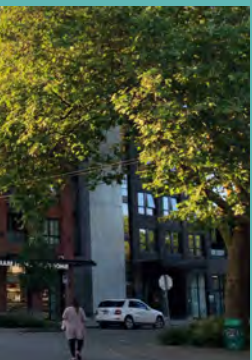


保障性租赁政策的实施

信息手册
2020年3月



保障性租赁政策的实施

温哥华市致力在整个温哥华推出新建出租住房

温哥华市政府最近批准了“保障性租赁政策:新出租住房激励措施”(Secured Rental Policy: Incentives for New Rental Housing)。“保障性租赁政策”在鼓励新建出租住房的同时,还致力于推进市政的其他工作重点,包括对气候紧急状态的应对工作。工作人员现在正在实施此项政策。

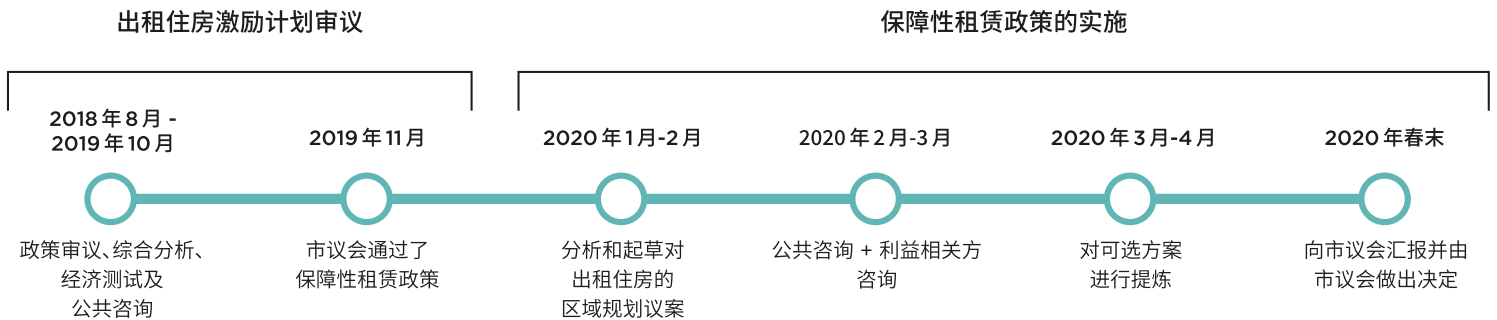
市议会批准了哪些议案

2019年11月26日,市议会批准了“保障性租赁政策”,以鼓励在整个温哥华新建出租住房。“保障性租赁政策”旨在增强和巩固本市之前的出租住房激励政策。

市议会还为开始实施“保障性租赁政策”提供了指导说明,对于为出租住房开发而做出的区域规划(zoning)更改,工作人员将向市议会汇报相关建议,包括:

- 对某些C-2商业区进行区域规划修改,以允许开发最高6层楼的出租住房,目前,这可以通过区域重新规划(rezoning)而得到允许。
- 创建新的出租住房规划区,使得在步行即可到达公交站、公园、学校、购物场所和服务的低密度区内,新出租住房项目的区域重新规划过程得以精简。

