

商業租戶資源指南

指南 4：重建時間表及程序

- 瞭解重建及土地用途分區
- 發展審批程序概覽

四：重建時間表及程序

發展、重建、土地用途分區 - 這些詞彙是什麼意思？

「發展」是最普遍的用詞。發展是指「任何土地或建築物的用途變更，又或者在土地或被水體覆蓋的土地中、土地上、土地上空或地下進行任何建築、工程或其他操作」¹。換句話說，這是指修建新建築或改造原有建築的時候建築新的結構或進行改動，例如房屋、混合用途建築或高樓大廈，又或當建築內進行的活動有所改變。

「發展」適用於建築物或建築物內區域的建造、翻新工程及 / 或更改用途；這均受土地用途分區及發展附例規管。

「重建」一般是指拆除現有建築物然後重新建造新結構。

如果您的房東向市政府申請重建您租用的物業，您有在未來某段時間搬遷的可能。此資源指南說明重建程序的步驟和時間，讓您可以更好地規劃下一步行動。

什麼是發展許可證和建築許可證？

大部分建築和翻新都需要有市政府發出的發展許可證或建築許可證。發展許可證規管建築形式和土地使用。建築許可證程序規管建築工程、生命安全和可居住性以及其它考慮因素。

例如，您的房東將需要發展許可證才能進行重建。商業租戶可能需發展許可證才能進行翻新、局部維修，或進行該空間之前未獲批准的活動。即使並未計劃修建，在更改現有建築物用途（例如從零售變為辦公室）時仍然可能需要發展許可證。市政府對發展計劃書進行審查，確保發展項目符合該地段的土地用途分區規定，在審查後會發出此許可證。在私人物業進行建築工程需要建築許可證。在部分情況下，如屬大型項目，及/或建議放寬土地用途分區限制或建議特定類型的土地用途，在提交建築許可證申請前將需要先另行申請發展許可證。

資源指南概覽

- 指南 1 商業租賃概要
- 指南 2 商業租契協商
- 指南 3 搬遷及尋找新址
- 指南 4 重建時間表及程序**
- 指南 5 辦理市政府許可證及牌照
- 指南 6 支援、資源及詞彙表

封面圖片：Graeme Jones

「土地用途分區」和「變更土地用途」 - 這些詞彙是什麼意思？

「土地用途分區」和「變更土地用途」 - 這些詞彙是什麼意思？

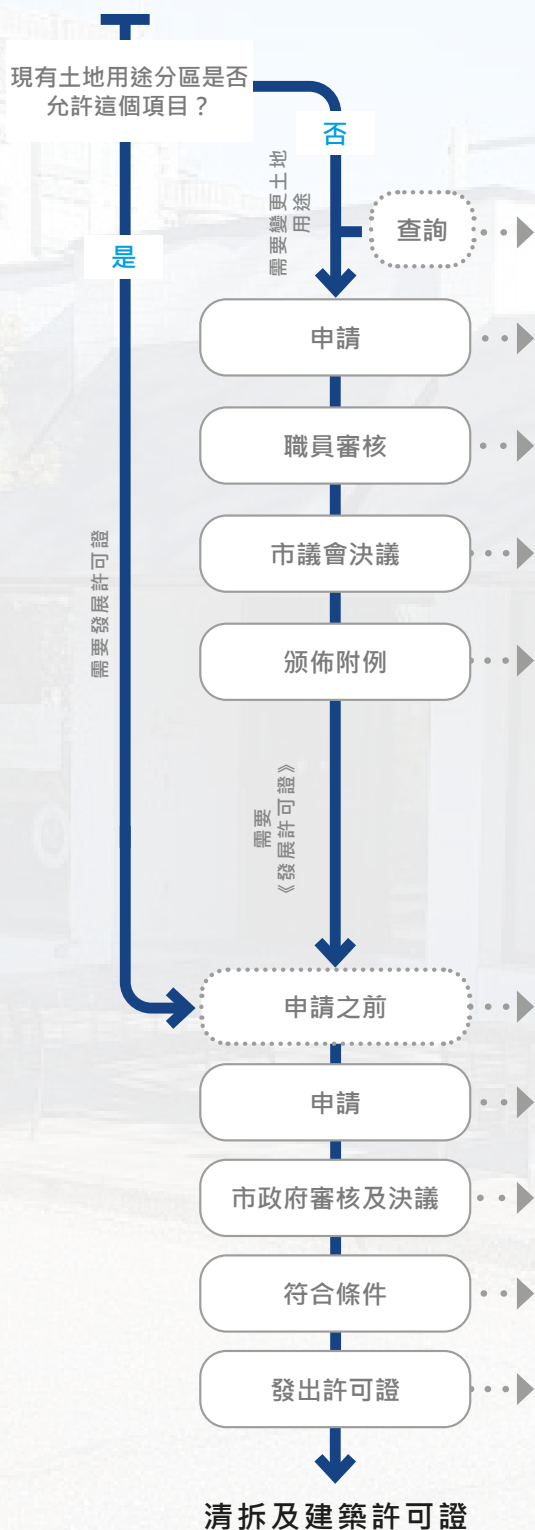
土地用途分區是一套根據全市總體目標和優先事項來決定物業使用和發展方式的規定（「土地用途規例」）。土地用途分區規定某地段的用途（例如零售、住宅、辦公室）及該地段建築物的特徵（例如高度、建築面積及其他建築形式特點）。被允許的用途和發展依物業所在的分區而定。

