个住房单元，在显著促进社区人口结构转变方面起到了重要作用。在萨

克拉门托，球馆建成前的两年里，非白人人口持续增长；然而，在球馆开放后，非白人人口的增速有所减缓。在华盛顿特区，球馆建成前几年间非白人人口略有下降，而在球馆开放后以缓慢的速度增长。

布鲁克林的家庭收入中位数 (MHI) 在球馆建成前持续增长，并且在球馆建成后增速进一步加快；而萨克拉门托的 MHI 在球馆建成前同样不断增长，但是在球馆建成后增速有所放缓。布鲁克林和萨克拉门托的房价中位数在球馆建成前持续下降，而在

球馆建成后则呈现上升趋势。由于 2020 年人口普查的限制，无法获取华盛顿特区的相关数据。

然而，这些球馆案例研究所覆盖的时间段与美国许多市中心区域再城市化的整体趋势相一致。很难辨别哪些趋势可能是由于球馆建设加剧导致的，哪些趋势在没有球馆情况下也会发生。



1992 年左右的华盛顿特区华埠，资料来源：国会图书馆 (LOC)

建成后发生了什么？

在每个球馆基准的标注框中，总结了球馆建成后的社会人口趋势，但为了掌握实地定性条件，顾问团队与当地规划人员就开发过程展开讨论，同时总结了全国新闻报道有关球馆建成后周边社区变化的信息。在与专业规划人员进行的这些背景对话中，许多人认为与球馆开发相关的最大担忧并未变成现实，几年后球馆已成功融入其所在地。请勿将以下新闻报道摘要及其结论与本报告的结论混为一谈。

Barclays Center 球馆建成 10 周年，街区焕然一新
Crain's, 2022 年 11 月 3 日

Barclays Center 球馆于 2012 年 9 月 21 日开放，至今已有 10 年历史。球馆位于 Atlantic 大道和 Flatbush 大道的交汇处，球馆周围的一些街区尚未完全实现最初设想。事实上，球馆周围的大型综合项目 Pacific Park 仅建成一半左右，而球馆正是 Pacific Park 的支柱项目。另一方面，我们也不难发现街区确实发生了翻天覆地的变化，包括高耸入云的公寓楼、时尚精致的餐厅以及全新的公共空间。

“人们担心 Barclays 的影响会波及到 Brownstone 街区并取代其功能，就像 Madison Square Garden 周围遭遇的情况，” 专注于零售的房地产经纪公司 GoodSpace 的创始负责人 Chris DeCrosta 表示。“我对它的融入程度感到惊喜”。

Barclays



人口
73,436 人 2021 年
 2010 年, 66,308 人
 2012 年, 66,051 人



家庭收入中位数
130,936 美元 2021 年
 2010 年, \$88,964
 2012 年, 92,595 美元



房价中位数
1,239,650 美元 2021 年
 2010 年, \$915,622
 2012 年, 876,628 美元



*复合年增长率 (CAGR)

Barclays 效应

POLITICO, 2014 年 12 月 3 日

Barclays Center 开放两年多来，周边地区发生了翻天覆地的变化。Barclays 开放之前，该地区的商店主要以销售衣服、家具等商品为主。在 Barclays 时期，这些企业的绩效并不令人满意。另一方面，球馆雇用了近 2,000 名员工，其中约 1,600 人居住在布鲁克林地区，而有三分之一的员工则居住在纽约市房屋管理局 (NYCHA) 所开发的项目中。该地区依旧人口稠密，充满活力。古老的建筑仍然屹立不倒。然而，如今这个地方不仅是人们的居住区，也成为人们外出活动的场所。推动这一发展的不仅仅是 Barclays，整个 Fort Greene 市中心的娱乐区也在其中扮演着重要角色，该区域还包括多家剧院和其他文化资产。

华盛顿特区的华埠已名存实亡？

WAMU, 2022 年 6 月 9 日

如果您希望观赏 Dua Lipa 的演出，或者在休闲快餐店享用碎丁沙拉，亦或是在一家播放嘻哈音乐的餐馆排队等候品尝拉面，华埠将成为您理想的去处。然而，若您有意购买一整条去鳞去内脏的生鱼、举办一场八道菜的中式宴会，或者组织一群人在公园里进行太极拳练习，许多华盛顿特区的华裔居民通常会建议您前往马里兰州或弗吉尼亚州的华盛顿特区大郊区地带。

华盛顿特区华埠是一个紧密交织的社区。那么，为何目前邻居们未能体验到这种感觉呢？[当时] MCI Center 的建设必须迁移该市许多华裔居民。华盛顿特区征用了华埠周围的土地，并将其租赁给 Irene 和 Abe Pollin.....从某种程度上，华盛顿市购买华埠的房产确实使华裔居民和整个城市获益。一些华埠业主通过出售土地获得充足的资金，迁往 Rockville 和 Wheaton 等郊区，如今这些地区已经成为区域性中餐和商业目的地。尽管该地区的人口结构在球馆建成前就已然发生变化，但由于球馆吸引进一步开发项目而导致附近房产升值，一些华裔居民仍然面临被挤出他们长期居住社区之境遇。

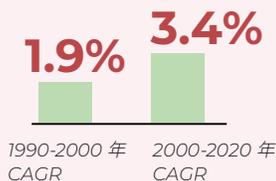
Capital One 体育馆彻底改变了华埠的面貌。它能扭转市中心大流行后的萧条局面吗？

DCist, 2023 年 11 月 30 日

26 年前的本周，即 1997 年 12 月 2 日，MCI Center 在该地区的华埠社区西北 F 街和 6 街交汇处开业。市政官员们欣喜若狂，期望该球馆能成为推动该地区振兴的催化剂。目前，该球馆已被命名为 Capital One，并吸引了大量球迷前来观赛篮球、冰球和音乐会。随着该地区迅速实施城市化进程，新兴餐馆和商店相继开业，曾经繁荣发展的华人社区也逐渐消失。

华埠正处于另一个关键时刻。大流行过后，市中心企业正积极复苏，办公室人员逐渐减少，引发了对犯罪率上升的担忧。市政官员们希望能够扭转这一趋势，他们认为 Capital One 体育馆将再次成为振兴该地区的关键。因此，该地区似乎准备斥资数亿美元，协助 Wizards 和 Capitals 的所有者 Monumental Sports & Entertainment 对这座建筑群进行翻新。华盛顿特区市长 Muriel Bowser 表示，与 Monumental 达成协议是当前最紧迫的任务，并向 DCist 发表了一份联合声明，声明中写道：“[他们]对能够与 Monumental 保持长期而积极的合作关系感到自豪，这种关系为该城市注入了巨大活力”，并且该地区“认识到 Capital One 体育馆在市中心扮演着重要的经济支柱角色”。

Capital One





Golden 1 体育馆，资料来源：Brian Libby 维基共享资源

5年后，Golden 1 Center 的影响力推动了市中心的发展势头

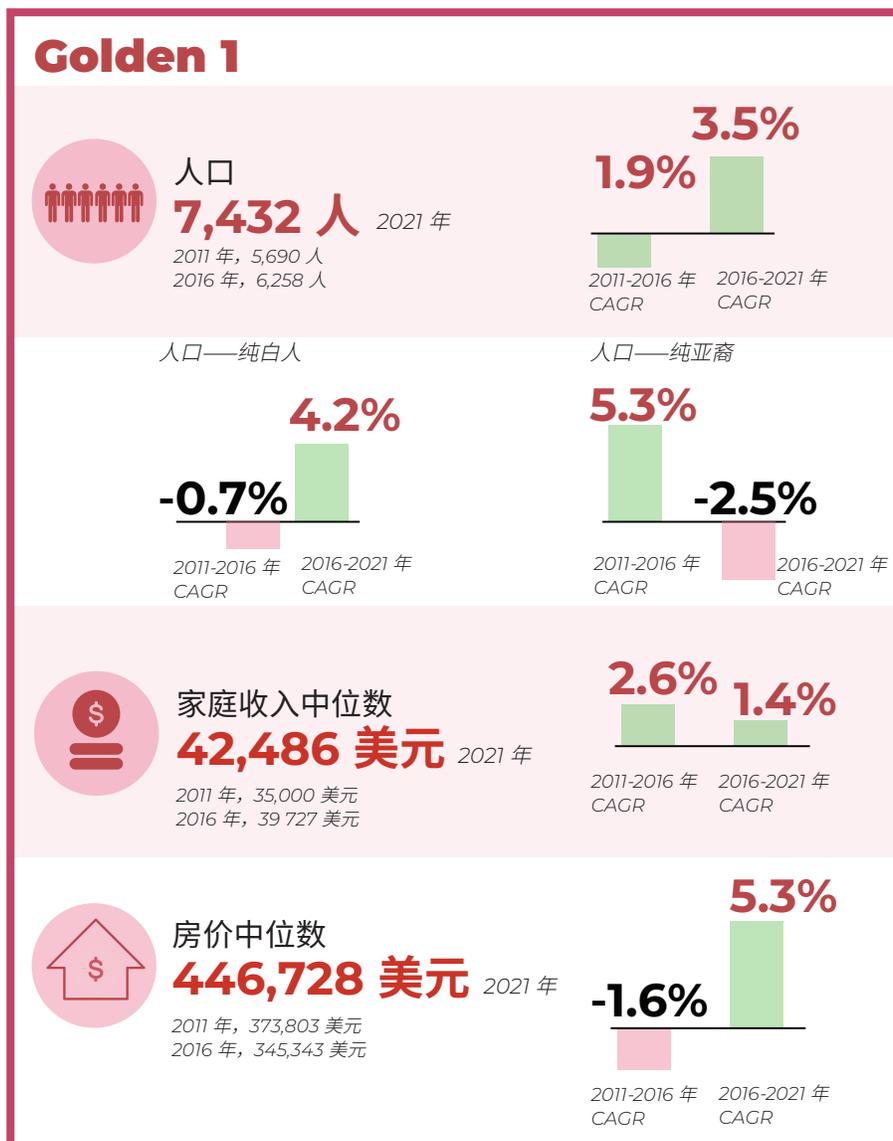
Downtown Sacramento

Partnership, 2021 年 10 月 21 日

Golden 1 Center 体育馆正在迅速改变着萨克拉门托市中心的面貌，带来了前所未有的变革，为周边地区注入了新的活力。自 2014 年体育馆开工以来，萨克拉门托市中心、中城区和西萨克拉门托地区的项目总投资已达近 67 亿美元，不仅推动了该地区核心城市的进一步发展，也促进了经济和生活质量的提升。在体育馆迎来五周年之际，萨克拉门托市中心合作组织 (DSP) 对其经济活动和影响进行了简要总结。

自五年前开业以来，Golden 1 体育馆已经转让 41 处房产和近 540 万平方英尺的空间，成为市中心振兴的核心。此外，在过去五年：

- 房产销售总额近 15 亿美元。
- 已有 150 家新的底层零售企业开业，其中 36 家位于市中心购物广场 (DOCO)。
- 已建成 2,068 个新住房单元，另有 3,332 个单元正在建设中。



环境影响报告 (EIS) 预计的施工影响和永久影响

在布鲁克林、萨克拉门托和华盛顿特区，除了人口和社会经济影响外，球馆项目对周边社区的交通、噪音以及其他技术方面的影响也各有差异。在每种情况下，EIS 发现在施工期间

和/或永久性地对交通、社区特征以及噪音和振动等其他技术领域产生影响。虽然所有 EIS 都考虑到该地区的居民和企业，但预计不会产生重大影响。在所有基准市场中，布鲁克

林 Flatbush 大道和 Atlantic 大道与 Barclays 相交，附近的住宅区和商业区在经济和住宅活动的密度和多样性方面可能与研究区最为相似。

施工影响

Barclays

预计街道封闭/改道和施工将导致交通流量集中在项目工地附近的交叉路口和外围交叉路口，从而对交通产生不利影响。就缓解措施而言，EIS 认为，在施工期间对交通造成的一些重大不利影响以及项目第一阶段和第二阶段（最后阶段）完工后的运营状况，仍将无法得到有效缓解。在某些地点，施工活动和交通也会对附近物业造成严重的负面噪音影响。项目赞助商将实施一项监测计划，并向受影响的业主提供免费的缓解措施，如交替通风（即空调）和安装双层玻璃窗或防风窗。

Golden 1

一些附近建筑将不可避免地受到噪声和振动的影响。针对氮氧化物和小颗粒物排放等典型施工排放物产生的影响，需要采取排放和废气控制措施等缓解措施并支付场外缓解费用。

Capital One

鉴于场地周边拥有丰富的文化和历史资源，因此需要制定施工管理计划，以降低与短期施工噪音、不当或不规范的设备维护以及雨水径流中与施工相关的废物有关的潜在风险。



Capital One 体育馆，资料来源：Brian Libby 维基共享资源

永久性影响

Barclays

总体而言，交通、停车和街道封闭的影响重大，预计在赛前和赛后时段将达到最高峰。缓解措施包括调整信号灯和拓宽街道。EIS 认为，其他无法采取缓解措施的交叉路口不会频繁受到影响。预计整个总体规划区域将拥有 8 英亩的开放空间、一条自行车道以及其他社区设施。开放空间占据整个项目场地的 35% 以上，这将增加行人流量，促进公众对整个场地的访问和利用。

Golden 1

鉴于预计大多数参与者仍将驾车前往球馆，因此需要制定交通管理计划，以控制活动日的交通流量。该区域被认为具备充足的停车空间供新项目使用。

Capital One

EIS 预计由于人流量的增加，将对长期空置的场地、酒店和会议空间需求以及该地区零售业产生积极影响。报告指出，零售商或许需调整策略，以充分利用新的潜在客户群体。在交通方面，由于场地毗邻地铁站，预计将有大量乘客选择转乘公共交通工具。

规划过程

这些基准球馆也突显了公共和私人规划过程之间的差异。在布鲁克林和华盛顿特区，球馆被归入一个更大的总体或一般项目规划过程中，该过程整合了公共和私人实体，并提供多种机会供公众参与。这些项目还被纳入这些地区更大规模的综合开发计划中。在萨克拉门托，虽然也需要进行公共审查程序，但规划过程更偏向于私人性质。华盛顿特区和萨克拉门托的项目均与振兴陷入困境的商业区相关。

Barclays

几十年来，纽约市和纽约州一直在考虑对位于布鲁克林一个交通枢纽上的 Atlantic Terminal Yards 进行

交通导向型开发。20 世纪 50 年代初，该地区曾被考虑作为布鲁克林道奇队的棒球场使用，然而最终计划未能实现，导致道奇队于 1958 年迁往洛杉矶。20 世纪 90 年代末，Forest City Ratner Companies 的附属公司与 Empire State Development Corporation (ESDC)、大都会运输署 (MTA) 和纽约市合作，开始对毗邻 Atlantic Yards 并包括 Atlantic Yards 的约 22 英亩区域进行综合规划。该地区是一个重要的交通枢纽，拥有多条地铁和公交线路，将布鲁克林和长岛各地居民快速运送到布鲁克林市中心和曼哈顿的工作场所。Forest City Ratner 是与总体规划场地毗邻的购

物中心开发项目的赞助商，该开发项目于 2003 年全面启动。2010 年，政府将连接购物中心和地铁系统的 Long Island Rail Road 车站进行了翻新并向公众开放，该举措备受关注。

更广泛的总体规划过程目标包括城市发展、交通导向型开发、高需求住宅开发以及公共交通本身的改善。Barclays 球馆项目是总体规划的一个组成部分，该规划还包括酒店、办公空间、住宅塔楼、8 英亩公共开放空间、社区空间以及铁路站场改造。球馆和更广泛项目需要经过大量的地方和州环境审查程序；需要推翻区划、公开征用私人土地以及获取

与街道封闭有关的其他许可；并且总体上需要公私合作和购买。

Capital One

在华盛顿特区 Capital One 体育馆启用之前，Wizards 曾在位于华盛顿郊区 Maryland Landover 的 USAir 球馆进行比赛。球队上座率不佳的原因是，球队老板声称，球队选址对 Washington 和 Baltimore 居民来说都不便利，而且球馆也达不到 NBA 其他球馆的标准。1993 年，老板 Abe Pollin 开始研究将球队迁往新球馆的方案。

Capital One 体育馆的开发是更大规模综合规划的一部分。Capital One 所在的街区曾是一个混合了住宅和小型企业的区域。20 世纪 60 年代，这里和华盛顿市中心东端的大部分地区一样，正在经历城市衰败的困境。1973 年，当 Gallery Place 地铁站在其下方开发之时，华盛顿特区政府购置了这块土地，并希望对其进行重建。该地区大部分剩余建筑已在 1985 年拆除。该地区曾考虑过多种重建项目，但直到一群商业领袖促成了 Pollin 和华盛顿特区政府之间的交易，即兴建一个球馆以及相关购物、餐饮和其他零售设施，这些计划才得以实现。该项目有望振兴该地区，并推动周边地区的再开发。

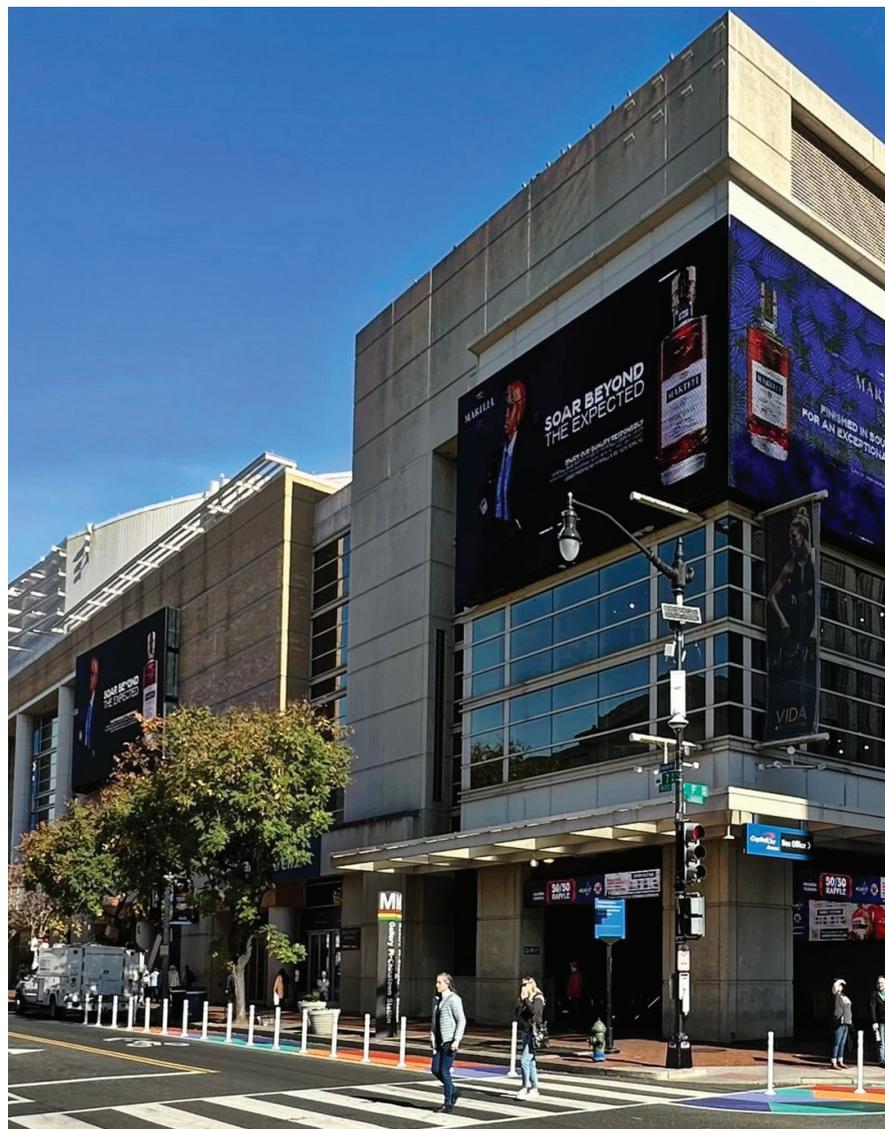
Golden 1

在萨克拉门托，球馆项目通过私人实体之间的合作共同实现各自目标。2013 年，Sacramento Kings 球队的新老板提议在市中心建造一座新

球馆，将球队从位于市中心以北约 5 英里的 Natomas 郊区的旧主场迁至萨克拉门托市中心，为球队打造一个永久主场。球馆开发还包括在萨克拉门托市中心的六个街区开发一个 150 万平方英尺的集商业、零售和住宅为一体的综合开发项目 (Downtown Plaza)。

在提出球馆方案之时，该区域是 Downtown Plaza 区域购物中心的所在地，其中包括 120 万平方英尺的办公和零售空间。21 世纪初，购

物中心及其相关办公空间的入住率持续下降，直至 2013 年已降至 50% 或更低水平。通过拆除购物中心内 858,000 平方英尺的现有零售和商业空间，该项目旨在以更具活力、以球馆为核心的城市特色取代现有的郊区购物中心。



Capital One 体育馆，资料来源：Brian Libby 维基共享资源

总结

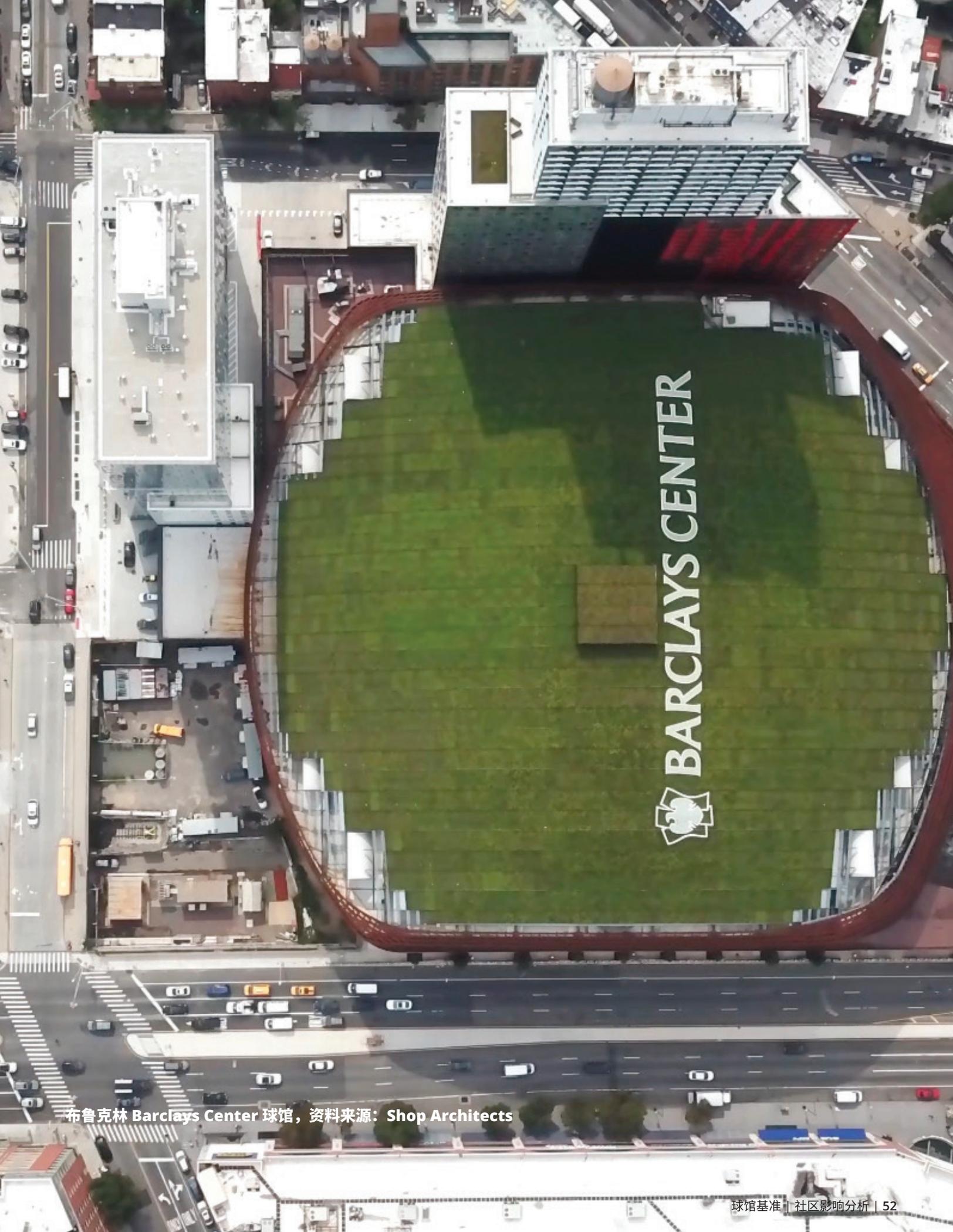
无论是公共规划过程还是私人规划过程，纽约、加利福尼亚州和华盛顿特区都要求执行严格的环境审查程序，以记录潜在问题并收集公众意见和反馈。根据这些程序，制定了应对长期施工活动、汽车和人流变化以及街区内部主要新用途的缓解计划和步骤。根据审查程序，制定了交通缓解计划，重新规划了街道网格和流量，并积极推动公共交通和停车换乘的使用。同时与地区企业合作，为球馆游客提供优惠折扣，鼓励他们提前到达或延迟离开，以减少高峰期的交通流量。此外，还推动了社区福利协议的谈判，其中包括在施工期间向企业提供补贴、为当地居民和学童提供门票和免费/折扣活动场所、增加公园或开放空间以及其他福利措施。

尽管采取了这些策略，与所有大型开发项目一样，基准球馆既促进了邻近企业和住宅区的经济活力和稳定性，也带来了相应挑战。经过基准分析得出的一个重要管理策略是，在公共机构与私营机构的谈判中建立一些业务方式，以便在关键开发阶段和完工后进行持续监测。开发人员负责评估缓解策略的效果，如有问题，则应当重新审视和修订这些策略。成立了社区咨询委员会，以提供反馈意见。通过这些业务方式，城市可以灵活地重新评估整个过程，应对超出最初审查程序范围的意外后果。

宾夕法尼亚州不要求执行地方或州环境审查程序。为了在市议会审议之前向公众提供补偿和信息，PIDC 和市政府进行了尽职调查，其中包括环境审查程序。如果费城球馆项目继续推进，可以将其他辖区吸取的经验教训纳入 76 人队的环境审查程序。



Golden 1 体育馆，资料来源：golden1center.com



BARCLAYS CENTER



布鲁克林 Barclays Center 球馆，资料来源：Shop Architects

IV.影响分析



影响分析

本部分从六个分析领域（见右侧方框）综述了研究区域的现状、历史趋势和项目影响。

顾问团队认为，劳动力市场和商业环境以及运输、交通和停车是“转折点要素”，可能对整个系统产生影响。第 V 节将进一步讨论这一术语和研究结果综述。

- 1 社会人口统计
- 2 劳动力市场和商业环境
- 3 文化资产和社区服务
- 4 安全与步行环境
- 5 运输、交通和停车
- 6 施工



华埠 10th Street 走廊的北向景观。华埠商业区的典型建筑是混合用途的综合建筑，底层为商业区，上层为商业区或住宅区，资料来源：Sojourner Consulting



1. 社会人口统计

现状和趋势

人口

研究区域是费城历史上最初规划的一个充满活力且不断发展的地区。费城华埠是全美历史最悠久的华埠之一，尽管受到大规模开发的实际制约，但这里的住宅和商业仍呈现复苏迹象。尽管 Market East 仍在从 COVID-19 大流行对办公和零售活动造成的负面影响中恢复，但已然取得了显著进展，成功地重塑了自身形象，成为一个多功能社区，并且有潜力开展更多的住宅填充和转换项目。

研究区域实现显著增长，尤其是在 Chinatown North/Callowhill 和 Market East 社区。从 2011 年到 2021 年，研究区域的人口增长率达到 66%。此外，研究区域已从以亚裔人口为主转变为以白人人口为主，但仍存在大量亚裔居民。

从 2011 年到 2021 年，研究区域的经济呈现出更为强劲的增长态势。2021 年，相较于费城，研究区域的家庭收入中位数 (MHI) 和年龄中位数均呈现更高水平，同时贫困率更低且家庭规模更小。

截至 2021 年，研究区域总人口为 9896 人，年龄中位数为 38.7 岁。研究区域约有 4,488 户家庭，住户人数中位数为 1.7 人。MHI 为 78,162 美元，21.3% 的人口处于贫困线以下。相比之下，费城的总人口为 1,596,865 人，年龄中位数为 34.8 岁。费城约有 646,608 户家庭，住户人数中位数为 2.4 人。费城 MHI 为 52,649 美元，21.7% 的人口处于贫困线以下。

人口统计 研究区域



人口

9,896 人

费城 1,596,865 人



住户人数中位数

1.7 人

费城 2.4 人



年龄中位数

38.7 人

费城 34.8 岁



家庭收入中位数

80,435 美元

费城 52,649 美元



家庭

4,488 户

费城 646,608 户



贫困率

21.3%

费城 21.7%

资料来源：美国人口普查：DP05 ACS 5 年估计

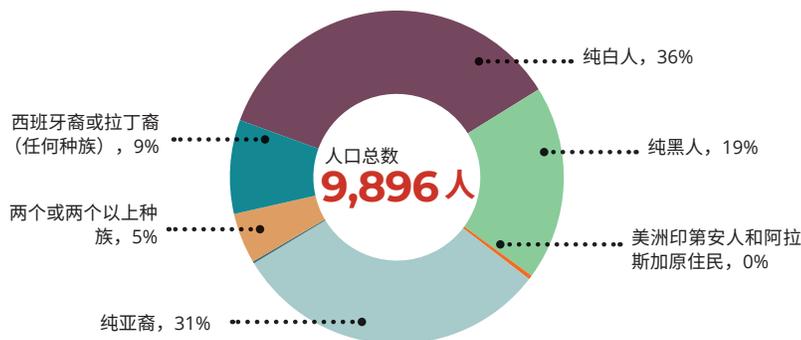


种族

2011 年，研究区域最大的人口群体是亚裔居民，占比 37.8%，其次是白人居民，占比 30.2%（1,800 人），黑人居民占比 18.9%（1,082 人）。截至 2021 年，白人在总人口中所占比例为 35.6%（3,522 人），高于亚裔的 30.9%（3,057 人）。黑人居民从 1,082 人增加到 1,874 人，其在总人口中所占比例相对稳定。美洲印第安人和阿拉斯加原住民的人口增长率最高，达到 3,600%，然而由于其基数较小，这意味着仅增加 36 人。两个或两个以上种族的人口增长率排名第二，达到 631.8%，新增居民 417 人。

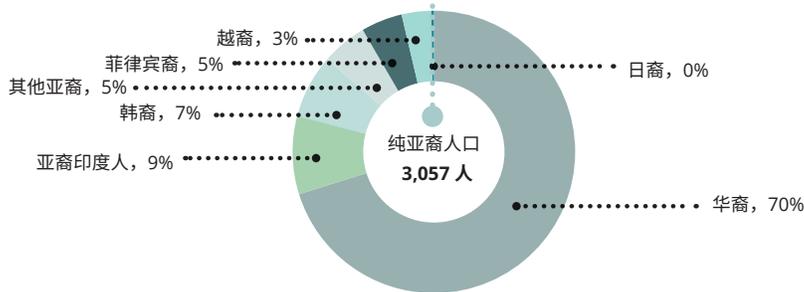
亚裔人口包含多个亚群。2021 年，华裔人口达到 2,158 人，占亚裔总数的绝大多数，比例高达 70.2%。亚裔印度人和韩国人分别构成第二和第三大人口亚群，分别为 275 人（占比 8.9%）和 225 人（占比 7.3%）。相较而言，2011 年华裔人口占亚裔总人口的绝大多数，达到 1,776 人，比例为 78.1%；其次是亚裔印度人和越南人，分别为 318 人（占比 14.0%）和 63 人（占比 1.8%）。