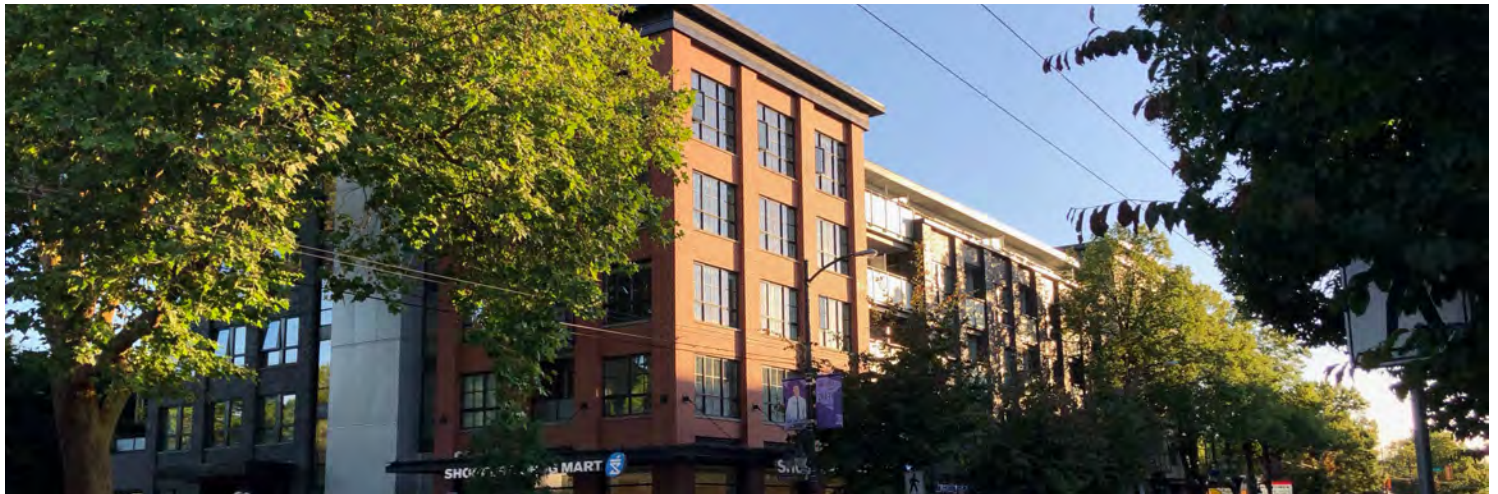
时间线



了解更多信息并提供反馈

这些议案预计将在2020年春提交市议会。您可以加入我们的信息介绍会以了解更多信息并提供您的意见,或访问我们的网站以了解有关这些议案的更多详情。

vancouver.ca/rentalhousing

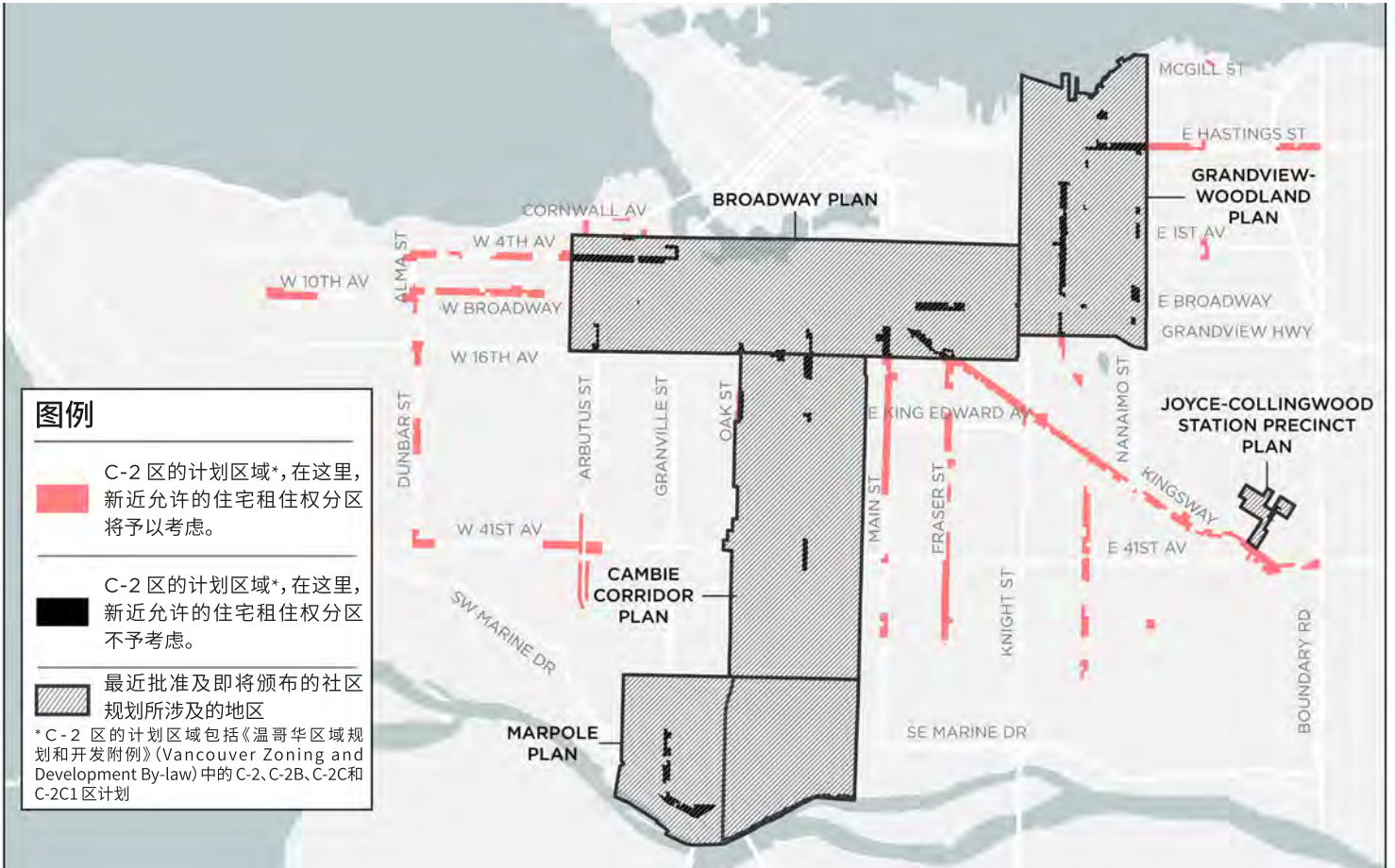


拟议的商业区 变更摘要

变更所适用的地方

针对在 C-2 商业区新建出租住房所提议的变更仅适用于最近批准和即将颁布的社区规划之外的地区。这意味着有关开发出租住房的拟议变更将不适用于 Grandview-Woodland、Cambie Corridor、Marpole、Joyce-Collingwood Precinct 和 Broadway 等地区。

