

关于拟建 76 人队球馆的立法

2024 年 10 月 24 日，费城市议员马克·斯奎拉 (Mark Squilla) 提出了一项立法，允许在市場东区为费城 76 人队修建并运营一座球馆。市议会将在未来几周内就本次立法举行听证会，以下是市议会待审议立法的概要。

交易条例 (法案编号 240966)

本法案授权市政府获取球馆的土地和产权，然后将土地租赁给费城工业发展局 (PAID)。PAID 是协助市政府进行土地开发的政府机构。

本法案的附件 A 为市政府与 PAID 之间的协议，规定市政府将土地租赁给 PAID，用于球馆建设。

该法案还授权市政府同意 PAID 与 76 人队球馆运营公司 ArenaCo 之间进行转租。法案规定，在转租协议到期或终止后，市政府将把球馆场地的所有权转让给 PAID，以便其将球馆处置权转给 ArenaCo。

法案包括一份条款清单，列出了转租协议的条款，其中包括：

- 拆除工作将于 2026 年 6 月 1 日开始。
- 建设将于 2028 年 8 月 31 日开始。
- 球馆将于 2031 年 8 月 31 日开业。
- 球馆将设有约 18500 个座位和 10000 平方英尺的零售区。
- 为实现条款清单所附社区福利协议 (CBA) 计划中描述的用途，ArenaCo 将在 30 年内为市政府提供 5000 万美元，详见下文。
- 据估计，球馆的拆除和建设成本为 13 亿美元。
- ArenaCo 不会支付房产税，而是每年向市政府和学区支付 500 万美元，而且，每隔 10 年，这笔资金的金额将增加 10%。
- ArenaCo 不会支付使用税和占用税，而是每年向学区支付 50 万美元，而且，每隔 10 年，这笔资金的金额将增加 10%。
- 球馆的娱乐税实际上被限制在 5%。
- 在球馆开业后的 30 年内，76 人队将在该球馆举办绝大部分主场比赛。
- ArenaCo 将至少花费 100 万美元，满足市政府在美术方面的要求。
- 市政府将向 ArenaCo 提供其为可容纳 5000 至 25000 人的体育或娱乐场所（足球场馆除外）提供的同等福利。
- 每场比赛，ArenaCo 将为费城当地儿童赠送 25 张门票。

根据市政府与 ArenaCo 之间的社区福利协议（“CBA 协议”）作出的付款时间表已纳入作为转租协议条款清单的附件。CBA 协议旨在为社区提供福利，并减轻开发项目可能产生的负面影响。

有关 CBA 协议项下的支付详情，请参见附件中“社区福利协议分配”的时间表。

转租协议条款清单的附件还包括经济机会计划（EOP 计划）。EOP 计划旨在确保球馆项目为商户和职工，特别是为少数族裔、妇女、残疾人和当地员工带来新的经济机会。EOP 计划要求 ArenaCo 尽最大努力确保球馆在设计、建设和运营（包括特许经营）方面的多样性。

服务协议交易条例（法案编号 240967）

本法案授权并批准市政府与 PAID 之间交付服务协议。同时，本法案还授权市政府向 PAID 支付年度服务费以及 PAID 代表市政府可能产生的其他费用。

建立球馆服务区管理局（法案编号 240964）

本法案旨在为球馆周边社区创建专用服务区，同时创建政府机构（即球馆服务区管理局），负责管理专用服务区。ArenaCo 将根据社区福利协议规定，每年支付相关费用，对球馆服务区管理局进行资助，不会从对区域内商户或居民征收的任何税项或进行的评估中筹集资金。球馆服务区管理局将负责制定交通管理计划，用于疏通球馆周边道路出现的拥堵，并鼓励民众使用公共交通工具。

请参见附件中的“球馆专用服务区”地图。

走廊税收增额融资区修正案（法案编号 240963）和走廊邻里关系改善区修正案（法案编号 240973）

《宾夕法尼亚州税收增额融资法》允许费城授权使用部分城市征收的税款支持发展和创造就业机会。同样，《宾夕法尼亚州社区和经济改善法》允许费城授权创建邻里关系或商业优化改善区，其中包含用于资助邻里关系改善和服务的商用物业特殊评估。

2015 年，市议会创建了市场东区走廊税收增额融资区和走廊邻里关系改善区，以推动市场东区的发展。两个区域都包括拟议的球馆地点。如果市议会批准拟议的球馆项目，球馆地点将位于市政府拥有的土地，因此不受税收影响。这些法案将球馆地点从现有的走廊税收增额融资区和邻里关系改善区中排除。

唐人街分区叠加（法案编号 240965）

本法案将为唐人街叠加新的分区，用于限制附近新建筑的规模和性质。

菲尔伯特街 (Filbert Street) 废除条例 (法案编号 240968)

该法案规定，10 号街和 11 号街之间的菲尔伯特街将拆除，为球馆提供空间。本法案允许根据街道部和水务部的协议，对路缘、人行道、入口、水/下水道管线、消防栓等进行改造。可回收的市政设备（如消防栓和路灯杆）将归还给市政府。

10 号街天桥条例 (法案编号 240969)

本法案授权使用更高的行人天桥替换 10 号街现有行人天桥。

请参见附件中的“10 号街天桥”图。

侵占和路桩条例 (法案编号 240970)

本法案授权在球馆周围的人行道上安装防护柱、种植箱、独立标志和自行车架。

请参见附件中的“提议侵占”图。

市场街东标志法规 (法案编号 240971)

本法案将修改费城分区法律，允许在球馆区域设置大型标志、独立标志、屋顶标志和全动态数字显示屏。

请参见附件“球馆区域总平面图”。

分区叠加条例 (法案编号 240972)

本法案将修改费城分区法规，为球馆区域设置特殊条款。

社区福利协议分配

SDA 条款清单附件 1

供款时间表

社区福利协议分配

唐人街及相邻社区投资 (2160 万美元)		
类别/组成部分	总计	付款计划
球馆专用服务区：为球馆区域的新专用服务区提供资金支持	1415 万美元	每年支付 70.75 万美元，为期 20 年；从 2026 财年开始
住房保障：支持唐人街一系列由城市协调住房项目，包括可负担住房保护、租金援助、老年人住房以及收入最多为地区中位收入 120% 的警察、护士、教师等的住房拥有支持	300 万美元	每年支付 100 万美元，为期 3 年；从 2031 财年开 始
营运冲击资金：为在球馆建设期间受影响的小企业提供补助资金	160 万美元	每年支付 40 万美元，为期 4 年；从 2026 财年开 始
新邻里安全分站：为新建分站提供资金，该分站将共同安置来自费城警察局 (PPD)、宾夕法尼亚州东南地区交通局 (SEPTA)、费城中心城区 (CCD)、Jeferson 等的公共安全人员	150 万美元	一次性付款 150 万美 元，于 2032 财年支 付

