

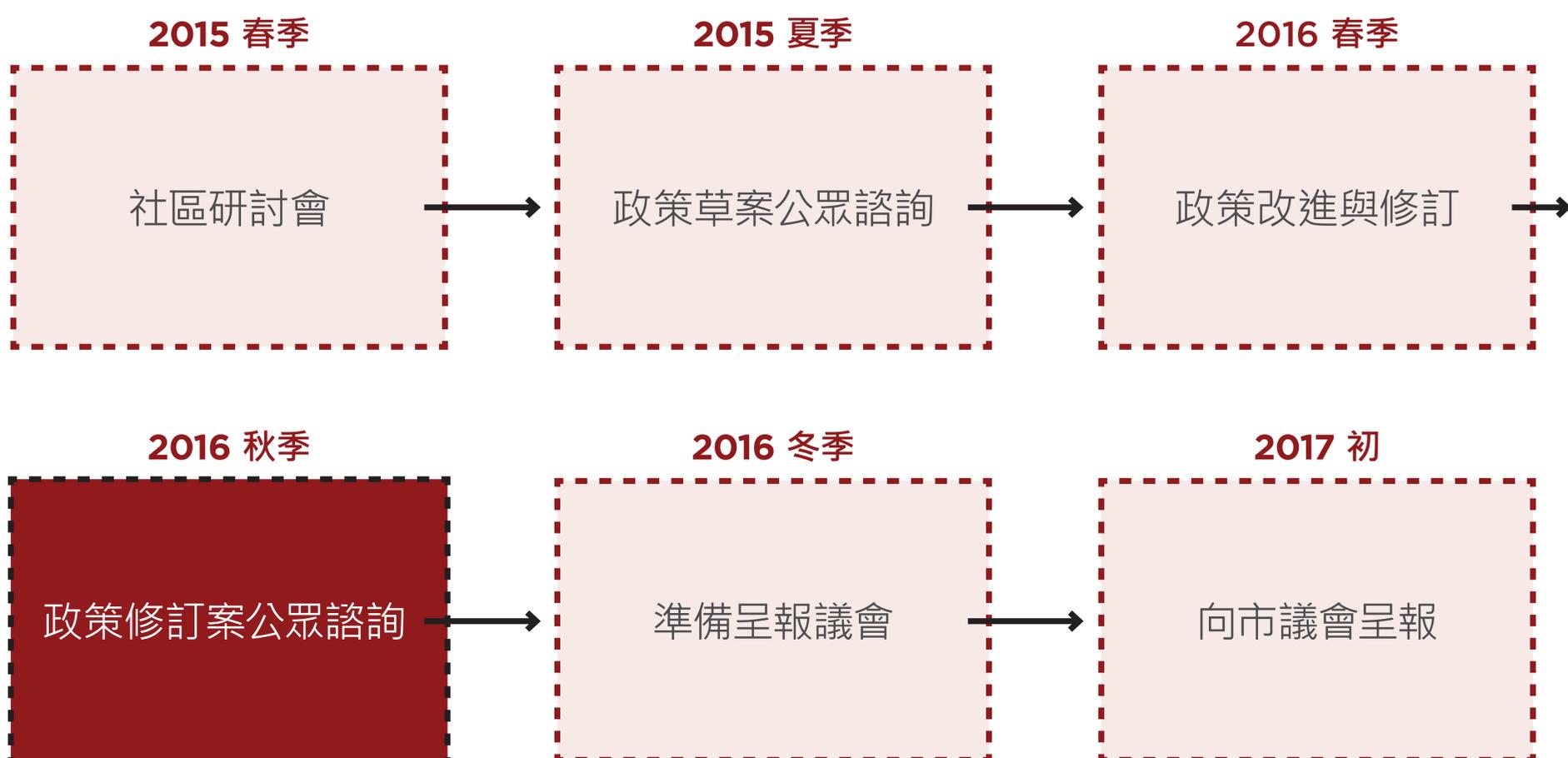
華埠經濟振興及發展政策檢討

開放日的內容：

溫哥華市的職員正在準備更新華埠經濟振興行動計劃給市議會，這是三年檢討的一部分。

在檢討裡，職員準備提出一些調整：包括改善新發展項目的型式、澄清可達到的建築密度、保護社區傳統特色、以及鼓勵更多用途發展以支持華埠的經濟。

公眾諮詢之後，工作人員會在2017年提交報告到市議會。



★ 現階段

市中心東端社區計劃



市中心東端社區計劃已經包含一系列指引華埠發展的政策：

6.3.1 經濟振興：

加快實施華埠經濟振興 (CERS) 三個策略方向：

1. 發展興旺的商務區
2. 復興歷史街區
3. 激活公共空間

6.3.2 商業發展：

通過經濟振興，保留主要的零售和商業特色，以旅遊和居民為導向的商品及服務、餐飲、和辦公室。

6.3.3 住宅發展：

通過適合於華埠的新型綜合發展項目鼓勵住宅，同時加強該地區現有的特色。

6.3.4 社團傳統建築：

爭取利用修復華裔社團以及宗親會擁有的傳統建築（華埠社團傳統建築），作為振興華埠過程中重要的社區以及文化支柱。

6.3.5 公共空間：

通過一系列公共場所改善以提高公共場所質量、改善公共設施、以及創造充滿活力的公共空間。

6.3.6 重要文化支柱：

為社區重要文化支柱提供支持，例如中山公園、中華文化會館、以及華埠社團傳統建築。

7.3.1 建築高度：

保持歷史區域高度審查的決定：在華埠地區的最大高度應為：

- HA-1: 50 - 75 英尺
- HA-1A: 90英尺，更改土地用途為120 - 150英尺，根據現場環境、城市設計、和公共利益而具體實施

7.3.2 建築密度：

通過審查場地的特定背景、歷史保護考慮、以及城市設計來確定最大密度。

華埠社區計劃



華埠社區計劃通過以下要點以平衡社區振興與保護傳統特色目的：

- 保護傳統建築, 支持文化和可負擔住宅項目
- 吸引新居民支持本地商戶
- 改善公共環境, 刺激經濟發展

2012年7月溫哥華市議會通過了華埠社區計劃以及華埠經濟振興行動計劃。

華埠願景: 一個商業、社交及文化活動的中心點, 以外觀環境能夠展示其歷史, 能夠滿足居民、青少年及訪客的不同需要。

華埠經濟行動計劃更新



保護傳統建築, 支持文化和可負擔住宅項目:

- 投資了210萬元, 通過等額補貼計劃對35個項目進行必要的維修
- 批准了華埠會館傳承計劃, 承諾為該計劃投入360萬元, 其中包括40萬元作為技術研究以及建築潛能投資
- 為社團舉行了6次建築潛能研討會
- 促進卑詩省對長者住房和非物質文化資產的研究
- 下一步: 支持華埠會館傳承計劃第一階段的實施
- 下一步: 繼續探索長者住房的融資和合作機會



吸引新居民支持本地商戶:

- 批准了6個新的綜合用途項目
- 批准了550個新住房單元 (包括22個長者住房單元)
- 維持空置店面數目穩定, 新的商業空間現正上市
- 下一步: 改善發展政策, 繼續支持振興計劃



改善公共環境, 刺激經濟發展

- 支持青年文化計劃以鼓勵長者參與
- 投資超過70萬元用於改善公共空間
- 下一步: 將血巷廣場重新設計項目的經驗應用於華埠的歷史街巷
- 下一步: 繼續制定社區經濟發展策略, 支持本地商業, 開始研究傳統商業。

調整發展政策



市府工作人員正在提議改善華埠的發展政策，以更好地平衡社區振興和保護傳統的目的。

調整發展政策目的:

- 重申市議會的政策, 平衡保護傳統建築和振興的需要
- 確保新建築更切合華埠特色
- 澄清可達到的建築密度

華埠的變遷

華埠正在經歷一個增長和經濟振興的時期。新居民和新商鋪遷入華埠，增加社區的活力。然而，變化的速度也導致房地產過熱。展望未來，許多因素會繼續推動華埠住宅和商鋪的需求。這些因素包括人口增長，高架橋土地的再開發，和在附福溪平地的新聖保羅醫院。社區對華埠傳統特色逐漸流失表示關注。



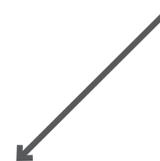
振興經濟： 新的商業進駐華埠促進當地經濟振興



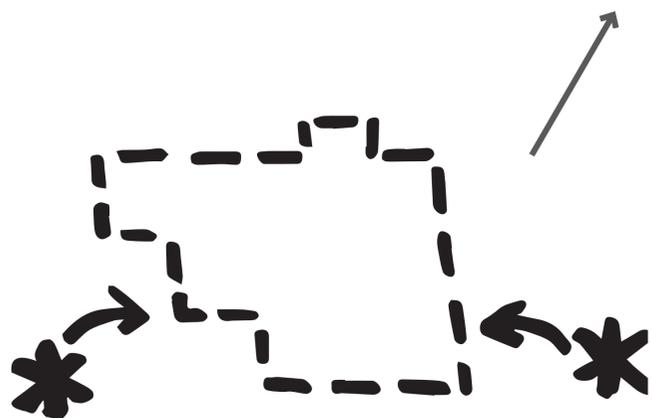
新居民： 隨著新居民遷入并帶旺當地社區，華埠正在經歷增長期。



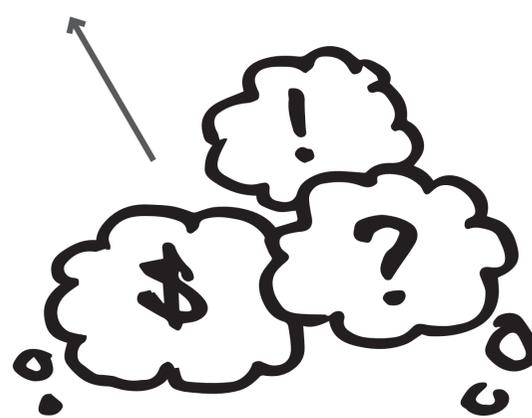
特色： 社區對華埠正在失去特色表示關注。



調整發展政策



高需求： 人口增長正在推動住房和商業空間的需求。新的聖保羅醫院以及福溪高架線改造計劃將進一步加強需求。



投機： 過快變化的步伐導致對該地區在密度、土地買賣有不切實際的期望。

調整發展政策

現在的情況

建議的改善

建築密度

缺乏密度限制導致建築物的樓底高度低，居住舒適性差，以及缺乏帶閣樓商鋪。
新建築與華埠的規模和特點不相容。

引入最大密度和樓層數量的限制，以明確可實現的樓面面積。
保留最大高度的限制。

土地用途

樓下零售樓上住宅的樓宇不是華埠傳統特色的一部分，傳統的華埠有更多樣化的、帶有小型商業的土地使用方式。

通過要求二樓為非住宅用途，鼓勵更傳統的使用方式[提供社會房屋(長者住房)的情況除外]。

新發展項目(更改土地用途)

