

Riverwood 園區重建工程 常見問題解答

2022年8月

Riverwood 社會住房園區

Riverwood 園區正在發生什麼變化？

新南威爾士州土地和房屋管理署 (NSW Land and Housing Corporation – LAHC) 目前繼續與社區各界就 Riverwood 社會住房園區重建工程展開積極協作。

過去五年期間，LAHC 展開了廣泛的社區諮詢工作，並已根據各界反饋制訂了土地用途重新劃分草案以及總體發展方案。這兩份文件旨在修訂未來 Riverwood 園區內允許建造的房屋以及設施的規劃政策，目前已經提交州規劃與環境部 (DPE) 審查批准。



重建工程將在未來15至20年期間更新LAHC擁有的陳舊社會住房，在本地區創建一個集社會住房及私有產權住房為一體的全新宜居社區，同時建設配套社區設施、服務及大約占地五公頃的公園、社區花園以及市民廣場空間。

本項重建工程將為本地區增加約2800套住宅，有助於解決日益增長及不斷變化的社會住房需求。這也是州政府致力為 Canterbury-Bankstown 與 Georges River 兩個地方政府區域交付更多現代化社會住房選擇計劃的一部份。

重建工程將開發以 Killara 大道、Union 街、Kentucky 路、Washington 大道及 Belmore 路為界範圍內的區域。

這項工程將為本地居民創建一個安全、充滿活力及具備良好整合環境的宜居社區，混合現代化的新式社會住房與私有產權住房，同時擁有配套的商業、社區設施、公園以及開放空間。

DPE 目前正在公開展示土地用途重新劃分草案。社區各界可於 2022 年 9 月 11 日星期日之前提交意見反饋。

為什麼需要重建 Riverwood 園區？

Riverwood 園區是過去不同的年代應對不同的社會住房需求的產物。

目前園區內的大部份房屋建於 1960 以及 1970 年代。這些建築已經接近其預期壽命終點，不僅維護保養日益困難，同時也已不再符合現代住房設計、無障礙及環境保護標準。Riverwood 園區重建工程將為居民提供現代化並符合無障礙、環保可持續發展以及設計標準的宜居設施。

Riverwood 園區重建工程 常見問題解答



2022年8月

社會住房需求正在發生變化。

目前Riverwood社會住房園區內多為沒有電梯或缺乏恰當改建的多層公寓，這些都不符合需求較高的租戶居住使用。此外，這些設施也不合適高齡及行動不便的人士的要求。本地區社會住房居民，尤其是高齡人士，目前對小戶型以及有無障礙設施的住房需求最高。新南威爾士州政府的優先工作是致力創建更多無障礙住房設施，協助社區中最脆弱的群體獲得住房，Riverwood園區重建工程將有助於實現這一目標。

Riverwood 園區重建之後將為整個社區在各方面帶來更加完善的設施及服務。

重建Riverwood園區將為本地創造一個充滿活力及互聯互通的社區，為這裡帶來現代化的無障礙住房並改善交通及開放空間。園區內將建設更多開放空間、更加完善的社區設施和商業，從而使居民得以方便地從事諸如購物或是與親朋好友見面等日常社交活動。

州政府及地方政府均已確認Riverwood地區適合增加多元化及可負擔住房的供應量。Riverwood地區有著良好的公共交通服務。

擬議的重建工程將刺激本地蓬勃發展，有助於使這裡轉變成為一個十分理想的居住區，為當前及未來的居民創造更好的社會及經濟效益。

本地商業發展也將受益於新增居民人口，從而強化Riverwood城市中心的核心作用，並進一步刺激本地商業及零售業的發展。

重建後的Riverwood 園區將提供：



一個社會住房和
私有產權住房混
合型宜居社區



為目前以及未來的社會住
房居民提供更好的社會和
經濟效益



符合無障礙標準
同時具備優良設計
的住房設施



設計現代、質量出色
以及戶型多樣化的住
房，滿足不同生活方式
的要求

規劃流程

LAHC已向DPE申請修訂土地開發控制政策。這些政策決定了未來Riverwood園區內可以允許建造的房屋類型以及設施。LAHC為此擬定了土地用途重新劃分及園區總體發展方案。這是修訂政策所需的兩份正式文件。