唐人街及相邻社区投资（2160 万美元）		
类别/组成部分	总计	付款计划
费城清洁走廊计划 (PHL/TCB) 扩展：与费城华埠发展会协调的成功费城清洁走廊计划项目拓展	125 万美元	每年支付 12.5 万美元，为期 10 年；从 2032 财年 开始
唐人街总体规划：为唐人街的综合总体规划工作供款，由市政府管理；总体规划将由唐人街社区与利益相关者共同负责，旨在解决交通、停车以及其他与社区日常运作和生活质量相关的问题	50 万美元	一次性付款 50 万美 元，于 2026 财年支 付
市场东区总体规划：为市场东区的综合总体规划工作供款，由市政府管理	50 万美元	一次性付款 50 万美 元，于 2027 财年支 付

全市投资（2840 万美元）		
类别/组成部分	总计	付款计划
<p>延长日/延长年（ED-EY）学校教育： 为弥合费城学生丰富性差距的标志性计划提供资金支持，支持双职工家庭子女通过免费的课前和课后托管，参加丰富的课外活动</p>	700 万美元	每年支付 头 6 年每年支付 10 万美元，接下来 8 年每年支付 80 万美元；从 2026 财年开始
<p>城市市政就业学院：为教育、培训、劳动力发展和商业发展提供支持，包括与球馆（直接和间接）、附属开发以及相邻社区持续的商业和商业活动相关的就业和签约机会。</p>	450 万美元	每年支付 22.5 万美元，为期 20 年；从 2026 财年开始
<p>商业准备计划：为商户提供帮助和支持，使其有能力竞聘与球馆及市场东区附属开发相关的工作；由多元化商会联盟领导。</p>	375 万美元	每年支付 62.5 万美元，为期 6 年；从 2027 财年开始
<p>公共交通补贴基金：在球馆活动（比赛、音乐会、家庭演出等）期间为宾夕法尼亚州东南地区交通局和港务局交通公司高速线的补贴和激励提供资金支持</p>	300 万美元	每年支付 100 万美元，为期 3 年；从 2032 财年开始

全市投资 (2840 万美元)		
类别/组成部分	总计	付款计划
76 人队比赛公立学校门票计划: 免费提供每场主场比赛的门票, 惠及传统公立学校和特许学校。	300 万美元	每年捐赠实物 (为期 30 年); 从 2032 财年开始
商业强化计划 (Power Up Your Business): 为参与商业强化计划的商户/企业家提供资金支持; 计划内容将展示文化能力, 可供英语能力有限人士阅读。	200 万美元	每年支付 20 万美元, 为期 10 年; 从 2026 财年开始
76 人队邻里篮球联赛扩展: 将 76 人队邻里篮球联赛次数增加至每年 10 场。	150 万美元	年度成本为 15 万美元, 为期 10 年; 从 2033 财年开始
商业障碍基金: 为汇集资源提供种子资金, 帮助小企业获得保险、担保、支付费用等, 获得与球馆及临近地区开发相关的工作; 与直接财务援助和技术援助相配合。	100 万美元	一次性支付 100 万美元; 于 2026 财年支付

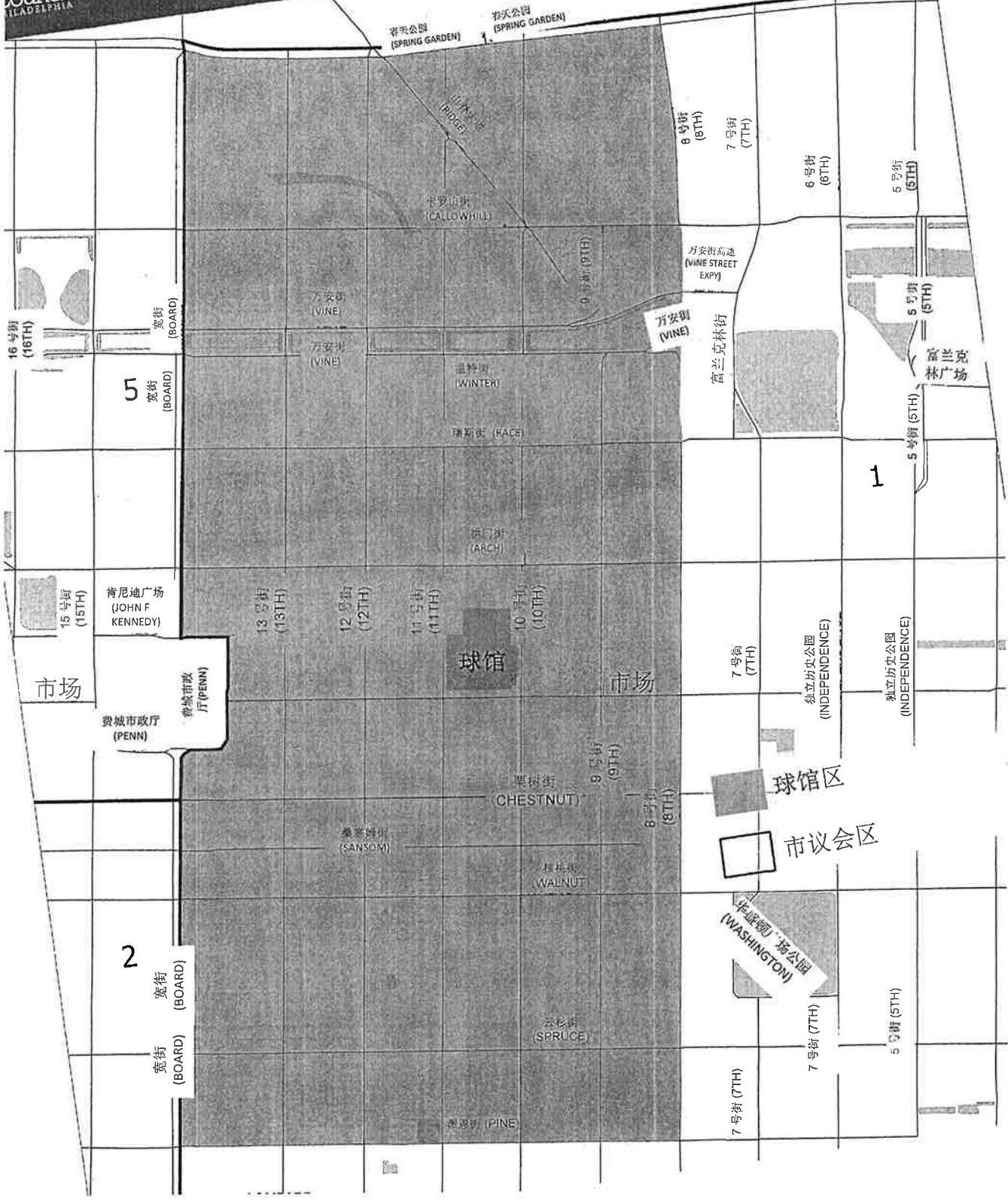
全市投资（2840 万美元）		
类别/组成部分	总计	付款计划
<p>高中生和大学生实习/就业通道：为来自弱势社区的高中生和大学生以及宾夕法尼亚州传统黑人大学（切尼大学和林肯大学）的大学生提供在 76 人队以及球馆运营的前台和后台职位实习和就业入职机会。</p>	100 万美元	年度成本为 10 万美元，为期 10 年；从 2033 财年开始
<p>社区使用球馆：社区每年可使用球馆（包括功能区和中庭区）举办 5 次活动。</p>	75 万美元	年度实物成本为 2.5 万美元，为期 30 年；从 2032 财年开始