更改土地用途的項目被視為不適合本地區規模，而且其所提供的公共利益少於預期。

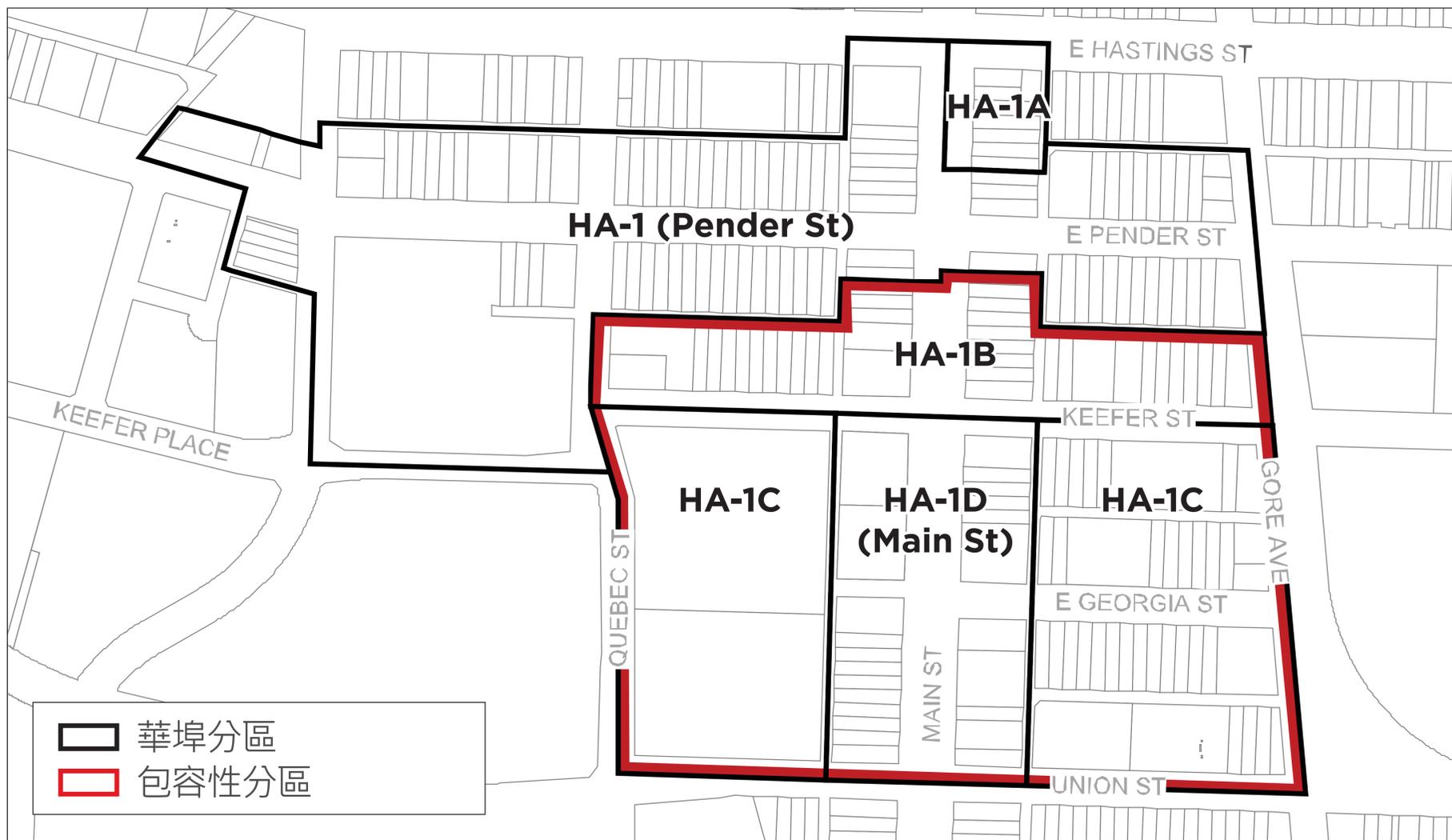
更改土地規劃政策，劃分一個包容性的區域，新發展必需提供社會房屋(長者住房)。

傳統建築

整體上的華埠特色流失。

加強保護傳統建築。

政策修改概要



澄清可達到的建築密度、建築高度維持不變

- HA-1區(片打街)一般要求: 建築面積比3.75, 5層, 50英尺高
- HA-1區(片打街)有條件下要求最高建築面積比5.45, 7層, 75英尺高
- HA-1A, 1B, 1C, 和1D區: 最高建築面積比6.05, 8層, 90英尺高
- 引入最高住宅密度及最高發展寬度