土地用途重新劃分草案要求修訂建築規管政策。園區總體發展方案則具體闡述了新建築、街道、公園和社區設施的分佈及位置。

土地用途重新劃分草案以及園區總體發展方案目前正在公展，社區各界可以透過正式途徑向DPE提交意見反饋。規劃文件公展至2022年9月11日結束。在此期間，LAHC將積極分享資訊，幫助社區更好地瞭解這些規劃草案以及如何向DPE提供反饋。

DPE將全面考量社區意見，並決定是否向州規劃與住房事務部長建議批准修訂事項。工程進度時間表詳情見下文。

Riverwood 園區重建工程 常見問題解答



2022年8月

工程進度時間表

重建Riverwood社會住房園區是一項長期工程，將在未來15至20年分階段交付。

工程進度時間表顯示了到目前為止已完成的工作、正在實施的項目以及我們預計交付的時間。

我們承諾將自始至終向本地社區定期報告最新動態。

2016年-2021年

- 與主要利益相關方及社區協商，準備第一套園區總體發展方案。
- 針對第一套方案開展廣泛社區諮詢。
- 準備技術及相關證據文件。

2022年-目前階段

- 土地用途重新劃分草案提交公展，徵求社區意見。
- DPE審核土地用途重新劃分草案。

2023年-2024年

- DPE就土地用途重新劃分作出決定。
- 如果土地用途重新劃分草案得到批准，LAHC將開始尋求工程交付合作夥伴，並對LAHC擁有的土地實施包括道路、公園以及社區設施等的基礎設施重建。

2024年年末-2025年

- 制訂土地開發規劃並提交審批。在此期間將展開進一步社區諮詢。
- 社會住房居民動遷第一階段工作可能在2024年年底開始。

2026年-2027年

- 預計有關部門批准實施第一期重建工程。
- 第一期重建工程開始施工。

2028年-2043年

- 社會住房居民分批分期動遷。
- 進一步制訂並提交土地發展申請。
- 建造新住房、公園與基礎設施。

什麼是土地用途重新劃分？

土地用途重新劃分草案是一份要求對土地開發及用途規定作出修訂的申請文件。這一規劃工作環節稱為土地用途重新劃分，包括向DPE申請修訂目前本地環境保護計劃(LEP)中針對土地用途以及開發控制訂立的規定。

什麼是LEP？

LEP是一份規劃文件，訂立了與開發及使用土地有關的政策。LEP透過制定適用於特定地點的土地用途以及開發控制政策從而指導規劃決策。

什麼是總體發展方案？

總體發展方案具體闡述了新建築、街道、公園和社區設施的分佈及位置。

我可以從何處獲取並查閱這些文件？

你可以訪問www.planning.nsw.gov.au/riverwood獲取並查閱土地用途重新劃分草案以及總體發展方案。

我如何提供反饋？

你可以透過以下方式正式提交意見：

訪問： www.planning.nsw.gov.au/riverwood

電郵： riverwood@planning.nsw.gov.au

寫信： Att: Director Metro East and South
Department of Planning and Environment
Locked Bag 5022
Parramatta NSW 2124

何時開始施工？

如果土地用途重新劃分草案得到批准，預計用於支持園區重建的基礎設施將於2026年開始施工，並在此之後的15至20年分階段完成交付。

Riverwood 園區重建工程 常見問題解答



2022年8月

社區參與

本地社區迄今為止透過哪些方式參與規劃工作？

LAHC從2016年起即開始籌劃Riverwood 園區重建工程。我們自2016年以來開展了廣泛的社區諮詢工作，聽取來自本地服務組織、市議會政府以及各州政府機構的意見。迄今為止，我們與社區成員以及利益相關方之間已經有過500多次單獨接觸，瞭解他們的想法與願望。