社区福利协议：时间表

财政年度（财年）	按财年总计
2026 财年（2025 年 7 月 – 2026 年 6 月）	313.25 万美元
2027 财年（2026 年 7 月 – 2027 年 6 月）	275.75 万美元
2028 财年（2027 年 7 月 – 2028 年 6 月）	225.75 万美元
2029 财年（2028 年 7 月 – 2029 年 6 月）	225.75 万美元
2030 财年（2029 年 7 月 – 2030 年 6 月）	187.55 万美元
2031 财年（2030 年 7 月 – 2031 年 6 月）	285.75 万美元
2032 财年（2031 年 7 月 – 2032 年 6 月）	618.25 万美元
2033 财年（2032 年 7 月 – 2033 年 6 月）	430.75 万美元
2034 财年（2033 年 7 月 – 2034 年 6 月）	330.75 万美元
2035 财年（2034 年 7 月 – 2035 年 6 月）	230.75 万美元
2036 财年（2035 年 7 月 – 2036 年 6 月）	210.75 万美元
2037 财年（2036 年 7 月 – 2037 年 6 月）	210.75 万美元
2038 财年（2037 年 7 月 – 2038 年 6 月）	210.75 万美元
2039 财年（2038 年 7 月 – 2039 年 6 月）	210.75 万美元
2040 财年（2039 年 7 月 – 2040 年 6 月）	130.75 万美元
2041 财年（2040 年 7 月 – 2041 年 6 月）	130.75 万美元
2042 财年（2041 年 7 月 – 2042 年 6 月）	118.25 万美元
2043 财年（2042 年 7 月 – 2043 年 6 月）	93.25 万美元
2044 财年（2043 年 7 月 – 2044 年 6 月）	93.25 万美元
2045 财年（2044 年 7 月 – 2045 年 6 月）	93.25 万美元
计划总计（不包括实物项目）	4625 万美元
计划总计 + 30 年实物项目	5000 万美元

球馆专用服务区地图

Proposed Arena District



春花园 (SPRING GARDEN) 春花园 (SPRING GARDEN)

山姆街 (SANDY)

卡罗山街 (CALLOWHILL)

8号街 (8TH) 7号街 (7TH)

6号街 (6TH) 5号街 (5TH)

万安街 (VINE)

万安街 (VINE)

万安街 (VINE)

富兰克林街

富兰克林广场

5

宽街 (BOARD) 宽街 (BOARD)

16号街 (16TH)

温特街 (WINTER)

琼斯街 (RACE)

拱门街 (ARCH)

肯尼迪广场 (JOHN F. KENNEDY)

市场

费城市政厅 (PENN)

费城市政厅 (PENN)

13号街 (13TH)

12号街 (12TH)

11号街 (11TH)

10号街 (10TH)

球馆

市场

1

7号街 (7TH)

独立历史公园 (INDEPENDENCE)

独立历史公园 (INDEPENDENCE)

栗树街 (CHESTNUT)

桑索姆街 (SANSOM)

核桃街 (WALNUT)

球馆区

市议会区

2

宽街 (BOARD) 宽街 (BOARD)

9号街 (9TH)

8号街 (8TH)

云杉街 (SPRUCE)

松恩街 (PINE)

华盛顿广场公园 (WASHINGTON)

7号街 (7TH) 7号街 (7TH)