變更土地用途是透過修改土地用途分區及發展附例來變更物業用途或發展方式的程序。程序由變更土地用途申請開始，當中包括讓公眾有機會在市議會舉行的公聽會上提出意見。市議會就變更土地用途的申請作出決定。

查看[詞彙表](#)中有關這些詞彙的詳盡定義。

¹S.559 《溫哥華憲章》，SBC 1953，第 55 章，第 XXVII 節

發展審批程序



變更土地用途 - 一般程序

從申請至決定約需 8 至 12 個月*

申請人可以提早提交變更土地用途計劃書（「查詢」），以便市政府職員提供詳盡的建議。屬自願步驟，可能使原有程序延長 3 至 4 個月。市政府職員也可能要求進行一次申請前公開意見諮詢會。

提交申請以供職員作詳細審核。市政府職員通知公眾，並在「Shape Your City」網站上傳項目資料以便在公開意見諮詢會及網上徵求公眾意見。物業旁會豎立項目佈告板。

市政府職員審核申請，並向市議會提交最終申請。市議會把申請提交至公聽會或交回給職員。

公眾可在公聽會上向市議會提出意見。市議會投票批准或把申請交回職員。申請修訂可能需要額外 8 至 12 個月。

發展商可在市議會批核變更土地用途申請後立即提交發展許可證申請；但在頒佈變更土地用途附例前不會發出發展許可證。頒佈附例的時間各有不同，視乎發展商是否已符合變更土地用途的條件。

更多有關變更土地用途程序的資訊，請瀏覽變更土地用途網站。如有關於變更土地用途申請的問題，可向變更土地用途中心：rezoning@vancouver.ca 提出

發展許可證

發出許可證約需 8 至 12 個月**

向市政府作申請前溝通，為申請作好準備。

發展商提交申請以供職員審核。職員通知公眾，並在「Shape Your City」網站網站上傳資料。物業旁會豎立項目佈告板。公眾有機會發表意見。

市政府職員審核申請並作出決定（8 至 12 星期），包括提出在發出許可證前必須符合的條件。

發展商進行整改以達到條件，然後再次提交申請。申請人通常需要達到一定條件，才會核發許可證。（時間可能有很大差異，大部分情況下申請人在約 6 至 12 個月內完成待滿足的條件）。

考慮公眾意見及進行技術性審核以確保符合相關條件後，就可能發出發展許可證。

更多有關發展許可證的資訊，請瀏覽發展許可證網站。使用網上發展許可證表格提交問題。

*時間表只是一般項目的估計用時，實際可能需時更久。

**視乎發展商達到條件所需的時間而定，而且可能有很大差異。



一般重建過程

房東想重建您目前租用的樓要通過一個發展批核程序，其中可能需要有發展許可證、清拆許可證、建築工程許可證及 / 或其他許可證。在有些情況下，甚至可能要先進行變更土地用途的程序。每個程序都需要特定時間，而且包含重要步驟（參閱以下圖表）。您應瞭解這些程序的整體時間安排，以及對您搬遷需要的潛在影響。

