

# Những điều cần biết Luật Gia Cư Đa Hộ Cỡ Nhỏ (SSMUH)

Vào năm 2023, Tỉnh Bang đã đưa ra luật để giúp xây nhà nhanh hơn, gồm cả [Dự Luật 44](#), mà một phần là để đòi hỏi các chính quyền địa phương phải cập nhật các điều lệ của họ để cho phép xây thêm gia cư đa hộ cỡ nhỏ (SSMUH). Vào năm 2024, Thành Phố Vancouver đã tu chính [Đạo Luật Địa Phương về Phân Vùng và Phát Triển](#) để đáp ứng các đòi hỏi của Dự Luật 44. Sau đây là những điều quý vị cần biết.

## SSMUH là gì và đã có các thay đổi gì về Đạo Luật Địa Phương về Phân Vùng và Phát Triển?

Gia cư đa hộ cỡ nhỏ, tức là SSMUH, là để gọi những căn nhà cỡ nhỏ, chẳng hạn như:

- Những căn nhà thứ nhì trong nhà đơn gia
- Các đơn vị gia cư phụ tách biệt (ADU), chẳng hạn như căn hộ trong vườn hoặc nhà trong hẻm
- Triplexes (nhà tam hộ)
- Townhomes (nhà chung vách)
- Multiplexes (nhà đa hộ)

Trước khi có Dự Luật 44, vào Tháng Mười 2023, Thành Phố đã ban hành vùng Bao Gồm Mọi Loại Gia Cư R1-1, cho phép xây đến tối đa sáu đơn vị chung cư trên mỗi lô đất tiêu chuẩn, để tăng thêm chỗ cho thuê gia cư. Vào Tháng Năm 2024, Hội Đồng Thành Phố đã tu chính đạo luật này cho 5 vùng hạn chế để cho phép các mật độ tương tự phù hợp với Dự Luật 44. Điều này có nghĩa là hầu hết các vùng gia cư đơn gia riêng biệt tại Vancouver nay hội đủ điều kiện xây multiplexes (nhà đa hộ), và sẽ có nhiều chọn lựa gia cư hơn cho những cấp lợi tức và số người trong gia đình khác nhau trong thành phố chúng ta.

## Những vùng hạn chế nào đã thay đổi để cho phép xây thêm SSMUH?

Năm vùng tại Vancouver có các thay đổi cần thiết để tuân hành các đòi hỏi về SSMUH:

- RT-7
- RT-9
- Hai vùng CD-1
- First Shaughnessy District (FSD) (Địa Hạt Shaughnessy Thứ Nhất)

Hội Đồng Thành Phố cũng đã chỉ thị cho nhân viên phúc trình lại để thăm dò các trường hợp khác có thể thay đổi mà cung cấp thêm các chọn lựa nhà đa hộ trong những vùng RT khác, cũng như xét lại một số khía cạnh của các kế hoạch địa hạt R1-1 cho phù hợp với các tiêu chuẩn địa điểm của Tỉnh Bang cho SSMUH.

**Số đơn vị SSMUH tối đa có thể xây trên một lô đất là bao nhiêu? Nếu tôi có lô đất lớn hơn, tôi có thể xin mật độ cao hơn những lô tiêu chuẩn hay không?**

Số đơn vị gia cư tối đa được phép trên một lô đất sẽ tùy theo vùng và các điều kiện tại địa điểm đó. Trong những địa hạt R1-1, RT-7, và RT-9, các tiêu chuẩn sau đây áp dụng cho cả lô tiêu chuẩn và lô lớn hơn:

- Được phép có tối đa 6 đơn vị chung cư
- Được phép có tối đa 8 đơn vị gia cư cho thuê cam kết dành riêng để cho thuê trên thị trường
- Lô đất phải hội đủ diện tích địa điểm tối thiểu và các điều kiện về tiêu chuẩn địa điểm
- Trong R1-1, lô đất cũng phải hội đủ các điều kiện về mặt tiền tối thiểu

Muốn biết được phép xây bao nhiêu đơn vị gia cư trên những lô đất có diện tích khác nhau, hãy xem [Phần Hướng Dẫn về Các Chọn Lựa Gia Cư Có Mật Độ Thấp](#).

### **Thành Phố có thay đổi các điều luật mới về nhà đa hộ R1-1 cho thích hợp với Luật SSMUH của Tỉnh Bang hay không?**

Không. Luật tỉnh bang không đòi hỏi Thành Phố phải thay đổi các điều luật về nhà đa hộ R1-1, vì vùng này đã cho phép đủ các chọn lựa gia cư. Luật này đòi hỏi phân loại các thay đổi về phân vùng là 'hạn chế,' để gồm những vùng giới hạn các chọn lựa gia cư chỉ có nhà riêng biệt và duplexes (nhà hai hộ) (có hoặc không có căn hộ thứ nhì hoặc thêm các đơn vị gia cư như nhà trong hẻm) kể từ ngày 7 Tháng Mười Hai, 2023. Vì loại vùng R1-1 cho phép có multiplexes (nhà đa hộ) đến tối đa là 8 hộ và đã được phân loại vùng này lúc đó nên không được xem là vùng 'hạn chế'.