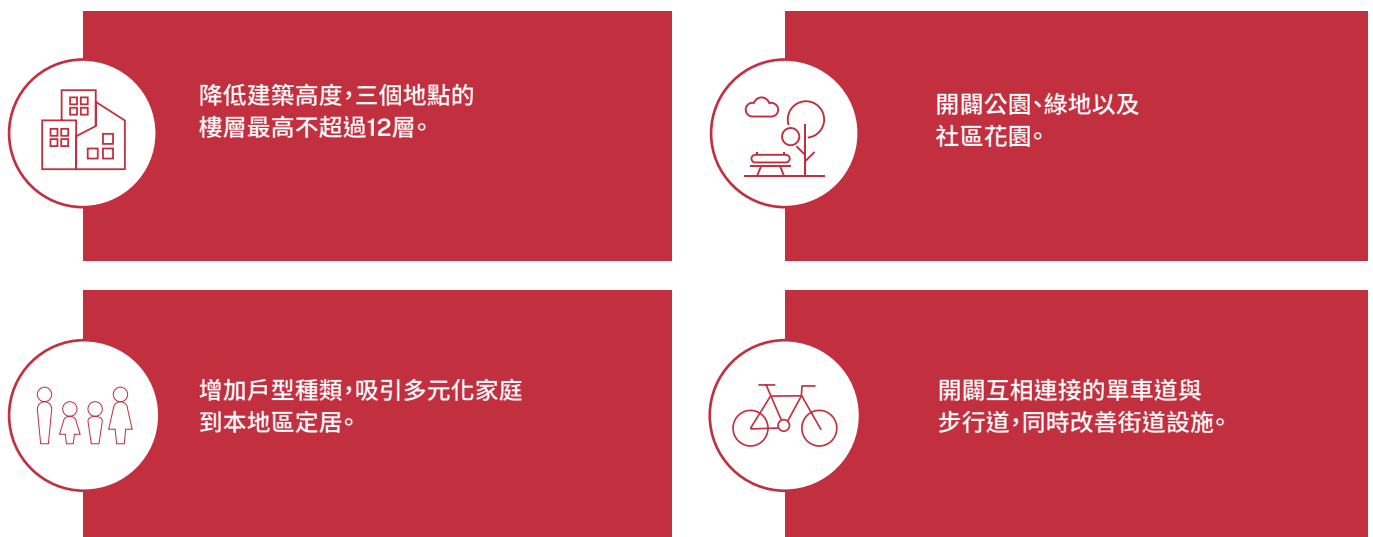
這些社區契合活動幫助我們制訂總體發展方案以及土地用途重新劃分草案。每一輪社區諮詢結束之後，我們都會根據反饋對開發項目的設計作出調整改進。

我們於2017年制定的初步總體發展方案原計劃在本地區建造6000套住房。經過社區諮詢並根據來自各方面的意見，我們修改了總體發展方案，將擬議建房數量設定為約3900套，比原計劃減少了2100套。

建築高度也從原始總體發展方案中的20層降低到現在提議最高不超過12層（三個地點）。

根據目前收到的反饋，社區各界均支持擬議開闢及建造的開放空間、零售商業和社區設施，同時對改善街道以及在Salt Pan溪景公園與Riverwood小學之間建立綠色通道等項目表示支持。這些設計都在擬議的規劃中得到了保留。

規劃草案著重反映社區需求，主要表現在以下方面：



目前以何種方式確保本地居民瞭解規劃詳情？

相關規劃文件目前正在公展。LAHC在此期間將透過一系列渠道向社區提供資訊，包括新聞簡報、資訊發佈會、在綫及面對面諮詢會議、報刊廣告、海報、社交媒體平臺以及網站。很多資料也已翻譯成了數種語言，協助非英語背景的居民瞭解情況。

LAHC同時正在不斷向居民提供工程規劃的細節，同時解答疑問，並鼓勵社區直接向DPE提出意見反饋。雖然LAHC不代表DPE收集正式的意見反饋，但是我們將在規劃公展結束後與社區分享摘要報告。

Riverwood 園區重建工程 常見問題解答



2022年8月

創建一個混合型社區

為什麼LAHC提議在Riverwood社會住房園區中混合私有產權住房？

LAHC目前正在繼續與私營企業、非政府組織及社區住房服務機構就社區住房重建工程緊密協作，旨在創建一個集社會住房與私有產權住房為一體的混合型社區。這一模式能夠為社會住房以及私有產權住房居民帶來更方便的交通及更多就業機會，同時改善社區設施和開放空間。

社會住房與私有產權住房混合型社區的好處顯而易見。在新南威爾士州，混合型社會住房園區重建工程為本地區帶來了更安全的環境，同時在教育、社區設施、社區服務以及社區健康等方面都創造了積極良好的效益。

透過重建工程交付的社會住房比例是多少？

新南威爾士州土地和房屋管理署 (LAHC) 的職責是創造一個集社會住房與私有產權住房為一體的混合型社區。全新的社會住房設計精良，外觀與其周邊的其他私有產權住房沒有區別。

