



Aberdeen

租賃住宅



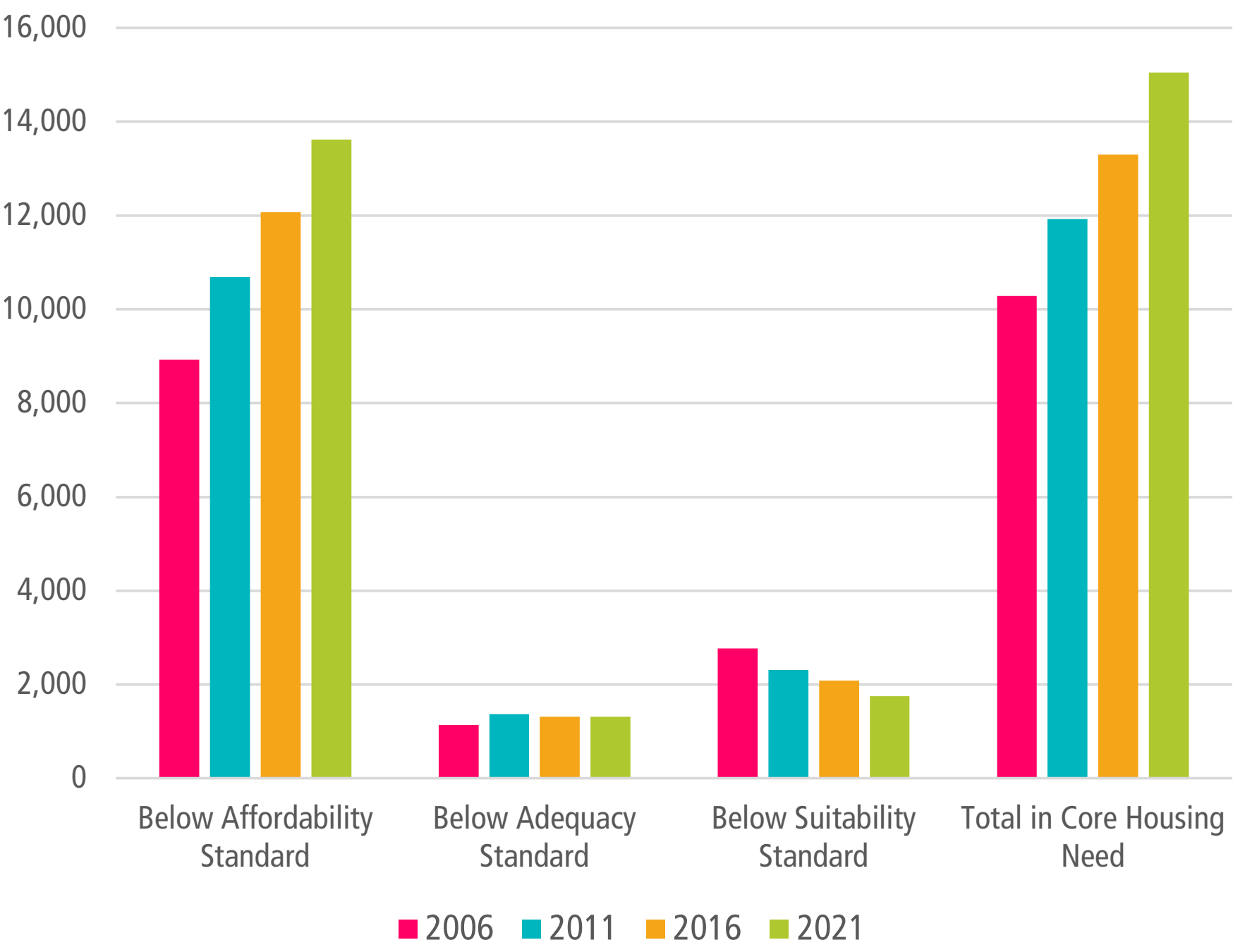
列治文可負擔住宅的 驅動力



住宅需求

- 2024 年中期住房需求報告指出，列治文在 2041 年前需要增建 51,981 個住宅單位
- 這些住宅主要針對因列治文高房價而無法負擔購屋或租屋的居民，避免他們因此離開社區，失去原有的社交圈、工作機會、教育資源及生活便利性
- 可負擔住宅的需求日益增長
- 省政府的住宅申請（Housing Registry）人數持續攀升，可見長者、家庭及單身者等族群特別缺乏合適的居住選擇
- 由於房價高漲，使許多人陷入「核心住房需求」的困境，意指其住宅支出已超過家庭稅前總收入的 30%

Number of Households in Core Housing Need, 2006–2021



Source:CMHC, adapted from Statistics Canada (Census of Canada and National Household Survey)

Number of Richmond Households on the BC Housing Registry

Applicant Category	Number of Households 2022	Number of Households 2023	2022–2023 Change (#)	2022–2023 Change (%)
Person with Disabilities*	95	113	18	19%
Family	414	516	102	25%
Senior	610	745	135	22%
Single	73	147	74	101%
Wheelchair Accessible	30	35	5	17%
Grand Total	1,222	1,556	334	27%

Source:BC Housing

* In this context, Persons with Disabilities describes a household applicant category that includes a person who can live independently and qualify for a disability pension or are eligible for a disability tax credit and have applied to the Registry.