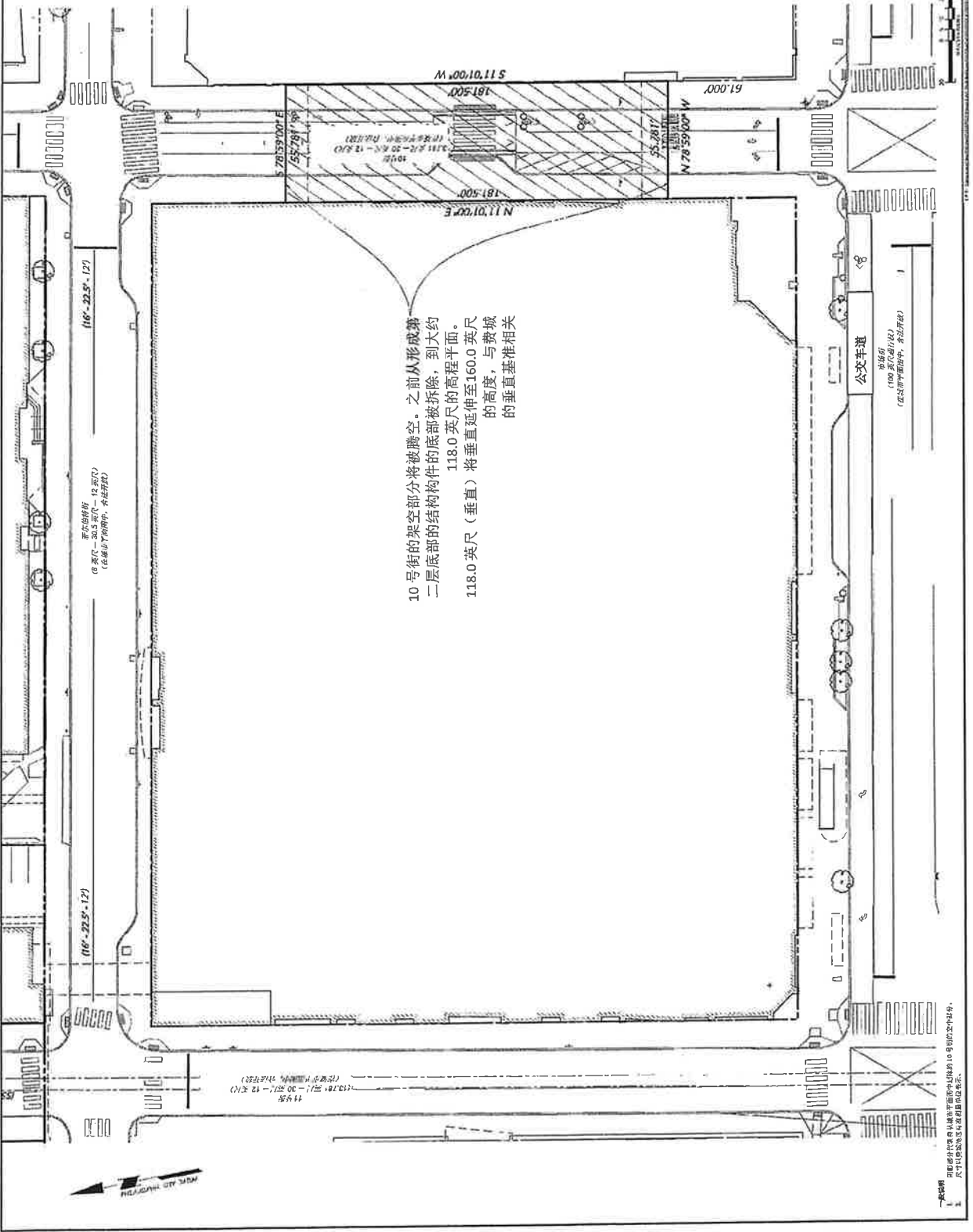
5号街 (5TH)

10 号街天桥图

LANGAN PROJECT NO. 22012501



LANGAN Langan Engineering and Environmental Services, LLC 11700 Woodloch Forest Drive Pittsburgh, PA 15244 T: 724.846.6800 F: 724.846.6801 www.langan.com	
项目	76 PLACE CBL 房地产项目
日期	2014年10月15日
工程	VA102
客户	76 PLACE CBL 房地产开发商
日期	2014年10月15日
工程	VA102
客户	76 PLACE CBL 房地产开发商



10号街的空架部分将被腾空。之前从形成算
 二层底部的结构构件的底部被拆除，到大约
 118.0英尺的高程平面。
 118.0英尺（垂直）将垂直延伸至160.0英尺
 的高度，与费城
 的垂直基准相关

1. 本图显示的空架部分，是在假设所有结构构件均被拆除至10号街路缘石以下。
 2. 所有尺寸均以英尺和英寸表示。

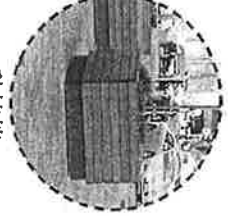
拟议占用设施图

比例 1:80

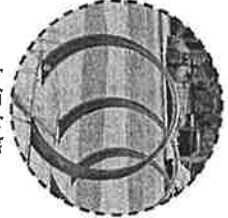
占用设施附件

附件 (如引入时所示)