在重新開發社會住房設施較為集中的區域時，LAHC的目標是創建一個全新的社會多元化社區，融合各種住房類型、配備更多的綠色空間以及更加完善的社區設施，同時擁有更好的道路網絡、交通連接以及零售空間。

LAHC的目標是透過混合型社區重建工程最大限度地優化社會住房效益。我們的目標是在Riverwood園區建造約30%的社會住房和70%的私有產權住房，從而達到創建多元化社區的目標，並實現我們在其他社會住房園區更新重建項目中看到的對住房、教育、就業以及減少犯罪和反社會行為等方面帶來的積極的效應。這與新南威爾士州政府制定的社會住房再發展基本政策《未來方向》(Future Directions) 一致，即透過混合型社區在新南威爾士州實現交付30%社會住房的目標。其餘部份則由私有產權住房組成。

根據總體發展方案及土地用途重新劃分草案，30%的房屋設施約等於1000套社會住房。這將取代目前Riverwood園區內的社會住房數量。

最終的住房設施組合將取決於多種因素，包括對土地用途重新劃分申請的審批決定、招標期間與相關行業的合作以及工程交付合作夥伴的任命。

總體發展方案一經批准，有關部門將著手制定詳細計劃，以確定住房設施類型組合。我們將在今後與社區分享這些計劃的詳情。

為什麼可負擔經濟型住房沒有包括在這一重建項目中？

LAHC的目標是確保社會住房得以在本項混合型社區建設工程中得到最優化，並實現重建工程竣工後能交付30%社會住房的目標。建造可負擔經濟型住房將減少Riverwood園區的最終社會住房數量。

重要的是，我們必須確保Riverwood園區內私有產權住房的比例不少於70%，從而能夠將來自銷售私有產權房地產的資金用於建造更多社會住房、公園綠地、基礎以及社區設施。

社會住房與私有產權住房在大小及外觀上會有所不同嗎？

社會住房與私有產權住房設計高度相同，並都有1、2和3居室房型組合，以滿足不同租戶的需求。

LAHC與政府建築師部門密切合作，訂立了《優良社會住房設計標準》([Good Design for Social Housing](#))。未來Riverwood園區內的建築設計都將遵循這一標準。所有社會住房建築都將達到《宜居住房設計指導原則》([Liveable Housing Design Guidelines](#)) 規定的“銀色水平標準”(Silver Level Standard)，為高齡人士以及殘障人士提供更好的無障礙生活環境。

Riverwood園區重建工程 常見問題解答



2022年8月

住房與戶型

計劃建造何種類型的住房？

計劃建造的住房戶型包括1、2和3居室公寓，以滿足不同人群的需求。社會住房將與私有產權住房混合為一體，採用同樣高品質的設計，具備同樣美觀的外表。

所有公寓樓都將配備公用空間以及花園，供居民享用。

樓房將有怎樣的高度？

Riverwood園區將建兩個住宅區，Roosevelt公園城區 (Roosevelt Urban Park Precinct) 位於社會住房園區的東南部，花園公寓區 (Garden Apartment Precinct) 則位於西北部。

Roosevelt公園城區將成為Riverwood城市中心的延伸部份，在三個地點建築3至12層的公寓樓房。樓層較高的公寓將建在恰當合適的地點，從而保護鄰近居民的隱私並保障日光照明盡量不會受到影響。

花園公寓區內將建帶有前花園的公寓，同時配備公用開放空間，部份樓房還將有樓頂花園。這一住宅區內的樓房高度將從3至6層不等。緊鄰Salt Pan溪景公園的公寓樓房最高不超過4層。

Riverwood園區重建工程竣工之後，這裡將出現兩個風格迥異但是均與各自周邊環境和諧融洽的居民住宅區。社會住房與私有產權住房都將採用同樣高品質的設計，並彼此完美融合。目前的土地用途重新劃分草案涵蓋了多種住房類型，從而鼓勵社區多樣性並滿足現有以及未來居民的不同需求。

- 圖例
- 規劃區域
 - 3層聯排公寓/RFB公寓
 - 街景公寓 (最高4層)
 - 園景公寓 (最高4層)
 - 經隔音處理的園景公寓 (最高4層)
 - 花園公寓 (3至5層)
 - 街景公寓 (最高6層)
 - 街景公寓 (最高8層)
 - 高層公寓 (最高12層)



