

商业租户资源指南

指南 4：重建时间表及程序

- 了解重建及土地用途分区
- 开发审批程序概述

四：重建时间表及程序

开发、重建、土地用途分区 - 这些词汇是什么意思？

“**开发**”是最笼统的字词。开发是指“任何土地或建筑物的用途变更，又或者在土地或被水体覆盖的土地中、土地上、土地上空或地下进行任何建筑、工程或其他操作”¹。换句话说，这是指修建新建筑或改造原有建筑的时候建筑新的结构或进行改动，例如房屋、混合用途建筑或高楼大厦，又或当建筑内进行的活动有所改变。

“开发”适用于建筑物或建筑物内区域的建造、装修及/或更改用途；这均受土地用途分区及开发条例规管。

“**重建**”一般是指拆除现有建筑物然后重新建造一栋新的结构。如果您的房东向市政府申请重建您租用的物业，您有在未来某段时间搬迁的可能。此资源指南说明重建程序的步骤和时间，让您可以更好地规划下一步行动。

什么是开发许可证和建筑许可证？

大部分建筑和装修都需要有市政府发出的开发许可证或建筑许可证。开发许可证规管建筑形式和土地使用。建筑许可证规管建筑工程、生命安全和可居住性以及其它考虑因素。

例如，您的房东将需要有开发许可证才能进行重建。商业租户可能需开发许可证才能进行装修、局部维修，或进行该空间之前未获批准的活动。即使并未计划修建，在更改现有建筑物用途（例如从零售变为办公室）时仍然可能需要开发许可证。市政府会对开发计划书进行审查，确保开发项目符合该地段的土地用途分区规定，在审查后会发出此许可证。在私人物业进行建筑工程需要建筑许可证。在部分情况下，如属大型项目，及/或建议放宽土地用途分区限制或建议特定类型的土地用途，在提交建筑许可证申请前将需要先另行申请开发许可证。

资源指南概览

- 指南 1 商业租赁概要
- 指南 2 商业租约谈判
- 指南 3 搬迁及寻找新址
- 指南 4 重建时间表及程序**
- 指南 5 办理市政府许可证及执照
- 指南 6 支持、资源及专用词汇表

封面图片：Graeme Jones

“土地用途分区”和“变更土地用途” - 这些词汇是什么意思？

温哥华市内的土地用途及开发受土地用途分区及开发条例规管。

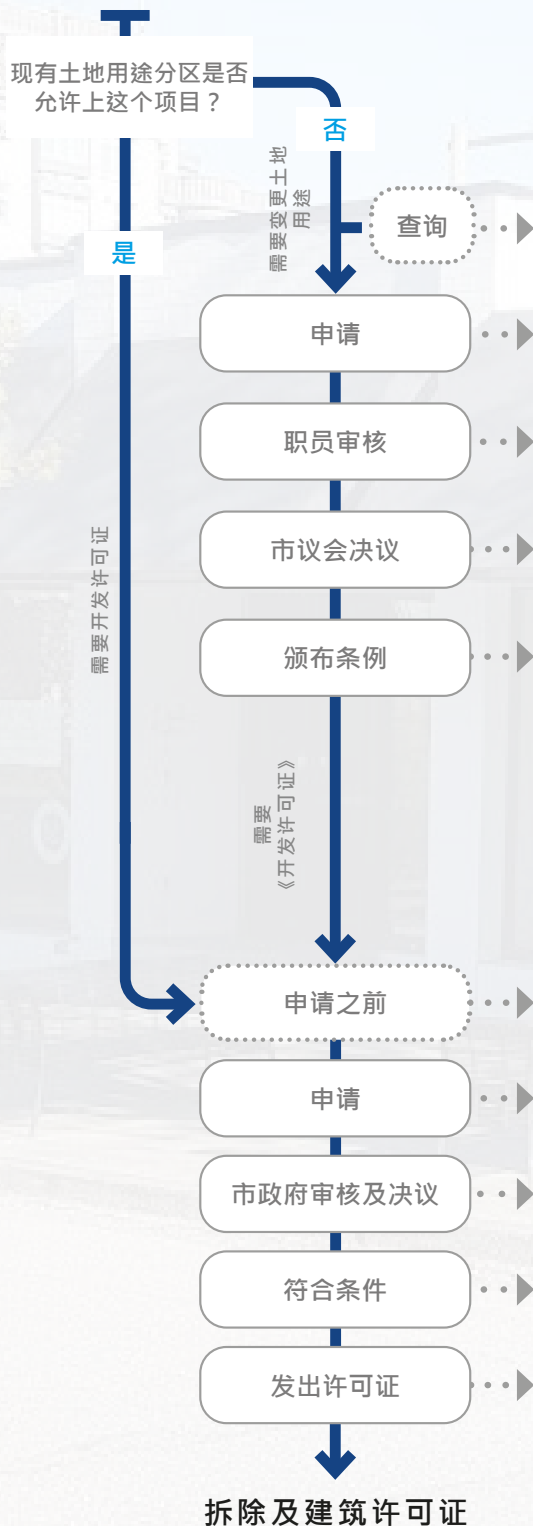
土地用途分区是一套根据全市总体目标和优先事项来决定物业使用和开发方式的规章制度（“土地用途条例”）。土地用途分区规定某地段的用途（例如零售、住宅、办公室）及该地段建筑物的特征（例如高度、地面面积及其他方面的特征）。被允许的用途和开发依物业所在的分区而定。