增加非住宅用途

- 要求除非提供社會房屋(長者住房), 必須有兩層是非住宅用途
- 要求巷道零售空間和帶閣樓商鋪

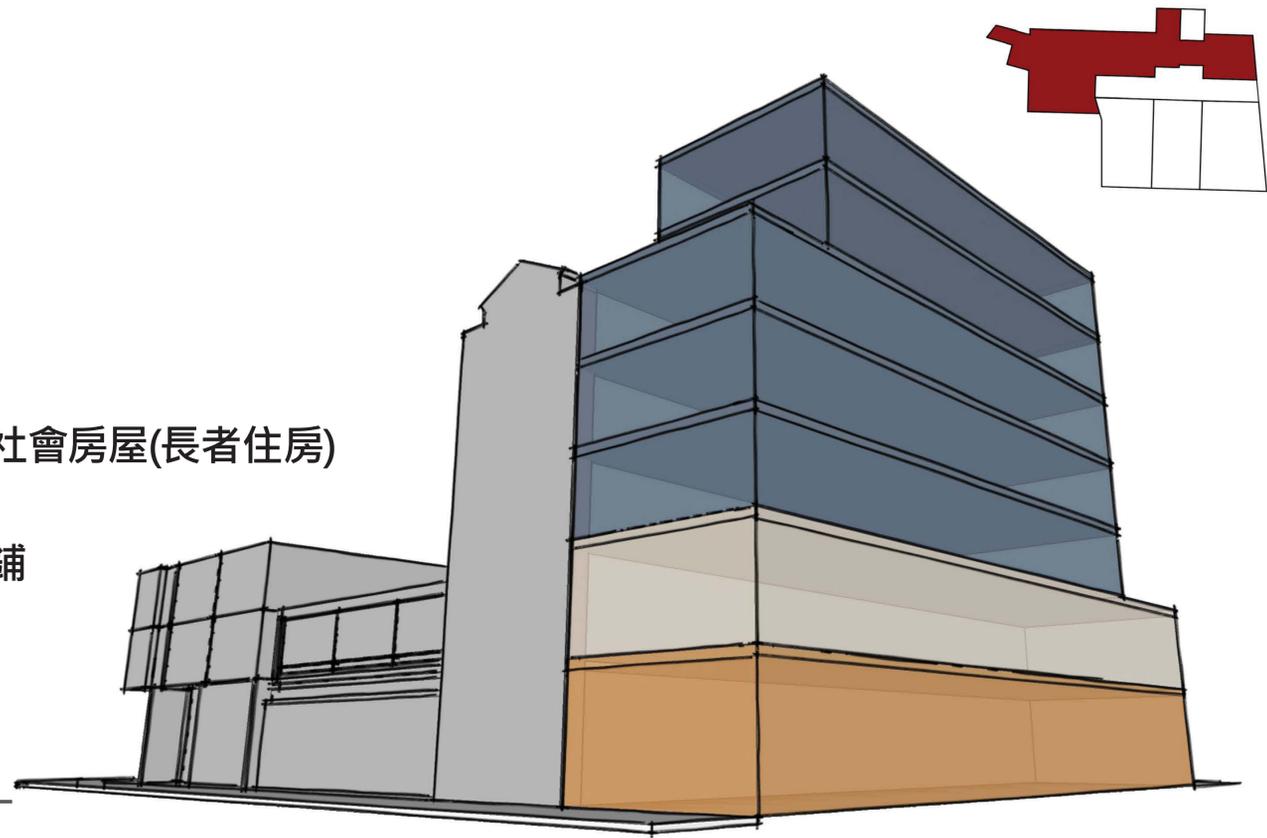
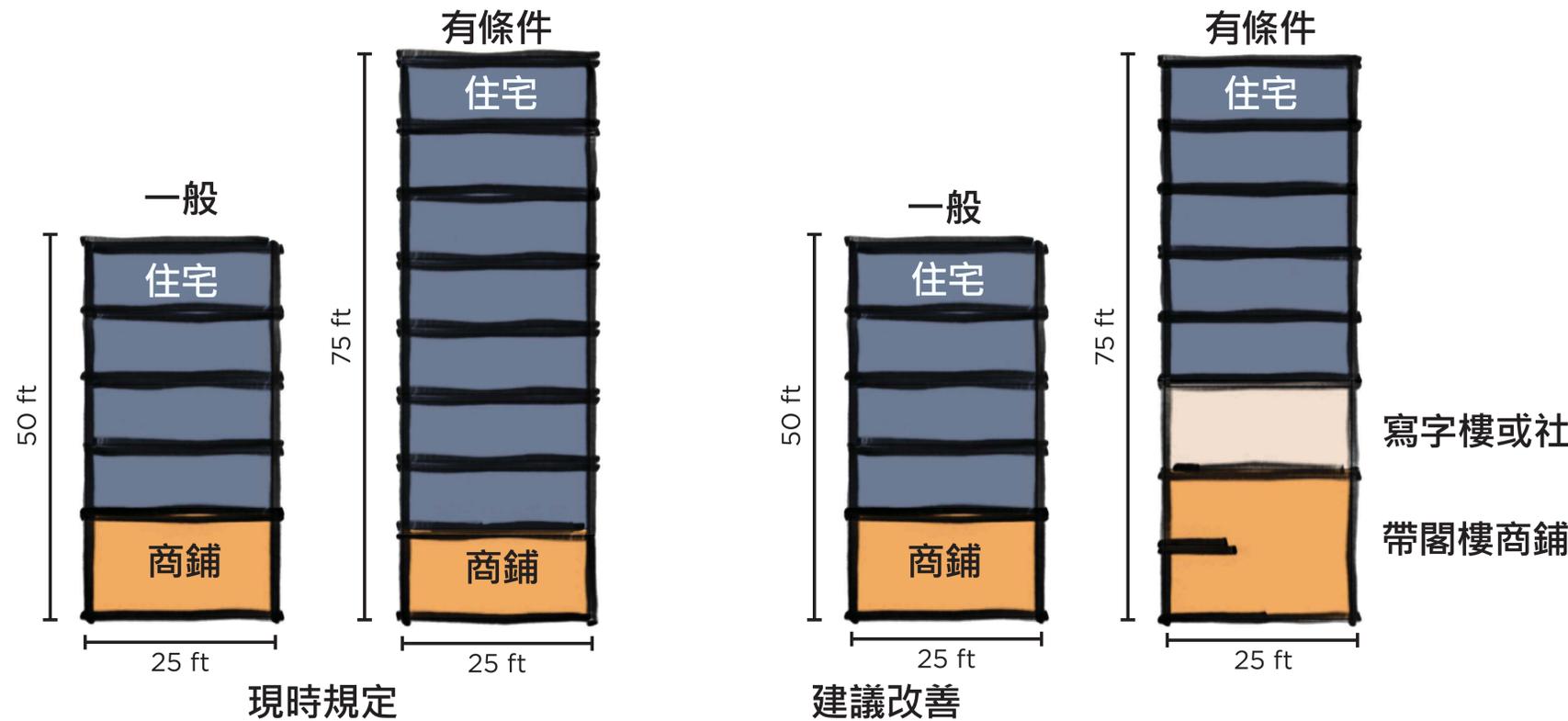
支持社會房屋(長者住房)

- HA-1B 和 HA-1C區: 建築面積比6.65, 11層, 120英尺高
- HA-1D 區(緬街): 建築面積比7.65, 14層, 150英尺高
- 要求至少20%的單元是社會房屋(長者住房)

研究指定華埠為文物保護區

- 文物保護區的指定將合法地保護傳統建築不被拆除, 並在保護規定上提供更清晰的說明。

充滿傳統和文化價值的片打東街 - HA-1 區

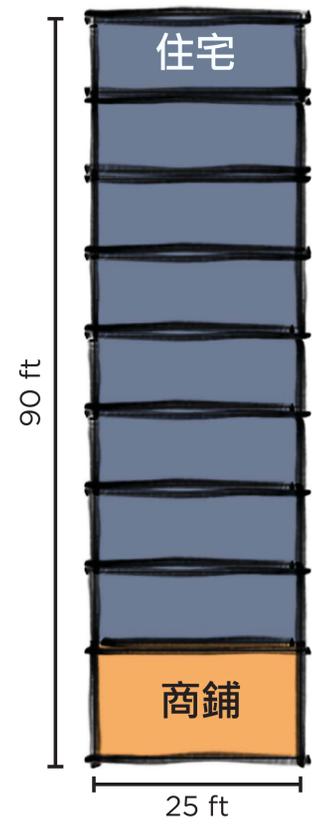
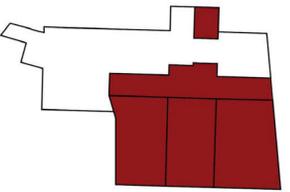


建築密度	沒有上限	一般要求最高建築面積比3.75 FSR 有條件下最高建築面積比5.45 FSR
用途	自選用途	要求1.20 FSR為非住宅用途，最多可以1.85為巷道零售和帶閣樓商鋪*
發展寬度	地皮正面：無限制 商鋪正面：25至50英尺	地皮正面：最大50英尺或保留原有大小 商鋪正面：25至50英尺
建築高度	一般要求最高50英尺，有條件下最高75英尺(根據城市規劃要求)	保留現有要求：一般最高50英尺，有條件下最高75英尺(根據城市規劃要求)
樓層	沒有上限	一般要求最高5層 有條件下最高7層