兩個住宅區：

花園公寓區

花園公寓區內樓房佈局以能夠看到Salt Pan溪景公園為優先設計考慮。設計特色包括：

- 街道緊湊，沿街建3至5層公寓小高樓。
- 配樓頂花園，較低樓層附設公用空間。
- 面對Salt Pan溪景公園的樓房高度不超過4層，確保園區與開放空間保持緊密連接。
- 花園公寓區同時將開闢多個佔地面積較小的綠化空間。

Roosevelt公園城區

公園城區主要沿Belmore路分佈，以延伸擴大Riverwood城市中心的規模。設計特色包括：

- 建造三幢樓層最高不超過12層的公寓大樓，其中包括零售商業空間以及社區設施。
- 沿新建的社區綠道和Truman大道建築3至6層的低層公寓，確保居民隱私以及日光照明。
- 距離Riverwood火車站800米，交通連接方便。

Riverwood 園區重建工程 常見問題解答



2022年8月

誰將負責建造基礎設施和房屋？

如果各項規劃草案得到批准，LAHC將開始尋求工程交付合作夥伴，並在LAHC擁有的土地上動工建造支持性基礎設施以及新住房。尋求工程交付合作夥伴工作將於2023年開始，大約需要18至24個月完成。

目前屬於私有產權的土地只有在土地持有者決定重新開發之後才會開始動工建築。

社區設施和服務

是否計劃建造一個社區中心？

本項重建工程包含總計面積4800平方米的非住宅空間。這些空間可用於開設小型超市、托兒所、咖啡館或供社區其他用途。

毗鄰Riverwood園區的Riverwood社區中心將照常運作，服務本地居民。Canterbury Bankstown地方政府將利用收取的開發費用進一步在全市範圍發展諸如圖書館和休閒娛樂等社區設施。

如何解決日益增長的本地服務需求？

在社會住房園區重建過程中，LAHC將與包括新南威爾士州教育部、新南威爾士州交通部和新南威爾士州衛生部等政府機構以及非政府服務組織保持緊密協作，幫助構建並落實未來不同階段的發展項目以及服務交付。

總體發展方案中是否包括商店、咖啡館和其他服務設施？

LAHC目前正在申請修改土地開發控制政策。這些政策決定了未來在Riverwood園區內可以允許建造的房屋類型以及設施。要求修訂的規定包括允許在未來新社區中建造商店、咖啡館和其他服務設施。

將會有多少綠地空間？

Riverwood園區重建後的開放空間面積總計將有約五公頃，相等於十個足球場。

這包括六個新開闢的公園以及兩個現有的公園（Kentucky路公園及Salt Pan花園）。新園區的每一位居民步行200米並且不必穿過超過一條馬路即可到達開放空間。

規劃新建的公園包括：

- **Roosevelt公園**：這是Riverwood社區的主要開放空間，滿足所有居民的需要。公園中央將設置大型草坪，從而創造溫馨的綠色環境。其他設施將包括一個非正式的運動場以及各類健身器材。
- **社區花園公園**：在現有社區花園旁開闢一處新的社區草坪。
- **社區公園**：與Karne街公園類似的社區花園。
- **市民廣場**：包括體育運動球場與休閒街道座椅等設施，同時可供舉辦週末集市或藝術裝置展覽。
- **社區綠道**：連接Riverwood小學和Roosevelt公園，配備遊戲場地、街道座椅和集會空間。
- **Salt Pan溪景角**：連接Salt Pan溪景公園的開放空間。

Riverwood 園區重建工程 常見問題解答



2022年8月

為社會住房居民提供支持

目前的社會住房居民在園區重建期間將獲得哪些協助他們搬遷的支持服務？

重建Riverwood社會住房園區是一項長期工程，將在未來15至20年分階段交付。

LAHC、社區與司法事務部 (DCJ)、原住民住房服務處 (AHO) 以及 St George 社區住房服務處將緊密配合，為目前的居民提供全面的動遷支持與協助。

社區與司法事務部以及 St George 社區住房服務處等各租戶管理機構都將任命專門的動遷主任，在今後數年中與各家各戶聯絡，瞭解他們的住房需求，從而安排與個人要求匹配的住房。