图 6：2021 年按种族和民族划分的研究区域人口分布



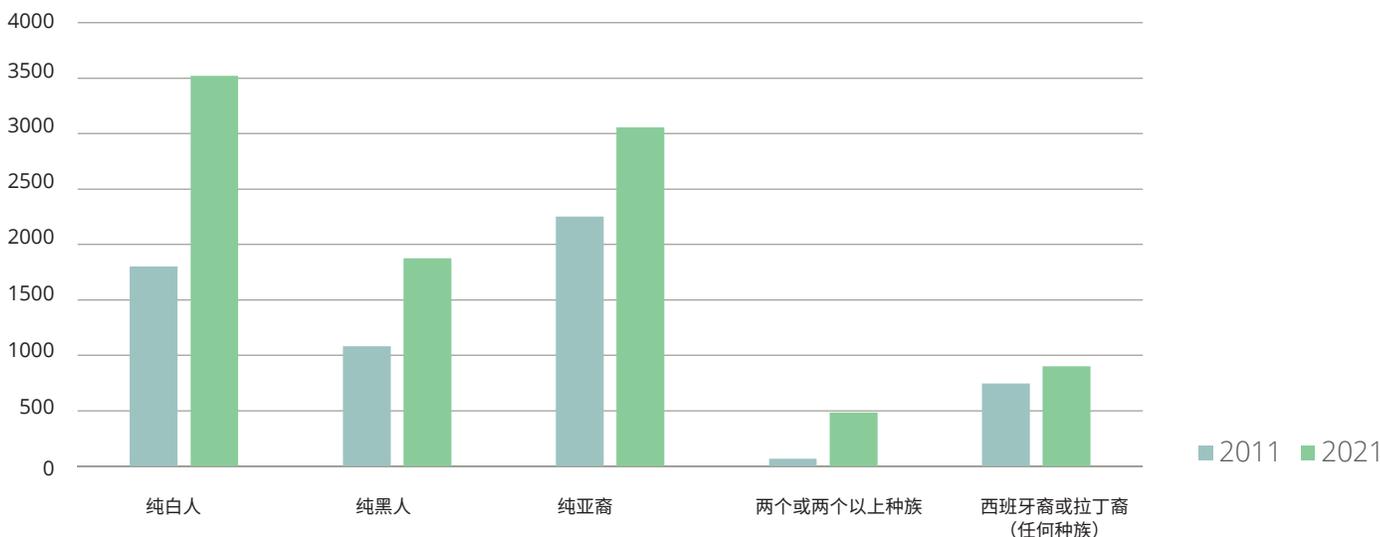
资料来源：美国人口普查：DP05 ACS 5 年估计

图 7：2021 年研究区域按亚裔群体分列的纯亚裔人口

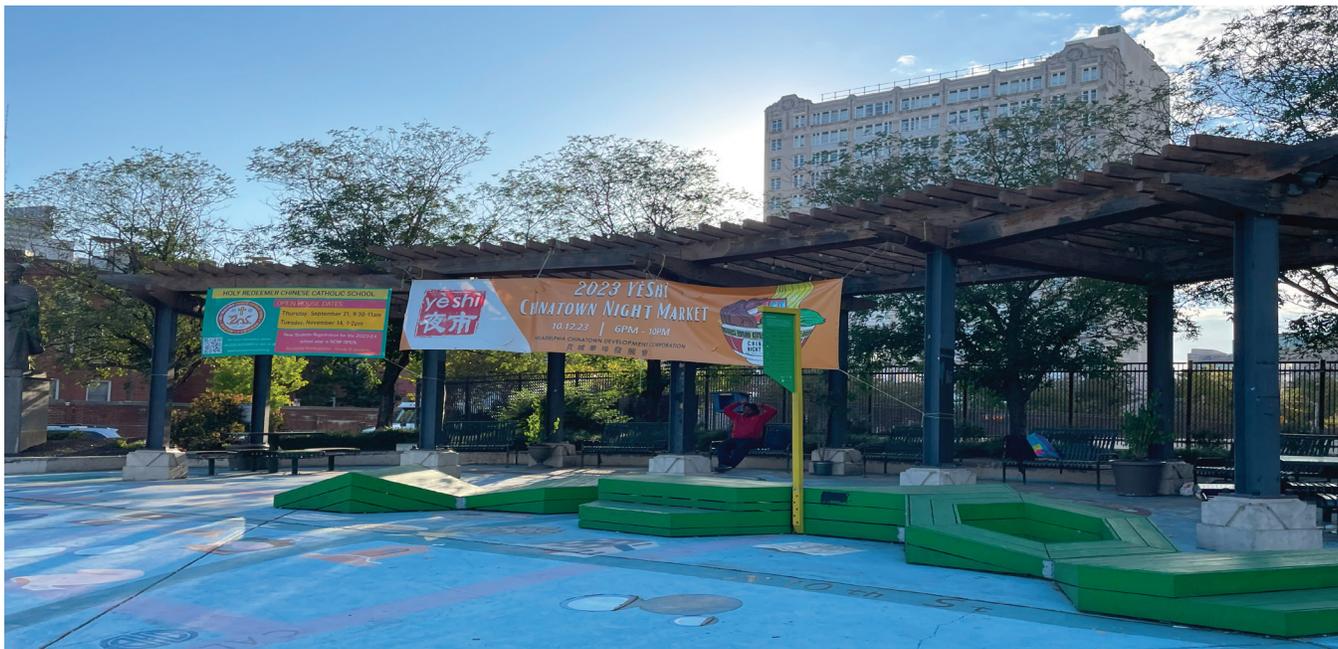


资料来源：美国人口普查：DP05 ACS 5 年估计

图 8：2011-2021 年按种族和民族划分的研究区域人口分布



资料来源：美国人口普查：DP05 ACS 5 年估计



10 街广场，悬挂着 2023 YèShì Chinatown Night Market 广告横幅，这是由当地 CDC 主办的一年一度的文化美食节，资料来源：Sojourner Consulting

华埠仍然是 LEP 华人移民的门户社区。

华埠仍然是新移民，尤其是英语水平有限 (LEP) 的新移民的门户。在访谈和焦点小组座谈会中，LEP 移民一致表示语言障碍是他们面临的主要挑战。在历史上，华埠一直是以广东话为主要语言的中国东南省份移民的首选目的地。在过去十年间，华人移民的地域来源呈现出更加多元化的趋势，其中福建省的移民数量尤为显著增长。根据与社区领袖的访谈和焦点小组座谈会，这些移民在过去几年中不仅获得了房产和企业的所有权，还为更多样化的移民人口提供了住房和就业机会。

由于家人和社交网络，许多华人新移民目前选择直接迁居到郊区或城市其他地方。然而，对于资源有限、缺

乏支持网络的移民，尤其是 LEP 移民，华埠仍然是一个宝贵的门户社区。华埠是他们最初的落脚点，在这里他们可以找到工作，与当地网络建立联系，以母语获取资源和服务，并在适应当地体系和学习英语过程中得到支持。根据焦点小组座谈会、对华埠社区组织和社区领导者的访谈以及 Sojourner 经验，各种公共和非营利资源的语言使用情况可能存在巨大差异，而华埠则是语言和文化资源集中、多样性突出的代表。尤其是，华埠是该地区中文服务的一个平台，整个地区的 LEP 华人移民都来华埠寻求帮助。

费城华埠的门户地位固然重要，但主要使用亚太地区语言的家庭实际数量

已从 462 户减少到 188 户，降幅达 59%，占研究区域 4488 户家庭总数的 4%。

当地学校也是移民的重要吸引因素。与华埠的其他资源相似，当地学校也高度重视并具备为亚裔和 LEP 移民家庭提供服务的能力。FACTS Charter School 和私立学校 Holy Redeemer Elementary School 专门为满足华埠亚裔移民家庭的需求而创办。





英语水平有限 (LEP) 的拉丁裔 亚裔老年人 移民的增长情况

越来越多的拉丁裔居民持续迁往 Chinatown North，尤其是 Spring Garden 街附近及研究区域以北的地区。根据与社区领导者的访谈以及与确认为拉丁裔的居民和工人组成的两个西班牙语焦点小组，该社区由工人阶级和 LEP 移民组成，其中许多来自萨尔瓦多、危地马拉和洪都拉斯。上一次街区规划（2017 年）指出了人口增长趋势，并且熟悉的社交网络、当地小型企业提供的就业机会以及高质量的托儿服务继续推动着这一人口增长。他们中的许多人在华埠的小型企业工作，如杂货店、餐馆和制造/分销企业。他们与其他亚裔移民讨论共同面临的语言和移民身份挑战，一致认为华埠是一个独特之处，能够满足他们所有需求。

亚裔老年人

根据焦点小组座谈会和访谈，华埠是整个地区吸引以中文为母语的 LEP 老年人群体的主要场所。由于街区内的经济适用房供应不足，该群体中的许多人选择搬迁至 Washington Square West 和市中心其他街区的经济适用房项目，以便更靠近华埠。许多人几乎每天都会光顾华埠，购买食品和其他文化用品，提供托儿服务，并与朋友聚会。

华埠聚居了众多年迈的居民，尤其是讲中文的 LEP 老年人。

多代亚裔居民

根据焦点小组座谈会和访谈，尽管华埠在新移民中扮演着独特的角色，但也存在相当数量的亚裔美国人，他们的家族世代居住在华埠。这些长期居民在华埠深耕细作，为社区做出了巨大贡献。他们在促进华埠的恢复力和稳定性方面扮演了至关重要的角色。其中许多居民是讲广东话的华人移民的后裔。他们中往往还包括业主和企业主。他们能够为物业管理或小型企业经营作出贡献。尽管家庭可能分居不同地区，然而华埠是一个活动中心，也是一个有助于重申和世代传承文化价值观和传统的场所。个人亦可选择在华埠和其他社区之间轮流居住；例如，成年子女可能因为要将孩子送到当地学校上学或照顾年迈的家庭成员而返回华埠居住。

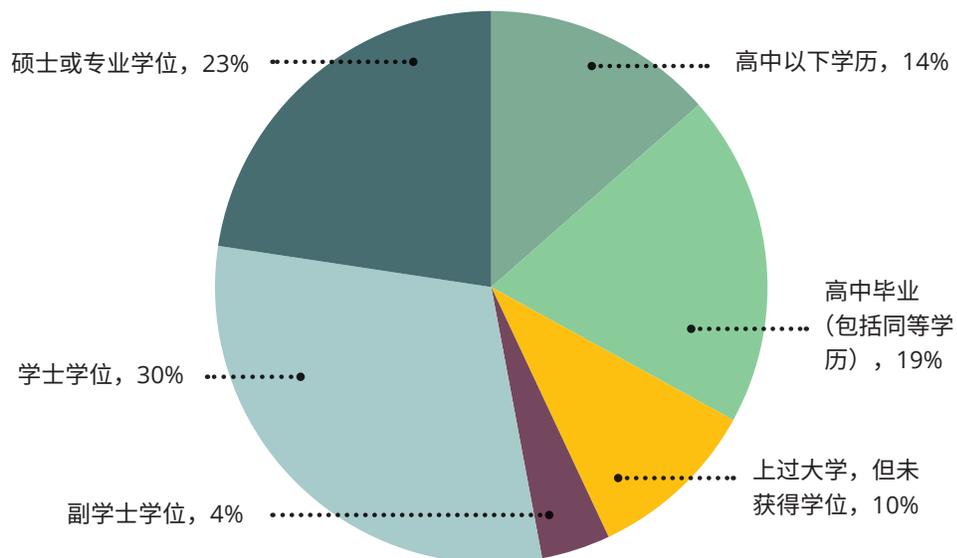


华埠青年组织 Philadelphia Suns 在 10 街走廊表演中国传统舞狮，资料来源：Sojourner Consulting

教育程度

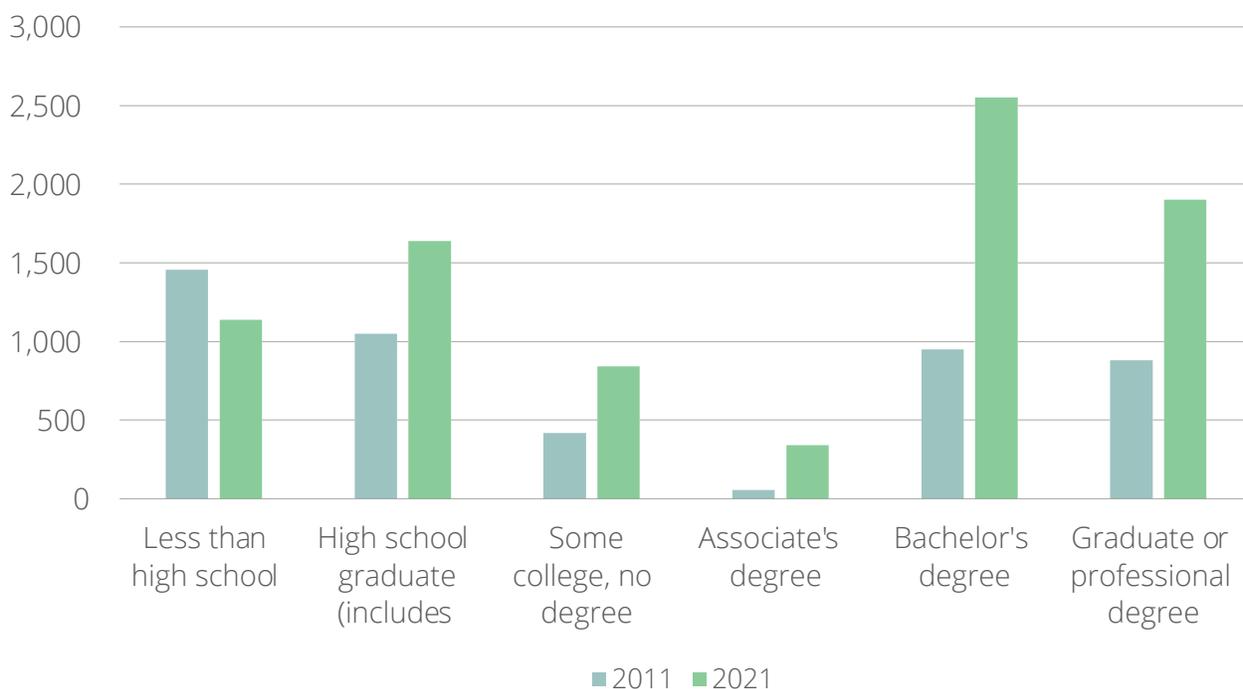
从 2011 年到 2021 年，研究区域居民的受教育程度有所提高。2011 年，高中毕业或以下学历的居民有 2,505 人，占比 52.1%。到 2021 年，研究区域的教育程度发生了巨大变化，超过一半的受访居民获得了学士、硕士或专业学位。

图9：研究区域教育程度——25 岁及以上人群，2021 年



资料来源：美国人口普查：S1501 2021 ACS 5 年估计

图10：研究区域教育程度——25 岁及以上人群，2011-2021 年



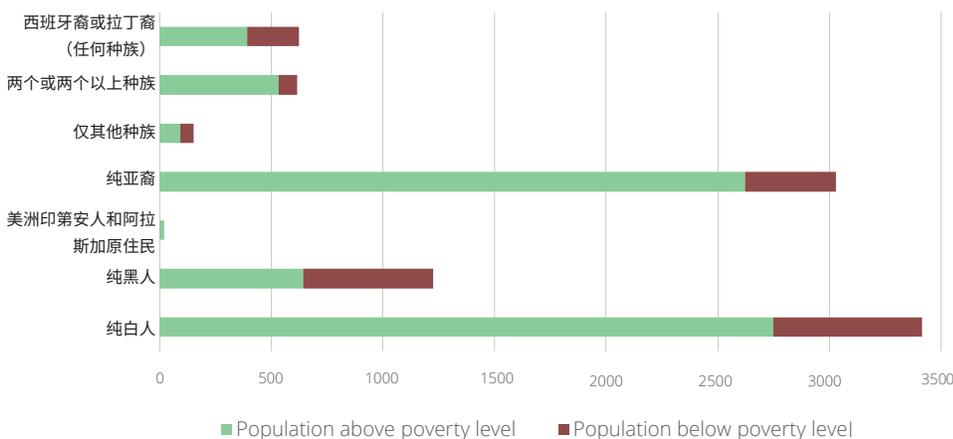
资料来源：美国人口普查：S1501 2021 ACS 5 年估计



贫困率

2021 年，研究区域生活在贫困线以下的人口占 21.3%，略低于费城 21.7% 的贫困率。与失业率相似，研究区域亚裔人口的贫困率也是所有种族群体中最低的，仅为 13.5%，而费城亚裔人口的贫困率则高达 23.4%。研究区域黑人人口的贫困率最高，达到 47.6%，而费城黑人人口的贫困率较低，仅为 27.2%。另一方面，费城白人人口的贫困率最低，为 14.7%，而其他种族的贫困率最高，为 41.7%。

图 11：2021 年按种族划分的研究区域种族群体贫困率



资料来源：美国人口普查：S1701 2021 ACS 5 年估计

成本支付困难

经济劣势的另一个衡量指标是“成本支付困难”概念，是指家庭房租支出超过收入的 30%。这一概念分为“支付困难”（房租支出占收入的 30-34.9%）和“严重支付困难”（房租支出占收入的 35% 以

上) 两类。由于至少有 40% 的居民因为房租而承受成本负担，研究区域在过去和现在都面临着难以提供足够经济适用房的困难。2021 年，研究区域内有 264 名租户 (11.8%) 面临成本支付困难，而费城则有 25,031 名

租户 (8.1%) 出现沉重的经济压力。研究区域内有 851 名租户 (27.7%) 承受严重成本支付负担，而费城则有 123,675 名租户 (40.2%) 面临严重支付困难。

表 4：2021 年研究区域和费城的成本支付困难家庭

| 地域 | 支付困难， 占收入的 35.0% | 租户住房单元的 百分比 | 严重支付困难， 占收入的 35.0% | 租户住房单元的 百分比 |
|------|---------------------|----------------|-----------------------|----------------|
| 研究区域 | 364 人 | 11.8% | 851 人 | 27.7% |
| 费城 | 25,031 | 8.1% | 123,675 人 | 40.2% |
| 总计 | 25,395 | | 124,526 | |

资料来源：美国人口普查：DP04 2021 ACS 5 年估计

住房与失所

住房

费城的整体住房存量以独栋排屋为主，而研究区域的住房以多户住宅为主，房价中位数相对较高。研究区域内的大多数单元（75.3%）都是包含20个或更多单元的多户住宅。相比之下，费城总住房单元中有57.7%是包含一个单元的连接式独栋别墅。费城只有13.7%的住房单元是包含20个单元或更多单元的多户住宅。

2021年，研究区域的房价中位数（MHV）为416,077美元，远超市中心的184,100美元。研究区域内所有三个人口普查区的最高MHV都高于费城，其中Chinatown Core最高，为458,100美元，其次是Chinatown North 348,900美元和Market East 338,600美元。

研究区域内的住房单元越来越普遍地被用作租赁物业，以获取租金收入。

整个研究区域的利益相关者普遍观察到，长期出租房被转变为短期出租房、公寓用于获取长期租金收入而非业主居住的趋势日益显著。

与全市总体水平（52.4%）相比，研究区域内租户住房单元的比例（68.5%）也明显较高，详见表6。与房东相比，租户更容易面临失所风险。在焦点小组座谈会中，一些租户利益相关者表示，他们曾考虑在研究区域内

表5：2021年研究区域和费城的住房单元总数

| 地域 | 研究区域 | | 费城 | |
|---------------|--------------|---------------|-----------------|--------------|
| | 单元数 | 单元百分比 | 单元数 | 单元百分比 |
| 住宅中的单元数 | | | | |
| 1个单元，独立式 | 184 | 3.7% | 60,360人 | 8.4% |
| 1个单元，连接式 | 333 | 6.7% | 415,781人 | 57.7% |
| 2个单元 | 153 | 3.1% | 56,413人 | 7.8% |
| 3或4个单元 | 170 | 3.4% | 43,658人 | 6.1% |
| 5-9个单元 | 240 | 4.8% | 25,604人 | 3.6% |
| 10-19个单元 | 146 | 2.9% | 17,704人 | 2.5% |
| 20或更多单元 | 3,736 | 75.3% | 99,043人 | 13.7% |
| 船、房车、货车等 | 0 | 0.0% | 204人 | 0.0% |
| 住房单元总数 | 4,962 | 100.0% | 720,688人 | 99.8% |

资料来源：美国人口普查：DP04 2021 ACS 5年估计

美国人口普查将住房单元分为连接式和独立式独栋住房（SFH）单元以及多户住宅。这些住房包括全独立式住房、半独立式住房、联排住房、复式住宅、四合院和联排别墅。要符合SFH单元资格，每个单元都应该配备独立的供暖系统，并且由地面到屋顶的墙壁隔开，上下之间没有其他单元存在，并且还需要有独立的公用设施表。所有其他单元将被视为多户住宅。



购买房产，但由于经济压力无法负担生活所需费用。

住房供应不足加剧了住房负担能力挑战。2003 年至 2016 年期间，研究区域内未开发新的经济适用房。随着新建市价住房单元数量的增加，收入限制型单元所占比例也在逐渐减少。2011 年，收入限制型单元占整体租赁住房供应量的 31.1%。到 2021 年，这一比例下降至 19.7%。

费城华埠发展会 (PCDC) 在 1980 年至 2001 年间在华埠开发了 200 多个经济适用房单元，然而由于非营利住房开发商和其他寻求建造受监管经济适用房单元的开发商（例如利用低收入住房税收抵免和其他联邦资金），缺乏经济实惠的收购机会，新的开发项目一直受阻。由于存在利益冲突，专注于经济适用房的社区组织在收购剩余的少数公有地块时面临着挑战。截至发稿时，住房开发商 Penrose 正在北 9 街 217-53 号建造 51 个老年经济适用房单元。

2021 年房价中位数



研究区域
416,077 美元
费城
184,100 美元

资料来源：美国人口普查：DP04 2021 ACS 5 年估计



位于 Vine 街 1001 号的 Crane Chinatown 建筑，资料来源：BJH Advisors

表 6：2021 年研究区域和费城的住房单元和住房所有权

| 地域 | 研究区域 | | 费城 | |
|---------|---------|--------------|-----------|-------|
| | 单元数 | 单元百分比 | 单元数 | 单元百分比 |
| 住房单元 | | | | |
| 已入住住房单元 | 4,488 户 | 90.4% | 646,608 人 | 89.7% |
| 业主自住 | 1,413 人 | 31.5% | 338,868 人 | 52.4% |
| 租户住房 | 3,075 人 | 68.5% | 307,740 人 | 47.6% |

资料来源：美国人口普查：DP04 2021 ACS 5 年估计



华埠失所压力与房产所有权

在华埠，不断上涨的租金导致许多低收入移民租户流离失所。此外，企业也报告称失所的压力日益加剧。

通过与业主、企业和低收入居民进行访谈和焦点小组座谈会，我们发现了两个主要的失所压力。首先，在2013年真实价值行动 (AVI) 期间，房产税大幅增加，并在此后多次上调。这些成本最终将由租户承担。其

次，房产所有权的变更导致持有成本增加，包括业主偿债或股本要求，并需要提高租金以获得预期回报。

根据费城财产评估办公室 (OPA) 提供的纳税记录分析，表 7 列举了华埠四处房地产税大幅增加的房产。在2014年至2023年期间，混合用途物业（包括住宅和商业用途）的房地产税中位数增加了 68%，排屋、住

宅公寓、工业物业和商业物业分别增加 56%、67%、70% 和 15%。华埠的纯商业物业数量有限；大多数企业都位于混合用途物业中。

注：这项分析未考虑到 2013 年真实价值行动所带来的增加，当时市政府采用了新的房产价值评估方法，特别是对华埠等高价市场中一直被低估的房产造成了影响。

表 7: 2014-2023 年按房产类型分列的房地产税中位数样本

| | 2014 年房地产税中位数 | 2023 年房地产税中位数 | 增加百分比 |
|-------------|---------------|---------------|-------|
| 4 个混合用途物业样本 | 6,231 美元 | 10,484 美元 | 68% |
| 4 个排屋样本 | 2,648 美元 | 4,136 美元 | 56% |
| 4 个住宅公寓样本 | 2,007 美元 | 3,356 美元 | 67% |
| 4 个工业物业样本 | 6,956 美元 | 11,857 美元 | 70% |
| 4 个商业物业样本 | 11,046 美元 | 12,685 美元 | 15% |

资料来源：费城市政府、Urban Partners，2023 年

房产所有权的变更是重建和/或租金大幅上涨的催化剂。根据受访的业主和社区领导者所述，华埠拥有许多与社区紧密相关的代际业主，他们更加重视租户的稳定性、物业管理的便利性以及对当地社区产生的影响。他们还更有可能以低于市场价的租金来支持长期稳定的租户。基于这些做法，这类业主对华埠的文化特征发挥了重要的稳定和支持作用，因为他们具备保护现有文化市场的动力。然而，新一代移民业主已经成为一种趋势，

他们倾向于大幅提高现有租户的租金，并更加偏向于对物业进行翻新或重建，以实现投资回报。因此，新业主往往会导致低收入租户（包括 LEP 和移民）失所，许多低收入租户被高收入租户如 Jefferson 学生或医学住院医师所取代。

长期租户的流动也会产生类似的催化效应。业主可能会视长期租户为可靠的收入来源，而人际关系可能会对维护这种安排的社会压力。然而，

流动提供一个改变机会，使房屋单元的潜在收入更接近市场价格，并且可以抵消纳税负担。

无论本项目是否继续进行，为了应对失所趋势和日益增加的负担能力挑战，市政府应优先在华埠开发更多经济适用房，并保护现有的经济适用房。



华埠房地产所有权

鉴于业主在社区发展过程中扮演着重要角色，因此 Sojourner 团队对财产评估办公室 (OPA) 提供的房产记录综合数据集进行了分析，以探究与种族、地点和个人/公司所有权相关的所有权特征。房产数据库根据土地使用类型进行了细分，并通过业主姓氏确定业主种族。

与 2013 年进行的类似分析相比，社区亚裔拥有房产的比例已增至 45% (2013 年为 37%)。Chinatown Core 的亚裔所有权率 (66%) 明显高于 Chinatown North/Callowhill (32%)。

个人业主与公司业主 (包括信托和有限责任公司) 的比例保持稳定 (2023 年个人业主占比 65%，2013 年占比 66%)。

表 8 显示了 2013 年至 2023 年球馆场地所有权的变化趋势。场外所有权保持稳定 (2023 年为 52.7%，2013 年为 52%)。正如 Acolin 和 Vitiello 所指出，之前对华埠进行的研究已经发现了异地业主与当地居民和工人之间存在着差距。尽管在同一时期存在大量的开发活动，然而场外所有权的一致性可能反映了这些联系的稳定性，这对于社区保护至关重要。

相当大比例的异地业主是亚裔 (37%)，其中约三分之一为华埠居民，而另外 15% 则来自于华埠以外的亚裔群体。

通过与业主进行访谈以及与居民和社

表 8：按种族和地点分列的房产所有权汇总表

| | 2013 Acolin 和 Vitiello | 2023 BJH/Sojourner |
|---------------|---------------------------|-----------------------|
| 调查的物业总数 | 1,726 | 1,730 |
| 亚裔业主 (个人/公司) | 37.4% | 44.9% |
| 非亚裔或未定义 | 62.6% | 55.1% |
| | 1,080 人 | 954 人 |
| 个人业主 | 65.8% | 64.7% |
| | 1,135 人 | 1,119 人 |
| 公司业主 (包括 CBO) | 30.9% | 30.9% |
| | 534 人 | 534 人 |
| 机构/政府 | 3.4% | 4.5% |
| | 58 人 | 77 人 |

资料来源：Acolin 和 Vitiello、Urban Partners



亚裔所有权率

45% Chinatown (Core + North/Callowhill)

66% Chinatown Core

32% Chinatown North/Callowhill

区领导者进行焦点小组座谈会，也证实了亚裔、本地和个人业主在房产所有权方面保持稳定或呈上升趋势。因此，新业主更有可能选择与自己语言相同的租户，并在围绕物业进行决策时共享相似的文化背景。下文将进一

步探讨这一点。此外，尽管他们对社区保护的承诺存在差异，然而这些特点表明随着时间推移，这种承诺可能会逐渐演变和调整。



表 9：按社区和土地使用类型分列的亚裔所有权率

| | Chinatown Core 亚裔所有权率 | Chinatown North/Callowhill 亚裔所有权率 |
|----------------|--------------------------|--------------------------------------|
| 总亚裔所有权率 | 66% | 32% |
| 土地使用类型 | | |
| 公寓楼 | 67% | 44% |
| 商业 | 40% | 32% |
| 宗教礼拜场所 | 100% | 67% |
| 工业 | 42% | 29% |
| 其他 | 19% | 7% |
| 混合用途 | 75% | 64% |
| 停车场 | 25% | 17% |
| 住宅公寓 | 68% | 20% |
| 联排住宅 | 96% | 87% |
| 空地 | 23% | 24% |

资料来源：City of Philadelphia and Urban Partners, 2023

房地产市场的文化认同

对业主的采访提供了对影响社区租户、房产和处置相关决策的动机和做法的见解。

在华埠的房地产市场中，许多交易和沟通主要以中文进行，包括涉及业主、潜在租户、买家的交易和沟通。房东也支持租户来自不同的语言背景，并且可能更愿意将房屋出租给缺乏信用或工作经历或者没有合法移民身份的移民。

采访显示，房地产和小企业主的观点非常一致。许多业主与当地企业有着深厚的关系，其中一些业主本身就是企业主或之前是企业主。因此，他们会监测社区现有商业模式的财务可行性，以此判断对其房产进行投资可能会收获的回报。尽管租金大幅上涨，但文化企业仍然保持竞争力。根据采访，业主认为当前的市场价值，特别是商业空间的价值，主要取决于该市场的文化特征。然而，文化商业租户

是否继续使用房产取决于这些企业的生存能力。如果业务可行性发生变化，未来租户和业主的性质可能会开始发生变化，进而可能导致重新开发或出售房产。



位于 10th 和 Spring Street 交汇处的 On Lok Senior Center 朝南的外景
资料来源: Sojourner Consulting