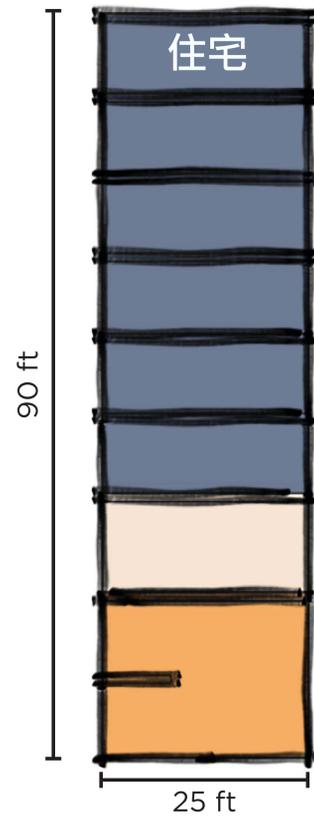
HA-1區對應的是片打街受保護的傳統建築的邊界

*當提供社會房屋(長者住房)時，不要求提供二層商業

支持增長和經濟 南華埠-HA-1A,HA-1B,HA-1C,和HA-1D區



現時規定



建議改善

寫字樓或寫字樓或
社會房屋(長者住房)
帶閣樓商鋪

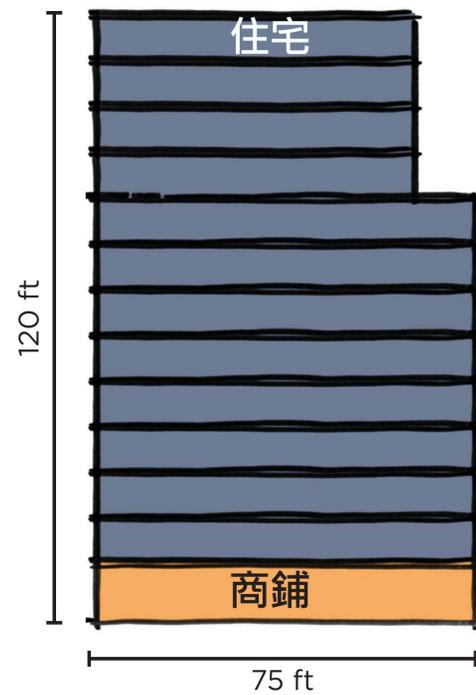


建築密度	沒有上限	最高建築面積比6.05 FSR
用途	自選用途	要求1.20 FSR為非住宅用途，最多可以1.85為巷道零售和帶閣樓商鋪*
發展寬度	地皮正面：無限制 商鋪正面：最大50英尺 (只在設計準則中)	地皮正面：最大75英尺或保留原有大小 商鋪正面：最大50英尺 (在土地規劃中強化規定)
建築高度	最高90英尺	保留現有要求：最高90英尺
樓層	沒有上限	最高8層

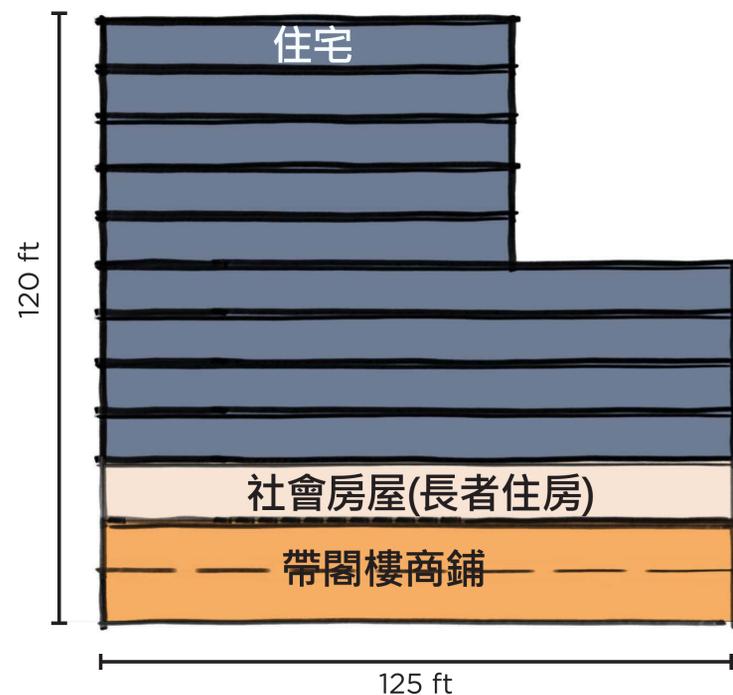
HA-1A, HA-1B, HA-1C, 和HA-1D區覆蓋了華埠HA-1區以外的所有地區。他們為華埠的新發展和增長提供了更大的容量