何時需要開始動遷？

社會住房居民的動遷工作將分數年進行，以盡量減少社區生活受到影響。我們預計動遷工作至少要等到2024年年底才會開始。

目前的社會住房居民將來可以選擇重返Riverwood園區居住嗎？

如果將來符合相關資格條件，目前的居民還能選擇重返Riverwood社會住房園區居住。

我們將安排居民搬入周邊地區空置的住房，或今後搬入Riverwood園區內新竣工的房屋。

何時才能知道動遷安排的詳細情況？

我們將會在2024年向居民公佈更多有關動遷安排以及政策規定的資訊。所有居民將至少提早6個月收到搬遷通知。

我們承諾隨時向社區報告有關動遷計劃的最新情況，並在重建工程期間自始至終為每家每戶提供必要的支持以及協助。

私有產權土地持有者

社會住房園區中的私有產權土地將會發生什麼情況？

修訂後的各項土地開發規定也同樣適用於社會住房園區中的私有產權土地。私有產權土地持有者可以選擇遵循獲批准後的土地用途重新劃分以及總體發展方案重新開發他們的土地，或選擇保持房屋建築現狀。

政府會強制收購或開發私有產權土地嗎？

不會。LAHC和地方政府沒有計劃收購或重新開發私有產權土地。

Riverwood 園區重建工程 常見問題解答



2022年8月

居民與傳統

如何滿足澳洲第一民族居民的需求？

LAHC 致力支持並為原住民以及托雷斯海峽島民社區創造最佳的社會與經濟效益。我們將在重建工程期間自始至終落實新南威爾士州政府的《緊緊土地》(Connecting with Country) 政策框架草案的精神，接受、尊重並弘揚原住民文化及傳統與本地區緊密不可分離的關係。

根據社區公共諮詢的要求，Artefact 機構已經代表 LAHC 針對本地區原住民文化遺產作了評估並公佈了結果報告 (ACHAR)。這份報告是與澳洲第一民族社區共同協商的產物。工程進入項目設計與實施階段後，我們還將舉行更為廣泛的社區契合及諮詢工作，著重透過口述歷史採集方式，進一步深化對本地區原住民歷史的理解與洞察。

LAHC 同時將在工程實施期間優先考慮原住民採購以及勞動力參與，致力為本地區原住民社區創造更多就業機會。

Kentucky 路公園目前已被甄別為是一處重要的原住民歷史遺址。它將如何受到保護呢？

LAHC 致力將《緊緊土地》(Connecting with Country) 政策框架草案的精神落實於未來 Riverwood 園區的設計以及重建中。我們將為 Riverwood 社會住房園區專門制定一套政策框架，其中包含一系列合作舉措，包括成立聯合工作小組以及與新州政府建築師部門和地方政府保持不間斷溝通磋商，保障在未來開發工作的所有階段都能切實貫徹政策精神。

環境管理

如何確保重建工程符合環境保護要求？

修訂開發規則政策意味著我們可以實現有助於環境可持續發展的住房設計，從而應對氣候變化以及城市熱島效應帶來的挑戰。

目前擬議的總體發展方案將盡量保留更多大型健康樹木，同時增加綠植面積，確保街道綠樹成蔭，遮陽充足，使步行道路及休閒活動空間保持涼爽。整個園區規劃樹冠覆蓋面積將達到 30%，同時目前 50% 的高價值樹木都將能夠得到保留。

土地用途重新劃分草案包含了一系列有助於可持續發展的措施，包括：

- 所有社區設施及建築均達到綠色環保 (Green Star) 五星級標準；
- 確保未來園區內的所有公寓單位都能達到 NABERS 體系標準；
- 運用 BASIX 可持續發展指數衡量未來園區內的所有相關開發項目能效；
- 與能源供應商加深合作，審核全園區能源分配狀況，從而發掘更多節能機會；
- 為所有新建築優先構建電力能源基礎設施，從而在最大程度上減少對天然氣的依賴，並致力在新開發區域內全面實現淨零排放目標。
- 整個園區將落實可持續發展水資源循環管理，包括雨水管理及洪水防禦，並將在新開發區域內實施各項 WSUD 措施。

擬議的新開發規劃控制政策將要求使用能夠承受極端氣候 (包括風、雨和極端溫度) 的耐損耗建築材料。未來各類相關規劃中還將包含有關降低噪音、節約水資源以及提高能源效率的詳情。