Housing Supply Needed over the next Five-and 20-Year Periods

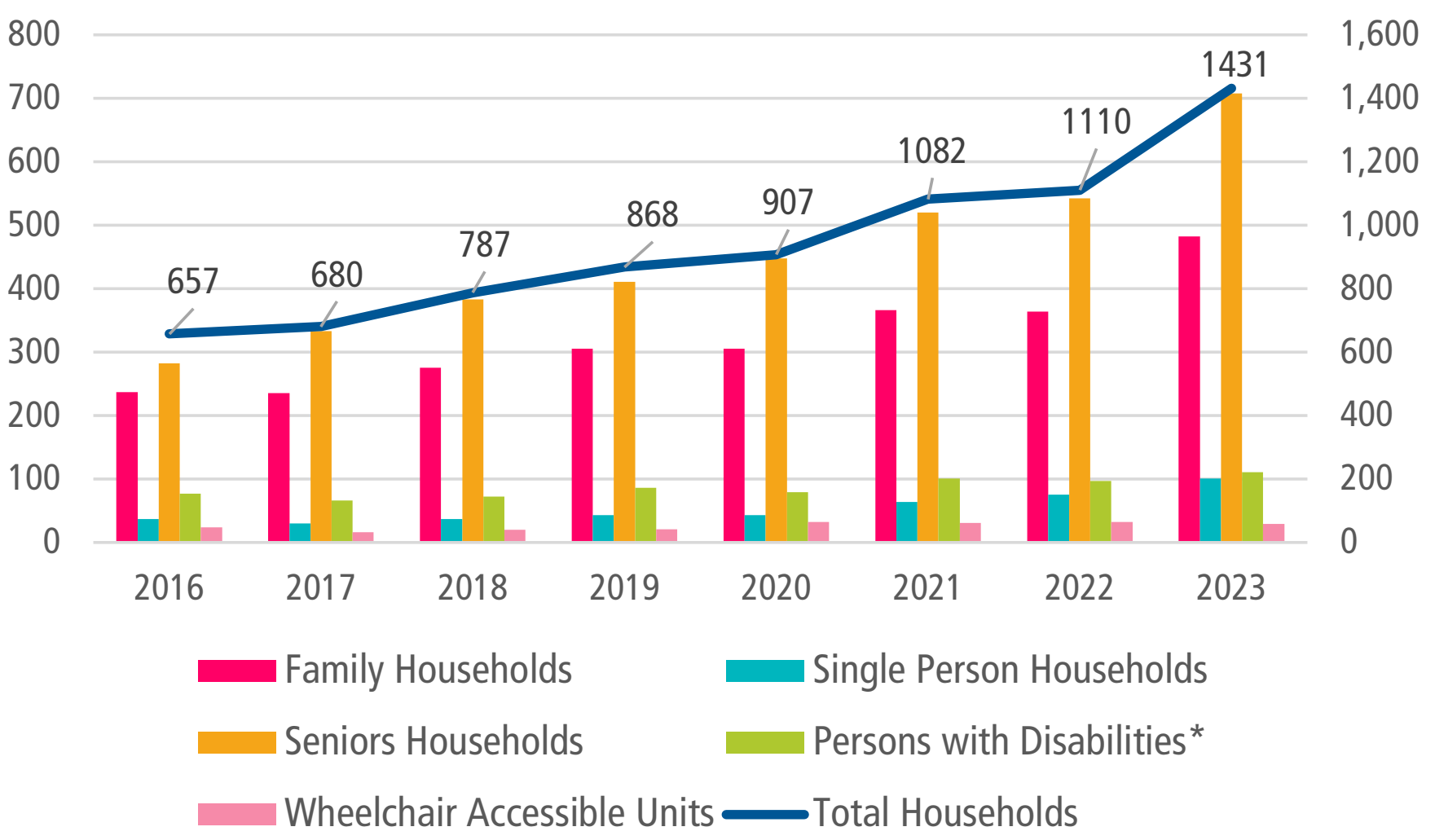
Component of Housing Need	Description of Component	5-Year Need (2021–2026)	20-Year Need (2021–2041)
A.Extreme Core Housing Need	Households in Extreme Core Housing Need are those that do not meet one of three indicator thresholds (adequacy, suitability and affordability) and where the household would need to pay >50% of income on the median market rent.	1,495	5,981
B.Persons Experiencing Homelessness	Persons experiencing homelessness are defined in this context as those receiving income assistance and having no fixed address for three consecutive months, or those who stayed in a BC Housing-affiliated shelter for a least one night, or both.	455	911
C.Suppressed Household Formation	The suppressed demand for housing captures those with the ability to live independently but due to limited supply, lack of affordability, and other factors live with family, friends or other persons.	212	847
D.Anticipated Growth	The anticipated need for housing driven by population growth.	11,692	37,551
E.Rental Vacancy Rate Adjustment	Housing units needed to reach a healthy vacancy rate of 3.0%, being reflective of a market where there is some degree of housing choice.	115	461
F.Demand Buffer	A buffer applied to the combined housing needs captured by Components A, B, C, and E, providing for improved housing choice.	1,558	6,230
Total New Units		15,527	51,981

Anticipated Housing Growth by Unit Type, 2021–2041

	Studio/1 Bedroom	2 Bedroom	3+ Bedroom	Total
2021 to 2026	5,530	3,004	3,157	11,691
2026 to 2041	12,232	6,644	6,984	25,860
Total	17,763 (47%)	9,648 (26%)	10,141 (27%)	37,551

Note:City of Richmond Custom Calculation using 2021 Census and BC Stats

Number of Households Waiting for Housing on the BC Housing Registry by Applicant Category for Richmond, 2016 – Sep 2023



Source:BC Housing

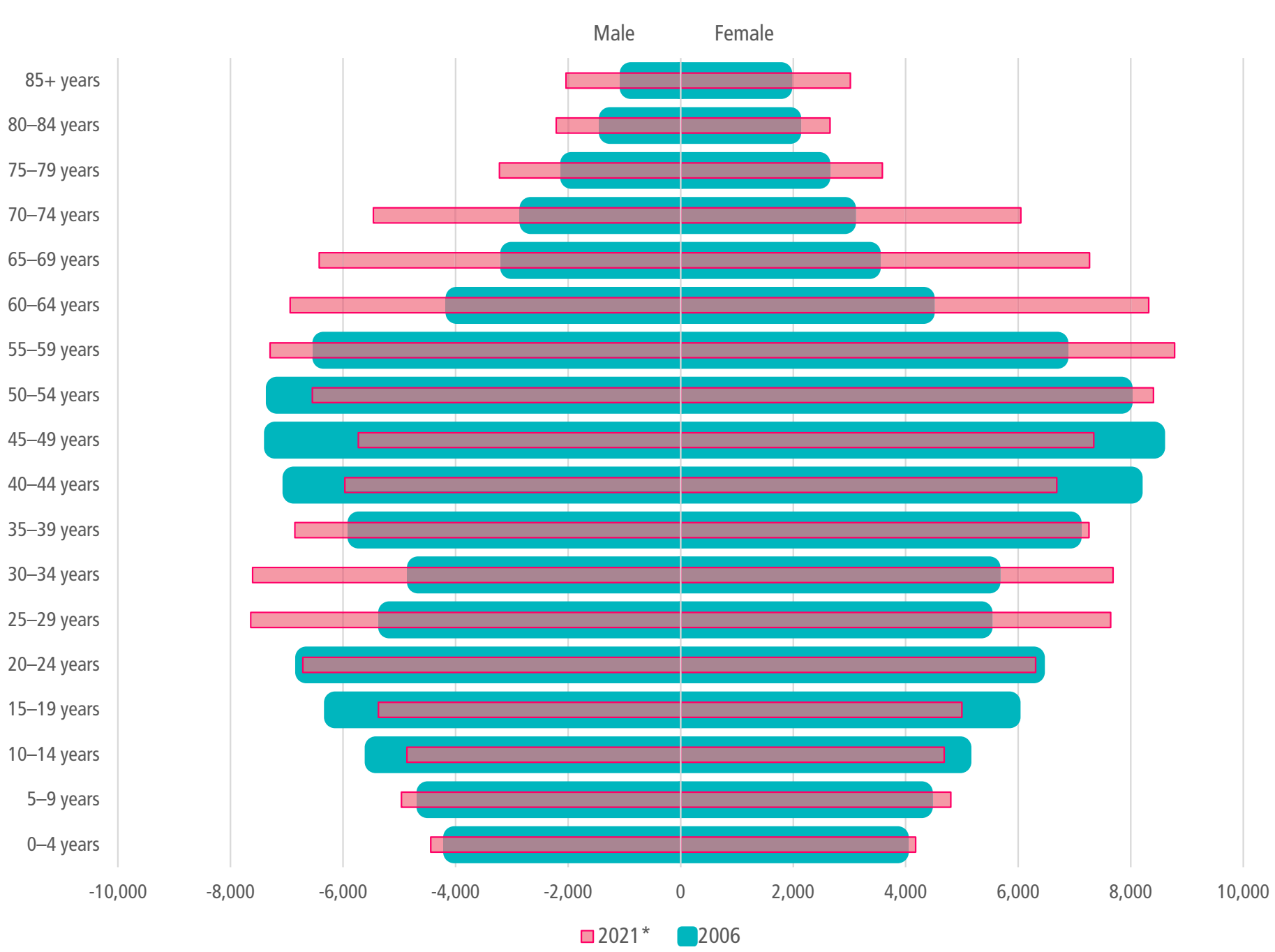
* In this context, Persons with Disabilities describes a household applicant category type that includes a person who can live independently and qualify for a disability pension or are eligible for a disability tax credit and have applied to the Registry.