*當提供社會房屋(長者住房)時，不要求提供二層商業

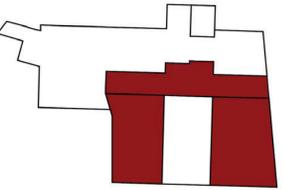
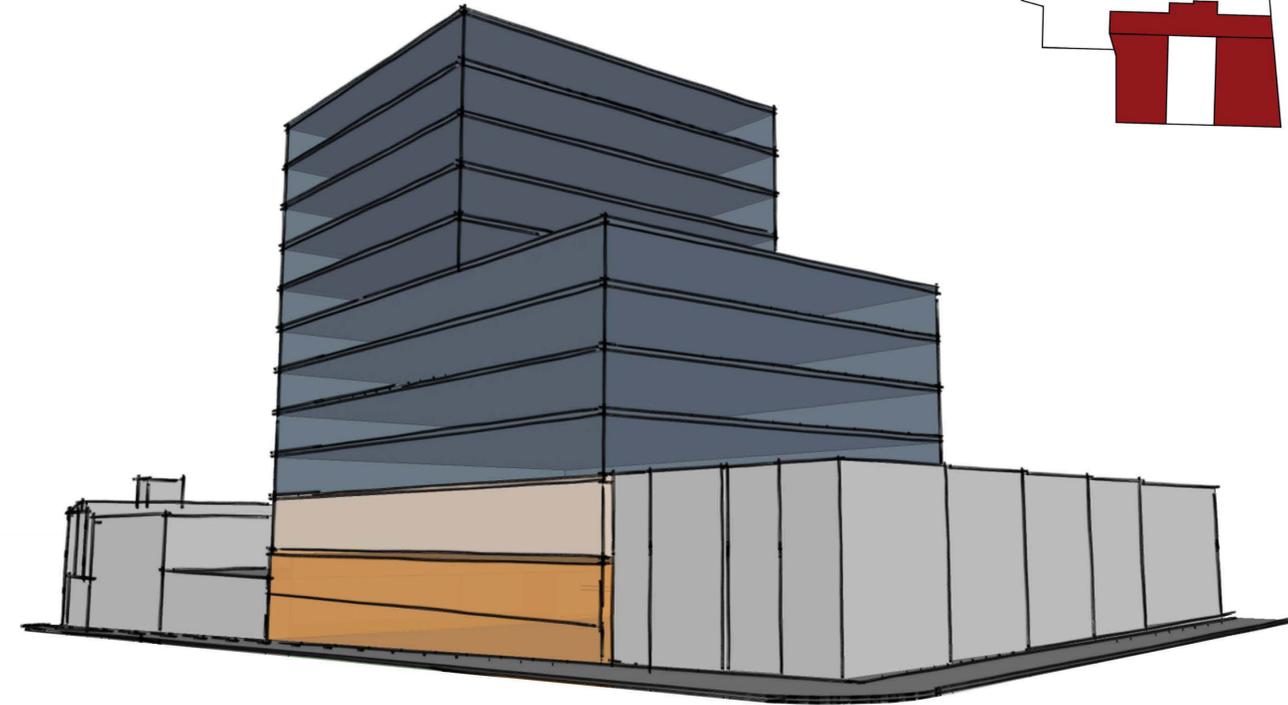
新型項目南華埠



現時規定(更改土地用途政策)



建議改善

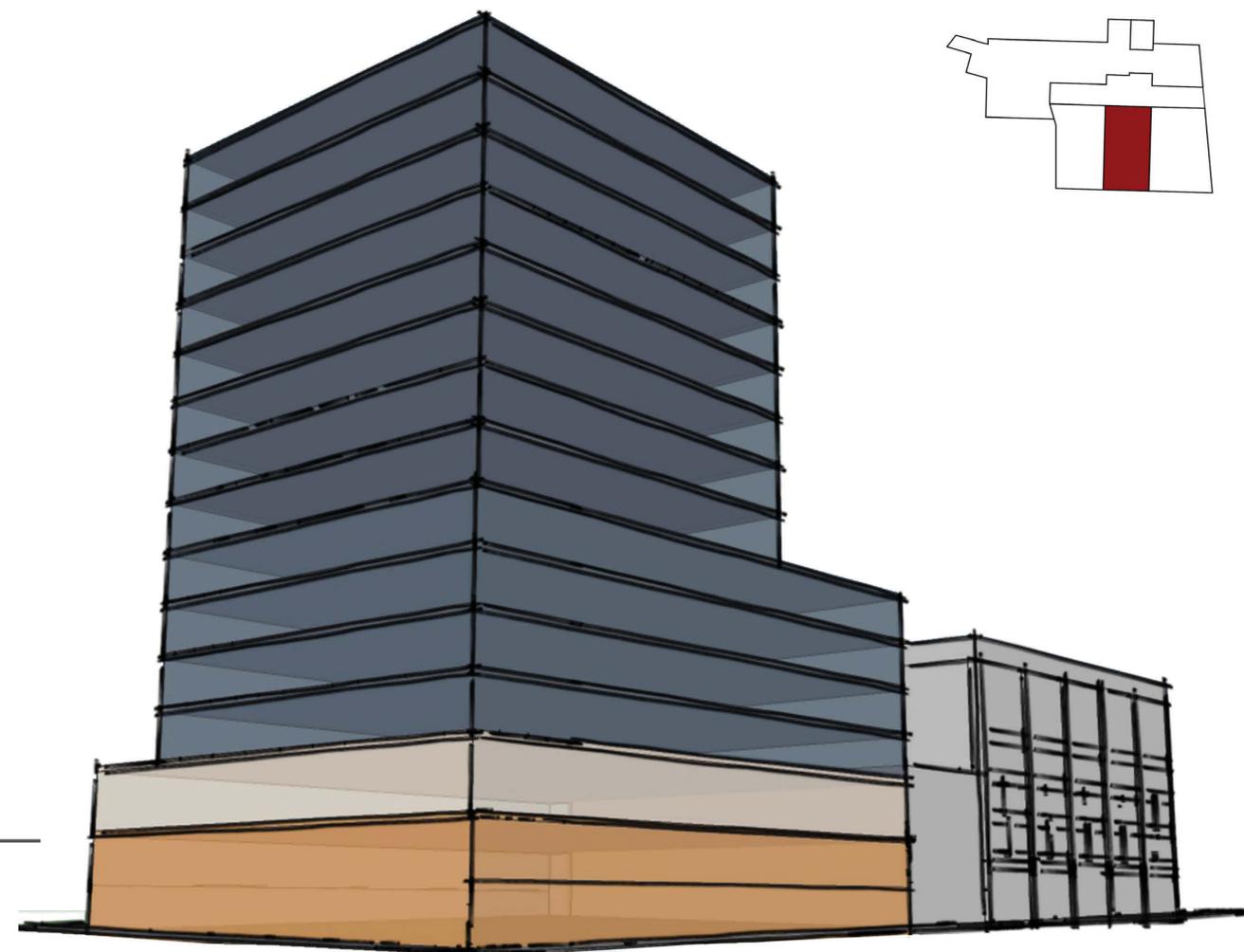
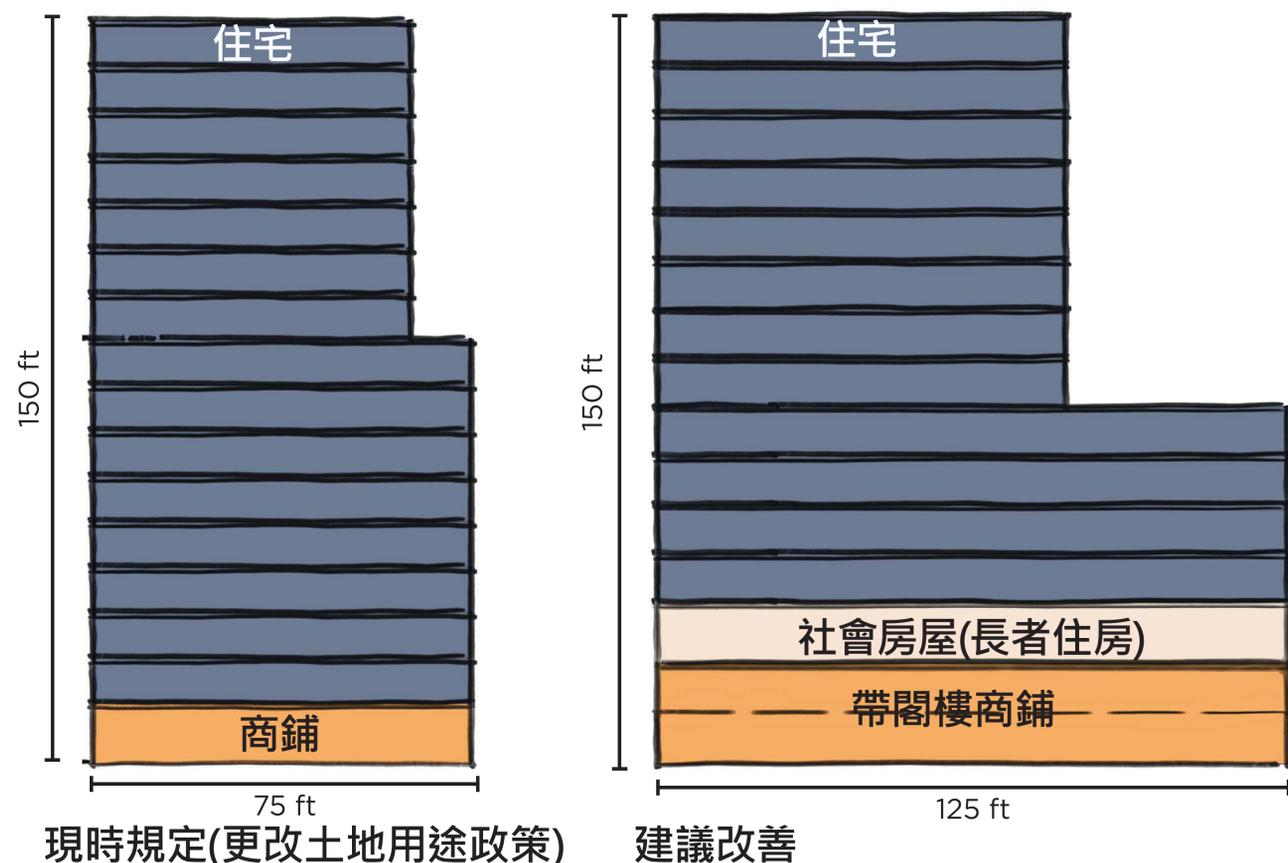