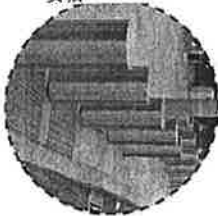
种植箱



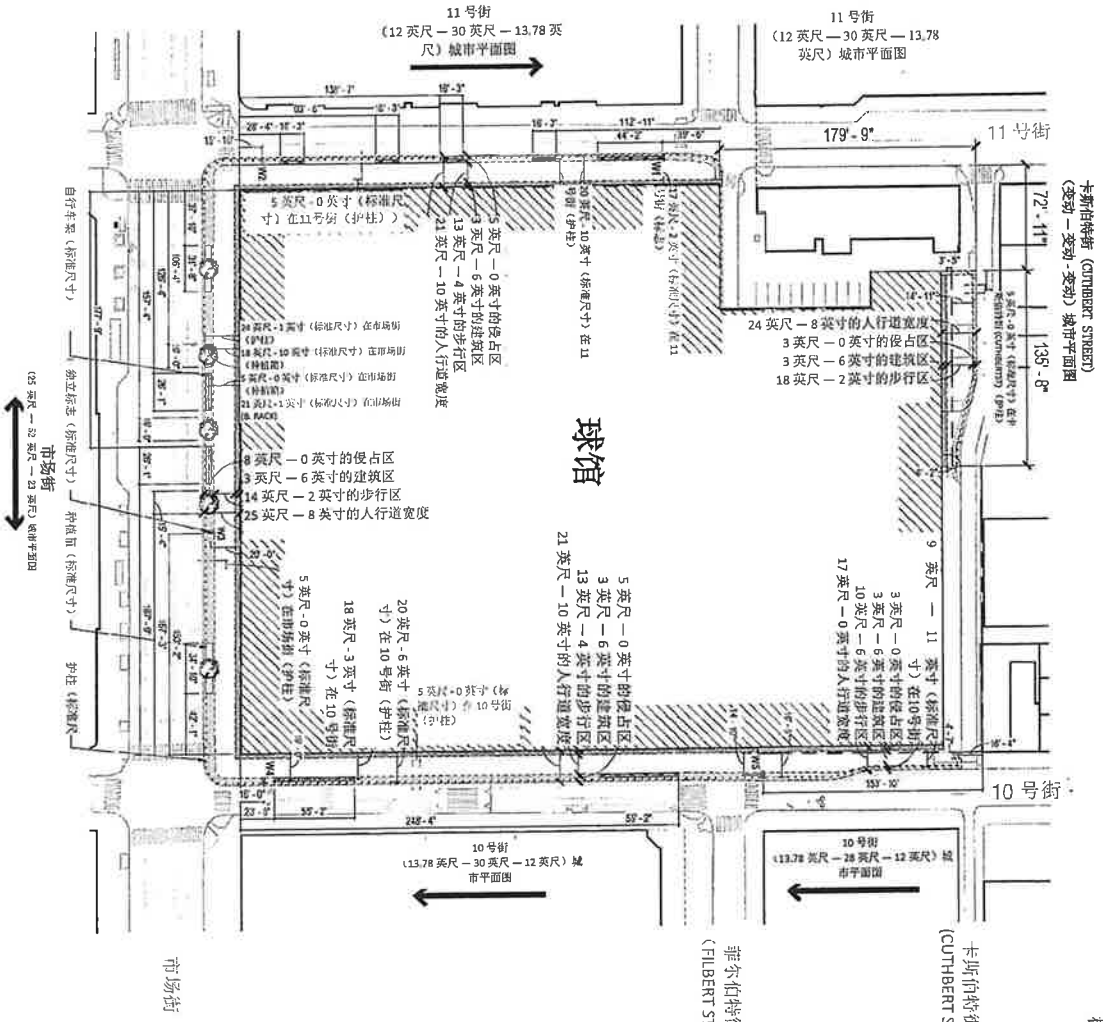
自行车架



护柱



独立标志



机密 专有信息 草稿 - 切步 & 机密

图例

- 护柱
- 侵占区
- 建筑区
- 种植箱
- 自行车架
- 独立标志
- W1: 4'-6" x 2'-2" x 10'-0"
- W2: 4'-6" x 2'-2" x 10'-0"
- W3: 4'-6" x 2'-2" x 10'-0"
- W4: 4'-6" x 2'-2" x 10'-0"
- W5: 4'-6" x 2'-2" x 10'-0"

- 注
1. 城市平面图中注明街道名下人行道和街道宽度为现有人行道和街道宽度
 2. 侵占区域的概念布局, 确切位置待随设计进展而变化



费城

球馆区域总平面图

附件 A

76Place 总平面图 — 宗旨声明

根据费城城市规划委员会关于总平面图提交文件的指导方针，76Place 总平面图提交文件已准备就绪。

76Place 由 CBL Real Estate, LLC (以下简称“开发商”或“CBL”) 开发，其中包含一座拥有 18500 个座位 (但不少于 17000 个座位) 的球馆 (以下简称“球馆”)。开发地点位于费城市中心市场街与 Cuthbert 街以及 10 号街和 11 号街之间。

CBL 为费城 76 人队 NBA 特许经营所有权集团的关联公司，其设立具有战略意义，用于满足 76 人队的住房需求，重点工作为开发提议的 76Place 球馆。

球馆将取代现有时尚区购物中心 (简称“购物中心”) 在 10 号街和 11 号街之间的部分 (从市场街延伸到菲尔伯特街)，以及 10 号街和 11 号街之间前灰狗巴士终点站 (从 Cuthbert 街延伸到菲尔伯特街的区域) (简称为“场地”) 正如预期的那样，球馆非常先进，将作为 NBA 球队费城 76 人队的新主场。球馆还将作为音乐会、家庭表演、喜剧表演、业余体育活动、社区活动、私人活动等等的举办场所。购物中心的其余部分虽然未纳入本总平面图提交文件，但与球馆开发有关，将被重新定位为充满活力的多功能娱乐区，其租户与球馆和周边社区相辅相成。

场地位置独特，将能够利用现有的交通和停车基础设施，为往返球馆的顾客提供多种选择。位于现有宾夕法尼亚州东南地区交通局 Jefferson 车站上方的位置可通往多样化的强大公交网络，其中包括通往港务局交通公司高速线的宾夕法尼亚州东南地区交通局区域铁路、地铁和公交车，以及 NJ Transit 公交车。场地附近的现有停车设施中设有 9000 多个停车位，可在预计的活动时间内提供充足车位。

开发商对社区做出承诺，致力于为所有费城人打造一座世界级的球馆，使其影响力远超球馆的物理边界。CBL 承诺根据社区福利协议投资 5000 万美元，这是费城同类项目中投资额最大的项目，旨在促进和发展球馆周围的社区。CBL 还认可并理解《费城法典》第 17-1600 章规定的经济机会计划 (“EOP”) 的关键作用，以及为费城地区少数族裔以及由女性创办的企业提供机会的重要性。因此，该项目将致力于实施 EOP，为所有参与该项目的人提供有意义的示范作用，并进一步提供多样化的劳动力。

CBL 期待与费城城市规划委员会合作，完成项目总平面图的审查和批准，此项目将是该市的决定性项目。

拟议总平面图

比例 1:80

附件 (如引入时所示)

地块	185,558 SF
最大地块面积:	
球馆	
最大总建筑面积:	1,126,000 SF
最大高度 (街道上方):	220'-0"*
可容纳人数 (预计的):	18,500
10号街桥	
最大总建筑面积:	14,000 SF
最大高度 (街道上方):	122'-9"*
总计	
最大总建筑面积:	1,140,000 SF
最大容积率:	614%

