

有关《公交导向型区域 (TOA) 附则》和省级立法 您需要了解的信息

2023年12月，省府通过了《第47号法案》(Bill 47)，指示地方政府将捷运站(天车站和巴士换乘中心)附近的区域划定为公交导向型区域(Transit-Oriented Area, 英文缩写为TOA)。2024年6月，市府通过了《公交导向型区域划定附则》(Transit-Oriented Areas Designation By-law)，该附则与新立法相一致，并对公交导向型区域内的土地使用进行规管。此外，市议会批准了《公交导向型区域重新分区政策》(Transit-Oriented Areas Rezoning Policy)，该政策有助于对有关重新分区的查询和申请提供指引。

如果您居住在某个公交导向型区域，或者您是业主并且对公交导向型区域中可能发生的改变感兴趣，那么您需要了解下面的信息。

常见问题

为什么会发生这些改变？

由于城市的发展以及公交网络随着诸如Broadway Subway等项目的扩展，让我们有机会打造和规划城市的发展，并以交通枢纽为中心，开发完备、互联的社区，使服务、便利设施、公交连接和住房都在短距离内既可获得。这也减少了个人车辆的使用和温室气体排放，从而创造更加环保的未来。

温哥华有多少个公交导向型区域？如何查明某个物业是否在公交导向型区域内？

《公交导向型区域附则》将捷运站附近的29个区域划定为公交导向型区域。您可以参考下面的列表来了解所有29个公交导向型区域的位置。

- 29th Avenue Station
- Arbutus Station
- Bridgeport Station
- Broadway – City Hall Station
- Burrard Station
- Vancouver City Centre station
- Commercial – Broadway Station
- Dunbar Loop Exchange
- Gilmore Station
- Great Northern Way – Emily Carr Station
- Joyce – Collingwood Station
- King Edward Station
- Kootenay Loop Exchange
- Langara – 49th Avenue Station
- Main Street – Science World Station
- Marine Drive Station
- Mount Pleasant Station
- Nanaimo Station
- Oak – VGH Station
- Oakridge – 41st Avenue Station
- Olympic Village Station
- Renfrew Station
- Rupert Station
- South Granville Station
- Stadium – Chinatown Station
- VCC – Clark Station
- Waterfront Station
- Yaletown – Roundhouse Station

公交导向型区域是指距捷运站800米和距巴士换乘中心400米以内的区域。要确定具体物业是否属于公交导向型区域，您可以参考《[公交导向型区域附则](#)》中的地图。

这是否意味着公交导向型区域内的所有物业都已被重新分区？

不是。《公交导向型区域附则》提供了有关分区的指导，但它本身并不是重新分区。如果土地所有者想要根据公交导向型区域政策增加物业的高度和/或密度，则需要申请重新分区。

根据《第47号法案》，所有符合高度和/或密度要求的新开发项目是否都必须获得批准？

不是。虽然市府不能仅根据高度和/或密度拒绝公交导向型区域中新开发项目的申请，但仍可以根据市议会批准的其他政策中包含的其他规划和城市建设原则（例如遗产保护），拒绝重新分区申请。

公交导向型区域中开发项目的高度和密度是多少？

- 对于天车站：
 - 第1层级 – 200米以内 = 最高20层或容积率（FSR）最高5.5
 - 第2层级 – 400米以内 = 最高12层或容积率（FSR）最高4.0
 - 第3层级 – 800米以内 = 最高8层或容积率（FSR）最高3.0
- 对于巴士换乘中心：
 - 第1层级 – 200米以内 = 最高12层或容积率（FSR）最高4.0
 - 第2层级 – 400米以内 = 最高8层，或容积率（FSR）最高3.0

新开发项目是否必须包含出租住房或低于市场租金的出租住房？对停车位有什么要求？

根据物业高度和密度的省级要求，《公交导向型区域重新分区政策》着眼于市场价租赁住房、低于市场价的租赁住房、以及非市场租赁住房的新开发机会。寻求将各层级物业高度和密度最大化的提案，需要满足以下要求之一：

- 将100%的住宅建筑面积用于出租住宅，其中至少有20%将永久性作为低于市场价的出租住房；或
- 将20%的住宅建筑面积提供给市府作为社会住房。

在所有层级中，该政策还支持将以市场价出租的低层（4层或5层）楼宇开发项目、以及20%低于市场价出租的6层楼宇开发项目的申请。

根据该立法，市府不能在公交导向型区域中设定公共街道之外的住宅区停车位最低数量限制，残障人士停车位除外。不过，房地产开发商仍然可以选择在开发项目中包含停车位。

公交导向型区域之外的土地能和区域之内的土地进行组合吗？

如果公交导向型区域的边界穿过一块土地，那么该块土地将被视为在公交导向型区域内。对于公交导向型区域边界之内和之外的土地组合，该组合必须在2024年6月26日《公交导向型区域附则》通过之前进行，才能被认为是在公交导向型区域范围内。

现有的出租房屋会受到保护吗？如果我的出租大楼正在重建会怎样？

市府的租房保护和置换政策继续适用，并且按照《Broadway计划》（Broadway Plan）的要求，优化的租户搬迁和保护政策适用于被认为是《公交导向型区域重新分区政策》下的所有申请。您可以参考该政策以了解更多信息。

我如何才能了解在公交导向型区域内的物业上可以建造什么？

您可以查看《公交导向型区域附则》，确认该物业属于哪个公交导向型区域以及属于哪个层级。请注意，一些公交导向型区域有重叠区域，并适用具有高度和密度的层级。然后，您可以查看《公交导向型区域重新分区政策》来确定对住房、商用房等的要求。如果您有任何疑问，可以联系重新分区中心：rezoning@vancouver.ca。

其他资源

- **温哥华市规划部（City of Vancouver Planning Department）：**
 - [网站](#)
 - 点击此处可查找您的分区、进行分区查询以及申请重新分区。
 - 对于新申请，请联系：rezoning@vancouver.ca
 - 对于既有申请，请向指定的重新分区规划师咨询。
- **省政府资源：**
 - [网站](#)
 - 点击此处查看有关省级公交导向型区域的立法、可持续发展目标和融资机会方面的信息。