建築密度	沒有上限	最高建築面積比6.65 FSR
用途	自選用途	要求1.20 FSR為非住宅用途，最多可以1.85為巷道零售和帶閣樓商鋪*
發展寬度	無限制(建議75至125英尺)	轉角位地皮125至200英尺 街區中間地皮150至200英尺 商鋪正面：最大50英尺
建築高度	最高120英尺	保留現有要求：最高120英尺
樓層	沒有上限	最高11層
長者住房	無至少要求，根據更改土地用途政策來談判	要求至少20%的單元是社會房屋(長者住房)

HA-1B和HA-1C區為社會住房提供額外建築高度和密度。與HA-1C區不同的是，HA-1B區每個街區只允許一個場地可以有額外建築密度和高度，以實現歷史區HA-1區和華埠其他分區之間的自然過渡。

*當提供社會房屋(長者住房)時，不要求提供二層商業

新型項目緬街



建築密度	沒有上限	最高建築面積比7.65 FSR
用途	自選用途	要求1.20 FSR為非住宅用途，最多可以1.85為巷道零售和帶閣樓商鋪*
發展寬度	無限制(建議75至125英尺)	轉角位地皮125至200英尺 街區中間地皮150至200英尺 商鋪正面：最大50英尺
建築高度	最高150英尺	保留現有要求：最高150英尺
樓層	沒有上限	最高14層
長者住房	無至少要求，根據更改土地用途政策來談判	要求至少20%的單元是社會房屋(長者住房)

HA-1D區為社會住房提供建築高度和密度。HA-1D區由緬街上的額外四個街區組成。與HA-1B和HA-1C區不同的是，HA-1D區提供更高的密度和高度以容納華埠社區的增長。

*當提供社會房屋(長者住房)時，不要求提供二層商業

常見的問題



1. 華埠現有的政策是什麼？ 為什麼市府要檢討這些政策？

- 市議會通過的華埠社區及振興經濟計畫的目標是保護華埠的傳統特色，同時為社區帶來新活力。
- 社區對2011年市議會通過的發展政策中已經批准和興建的新發展項目，特別是建築物外形，表示憂慮。(詳情請參閱展板#7)
- 市府已經聆聽到這些意見，並同意檢討發展政策並作出改善。

2011年，市議會通過了現有的華埠發展政策，包括高層建築的更改土地用途政策。一系列政策旨在保護歷史悠久的片打街，並指導片打街以南的發展，同時平衡公共利益。

2. 建築規模和特色： 為什麼提議有最小和最大地皮寬度？

- 目前對地皮寬度沒有限制，只在設計指南中有建議的地皮寬度。
- 建議的最大發展寬度用於限制新發展地皮。建議的最小地皮寬度是為了確保地皮大小符合所提議的發展的規模。
- 市府將繼續允許和鼓勵在小地皮的發展項目。

要建造更高的建築物就需要更寬的地皮，以實現建築物離街道的適當距離以及高樓部分的分開(應有大約70英尺至80英尺的間隔距離)，以允許更多的自然光照入人行道和高層的部分，並增加建築物內住宅的宜居性。

