



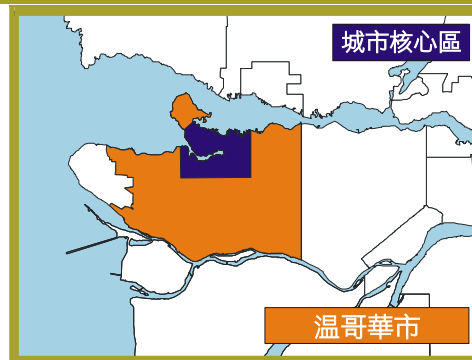
第一期通訊

第一步：了解今昔

城市核心區的工作職位及經濟土地用途規劃

重點

- 溫哥華市政府現正進行一項重要研究，以確保我們有土地配合城市核心區（Metro Core）未來的職位增長及經濟活動。
- 本通訊為這項研究的第一步，提供有關城市核心區經濟的重要背景資料。
- 在以後各期的通訊中，我們會提供增長預測、土地用途問題以及更改土地用途方案的資料，並會讓大家發表意見。



提供土地以配合職位持續增加？

市政府現正就城市核心區未來 25 年的土地用途需要，進行一項大型的檢討，目的為確保有足夠的土地供應及運輸能力，供未來職位增長之用。

1991 年的 *中央地區規劃*（1991 *Central Area Plan*）在過去 15 年為土地用途起著引導的作用，其間的種種成就和挑戰，使當局覺得有需要進行這項研究。*中央地區規劃*土地用途架構具有雙重目的：

- 締造一個更有生氣和更適宜居住的市中心，及
- 讓更多人居住在工作地點附近以及將職位集中在公共交通設施方便的地點，使房屋、職位及運輸能夠較均衡發展。

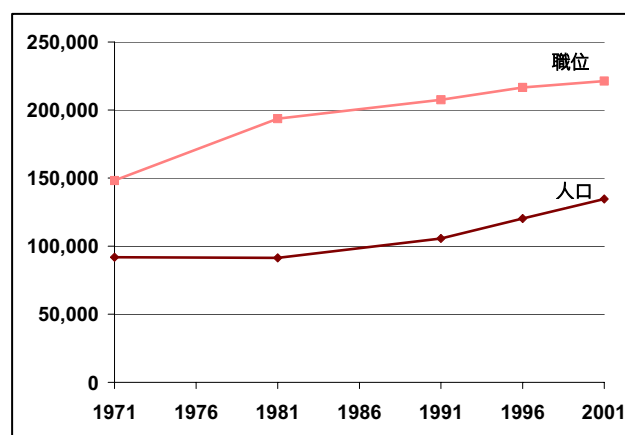
自該項「規劃」獲批准以來，已收到多項成效：

- 在「規劃」指定的住宅區及混合用途地區內的人口有所增長，並且較預期的為快。
- 職位亦續有增長，特別是在指定作為商業及工業／服務行業發展的區域。
- 大部份的城市核心區居民均在區內工作，因此雖然有更多市民前來中央商業區（Central Business District，簡稱 CBD），但進入區內的車輛反而更少。

不過，隨著住宅區的發展變得如此成功，在劃為增加就業機會的地區進行住宅發展的壓力，亦因而產生。

過去 15 年來，為了令到「規劃」能夠依循正常的軌道而行，市議會曾經多次作出政策上的修訂，以確保撥地予新的住宅發展計劃的同時，不會造成供未來職位增長之用的土地出現不足的情況。

最近期的情況是，市議會於 2004 年採取一項臨時政策，對 CBD 區內及毗鄰地區的新住宅發展計劃加以限制。這項暫停行動將一直繼續，至少會維持到「城市核心區的工作職位及經濟土地用途規劃」確定整個城市核心區的長期土地用途需求為止。



現時城市核心區的職位及人口增長情況，已經將兩者之間的差距收窄。

回顧過去，展望未來

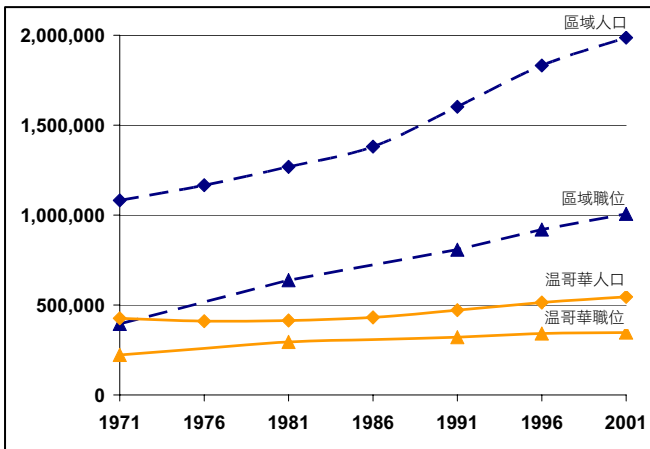
在制定未來的土地用途之前，我們需要先行對我們目前的情況，以及我們怎樣達致今天的局面，有一個基本的了解。這正是「**城市核心區的工作職位及經濟土地用途規劃**」的第一步——「了解今昔」的目的。