费城的华埠和其他标杆地区

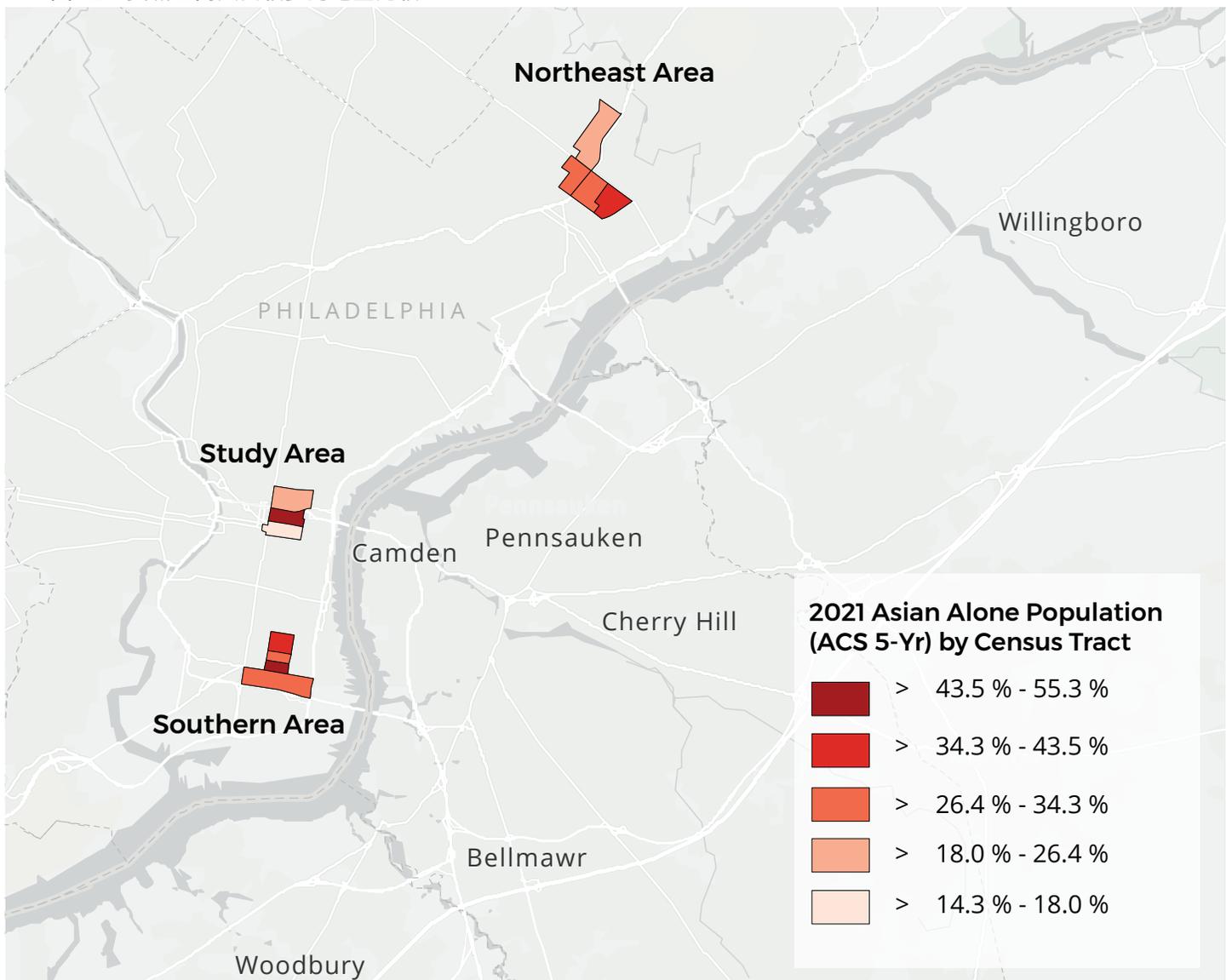
在费城，虽然城市和华埠的亚裔人口显著增长，但随着新住宅中心的出现，华埠在这一增长中所占的比例较小。随着历史上的工薪阶层社区因高价而被排除，华埠的亚裔居民在收入和种族方面也变得更加多样化。

为了更好地了解费城华埠不断变化的人口结构和移民模式，本报告分析并比较了华埠与费城标杆地区的主要人口统计数据。这些标杆地区是费城东北部和南部的两个社区区域（集群），与该市其他地区相比，这里的亚裔居民人口相对较多。东北集群包括四个人口普查区：**314.02、315.02、315.01 和**

334。费城南部集群包括四个人口普查区 - **41.01、41.03、41.04 和 372** - 2011 年为三个人口普查区 - **41.01、41.02 和 372**：顾问团队分析了 2011 年至 2021 年期间各地区的人口、平均年龄、家庭、种族、教育程度和失业率的趋势或变化。

*每个人口普查区的亚裔人口至少占 25%

图 12：费城亚裔人口较多的地区比较





人口：从 2011 年到 2021 年，研究区域、费城东北和南部集群以及整个费城的人口均有所增加。研究区域在 2011 年的人口为 5,954 人，到 2021 年增长了 66.2%，达到 9,896 人，是四个地区中增幅最大的。东北集群总人口在 2011 年为 20,134 人，到 2021 年将达到 23,219 人，增长率为 15.3%。费城人口从约 150 万增加到 160 万，增长了 5.4%。费城南部的集群的人口增幅最小，从 2011 年的 17,519 人增加到 2021 年的 17,909 人，增长率为 2.2%。

种族：2011 年，研究区域内最大的人口群体是亚裔 (2,253 人)，但到 2021 年，白人居民 (3,522 人) 成为最大的人口群体，尽管亚裔居民 (3,057 人) 仍增加了 35.7%。相比之下，2011 年东北集群最大的人口群体是白人居民 (13,303 人)，而亚裔 (2,329 人) 居民是第二大人口群体。到 2021 年，白人居民 (8,269 人) 仍然是最大的人口群体，但亚裔居民 (7,218 人) 增加了一倍多。2011 年，南部集群最大的人口群体是白人居民 (7,861 人)，其次是亚裔居民 (5,022 人)。到 2021 年，南部集群中最大的人口群体是亚裔居民 (6,545 人)，其次是白人居民 (5,252 人)。

中位数年龄：研究区域的中位数年龄增加了 15%，从 2011 年的 33.6 岁变为 2021 年的 38.7 岁。东北集群是唯一一个平均年龄下降的地区，从 35.7 岁下降到 33.1 岁，下降了

7%。与研究区域类似，南部地区和整个费城的中位数年龄分别增加了 2% 和 5%，从 35.2 岁增加到 37.2 岁以及从 33.5 岁增加到 34.8 岁。

家庭：研究区域内的家庭数量增长幅度超过任何其他地区，从 2,465 户增加到 4,488 户，增长了 82%。费城、费城南部和费城东北部的家庭数量增长较小，分别增长了 12%、2% 和 1%。另一方面，研究区域内的家庭规模中位数减少了 3%，与费城 5% 的降幅相似。东北部和南部地区的家庭规模中位数分别增加了 15% 和 12%。

家庭收入中位数：四个地区的家庭收入中位数均有所增加，其中研究区域的增幅最大，为 71.0%，其次是南部集群，为 63.1%，费城为 42.5%。虽然东北集群的家庭收入中位数增加了 4.3%，但与其他三个地区相比，这一变化相对较小。此外，2021 年研究区域的家庭收入中位数为 80,435 美元，比其他三个地区高出至少 25,000 美元。

这种对比反映了费城南部和东北部作为亚裔主要居住中心的崛起。与研究区域相比，费城南部和东北地区的白人人口显著减少。研究区域和费城南部的明显更加富裕。虽然对比区域吸引了更多亚裔居民，但华埠仍然是一个重要的居住中心，尤其是对于高收入亚洲人来说。



面向 North 10th Street 的 Vine Street 高速公路，资料来源：费城市政府

潜在影响

虽然拟议项目（球馆和住宅部分）不会直接导致居民流离失所，但焦点小组的调查显示，人们非常担心市场价住房开发租金上涨，可能会间接导致低收入移民居民流离失所，这一趋势已经在研究区域出现。尽管有一部分住宅单元可负担，但这种担忧依然存在。居民认为，租金上涨（已是一个重要的流离失所因素）可能会因拟议的市场价单元和相关提升而加剧。房主还认为，未来房产税的上涨也可能导致流离失所。一位华埠居民表达了租金上涨带来的不确定性，他说：

“我不确定我们之后的处境如何，但这肯定对我们未来的决策方式产生了重大影响。”（华埠居民焦点小组 1。）

鉴于研究区域目前的人口趋势，间接流失和球馆经济活动的变化可能对低收入 LEP 移民的影响最大。低收入移民居民、工人和游客的流离失所会破坏华埠和更广泛研究区域的社区特色。几乎所有地区的利益相关者焦点小组都表达了这种担忧。

根据采访和焦点小组的研究，由于研究区域住房条件的变化，老年低收入 LEP 居民尤其容易遭受间接流失的影响。他们认为，市场价住房租金上涨，以及居民目前经常光顾的企业和服务的潜在变化或消失，都是导致流离失所的压力。一位住在华埠的华裔老人解释说：

“实际上，如果在华埠建造球馆，老年人可能会选择搬出去，因为我们不确定华埠将会如何发展。”（华埠老年人焦点小组，译自中文）。

在 Washington Square West，一个居民焦点小组反映了相关担忧。几位参与者表示，由于租金已经很高，长期居住在这里的邻居“被迫搬走”（Washington Square West 居民焦点小组）。一些房主对保护房产价值表示担忧。



位于 10th 和 Cherry Street 拐角处的恒发超市外观
资料来源：Sojourner Consulting



2. 劳动力市场和商业环境

本节利用人口普查数据和调查及焦点小组的信息，概述研究区域内劳动力市场和商业环境的现有状况。它还包含对拟议项目对华埠核心业务净影响的子分析。本节最后描述了拟建的球馆对劳动力和企业的潜在影响。由于 Market East 与华埠的商业环

境存在显著差异，因此将会分开对两个子区域（包括 Market East 的 Convention Center）进行分析。



现状和趋势

研究区域劳动力市场

就业

研究区域内有着多样化和不断增长的经济活动，这一点可以从在该地区谋生的工人身上得到证明。

2021 年，研究区域内共有 3,875 个工作岗位，而 2011 年共有 2,211 个工作岗位（见图 13）。Jefferson

Health 继续扩建其 Center City 校区并将公司总部合并到研究区域内，这可能促进了这一增长。华埠各行各业企业的显著增长也可能是就业岗位增加的一个因素，本节将对此进行进一步分析。

行业类别

在研究区域内，专业、科学和技术服务业在 2021 年提供了最多的工作岗位（872 个），其次是医疗保健和社会救助（566 个）以及教育服务业（376 个）。专业、科学、技术服务业的就业岗位增加最多（516 个），其次是金融保险和教育服务业，分别



华埠 11th 和 Cherry Streets 交叉口，面向东边，资料来源：BJH Advisors



增加 265 个和 261 个。艺术、娱乐和休闲领域的就业显著增加可能归因于新的水疗中心、博物馆、体育设施和娱乐空间的涌入，例如 2019 年在 Market Street 开业的 Philadelphia's Fashion District。2019 年开业的其他艺术、娱乐和休闲企业还有 Paris Spa、Zen Skin Spa 和 City Fitness East Market。

2011 年至 2021 年间，行政和支持以及废物管理部门的就业人数下降幅度最大 (-71.4%)。其次是住宿和餐饮服务以及公用事业，分别下降了 32% 和 29%。住宿和餐饮服务就业岗位的减少可能是由于新冠疫情期间该行业临时关闭以及裁员所致。尽

管零售业有所下滑，但该地区及其强大的商业走廊为购物者、餐馆常客以及提供配套服务的小企业提供了一个圣地。根据第 79 页介绍的华埠商业清单，我们发现新冠疫情期间大部分零售空间空置都被新的零售租赁所取代。

尽管最近有了很大的发展，但 Market East 的部分地区仍未得到充分利用，这表明该社区有机会增加就业机会。

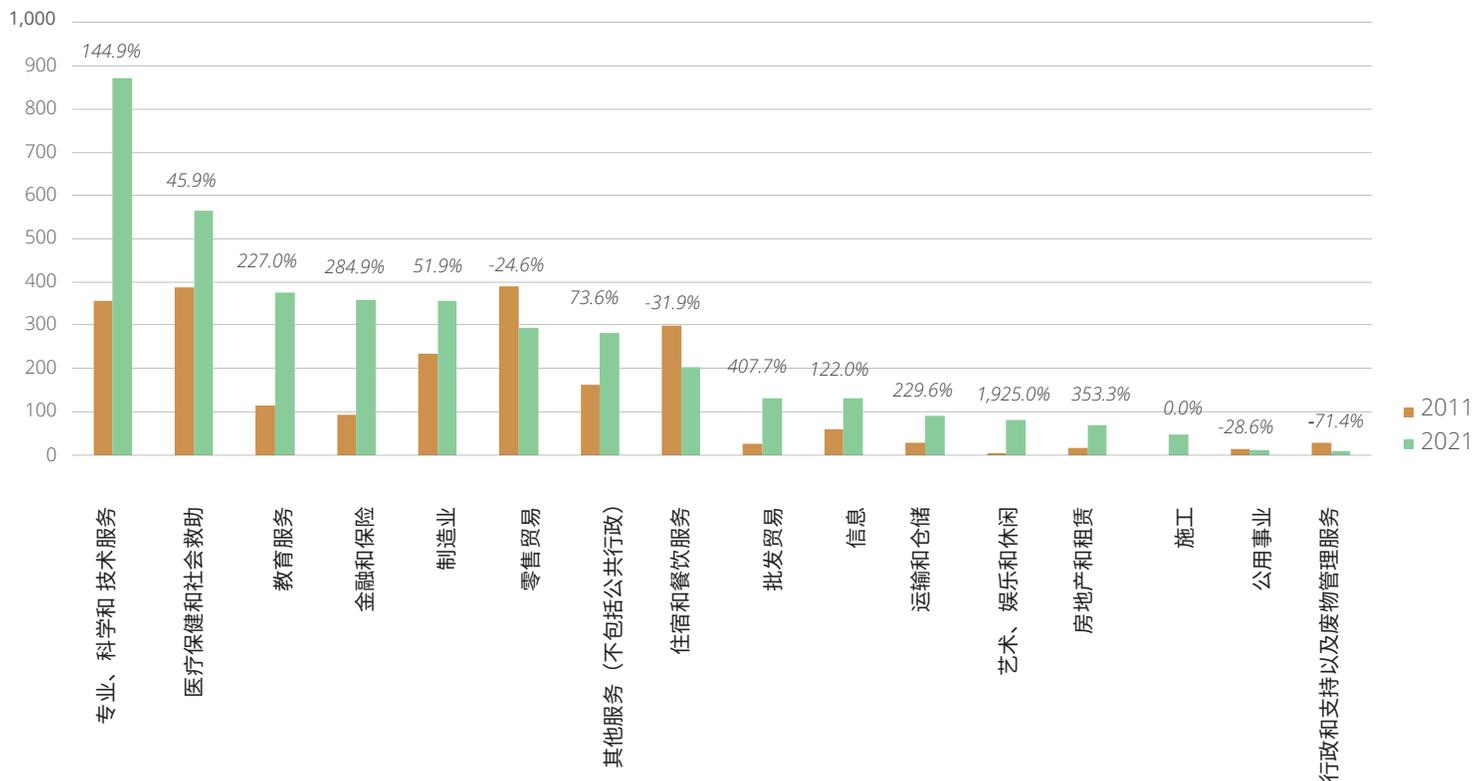
2021 年，制造业在研究区域内的收入中位数最高，为 125,519 美元。第二和第三高的收入中位数分别是批发贸易 (124,951 美元) 以及金融保

险 (105,533 美元)。制造业的平均收入增幅最大，增长了 228%，其次是零售业，增长了 78%，金融保险业增长了 76%。

LEP 工人

根据社区数据分析，华埠被视为是 LEP 移民工人的一个强大就业中心，尤其是对于讲中文的社区而言。工人和社区领导人观察到，企业主更有可能雇用和培训在主流就业市场上面临语言、认证和其他障碍的 LEP 移民工人。这样的工作也可能提供财务稳定，甚至为创业提供机会。

图 13: 2011 - 2021 年按行业划分的就业人数



资料来源: 美国人口普查: S2404 2021 ACS 5 年估计

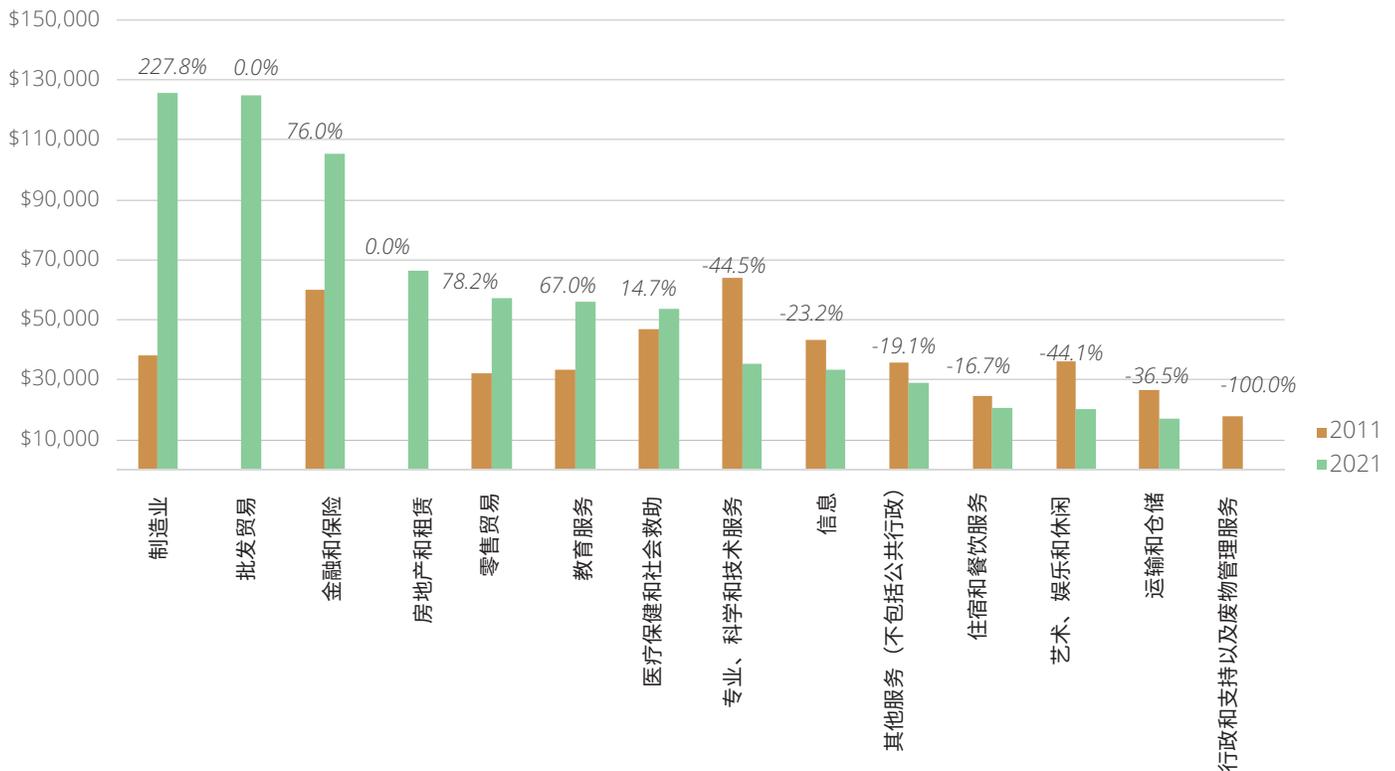


虽然华埠以前是一个生活/工作社区，但现在大多数工人从城市的其他地方通勤，比如费城东北部和南部。根据焦点小组和采访，停车成本对于开车上班的工人来说是一个重要的考虑因素。居民和工人指出，居住在研究区域的工人群体包括许多 LEAP 工薪阶层移民，他们在其他社区可能难以获得所需资源。



华埠 10th Street 走廊 K-Beauty Outlet 销售韩国美容产品，是该社区新兴企业的典范，资料来源：Sojourner Consulting

图 14：2011 - 2021 年各行业工资中位数



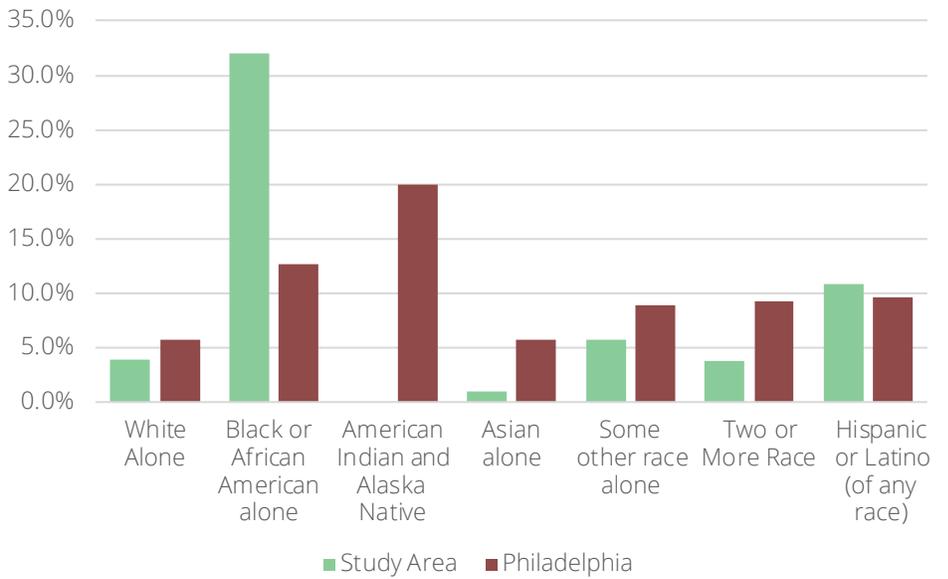
资料来源：美国人口普查：B24031 2021 ACS 5 年估计



失业率

2021 年，研究区域的失业率为 7.0%，而费城的总体失业率为 8.9%。在研究区域内，亚裔人口的失业率最低，为 0.97%，而黑人人口的失业率最高，为 32.1%。作为对比，在费城，黑人人口的失业率明显较低，为 12.7%。在费城所有人口中，亚裔和白人群体的失业率最低，均为 5.7%，而美国印第安人和阿拉斯加原住民的失业率最高，为 20.0%。

图 15: 2021 年按种族和民族划分的研究区域失业率



资料来源：美国人口普查：S2301 2021 ACS 5 年估计



位于华埠 10th 和 Cherry Streets 拐角处亚洲杂货店恒发食品市场的水果摊位
资料来源：Sojourner Consulting



Market East 和 Convention Center

20 世纪 80 年代，城市更新项目将 Market East 这一城市的历史商业中心的城市布局整合成了大规模的商业用地。该计划的核心是一个与区域公共交通中心相结合的多街区购物中心。如今，它的经济特点是几个大的经济驱动力，包括 Jefferson Health 和大型零售商。

Jefferson Health 位于 1101 Market Street 的综合总部以及位于 Market Street 以南的 Center City 园区的扩建促进了大规模发展并在 Market East 建立了支柱。Jefferson Health

的园区在 Market East 与研究区域南部企业和居民之间起到了缓冲作用。由于 Hahnemann University Hospital 于 2019 年关闭，Jefferson 已成为该地区的主要医疗保健机构。

以下组织也是研究区域的主要经济驱动力：Convention Center 于 2011 年完成了大规模扩建，扩建后能够同时举办多个活动，业务量也显著增长。Reading Terminal Market 是该市游客最多的旅游目的地，也是重要的文化和历史资产，拥有 77 家供应商，Fashion District

于 2019 年完成了对前 Gallery Mall 的重新开发，现拥有 73 家企业。在酒店开发项目中，值得注意的有 Reading Terminal Headhouse (Philadelphia Marriott Downtown) 和 PSFS Building (Loews Hotel)。Market Street 的新开发项目（包括综合用途的 East Market 项目和历史悠久的 Strawbridge 建筑开发）丰富了多种其他用途，如 MOM 的 Organic Market 和 Giant Heirloom Market。



位于 9th Street 和 10th Street 之间的 Race Street 上的华埠商业店面，包括自 2014 年以来开业的传统企业和新企业，资料来源：BJH Advisors



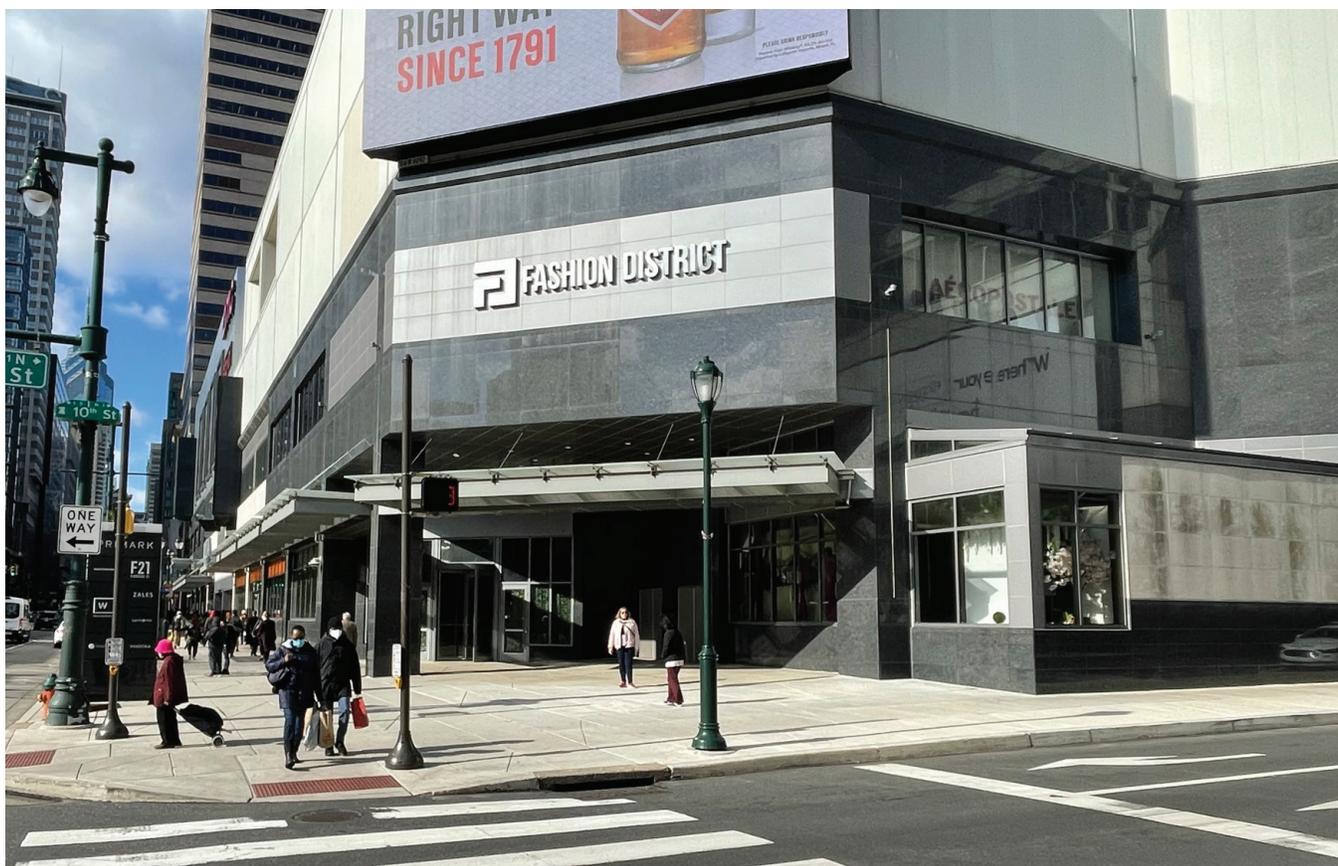
新冠疫情影响了 Market East 的几个关键行业，例如酒店业和零售业，这两个行业都经历了长期关闭和/或高于疫情前的空置率。零售活动尚未完全恢复。新冠疫情还导致顾客群发生变化，由于远程工作增加，客流量显著减少。这对依赖上班族人群的零售业和餐饮业的影响尤其大。

Fashion District 于 2019 年开业，占地 803,000 平方英尺，横跨三个城市街区，除了这些挑战之外，还特别受到安全问题的影响，这在《安全和行人环境影响分析》（第 107 页）中有进一步描述。据一位代表介绍，新冠疫情爆发后，商场的关门时间从晚上 8 点改为晚上 7 点。购物中心的关闭还会影响从购物中心层到

Jefferson Station 的内部通道。当通道开放时，该购物中心可作为 8th & Market Street Station 与 Jefferson Station 之间以及 11th & Market Street Station 与 Jefferson Station 之间的地下广场连接，增加通勤者的换乘便利。

在采访和焦点小组中，利益相关者注意到，虽然 Fashion District 对该地区的影响总体上是正面或中性的，但购物中心关闭的商家数量明显增加。据 Fashion District 代表接受采访时透露，由于该店于 2019 年开业，恰逢新冠疫情爆发前夕，因此未能完全树立品牌形象。2022 年，该购物中心开始开展社区参与活动，预计将推动客流量呈上升趋势。电影院对居

民来说具有特别的吸引力，Fashion District 代表证实它是主要租户。其他业主利益相关者指出，他们计划调整租户策略，以保持或创造独特的零售吸引力。这包括转向更多体验式和娱乐型租户，并寻找更多费城本地企业，以利用独立本土品牌的成功。



10th 与 Market 交叉口西北角，华埠的重要商业交叉口
资料来源：费城市政府



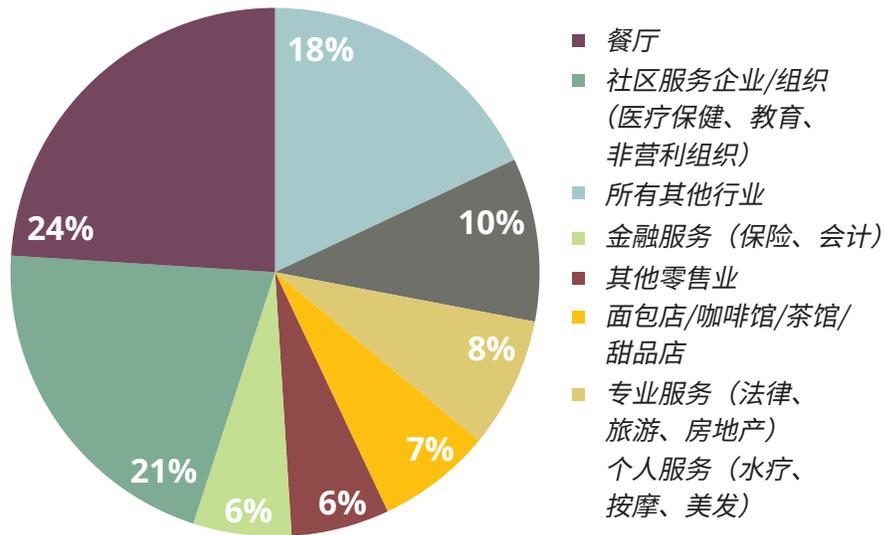
华埠

华埠虽然以餐饮场所而闻名，但它也是一个拥有各种商品和服务的文化商业区。拥有共同亚洲文化特征的小型企业*形成了一个集中的集群或称集聚经济，为该地区提供服务。多样化的顾客群包括该地区的游客、居民和本地访客，以及不同收入、语言和文化背景的混合人群。总体而言，现状和趋势表明，经济增长、挑战不断上升，区域角色正在发生变化。