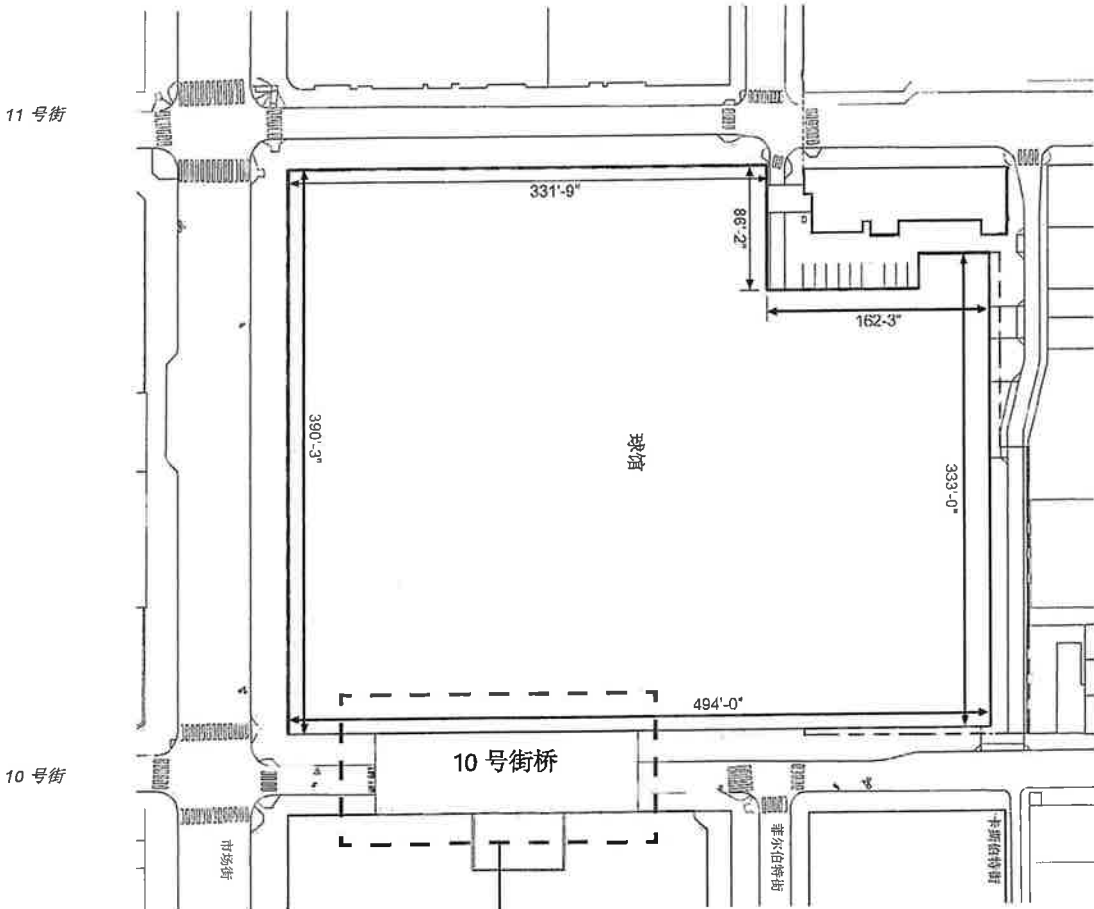
费城

法案 240971 (续)

所有尺寸均为近似值

*假设街道高度尺寸为0英尺—0英寸 (不包括城市基准)

76 PLACE
of Market East



最大可占用面积 = 100%

员工停车场
 • 球馆: 120 个空间
 • ADA 比率: 20 个空间 + 1 个, 每 100ppi 超过 1000

零售及餐馆
 • 最小 10000 平方英尺

请参阅“拟议体量10号街购物中心桥”

允许的外部标牌最大面积*

位置	最大标牌 (平方英尺)	最大单个标志 (平方英尺)
市场街	15000	10000
10号街	11000	10000
11号街	11000	10000
卡斯伯特街	11000	10000



* 不包括屋顶和命名权标牌



提议体量 — 10号街桥购物中桥

比例 1:40

附件 (如引入时所示)

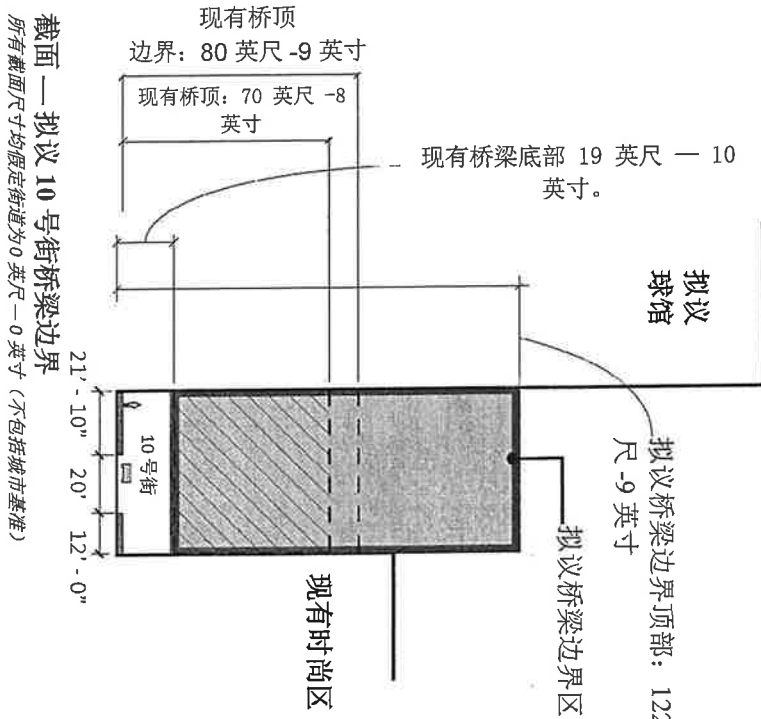
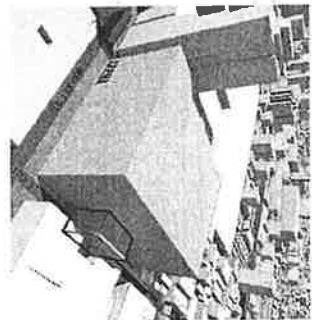
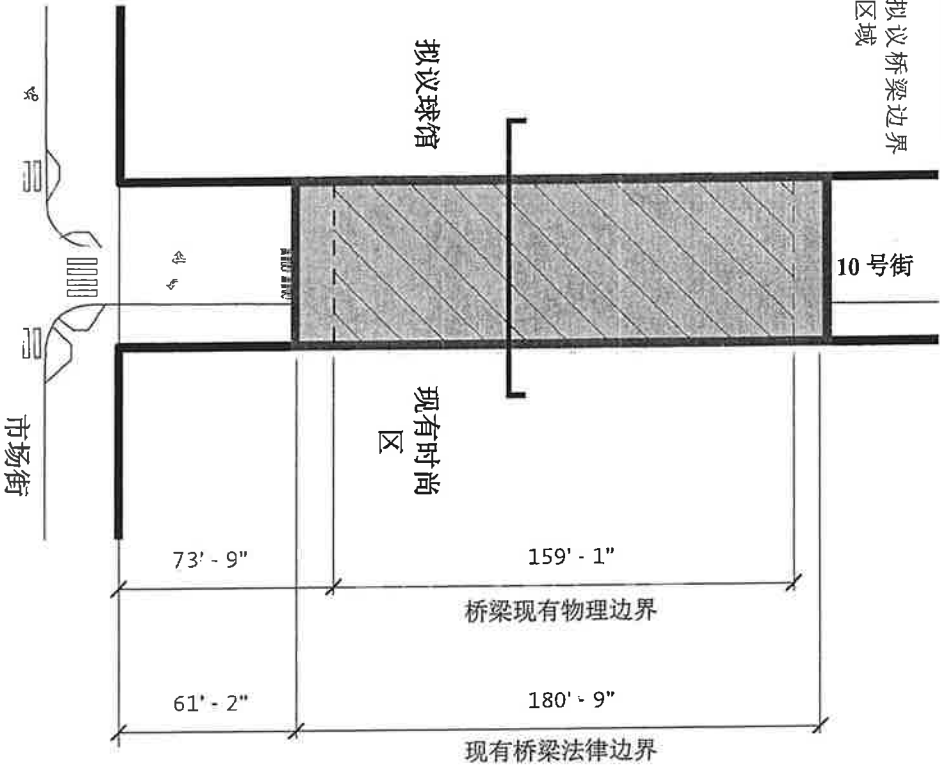
-  现有桥梁区域
-  提议桥梁边界区域

