

桑拿斯業主會

桑拿斯業主會(SHPOA)董事會越來越關注業主物業權在溫哥華受到侵犯的問題. 尤其是關注市政府的特色房屋分區審核, 當中討論了在溫哥華各地區獨立屋 (RS) Zoning 分區區域中尋找方法保留這些特色房屋的選擇.

在市政府舉辦的四次房屋開放展示的最後一次中, 桑拿斯業主會被阻止派發資料頁, 裡面概述了我們所察覺的問題. 其內容如下:

溫哥華市政府正在考慮在以下地區對物業進行重新區域劃分: 西格雷岬(West Point Grey) / 上基斯蘭奴, 登巴 (Upper Kitsilano, Dunbar) / 克里斯戴爾 (Kerrisdale) / 第二桑拿斯 (Second Shaughnessy) / 第三桑拿斯 (Third Shaughnessy) 和阿標特斯嶺 (Arbutus Ridge) 部分地區, 瑞麗公園 (Riley Park) 部分地區 / 甘比村 (Cambie Village) / 肯辛頓 (Kensington), 喜士定 (Hastings) 和格蘭德維尤 (Grandview) 部分地區. 市政府似乎計劃在這些地區, 以平方英尺的形式, 對興建新房屋的業主進行處罰, 例如將現時這區原有的 0.7 可建的建築面積比率 (FSR) 減少到 0.4 FSR (如果你的土地面積大過 8,000 平方英尺) 或新建房屋的可建面積減少到 0.5 FSR (如果你的土地面積小於 8,000 平方英尺. 該計劃均適用於 1940 年之前或之後興建的新房屋, 換句話說就是這些地區的所有新建房屋均受影響而地價下跌.

市政府打算以增加平方英尺為形式的激勵, 如果你將這些 1940 年前興建的古老房屋保存下來用於修葺, 市政府會批准你在後花園興建一分租單位或後巷屋. 但是現今在溫哥華興建這些住房是非常之昂貴的.

很可惜另外一個大問題是後園空間將會縮細很多及各出租單位帶來的噪音將會改變了整個社區原本的幽靜及優雅特色.

這種重新區域劃分可能會:

- 導致您的物業有大幅度貶值;
- 導致獨立屋住宅區變成混合住宅類型, 傳統社區風貌受到干擾及混雜了;
- 嚴重限制業主對其物業進行更改的權利; 並且
- 授予市政府侵入房屋的特別權力, 和對您物業維護的自由裁決權.

業主正在被迫補貼市政府的可負擔房屋議程

- 市政府假設現有的 1940 年前興建房屋所具有的建築特色是不能通過現今科技新建工程來重現, 這是完全不真實的. 在一些地區已經存在區域劃分, 通過設計準則已經確保了社區的建築文脈得以保留; 並且
- 市政府聲稱買家會有能力購買 1940 年前興建的古老房屋, 並用低於興建新房屋的成本, 將其修葺至市政府的標準. 這是完全不真實的; 在溫哥華進行修葺工程是非常之昂貴, 而興建這些後巷住房也同樣非常昂貴及現今十分難聘請工人而工程又十分費時才能完成.

市政府只是呈現了這個問題的一面, 並不斷壓制業主的觀點

- 市政府更傾向於迎合 1940 年前興建之房屋的非居民和非業主(他們不存在經濟利益關係, 因此不會有任何損失)的需求, 多於迎合我們要支付市政府地稅及其它費用的真正業主的需求; 事實上, 市政府正在剝奪 1940 年前興建房屋之業主的部分權益, 以滿足對特色房屋元素的保留.

市政府正在通過一個方法上有缺陷及有偏見的網上調查來“製造”公眾支持

此次網上調查, 就特色房屋重新分區審核一事徵詢意見, 存在著方法及原則上的錯誤:

- 其設計是為了影響調查結果, 達到其客戶(市政府)想要的目的; 缺乏驗證, 匿名參與, 並可以由任何人, 在任何地方多次填寫. 只需要簡單地通過查找郵政編碼, 參與調查者完全可以假裝成西區的業主; 並且
- 將會被市政府偽裝用來“製造”成公眾支持的幌子.

要敢於挑戰政府官員 - 因為他們的薪金是由我們納稅人支付的

要記住, 他們是當選之市政府的公務員, 您可以打電話或發送電子郵件至

mayorandcouncil@vancouver.ca 聯繫他們, 您還可以發郵件至我們的社區聯絡委員 Elizabeth Ball, 電子郵箱: eballcoordinator@gmail.com 進行聯繫.

以下是一些關於特色房屋重新分區審查需要詢問的問題建議:

- 他們有什麼證據來支持他們的觀點?
- 對物業價值會造成什麼影響?
- 重新區域劃分對業權有何影響?
- 為什麼市政府對非業主和遊說團體的意見之重視等同於對我們業主意見的重視?
- 由於分區變化而導致的物業貶值會有補償嗎?
- 將來的章程是否強制遵守特色屋設計修葺的特性要求?
- 市政府是否擁有入侵的權力來確保特色房屋得到適當的維護?

如果您想要保障您的物業權, 您必須要作出抗爭

如果您對我們的信息持有懷疑態度, 請參考最新的 Coriolis 諮詢小組報告.

<http://vancouver.ca/files/cov/Summary-of-Economic-Analysis-of-Possible-RS-Zoning-Changes-to-Encourage-Character-Home-Retention.pdf>

- 參加成為我們的會員吧! http://www.shpoa.ca/pdf/Membership_Renewal.pdf