华埠集中了 380 家小企业，其中 309 家位于 Chinatown Core 的 Vine Street 以南。从历史上看，商业区的特点是独立运营的微型企业（定义为拥有 10 名或不到 10 名的全职当量 (FTE) 员工）。在商业调查中，一半的受访者雇佣的全职员工和兼职员工不足 5 人。

历史上，由于种族歧视和语言障碍，亚裔移民被禁止从事许多职业。因此，建立华埠的中国移民为了生存，开始转向创业和体力劳动。随着 21 世纪初移民模式的变化，新一波移民和/或亚洲企业家成为推动经济增长的企业主。这些企业家往往更加年轻，受教育程度也更高。在商业调查中，84% 的受访者表示自己的老板是亚洲人。

图 16：2023 年按行业划分的华埠企业和社区组织



资料来源：Sojourner Consulting, Urban Partners



华埠超市内肉店柜台的购物者

资料来源：Sojourner Consulting

*美国小企业管理局 (SBA) 将小型企业定义为员工少于 500 人的独立企业。



小型企业特征

华埠的企业通常能满足特定的文化和/或语言偏好。根据商业调查，亚洲人、住在附近的人以及说中文的顾客在总体上是主要顾客群。

- 76% 的受访者表示，他们的大多数顾客是中国人和/或亚洲人，
- 42% 的受访者表示，他们的全部或大部分顾客都是附近居民，
- 50% 的受访者表示，他们的全部或大部分顾客都习惯说中文。

这个亚洲顾客群提供了重要的收入来源，极大地影响了商业模式。在焦点小组和采访中，参与者表示，亚

裔顾客在选择商品和服务时，更有可能可能是为了维持或深入了解自己的文化背景。他们所需的商品和服务类型也往往会提高利润率和文化真实感。根据拦截访问调查和焦点小组，亚洲人和/或讲中文的顾客最有可能将华埠视为一站式商店，他们会多次停留以购买符合自身语言和文化的商品或服务。如交通部分所述，拦截访问调查发现杂货店是游客延长旅行时间的最常见原因。采访和焦点小组也肯定了杂货店是主要目的地。

依赖亚洲顾客的企业能否取得成功，取决于华埠的文化特征，以及它吸引大量特定顾客的能力。因此，他们彼

此之间高度相互依赖，并且与社区的文化特征相互依存。

其他小型企业，尤其是食品、酒店和服务企业，则依赖于更广泛的顾客群。企业清单中确定了一些特征，这些特征表明了某种“跨界吸引力”，包括接受信用卡、在商业标识上使用英语以及拥有社交媒体存在等。

具有跨界吸引力的企业和以亚洲顾客为主的企业相互组合，为该地区带来了互补的人流量。例如，典型的粤式面包店和奶茶店共享重叠的顾客群，为两家企业带来了额外的流量。华埠还包含成熟企业和新企业的动态组



Cherry Street 街角的一家超市。华埠的人行道常常布满了商业展品、装卸活动和来往顾客，资料来源：费城市政府



合。大约一半的小企业已经经营了至少 10 年，而 29% 的小企业是在过去 5 年里开业的。文化吸引力与传统和新兴企业的结合营造出独特的场所感，使华埠成为当地人和外地游客的理想目的地。

增长、多样化和人口结构变化

华埠的主要趋势还包括企业的增长和多样化，以及亚洲年轻人作为主要顾客群的重要性日益增加。

根据 Urban Partner 华埠企业清单与费城华埠发展会 2014 年企业清单的比较，2014 年至 2023 年期间，小型企业数量显著增加，其中大多数在 Chinatown Core 开业。2023

年华埠企业清单总计有 380 家小企业，其中 177 家于 2014 年后开业（表 10：2023 年按类型划分的华埠企业清单）。虽然餐饮业新增企业数量最多，但在各个行业中，个人服务业和专业服务业的比例增长最显著（分别为 68% 和 65% 在 2014 年之后开业）。图 17 显示，新增长百分比最高的行业是烘焙/咖啡/茶/甜点，其次是个人服务业。



华埠 11th Street 和 Spring Street 街角景观。大费城华人工商联合总会等文化团体的招牌十分显眼，通常坐落于多功能建筑的上层。
资料来源：BJH Advisors



根据企业清单，我们还发现，特许经营企业的数量有所增加，*尤其是休闲快餐店和面包店/咖啡馆/茶馆/甜品店类别。这与历史趋势有很大不同，可能是由于人们观念的改变以及在华埠创业的成本增加造成的。一些小企业主将特许经营视为获得企业所有权的切入点。然而，焦点小组的参

与者发现，他们往往依赖于预制产品，需要的技能和劳动力较少，并且可能会取代保护非物质文化遗产的企业和工作。

最后，华埠已经成为亚裔年轻人在全市范围内的聚集地。在年轻人和社区领导人的焦点小组中，参与者指出，

年轻人每天都会来华埠光顾商家并参加项目。从 2014 年到 2023 年，年轻人的需求可能导致小吃和甜品店（这类人群通常聚集的地方）增长 66%，即新增 21 家企业。

*当地企业主从成熟的国内或国际公司获得许可，以付费使用其品牌、产品和业务的小企业。

表 10：按类型和分区列出的 2023 年华埠企业清单

| 企业类型 | 企业总数 | 2014 年后开业 | 2014 年后开业的企业占比 |
|-----------------|------------|------------|----------------|
| 餐厅 | 85 | 47 | 55.3% |
| 个人服务（水疗、按摩、美发） | 50 | 34 | 68.0% |
| 其他非零售企业 | 47 | 17 | 36.2% |
| 专业服务（法律、旅游、房地产） | 40 | 26 | 65.0% |
| 面包店/咖啡馆/茶馆/甜品店 | 32 | 12 | 37.5% |
| 其他零售业 | 30 | 13 | 43.3% |
| 金融服务（保险、会计） | 29 | 15 | 51.7% |
| 公共停车场 | 25 | 0 | 0.0% |
| 批发（食品、餐饮设备） | 13 | 1 | 7.7% |
| 超市/杂货店 | 12 | 6 | 50.0% |
| 酒店 | 9 | 5 | 55.6% |
| 制造业 | 5 | 1 | 20.0% |
| 工业 | 3 | 0 | 0.0% |
| 总计 | 380 | 177 | 46.6% |

资料来源：Urban Partners，2023 年



成本上升、交通和停车以及安全问题

在过去十年中，企业遇到了重大挑战，而新冠疫情加剧了这些挑战。在疫情之前，企业已经面临租金、房产税以及使用和占用成本大幅上涨的问题。社会人口统计部分对房产税增长的分析发现，从 2014 年到 2023 年，大多数小企业所在的混合用途房产的房产税中位数增长了 68%。在采访中，业主指出，商业租赁结构通常会将税收增加转嫁给租户。

除了房产税外，商业地产业主还必须缴纳使用税和占用税 (U&O)。从 2015 年到 2023 年，华埠核心和 Chinatown North/Callowhill 共有 187 处房产每年缴纳 U&O 税。在此期间，支付的净 U&O 税中位数从 2,316 美元上涨至 3,393 美元，增长了 46.5%。相比之下，研究区域的 Market East 拥有 68 处房产，2015 年支付的净 U&O 税中位数为 15,571 美元，2023 年为 17,390 美元，增长了 11.7%。

与城市其他地区一样，华埠也经历了因疫情而长期关闭。然而，在 2020 年 3 月开始关闭之前，华埠企业已经经历了几个月的收入低迷。虽然全市范围的企业倒闭已成为过去，但企业仍然面临着与劳动力和材料成本增加、对外卖应用的依赖以及交通和停车难题相关的重大挑战。

外卖交通和安全问题的增加，增加了对汽车的依赖，加剧了交通和停车的挑战。根据调查、焦点小组和采访的数据，华埠的顾客群严重依赖汽车。一半的企业调查受访者表示，他们的



华埠 10th Street 走廊的北向景观。一名工人正推着装有一箱货物的手推车沿街走去
资料来源: Sojourner Consulting



大多数顾客都是开私家车来的，而只有 8% 的受访者表示，他们的大多数顾客是乘坐 SEPTA 或步行来的。其余受访者 (42%) 表示，他们的顾客使用各种交通方式 (汽车、SEPTA、自行车、拼车、步行)。根据调查结果，顾客的种族和民族构成不影响顾客前往华埠的方式。杂货店购物作为游客的主要活动，可能会进一步加剧对汽车的依赖。

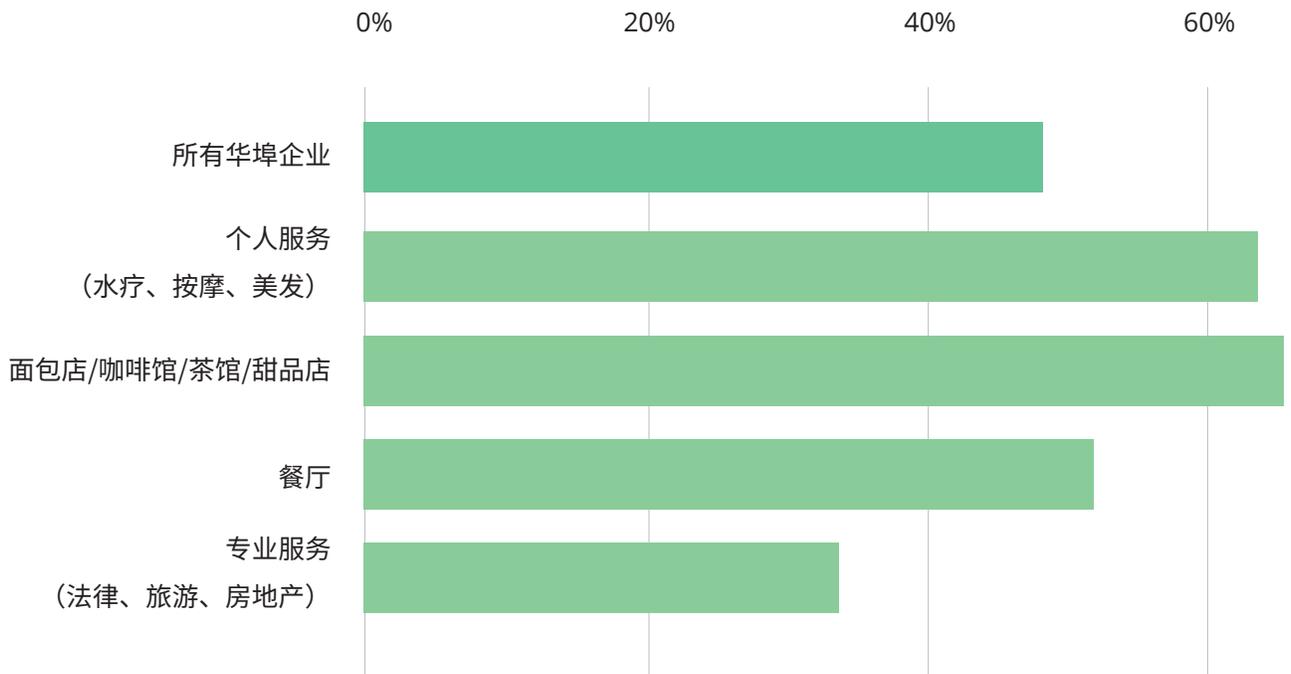
虽然华埠以前以安全著称，是一个受欢迎的深夜目的地，但安全问题的增加导致人流量减少，尤其是在夜间。安全是小企业焦点小组讨论的主要问题，并被视为恢复的主要障碍之一。一些业主认为，最近的企业倒闭反映了在华埠进行商业活动的风险增

加。自 2014 年以来，商业调查统计了 88 家企业倒闭，其中包括 27 家餐馆。大多数空置的店面目前都被新企业占据，但截至 2023 年仍有 23 家空置。此外，据当地一位商业领导称，与十年前相比，有抱负的企业家越来越难以在华埠获得商业机会，因为他们需要大量的启动资金 (对业主 4 的采访)。

结论

在过去的十年里，华埠小型企业的总体发展轨迹是成长和适应。新移民企业家和工人的浪潮促进了小型企业的发展，支持了所有权的过渡，并维持了当地的文化认同。然而，新冠疫情及其导致的商业环境转变给小型企业造成了沉重的打击。尽管有增长趋势，但小企业主表示，总体上感觉到企业生存能力正在减弱、疫情复苏滞后，并且无力承受进一步的财务损失。其中一些挑战反映在特许经营的兴起中，特许经营为非物质文化遗产资产带来了新的机遇和威胁。

图 17: 2023 年 Chinatown Core 的企业占比



资料来源: Urban Partners, 2023 年



华埠小企业净效益分析

为评估球馆能够为华埠小企业带来的潜在经济效益，顾问团队进行了详细分析。此次分析研究了当地企业的类型、营业时间以及顾客对汽车交通方式的依赖程度，所有这些均作为净效益模型的输入指标。

虽然客流量的增加能够为那些充分迎合新球馆观众的企业带来更多的净经济效益，但其他企业可能因其业务性质或目前的运营模式而面临净经济效益为负的情况。

为了解不同程度的净经济效益，我们利用三个关键因素开发了下列模型。此次分析只考虑了 Chinatown Core 内最有可能受到最显著影响的企业。

步骤 1：我们确定了华埠企业与新球馆观众的兼容性。调查、焦点小组和访谈结果让我们了解到，一个群体的商业模式往往依赖于社区独特的文化认同。为确定跨界吸引力，我们预设了许多关键的业务运营，包括以下业务类型：纯英文标识、客户付款方式（能否接受信用卡的使用）、食品企业的送货/提货服务以及社交媒体营销展示。根据标准，我们将特定类别的每家企业均指定为“高-中-低”。某些子行业¹自动指定为“低”。

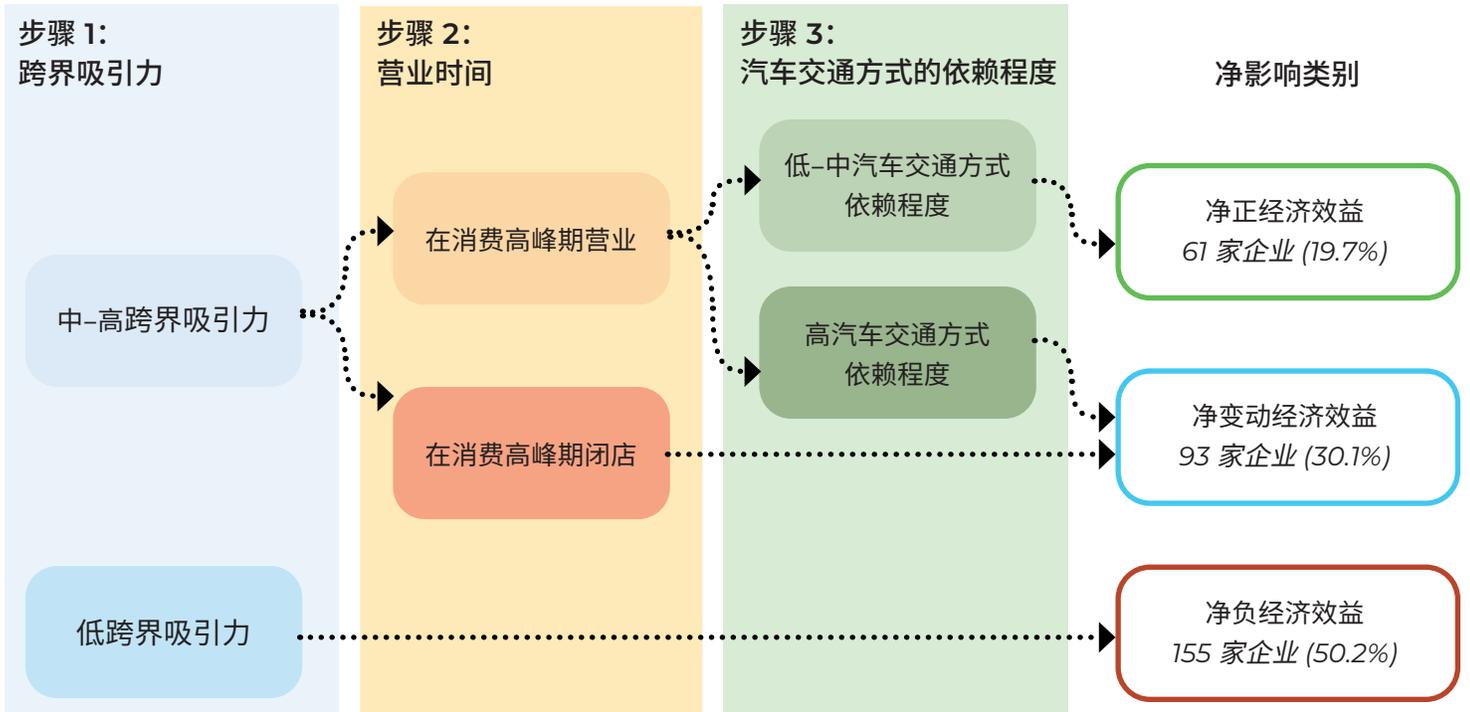
步骤 2：根据企业公布的营业时间，我们确定了营业时间与赛前和赛后/赛事高峰时段的重叠时间（即赛前下午 5:30 至晚上 7 点，赛后晚上 9:30 至 11 点），以及球馆观众最有可能在球馆外消费的时间窗口（赛事/活动日下午 5 点至 6:30 以及晚上 10 点至午夜）。我们假设，商家要通过球馆赛事而来到华埠的新顾客获得经济效益，就必须在球馆外消费高峰时段营业。因此，特定类别中的每家企业均被指定为“营业”或“闭店”。

步骤 3：我们利用小企业焦点小组收集的企业调查反馈和意见，评估了每家小企业现有顾客群对汽车交通方式的依赖程度。对于那些顾客群高度以来私家车出行的企业来说，我们预计，新球馆观众带来的效益可能会被远离华埠的现有顾客流失（由于车辆交通流量增加、停车困难或顾客感觉到这些困难）所抵消。以类似的方式，特定类别的每家企业均指定为“高-中-低”。

¹会计、牙科诊所、东方医学、工程/建筑、殡葬服务、保险、国际航运、投资咨询、法律服务、媒体、专业药房、房地产服务、翻译服务、旅行社和批发。



图 18：华埠净效益分析



如图 18 所示，在每个阶段，符合某些特征的企业会自动分类到相应的影响类别中。第一阶段，在不考虑其他因素的情况下，所有“低跨界吸引力”企业都将转入负净效益类别。第二阶段，

我们只对中-高跨界企业的营业时间进行了评估，将消费高峰时段所有闭店的企业均转入“净变动效益类别”中。

第三阶段，我们对已营业的企业进行了评估，并根据汽车交通方式依赖程度，将其分类到相应的类别中。



雷丁集贸市场及其众多供应商内景，图源：Sojourner Consulting



根据上述分析，我们评估了每家华埠企业将通过拟建球馆获得的潜在经济效益以及球馆观众带来的场外附带消费。以下是三类潜在经济效益：

净正经济效益

与顾客新增长相兼容的企业在获得支持以抵消损失的情况下，将获得净正经济效益。

- 指定标准：具有中-高跨界吸引力、低-中汽车交通方式依赖程度、并且营业时间与球馆观众的消费时间窗口一致。

示例：一家营业至凌晨 1 点的酒吧，提供送货/提货服务和非现金付款方式并定期在社交媒体上开展营销活动。这家餐厅的主要顾客群并不高度依赖私家车，其商业模式与华埠的文化认同也没有紧密联系。球馆观众的消费将显著增加企业收入。

净变动经济效益

有两种企业属于这一类别。第一种是与新增长兼容、但其营业时间与球馆观众消费时间窗口不一致的企业。第二种是与新增长兼容、但顾客群高度依赖私家车的企业。因此，这两种企业需要对其业务模式进行重大调整才能抵消效益损失。但在面对这些变化的情况下，一些企业会作出调整，而另一些企业则无法或不愿意作出调整。这些企业中的大多数最终将转入“净正经济效益”或“净负经济效益”类别。

- 指定标准：营业时间与球馆观众消费时间窗口不一致；或具有中-高跨界吸引力，但顾客群对汽车交通方式的依赖性很高。

示例：一家营业至凌晨 3:30 的火锅店，提供送餐/自提服务和非现金付款方式并定期在社交媒体上进行营销。这种商业模式通常建立在深厚的餐饮文化体验基础之上，但其销售方式能够吸引更广泛的受众。然而，其老客户群往往高度依赖私家车出行。球馆运营造成的干扰将减少依赖汽车的老客户群流入，他们可能会在该区域寻找其他地点进行就餐。

净负经济效益

跨界吸引力较低且无法通过拟建球馆吸引新顾客的企业。这些企业能否成功取决于华埠的文化认同，而且它们彼此之间相互依存。因此，在赛事高峰时段不营业的企业最终也会受到影响。对于这些企业来说，如果没有球馆观众带来的经济收益来抵消华埠作为文化商业中心的衰落，将导致净负经济效益影响。

- 指定标准：低跨界吸引力

示例：一家律师事务所，通过双语和符合文化背景的服务帮助客户解决诸多法律事务。该事务所与华埠的文化认同紧密相连，对更广泛的客户群没有太大的吸引力。尽管该事务所在赛前和赛后/赛事高峰时段闭店，但如果文化区的其他商家失去了老客户，其业务量也会受到负面影响。例如，如果一个或多个出行驱动因素受到影响，那些需要同时进行法律咨询预约、杂货店购物和当地餐馆就餐的老客户可能会在该地区寻找其他商家。



表 11 显示了按行业列出的预期净经济收益范围。需要注意的是，我们预计 38% 的餐厅将获得净正经济效益，而另外 42% 的餐厅将获得净变动经济效益，19% 的餐厅将获得净负经济效益。我们的分析结果显示，华埠的社区服务、专业服务和批发行业企业的跨界吸引力较低，并且客户群高度依赖私家车出行；因此，这些行业内的所有企业都属于“净负经济效益”部分。

专业服务
金融服务
餐厅
零售店
医疗保健
个人服务
面包店/咖啡馆/茶馆/甜品店
超市/杂货店
非零售店
批发行业
社区服务

25 效益类别。我们的分析表明，影响球
9 馆经济收益的主要因素包括：企业跨
7 界吸引力及其运营模式、客户群体和
8 汽车交通方式的依赖程度。最不可能
9 获得经济效益的大多数 (57.4%) 企业
6 是与华埠系统目标密切相关的传统企
9 业（详见下文“系统关系和临界点”
6 一节）。

在预计将受到净负经济影响的 155 家华埠企业中，89 家 (57.4%) 为传统企业，或自 2014 年/更早开始运营的企业。其中包括以下企业类型：

总而言之，从经济角度来看，大约一半 (50.2%) 的华埠企业将面临净负经济效益，19.7% 的企业将获得正经济效益，30.1% 的企业将出现变动经济效益并最终转向净正或净负经济

表 11: 按行业列出的 Chinatown Core 企业预期净经济效益

| 行业 | 净正经济效益 | 净变动经济效益 | 净负效益 |
|----------------|--------|---------|-------|
| 娱乐 | 50% | 50% | 0% |
| 金融服务 | 0% | 10% | 90% |
| 餐饮业 | | | |
| 面包店/咖啡馆/茶馆/甜品店 | 53% | 10% | 37% |
| 餐厅 | 38% | 42% | 19% |
| 医疗保健 | 0% | 33% | 67% |
| 酒店 | 100% | 0% | 0% |
| 非零售店 | 13% | 25% | 63% |
| 个人服务 | 0% | 71% | 29% |
| 专业服务 | 0% | 0% | 100% |
| 零售 | 17% | 37% | 47% |
| 超市/杂货店 | 8% | 8% | 83% |
| 批发行业 | 0% | 0% | 100% |
| 总体净效益 | 19.7% | 30.1% | 50.2% |

资料来源: Sojourner Consulting, Urban Partners



潜在影响

总体而言，分析表明小企业主，特别是位于 Chinatown Core 的小企业主，将因球馆运营遭受潜在损失。一些焦点小组参与者认识到，球馆将为当地企业吸引更多顾客，这可能转化为经济活动的增加。但这些潜在效益是有限的，而且可能会被现有顾客的流失所抵消。大多数华埠小企业都具有特定的文化和/或语言特征，其中许多企业无法吸引主流客户群。要重新定位这些企业，使其从拟建球馆的需求中获益，就必须进行重大转型，但预期不太可能实现。这一结论为上述华埠小企业净效益分析提供了依据，该分析发现，只有五分之一 (19.7%) 的小企业有望通过球馆获得净正经济效益，约一半 (50.2%) 的小企业将经历净负经济效益，30.1% 的小企业将经历不同程度的有限经济效益。

在 Market East，大多数受访企业和企业主都认为在特定条件下有可能产生净正经济效益影响。而更大企业或机构性利益的利益相关者（如会议中心和 Jefferson Health 代表）认为主要价值是间接影响，因为他们的业务主要依赖于研究区域的安全与步行环境。他们强调，规划和公共部门的支持对于管理交通影响和解决现有的安全问题至关重要。在中城村区 Washington Square West 企业主的焦点小组中，一些小企业认为，正经济效益可能与当前会议中心活动的影响类似。球馆赛事也会带来类似的行人流量高峰，将使当地的酒吧和餐厅



位于华埠 10th Street 和 Winter Street 交汇处的 Best Season（时新）服装裁缝店，资料来源：Sojourner Consulting

从中获益。但他们也强调，建筑环境和球馆周边区域的条件将最终影响小企业的客流量，因此这不会是一种必然结果。

对于华埠和 Washington Square West 的小企业来说，除非比赛日相关经济活动的激增非常显著，足以抵消老客户的流逝，否则预期不会产生正面的经济影响。焦点小组参与者对非赛事日球馆周边的潜在盲区表示担忧。特别是大多数华埠企业主对研究区域的多数潜在经济变化持负面态度，还认为这些变化将导致小企业以及这些小企业所依赖的居民、工人和常客发生间接迁移。

小企业焦点小组，特别是华埠小企业主也对赛事时间和营业时间的潜在不匹配情况表示担忧。他们指出，仅仅

依靠球馆改善经济活动无法为附近区域带来稳定的客流，会对运营规划造成困难并扰乱当前的商业模式。正如一位华埠小企业主指出：

“如果经济效益都无法保持现状，效益激增又有什么意义……通过赛事活动最初增加了收入，然后就停滞不前了？”（唐人街企业焦点小组 1）



此外，由于赛事当天的交通和停车会受到干扰，小企业主担心他们会因此失去老客户，面临净损失。焦点小组中的居民也表达了同样的担忧，他们表示很可能在赛事期间避免光顾当地商家。

华埠小企业调查显示，大约四分之一（24.4%）的小企业主目前拥有自己的企业；因此华埠的大多数小企业主容易受到租金上涨的影响。企业主担心球馆建成会推动房价上涨，这将进一步加剧租金和统一营业税的增加。一位小企业主表示，租金上涨会导致小企业退租，取而代之的是资本实力更

雄厚的企业和特许经营企业，研究区域目前已表现出这种趋势：

“小企业往往无法负担高额租金。随后大企业就会进入，与居民一样，都要搬离这片区域。”（华埠企业焦点小组 1）。

球馆的建成还可能影响华埠的就业机会，华埠目前是低收入 LEP 群体的就业中心。在焦点小组中，许多工人担心新企业可能无法为 LEP 工人提供就业机会。

一名自称是拉丁裔的工人表示：“那些不需要翻译就能听懂并讲好英语的人将从新企业获益最大，因为他们在求职时可能不会遇到语言障碍。”（拉丁裔居民焦点小组，译自西班牙语。）

总而言之，如果 Market East 和 Washington Square West 的交通和安全问题得到解决，该区域的企业会因球馆建成间接获益。华埠企业将面临更大的负面影响和间接迁移的风险。特别是传统企业和对主流客户缺乏跨界吸引力的企业可能面临巨大的风险。



位于华埠 Winter Street 928 号的 Luen Fong Food and Produce（联丰食品有限公司），是一家批发商和分销商，资料来源：Sojourner Consulting

SAVE CHINATOWN
保护费城华埠
NO ARENA
反对篮球馆

TUCK HING CO.
馨 218 德
貨雜西中
CHINESE GROCERIES

小館
PHO
Little Saigon
Cafe
267-639-3421

西貢仔
正宗越南牛腩粉

SAVE CHINATOWN
保护费城华埠
NO ARENA
反对篮球馆

华埠 10th Street 走廊西侧朝北的商业店面，资料来源：Sojourner Consulting

3. 文化资产和社区服务

本节介绍了研究区域的物质和非物质文化历史资产及其社区服务。其中许多资产不仅对其所在的社区意义重大，而且对费城乃至整个国家都十分重要。本节最后总结了拟建项目对这些资产和社区服务的潜在影响。



现状和趋势

文化资产

研究区域的大部分地区是费城最初规划城市的组成部分，因此其中包含了许多文化和历史资产。其中还包含《国家和费城历史名胜古迹名录》上的建筑物、三个国家或费城历史区（包括国家级Callowhill工业历史区）以及四个被列为“国家历史地标”的遗址。另外，还有一些对华埠社区具有重要意义的著名文化遗址和固定设施。

费城历史委员会通过审查所有建筑和拆除许可申请，确保符合历史保护标准，以此保护《费城历史名胜古迹名录》上列明的遗产。

Chinatown North/Callowhill

虽然 Chinatown North/Callowhill 只有少数几个遗址被列入《费城名录》，但该地区包含了被列入《国家历史名胜古迹名录》的“Callowhill 工业历史区”。南面大致以 Pearl Street 为界，西面以 North Broad

Street 为界，北面以 Hamilton Street 为界，还包括雷丁铁路高架桥的一部分。该区共有 31 栋重要建筑、一架重要结构（高架桥）和一处重要遗址。

历史悠久的雷丁铁路高架桥的一部分近期已开发为铁路公园，成为了一个举办文化和社区活动的公共区域。铁路公园的全景是由跨越费城 10 多个社区的历史铁路线开发的一条三英里长的绿道，其中包括穿过Callowhill 向东延伸至北自由区的一大段高架桥。

Chinatown Core

Chinatown Core 拥有丰富的文化遗产，包括各种具有历史和文化意义的景点。著名景点包括同时被列入《费城和国家历史名胜古迹名录》的几栋建筑，例如Arch Street Opera House（又称Trocadero Theatre）和位于北 10th Street 125 号的一栋

建筑，该建筑曾经是华埠基督教青年会所在地，现为华人社区和文化中心。此外，10th Street 友谊拱门等标志性地标和 Arch Street 也是该街区的重要建筑。

其他重要遗址包括 Race Street 913 号，这里是 1870 年成立的第一家华人洗衣店所在地，具有重要的历史意义。一些由华人家族协会拥有并通过《费城历史名胜古迹名录》认可的建筑展现出中西方建筑风格的独特融合，进一步凸显了它们对社区文化和历史的重要意义。

此外，华埠还有许多博物馆和艺术画廊，包括 Fabric Workshop and Museum 和 Vox Populi。费城非裔美国人博物馆也位于该地区，不过预计将搬迁至 Benjamin Franklin Parkway。

