

您需要掌握的訊息

小型多戶房屋 (SSMUH) 法例

在2023年，省政府引了入旨在加快興建更多房屋的法例，包括[第44號法案](#) (Bill 44)，這法案要求地方政府在某些方面更新其規例，容許有更多小型多戶房屋 (SSMUH)。在2024年，溫哥華市政府修訂了[土地分區及發展附例](#) (Zoning and Development By-law)，以符合第44號法案的要求。以下是您需要掌握的訊息。

何謂SSMUH以及對土地分區及發展附例作出了什麼修改？

小型多戶房屋，也就是SSMUH，是指一系列小型房屋，例如：

- 單戶住宅內的第二套間
- 獨立附屬住宅單位 (ADU)，例如花園套間或後巷屋
- 三併屋
- 城市屋
- 多併屋

在第44號法案之前，市政府於2023年10月制定了新的R1-1住宅包容性分區 (R1-1 Residential Inclusive)，容許每個標準地段有最多六個分契單位，另有額外容量可供出租房屋之用。在2024年5月，為了與第44號法案一致，市議會修訂了針對5個受限制分區的附例，容許相似的密度。這意味著溫哥華單戶獨立屋分區現時大部分都有資格興建多併屋，市內各種收入水平和家庭規模的人士將會有更多房屋選擇。

受限制分區作出了什麼修改，以容許興建更多SSMUH？

溫哥華有五個分區需要作出修改，以符合SSMUH要求：

- RT-7
- RT-9
- 兩個CD-1分區
- 第一桑那斯地區 (FSD)

市議會也指示職員作出匯報，探討將多併屋選擇引入其他RT分區的其他可能修改，以及重新考慮R1-1地區表的某些方面，以便能與省政府的SSMUH用地標準一致。

在一個地段上最多可以興建多少個SSMUH單位？如果我的地段是較大，我可否申請高於標準地段的密度？

在一個地段上最多可以興建多少個單位，取決於分區和用地條件。在R1-1、RT-7，以及RT-9等地區，以下準則適用於標準和較大的地段：

- 容許最多6個分契單位
- 容許最多8個固定的市值租金出租單位
- 相關地段必須符合最低用地面積及用地標準要求
- 在R1-1，相關地段也必須符合最低臨街地界要求

想找出容許在不同大小的地段上興建多少個單位，請查看[低密度房屋選擇入門指南](#) (Low Density Housing Options How-to Guide) 。

市政府是不是正在修改新R1-1多併屋規定，以便與省政府的SSMUH法例一致？

不是。省政府法例並不要求市政府修改R1-1多併屋規定，因為這種分區已經提供了足夠的房屋選擇。相關法例要求在被分類為「受限制」的分區中作出修改，這些分區包括自2023年12月7日起只允許獨立屋和雙併屋（無論是否帶有第二套間或後巷屋）的分區。由於R1-1土地分區容許有最多8個單位的多併屋，而且在當時已經實施，因此這不被視為「受限制」分區。

我可如何找出我是在什麼分區以及SSMUH法例是否適用於我？

您可在以下網頁找到您的分區及其他有關土地分區的資訊：<https://vancouver.ca/home-property-development/zoning-and-development-bylaw.aspx>

如有問題，請聯絡土地分區中心（Rezoning Centre），rezoning@vancouver.ca。

古蹟和特色房屋會受到保護嗎？

具備法定古蹟保護的物業不能被拆除，以讓出空間給新多併房屋。不過，這些物業仍可探索通過改建現有的空間和增建來創造額外房屋的選擇。

和古蹟房屋不同，不具備法定保護的特色房屋根據省政府法例不獲豁免，現時將能夠利用RT-7和RT-9分區的新建或翻新和保留選項。

省政府的SSMUH要求有沒有否包括地積比率（FSR）？

相關的省政府法例並不要求城鎮將具體FSR規定納入需要作出修改的分區內。在RT-7和RT-9，市政府建議的FSR是1.0，以便能與R1-1規例一致。在第一桑那斯地區（FSD），由於地段面積較大，准許的FSR上限是0.5。

為何多併屋可容許的密度不能大過1.0 FSR？市內「缺乏的中型房屋」（Missing Middle Housing）有沒有其他機會可超出1.0 FSR？

容許多併屋有高於1.0 FSR的密度，會帶來多個問題。它會與R1-1發生抵觸、需要更長時間和不確定的審批流程、增加設施風險，以及可能需要大量資金進行升級。根據建築法，較大型的建築物在設計上也可能更為複雜且成本更高，並且可能需要昂貴的地下停車場。目前，在R1-1分區的1.0 FSR 上限是有效的，至今已收到數百份申請。

其他政策，例如最近的社區計劃所和固定出租政策（Secured Rental Policy），支持興建更大型和密度更高的「缺乏的中型房屋」類型。興建更高密度房屋的新機會，將會通過溫哥華計劃（Vancouver Plan）的實施來引入。

將仍有土庫選項嗎？我是不是一定要在完全高於地面之處進行修建？

有。申請人可以選擇包含土庫（如有需要）。市政府也支持完全在地面以上的設計。

容許多併屋的修改會影響物業稅嗎？物業價值又會如何？

物業稅是由市政府的財政預算案及卑詩物業估價署（BC Assessment）的物業估價所決定。通過經濟測試，多併屋選項預計不會顯著推高低密度地區的土地價值。市政府也就多併屋選項實行了密度獎勵措施，以確保資金支持這些社區內的基建和便利設施的改善。

在建議的密度獎勵架構下，多併屋預料不會顯著影響物業價值。

如果我在我的物業興建多併屋，我要支付發展成本費（DCL）和社區便利設施分擔費（CAC）嗎？

市內所有發展申請均需支付DCL，除非該項目符合DCL免除或豁免資格。CAC只適用於修改土地用途申請，因此多併屋的提案將不需支付CAC。市政府也就多併屋選項實行了密度獎勵要求，以確保資金來支持這些社區內的基建和便利設施的改善。[請點擊這裡，以查看更多訊息。](#)