变更土地用途是通过修改土地用途分区及开发条例来变更物业用途或开发方式的程序。程序由变更土地用途申请开始，当中包括让公众有机会在市议会举行的公众听证会上提出意见。市议会就变更土地用途的申请作出决定。

查看专用[词汇表](#)中有关这些词汇的详尽定义。

¹S.559 《温哥华宪章》，卑诗省法规 1953，第 55 章，第 XXVII 节

开发项目审批程序



变更土地用途 - 一般程序

从申请至批复约需 8 至 12 个月*

意向申请人可以提早提交变更土地用途计划书（“查询”），以便市政府职员提供详尽的建议。属自愿步骤，可能使原有程序延长 3 至 4 个月。市政府职员也可能要求进行一次申请前**公开意见咨询会**。

提交申请以供职员作详细审核。市政府职员会通知公众，并在“[Shape Your City](#)”网站上传项目信息以便在公开意见咨询会及网上征求**公众意见**。物业旁会竖立项目布告板。

市政府职员审核申请，并向市议会提交最终申请。市议会把申请提交至**公众听证会**或交回给职员。

公众可在公众听证会上向市议会提出意见。市议会投票批准或把申请交回给职员。修订申请可能需要额外 8 至 12 个月。

开发商可在市议会批核变更土地用途申请后立即提交开发许可证申请；但在颁布变更土地用途条例前不会发出开发许可证。颁布条例的时间各有不同，取决于开发商是否已符合变更土地用途的条件。

更多有关变更土地用途程序的信息，请浏览[变更土地用途网站](#)。如有关于变更土地用途申请的问题，可向变更土地用途中心：rezoning@vancouver.ca 提出

开发许可证

发出许可证约需 8 至 12 个月。**

向市政府作申请前沟通，为申请作好准备。

开发商提交申请以供职员审核。职员通知公众，并在“[Shape Your City](#)”网站上传资料。物业旁会竖立项目布告板。**公众有机会发表意见**。

市政府职员审核申请并作出决定（8 至 12 星期），包括提出在发出许可证前必须满足的条件。

开发商进行整改以达到条件，然后再次提交申请。申请人通常要达到一定条件，才会核发许可证。（时间可能有很大差异，大部分情况下申请人在约 6 至 12 个月内完成待满足的条件）。

考虑公众意见及进行技术性审核以确保符合相关条件后，就可能发出开发许可证。

更多有关《开发许可证》的信息，请浏览“[开发许可证](#)”网站。使用网上[开发许可证表格](#)。

*时间表只是一般项目的估计用时，实际可能需时更久。

**根据开发商达到条件所需的时间而定，而且可能有很大差异。



一般重建过程

房东想重建您目前租用的楼要通过一个开发批核程序，其中可能需要有[开发许可证](#)、拆除许可证、建筑许可证及/或其他许可证。在有些情况下，甚至可能要先进行[变更土地用途](#)的程序。每个程序都需要特定时间，而且包含重要步骤（参阅以下图表）。您应了解这些程序的整体时间安排，以及对您搬迁需要的潜在影响。

一般而言，变更土地用途申请的处理时间约为 **8 至 12 个月**，发出开发许可证需要额外 **8 至 12 个月**，这些时间可能有很大差异。



如果需要申请变更土地用途，便会完成**步骤 1 至 7**，但所有项目都需要完成**步骤 7 至 9**，即申请开发许可证。如果您不肯定自己的情况需要哪些步骤，您大楼中的公众通知栏应可提供有关程序和时间的信息。