地图 1. C-2 区中新近允许的住宅租住权分区所适用的地点



拟议变更的意图

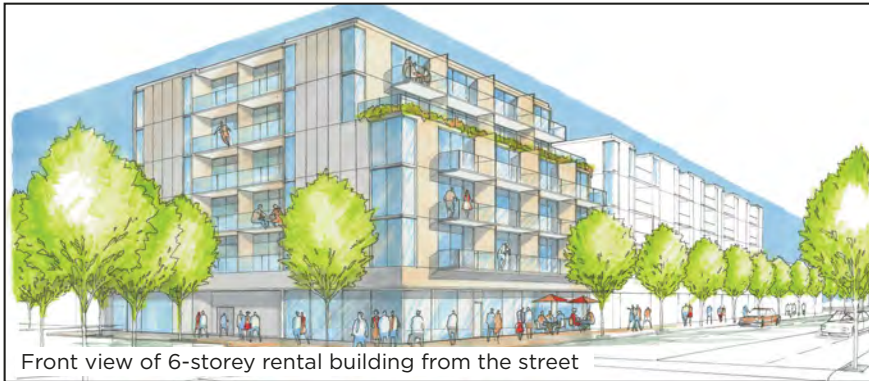
- 鼓励在整个温哥华开发新的专门用来出租的住房
- 改善和加快出租住房的开发过程
- 通过采用更节能的建筑设计，减少供暖系统所产生的温室气体排放并减少混凝土用量，以应对气候紧急状态，提升新建出租住宅的宜居性
- 有助于改善公共区域和当地的购物街

提议的内容

- 修改现有的区域规划，以允许新建最高 6 层的出租楼宇（第一层为商业用途），并且不再要求对此类开发项目进行区域重新规划 (rezoning)。
- 使建筑设计更具灵活性
- 继续要求新建出租住房中至少有 35% 的单位其面积要适合家庭居住，并且要有两个或更多卧室
- 必须有更具有可持续性的建筑设计
- 必须有最低商用建筑面积要求