人口結構趨勢

- 銀髮族人口數量正快速增長。
- 列治文的年輕育齡族群數量大幅增加。
- 在此趨勢下，能同時提供長者與年輕家庭的居住需求越來越高。
- 於 2006 年至 2021 年間，列治文 65 歲以上的人口增長了 88%。
- 由於 25 到 39 歲的人口數量增多，代表著需要更多適合家庭居住的住宅單位，也就是至少有兩間臥室的房子。
- 小家庭數量的增加，使我們必須興建更多公寓大樓來因應人口成長。

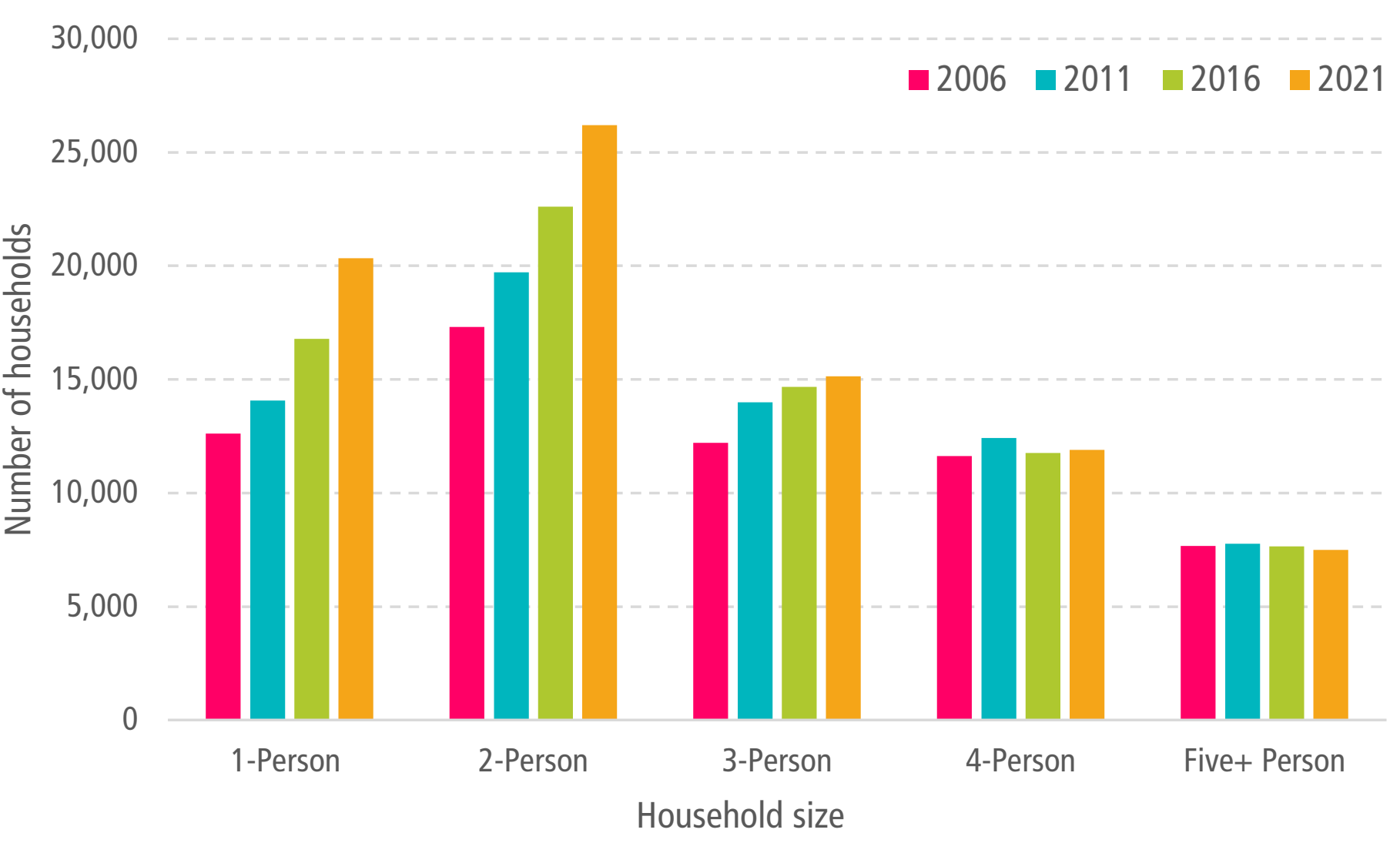
Richmond Population by Age Category, 2006 and 2021



Source: Census of Canada, 2006 and 2021

*2021 Census data provides counts for man+ and woman+. The term "man+" includes men (and/or boys), as well as some non-binary persons, and the term "woman+" includes women (and/or girls), as well as some non-binary persons.

Change in Number of Households by Household Size



Source: CMHC, adapted from Statistics Canada (Census of Canada and National Household Survey)