Market East

Market East 位于两个历史街区的边缘：即列入《费城历史名胜古迹名录》的 Chestnut Street 东商业历史区（hestnut Street 从 9th Street 延伸至 6th Street）和列入《国家名录》的东中心城商业历史区。东中心城商业历史区的上边缘包括 13th Street 至 7th Street 的 Chestnut Street，以及 9th Street 与 7th Street 之间的 Filbert Street。Market East/Washington Square West 包括了该街区 287 栋重要建筑，其南部边界为 Walnut Street，一直延伸到 11th Street 的 Locust。

Market East 内有几处大型历史遗址被列入《费城和国家历史名胜古迹名录》，包括位于 Market Street 1300 号的 Wanamaker Building 以及位于 8th Street 和 Market Street 的前 Strawbridge and Clothier 总部。这些遗址反映了 Market Street 从城市最初的露天市场到主要零售走廊的转

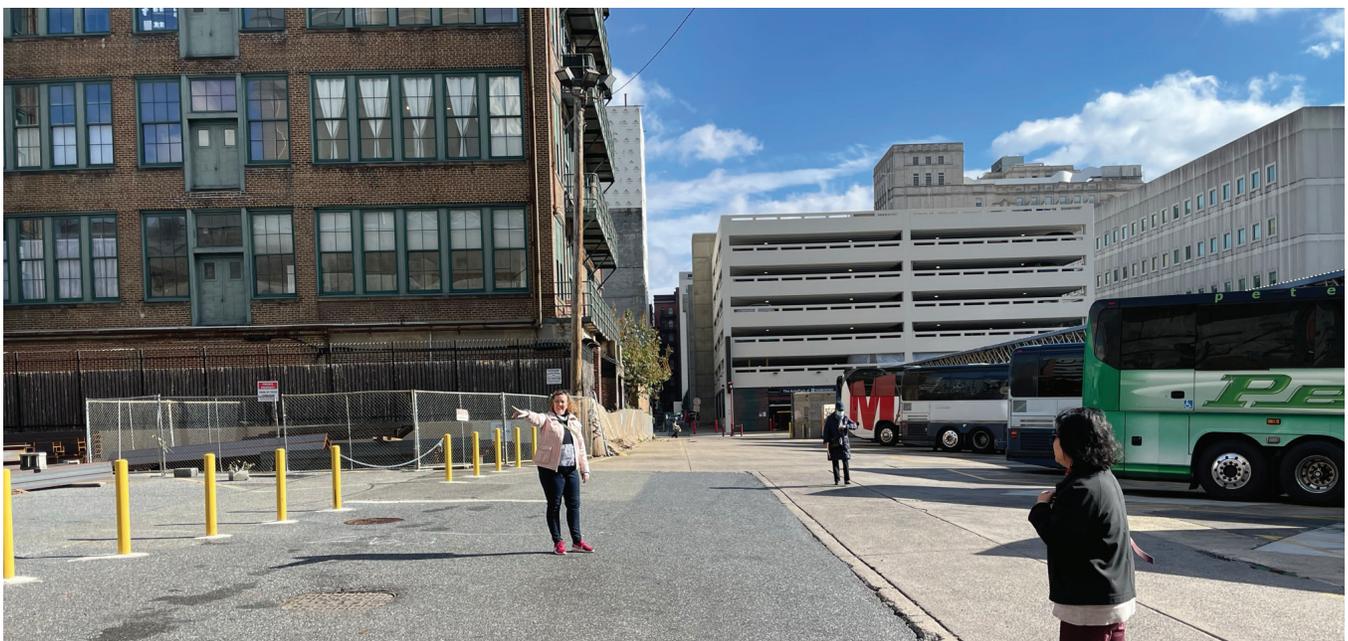
变。值得注意的是，有四个遗址也被列入《国家历史地标》名单，这意味着它们承载的历史不仅对当地社区或州具有重要意义，甚至对整个国家的历史发展都有重要影响。它们分别是市政厅、位于 North Broad Street 1 号的共济会会堂、位于 12th Street 和 Market Street 的费城储蓄基金协会 (PSFS) 大楼（现为 Loews Philadelphia Hotel），以及雷丁集贸市场所在的雷丁车站和列车棚。

雷丁集贸市场是一个充满活力的多元文化和经济资产，是与食品业相关的重要文化遗产，因其游客多样性而被视为一个独特的公共空间。雷丁集贸市场有 80 多个企业主经营的供应商，其中许多是当地和少数民族拥有的企业。该市场以商家多样性和真实性而闻名，特别是销售预制食品和农产品的宾夕法尼亚荷兰商人集群。该市场也是全市重要的食品供应点，据称是全市最大的“补充营养援助计划” (SNAP)

和“电子给付转帐” (EBT) 福利兑换点。

雷丁集贸市场的特色在于它是一个本地食品市场。在填补市场空缺时，该市场通常会优先考虑当地和地区农产品的种植者和供应商。该市场坚持一项政策，即主要销售供现场即时消费的食品商户不得超过三分之一。鱼商、肉商和农产品商贩是该市场的命脉，他们依靠的是来自全市各地的本地消费者群体。农产品供应商指出，由于采购量巨大，他们对开车前来采购的消费者依赖性较高。

游客和地区游客也是维持市场的重要组成部分，该市场是费城地区游客最多的目的地，也是费城举办会议的重要地点。该市场近期开始在晚间作为活动场所运作，每次活动最多可接待 4,000 人，为市场提供了额外的收入来源。



该场地位于 Arch Street 1010 号与 1026 号之间，是一个沥青停车场，之前曾用于通往 Greyhound 车站的巴士停驻。Cuthbert Street 东向景观，资料来源：费城市政府

该市场每周开放 7 天，营业时间为上午 8 点至下午 6 点。在市场代表的访谈中，他们估计，疫情爆发前游客的出行方式划分为 20-25% 驾车、30% 步行和 30% 公共交通。该代表指出，参与晚间活动的大多数人都开车前往市场。该市场与希尔顿花园酒店共用一个装卸区，在工作日上午 6 点至下午 3 点以及晚上 5 点开始至深夜有业余活动时，这里的交通流量较大。市场内各个摊位的建设和改善正在进行中，通常在夜间进行。

封闭 Filbert Street 是供应商们担心的一个问题，因为市场装卸区出口就位于这条街上。受访代表表示，在 Filbert Street 1100 街区改造期间，雷丁集贸市场的供应商会因街道封闭而受到负面影响。市场改造在某种程度上是为了在举办活动时封闭街道。但街道封闭很少实施，以尽量减少对供应商的影响。

新冠疫情的爆发极大改变了该市场的游客模式。在新冠疫情爆发前，游客高峰期集中在午餐时间，即上午 11 点至下午 1 点。随着向远程办公的逐渐转变，游客流量在一天中的分布也变得更加均匀。这种人流量模式的变化也影响了周边街区的安全感，因为行人活动的减少往往会导致安全感降低。此外，行人的减少导致中心城无家可归者的活动和互动更加明显。

为应对这些挑战，市场加大了对安全措施投入并积极与无家可归者外联服务机构协调，以有效解决这些问题。

Washington Square West

Washington Square West 拥有丰富的文化和历史资产，其中大部分位于研究区域以南。珠宝行是美国最古老的钻石区，有 300 多家零售商、批发商和手工艺店集中在 7th Street 至 8th Street 以及 Chestnut Street

与 Walnut Street 之间。钻石区的中心 (Sansom Street 700 号街区) 是美国引入联排别墅的地方，以前这里的房屋都是以独栋建造的。2015 年，该街区拟建的一座高层住宅楼加速了保护其建筑和文化遗产的步伐。当时，该地区启动了重新开发以及现有租户和手工艺店的迁移工作。在该项目发布时，费城历史委员会的历史指定委员会建议批准指定 Washington Square West 作为历史区的申请。目前正在等待历史委员会的审查。



华埠北向 10th Street。这条街经常因活动而封闭，资料来源：Sojourner Consulting

华埠：非物质文化遗产 (ICH)

华埠是一个以地方为基础的独特文化社区，其社会、商业和文化网络为传统文化代代相传提供了重要支持。联合国教科文组织 (UNESCO) 《世界遗产公约》将这些地点定义为拥有并承载非物质文化遗产 (ICH) 的“历史城市景观”。ICH 包括口头传统、表演艺术、社会实践、仪式、节日活动、有关自然和宇宙的知识和实践或用于生产传统工艺品的知识和技能。其他一些地点也正在宣扬这一概念来指导其保护工作。例如，温哥华市正准备向 UNESCO 申请将温哥华华埠指定为世界遗产。费城历史委员会正在北费城试行文化资源调查过程。

就文化保护重点而言，ICH 正在从实物和文献逐步转为活态遗产和传承人。焦点小组、访谈和文献综述的调查结果强调了这一观点，包括华埠适宜步行的城市布局、紧密的社交网络和强大的组织结构在维持和传承遗产方面的关键作用。尽管整个城市都有亚洲商品和社区，但华埠作为一个积极发展、分享和保存文化遗产的中心，仍具有其独特性。其中心位置、卓越的步行性和可达性进一步增强了这种独特性，利益相关者指出，这些特性在该市的其他亚洲中心并不十分明显。

由于华埠的公共空间有限，其社区组织、小企业、街道和人行道是重要的文化空间。例如，许多年度节日都会在华埠的街道上举行。家庭、地区和商业协会都会通过公共仪式和节庆，在农历新年等节日前后举办宴会，庆祝传统节日。他们还为其会员举办社交、娱乐和文化活动，如麻将、歌唱和舞蹈俱乐部，通常在协会拥有的、带有底层商业空间的综合用途建筑中举办。此外，宗教组织和学校同样为文化传统的代际传承作出了贡献。

华埠宗教组织

华埠是多个亚洲宗教组织的所在地，包括：佛教慈济基金会 (Buddhist Tzu Chi Foundation)、费城中华基督教会暨服务中心 (Chinese Christian Church and Center)、中华福音堂 (Chinese Gospel Church)、佛寿寺 (Fo Shou Temple)、中华天主教会赎世主堂和学院 (Holy Redeemer Chinese Catholic Church and School) 和伟光道德寺 (Wai Kwong

Tao Tak Temple)。这些组织是学习粤语和普通话方言、中国文化传统和举办多种仪式的重要场所。费城中华基督教会暨服务中心 (CCCnC) 以及赎世主堂 (Holy Redeemer) 是两个规模最大的组织，均成立于 1941 年，在华埠社区的发展历程中发挥了重要意义。CCCnC 最初作为一个社区中心而成立，而赎世主堂 (Holy Redeemer) 是美国第一座专门为中

国天主教徒建造的天主教堂。赎世主堂 (Holy Redeemer) 的文化保护是 20 世纪 60 年代“拯救华埠”运动的主要推动力，该运动在当地也称为“拯救教会”运动。宗教组织也是吸引华埠游客的重要驱动力。根据教会估计的出席人数，仅 CCCnC 和赎世主堂每周出席的人数总和就为该社区带来了每周日约 950 人的客流量。

非物质文化遗产 (ICH) 示例

我们根据既往文献、焦点小组对话和资产清单确定了 ICH 资产示例。这是社区中一小部分 ICH 资产的示例。



传统技艺

- 超市通过提供特定食品以及海鲜和肉类制品来宣扬传统烹饪厨艺
- 许多餐厅和小企业都保留了食品准备和手工食品加工技术，例如制作蛋挞的粤式面包店
- 批发商/分销商、供应商和制造商为整个地区的餐厅和其他商家提供专售商品



知识和实践关于自然和宇宙的知识与实践

- 五名东方医学执业医师，包括草药师和针灸师



口头传统和表达

- 十一个家族、地区和商业协会（多数来自同一地区）使用相同的地区方言和传统，和/或拥有相同的家族姓氏或血统
- FACTS 特许学校提供了汉语教学和文化遗产欣赏活动
- 亚裔美国人联合会是一个专注于宣扬亚洲文化、组织和青年领导力的非营利性组织
- 赎世主堂小学极力传播语言和其他文化传统



表演艺术

- 两家武术或舞狮工作室，费城咏春功夫 (Wing Chun Kung Fu) 和张氏洪家功夫舞狮工作室 (Cheung's Hung Gar Kung Fu Lion Dance Studio)
- 费城太阳青年组织运营一个舞狮团



社会实践、仪式和节日活动

- 每年 15-20 场社区性活动，包括 9 个年度节日
- 六个亚洲宗教组织宣扬文化传统和宗教习俗以及粤语和普通话方言



亚裔美国人联合会组织的一年一度华埠中秋节期间开展的文化游戏，吸引了该地区的家庭、青少年和游客，资料来源：Sojourner Consulting

文化活动和庆典

社区组织 (CBO) 每年联合举办 15-20 场社区性活动，一场活动最多可吸引 20,000 名游客。这些活动（通常是在 Chinatown Core 举行的街头节日）为庆祝传统节日、促进文化交流和加强社区关系提供了重要机遇。由于华埠缺乏举办此类活动的公共空间，大多数活动的举办都需要封闭街道。

年度节日包括：

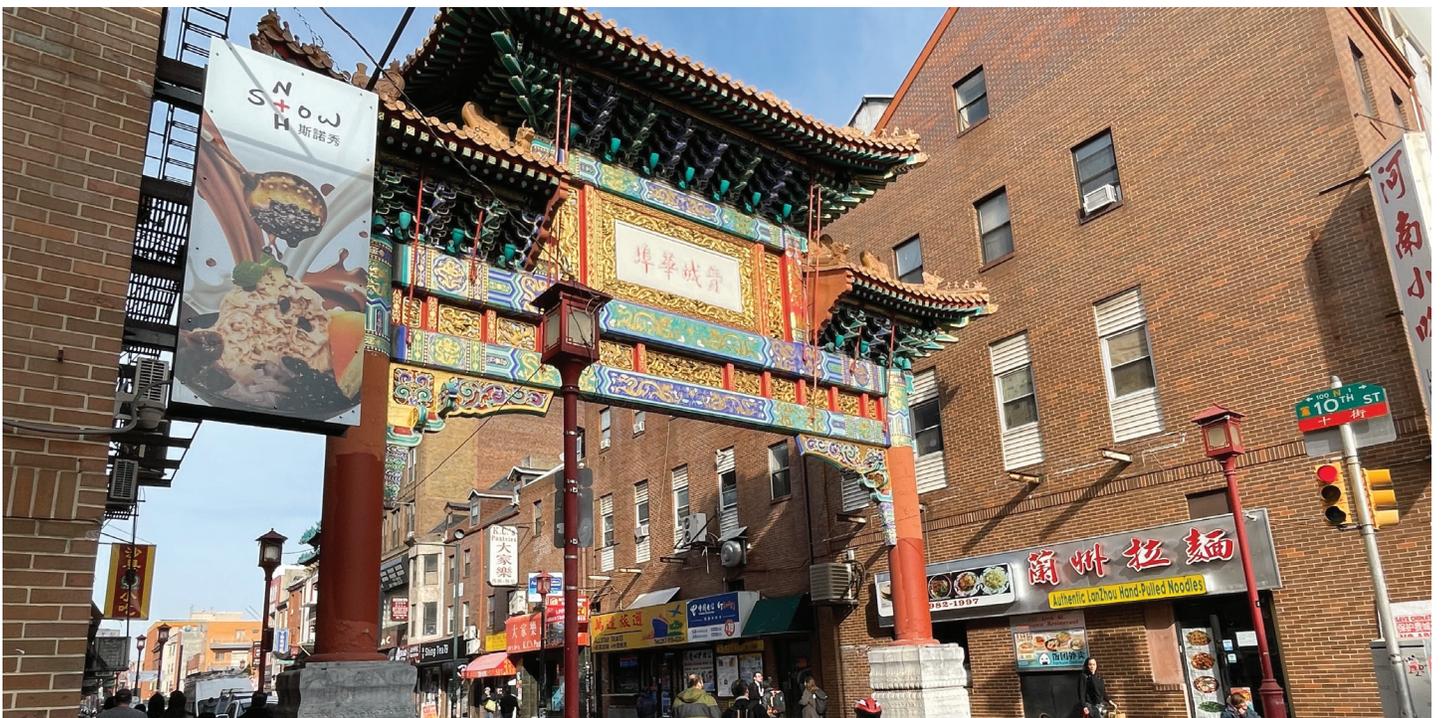
1. 农历新年午夜游行：1 月/2 月，1,500 人
2. 农历新年：整个 1 月/2 月期间还会举办 2-3 场其他活动，10,000-15,000 人
3. Hoyu 民俗节：7 月/8 月，10,000 人
4. 中国独立日：9 月 21 日
5. 中秋节：9 月/10 月，7,500 人
6. 华埠 Yeshi 夜市：10 月，20,000 人
7. 国庆升旗：10 月 1 日
8. 夏季嘉年华：6 月，300 人
9. 丰收节：10 月/11 月，150 人

从这一小部分资产示例可以看出，费城华埠拥有丰富的非物质文化遗产。这份清单也为我们提供了一个窗口，可以了解华埠作为一个活力文化社区是如何运作的。随着费城的发展，华埠成为了一个文化中心，新进入者能够在这里了解并进一步丰富其文化遗产。这种互动有助于华埠不断发展并打开新的视角。同样，随着城市人口

的迁移，华埠仍然是中心城文化交流的重要场所。

近年来，费城的一些其他文化街区（如非洲城和同志村）都在向华埠学习，效仿其在经济振兴、社区组织和应对基础设施挑战方面的成功经验。

华埠文化植根于历史上被边缘化的文化认同感，因此其保护也体现了社会正义的一面。作为中心城仅存的有色人种社区，华埠对于士绅化社区的许多组织者和居民来说具有重要意义。



位于 10th Street 和 Arch Street 交汇处的华埠友谊门是一个重要的社区地标，由来自费城姐妹城市中国天津的中国工匠建造，资料来源：费城市政府

社区服务和设施

在研究区域内，除 Jefferson Health 和少量医疗保健和社会服务机构外，其中的大部分社区服务机构都位于华埠，而华埠历来缺乏学校、图书馆和娱乐中心等公共社区设施和服务机构。随着社区推动的倡导，华埠已成为具有跨文化和语言能力的服务中心，能够为来自各地区的中文人士提供帮助。

研究区域还汇集了为该市无家可归者和其他当地非营利实体（为全市个人提供服务）提供服务的大量机构。其中许多服务机构都是由政府资助的。

焦点小组和访谈调查显示，社区性机构和服务正在蓬勃发展、不断扩大并实现成员多元化，以吸引更多的 LEP 拉丁裔、讲普通话的华人和其他亚洲族裔群体。虽然讲粤语的中国人逐步老龄化，但其人数却得到了其他人口的补充。例如，华埠学习中心（一个学前和课后项目）于 2021 年迁往 Crane 社区中心，扩大了机构容量，目前正在为越来越多的 LEP 拉丁裔家庭提供服务。

总体来看，社区性组织和社区服务企业的数量正在不断增加，特别是那些关注儿童、青少年和家庭的机构正在飞速发展。城市和地区亚洲人的涌入，以及华埠作为该人群聚集中心的作用是这一增长的潜在驱动力。自 2014 年以来，Chinatown Core 和 Chinatown North/Callowhill 新开设了 10 个社区组织和社区服务企业，

占华埠所有此类实体的 17%。其中包括民间组织/协会、儿童保育中心、两家艺术/舞蹈/音乐工作室和一家老年护理中心。此类别中的大多数企业面向 LEP 移民或亚洲人，并可提供具有跨语言和/或文化能力的服务。许多较小规模的非正式文化团体由较大规模的组织承办或提供支持，

并未在清单中列出。这些团体在整个地区开展各类活动，但华埠是协调、联系和寻求资源的重要枢纽。



10th Street 广场地面壁画，由艺术家蔡陈林于 2021 年创作，资料来源：BJH Advisors

Chinatown Core 和
Chinatown North/Callowhill
**有 58 个社区组织和社
区服务企业。**

自 2014 年以来，**10 家新实体开业**

27 个社区组织 (68%) 自有房产。



华埠 Crane 社区中心的儿童班，资料来源：PCCDC

消防

Engine 20 和 Ladder 23 消防公司位于 10th Street 和 Cherry Street，距拟建球馆约一个街区。消防公司代表访谈称，消防车和消防梯的南北向主要行进路线包括 7th Street、8th Street、10th Street 和 11th Street，球馆交通流量会对这些路线和路口产生影响。作为正在进行的 TIS 分析的一部分，市政府正在分析球馆对 Fire Engine 20 和 Ladder 23 的交通影响。

图书馆

费城公共图书馆的独立图书馆分馆位于 Market Street 与 Ranstead Street 之间的 7th Street，主要为社会山、旧城区、华埠、Washington Square West 和皇后村社区提供服务。

务。这是中心城 Broad Street 以东唯一的公共图书馆分馆。图书馆分馆的设计融入了著名的亚洲元素并收藏了 Barbara Gittings 同性恋系列和一系列中文资料。

无家可归者服务

研究区域汇集了多个无家可归者服务机构。市政府无家可归者服务办公室在中心城的两个地点开展了多次服务接收情况评估，其中一个地点位于 Broad Street 与 Cherry Street 研究区域附近。杰斐逊大学医院是该人群的主要医疗保健机构。在研究区域内，还设立了其他多个为无家可归者提供服务的社区机构，包括三个为无家可归者提供服务的紧急收容所和过渡性住房点（Bethesda 项目的 My Brother's Place、Philadelphia

House 和 St. John's Hospice/Good Shepherd）、一个为无家可归家庭提供服务的收容所（Salvation Army Eliza Shirley House）以及一个提供每日膳食的站点（Chosen 300 Ministries）。这些站点中的大多数还额外提供了案件管理、邮件收发室、咨询和其他日间服务，有时一天服务人次多达 375 人。此外，研究区域毗邻 Hub of Hope，这是一个占地 11,000 平方英尺的服务中心，位于 Suburban Station 大厅，由非营利组织 Project HOME 与 SEPTA 和费城市政府合作运营。

医疗服务

研究区域包含且毗邻为更大区域提供服务的医疗保健机构，包括非营利性医疗保健系统 Jefferson Health，

其中心城院区位于研究区域南部边界，即 8th Street 与 11th Street 以及 Chestnut Street 与 Locust Street 之间。该场地内建有多座临床和学术建筑，包括其旗舰医院托马斯杰斐逊大学医院、一级创伤中心和威尔斯眼科医院。在研究区域更北边，Jefferson 在华埠还设有两处门诊办公室。2019 年研究区域西部边界的哈内曼大学医院关闭后，Jefferson 成为了研究区域内唯一的医院系统。自此，Jefferson 作为弱势群体主要安全网的作用显著增强。据估计，这是该州最大的医疗补助报销来源。正如“安全与步行环境”一节（第 103 页）所述，Jefferson 致力于为员工、患者、家庭和学生打造一个安全的生活环境。停车影响也是一个持续关注的

问题，因为工作人员和患者的交通方式已经转向汽车，很少使用公共交通。Jefferson 急诊室入口位于 10th Street 和 Sansom Street，距研究区域以南 1 个街区，距拟建球馆以南 2 个街区。Jefferson 正在对急救车辆路线进行评估，以了解对创伤中心路线的潜在交通影响，另外，还对患者来源地和路线进行了分析，以了解交通对患者和家庭的影响。

天普大学足病学院的足踝科诊所位于华埠的研究区域内。

研究区域内的其他几家医疗机构主要面向亚洲人和医疗保健方面存在语言和文化障碍的人群。其中包括：

- 四 (4) 家联邦合格医疗中心 (FQHC)，不考虑支付能力，面向所有患者提供服务：Public Health Management Corporation 的护理诊所（西班牙语/英语双语）；Greater Philadelphia Health Action (GPHA) 的华埠医疗服务机构，长期主要为亚洲患者人群提供医疗、牙科和行为保健服务；费城 FIGHT 儿科机构；以及位于 Market East 的青年健康培力项目 (Y-HEP)
- PCCDC 的现场诊所主要提供疫苗、健康检查和健康教育等服务
- 天主教赎世主堂志愿者经营诊所（每周开店一次）



在华埠 10th Street 和 Vine Street 交汇处的，Crane 社区中心排队等候的人群。Crane 是一个新成立的娱乐、项目和社会服务中心，资料来源：PCDC



费城华埠发展会 (PCDC) 主办的华埠社区资源表正在发放, 资料来源: PCDC

在 Chinatown Core, 独立西方医疗服务提供商通常以中文和其他亚洲语言提供大部分医疗服务, 此外还有五家东方医疗服务提供商。具体来说, 包括三名牙医、一名内科医生、一名胃肠病学家、一家妊娠中心、两家药房、两家理疗中心和一家医疗器械公司。

Washington Square West 也有几个重要的医疗保健和社会服务机构。其中包括宾夕法尼亚医院和几家为 LGBTQ 群体提供服务的机构, 例如 Mazzoni Center 主要面向 LGBTQ 人群提供一系列医疗保健和其他服务。

教育机构

研究区域内共有九家幼儿教育 and 课后辅导机构。其中五家机构位于

Chinatown Core, 其中四家主要面向亚洲家庭并提供双语护理。因此, 整个城市的亚裔移民和亚裔美国家庭都需要使用这些服务。

研究区域内设有五所公立学校: 乔治·A·麦考尔将军学校 (K-8)、民间艺术-文化瑰宝特许学校 (FACTS) (K-8)、Philadelphia, Inc. 数学、公民和科学特许学校、Freire 特许中学和本杰明富兰克林高中 (9-12)。McCall 和 Franklin 学校不在研究区域内, 现作为当地的社区学校运营。此外, 赎世主堂小学 (K-8) 和罗马天主教高中均为私立学校, 建于研究区域内。FACTS 和赎世主堂学校主要面向大量移民和/或 LEP 亚洲学生群体, 长期与社区保持密切联系。

其他语言和具有跨文化能力的服务

研究区域内还有一些社区机构主要为全市的亚裔移民和亚裔美国人 (特别是青少年、LEP 移民、低收入人群和老年人) 提供中文或具有跨文化能力的服务。他们还研究区域和城市所有种族群体的低收入居民提供服务。例如, 从 2022 年 7 月到 2023 年, 费城华埠发展会 (PCCDC) 的社会服务项目为 2,000 多名客户提供了公共福利援助。在报告的反馈中, 其中 12% 是邮编 19107 研究区域的居民, 其余分布在全市 44 个邮编地区。报告的前三位来源地邮编为: 14% 来自邮编 19148 地区 (费城南部), 10% 来自邮编 19120 地区 (费城北部), 7% 来自邮编 19149 地区 (费城东北部)。从历史上看, 在许多人群缺乏公共服务的情况下, 非营利组织会介入并提

供必要服务，通常利用公共资金作为几种收入来源之一。以下描述了此类组织和机构的几个示例。

- 儿童和青少年：**华埠的青少年服务吸引了来自全市各地的亚洲青少年。拦截访问调查显示，12-17 岁的青少年受访者将费城中华基督教会暨服务中心 (CCCnC) 以及 Crane 社区中心作为最关键的两个目的地。CCCnC 运营多个社区项目，包括 Philadelphia Suns (青少年篮球和领导力项目)。PCCDC 以 Crane 为中心启动了多个项目，包括校外时间 (OST) 青少年项目，作为市政府青少年预防项目持续计划的组成部分。为青少年提供服务的其他组织包括亚裔美国人联合会 (FACTS 特许学校的联合创始人) 和亚洲艺术倡议组织。

- LEP、移民和 / 或低收入人群：**PCDC 是该地区最大规模的非营利性社会服务提供商，主要面向华语 LEP 人士。其服务内容包括住房咨询、公共福利援助和紧急食品供应服务。PCDC 估计每年为 3,000 多人提供服务，包括那些通过住房咨询计划和公共福利援助服务、英语为第二语言 (ESL) 项目以及志愿者所得税援助 (VITA) 计划 (美国国税局 [IRS] 针对服务不达标人群提供的纳税准备计划) 获得服务的客户。PCDC 也是连接 LEP 社区成员与费城其他服务机构的重要纽带。PCDC 除了作为负责社区分区事务的注册社区组织 (RCO) 外，它也是一个邻里咨询委员会 (NAC)，可帮助居民了解城市项目和服务。该城市没有其他以中文提供服务的 RCO/NAC，因此 PCCDC 在其服务方面具有独特性。

- 老年人：**除了在研究区域及其附近为老年人提供住房的多家机构外，还有一些机构专门为讲中文的老年人提供现场服务。On Lok 老年人服务中心拥有近 2,000 名来自华埠及整个地区的会员。该机构主要提供日常娱乐、教育和健身活动、免费午餐项目、一般资源和公共福利申请援助服务。华埠有三家成人日托中心，专门为讲中文的老年人提供服务。在文化资产焦点小组中，社区成员描述了华埠的常住老年人群以及老年人服务如何吸引了大量游客前往华埠，一些大家庭会定期来访，也会参观文化企业和机构。

此列表提供了关键服务摘要，非详尽内容。



Crane Chinatown，一座包括社区中心在内的综合用途建筑于 2015 年破土动工，资料来源：PCDC

篤親至孝
公所



202

拉門
請進

潜在影响

文化资产

虽然许多文化和历史遗址的指定可以提供认可并在一定程度上保护其免受拟建项目的潜在影响，但有一些遗址则不然。Arch Street 1010 和 1026 号是与拟建项目邻近的两个历史文化资产，均已列入《费城历史名胜古迹名录》，建议进行建筑分析，以了解这两个结构在施工过程中可能受到的影响。该研究应包括遗产现状文件和施工期保护计划（如需要）。

关于雷丁集贸市场，拟建球馆赛事时间与市场工作日、周末以及工作日晚间私人活动和施工时间重叠。球馆赛事高峰时段的交通流量可能会影响这些活动的开展，特别是主要依赖汽车交通方式的晚间活动和建筑活动。鉴于市场的重要性和潜在项目影响，建议对交通影响进行更全面的分析，应特别关注 Filbert Street 封闭和临时街道封闭造成的交通影响。

如上所述，研究区域内有丰富的非物质文化遗产（ICH）。与可以指定认可和保护以防开发的历史遗址不同，非物质文化遗产资产通常没有妥善记录，也缺乏正式认可或保护的途径。

2023 年，国家历史保护信托基金会将费城华埠列入其年度美国“11 个最濒危历史名胜古迹”清单。基金会在其声明中呼吁保护唐人街等地方性社区、防止文化抹除，他们将定义



Philadelphia Suns 准备在 10th Street 广场表演传统舞狮节目。画面背景为 Vine Street 高速公路和往返 I-95 高速公路的交通线
资料来源: Sojourner Consulting

为“讲述‘视所成家’人群故事的社区地标逐渐消失，以及珍贵的当地企业、餐厅、习俗和传统逐渐消失”。他们引用了唐人街“不公平土地使用规划决策”的历史，指出拟建项目是将该社区列入清单的一个关键原因。焦点小组、访谈和部分遗址清单评估显示，虽然该项目不会导致文化资产的直接迁移，但有可能对支持非物质文化遗产传播的固定机构和大型文化活动产生间接影响。保护 ICH 高度依赖代际传承，因此，允许老年人和青少年进入的场所尤为重要。

其他潜在的次要影响将在下文的“系统动力学和临界点”一节进行探讨。鉴于缺乏保护政策以及与其他分析区域的连通性，拟建球馆有可能对华埠的无形文化遗产造成重大间接影响。无论该项目是否继续推进，该市都会得益于资产的全面调查以及非物质文化遗产保护政策和计划的制定。