费城

法案 240971 (续)

计划 — 提议的 10号街桥梁边界

76 PLACE
of Market East



截面 — 提议 10号街桥梁边界
所有截面尺寸均假定街道为 0 英尺 - 0 英寸 (不包括城市基准)

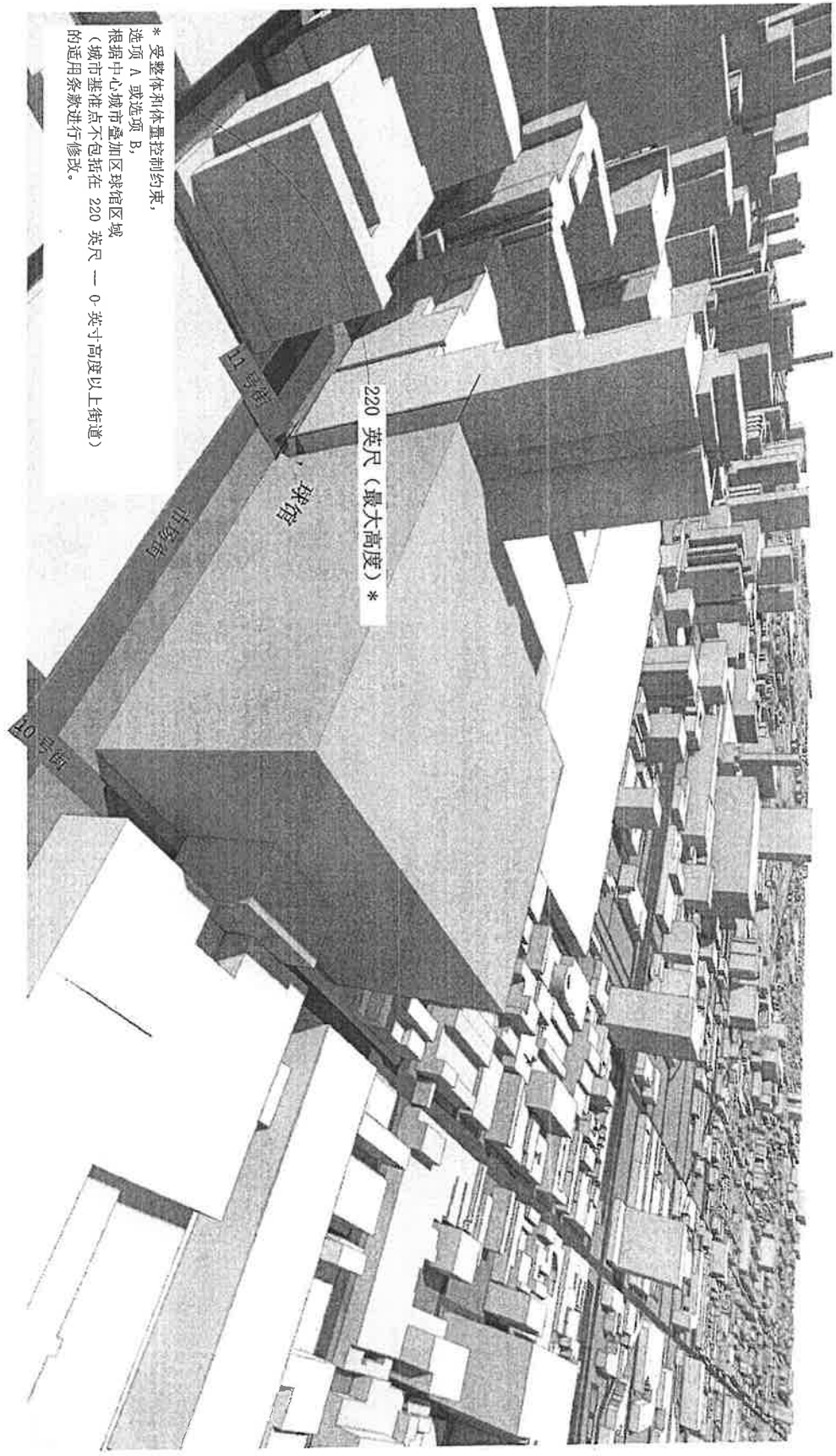


提议体量 — 球馆

附件 (如引入时所示)

费城

法案 240971 (续)



* 受整体和体量控制约束, 选项 A 或选项 B, 根据中心城市叠加区球馆区域 (城市基准点不包括在 220 英尺 — 0-英寸高度以上街道) 的通用条款进行修改。

76 PLACE
of Market East

拟议现有场地装载 (比街道低两层)

比例 1:80

附件 (如引入时所示)
卡斯伯特街
(CUTHBERT ST)
(上方)

菲尔伯特街
(FILBERT ST.)
(上方)

费城

法案 240971 (续)