一項詳細的研究提供了不少有關城市核心區的新資料，令我們對該區的經濟有新的了解。

本通訊的其餘部份，是第一步行動的研究結果摘要，彙分為三個基本的主題。（欲參看載列詳細數據的資料文件，請瀏覽 www.vancouver.ca/corejobsresearch）

1. 城市核心區在一個日益發展區域中擔當著重要的經濟角色

大溫哥華區域的發展一日千里。不論在郊區、城市抑或是城市核心區，職位及人口均有長足的發展。

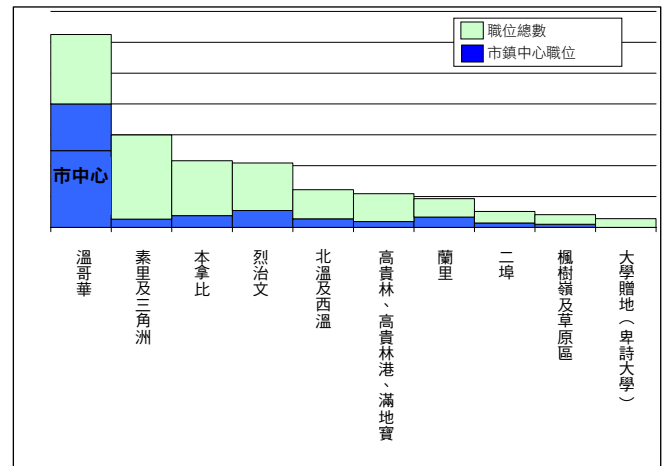


區域及城市的職位，隨著人口的增長而增加。城市在區域內所佔的面積，較30年前的為小。

郊區的人口增長速度，一直較城市的為快，因此職位的增長情況亦相同，這是因為很多的職位直接與服務居民有關（例如商店、學校）。雖然如此，城市中每100名居民即有65個職位，而區域的其他地方則有45個職位。

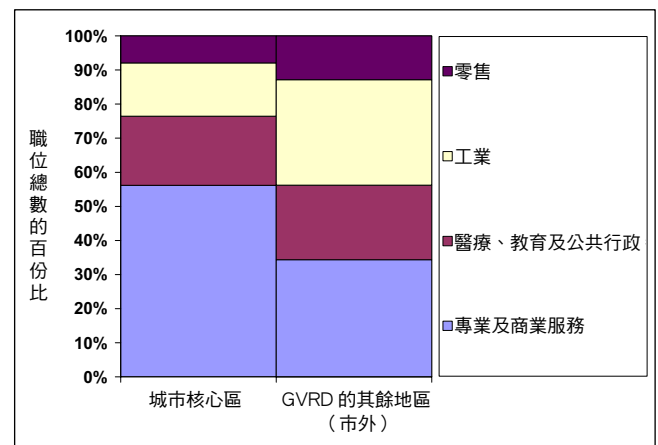
城市核心區本身提供超過200,000份職位，一直是區域的主要職位集中地，亦是區域內的主要辦公室地點，超過一半的辦公室均位於市中心半島。

城市核心區在城市中亦佔著舉足輕重的地位。雖然核心區只佔城市人口的四分之一，卻擁有整個城市的三分之二的職位。



城市核心區仍然是大溫區域內職位最集中的地方。

城市核心區亦是區域內一個擁有特殊經濟模式的地區。在核心區內，超過半數的職位屬於專業及商業服務類；而其他的地區則只有三份一的職位屬於這個組別。



與大溫區域內其他的地區比較，城市核心區的經濟架構較為特別——核心區內的专业及商業服務職位佔極大的比例。

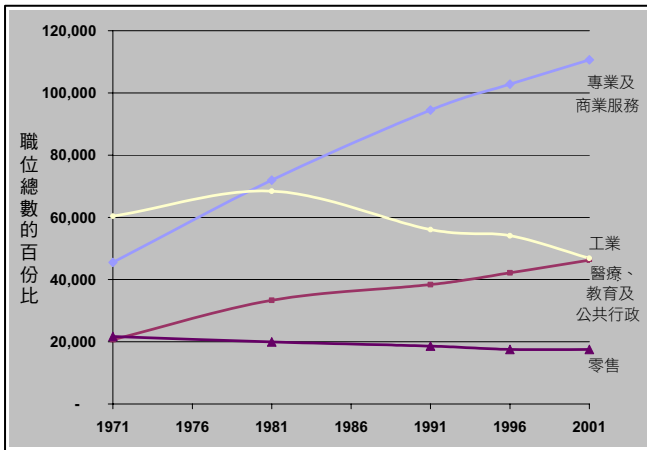
此外，當我們將區域內所有的專業及商業職位加起來，便會發現很大部份的職位都是位於城市核心區內。這些職位包括法律、電腦系統設計、軟件出版、金融、酒店，以及電影和影帶等。