您有何觀察與見解？

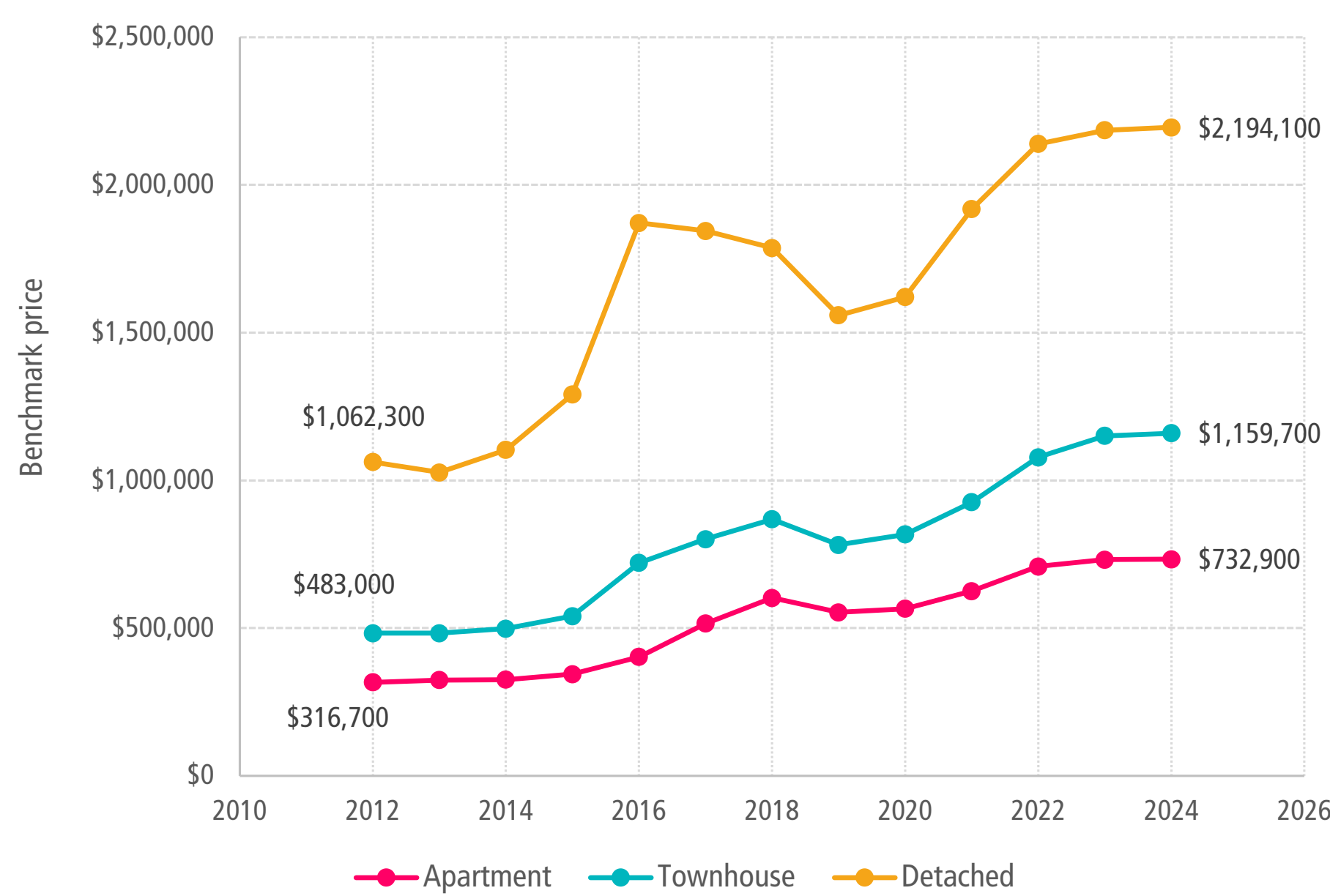
房地產市場趨勢

經濟情勢變動、營建成本、消費者偏好及其他相關因素，皆可能直接影響列治文居民取得符合其需求的住宅。

主要趨勢如下：

- 土地價值上漲
 - 房貸利率利率上揚
 - 購屋市場降溫，使得租屋需求隨之增長
 - 2023 年租屋空置率僅有 0.2%，創下歷史新低。合理的空置率是 3%
 - 房租不斷調高
- 房價漲了一倍，已超出許多列治文的家庭的負擔能力

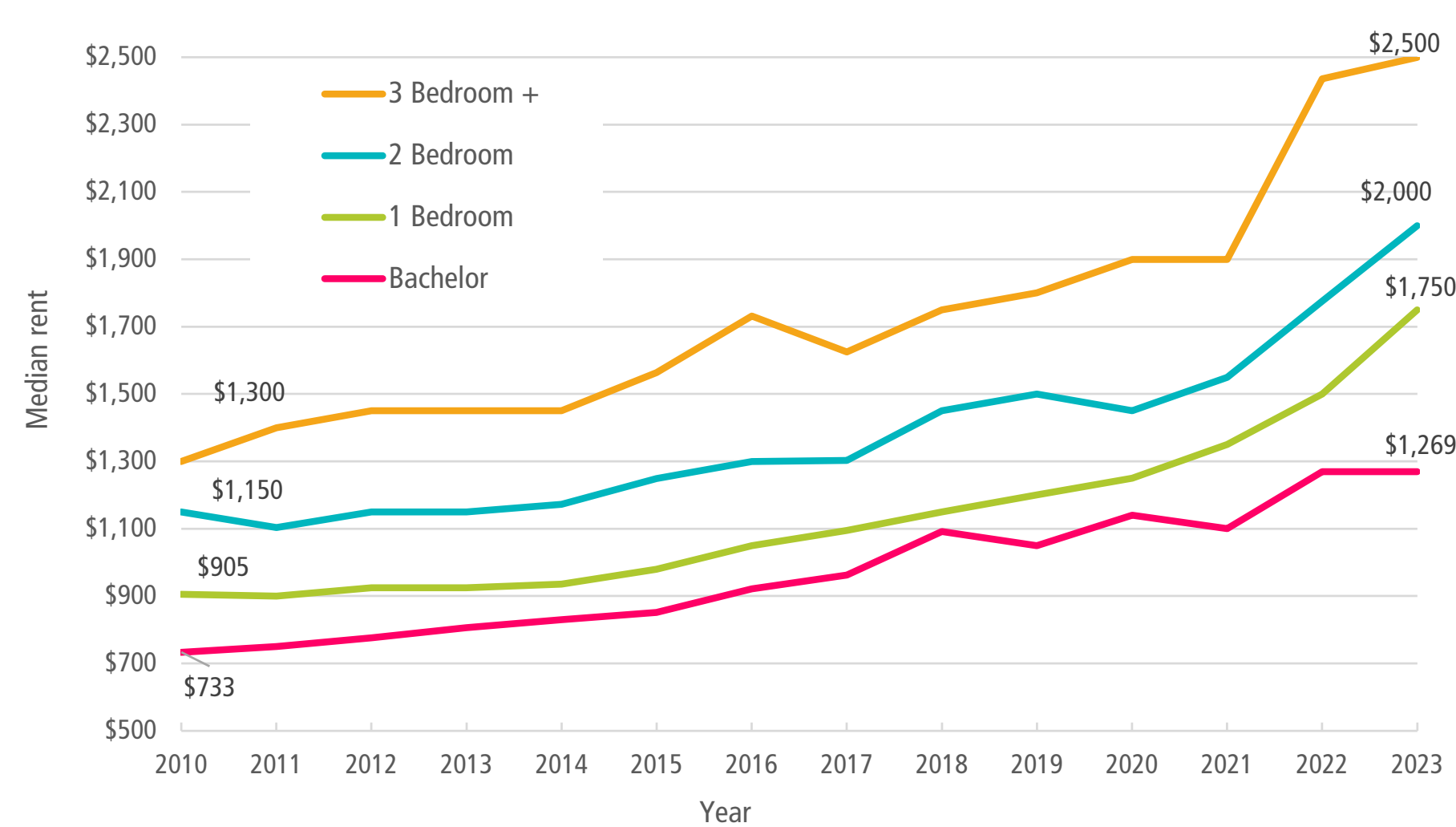
Richmond Benchmark Prices by Structure Type, 2011–2023



