

有关小规模多单元住宅 (SSMUH) 立法

您需要了解的信息

2023年，省府出台了旨在加快建造更多房屋的立法，其中包括《[第44号法案](#)》(Bill 44)，该法案部分要求地方政府更新其法规，以允许建造更多的小规模多单元住宅 (small-scale multi-unit housing, 英文缩写为SSMUH)。2024年，温哥华市修改了《[分区和开发附则](#)》(Zoning and Development By-law)，以满足《第44号法案》的要求。下面是您需要了解的信息。

什么是小规模多单元住宅？对《分区和开发附则》做了哪些修改？

小规模多单元住宅，或SSMUH，指的是一系列较小型的住宅，例如：

- 独栋住宅中的第二套房
- 独立附属住宅单元 (Detached accessory dwelling unit, 英文缩写为ADU)，例如后院单元/后巷屋
- 三拼屋
- 城市屋
- 多拼屋

在《第44号法案》之前，市府曾于2023年10月颁令设立了全新的R1-1住宅包容分区 (R1-1 Residential Inclusive zone)，该分区允许每个标准地块最多建造六个分契单元，并可额外容纳出租房屋。2024年5月，为了与《第44号法案》保持一致，市议会修改了5个受限制的分区附则，以允许类似的密度。这意味着，温哥华大部分独立式住宅分区现在都符合建造多户住宅的条件，我们的城市将有更广泛的住房选择，以满足不同收入水平和家庭大小的需求。

已对哪些受限制的分区做出修改，以允许建造更多小规模多单元住宅？

温哥华的五个分区需要进行更改以符合小规模多单元住宅要求：

- RT-7
- RT-9
- 两个CD-1分区
- First Shaughnessy District (FSD)

市议会还指示工作人员进行汇报，探讨其他可能的修改，以便将多户住宅选项引入其他RT分区，并重新审视R1-1区域安排的某些方面，以符合小规模多单元住宅的省级场地标准。

每个地块上最多可以建造多少个小规模多单元住宅单元？如果我有一个较大的地块，我可以申请比标准地块更高的密度吗？

一块地块上允许的最多单元数量取决于分区和场地条件。在R1-1、RT-7和RT-9区，以下标准适用于标准地块和较大的地块：

- 最多允许6个分契单元
- 最多允许8个保障市场出租单元
- 该地块必须满足场地面积和场地标准的最低要求
- 在R1-1中，地块还必须满足最低前宽要求

要了解不同地块允许建造多少个单元，请查阅[低密度住房选项指南](#)（Low Density Housing Options How-to Guide）。

市府是否会修改新的R1-1多拼屋规则以符合省级小规模多单元住宅立法？

不会。省立法并不要求市府改变R1-1多拼屋规则，因为该分区已经提供了足够的住房选择。立法要求对被归类为“受限制”的分区进行修改，其中包括截至2023年12月7日，住房选择仅限于独立屋和双拼屋（有或没有第二套房或如后巷屋类的附加单元）的分区。由于R1-1分区最多允许8个单元的多拼屋，并且在当时已经执行，因此不被视为“受限制”的分区。

我如何才能知道我位于什么分区以及小规模多单元住宅规定是否适用于我？

您可以在此处找到您的分区和其他分区的信息：<https://vancouver.ca/home-property-development/zoning-and-development-bylaw.aspx>

如果您有任何疑问，请联系重新分区中心（Rezoning Centre）：rezoning@vancouver.ca。

文化遗产和特色住宅会受到保护吗？

受合法遗产保护的建筑物不得为了给新建多拼屋让路而被拆除。然而，这些物业仍然可以通过改造现有空间以及在原址加建，来探索建造更多住房的方案。

与遗产屋不同，没有法律保护的特色住宅在省级立法下不享有特别的豁免，现在可以在RT-7和RT-9分区利用新建、翻修和保留的选项。

省级小规模多单元住宅要求中是否包括对容积率（FSR）的要求？

省级立法并不要求市政当局在需要做出变更的分区包含特定的容积率规则。在RT-7和RT-9中，市府提议将容积率设为1.0，以符合R1-1条例的要求。在First Shaughnessy District（FSD），由于地块面积较大，因此允许的最大的容积率为0.5。

为什么允许的多拼屋密度不能大于1.0 FSR？是否存在其他机会，允许本市“缺乏的中型屋”（missing middle housing）密度超过1.0 FSR？

允许多拼屋密度高于1.0 FSR 会产生一些问题。它可能会与R1-1规定相冲突，需要更长且不确定的审核流程，增加公用设施风险，并且可能需要昂贵的升级投入。根据建筑规范，较大建筑的设计也会更加复杂和昂贵，并且需要建设昂贵的地下停车场。目前，R1-1分区的1.0 FSR限制已生效，迄今已收到数百份申请。

其他政策，例如最近的社区计划和保障性租赁政策中包含的政策，支持建造更大、更密集的“缺乏的中型屋”。通过《温哥华计划》（Vancouver Plan）的实施，更多的高密度住房机会将得以引入。

地下室选项是否仍然可用？我是否必须完全在地面以上建造房屋？

是的。申请人仍然可以选择包含地下室（如果愿意的话）。市府也允许完全在地面以上的设计方案。

允许多拼屋的变更是否会影响物业税？物业价值又会怎样？

物业税是由市府预算决定的，而物业估值则由卑诗物业评估局（BC Assessment）决定。通过经济测试，多拼屋选项预计不会导致低密度地区的土地价值大幅上涨。市府还对多拼屋选项实施了密度奖励要求，以确保有资金支持这些社区的基础设施和便利设施的改善。

在拟议的密度奖励框架下，多拼屋预计不会对物业价值产生重大影响。

如果我在我的物业上建造一个多拼屋，我是否需要缴纳开发成本征税（DCL）和社区便利设施费（CAC）？

本市所有开发申请均须缴纳[开发成本征税](#)（Development Cost Levies，英文缩写为DCL），除非该项目符合获得DCL豁免或免除的条件。[社区便利设施费](#)（Community Amenity Contributions，英文缩写为CAC），仅适用于重新分区申请，因此，多拼屋提案无需缴纳社区便利设施费。市府还对多拼屋选项实施了密度奖励要求，以确保有资金支持这些社区的基础设施和便利设施的改善。[请在此处查看更多信息。](#)