76 PLACE
of Market East

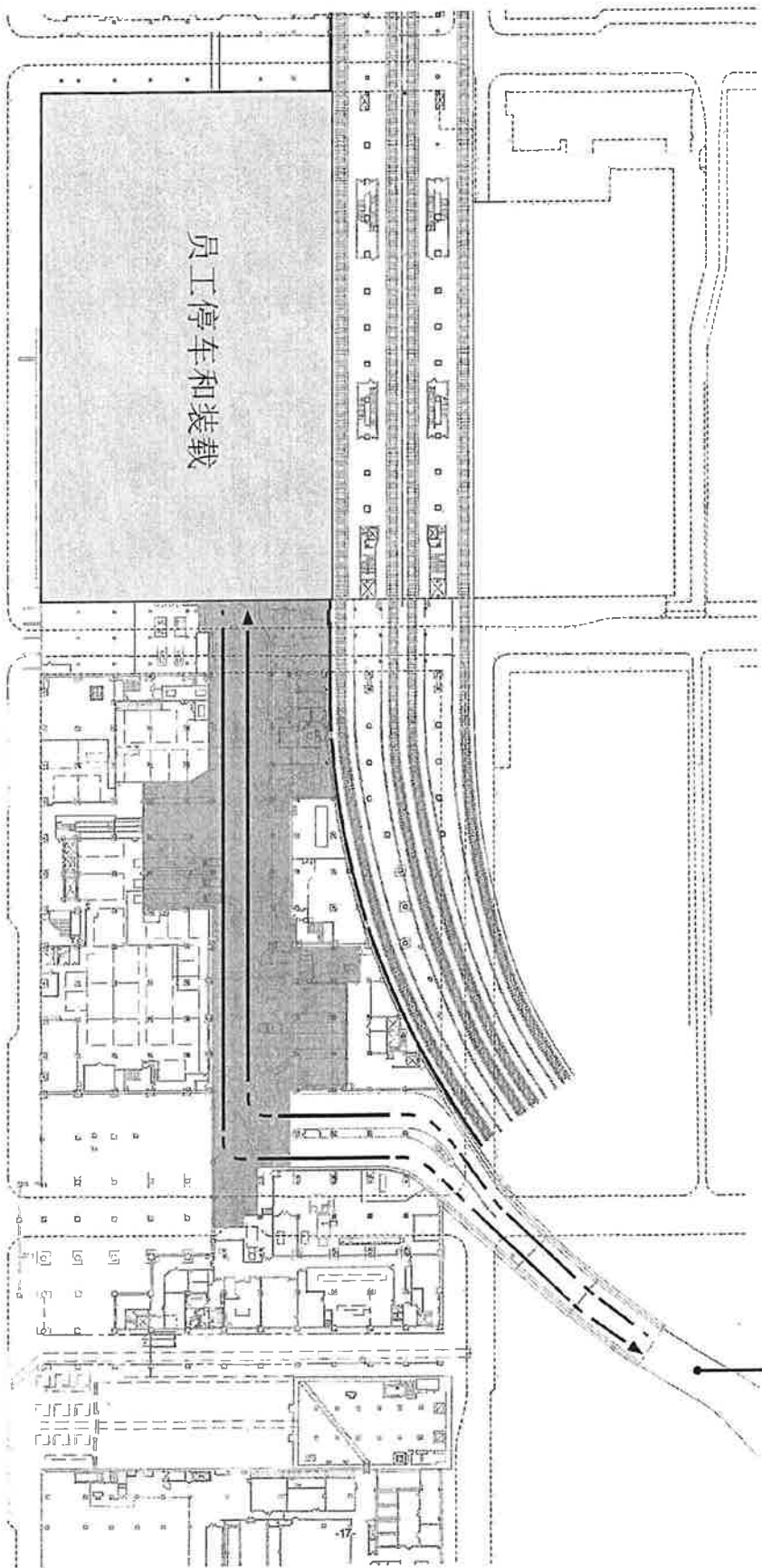
市场街 (上方)

11号街 (上方)

10号街 (上方)

9号街 (上方)

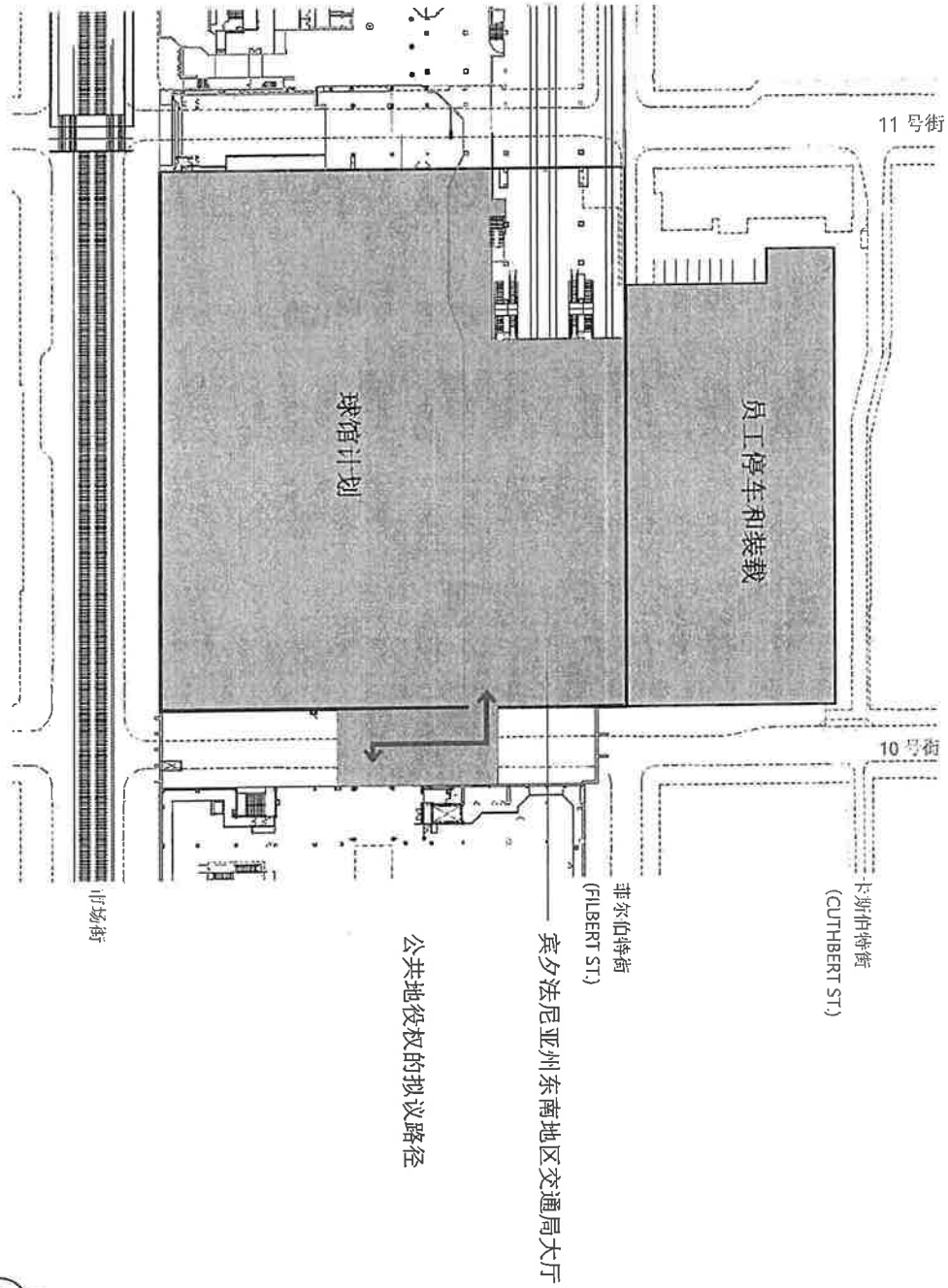
通往拱门街 (ARCH ST) 的现有出入口



流通轨道 — 宾夕法尼亚州东南地区交通局大厅（比街道低一层）

比例 1:80

附件（如引入时所示）



费城

法案 240971 (续)

76 PLACE
at Market Center