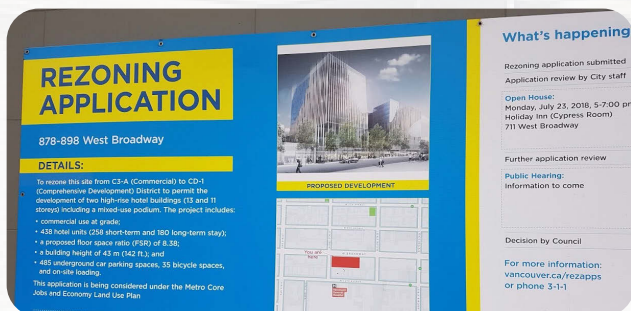
1. 变更土地用途查询：您的房东或开发商可能向市政府提交早期计划书，以便为申请做好准备，并确保尽量符合市政府规例。这属自愿步骤，可能令原有时间安排延长 3 至 4 个月。在这个时候，租户一般尚未知道大楼将会重建。但市政府职员可能会要求开发商举行公开咨询会，以说明早期设计构思并征询社区意见。

——> 为了帮助您掌握当前租用地点日后的开发计划，我们建议您定期与房东进行沟通。您和房东的关系越密切，就可越早得知他们对大楼的计划。如果您的租约接近续租时间，尤其重要。



2. 变更土地用途申请及通知公众：您的房东提交正式申请以变更土地用途并开发物业。市政府职员可能会要求额外信息或修改内容，因此房东可能需要提交修订后的申请。物业内会竖立通知栏，清楚标明物业在申请“变更土地用途”。市政府职员将通知附近的物业，并在 [Shape your City](#) 网站建立项目网页。

——> 根据项目复杂程度，市政府职员审核变更土地用途申请一般最多需要 **8 -- 12 个月**。



变更土地用途及开发申请标志样本



3. 公众听证会及市议会决议：在完成变更土地用途申请的审核后，市政府职员会向市议会提交申请。市议会决定是否进行公众听证会，或是把申请交回职员作进一步修订。在市议会作出决议前，公众人士可在公众听证会上就申请发表意见。如果想在公众听证会上向市议会提出意见，您必须以电话或电邮登记或寄交书面意见²。如果申请不获批准并交回给职员，将导致时间延长 8 至 10 个月。

→ 这个审核阶段是您和房东讨论的好机会，同时可以在公众听证会考虑变更土地用途申请前订立“业务应变计划”。



4. 颁布土地用途分区：市议会颁布土地用途分区条例。请注意，颁布条例的时间各有不同，取决于开发商是否已满足所有颁布变更土地用途条例的条件。开发商可在市议会原则上批准变更土地用途申请后立即提交开发许可证申请；但在颁布变更土地用途条例之前不会发出开发许可证。



5. 开发许可证申请：房东的下一步是获得开发许可证。这需要提交另一项更详尽的申请。这通常需要额外 8 至 10 个月才能发出许可证。

→ 在这个时候，房东可能开始着手终止租约，因为一些房东会希望提早清空物业，以便在获得所有许可证时快速拆除。但这是个人决定，您应与房东讨论您的选项。例如，您的房东可能考虑同意按月租赁，直至开始拆除。



6. 建筑许可证：在发出开发许可证后，开发商将需要申请建筑许可证。建筑许可证的处理时间可以有很大差异，取决于项目类型。简单的建筑许可证可能需要最少 8 星期的处理时间。而复杂的建筑许可证可能需要 8 个月或更长时间。

在获得建筑许可证前，开发商需要满足所有条件。这些条件根据项目而有所不同，但通常包括确保安排便利设施的资金保证用于承诺和协助住宅租户搬迁（如适用），以及其他法定协议。

→ 您的租约可能会在发出开发许可证及开始拆除现有大楼期间终止。



7. 拆除许可证：在温哥华市内拆除建筑物需要有拆除许可证。

→ 请注意，由 2021 年 9 月起，部分项目可能会在满足所有开发许可证条件前较快取得拆除和建筑许可证。如果您属按月租约，这些资讯对您特别重要

²更多有关公众听证会的信息，可以参考 vancouver.ca/publichearing，同时参阅专用[词汇表](#)。在进行公众听证会后，市议会将就申请进行投票。