3. 為長者提供社會房屋： 要求20%為長者社會房屋的規定如何運作？

- 研究顯示社區對更多長者住房有強烈的需求，尤其是少數族裔長者和低收入長者。華埠是一個適宜長者居住的社區。
- 要求新的私人發展項目為長者提供社會房屋，以換取額外的建築高度和建築密度，是一種資助社會房屋的方法。
- 由於建築和土地成本的因素，使用私人開發項目的額外建築高度和密度為長者提供社會房屋單元的數目是有限的*。
- 因此，使用額外的建築高度和密度來實現提供社會房屋單元的方法時，需要在社會房屋數量和適當的發展規模之間進行權衡。
- 根據建議的華埠建築密度，額外的資金(例如：來自非營利合作夥伴或卑詩房屋局)仍將需要為華埠的社會房屋單元提供資助。

擬議的政策將優先長者社會房屋於其他公共利益，如文化和歷史項目等。因為沒有足夠的建築密度為所有公共利益提供資金。例如，在緬街上的一個項目實現了22個的長者住房單位(總共134個單位的16%)的長者住房。該項目22個單位的資金由：額外建築高度和建築密度的資助、來自市政的20萬補貼、以及來自中僑互助會的240萬投資構成。

*成本不包括依賴每月租金收入來維持的營運成本。

常見的問題

4. 檢討和決策過程：目前的更改土地用途政策與擬議的“包容性分區”之間的分別是什麼？

- 更改土地用途政策和包容性分區是實現公共利益的兩種不同方式
- 兩種情況下，尋求額外建築高度和建築密度的私人發展項目需要
提供公共利益
- 更改土地用途發展項目申請：經市議會批准
- 包容性分區發展項目申請：經發展許可委員會批准。發展許可委員
由市議會任命。

5. 建議的更改何時生效？

- 市府職員將在2017年夏天之前向市議會提交報告，包括建議市議
會批准政策修改。如果獲得批准，擬議的修改將生效。

6. 公眾諮詢已經進行多久？

- 有關此議題的公眾諮詢開始於2015年。
- 至今，市府職員會見了超過300位市民，其中包括華裔長者、居民、
青年、商人、業主、開發商、房地產商、歷史遺產支持者、華裔社團
以及社區組織。
- 諮詢包括特別研討會、諮詢華埠歷史區委員會、會議、以及社區
開放日。
- 一份我們收集的意見的總結將會列入提交市議會的報告。

7. 如何提交我的意見？

2017年3月31日前

- 填寫意見表並將其發送給我們
 - 通過發送電子郵件到 chinatown@vancouver.ca
 - 直接提交至
453 West 12 Avenue, City of Vancouver,
Planning - Downtown Division,
Attention: Helen Ma, Planner

2017年3月31日後

- 仍然可以將意見發送給市府職。然而，這些意見將不會總結到提
交市議會的報告書中。
- 公眾人士可報名向市議會發言。公眾人士將在市議會開會前兩星
期收到經確認的會議日期，並將收到如何註冊發言的指引。
- 未能夠在會上發言的公眾亦可以直接向
mayorandcouncil@vancouver.ca提交意見

在市議會審查和批准新政策之前，
規劃署將根據目前的發展政策繼
續處理和審議發展項目以及更改
土地用途申請。

意見表可以用中文填寫

- 意見表以及展板(中文和英文)可
在vancouver.ca/chinatown
上在線獲取

需要語言協助？

可在vancouver.ca/chinatown查
看中文和英文的展板。

撥打 3-1-1 並在電話上請求翻譯
服務。

聯繫區域規劃師馬凱盈，會說流利
的粵語，電話 604.873.7919。



來自社區的意見

社區 對建議政策 的意見

我們正在考慮以下幾點

支持所提出的一些政策改善，包括引入最高建築密度，限制可容納在最大高度內的樓層數量，要求二層非住宅或長者社會房屋用途，要求巷道零售和帶閣樓商舖，要求超過90英尺建築物提供至少20%長者社會房屋。

→ 建議市議會批准政策修改

強烈憂慮對高層建築設置最小和最大地皮寬度 (125 至 200英尺寬) 會激發更多的土地合併。

→ 地皮寬度限制很重要，因為現在沒有最大限制
正在考慮將最大地皮寬度縮小

擔憂包容性分區內90英尺以上建築物的簡化審批程序，即使它可以幫助實現長者社會房屋。

→ 考慮保持目前的更改土地用途政策和審批程序。在更改土地用途政策引入提供至少20%長者社會房屋的要求

利用新發展項目(90英尺以上)的額外高度和密度不是資助長者住房的適當方式，因為較大的建築不符合華埠特色。

→ 考慮取消更改土地用途政策，維持現行分區高度 (片打街最高75英尺，華埠南最高90英尺)，不追求長者住房或其他公共利益
然而，這不符合市議會追求公共利益的目的

繼續支持房地產發展可以促進社區經濟。

→ 繼續支持和適當地監管房地產發展

來自社區的意見

社區 對建議政策 的意見

我們正在考慮以下幾點

增加20%長者社會房屋要求。

- 評估增加社會房屋要求的可行性
- 由於成本的因素, 要求私人發展項目為長者提供社會房屋單元的數目是有限

希望市府保護華埠物質遺產 (例如傳統建築) 以及非物質遺產 (例如華埠的活動、文化和人們)。

擔心一些問題仍然沒有得到充分解決, 包括傳統零售的消失, 可負擔房屋, 和變革的步伐。

- 研究指定華埠為文物保護區以增加保護
- 繼續社區振興經濟計畫, 包括支持本地商業, 開始研究傳統商業 (包括三藩市的例子)

需要更多支持小型發展項目。

- 與工程部研究豁免小型發展項目停車位和卸貨車位的要求

一般支持長者住房, 但對住房類型有不同的意見, 例如市場長者住房或低收入長者住房。

- 研究長者住房類型

批評諮詢不足, 特別是對華裔長者。

- 舉辦今天的社區開放日(2月4日), 所有資料均有中文
- 有會說流利的粵語和普通話的市府職員及翻譯員提供服務
- 市民也可以撥打3-1-1並在電話上請求翻譯服務