社区服务

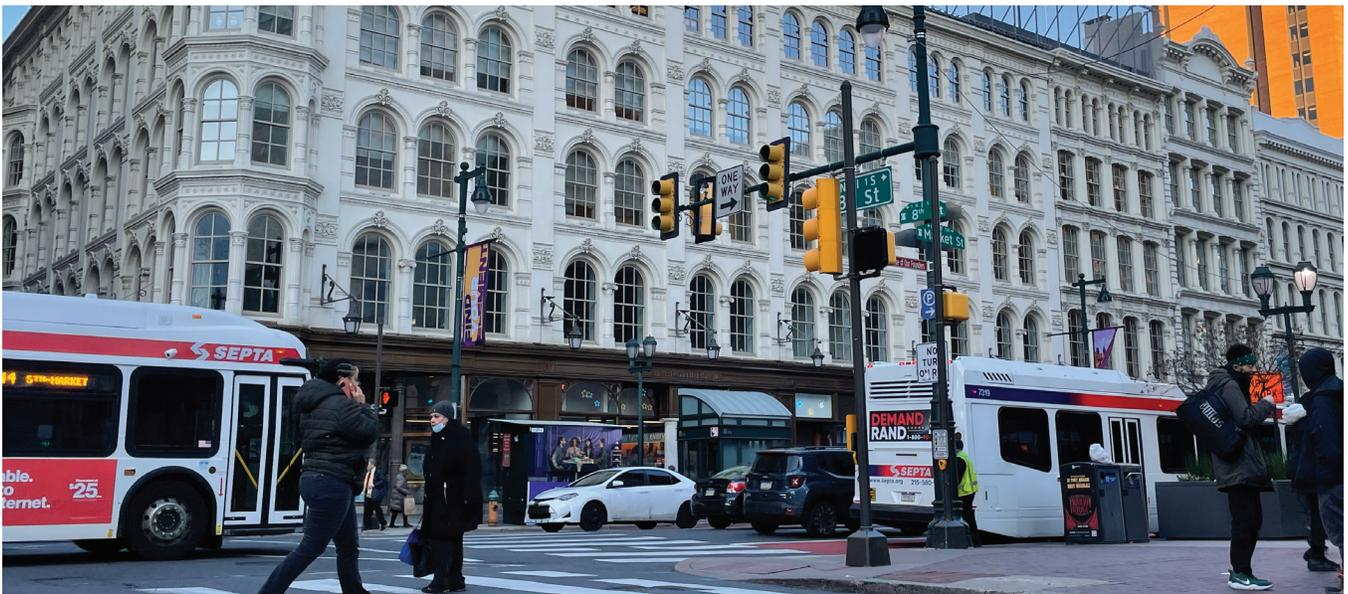
拟议项目不会对任何社区设施或使用这些设施的途径产生直接影响。但由于赛前交通时间与关键出行时间和某些社区服务机构的运营时间一致，交通运输、交通流量和停车影响可能会对某些社区服务产生潜在的间接影响，尤其是许多用户也高度依赖汽车出行。因此，可能会对某些弱势群体获取关键的医疗、教育和社会服务造成影响。此外，拟建项目还包括 395 个新建住宅单元，居民的入住会进一步增加对某些服务提供商和社区设施的需求。

在医疗保健服务方面，华埠的许多提供商都可为当地居民以及亚裔和 LEP 常客提供服务。作为社区服务企业，这两种具有文化竞争力的商业模式都容易受到拟建项目对小企业的负面影响，因为大多数企业在球馆观众群体中的跨界吸引力极低。

在小企业净影响分析中，Chinatown Core 67% 的医疗保健企业与球馆项目的兼容性有限。从长远来看，这些医疗保健企业的潜在损失可能导致居民无法获得医疗保健服务。许多医疗服务提供商都会在晚间和/或周末提供医疗服务，这与拟建项目的赛事高峰时段一致。例如，位于赎世主堂的诊所会在每周三下午 5 点至 8 点营业。

就幼儿教育和青少年项目而言，目前的到达和离开时间与拟建项目的交通高峰时段一致。使用特拉华河谷地区规划委员会提供的 2016 年学龄儿童乘数（针对 5+ 单位多户住宅），拟建项目的住宅部分可将 48 名 5-13 岁儿童和 16 名 14-17 岁的儿童引入研究区域。由于 McCall 学校是研究区域内唯一的社区学校，因此如有必要，将强制吸纳全部 48 名中小

学。华埠为该地区的亚洲人群提供了独特的语言和文化相关服务。在与社区性组织进行的焦点小组讨论中，服务提供商指出，他们依靠华埠作为文化中心的形象来吸引参与者。许多华埠组织的所在地都十分靠近或接近该地区分布的成员或客户。根据对旅居者的了解、具有跨语言和文化能力的服务提供商也因其专业化劳动力而难以发展，而且不容易被取代。因此，项目的间接影响可能导致亚洲和 LEP 人群难以获得具有跨语言和文化能力的服务。这也可能导致研究区域内的亚洲居民进一步流失。



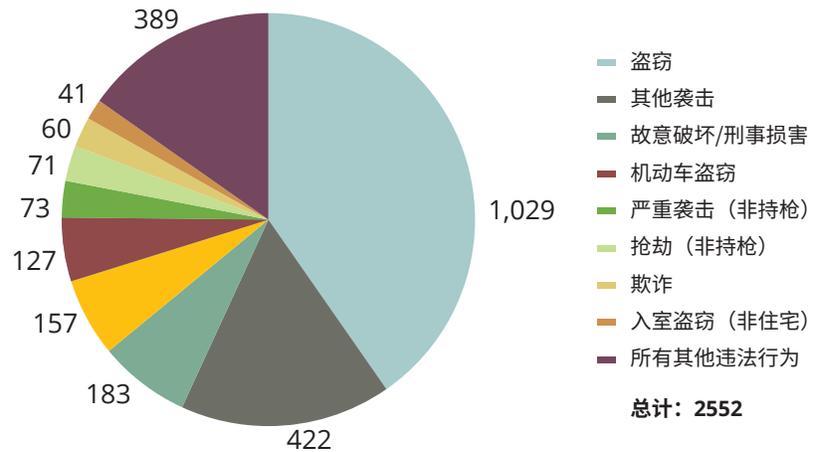
Market East 8th Street 和 Market Street 北向景观，资料来源：Sojourner Consulting



4. 安全与步行环境

本节重点介绍了与犯罪、安全与步行环境相关的研究区域现状，以及拟建球馆对这些因素的潜在影响。

图 19：研究区域内的犯罪案件—2023年



资料来源：费城市政府开放数据：犯罪案件
<https://data.phila.gov/visualizations/crime-incidents, 2023>

现状和趋势

犯罪

研究区域犯罪数据调查显示，盗窃、其他袭击、故意破坏/刑事损害、车内盗窃和机动车盗窃是2023年最常见的犯罪案件类型（见图19）。这些结果与利益相关者在焦点小组和访谈中的讨论信息基本一致。

在过去的十年里，研究区域和费城市派遣警官后发生的犯罪案件逐步减少（图20）。正如利益相关者在焦点小组和访谈中所指出的那样，如果受害者是亚洲人或移民，犯罪案件往往不会被举报，因为社会中存在避免举报的文化倾向。移民或LEP人群还可能因语言、文化、移民身份以及不了解犯罪举报流程和资源等问题面临诸多障碍。一位居民称：

“华埠有很多老年人，他们根本不会说英语。这些人害怕引起“麻烦”[中文意思是不便]。也不想给其他人带来不便，所以通常不会举报。他们会被推倒，

然后被偷。但并不会举报。这些还都是外来者犯的一些轻罪。这些人不举报……也是一种文化问题。”

（华埠居民焦点小组1。）

一些华埠企业主称，尽管店内犯罪案件不断增加，但由于警方响应时间太长，后续再有犯罪行为，他们也不再举报了（华埠企业焦点小组1）。正如焦点小组所述，费城警察局的大量职位空缺是导致响应时间较长和/或避免举报的一个因素。

利益相关者还认为，目睹犯罪或成为犯罪受害者可能会影响个人的心理健康和福祉。例如，一位曾经历过店内犯罪案件的小企业主称：

“当一个人进店的时候，你不知道他是否会伤害你。所以即使是轻罪，正常人的心里压力也会增加、会感到被侵犯，所以店内工作人员的心理健康和福祉，包括

从卸货到所有其他工作，都会受到影响。”

（唐人街企业焦点小组2。）

居民和工作人员还反馈称，他们会改变行为，避免在夜间走人行道。一位居民称：

“大多数[西班牙裔]会在白天找工作，因为夜间出行的风险很大；比如被攻击，我们不能工作了一天就为了被抢走所有收入吧。最重要的是，作为一名女性……许多西班牙裔都会尝试在白天找一份工作，也会试图找到有其他西班牙裔人工作的店面，这样就可以相互支持。”

（华埠居民焦点小组，译自西班牙语。）

该居民继续说道，她曾在两周内被抢劫两次，被枪指着，然后去治疗外伤。



对犯罪和安全的看法

虽然中心城和研究区域相对来说比整个城市更加安全，但参与焦点小组和访谈的社区成员仍然认为犯罪率有所增加，很可能是由于漏报并非反映在犯罪数据中。近期，第六警区搬迁到社区外，加上总体警员人数削减，导致人们认为华埠的犯罪率有所上升，911 响应时间也更长。利益相关者担心，地区警察局的失职可能导致犯罪活动人员产生一种纵容感。

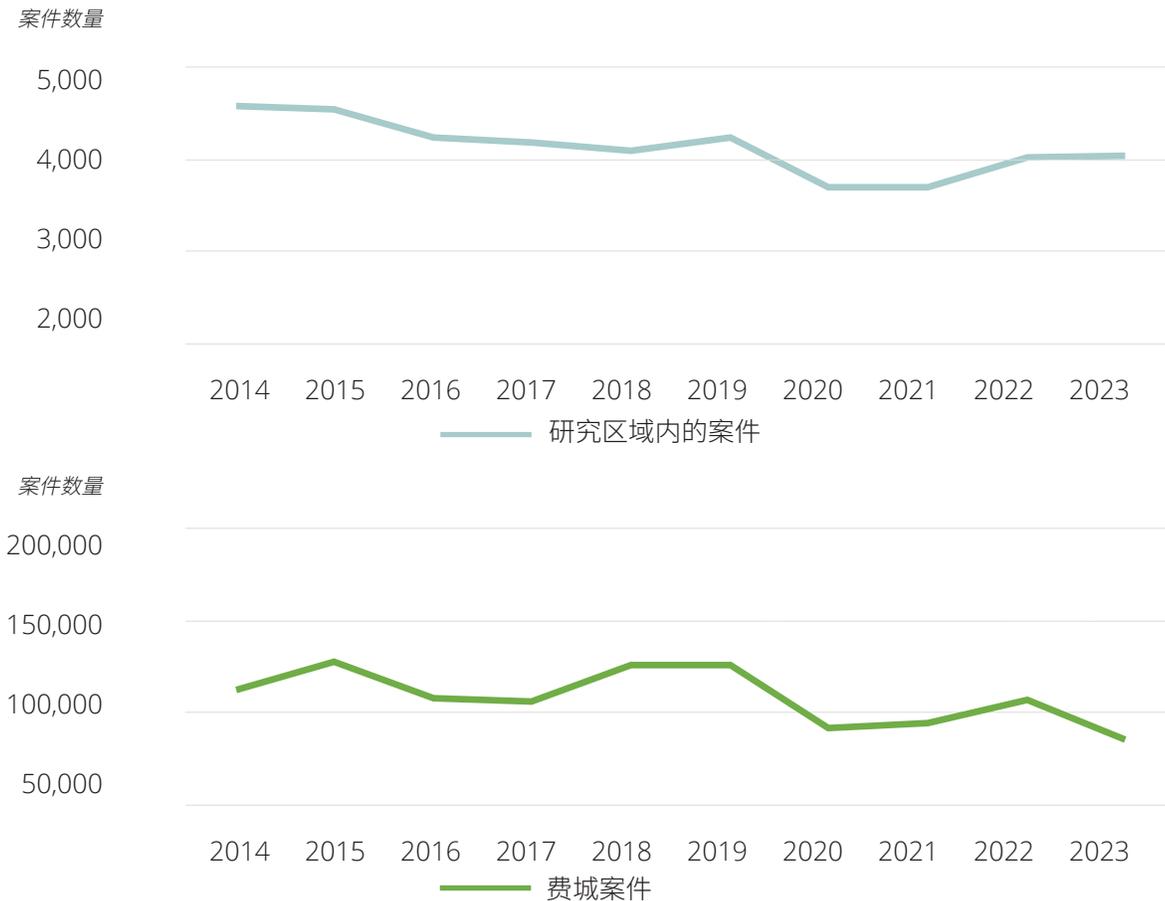
在华埠，特别是 Chinatown Core，社区认为盗窃、袭击、财产损坏和抢劫案件有所增加，而 Market East 利益相关者则认为盗窃和袭击案件有所增加。焦点小组参与者描述了他们近期亲眼目睹或经历过的犯罪案件。企业反馈称盗窃和袭击案件有所增加。

犯罪和/或对犯罪的看法也对当地企业造成了影响。房东和业主将 Wawa 和 Target 等一些地区性和全国性品牌的下架部分归因于零售盗窃案件增

加、执法干预有限以及员工对安全问题的担忧。利益相关者访谈和焦点小组的调查结果表明，无论研究区域犯罪率如何，对全市犯罪率上升的看法已成为费城外游客前往研究区域的主要障碍因素。

为应对安全问题并弥补费城警察局 (PPD) 已感觉到的能力不足现象，大型商业机构大幅提升了私人安保措施。

图 20：研究区域和费城多年来的犯罪案件



来源: <https://data.phila.gov/visualizations/crime-incidents>, 2023



例如，雷丁集贸市场将其安全预算增加了一倍多以控制这一问题，会议中心也指出在私人安保方面作出了大量投资。时尚区的一位代表指出，除了“大规模部署”商场安保措施外，一些零售店可能还有自己的安保措施。

大型商业机构没有执法权，但它们会定期与 PPD、SEPTA 警察和街道外联工作人员进行协调。中心城区指出，警察和私人安保部队目前每周举行一次会议，共享信息并协调围绕中心城安全开展相关工作。

在新冠疫情爆发期间受到犯罪案件影响的企业仍然十分缺乏安全感。与 Jefferson 医院代表访谈后发现，在新冠疫情爆发闭店期间，由于安全问题，Jefferson 中心城院区遭受了大量人员流失。由于长期安全问题，大多数行政人员尚未返院工作。通过调查、焦点小组和访谈收集的数据揭示了亚洲人和其他特殊弱势群体所特有的看法。这可能是受到了新

冠疫情爆发以来反亚裔暴力和情绪增加的影响。相关因素包括：

- 身体脆弱感（即妇女、儿童、青少年、老年人和无家可归者）。
- 文化弱势感（即移民和 LEP 人群）。这些因素包括美国枪支暴力的普遍存在以及在熟悉文化环境中的庇护感。
- 新冠疫情爆发期间反亚裔歧视和暴力事件增多后，种族弱势感进一步加剧。亚洲人在调查、焦点小组和访谈中表示，他们的安全感比新冠疫情爆发前更低。

虽然老年亚洲人和 LEP 移民对安全感极为敏感，但他们也更有可能认为华埠是一个安全的避风港。正如一位移民利益相关者所说：

“我在这个国家上学的第一周就打了三次架。华埠是我可以回去的地方，只是为了安全，然后做我自己。你知道，在这里不需要活得过于谨慎。”
(业主访谈 4)

尽管图 21 并未显示研究区域或费城的总体犯罪率呈上升趋势，但据费城民权快速响应小组 2021 年报告，它确实揭示了与亚裔美国人和太平洋岛民 (AAPI) 社区相关事件的大幅增加。这种增加可能归因于新冠疫情爆发带来的恐惧感和/或愤怒感。

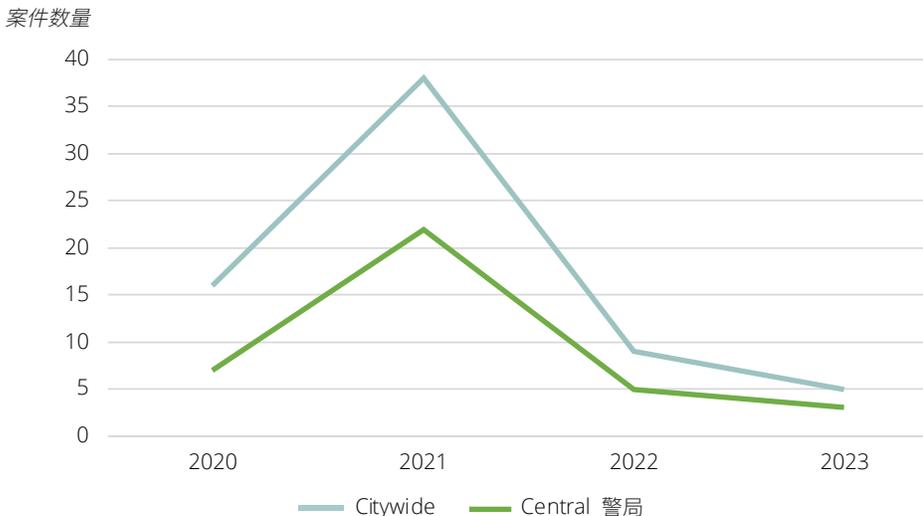
由于文化和语言差异，LEP 亚洲移民倾向于将该地区非亚裔行人的增加视为对其安全避风港的威胁。反亚裔暴力的加剧导致当地居民很难判断社区外的人是否怀有恶意。

在拦截调查反馈中，安全被确定为高优先级事项。在“什么会导致您离开或不再来华埠？”这一问题中，最多的反馈 (67%) 是“最喜欢的商家闭店”，第二多的反馈 (43%) 是“感觉不安全”。

利益相关者根据调查、焦点小组和访谈结果指出，人群对安全的看法已经影响了他们的旅行决策和出行计划。

无家可归者和/或精神疾病患者或药物滥用者的存在也会影响安全感。研究区域设有四个无家可归者收容所，其中三个位于华埠，研究区域还毗邻其他关键服务点，如两个无家可归者服务接收中心和 Hub of Hope 服务中心。对中心城区 (CCD) 的访谈（跟踪无家可归人群）和焦点小组的观察结果表明，研究区域内的无家可归人群明显增多。据 CCD 称，虽然研究区域内的无家可归者人数并不比中心城西多，但由于研究区域行人活动

图 21：向费城民权快速响应小组举报的 AAPI 仇视犯罪和偏见案件



资料来源：费城人际关系委员会



较少，无家可归者的存在会更加明显。Washington Square West 的利益相关者指出，精神疾病者或药物滥用者的人数也明显增多。一些利益相关者将此归因于肯辛顿露天药品市场的扩张，该市场通过“Market-Frankford”地铁线与研究区域连通。

值得注意的是，无家可归者更有可能成为犯罪受害者，而不是犯罪者。但受访者和焦点小组成员观察到，患有精神疾病或有药物滥用问题的无家可归者比例不断增加，对研究区域的行人带来了额外的风险因素。利益相关者指出，无家可归者行为异常、表现出攻击性或袭击小店内人员或在人行

道上袭击他人的案件越来越多。一位居民称：

“我越靠近 Market Street 就越觉得不安。我觉得……越往北走越不安，因为有很多人，主要是那些穷困潦倒的人，在这条街上越来越多。而且还有很多人患有精神疾病。”（华盛顿广场西区居民焦点小组。）

虽然 Market East 的一些机构增配或部署了私人安保部队，意在协调外联并将无家可归者转入服务机构，但这些措施可能导致无家可归者进入华埠和 Washington Square West。但交通枢纽区域的无家可归者人数仍在不断增加。在与 SEPTA 访谈中，代表指出，研究区域包含“热点”车站，特别是“Market-Frankford”地铁线。利益相关者焦点小组和访谈表明，这些人群的存在对乘客和行人使用公共交通或进入该地区造成了严重阻碍。



华埠 10th Street 和 Cherry Street 北向景观
资料来源：BJH Advisors

“我觉得年轻人可能更难应对这种情况。就像最近，我记得昨晚我在华埠散步，车里的一些人开车经过时对我说了些侮辱性的话。这种情况现在仍在发生，虽然我们已过了‘那个阶段’。”

（华埠青少年焦点小组）



SEPTA 投入了大量资源来协调这一人群并提高安全感。SEPTA Scope 计划雇用了 50 名社会工作者，与接受过外联培训的 SEPTA 工作人员和交通警察密切合作，与无家可归者建立联系。SEPTA 的总体目标是让那些有精神疾病或药物滥用问题的人群接受治疗，如果他们不遵守该机构制定的行为准则，必要时启动和平遣返。尽管做出了巨大努力，但问题仍然存在。

自哈内曼医院关闭后，杰斐逊医院是研究区域内唯一一所三级医疗机构，因此其急诊室成为了该地区无家可归者的主要医疗资源。多数代表对此表示担忧，由于安全问题，这一人群的存在可能会对其他患者构成威胁。一些代表称，犯罪和安全问题是 Jefferson 工作人员返院工作的主要障碍。他们估计，与新冠疫情爆发前相比，行政总部大楼里的工作人员减少了 700 人。

“我认为，总的来说，我们亚洲人是容易被攻击目标。我们很容易成为目标，因为我们总会被贴上标签，我们的体格也不像其他人种那么强壮。”

(华埠青少年焦点小组)



Vine Street 西行十字路口东向景观。在左边可以看到赎世主堂和学校以及路口的警卫人员
资料来源: Sojourner Consulting



步行环境

研究区域，尤其是 Market East，其步行环境面临着重大挑战。根据费城城市规划委员会 2009 年发布的最新“Market East 战略规划”，绵延不断的不透光建筑在活动中心之间创造了“盲区”。许多目的地要么无法通过 Market Street 到达，要么 Market Street 入口被封锁，导致行人分流到沿街。因此，目前的步行活动不集中，无法为该地区营造活力感和安全感。此外，换乘站入口分散，进一步加剧了这些挑战。虽然华埠和 Washington Square West 拥有充满活力的步行环境，但相邻开发项目和基础设施的设计结构更多地将这些区域分割开来，并非相互连通。

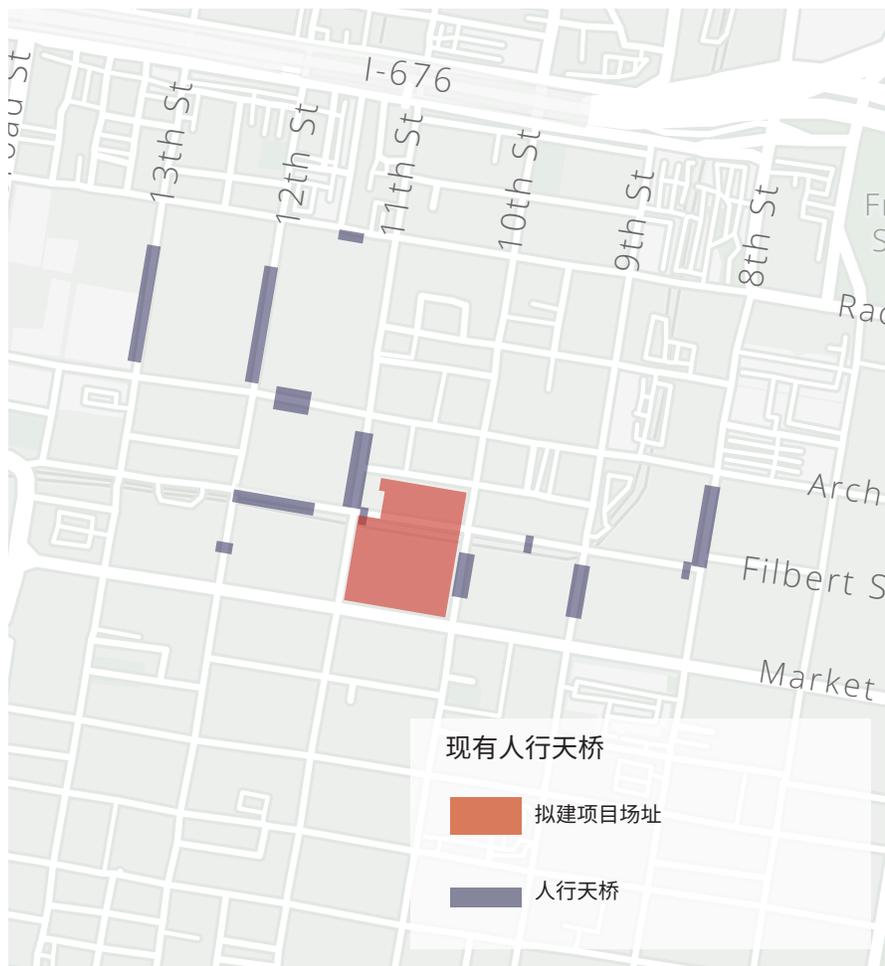
体验不佳的街景条件也给行人带来了诸多挑战，包括步行照明不足、多座人行天桥和地下通道承载了有限的街道活动，以及地方干线承载了高流量和高速交通。华埠的步行基础设施面临着多项挑战，特别是 Chinatown North/Callowhill 和 Chinatown Core 东侧。这些问题涉及人行道狭窄、人行道状况维护不良、阻碍行人流动的障碍物以及人行道网络分割严重。与总体通行能力相比，研究区域内不同地点的行人活动水平不匹配。总体而言，Market East 的人行道和行人通行能力明显高于目前的活动水平。根据利益相关者的说法，Market East 通常在早上和傍晚的通勤时间段内行人活动较多，而在傍晚和夜间，行人活动有限。相比之下，华埠（特别是 Chinatown Core）在白天的某些时段、傍晚至

晚上 8 点以及周末，行人活动接近通行能力，甚至有时还会超负荷。在华埠，人行道上的商贩和商业活动也是人行道拥堵的原因之一，因为大多数商家都没有服务通道。然而，自新冠疫情爆发以来，行人活动在晚上 8 点或 9 点之后受到限制，特别是工作日。

为改善客流量、经济活力并提高整体游客体验，利益相关者已经充分认识到改善行人寻路和连通性的重要

意义。大型单一用途商业建筑和多座人行天桥将 Market East 与周边社区分割成南北两部分。例如，研究区域的利益相关者普遍指出，他们会避免在会议中心区域周围步行。在 Market Street 1234 号 SEPTA 办事处工作的一位 SEPTA 代表指出，步行到 Market Street 以北对她来说是一种心理障碍（与 SEPTA 访谈），而一位住在 Vine Street 以北的 Callowhill 居民则表示，她经常需要绕着这栋建筑走一大圈（Callowhill

图 22：拟建球馆周围的现有人行天桥



资料来源：费城规划与发展部



焦点小组)。此外,杰斐逊站是当地重要的区域性交通枢纽,缺乏显眼和和谐的入口标志,无法支持寻路和增强连通性。

但一系列新开发项目将为积极趋势提供助力。Jefferson Health 院区的

扩建和行政办公室的合并为 Market Street 与 Locust Street 院区南端之间的 1th Street 创造了一条医疗服务走廊。GIANT Heirloom 市场和东区市场的开发(以市场、11th Street、Chestnut 和 12th Street 为界)增配了住宅楼和更多面向居民的

设施,为研究区域吸引了更多多样化的客流量。作为一个成功的综合用途开发项目,东区市场开发得到了广泛关注,它建立了街区中部的南北连通并活跃了周围的步行环境。



10th Street 与 11th Street 之间西向 Market Street 景观。照片左侧为时尚区,资料来源:费城市政府



潜在影响

Market East 利益相关者高度重视公共安全，认为安全是影响游客、工人和有其他选择的潜在企业决策的关键因素。虽然公共安全也是华埠和 Washington Square West 的一个主要问题，但这些地区的利益相关者，包括小企业主，对拟建球馆可能对安全产生的影响有着更细微的理解。关于该项目对研究区域安全影响的多数讨论都集中在球馆赛事活动上。

虽然有关该项目拟议零售和住宅部分的详细信息有限，但研究区域内的利益相关者对新住宅开发的潜在安全影响普遍持积极态度。一些利益相关者还指出了零售企业的总体挑战，强调拟建项目将取代时尚区现有的主要业务，例如目前可提高客流量的电影院。

焦点小组中的利益相关者认为，有必要提高 Market East 的行人活动，这将非常有利于 Washington Square West 的小企业发展。他们认为 Market East 需要开展更多的活动并提高总体通行能力才能接待更多的游客，他们也将欢迎有望提高其“活力”的各行企业入驻（Callowhill 焦点小组）。在东区市场的综合用途和人行道活力改善方面，他们反复提到该项目并将其作为新开发项目的一个模型。一位小企业主谈到了自新冠疫情爆发后，办公室工作人员的流失及其对商业流量的影响。



8th Street 和 Filbert Street 的行人地下通道，资料来源：Sojourner Consulting

“当你周围所有办公室都空着的时候……那些人会去吃午饭、会来享受欢乐时光、去购物、闲逛，让这里更有活力”中城村企业焦点小组）。

尽管他们认为球馆赛事带来的流量总体上有望为这一目标提供积极贡献，但他们也指出，流量的不一致性是非赛事期间的潜在负面安全因素。

华埠和 Washington Square West 的居民区来说，利益相关者担心球馆赛事会造成大量人群和喧闹现象。他们对滋扰问题造成的环境进一步恶化表示担忧。一位 Callowhill 居民称：

“我们已经处理了垃圾、停车和涂鸦问题。就像不关心邻居的路人。我想说的是，还有比这四件事更重要的问题亟待解决。”（华埠社区组织焦点小组 2。）

一些受访的利益相关者认为需要部署更多的警力来管理这些问题，但另一些人不太欢迎警察干预，他们认为这也是一种风险。

在华埠，人们对球馆赛事观众的规模和类型以及他们对老年人、儿童、青少年、LEP 亚裔和/或移民等相对敏感群体产生的影响表示担忧。虽然华埠也会定期举办大型社区活动，但多



个焦点小组表达了对球馆赛事行人交通的发生时间、流量和性质差异表示担忧。例如，他们将潜在游客的总数描述为“势不可挡”，认为那些将附近地区视为次要目的地或可能路过的大量游客会带来一些风险。

研究区域内步行环境的巨大差异导致人们对安全的看法不同。以下因素提供了有关华埠社区问题的更多背景信息。

靠近主要用途和繁忙的步行路线

目前，10th Street 和 Filbert Street 的 Greyhound 车站地块位于华埠南部边界范围内。该项目拟在该地块和 Filbert Street 进行开发，Filbert Street 目前是时尚区与华埠居民、企业和服务机构汇集区之间的过渡区。由于项目距离较近，噪声、拥堵等潜在问题将直接影响周边居民、企业和主要出行路线。

社区和球馆赛事的高峰出行时间可能存在冲突

根据出行调查和焦点小组的反馈，工作日晚上和周末的球馆赛事高峰出行时间将与大多数华埠社区利益相关群体的高峰出行时间发生直接冲突。以下群体将受到明显影响：家庭和儿童、老年人、青少年、工人和居民。其中多个群体包括很大比例的 LEP 移民和/或亚洲人（来到华埠寻求具有跨语言和/或文化能力的服务），更有可能将拥堵与安全的负面影响联系起来。

华埠的行人流量问题和人行道基础设施有限

根据申办方 2023 年 9 月 TIS 草案，赛事前后将会出现短暂的行人流量高峰期。Market Street 是一条宽阔的步行街，而华埠的人行道则相对狭窄。球馆流量高峰期同样与社区交通高峰期重合，因此人行道通行能力将受到限制，还可能影响人们对安全的看法。