一般而言，變更土地用途申請的處理時間約為 8 至 12 個月，發出發展許可證需要額外的 8 至 12 個月，這些時間可能有很大差異。



如果需要申請變更土地用途，便會完成**步驟 1 至 7**，但所有項目都需要完成**步驟 7 至 9**，即申請發展許可證。如果您不確定自己的情況需要哪些步驟，您大樓中的項目佈告板可提供有關程序和時間的資訊。



1. 變更土地用途查詢：您的房東或發展商可能向市政府提交早期計劃書，為申請做好準備，並確保盡量符合市政府規例。這屬自願步驟，可能令原有時間安排延長 3 至 4 個月。在這個時候，租戶一般尚未知道大樓將會重建。但市政府職員可能會要求發展商舉行公開諮詢會，以說明早期設計構思並徵詢社區意見。

→ 為了幫助您掌握現時租用地點日後的發展計劃，我們建議您定期與房東進行溝通。您和房東的關係越密切，就可越早得知他們對大樓的計劃。如果您的租契接近續租時間，這點尤其重要。



2. 變更土地用途申請及通知公眾：您的房東提交正式申請以變更土地用途並發展物業。市政府職員可能會要求額外資料或修改內容，因此房東可能需要提交修訂後的申請。物業內會豎立佈告板，清楚標明物業在申請「變更土地用途」。市政府職員將通知附近的物業，並在 [Shape your City](#) 網站建立項目網頁。

→ 視乎項目複雜程度，市政府職員審核變更土地用途申請一般最多需要 8 – 12 個月。



變更土地用途及發展申請標誌樣本



3. 公聽會及市議會決議：在完成變更土地用途申請審核後，市政府職員會向市議會提交申請。市議會決定是否進行公聽會，或是把申請交回職員作進一步修訂。在市議會作出決議前，公眾人士可在公聽會就申請發表意見。如果想在公聽會向市議會提出意見，您必須以電話或電郵登記或寄交書面意見²。如果申請不獲批准並交回給職員，將導致時間延長 8 至 10 個月。

→ 這個審核階段是您和房東討論的好機會，同時可以在公聽會考慮變更土地用途申請前訂立「營運持續計畫」。



4. 頒佈土地用途分區：市議會頒佈土地用途分區附例。請注意，頒佈附例的時間各有不同，依據發展商是否已符合所有頒佈變更土地用途附例的條件。發展商可在市議會原則上批准變更土地用途申請後立即提交發展許可證申請；但在頒佈變更土地用途附例前不會發出發展許可證。



5. 發展許可證申請：房東的下一步是獲得發展許可證。這需要提交另一項更詳盡的申請。這通常需要額外 8 至 10 個月才能發出許可證。

→ 在這個時候，房東可能開始著手終止租契，因為一些房東會希望提早清空物業，以便在獲得所有許可證時可快速清拆。但這是個人決定，您應與房東討論您的選項。例如，您的房東可能考慮同意按月租賃，直至開始清拆。



6. 建築許可證：在發出發展許可證後，發展商將需要申請建築許可證。建築許可證的處理時間可以有很大差異，視乎項目類型而定。簡單的建築許可證可能需要最少 8 星期的處理時間。而複雜的建築許可證可能需要 8 個月或更長時間。

在獲得建築許可證前，發展商需要符合所有條件。這些條件根據項目而有所不同，但通常包括確保安排便利設施的資金保證用於承諾和協助住宅租戶搬遷（如適用），以及其他法定協議。

→ 您的租契可能會在發出發展許可證及開始清拆現有大樓期間終止。



7. 清拆許可證：在溫哥華市內拆除建築物需要有清拆許可證。

→ 請留意，由 2021 年 9 月起，部分項目可能會在符合所有發展許可證條件前較快取得清拆和建築工程許可證。如果您屬按月租賃，這些資訊對您特別重要。

²更多有關公聽會的資訊，可以參考 vancouver.ca/publichearing，同時參閱 [詞彙表](#)。在進行公聽會後，市議會將就申請進行投票。