Source: Greater Vancouver Realtors

- 租金漲幅遠超收入增長，讓許多家庭難以在列治文居住，甚至被迫搬離

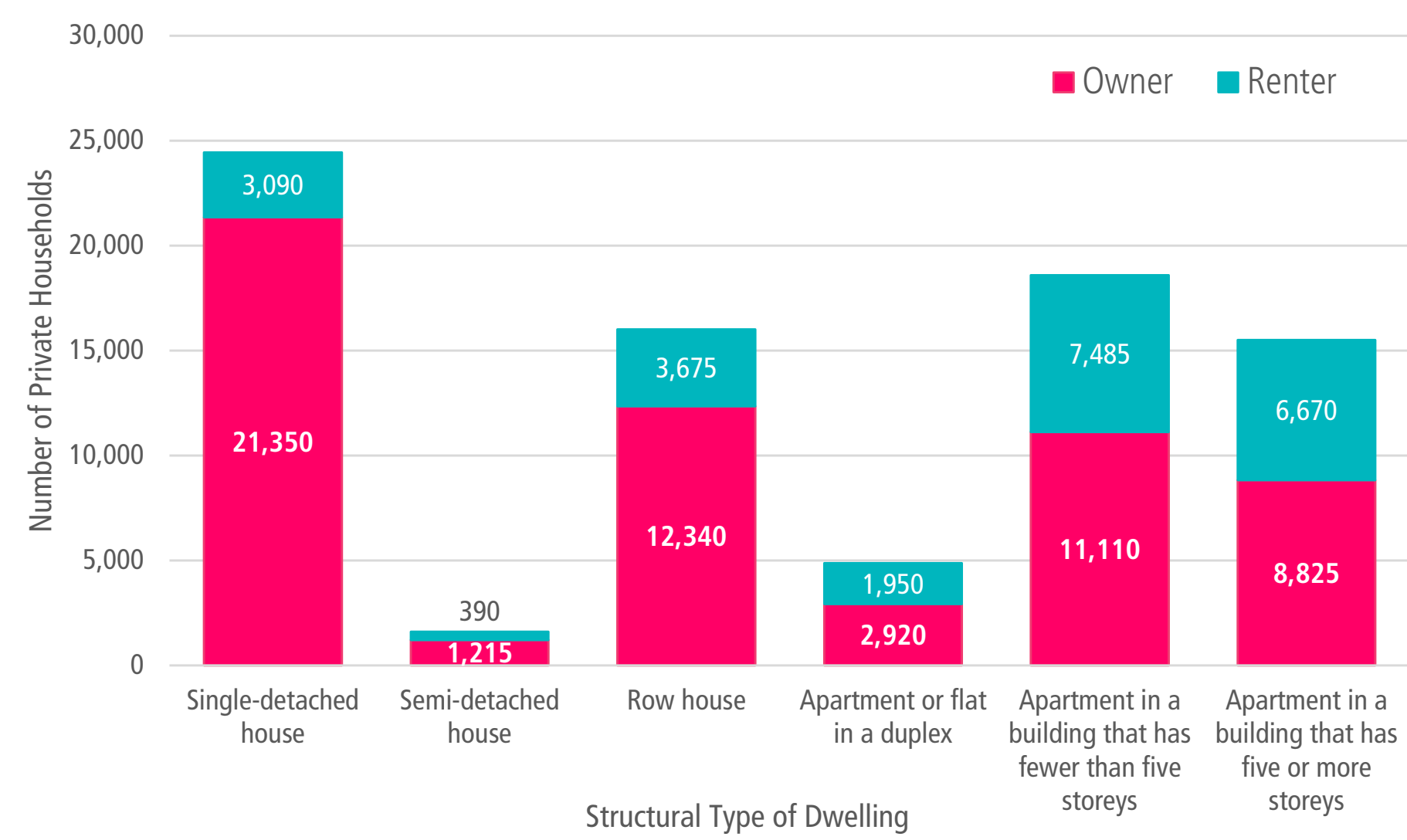
Primary Rental Market Median Rent, 2010–2023



Source: CMHC, Market Rental Report

- 多數租屋族居住於公寓式住宅

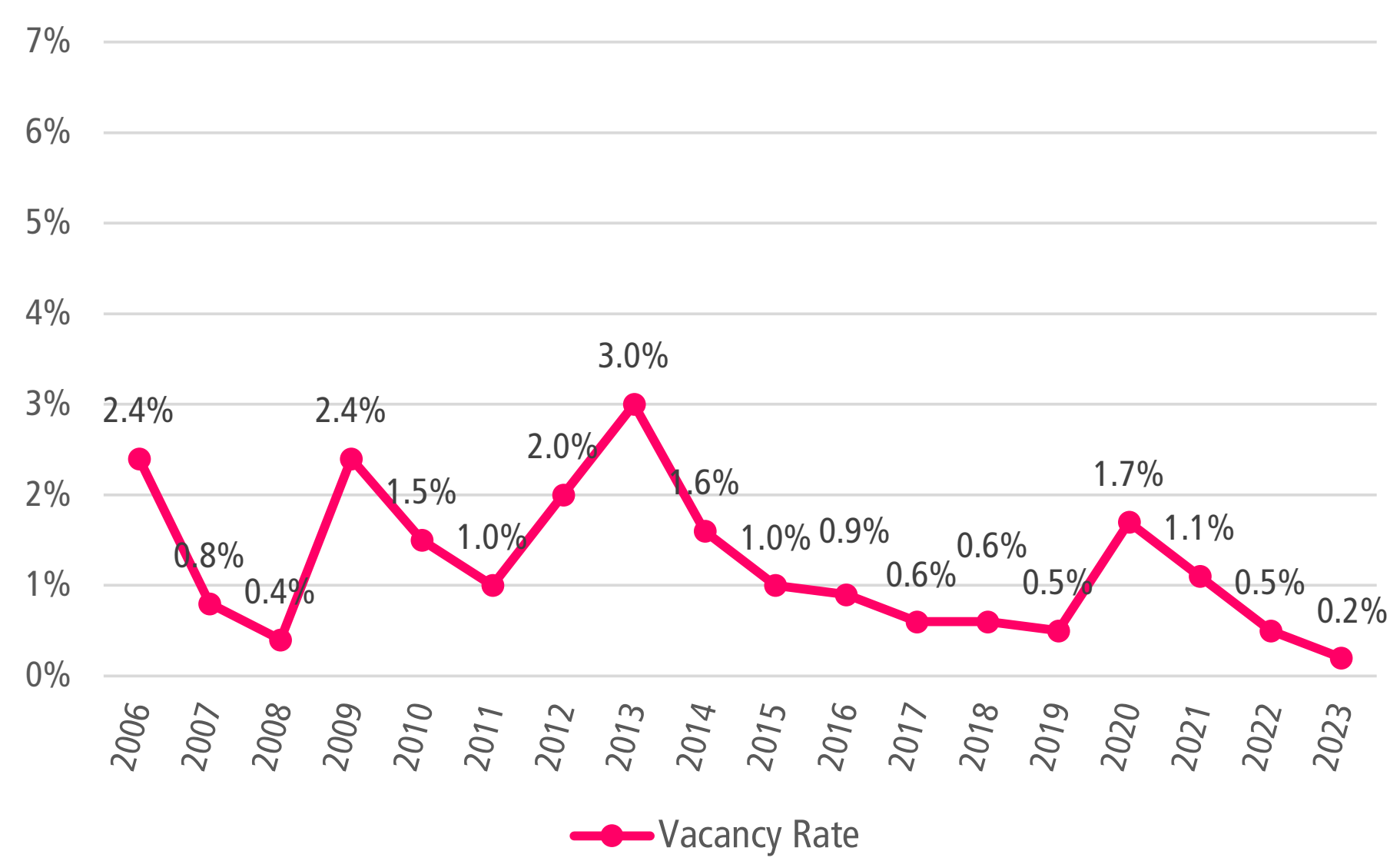
Structural Type and Tenure of Private Dwellings, Richmond, 2021