许多相同的因素—包括邻近项目场址、人行道通行能力和商业用途的主导地位—将推动 Market East 建立更具活力的步行环境。

利益相关者担心该项目可能导致无家可归者人数增加，目前这已经是该地区一个非常严峻的问题。与研究区域内无家可归者收容所的探讨表明，目前的乞讨活动集中在企业和旅游目的地周围。预计球馆赛事将吸引更多的无家可归者乞讨。此外，人们担心大量无家可归者会滞留在该区域，因而对该区域的安全感产生不良影响。



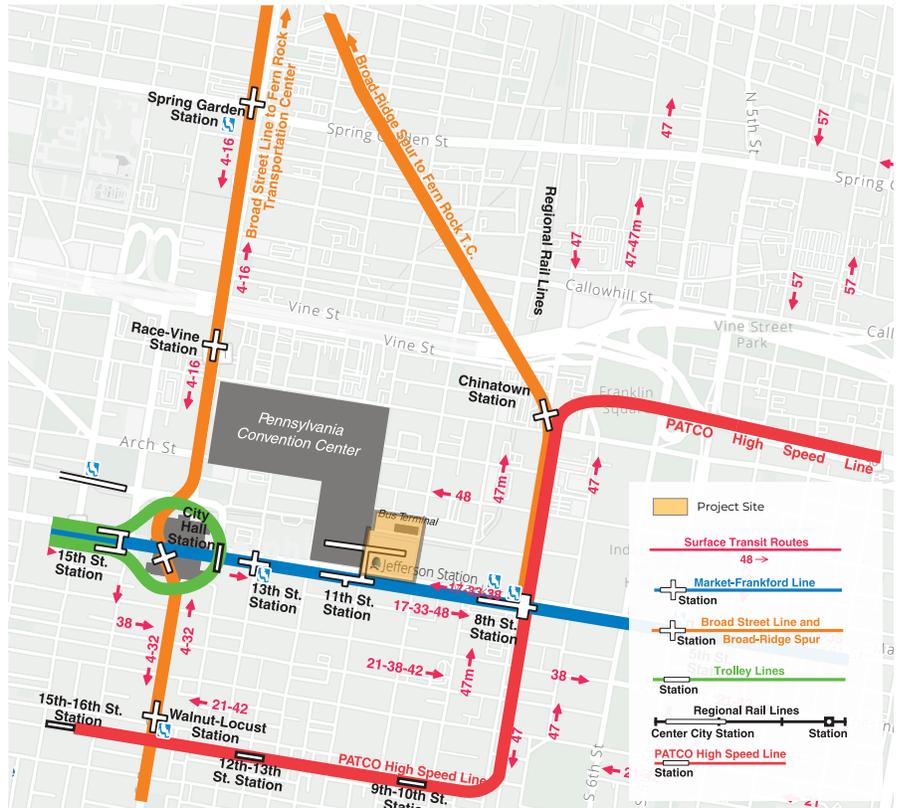
在 On Lok 老年人中心制作的华埠游行横幅提倡建立连通当地公园和学校的安全街道和人行道
资料来源: Sojourner Consulting



5. 运输、交通和停车

顾问团队根据桌面分析以及交通、运输和停车方面的社区经验、行为和优先事项，对研究区域的交通现状进行了总结。社区数据来自顾问团队在华埠开展的三项调查—出行调查、拦截调查和企业主调查。此外，分析还依据了在整个研究区域开展的焦点小组和访谈以及现场检查。利益相关者针对未来施工期和运营期交通分析提出了建议。

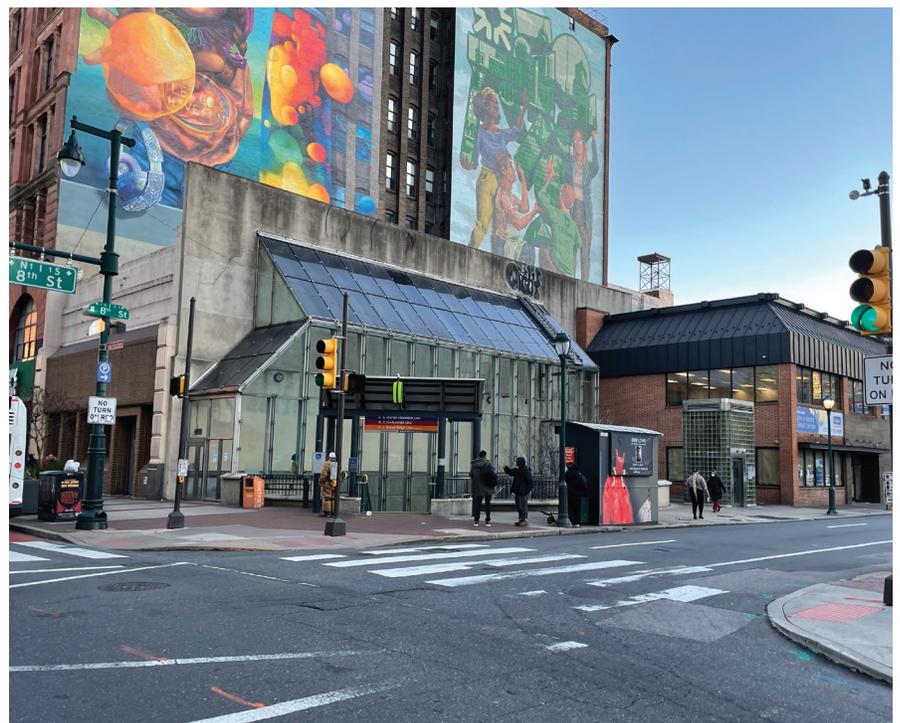
图 23：研究区域交通地图



资料来源：SEPTA

现状和趋势

在研究区域内，人们可选用宾夕法尼亚州东南部交通管理局 (SEPTA)、Port Authority Transit Corporation (PATCO) 和 NJ Transit 运营的多种公共交通方式。研究区域内有三条 SEPTA 地铁线路：Broad Street 线路、Broad-Ridge 支线和 Market-Frankford 线路。研究区域内还有全部 13 条区域铁路线，可通过球馆场址正下方的车站 (Jefferson 站) 到达这些铁路线入口。PATCO Speedline 也在研究区域内提供服务。



位于 8th Street 和 Market Street 的 PATCO 高速线、SEPTA Broad Ridge 线路和 Market-Frankford 线路的车站入口

资料来源：Sojourner Consulting



大约有 11 条 NJ Transit 公交线路沿 Market Street 及其附近运营，共享市政厅以东的 SEPTA 公交车站。附近有停靠站的 SEPTA 公交线路包括 2、4、9、12、16、17、21、23、27、31、32、33、38、42、44、45、47、47M、48、61、62、124 和 125。23 路和 45 路公交车班次频繁，是 11th Street 和 12th Street 的重要南北枢纽。47 路公交车路线意义重大，沿 8th Street 和 7th Street 连通了

北费城和南费城的移民、亚洲和拉丁裔社区。截至本报告发布时，SEPTA 正在修改其公交线路，但一位代表指出，未来的许多关键路线都规划在 Market Street 沿线。

球馆场址附近还有五条 SEPTA 运营的电车线路，其中包括 10、11、13、34 和 36 路电车，位于 13th Street 站台以西约 0.2 英里。

在人行道方面，如图 24 所示，基础设施调查证实了研究区域的南半部有一个健全的步行网络，但在 Vine Street 高速公路以北的研究区域内，发现几条街道只有一侧有人行道和/或人行横道。调查还发现研究区域以西、以北和以东的几条街道只有一侧设有人行道和/或人行横道。



Jefferson 站，资料来源：费城市政府



高峰出行时间和出行目的

在整个研究区域的访谈和焦点小组中，利益相关者发现远程办公政策降低了通勤出行的频率，同时改变了交通流量高峰时段。例如，他们发现晚间通勤高峰时段比新冠疫情爆发前结束得更早。

由于用户的多样性，华埠几乎在所有工作日和周末上午 6 点至晚上 11 点的客流量都很多，工作日下午 5 点到晚上 8 点以及周末全天都是客流高峰期。在此期间出行的一些群体包括青少年、儿童和家庭、小企业顾客、通勤者、老年人以及组织和服务参与者。

调查、焦点小组和访谈将周末描述为该社区最繁忙的时段，因为宗教服务、社会和文化活动以及商业交通都集中在周末。团队还在 2023 年 8 月和 9 月开展了华埠行人拦截调查，结果显示 63% 的受访者每周至少前往华埠一次，24% 的受访者每周前往华埠 3 次或以上。受访者表示，在餐厅吃饭或其他商务访问是他们出行的主要原因。按年龄和语言分类时，青少年（12-17 岁）和中文母语者表示，他们出行的主要原因是前往某个组织或参加该组织主办的定期活动。年轻人经常将 Crane 社区中心和费城中华基督教会暨服务中心这两个组织视为华埠最重要的目的地。

图 24：步行网络间隙



资料来源：特拉华河谷地区规划委员会数据，2023 年 10 月更新



Callowhill Street 附近 13th Street 的行人地下通道

资料来源：Sojourner Consulting



拦截调查受访者和焦点小组利益相关者将华埠描述为一站式商店，一次出行通常有多个目的。总体来看，第二多的出行目的是“其他（包括多种原因）”。拦截调查显示，中文母语者最有可能因多种原因而选择出行。在 222 名反馈其他出行目的的拦截调

查受访者中，45% 的人表示通常会扩大出行范围，包括在华埠杂货店购物。四分之一的拦截调查在华埠一年一度的中秋节期间开展，这可能会影响游客对出行目的的反馈结果。

表 12：街道拦截调查问题：今天前往华埠的主要原因是什么？
按受访者年龄组划分

| 问题：今天前往华埠的主要原因是什么？ | 全部 (337) | 12-17 岁 (38) | 18-24 岁 (88) | 25-34 岁 (121) | 35-64 岁 (68) | 65 岁以上 (18) |
|--------------------------|------------|--------------|--------------|---------------|--------------|-------------|
| 在餐厅或其他商家用餐 | 32% | 12% | 36% | 46% | 14% | 18% |
| 杂货店购物或购买文化产品 | 15% | 9% | 21% | 12% | 18% | 0% |
| 前往组织（教堂、学校等）或参加组织定期举办的活动 | 14% | 36% | 1% | 14% | 18% | 18% |
| 参加节庆或其他特别活动 | 12% | 6% | 14% | 6% | 19% | 18% |
| 拜访住在这里的家人或朋友 | 8% | 15% | 5% | 9% | 7% | 9% |
| 其他（包括多种原因） | 19% | 22% | 23% | 13% | 24% | 37% |

表 13：街道拦截调查问题：今天前往华埠的主要原因是什么？
按受访者母语语言划分

| 问题：今天前往华埠的主要原因是什么？ | 全部 (337) | 中文 (61) | 英语 (256) | 其他亚洲语言 (8) | 其他非亚洲、非英语语言 (12) |
|--------------------------|------------|---------|------------|------------|------------------|
| 在餐厅或其他商家用餐 | 32% | 8% | 37% | 44% | 50% |
| 杂货店购物或购买文化产品 | 15% | 17% | 13% | 22% | 50% |
| 前往组织（教堂、学校等）或参加组织定期举办的活动 | 14% | 23% | 12% | 22% | - |
| 参加节庆或其他特别活动 | 12% | 8% | 13% | - | - |
| 拜访住在这里的家人或朋友 | 8% | 13% | 8% | - | - |
| 其他（包括多种原因） | 19% | 31% | 17% | 12% | - |



交通和交通方式选择

焦点小组、访谈和调查结果显示，多种因素会影响研究区域的交通和交通方式选择并导致交通拥堵。

商业物流和送货/外卖服务

在整个研究区域，企业表示与供应商的合作产生了物流流量。华埠企业基本上没有专用的装卸区或服务通道，装卸区有限。根据焦点小组的观察结果，供应商经常将车停在行车道上。此外，疫情后显著增加的送餐和外卖流量也助长了这种行为。

华埠小企业集中在 9th Street 和 11th Street 以及 Vine Street 和 Arch Street 之间，其增长和密度进一步加剧了 Chinatown Core 面临的这些挑战。雷丁集贸市场为 Arch Street 11th Street 与 12th Street 之间的一个共享装卸区带来了建筑和供应商流量。时尚区物流交通使用 Race Street 8th Street 与 9th Street 之间的一个装卸区入口。会议中心的物流车辆

从 7th Street 和 Callowhill Street 的调车场出发，前往 Race Street 上 11th Street 至 13th Street 的装卸区。接受访谈的会议中心代表指出，这些物流工作非常具有挑战性，在“在高客流量的赛事期间……这将变为一场精心策划的舞蹈”（与宾夕法尼亚州会议中心的访谈）。利益相关者还指出，疫情推动了食品聚合应用程序和外卖业务的利用率增加，因此交通流量也随之增加。

进出通道

与 Market East 不同，华埠被主干道和高速公路入口所包围。尤其是华埠位于 Vine Street 与 Market Street 之间，这些路线上的任何交通影响都与社区密切相关。一位利益相关者指出，作为华埠的象征性“前门”，这条街道的交通影响将对游客的体验感产生特殊影响并表明华埠已经“停止营业”（业主访谈 3）。

活动

焦点小组和访谈中的利益相关者指出，活动经常导致严重的交通拥堵。利益相关者称，除了当地最大的会议中心活动（如汽车展），全年活动（如MarketStreet游行）也会影响交通，特别是在华埠区域。会议中心的一位代表在一次访谈中指出，他们的活动参与者通常不会开车和停车，而是更多的使用公共交通或汽车共享服务。

健康和安全问题

在研究区域和 Washington Square West，访谈、焦点小组和出行调查反映了对公共交通安全的广泛关注，这影响了出行方式的选择。安全是儿童、青少年、妇女和老年人等群体以及可能在深夜下班的酒店和餐饮行业人员特别关注的问题。出于健康和安全的考虑，华埠出行调查显示，在新冠疫情爆发前后，人们从公共交通逐渐转向了驾车/共享汽车服务。安全问题将在“安全”一节进一步讨论。利益相关者还对整洁性和车站维护情况表示担忧。

图 25：常客的出行方式

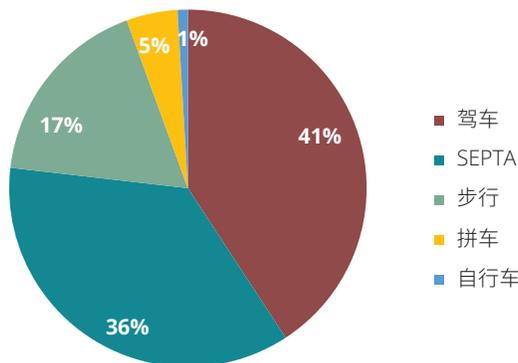
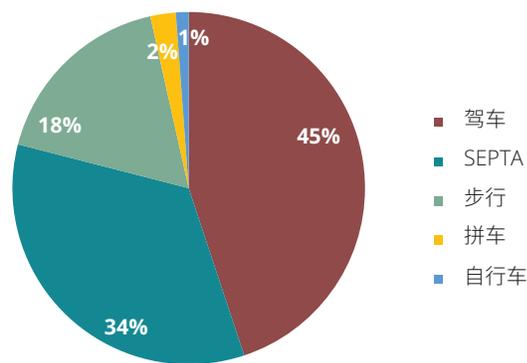


图 26：偶来游客的出行方式



资料来源：Sojourner Consulting, Urban Partners, 2023 年

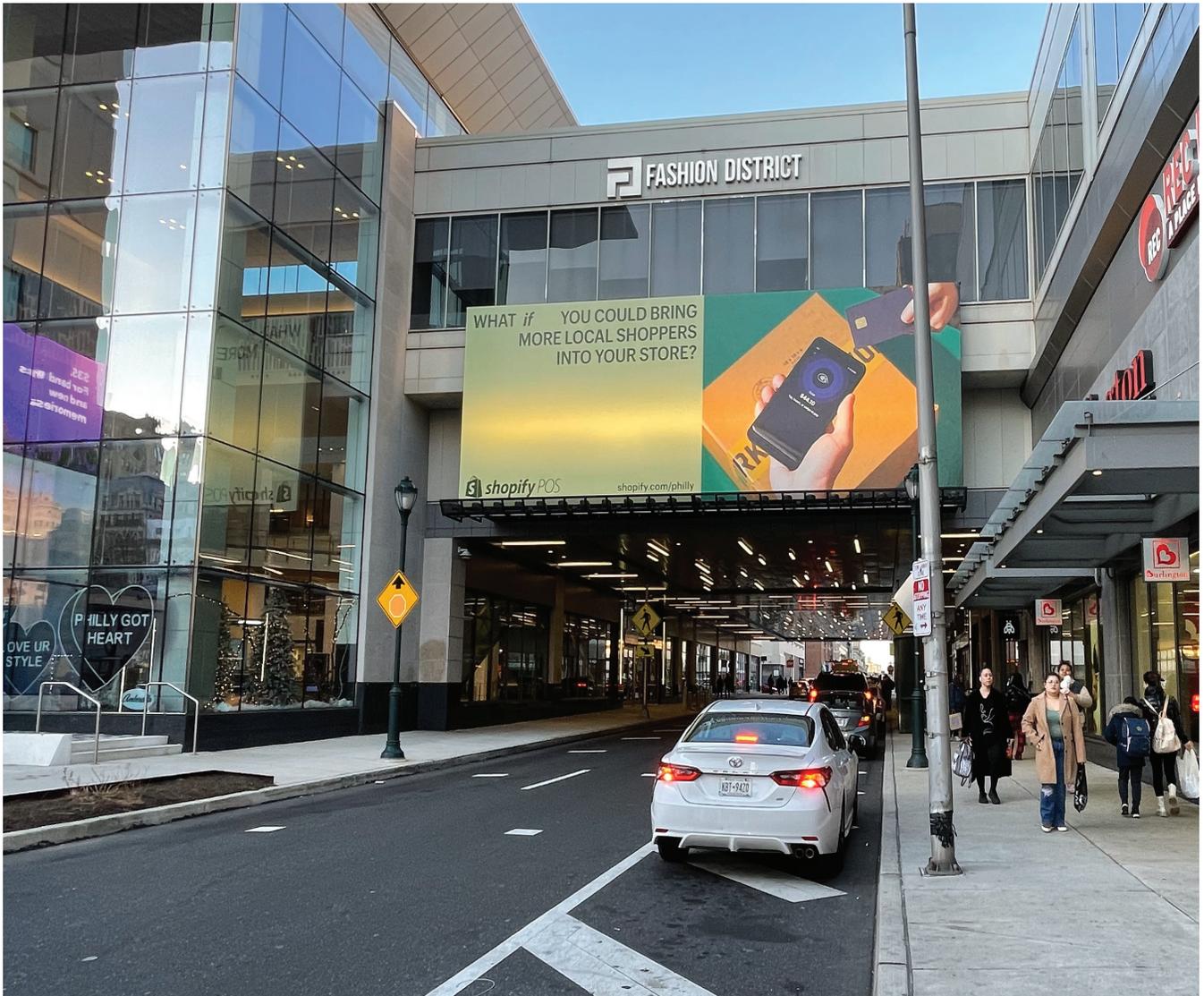


汽车交通方式的依赖程度

Chinatown Core 和 Chinatown North 的调查反馈表明，除了一些关键人群，如老年人、青少年（12-17岁）、拉丁裔和一些工人，这些区域都是依赖汽车出行的社区。街道拦截调查显示，41% 的常客（例如每周前往华埠两次或两次以上）会驾车出行，其次是通过 SEPTA 出行 (36%) 和步行 (18%)。

偶来游客（例如每周不超过一次）比常客更依赖汽车出行方式—45% 驾车，34% 乘坐 SEPTA，18% 步行。导致人们选择驾车出行的其他因素包括缺乏公共交通或直接通道（即从费城东北部出发需要乘坐公交换乘地铁）。提到的其他障碍包括公共交通的可靠性、频率、安全性和出行难度。对于有小孩的家庭来说，便捷性也是促使他们驾车的另一个因素。

如前所述，拦截调查发现杂货店购物是游客扩大出行范围的最常见原因。这种出行目的可能会影响出行方式的选择，因为受访者指出，驾车会更方便携带大件购物袋。其中包括太可能拥有汽车或通常无法驾车的移民和/或 LEP 个人、老年人和青少年。老年人尤其依赖公交车出行。



Market Street 附近 9th Street 时尚区行人地下通道
资料来源: Sojourner Consulting



停车

在整个研究区域和 Washington Square West，焦点小组发现，由于缺乏停车位、地段开发和成本增加，停车变得非常困难。虽然费城城市规划委员会“2015 年中心城停车清单”强调了该地区停车设施的利用不足问题，但焦点小组、访谈和调查结果显示，利益相关者可能依赖于这些设施的一部分，而其他人可能更倾向于在街道停车。焦点小组、访谈和调查结果表明，几个因素会影响华埠驾车者的停车选择，包括：

经济实惠和便捷性

华埠的利益相关者表示，由于经济实惠和便捷性，他们更愿意选择在街边停车。但由于街道停车位有限，居民和工人也会利用停车月票占位或进入停车场空间。利益相关者表示，过去 10 年内，停车费用大幅增加。

价格波动和需求激增

需求激增会导致价格波动，使老顾客和一些游客望而却步。此外，持有月票的居民和工人指出，由于需求竞争，他们有时无法使用停车月票。例如，他们可能会被暂时拒绝或引导到其他地点停车。

安全和技术

焦点小组描述了车库特有的安全问题，包括照明不足、缺乏维护以及入口、楼梯间和走廊周围缺乏其他行人活动。此外，车库更有可能使用自助服务终端进行支付，这也是移民和 LEP 个人停车面临的挑战。他们认为，停车场视野开阔并向停车者提供

直接付款服务将提高安全性和导航便捷性。那些认为自己更容易受到安全问题影响的群体表示，这些因素影响了他们的停车行为。

通过出行调查、焦点小组和访谈，顾问团队确定了社区利益相关者使用的主要停车设施：

- 费城华埠停车场，Race Street 929 号—车库
- Jack's 停车场，1th Street 北 307 号—停车场
- 时尚区汽车公园，10th Street 北 45 号—PPA—车库
- 德旺公园，Arch Street 918 号—停车场
- 公园，Arch Street 912 号—停车场
- 美国公园，Race Street 1030 号—车库

- E-Z 公园，9th Street 北 228 号—停车场
- E-Z 公园，12th Street 北 244-48 号—停车场

费城华埠发展会 (PCDC) 过去曾与费城停车管理局 (PPA) 合作推广停车折扣计划，在某种意义上取得了成功。根据 Sojourner 之前的工作，PCDC 工作人员发现需要更多投资来支持企业培训员工并调整其运营方式，以帮助客户了解折扣停车计划。

无论项目是否继续推进，市政府都会考虑采取以下措施完善华埠的运输、交通和停车条件。

建议

- 解决供应商和外卖流量导致的拥堵问题（即装卸区）。
- 通过折扣计划以及设施照明和入口的改进，最大限度地利用现有停车设施。
- 考虑班车计划，以最大限度地利用研究区域外未充分利用的停车设施。
- 考虑拼车激励计划，为居民和工人（特别是拼车工人）提供有针对性的支持。
- 考虑在费城东北部与研究区域之间建立直接交通通道。
- 改善公共交通入口的寻路系统，提高公共交通的可见性和使用率。
- 进一步分析因拟建球馆可能增加的华埠路口空闲时间。



潜在影响

研究区域

如“项目描述”所述，球馆预计将在工作日晚上和整个周末安排多场赛事。在访谈和焦点小组中，利益相关者表示，赛事的规律性可能与正常的社区日程发生冲突，并将在这些时段产生影响。小企业和社区性组织指出，他们不希望顾客和游客根据赛事时间表了解本区域出行现状，而且根据过去的行为，体验感不佳会阻止游客未来前往本地。社交和社区网络信息共享可能会加剧交通不便和客流拥堵的不良印象。

此外，工作日晚上和周末赛事可能与居民、企业和游客自报告的高峰出行时间发生重叠。“文化资产和社区服务”一节描述了球馆赛事与文化活动和社区服务的出行方式，在出行方式和运营时间方面可能发生重叠。



华埠 10th Street 上的一家亚洲杂货店 Asianfresh 门口正在进行装卸，资料来源：Sojourner Consulting

“能够在城市中穿行并获得良好体验非常重要—如果游客进入后无法四处走动或有些场景令人失望，他们就不想再去到那个社区了……费城已经发展了一些并且[还有]很多其他社区，[例如] Fishtown 和 Brewerytown，所以现在竞争更加激烈。因此我们希望我们所在的社区一切顺利。如果游客要沿着 10th Street 步行并希望 10th Street 开放，那么我们应该满足游客的需求。”

(中城村企业焦点小组)

停车和路边管理

对于研究区域内目前有限的路边停车区，拟建项目将加剧其竞争性。尤其是华埠居民、工人和游客对停车非常敏感，而且十分偏好路边停车。

调查、焦点小组和访谈显示，社区成员对路边停车位的需求大幅增加。全面的路边停车清单和分析以及最基础的路边管理分析应着重考虑路边停车容量的维护和管理。

根据焦点小组、访谈和研究区域观察确定的趋势，未来开发可能导致停车供应区进一步减少。此外，拟建项目新增的停车需求可能会改变运营商的定价策略。



76 个地点提案独立交通分析的主要结果

截至 2024 年 4 月 8 日，Johnson, Mirmiran & Thompson (JMT) 已完成四份备忘录，作为“费城 76 个地点交通影响研究 (TIS) 独立分析”的组成部分。每份备忘录都着重分析了一个主题领域—包括交通方式划分、停车、网约车和 I-676 运营。以下提供了每份备忘录的主要结果摘录。

交通方式划分

- 对同行领域的审查证实，TIS 中预设的交通方式划分具有合理性。具体而言，40% 的公共交通使用率是可以实现的，但并非确定性结论。
- 为达到高水平公交乘客量（并最大限度地减少汽车出行），需要更全面地规划公交容量和运营方式并将其直接纳入“交通事件管理计划 (TEMP)”。有必要与 SEPTA 和 PATCO 进行协调，以确定需要对服务、人员配备和车辆作出哪些调整，以及需要将哪些交通改进方案作为 TIS 缓解措施。
- 除缓解措施外，“交通事件管理计划 (TEMP)”还应制定一些策略，以鼓励球馆观众使用非汽车出行方式。一些策略示例包括：
 - 购买比赛门票即可（免费）获得一张交通卡（SEPTA 和 PATCO）。
 - 比赛门票不应包含任何停车折扣优惠。
 - 应规划大规模自行车停放/自行车代客服务，并与 Indego 协调，确保自行车共享容量得到满足。
- TIS 预设汽车出行与公共交通出行所占比例相同（各 40%）。如果驾车出行的观众不超过 40%，交通运行状况将在可控范围内。但即使汽车出行量的边际增长超过该阈值，也会导致关键路口出现交通拥堵。因此，应进一步探索提高非汽车使用率的其他措施。
- 在球馆投入运营后，建议 Sixers 定期（至少每年）报告赛事交通运营情况，重点确定观众出行方式的选择。如果汽车出行率高于拟定比例，Sixers 应负责提供额外的缓解措施和策略，以将非汽车出行率提高到拟定水平。

停车

- 球馆附近将建设充足的车库停车位，可满足球馆停车需求。
- Washington Square West 车库的高峰季节数据审查证实，即使附近正在举办多场剧院活动，车库容量也可满足需求。
- 如果平均车辆承载率降至预设的 2.5 以下，则可能需要额外预留停车位来满足需求。JMT 确定其他车库（Gateway 车库、Love Park 车库、Center Square 车库和 Family Courthouse 车库）提供了大约 900 个可用停车位。这些车库的利用高峰期与球馆赛事高峰期不一致，因此这些车库可能提供更多的停车位。需要注意“如果有，就会用”的观念，换言之，提供的停车位越多，球馆观众就越容易、更有可能选择驾车而非其他偏好的出行方式。鉴于交通状况与赛事观众选择出行方式密切相关，在确定是否提供额外停车位以及在何处提供时必须保持谨慎。
- 改善停车运营的策略包括：
 - 将现有的路边 3 小时停车更新为 2 小时，着重考虑华埠，以减少球馆观众占用停车位的可能性。停车手机应用程序应设置为不允许延长停车时间。
 - 正如 TEMP 中所述，预付费停车将更均匀地分散停车需求，并确保司机选择最有效的路线前往指定车库。
 - 如“交通方式划分”中所述，鼓励非汽车出行并减少停车需求是最大限度减少停车影响的最有效策略。

网约车

- 拟议网约车乘降点的可用空间比 TIS 中规定的数量少得多（27 个停车位 vs. 45 个停车位）。
- JMT 提出了一个额外的乘降点来帮助解决停车位差距—Chestnut 900 街区北侧的停车道。
- 利用车库作为网约车平台将改善运营状况。可利用的车库包括 Gateway 车库（15th Street 和 Spring Street）和 Olde City 的汽车公园（Walnut Street 与 Chestnut Street 之间的 2nd Street）。
- 网约车运营需要全面规划围栏，确保接送服务在指定地点内进行，不会堵塞该地区的行车道、公交车道或自行车道。
- 为进一步减少车道堵塞问题，交通执法人员应部署在每个网约车乘降点（TIS 要求他们部署在该地区的其他关键路口）。

I-676 运营

- Highway Capacity Software (HCS) 的局限性和可用交通量低估了 I-676 上目前（以及未来）的拥堵状况。I-676 上的大部分拥堵与下游与 I-95 和 I-76 的下游互通有关，在 HCS 中分析的匝道和主线路段方面并未考虑这些互通。此外，目前的拥堵意味着现有交通量低于走廊的实际交通需求。
- 虽然结果不能单独存在，但可以在“无构建”和“构建”场景之间进行比较，以确定球馆影响。该比较显示密度增加了 4%–12%，这是 HCS 衡量拥堵的标准。这种程度的拥堵加重对总体交通运营的影响较小。



工作日晚间高峰时段拍摄的 Market Street 西向走廊景观，资料来源：Sojourner Consulting



PARK
12 ARCH ST

PLEASE
**ENTER
HERE**
PARKING
**EARLY
BIRD**
M-F 10AM-5PM
SAT-SUN-10AM-5PM
HOLIDAY---FRIDAY

德旺
PARK
停車場

德旺
炸鸡
FRIED CHICKEN
215-882-8666

1 HR \$10
2 HR \$10
3 HR \$15
ALL DAY \$20

1/2 HR \$3
1 HR \$10
2 HR \$10
3 HR \$15
ALL DAY \$20

华埠 Arch Street 停车场, 资料来源: Urban Partners

6. 施工

本节对拟于 2026 年至 2031 年开展的项目施工活动对周边社区的潜在影响进行了定性分析。该分析基于焦点小组和访谈结果，利益相关者在访谈中认为施工会产生噪音、振动和空气污染。根据他们曾经历过的各种施工项目体验，受访者表达了对企业、有孩家庭、老年人和存在健康问题个人