園區內所有的房屋以及公共空間是否都能得到充足的日光照明？

作為園區土地用途重新劃分的要求之一，所有擬議的建築、道路以及開放空間都已通過測試，確保在春分與冬至的日照時間符合不同用途的標準。

Riverwood 園區重建工程 常見問題解答



2022年8月

道路與交通

如何管理日益繁忙的交通狀況？

社會住房園區內的道路佈局將會得到改善，促進交通暢通，同時具備更為優越的連通性。Roosevelt大道將得到拓寬，為機動車、行人和單車創造更加充裕的空間。Kentucky大道、Union街和Hunter街同時也將拓寬，以改善交通流通。

Belmore路將開闢一個顯著的新Riverwood園區入口，同時設立轉彎車道，以方便從主路右轉進入住房園區。這將最大程度地減少干擾Belmore路交通暢通。

交通工程部門已經考慮了多種選擇方案，並分別建模測試，從而確定最利於住房園區內外交通流動的有效解決方案，這包括對周邊Canterbury-Bankstown與Georges River兩個地方政府管轄區內的部份十字路口實施升級。

Roosevelt公園、Salt Pan溪景公園、Riverwood小學、零售商業及服務設施與居民住宅區之間都將有綠樹成蔭的街道及人行道連接。園區內還將開闢新的單車道及步行道，並配置街道照明與街道綠化景觀。這些都能進一步使步行及單車騎行更加輕鬆方便。

有關部門已經依據行動與地點原則 (Movement and Place) 對本地區的交通運輸狀況作了評估，旨在甄別園區的條件限制並同時發掘機會，從而為實現願景與目標制訂框架政策，確保它們與策略規劃保持一致，能在交通運輸方面為本地區居民帶來預期的良好效益。

未來園區居民的公共交通是否方便？

70%的居民將來只需步行800米即可到達Riverwood火車站。公交巴士路線將獲得調整，確保距離每家每戶200米內即有一個巴士站。

停車是否方便？

Belmore路沿路公寓樓房內以及未來建成的商店都將配備地下停車場。除巷道外，所有街道都將設有路邊停車位。

整個園區內計劃建有4000個停車位。雖然這少於Riverwood地區平均每戶家庭汽車數量，但是符合我們預測的停車空間需求。園區停車位數量對總體發展方案之外的周邊街道停車狀況不會產生過多負面影響。我們將鼓勵建築工人避免將車輛停在鄰近的街道上。

土地和房屋管理署

關於土地和房屋管理署

新南威爾士州土地和房屋管理署 (NSW Land and Housing Corporation - LAHC) 是一個自資運作的公營企業，受《2001年住房法》(Housing Act 2001) 規管，是新南威爾士州政府規劃與環境部 (DPE) 下屬機構。

我們的工作是透過建造更多更好的社會住房，解決新南威爾士州在這一領域日益增長的需求，同時響應目前及未來居民的願望與要求。

我們新建的社會住房設施不僅設計現代和適合用途，而且靠近學校、商店、醫療衛生服務、公共空間以及交通等主要社區設施，從而確保居民生活出行方便。

土地和房屋管理署主管哪些方面工作？

土地和房屋管理署是新南威爾士州政府機構，職責是在恰當的時期選擇恰當的地點為我們社區中有需要的人群不斷開發合適需求的社會住房設施並實施各項管理。我們目前管理超過12.5萬套社會住房，數量位居澳洲首位。

Riverwood 園區重建工程 常見問題解答



2022年8月

為什麼LAHC需要發展社會住房？

目前對社會住房以及可負擔經濟型住房的需求正在日益增長，僅在新南威爾士州就有超過五萬戶家庭正在等候配給公房。對於低收入人群來說，私人住房市場價格日益超出他們的經濟負擔能力，因此也導致社會住房居民的租期越來越長。

建造足夠的社會住房以滿足持續增長的需求是LAHC面臨的最大挑戰。這也是為什麼我們的運作模式如此重要。LAHC是一個自資運作的公營企業，需要依賴自己產生的經濟收益建造新的社會住房並維護保養現有住房設施。我們每天用於維護住房設施的費用約達到100萬元，為此需要落實謹慎嚴格的財務管理措施。

我們的一部份收益來自租金，但是這不足以平衡管理、維修以及擴展我們的社會住房設施的成本。為了能在自資運作商業模式下獲取更多經濟收益，我們處置了許多高價值或歷史遺產建築等維護成本高昂的房地產，從而使我們能利用獲得釋放的資金建造更多符合要求的現代化社會住房。