拟议的商业区 变更摘要

最新政策鼓励的出租住房类型



Front view of 6-storey rental building from the street



Street view with 6-storey rental buildings



Rear view of 6-storey rental building from the lane

与以前市政出租住房政策相比的主要变化

程序改进

开发最高6层的标准混合用途的出租住房,不再需要进行区域重新规划

加强了对建筑设计的引导

引入清晰简洁的建筑设计

所有 C-2 商业区的其他区域规划更改提议

除了对出租住房开发提出了一些改变外,对 C-2 商业区所有新开发项目的区域规划也提出了一些小的修改议案。这些更改将适用于所有 C-2 规划区,包括最近批准的社区规划区域和当前正在进行规划项目的区域。

C-2 规划区所有新开发项目的拟议变更将:

- 增加建筑物距离人行道和巷道的距离
- 减少上部楼层的退缩尺度
- 简化建筑设计以提高能源效率
- 有最低商用面积要求
- 允许稍微增加建筑高度(最多 5 英尺),以便扩大功能性的商业空间

这些更改将有助于使 C-2 区新住宅公寓开发的法规与出租住房开发的拟议更改保持一致,并确保所有新建筑物中具有更多功能性商业空间。

低密度过渡地区中 区域重新规划的更改议案摘要

拟议变更的意图

- 鼓励在整个温哥华开发新的专门用来出租的住房
- 改善和加快出租住房的区域重新规划和开发过程
- 通过采用更节能的建筑设计,减少供暖系统所产生的温室气体排放并减少混凝土用量,以应对气候紧急状态

提议的内容

- 引入新的出租住房规划区,使新出租住房项目的区域重新规划过程得以精简。
- 简化法规,使建筑物设计更能提高宜居性,使建筑更具可持续性
- 引入零排放采暖和热水系统的新要求
- 允许一些新出租建筑选择地面停车,而不是地下停车场
- 刺激交付低于市场租金的出租单位
- 继续要求新建出租住房中至少有 35% 的单位其面积要适合家庭居住,并且要有两个或更多卧室

变更适用的地方

保障性租赁政策使得在低密度 RS 和 RT 住宅区(目前允许独立屋和复式住宅)符合以下位置条件的地点可以考虑区域重新规划:

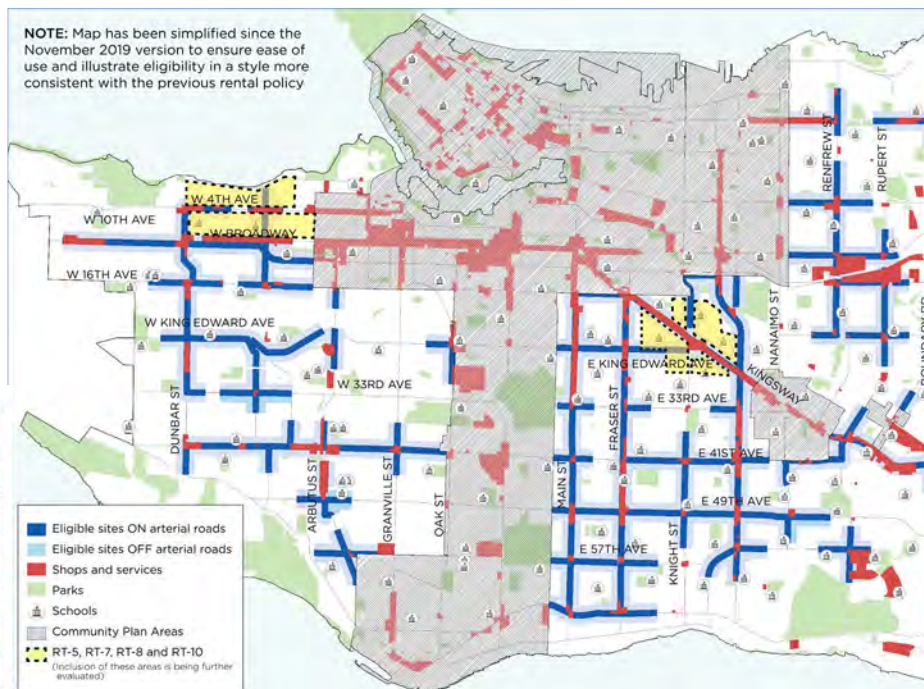
- 在最近批准和即将到来的社区计划区域之外;并且
- 在主干道上或距离主干道 150 米以内;并且
- 步行可达(400 米之内)
 - 公园或公立学校,并且
 - 至少有 15,000 平方英尺的商业建筑面积