2. 城市核心區的經濟正不斷發展、轉趨多元化及演變中

城市核心區的職位數目在過去 30 年整體上有所增加的同時，其經濟結構亦不斷轉變，而不同的經濟行業又有不同的進展：

(a) 專業及商業服務

絕大部份的職位增長均在專業及商業服務方面，目前大部份的職位都屬於這個類別。現時城市核心區內這個類別中最大的三個行業為：金融、酒店及餐廳，以及專業／科學／技術（包括法律及電腦系統設計）。



專業及商業服務乃城市核心區內發展最迅速的行業。

(b) 醫療、教育及公共行政

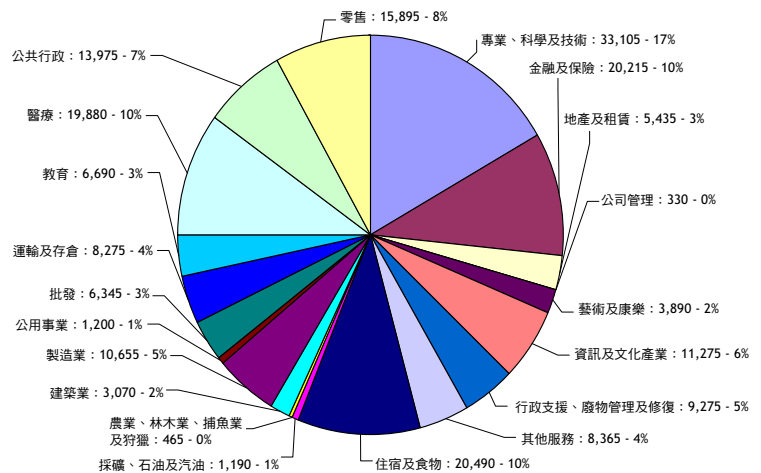
在醫療、教育及公共行政組別方面的職位亦有增加。醫療是目前最大的個別行業之一。公共行政亦是一個重要的僱主。教育的範圍雖然較為狹窄，但發展卻極為迅速。

(c) 零售

零售業的職位由 1971 年至 1996 年一直下降，然後漸趨平穩。這行業的職位流失主要是由於市中心的百貨公司結業。事實上，市面零售商店的職位是有所增加，例如服裝店及鞋店。

(d) 工業

工業職位的數目亦有下降（例如製造、運輸／鐵路、批發）。不過，市場上仍有很多工業職位。舉例來說，製造業有超過 10,000 個職位，主要集中在市中心半島以外的工業區；而在製造業內，若干類的活動更出現職位增加的情形。

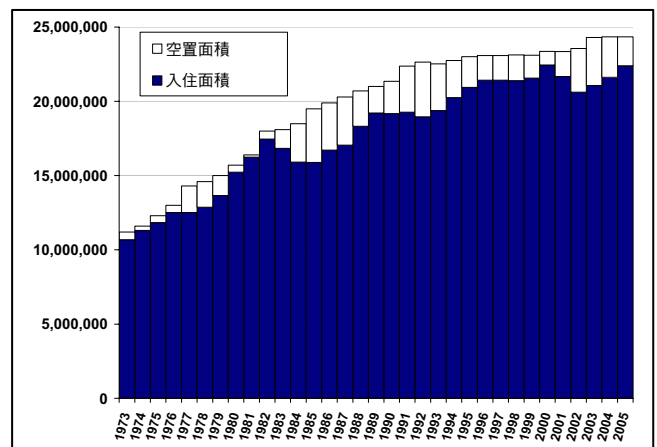


城市核心區的職位，分佈在各個不同的經濟行業內。

儘管城市核心區內有過半數的職位屬於專業及商業服務類別（圓形分格統計圖表的右面），但職位亦算是橫跨多種經濟活動。按照加拿大統計局（Statistics Canada）目前的 22 個經濟行業來分析，職位的分佈極廣，由專業／科學／技術、酒店、金融、藝術、醫療、製造、資訊、教育到零售都有空缺。