的担忧。利益相关者认为，医生办公室、诊所和紧急护理中心等社区卫生服务机构将受到负面影响。

除了定性社区外联之外，AKRF 还对潜在的施工影响进行了基准分析。该分析基于类似项目的案例研究和影响结果。分析评估了有关交通、行人、

运输、停车和安全的潜在社区和环境影响。获得更详细的施工数据（例如工人和出行估计）后，需要通过深入研究量化这些活动对社区的影响程度并确定可能施行的缓解措施。

*Tan, Y.-L., Wong, J., Pan, J. and Kwon, S. (2019 年)。施工对纽约市华埠老年人健康的长期影响。纽约大学亚裔美国人健康研究中心。

虽然施工期间的健康影响不在本报告范围内，但纽约大学亚裔美国人健康研究中心于 2021 年开展的一项研究“施工对纽约市华埠老年人健康的长期影响”^{*}强调了士绅化城市街区中以 LEP 为主的移民社区存在的这些问题。根据文献综述，2021 年研究讨论了各种影响，包括接触颗粒物 (PM2.5) 的增加、暴露于不必要的噪音、长期暴露于施工相关噪音、不安全的人行道状况、对跌倒的恐惧以及强制搬迁问题。该报告得出结论，由于特定的风险因素，与长期施工相关的环境和社会影响可能会对弱势群体（亚裔美国老年人）和非典型人群产生更严重的负面影响。例如，报告指出：“暴露于建筑工地释放的大量颗粒物，即使是短期的，也会加重心血管和呼吸系统疾病等并发症，还会导致住院治疗、急性疾病发作和/或死亡。”另一个示例指出：“与这些地区的白人居民相比，居住在东北部和大西洋中部的亚裔美国人接触的细颗粒物 (PM2.5) 多出 75%。”



由于 Spring Garden 和 10th Street 东向交汇处施工，人行道封闭，资料来源：Sojourner Consulting



施工期对企业的影响

在整个研究区域内，利益相关者高度关注施工对小企业的影响，强调该项目施工周期长、规模大且靠近主要商业走廊。球馆建设预计需要六年的施工期，因此人们担心商业顾客可能会改变他们的出行方式，避免进入施工区域，同时担心相关人行道或交通会出现中断。Chinatown Core 47% (146) 的企业位于拟建球馆 500 英尺（约一个街区）范围内，37%

(115) 位于 500 英尺至 1,000 英尺（一到两个街区）范围内，16% (48) 距离超过 1,000 英尺。Market East 的许多企业也在附近，包括时尚区、雷丁集贸市场和会议中心。Washington Square West 的企业也有类似的担忧。

“短期内的信息不匹配问题是一项挑战，因为如果施工计划长达六年，就会导致品牌和行为发生改变，然后随着一周一周时间的流逝，这种既定的不匹配印象就会越来越深刻，最后还要让人们知道他们可以前往这里，光顾一些商家是很难的。”

(中城村企业焦点小组)

明尼苏达州圣保罗 Little Mekong 施工影响案例研究

拟建项目尚未制定详细的施工计划，桌面研究发现学术研究十分匮乏，无法提供一致的标准来预测施工对低收入移民社区的直接影响。然而，明尼苏达州圣保罗 Little Mekong 影响研究是“圣保罗中央走廊轻轨交通环境影响报告补充草案”的组成部分，记录了为期四个月的施工期对五个街区（亚洲食品、服务和文化目的地）企业业主的影响。这项研究由社区性组织亚洲经济发展协会 (AEDA) 开展，衡量了封路和收入损失、顾客数量和社会影响。与研究区域的许多小企业类似，Little Mekong 企业主多数是移民拥有的小企业，经营企业是为了

养家糊口，他们克服了开班和维持企业的困难并与周边社区保持着密切联系，值得注意的是，这些社区是亚洲居民的重要聚居地。企业调查结果显示，76% 的企业主是亚裔，15% 的企业主是非亚裔少数族裔。此外，多数企业为小商家（84% 的企业反馈全职员工少于 10 名），年收入较少（80% 企业的年收入低于 50 万美元，63% 的企业年收入低于 25 万美元）。

该研究指出，语言障碍加剧了施工活动和资源沟通方面的挑战，凸显了寻路标牌指示不充分的问题。顾客和卡

车对人行道和停车通道的依赖加重了人行道/人行横道、封路和交通相关的通行问题。该报告某些部分将细微变化描述为对企业造成重大且看似不匹配的影响，这可能归因于现金储备有限的小企业占主导地位。

施工期对生活质量和交通便利性的影响

研究区域的焦点小组参与者表示担忧，他们认为过去十年来其他项目的施工活动破坏了他们的生活质量。一位 Callowhill 居民认为拟建球馆可能是一个长期存在的干扰，并将其描述为“永无止境的施工”（Callowhill 焦点小组）。参与者回顾了一系列项目的影 响，包括会议中心和时尚区购物中心等大型、多年期项目到小型、私人赞助的综合用途建筑项目。

焦点小组认为，某些地区的施工活动水平会导致研究区域失去活力、观感和空气质量不佳。此外，参与者还分享了一些开发项目的案例，这些项目要么是半成品，要么是为了未建成的新开发项目而拆除现有建筑，都会进

一步导致社区失去活力。参与者指出，正在进行的多个施工建设不仅影响社区的美观，还引发了一些安全问题，有时还会导致社区资源和居民发生迁移。一位 Callowhill 居民称：

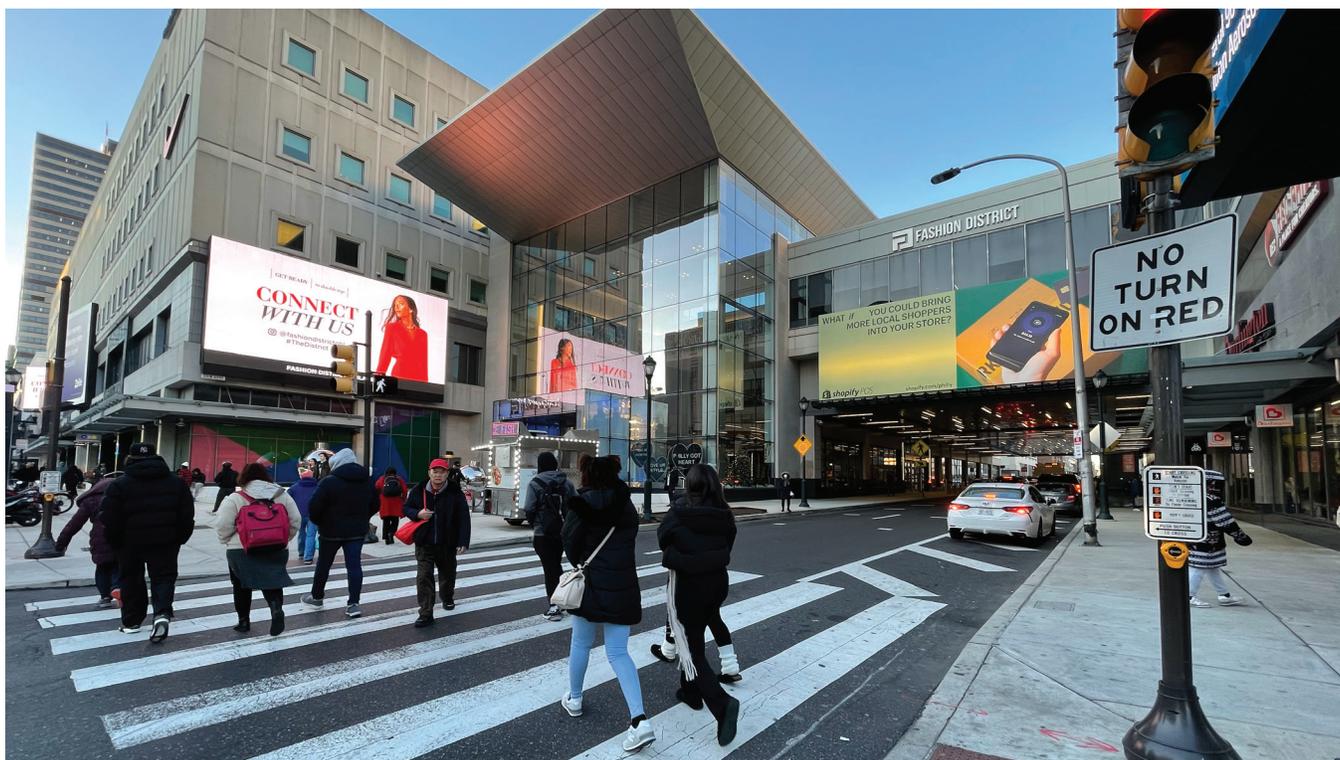
“整条街道都被封闭了……他们只是进行了封路，然后就那么放着不管。我希望施工项目暂停，把街道还给我们。” Callowhill 焦点小组

Washington Square West 焦点小组参与者也表达了类似的担忧。根据他们的经历，施工还会影响当地交通，对交通方式的选择造成连锁反应并对周围街道的交通流量产生不良影响。

尤其是老年人和移民经常观察到施工相关绕行和其他公交线路中断，导致居民无法获得医疗保健、就业和食品等基本服务。一位行动不便、经常乘坐公交前往杰斐逊大学医院的老年居民指出：

“目前的状况已经发展到上了公交车还要祈祷能到达目的地的程度。”（Callowhill 焦点小组）

Washington Square West 焦点小组参与者也表达了类似的担忧，并指出施工导致的人行道封闭和大量障碍物严重影响了他们的步行体验。



Market Street 附近 9th Street 时尚区行人地下通道
资料来源：Sojourner Consulting



总结

总之，焦点小组、访谈和调查意见表明，先前项目的施工活动已经对研究区域的生活质量、交通便捷性和流通性产生了严重影响。尽管拟议项目施工细节的信息有限，但很明显，由于

存在一些特定的风险因素，与长期施工相关的环境和社会影响会对弱势和非典型利益相关者群体造成不成比例的影响。需要开展更多研究来量化施工对交通、行人、运输、停车和安全

的影响强度，并制定有效的缓解策略。还应对施工期间的空气质量和噪音影响进行详细的定量分析，并为缓解计划的制定提供依据。



8th Street 和 Race Street 交汇处 SEPTA Broad-Ridge 支线华埠站入口
资料来源: Sojourner Consulting

五. 系统动力学、临界点和结论

系统动力学、临界点和结论

在“方法”一节中，顾问团队解释了系统框架和临界点概念。本节将探讨华埠交通和商业方面与华埠整个系统特征之间的关系。

劳动力市场和商业环境

华埠的劳动力市场和小型企业对其社区形象的树立越来越重要。随着 LEP 人口的减少，小企业已发展为社交聚会和庆祝活动的重要场所，新移民依靠基于商业的网络来寻找基于并建立联系。在针对游客目的地和出行目的进行的拦截调查反馈中，企业被确定为高优先目的地。对于“什么会导致您离开或不再来华埠？”这一问题，最多 (67%) 的反馈是：“最喜欢的商家闭店了。”

正如“劳动力市场和商业环境”一节所述，华埠是一个以文化为基础的微型企业集群，其中一些企业在维护社区的整体形象方面发挥着至关重要的作用。在商业焦点小组中，即使是那些相信自己能够从拟建球馆项目获益的业主，同样因华埠的文化意义表达了对其他企业可能受到影响的担忧。

尽管过去十年内华埠企业数量有所增加，但租金和税收的上涨，加上新冠疫情爆发的一些因素（劳动力和材料成本增加、安全问题和停车问题），

华埠系统目标

- 成为综合功能齐全的多元化社区（包括住宅和商业）。
- 成为亚洲文化中心。
- 成为代际交流场所。
- 成为低收入、英语能力有限移民的机遇之所。

都对小企业施加了额外的压力。由于成本压力，特许经营和休闲快餐店等商业模式越来越受欢迎。一般来说，这些模式需要的专业劳动力较少，或者有更好的财务支持。这些企业更有可能销售对工艺和熟练文化知识要求较低的产品。

拟建球馆创造的经济机遇可能与那些面向特定文化或语言偏好客户群的现有小型商业模式发生冲突。根据“劳动力市场和商业环境”一节描述的企业净效益分析，Chinatown Core 的一半企业可能会受到球馆的净负影响。

净负影响可能会进一步削弱行业的多样性（如分析中所定义），并对那些能够有效树立华埠形象的行业产生负面影响。在 13 个行业中，只有 4 个行业中的大部分企业可能获得显著效益：娱乐、面包店/咖啡馆/茶馆/甜品点和酒店。13 个行业中有 7 个行业，包括超市/杂货店、批发和医疗保健等关键行业，可能会遭受负面影响。此外，预计遭受净负影响的大多数企业 (57.4%) 是与社区保持更强关联的传统企业。



PCCDC 组织的年度活动吸引了数千名游客来到华埠—2023 年 YèShì 夜市上的食品商家；资料来源：Sojourner Consulting

运输、交通和停车

华埠凭借其中心位置以及良好的交通和步行通道成为了大量游客的区域枢纽和出行目的地。但收集到的大量数据显示，日益加剧的汽车依赖性、有限的停车位和有限的街道通行能力正在对整个社区造成螺旋上升式的负面影响。四个因素加剧了这些状况。

首先，华埠正在与其他交通流量较少、停车位更多的中心展开竞争。

其次，华埠已成为一个通勤社区，但许多工人的居住地缺乏可靠的交通设施。

第三，长期存在的健康和安全问题导致人们更加依赖汽车出行，不愿意考虑其他出行方式。

第四，随着时间的推移，大规模开发在该街区的商业核心周边形成了障碍，无法轻易扩张或搬迁。

这种情况加剧了华埠对项目场址附近主要出行走廊和通路的依赖。但如前所述，日益增长的汽车依赖性与城市环境可持续发展目标和华埠的长期成功存在冲突。

TIS 分析草案预设，项目会对研究区域造成一定程度的影响。在华埠，日益增长的汽车依赖性、位于项目场址周边以及赛事高峰时段与社区工作和学校出行时段的冲突可能会放大这种影响。



Arch Street 交通流量，资料来源：Urban Partners

系统性影响

交通和商业区的任何变化都可能对整个社区产生重大影响。一些细微影响或孤立影响会扩大，可能对各个系统要素和整个社区造成连锁效应。例如，幼儿教育服务机构（尤其是那些面向移民的服务机构）接送时间被扰乱可能导致其他文化企业顾客流失。从长远来看，这可能会干扰民间文化组织参与者和领导者的发展渠道，进而影响社区传承非物质文化遗产的能力。

在一次访谈中，一名专为 LEP 个人提供具有跨语言和文化能力服务的社领导描述了这样一种场景：他所在的组织可能会在华埠保留一个附属基地，但重点是在其他地方建立一个新地址（与华埠社区领导者访谈 6）。由于在华埠提供类似服务的组织很少，这样的举措会对企业、居民以及其他社区服务和组织产生一系列影响。这位领导者指出，最有可能的替代地点只会向目标受众提供部分服务。

业主在社区保护中扮演者重要角色，他们认为市场价值与社区的文化认同密切相关。如果受到威胁，业主可能无法留住那些对该地区文化认同至关重要的一些商业用途或租户。这会导致依赖文化市场的利益相关者大量流失，包括个体企业、文化协会、依赖可负担租金的移民租户以及迎合其语言和文化需求的房东。

在其他城市七个 AAPI 社区的焦点小组中，来自社区规划、开发和文化遗产组织的代表描述了他们士绅化进程的相似之处。根据他们的观察，这些过程的特点是财产价值的变化、文化租户感知价值的降低以及社区整体文化认同的削弱。参与者将这些变化与城市更新历史和过去的土地使用规划决策关联起来，他们认为这些决策催化了这些轨迹进程或创造了导致文化社区资产流失和损失的必要条件。

学术研究同样描述了美国和加拿大华埠“计划性破坏”的历史（Vitiello 和 Blickenderfer）。



华埠 On Lok Senior Center 艺术工作坊，资料来源：Sojourner Consulting

国家历史保护信托基金会正在领导一个致力于研究和支 持美国华埠的全国联盟，一位代表在接受访谈时指出：

“有一种大规模开发模式将华埠这样的地点视为软场地，适合开发，就好像之前这里从未出现过社区一样。[这种模式]这种开发形式表明，像华埠这样的地方必须承担起在更广泛的城市中发挥这些用途的责任。但是，如果我们能看看这些社区如何反复对抗或应对这些威胁的个别历史案例，就会发现这似乎是一种系统性的模式，对华埠和其他有色人种社区的影响尤为严重。”

顾问团队对费城华埠城市更新历史进行了回顾，还发现了导致重大迁移并塑造发展轨迹的规划决策模式。

根据顾问团队的审查和焦点小组讨论意见，拟建球馆不同于研究区域之前的项目，拟建球馆将定期举办大规模活动、高峰出行时间较短并以娱乐为重点。（虽然会议中心也举办大型活动，但大多数活动吸引的是地区以外不开车的游客，而且出行时间往往更为分散。）项目施工期、位于关键交通枢纽位置以及邻近社区商业走廊的问题也需要关注。

该项目也是在一个独特的社会文化时刻拟定的；目前，华埠对整个地区的费城人来说比以往任何时候都更加重要，他们依赖于华埠汇集的文化服务和支 持，而其他社区目前没有提供这些内容。然而，该社区同样面临着各种挑战，如成本上涨、新冠疫情影响、反亚裔情绪、弱势居民流离失所、持续存在的安全问题以及普遍困难的商业环境等等。

在这个紧密相连的系统中，即使是适度的变化也会造成不成比例的重大影响。球馆的建设可能会加速这些趋势，从而引发系统性变化。因此，应将球馆的建设视为华埠核心形象的重大潜在风险。



Race Street 华埠一个商店的橱窗展示，资料来源：BJH Advisors

华埠的可持续发展意义

华埠对于新一代移民、亚洲人和其他在别处经常感到被疏远的边缘群体仍然具有重要意义。一些焦点小组参与者指出，费城东北部或其他发展中的亚洲中心目前可以与华埠竞争，但不足以取代该社区。

对于许多人来说，华埠代表着一种独特的价值，这种价值植根于它的历史、城市环境、文化遗产和强烈的社区归属感。这些要素共同打造了一种独特的形象，无法在别处轻易复制。

“华埠是我们祖先一栋一栋建造起来的，共同打造了一个完整的社区。政府没有任何拨款，然后说在这里建华埠！如今，有一些资金储备的新移民想要打造一个新环境。但在过去的 [163] 年里，华埠的建设走过了艰难的路程。这里有文化，有宝藏。我们有权保护这些遗产。”

(华埠社区组织焦点小组 1)



10th Street 和 Cherry Street 交汇处的前华埠小公园提供了一块难得的公共场所，资料来源：Sojourner Consulting

参考书目



参考书目

- AAI。 (2004 年)。华埠现场：口述历史。检索自 <http://newcitycommunitypress.com/books/chinatown.html>
- Acolin, A. 和 Vitiello, D. (2017 年)。谁人拥有华埠。检索自 <https://journals.sagepub.com/doi/full/10.1177/0042098017699366>
- 亚洲经济发展协会。(2012 年)。Little Mekong CCLRT 影响研究。检索自 <https://metro council.org/getattachment/555cf1c7-0789-4b84-849e-32b4940ba1fc/File.aspx>
- Bachok, S.、 Baker, A.、 Osman, M. (2011 年)。非物质文化遗产：理解和表现。检索自 https://www.researchgate.net/publication/275900434_Intangible_Cultural_Heritage_Understanding_and_Manifestation
- Chapple, K.、 Thomas, T. 和 Zuk, M. (2021 年)。城市转移项目网站。加利福尼亚州伯克利：城市迁移项目。
- 纽约市政府。(2023 年)。CEQR。检索自 <https://www.nyc.gov/site/oec/environmental-quality-review/ceqr-basics.page>
- 奥克兰市。(2018 年)。奥克兰归属感文化发展计划。检索自 <https://cao-94612.s3.us-west-2.amazonaws.com/documents/Cultural-Plan-9.24-online.pdf>
- 费城市政府。(2012 年)。沿大道：日耳曼敦和利哈伊经济计划。检索自 https://www.phila.gov/media/20190517135124/Along_the_Avenue_An_Economic_Plan_for_Germantown__Lehigh_2012.pdf
- 温哥华市政府。(2022 年)。温哥华华埠文化遗产资产管理计划。检索自 <https://vancouver.ca/files/cov/chinatown-cultural-heritage-assets-management-plan.pdf>
- 温哥华市政府。(2022 年)。温哥华华埠文化遗产资产管理计划战略框架。检索自 <https://vancouver.ca/files/cov/champ-strategic-framework.pdf>
- 特拉华河谷地区规划委员会。(2016 年)。2016 年 DVRPC 地区人口乘数方法。检索自 https://catalog.dvrpc.org/dataset/91104961-4a14-4b60-bda9-1a4e64b82d3a/resource/53edb8c7-49de-43a3-b8b6-9515e27ce6cc/download/dvrpc-multifamily-demographic-multipliers-and-summary-statistics_digital-product.xlsx
- 地方部门(AAI)。(2018 年)。人权广场—文化计划。检索自 <https://asianartsinitiative.org/sites/default/files/attachments/2020-04/FY18%20People%20Power%20Place%20Full%20Report%20PRINT%20FINAL%202018-05-08.pdf>
- DVRPC。(2004 年)。2004 年邻里计划。检索自 <https://www.dvrpc.org/reports/04047.pdf>
- DVRPC。(2015 年)。翻新 Race Street—流动性分析。检索自 <https://www.dvrpc.org/reports/15029.pdf>
- DVRPC。(2018 年)。Reviving Vine：改善 Vine Street 的多式联运。检索自 <https://www.dvrpc.org/products/17070/>
- 经济咨询。(2021 年)。华埠的经济适用房。检索自 <https://chinatown-pcdc.org/affordable-housing-development/>
- 公元前遗产。(2015 年)。温哥华华埠非物质遗产价值报告。检索自 <https://heritagebc.ca/wp-content/uploads/2017/12/Vancouver-Chinatown-Identifying-Intangible-Heritage-Values-Report.pdf>
- 非物质文化遗产办公室。(2013 年)。中国香港首份非物质文化遗产名录。
- AAI。(2004 年)。华埠现场：口述历史。检索自 <http://newcitycommunitypress.com/books/chinatown.html>
- Acolin, A. 和 Vitiello, D. (2017 年)。谁人拥有华埠。检索自 <https://journals.sagepub.com/doi/full/10.1177/0042098017699366>
- 亚洲经济发展协会。(2012 年)。Little Mekong CCLRT 影响研究。检索自 <https://metro council.org/getattachment/555cf1c7-0789-4b84-849e-32b4940ba1fc/File.aspx>
- Bachok, S.、 Baker, A.、 Osman, M. (2011 年)。非物质文化遗产：理解和表现。检索自 https://www.researchgate.net/publication/275900434_Intangible_Cultural_Heritage_Understanding_and_Manifestation
- Chapple, K.、 Thomas, T. 和 Zuk, M. (2021 年)。城市转移项目网站。加利福尼亚州伯克利：城市迁移项目。

纽约市政府。(2023年)。CEQR。检索自 <https://www.nyc.gov/site/oec/environmental-quality-review/ceqr-basics.page>

奥克兰市。(2018年)。奥克兰归属感文化发展计划。检索自 <https://cao-94612.s3.us-west-2.amazonaws.com/documents/Cultural-Plan-9.24-online.pdf>

费城市政府。(2012年)。沿大道：日耳曼敦和利哈伊经济计划。检索自 https://www.phila.gov/media/20190517135124/Along_the_Avenue_An_Economic_Plan_for_Germantown__Lehigh_2012.pdf

温哥华市政府。(2022年)。温哥华华埠文化遗产资产管理计划。检索自 <https://vancouver.ca/files/cov/chinatown-cultural-heritage-assets-management-plan.pdf>

温哥华市政府。(2022年)。温哥华华埠文化遗产资产管理计划战略框架。检索自 <https://vancouver.ca/files/cov/champ-strategic-framework.pdf>

特拉华河谷地区规划委员会。(2016年)。2016年DVRPC地区人口乘数方法。检索自 https://catalog.dvrpc.org/dataset/91104961-4a14-4b60-bda9-1a4e64b82d3a/resource/53edb8c7-49de-43a3-b8b6-9515e27ce6cc/download/dvrpc-multifamily-demographic-multipliers-and-summary-statistics_digital-product.xlsx

地方部门(AAI)。(2018年)。人权广场—文化计划。检索自 <https://asianartsinitiative.org/sites/default/files/attachments/2020-04/FY18%20People%20Power%20Place%20Full%20Report%20PRINT%20FINAL%202018-05-08.pdf>

DVRPC。(2004年)。2004年邻里计划。检索自 <https://www.dvrpc.org/reports/04047.pdf>

DVRPC。(2015年)。翻新 Race Street—流动性分析。检索自 <https://www.dvrpc.org/reports/15029.pdf>

DVRPC。(2018年)。Reviving Vine: 改善 Vine Street 的多式联运。检索自 <https://www.dvrpc.org/products/17070/>

经济咨询。(2021年)。华埠的经济适用房。检索自 <https://chinatown-pcdc.org/affordable-housing-development/>

公元前遗产。(2015年)。温哥华华埠非物质遗产价值报告。检索自 <https://heritagebc.ca/wp-content/uploads/2017/12/Vancouver-Chinatown-Identifying-Intangible-Heritage-Values-Report.pdf>

非物质文化遗产办公室。(2013年)。中国香港首份非物质文化遗产名录。检索自 https://www.icho.hk/documents/Intangible-Cultural-Heritage-Inventory/First_hkich_inventory_E.pdf

Interface Studio(PCDC)。(2017年)。2017年华埠街区计划。检索自 <https://chinatown-pcdc.org/about/chinatown-neighborhood-plan-2017/>

Lum, J. W. (2017年)。拯救华埠(纪录片)。检索自 <https://vimeo.com/234744913>

国家CAPACD & CNHA。(2017年)。亚裔美国人和太平洋岛民反流离失所策略。检索自 <https://aapr.hkspublications.org/2017/07/12/ourneighborhoods/>

国家公园管理局。(未注明)。[国家历史名胜古迹名录]。检索自 <https://www.nps.gov/maps/full.html?mapId=7ad17cc9-b808-4ff8-a2f9-a99909164466>

国家公园管理局。(2023年)。国家历史地标计划。检索自 <https://www.nps.gov/orgs/1582/index.htm>

国家公园管理局。(2023年)。什么是国家历史名胜古迹名录? 检索自 <https://www.nps.gov/subjects/nationalregister/what-is-the-national-register.htm>

PCDC。(2017年)。2017年华埠-邻里-计划。检索自 <https://www.phila.gov/media/20190517155317/Chinatown-Neighborhood-Plan-2017.pdf>

PCDC。(2013年)。Callowhill-Chinatown North 战略规划。检索自 https://www.phila.gov/media/20190517135230/Callowhill_Chinatown_North_Strategic_Plan_2013.pdf

宾夕法尼亚州历史保护。(2018年)。最新发布! 宾夕法尼亚州国家注册清单。检索自 <https://pahistoricpreservation.com/just-listed-pas-national-register-listings/>

Pew Charitable Trusts。(2018年)。费城的移民: 他们是谁, 如何改变这个城市。检索自 <https://philanthropynewsdigest.org/features/research-briefs/philadelphia-s-immigrants-who-they-are-and-how-they-are-changing-the-city>

费城城市规划委员会。(2009年)。东区市场计划。检索自 https://www.phila.gov/media/20190517135751/Market_East_Strategic_Plan_2009.pdf

费城历史委员会。（2023年）。历史名录—大致地址。检索自 <https://www.phila.gov/media/20190828132055/Historic-Register-unofficial-addresses.pdf>

费城历史委员会。（2023年）。历史名录—室内装饰、物体、遗址和结构。检索自 <https://www.phila.gov/media/20230406094939/Interiors-Objects-Structures-Sites-4-6-2023.pdf>

费城历史委员会。（2023年）。历史名录—OPA 认可地址。检索自 <https://www.phila.gov/media/20231106081135/Historic-Register-OPA-addresses-11-6-2023.pdf>

PolicyLink & Sojourner Consulting。（2020年）。华埠的未来历史：公共空间与公平发展。检索自 https://chinatown-pcdc.org/wp-content/uploads/2020/07/pl_report_CFN_FINAL_RGB.pdf

PolicyLink。（2020年）。PolicyLink 应用研究议程—移民食品系统。检索自 <https://www.policylink.org/applied-research-immigrant-food-systems>

公共研讨会。（2017年）。华埠连通性。检索自 https://pacdc.org/2017/wp-content/uploads/2018/07/chinatownconnections_finalreport.pdf

Reina, V. 和 Aiken, C.（2019年）。亚洲人和拉丁裔进入费城住房计划。检索自 <https://www.design.upenn.edu/work/fair-housing-study>

SBAN。（2021年）。“小型企业反迁移套件”。检索自 https://antidisplacement.org/wp-content/uploads/2021/09/Toolkit_FINAL.pdf

Scribe (PCDC)。（2018年）。原地踏步（纪录片）。检索自 <https://chinatown-pcdc.org/stayingputdocumentary/>

Sojourner Consulting。（2021年）。800 条 Vine 核心见解。

费城创新科技城街道部 GIS 单位办公室。（未注明）。[费城历史名胜古迹名录—财产和历史街区]。检索自 <https://www.arcgis.com/apps/View/index.html?appid=0a0b23447b6b4f7097d59c580b9045fe>

城市现状。（2023年）。费城 2023 年城市现状。检索自 <https://www.pewtrusts.org/en/research-and-analysis/reports/2023/04/philadelphia-2023-state-of-the-city>

Stern and Seifert。（2007年）。培育“自然”文化区。检索自 [https://www.giarts.org/sites/default/files/](https://www.giarts.org/sites/default/files/Cultivating-)

UNESCO 世界遗产中心。（2023年）。实施《世界遗产公约》操作指南。检索自 <https://whc.unesco.org/en/guidelines/>

UNESCO。（2022年）。2003 年《保护非物质文化遗产公约》基础文本。检索自 https://ich.unesco.org/doc/src/2003_Convention_Basic_Texts-_2022_version-EN_.pdf

宾夕法尼亚大学出版社和各方作者。（2012年）。宾夕法尼亚州遗产：费城华埠。检索自 <https://www.jstor.org/stable/10.5215/pennlega.12.issue-1>

Urban Partners。（2020年）。华埠的人口趋势。检索自 <https://chinatown-pcdc.org/wp-content/uploads/2020/05/Demographic-Trends-Chinatown.pdf>

Urban Partners。（2020年）。铁路公园物业价值捕获研究。检索自 https://chinatown-pcdc.org/wp-content/uploads/2020/07/Rail-Park-Property-Value-Impact-Study_July-2020.pdf

Vitiello, D. 和 Blickender（2020年）。计划性破坏华埠。检索自 <https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/02665433.2018.1515653>

Wilson, K.（2016年）。费城华埠的种族复兴：空间、地点与奋斗。检索自 <https://www.jstor.org/stable/10.5325/pennhistory.83.2.0288>

亚洲及太平洋地区世界遗产培训研究所。（2016年）。HUL 指南。检索自 <http://historicurbanlandscape.com/themes/196/userfiles/download/2016/6/7/wirey5prpznidqx.pdf>

Yeung, S. 和 Kim, M.（2022年）。球馆框架（2022 年利益相关者会议）。

Chapple, K.、Thomas, T. 和 Zuk, M.（2021年）。城市转移项目网站。加利福尼亚州伯克利：城市迁移项目。