### **Làm thế nào để tôi biết tôi ở trong vùng nào và các điều lệ về SSMUH có áp dụng cho tôi hay không?**

Quý vị có thể tìm vùng của mình và chi tiết khác về phân vùng tại đây:

<https://vancouver.ca/home-property-development/zoning-and-development-bylaw.aspx>

Nếu quý vị có thắc mắc, hãy liên lạc với Trung Tâm Tái Phân Vùng, [rezoning@vancouver.ca](mailto:rezoning@vancouver.ca).

### **Nhà được liệt kê là di sản và nhà cổ xưa có được bảo vệ hay không?**

Không thể đập bỏ nhà được luật pháp bảo vệ di sản để xây nhà đa hộ mới. Tuy nhiên, các bất động sản này có thể thăm dò những cách lập thêm gia cư bằng cách chuyển đổi chỗ hiện hữu và xây thêm nhà trên đất còn trống.

Không như nhà di sản, nhà cổ xưa không được luật pháp bảo vệ thì không được đặc miễn theo luật tỉnh bang và nay sẽ có thể tận dụng các chọn lựa xây mới hoặc trùng tu và duy trì trong những vùng RT-7 và RT-9.

### **Các đòi hỏi của Tỉnh Bang về SSMUH có gồm cả Tỷ Lệ Diện Tích Tòa Nhà (FSR) hay không?**

Luật tỉnh bang không đòi hỏi thành phố phải gồm cả một điều luật nhất định nào về FSR trong những vùng cần phải có các thay đổi. Trong RT-7 và RT-9, Thành Phố đang đề nghị áp dụng một FSR là 1.00 cho phù hợp với các điều lệ R1-1. Trong First Shaughnessy District (FSD), FSR tối đa được phép là 0.5 vì các lô đất lớn hơn.

### **Tại sao mật độ cho nhà đa hộ không thể cao hơn 1.0 FSR? Có các cơ hội khác cho Gia Cư Đa Hộ trong Thành Phố có FSR cao hơn 1.0 hay không?**

Cho phép nhà đa hộ có mật độ cao hơn 1.0 FSR sẽ gây ra nhiều vấn đề. Làm như vậy sẽ mâu thuẫn với R1-1, đòi hỏi các tiến trình duyệt xét lâu hơn và bất trắc, gia tăng rủi ro về tiện ích, và có thể cần phải trùng tu tốn kém. Các tòa nhà lớn hơn cũng có thể phức tạp và tốn kém hơn để thiết kế theo bộ luật xây cất và đưa đến nhu cầu phải có chỗ đậu xe dưới tầng hầm thật tốn kém. Hiện nay, mức giới hạn 1.0 FSR trong những vùng R1-1 có hiệu quả, và tính đến nay đã nhận được vài trăm đơn xây cất.

Các chính sách khác như được nêu trong các kế hoạch cộng đồng mới đây và Chính Sách Cho Thuê Cam Kết Dành Riêng hậu thuẫn cho việc xây cất những loại Gia Cư Đa Hộ lớn hơn và có mật độ cao hơn. Các cơ hội khác cho gia cư với mật độ cao hơn sẽ được đưa ra trong lúc thực thi Kế Hoạch Vancouver.

### **Có vẫn còn cách chọn xây tầng nhà dưới mặt đất hay không? Tôi có phải xây nhà hoàn toàn bên trên mặt đất hay không?**

Có. Đương đơn sẽ tiếp tục có thể chọn xây tầng nhà dưới mặt đất nếu muốn. Thành Phố cũng cho phép các loại thiết kế hoàn toàn bên trên mặt đất.

### **Các thay đổi để cho phép xây nhà đa hộ này có ảnh hưởng đến thuế thổ trạch hay không? Còn trị giá bất động sản thì sao?**

Thuế thổ trạch được ấn định tùy theo ngân sách của Thành Phố và trị giá thẩm định bất động sản của BC Assessment. Theo kết quả thử nghiệm kinh tế, biện pháp nhà đa hộ theo dự liệu sẽ không đưa đến mức gia tăng nào đáng kể về trị giá đất trong những khu vực có mật độ thấp. Thành Phố cũng đã thực thi điều kiện khuyến khích thêm về mật độ cho chọn lựa nhà đa hộ để có nguồn tài trợ cải tiến hạ tầng cơ sở và tiện nghi trong những khu vực này.

Nhà đa hộ theo dự liệu sẽ không ảnh hưởng gì đáng kể đến trị giá bất động sản trong khuôn khổ đề nghị khuyến khích mật độ.

### **Nếu tôi xây một căn nhà đa hộ trên bất động sản của tôi, tôi có phải trả Thuế Phí Tồn Phát Triển (Development Cost Levies (DCL)) và Những Phần Đóng Góp cho Tiện Nghi Cộng Đồng (Community Amenity Contributions (CAC)) hay không?**

Tất cả đơn xin phát triển trong Thành Phố đều phải trả một khoản [DCL](#), trừ phi dự án đó hội đủ điều kiện được miễn hoặc không áp dụng DCL. [CAC](#) chỉ áp dụng cho đơn xin tái phân vùng, và do đó các đề án nhà đa hộ sẽ không phải đóng CAC. Thành Phố cũng đã thực thi điều kiện khuyến khích thêm về mật độ cho chọn lựa nhà đa hộ để có nguồn tài trợ cải tiến hạ tầng cơ sở và tiện nghi trong những khu vực này. [Xem ở đây để biết thêm chi tiết.](#)