3. 所有城市核心區均有其特有的職位類別，都趨於多元化和不斷增加，並會因應情況而加以改變

城市核心區內的三個就業分區中，以市中心擁有最多的職位（參看下頁地圖），分區內有 140,000 個職位，佔城市核心區內全部職位的六成。隨著專業及商業服務的職位有所增加，供這些職位的員工工作的辦公室數目亦大增。



專業及商業服務職位的增長，令到市中心辦公室的數量亦隨之上升。

發展商通常都是週期性地興建辦公室，每當辦公室的出租率高（低空置率）及租金上升時，大型的新辦公室大樓才會投入市場。

最新的情況是，自 2000 年以來，在市中心、傳統的中央商業區，以及原本是貨倉區的耶魯鎮（Yaletown）內，已興建接近二百萬平方呎的辦公室。



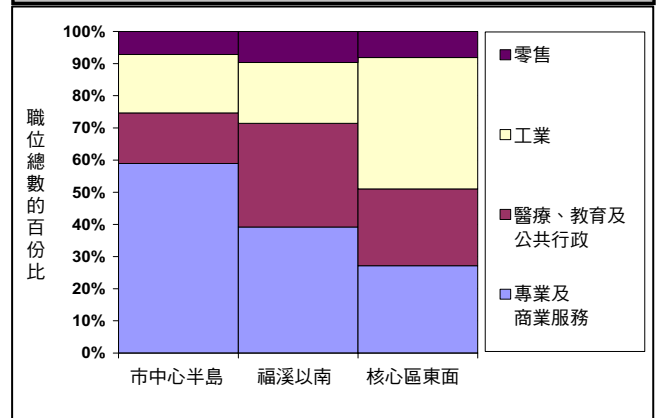
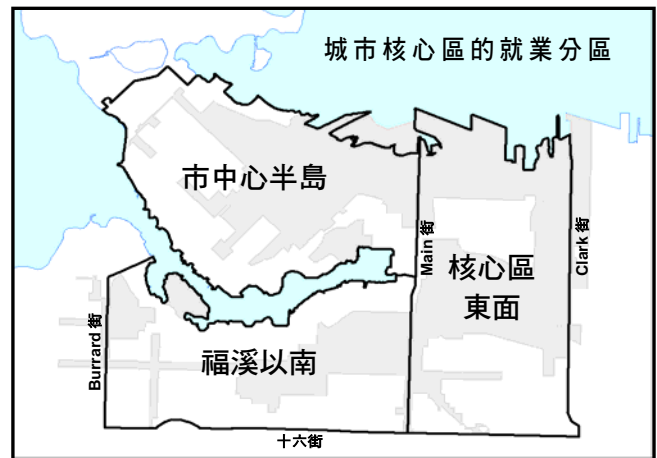
這幢新辦公室大樓的租戶包括會計師樓及其他的商業服務，同時又有一間由本拿比遷來市中心的電腦遊戲公司，在此設立總部。

此幢位於耶魯鎮的新辦公室大樓的租戶包括聯邦政府、一間由北岸搬遷至此的軟件公司以及一間林木公司的總部。



市中心是擁有最多職位的地區，而最主要的類別是專業及商業服務，但其他每一個城市核心分區亦有其獨特的職位類別：福溪（False Creek）以南的主要類別為醫療及市政事務，而核心區東面則為工業類。除了這些類別外，每一個分區的職位類別組合亦有分別。

所有分區的專業及商業服務職位均有增加，以致出現混合的活動，例如工業區內的視聽業和製造業混雜共存。



三個城市核心分區各有獨特以及多樣化的職位類別組合。

下一步會是甚麼？

第一步的工作，已透過回望過去 30 年的趨勢如何影響我們達到今天的境況，向大家提供背景資料。第二步的工作正在進行中，就是展望未來 25 年關於職位增長和土地供應的方案。我們亦會在進行這一步時檢討運輸的能力。這樣，我們便可以確定是否有問題需要透過更改土地用途及 / 或提供運輸基礎建設來解決。

以後的通訊及開放日將會為大家分析研究結果及提出問題供大家發表意見，請繼續留意。我們的職員亦可作出安排，與商業團體和社區小組會面。一個由商界、發展商、地產界及運輸界組成的諮詢委員會，亦會開會交流意見。

資料來源 / 聯絡方式

數據來源：(a) 區域、市區及城市核心區的人口和職位：2001 年加拿大人口普查；(b) 其他城市和市中心的職位：2001 年大溫哥華地區（GVRD）；(c) 市中心辦公室空間：2005 年溫哥華市政府及 Colliers。

本通訊由溫哥華市政府印製，作為「城市核心區的工作職位及經濟土地用途規劃」的一部份。欲知進一步的資料，請發電子郵件至 corejobs@vancouver.ca 或瀏覽網址 www.vancouver.ca/corejobs。