Source: Statistics Canada, 2021 Census of Population. Note: A small number of movable dwellings and other single-attached houses have been excluded.

- 由於房屋供給不足，空置率創下歷史新低，導致居民難以找到適足的住所

Rental Vacancy Rate, 2006–2023



Source: CMHC Rental Market Survey

您有何觀察與見解？



列治文可負擔住宅計劃



住宅開發案

Kiwanis Towers

7378 & 7388 Gollner Avenue

- 296 戶長者專屬住宅單位
- 設施包含共用停車位、健身房和公共空間，以及社區花園

本案為市政府、卑詩房屋局 (BC Housing)、Polygon 與列治文同濟長者房屋協會 (Richmond Kiwanis Seniors Citizens Housing Society) 共同推動的合作項目。

Kiwanis Towers 在 2015 年落成啟用，並榮獲卑詩省市鎮聯盟頒發之「創新與合作」卓越獎。



Pathways 'Rio Vista'

5491 No. 2 Road

- 為家庭、長者和上班族家庭，提供 80 戶住宅單位。

市政府、開創會所 (Pathways Clubhouse) 與卑詩房屋局 (BC Housing) 合作，將在省級社區房屋基金 (Community Housing Fund, CHF) 的資助下，興建一棟六層樓、共 80 戶的出租住宅單位。

這棟大樓未來會由開創會所管理，該會所為列治文的在地非營利組織，自 1984 年起便持續為列治文居民提供社區型服務。

此計劃目前正在興建中，預計將於 2025 年底完工。



Renderings courtesy of GBL Architects



市政府住宅計劃： 低端市場租屋 (LEMR) 專案

市政府於 2007 年啟動低端市場租屋 (Low-End Market Rental, LEMR) 專案，要求建商在其住宅開發案中，必須提供特定比例的可負擔出租住宅單位。

這些出租住宅單位由非營利住屋供應商或私人房東管理，並設有租金上限與收入限制。

LEMR 專案的更新與優化

市政府正著手建立一份住宅名冊，集中列出所有可申請的 LEMR 住宅。市府也在考慮規劃成立申請名冊，用以匯集所有尋求並符合 LEMR 住宅資格的民眾。

可負擔住宅資金籌措

規模較小建案可能接受以現金捐助取代興建可負擔住宅，款項將納入可負擔住宅儲備金 (Affordable Housing Reserve)。資金將用於為社區中最弱勢的成員興建住宅。