地图 2. 低密度过渡区中出租住房的区域重新规划机会可能适用的地区(草图)

背景

温哥华市政府已经通过之前于 2016 年批准的《可负担住房选择临时区域规划政策》(Affordable Housing Choices Interim Rezoning Policy (AHCIRP), 2016), 允许在许多相同的地区建设类似的楼宇。请参阅下面的地图 3。

地图 3. 前 AHCIRP 政策下的位置图



低密度过渡地区中 区域重新规划的更改议案摘要

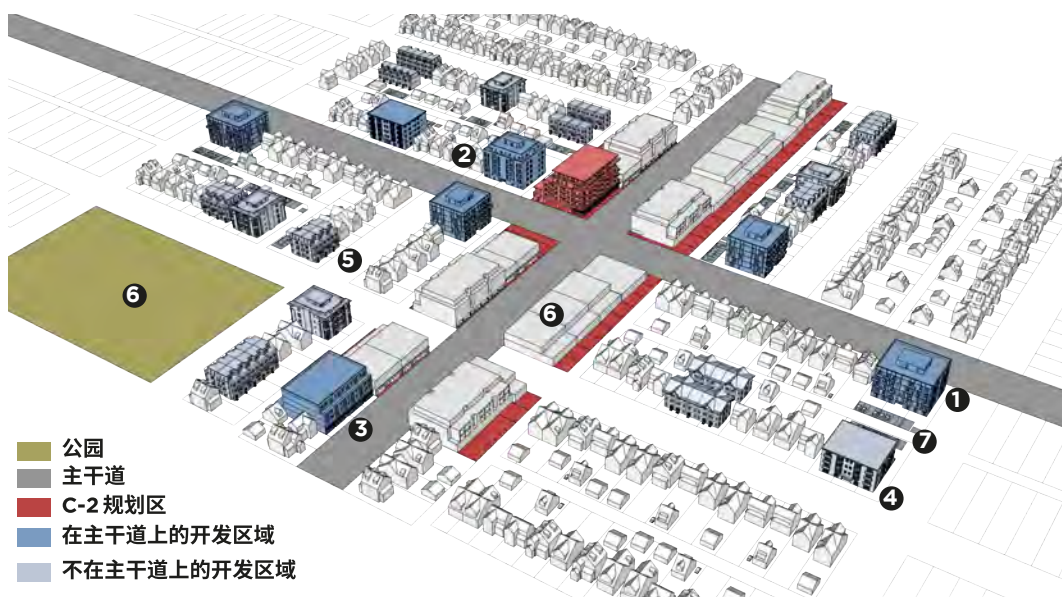
最新政策鼓励的出租住房类型

- 主干道上5至6层的公寓楼
- 距离主干道150米以内的街区,最高4层的公寓楼和联排别墅,以及最高3层的小型多单位综合建筑

保障性租赁政策鼓励的不同建筑类型示例

场地必须在主干道上或附近
建筑物的大小和类型取决于
位置

- 在主干道上**
- ① 5层公寓楼
 - ② 6层公寓楼,若20%的出租单位是低于市场租金的保障性住房
 - ③ 4层混合用途公寓楼,如果毗邻C-2规划区
- 不在主干道上**
- ④ 4层公寓楼
 - ⑤ 3-4层联排别墅或多单位综合建筑



⑥ 注重适合步行的地方
距商店、公园或公立学校
400米(约5分钟步行路程)

⑦ 可选的地面停车方案
可减少环境影响和温室气体
排放并降低成本

简单的设计条例
可提高能源效率和宜居性

与以前市政租赁政策相比的主要变化

位置方面的资格和要求

提高了选址标准,将新出租住房更好地集中在可就近满足居民日常需求的地方

程序改进

通过使用标准化的租赁区,简化和加快了区域重新规划的过程

提高了建筑设计的清晰度

出租住房区域的标准,使可选的建筑设计方案更加清晰和简化。

建筑更加环保

提高了零排放建筑的要求,为可持续性建筑设计提供了更多机会

低于市场租金的出租住房

提供了激励措施,鼓励提供更多可负担的低于市场租金的出租单位