我們出售包括舊房在內的不同類型的房地產，有時也出售土地或是由我們的工程交付合作夥伴建築的私有產權房地產。這些房屋通常是混合型開發項目的一部份。這些運作模式允許我們籌集足夠的資金，投入建造全新並且符合用途的社會住房。

“出售舊房，建造新房”模式同時能確保我們滿足居民的需要。這一點至關重要。目前的許多社會住房設施建造於1950年代或60年代，時至今日已在很多方面無法滿足居民的不同需求。我們有將近60%的租戶居民現在年齡已經超過60歲，而且家庭租戶數量日益減少，單身家庭數量越來越多。正是出於這個原因，我們需要更新陳舊的房屋，同時根據高齡人士的特殊生活方式，建造符合他們需求的新住房。

瞭解本部門工作詳情可掃描二維碼或訪問 <https://www.dpie.nsw.gov.au/land-and-housing-corporation>



本地區還有其他什麼變化？

除了推進Riverwood社會住房園區重建工程規劃之外，我們在過去五年中為Canterbury-Bankstown與Georges River兩個地方政府區域增加了約550套社會住房。在未來五年中，我們規劃額外交付600套新社會住房。

誰負責維修保養社會住房？

社會住房設施由新南威爾士州社區與司法事務部 (NSW Department of Communities and Justice – DCJ) 或社區住房服務組織管理。

所有社會住房都有配套的維護服務，以保障租戶的房屋設施狀況良好，同時確保全州所有社會住房的維護保養都達到統一的標準。每位居民都有責任妥善管理他們的個人財產，並在出現任何維修需要時盡快向DCJ或他們的社區住房服務組織報告。

大部份維修工作由本地服務提供商以及本地殘障服務組織提供。此外，原住民擁有的商業也在房屋維護以及花園服務方面起著十分重要的作用。

這些本地服務承包商提供上門服務以及跟進他們所負責地區內的各項設施維修問題，並致力改進服務效率以及響應時間。

LAHC如何應對反社會行為？

雖然絕大多數社會住房居民能夠和睦相處並遵紀守法，但是也有極少數人的反社會行為破壞了鄰裡安全，為居民生活帶來風險。

DCJ針對新南威爾士州的所有社會住房園區制訂了反社會行為規管政策，旨在更好地保護租戶以及廣大社區。這一政策確保有反社會行為的租戶必須對其行為承擔責任。

瞭解相關政策詳情可訪問 <https://www.facs.nsw.gov.au/housing/living/rights-responsibilities/antisocial-behaviour>

Riverwood 園區重建工程 常見問題解答



2022年8月

獲取更多資訊及提供反饋

我可以從何處獲取並查閱這些規劃文件？

規劃文件可以在DPE的規劃門戶網站www.planning.nsw.gov.au/riverwood找到。

我怎樣才能獲得更多資訊？

LAHC將主持舉辦一系列社區活動，確保所有居民都有機會審視相關計劃、全面瞭解Riverwood社會住房園區重建工程以及如何提供意見反饋。

我們邀請你來參與社區資訊發佈會，進一步瞭解擬議的規劃以及總體發展方案。歡迎所有本地居民、商業以及社區服務組織人員踴躍參加。

見面會議

8月20日，星期六

上午10:30-中午12:30

Riverwood Community Centre,
151 Belmore Rd North,
Riverwood NSW 2210

8月27日，星期六

上午10:30-中午12:30

Riverwood Community Centre,
151 Belmore Rd North,
Riverwood NSW 2210

在綫會議

8月23日，星期二

下午5:30-晚上7:00

Zoom在綫會議

8月31日，星期三

中午12:00-下午1:30

Zoom在綫會議



掃描二維碼
報名參加

LAHC聯絡方式：



dpie.nsw.gov.au/riverwood

CommunityEngagement@fac.nsw.gov.au

1800 738 718

我如何就Riverwood社會住房園區重建工程提供反饋？

土地用途重新劃分草案以及園區總體發展方案目前正在公展，至2022年9月11日結束。

任何提交給LAHC的評議不能作為正式意見。

正式提交意見
反饋方式：



www.planning.nsw.gov.au/riverwood

riverwood.ssp@dpie.nsw.gov.au

Att: Director Eastern & South Districts
Department of Planning and Environment
Locked Bag 5022
Parramatta NSW 2124