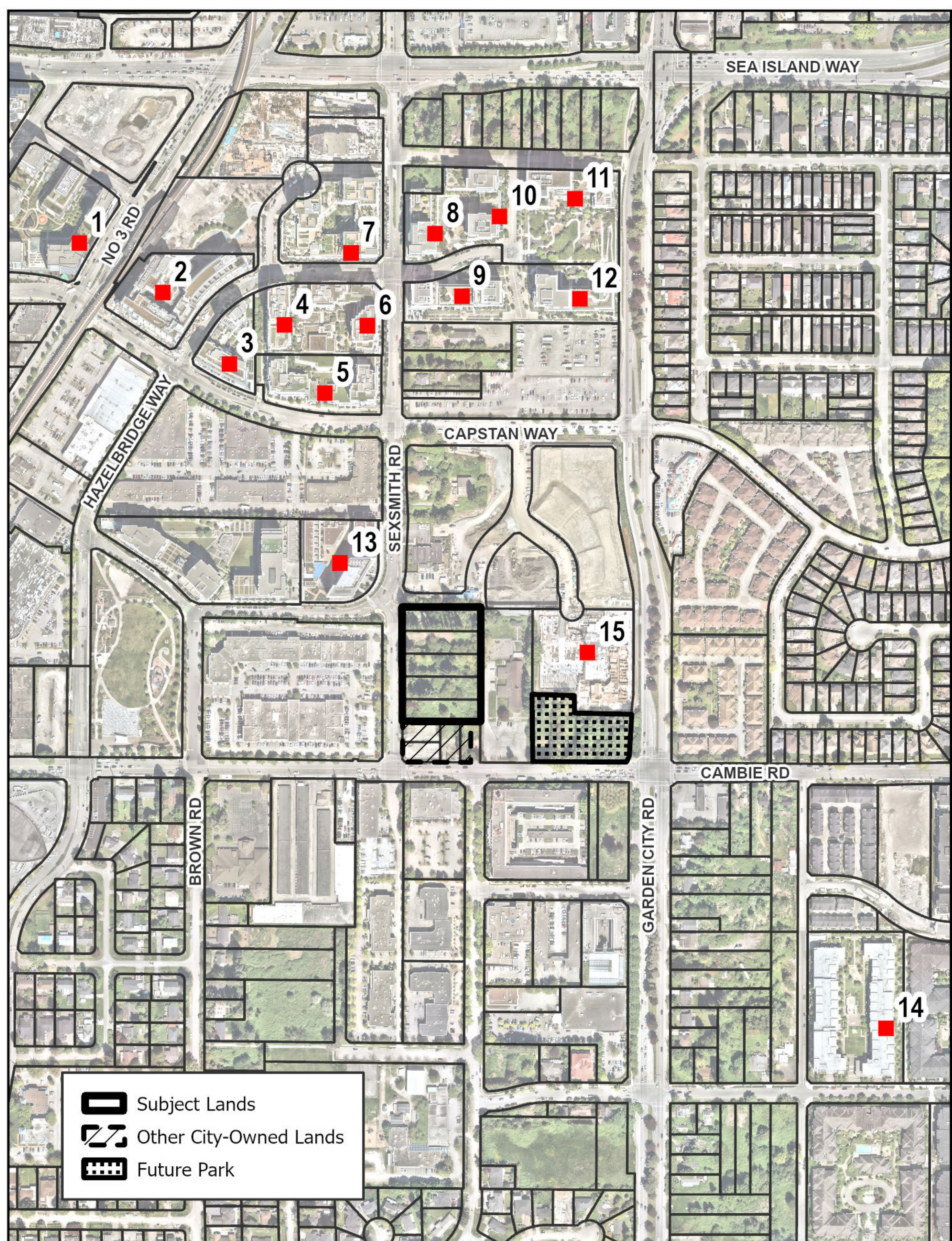


625 戶 LEMR 住宅已興建完成



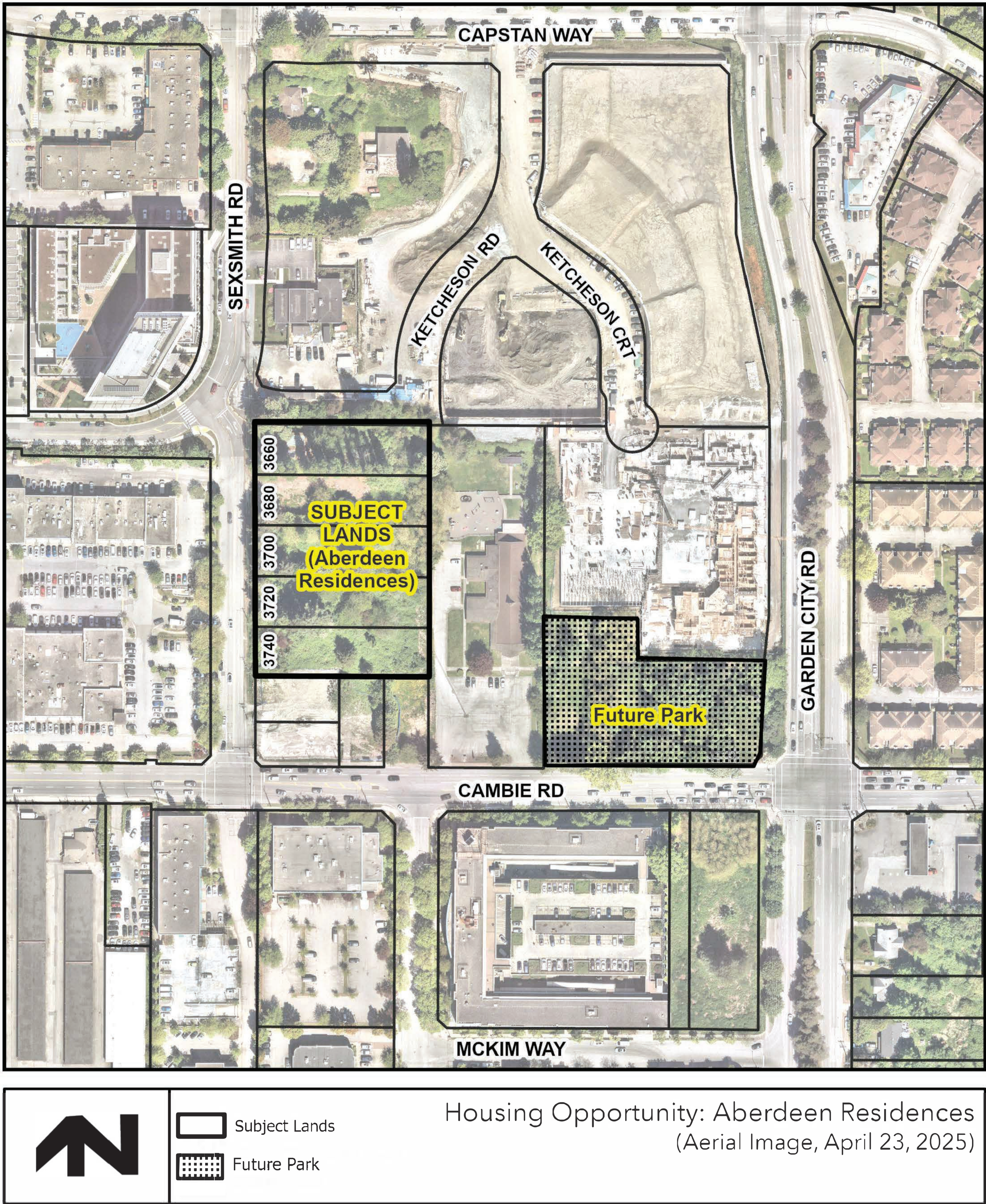
812 戶 LEMR 住宅已獲核准/興建中

	Project Name	Address	Occupancy	LEMR units
1	Viewstar Lot A	3331 No 3 Rd / 8199 Capstan Way	2021	41
2	Picasso Galleria	3328 No 3 Rd	2025	17
3	Concord Galleria	8555 Capstan Way	2023	12
4	Sorrento - Pinnacle Living at Capstan Village	8688 Hazelbridge Way / 3333 Sexsmith Rd	2018	11
5	Pinnacle Living at Capstan Village	8633 / 8677 Capstan Way	2018	13
6	Sorrento - Pinnacle Living at Capstan Village, ARTS units	3333 Sexsmith Rd / 8628 & 8688 Hazelbridge Way	2018	17
7	Torino - Pinnacle Living at Capstan Village	8699 Hazelbridge Way	2021	12
8	Concord Gardens, ARTS units	8833 Hazelbridge Way / 3131 Ketcheson Rd	2017	20
9	South Estates	8800 Hazelbridge Way	2020	17
10	Central Estates	3233 Ketcheson Rd	2018	7
11	Park Estates	8988 Patterson Rd	2018	17
12	Park Estates II	3300 Ketcheson Rd	2020	15
13	Fiorella	3551, 3571, 3591, 3611 & 3631 Sexsmith Rd	2022	11
14	Berkeley House	9233 Odlin Rd	2021	13
15	Polygon Talistar Park	8671, 8731, 8771, 8831/ 8851 Cambie Rd & 8791 Cambie Rd/ 3600 Sexsmith Rd, 3480, 3500, 3520, and 3540/ 3560 Sexsmith Rd	2026	156



Aberdeen 社區可負擔住宅用地之取得

- 市政府自 2001 年起，便持續收購 Sexsmith 路沿線的土地
- 這些土地將用來開發可負擔出租住宅，是市府所有房產中，最具潛力的大規模住宅開發機會
- 根據官方的社區規劃和市中心區域計劃，該土地已被劃定為住宅用途



Aberdeen 社區可負擔住 宅之發展契機



社區房屋基金之申請管道

市府正研議運用省政府的社區房屋基金 (Community Housing Fund, CHF)，資助興建超過 200 戶出租住宅。CHF 資助混合收入租屋的興建及後續營運。

儘管 CHF 是關鍵選項，但最終專案的資金與住宅規劃，仍將考量社區回饋意見。

省級社區房屋基金運作方式

規定的出租單位組合

欲獲得資金補助，所提議的專案須符合特定租屋單位與收入資格比例。

30%

中低薪族群市價租屋

適用於家庭年收入不超過卑詩房屋局 (BC Housing) 所規定上限 (\$85,870 / \$138,770) 的住宅單位。入住時須提供收入與資產證明。卑詩房屋局負責核准租金，由供應商挑選住戶。

50%

按收入計算租金的住宅單位

提供給收入低於住宅收入上限，但高於深度補助標準的家庭。入住時及每年皆須提供收入與資產證明。租金隨收入而調整。將從申請名冊中挑選住戶。

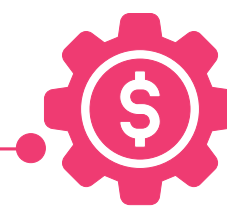
20%

深度補助之出租單位

適用於年收入低於卑詩房屋局深度補助標準的家庭。入住時及每年皆須提供收入與資產證明。租金隨收入而調整。將從申請名冊中挑選住戶。

權責分工

深入理解社區房屋基金 (Community Housing Fund) 各方權責，是成功推動專案的關鍵。



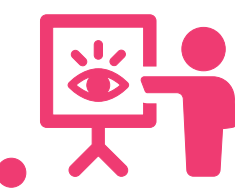
資金籌措 & 財務規劃

社區房屋基金由卑詩房屋局負責管理，並提供補助金、長期融資與營運補助等多元資金，以支持中低收入家庭的出租住宅開發與營運。



管理 & 營運

非營利住宅供應商的角色包含：挑選適合的居民入住；與社區居民溝通，確保計劃符合當地需求；管理計劃的財務狀況，使其能夠長期經營；以及維護受補助房屋的品質。



監督 & 協助

卑詩房屋局的角色包括：挑選適合的專案給予資金；提供技術支援，確保計劃能夠成功實施；追蹤計劃的進度並審核其是否符合規定；以及協助推動合作，優化專案的最終成果。

Graphic courtesy of BC Housing



提議進度表

	公眾參與 & 社區意見	融資 & 合作夥伴	開發建設
7 月	- 啟動社區參與計畫：居民郵寄通知 (200m) - Let's Talk Richmond 意見公開徵詢期間	- 社區房屋基金 (CHF) 開始徵件 - 市府公開徵求合作意向書 (RFEOI)	
8 月	公開參與日 #1：2025 年 8 月 21 日		
9 月	公開參與日 #2：2025 年 9 月 4 日	- RFEOI 收件截止 - RFEOI 審核	- 提交土地重新劃區申請 - 就申請案提前通知周邊居民，包含設置告示牌
10 月		- 非營利夥伴之遴選 - 開始準備資金申請案	
11 月	都市計畫委員會聽取土地重新劃區簡報		
12 月		提交資金申請案	市議員針對土地重新劃區申請案進行最終表決
*土地重新劃區與基金申請獲准後 (預估時程)			
2026 年 1 月至 2026 年 7 月		非營利合作單位開始繪製細部的建築設計圖	- 提交細部建築設計之發展許可證申請 - 專案用地開始進行預壓作業
2026 年 8 月至 2026 年 12 月		非營利合作單位擬定針對列治文的住戶篩選準則	
2027 年 1 月至 2027 年 7 月	向開發許可審議小組進行簡報	市府與非營利合作單位簽訂專案土地租約	- 提交建築執照申請 - 核發發展許可證
2027 年 8 月至 2027 年 12 月			核發建築執照
2028 年 1 月至 2028 年 7 月	開工動土典禮		工程正式啟動
2030	啟動住戶招租流程	非營利合作單位開始實施專為列治文居民設計的住戶入住準則	工程完竣



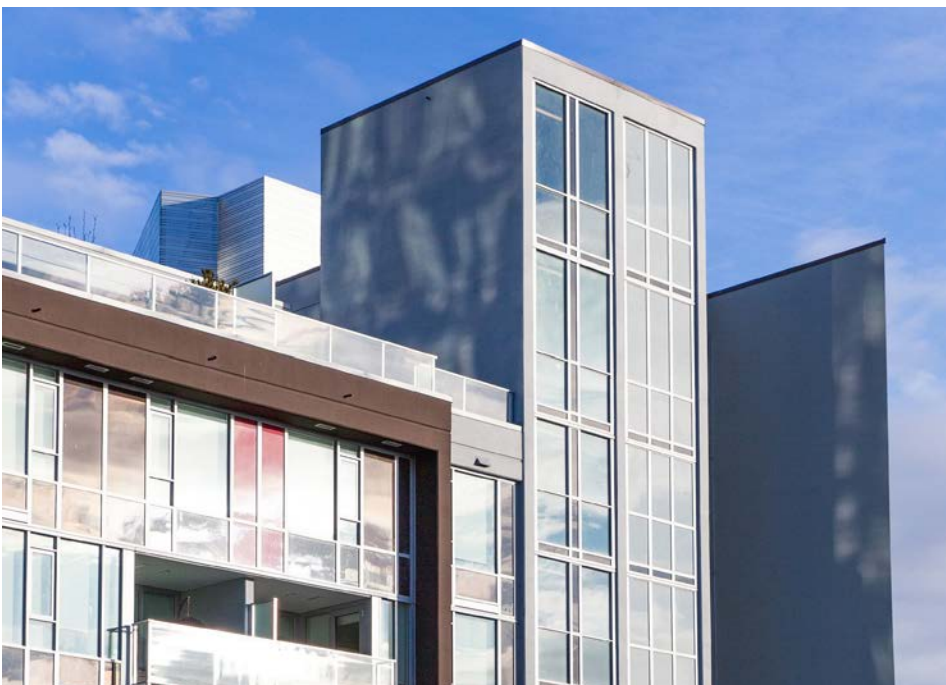
您期望本區發展哪些項目？

景觀設計與植樹



請於此處標上一個圓點

高樓層公寓



請於此處標上一個圓點

聯排別墅



請於此處標上一個圓點

低樓層公寓



請於此處標上一個圓點

複合式使用



請於此處標上一個圓點



該開發案將可受惠的對象？

市府可扮演重要角色，以推動興建住宅方面的行動，滿足私人市場無法涵蓋的居住需求。列治文市政府與非營利組織及各級政府攜手，為所有列治文居民興建家園。

我們希望蒐集您對住房供給不足之處的看法，並探討市有土地開發能惠及的對象。

有居住需求的群體	請在所選列上貼上圓點貼紙
年長者	
家庭	
就業族群	
身心障礙者	
其他	請自行取用便利貼，寫下更多您想分享的內容…

市府政策明文規定，在集合式住宅建案中，必須有至少 40% 以上的單為兩房或以上格局。可負擔住宅策略同樣提倡多元的住宅單元比例，其中包含：10% 為套房、30% 為一房、30% 為兩房、30% 為三房。



您希望 Aberdeen 社區能提供哪些其他用途或設施？

用途規劃	請在所選列上貼上圓點貼紙
托育服務	
社區商店	
小型辦公室	
小型餐廳	
公共集會場所	
社區活動用途	

區域內的複合式使用規劃，取決於經濟可行性分析，並評估整體土地使用的相容性。

