

2024年8月X日

尊敬的 David Eby, KC
卑诗省省长

尊敬的 Ravi Kahlon
住房厅长

尊敬的省长和厅长,

感谢您给我机会, 让我与居住在长期租赁住房中的卑诗省居民进行接触。过去几年里, 我听到许多居住在这种住房中的人表达了对自身权利和保障的担忧。他们面临的挑战是复杂的, 我希望这一参与过程的结果将有助于政府提高这类住房的长期稳定性和可负担性。

参与过程现已结束。我感谢那些慷慨花费时间并分享观点的参与者。我从多年的工作中了解到这群居民非常具有社区意识, 这在整个过程的高参与率上得到了体现。我还感谢住房厅工作人员在整个参与过程中的支持和专业精神。

大家知道, 卑诗省自上世纪70年代就已经存在长期租赁住宅了。根据这些安排, 个人与建筑物业主签订私人租赁协议, 以获得超过 20 年的建筑物单元居住权。目前, 卑诗省各地约有 2,500 套住房签订了长期租赁合同。

长期租赁住房是基于建筑物业主和租户之间的私人合同建立的, 不在《住宅租赁法》(RTA) 的法定框架内。因此, 租赁人无法享受与《住宅租赁法》所涵盖的租户或《分层房产法》所涵盖的分层单位业主相同的权利和保护。许多租赁者表示, 他们因此陷入了困境。

我于今年 5 月启动了参与流程, 并在全省范围内进行了调查, 以更好地了解租赁人的关切和观点。这项调查持续了五周, 收到了超过 400 份完整的回复。6 月份, 我还在租赁建筑集中的维多利亚和温哥华西区举行了两场面对面的交流会。

本次调查的大多数受访者都是老年人和低收入者或固定收入者。因此, 他们特别容易受到住房成本上涨的影响, 并面临住房不稳定的风险。一些受访者表示, 他们在租赁过程中遇到的问题导致了财务困难。在某些情况下, 受访者表示其他居民因无力承担税费而被迫出

售房屋。其他人表示，如果他们不能按时履行繁重的付款义务或轻微违反房东的规定，他们就会面临被驱逐的威胁。

在整个调查过程中，受访者告诉我，他们对一系列问题感到非常焦虑，这些问题对他们的幸福感和家庭乐趣造成影响。**附录**概述了租赁人的关切和优先事项的详细概述，常见的关注领域包括：

- **成本。**受访者对每月不断上涨的费用以及在短时间内收取的特殊评估费用表示严重担忧。
- **楼宇管理。**受访者对将维护和维修合同授予第三方的方式以及这些成本和其他成本如何转嫁给他们的方式缺乏透明度表示担忧。
- **建物治理。**受访者表示担心缺乏一种机制让他们能够集体代表自己的利益并在有关自身住房的决策中受到咨询（即类似于分层委员会或合作住房委员会的作用）。
- **法律费用。**受访者表示，他们非常担心法律费用不断增加，以及除了通过法院之外没有其他方式来解决租赁人和租赁房东之间的纠纷。

卑诗省现有的长期租赁住房丰富了本省的住房选择。然而，租赁人清楚，现有的监管框架并不能有效地服务于他们的利益。我强烈建议政府探索措施来加强对长期租赁人的保护。作为起点，我建议政府考虑租赁人建议的措施，如**附录**中所述。

再次感谢您给予我开展这项重要工作的机会。

此致

Spencer Chandra Herbert

温哥华 - 西区，省议员

附录

目的

2023 年，省长要求租户联络官、省议员 Spencer Chandra Herbert 与长期租赁人进行接触，以便更好地了解他们面临的挑战，并为他们提供表达新关切的机会。本附录提供了在整个参与过程中收到的回复的摘要以及参与者分享的人口统计信息。

背景信息

虽然卑诗省没有长期住宅租赁建筑物的公共登记，但估计大约有 20 栋建筑物内有 2,500 个长期租赁单元。这些建筑主要位于低陆平原和首都地区的市镇，其中以维多利亚和温哥华西区最为集中。

长期住宅租赁有时也称为 99 年租赁。通过私人合同，个人从建筑物业主手中购买长期、在固定期限內（超过 20 年，通常首次购买为 99 年）占用房屋的权利。租赁人可以将其权益出售给后续购买者，而后续购买者则获得在剩余租赁期內占用该房屋的权利。

租赁权通过建筑物业主和居民之间的私人合同进行管理。它们不受《住宅租赁法》或《分层房产法》的约束。

2023 年，住房厅与卑诗金融服务管理局（BCFSA）合作，提高公众对长期住宅租赁的认识，以便更好地告知和教育公众和房地产经纪人有关租赁房屋所有权的风险和现实。这些措施包括强化 BCFSA 网站上提供的信息，并在专业发展课程和会议中包含有关长期租赁的信息。

参与流程

面对面交流

两次面对面交流会议分别于 2024 年 6 月 14 日（温哥华）和 2024 年 6 月 18 日（维多利亚）举行。选择这些地点是为了最大限度地提高租赁人的参与度和便利性，因为众所周知，维多利亚和温哥华西区拥有最多的租赁单位。

有关会议的信息于 2024 年 5 月 27 日起在 GovTogether 和住房部网站上公布。住房厅还通过向政府所知的邮政编码区域内每一栋多单元建筑邮寄一封信，向利益相关方通报会议情况。此外，过去两年内曾向住房厅发送过有关长期租赁信函的个人也会通过信件或电子邮件获得相关信息。

共有 244 名租赁人参加了此次活动，其中温哥华 169 名，维多利亚 65 名。会议参与者被分成小组讨论之前确定的¹以及新的关切事项。要求各小组按照优先顺序排列他们关心的问题。他们还被要求讨论这些问题、这些问题的相对优先级以及潜在的解决方案。

全省调查

一项全省范围的调查于 2024 年 5 月 27 日至 2024 年 7 月 2 日在 GovTogether 网站上开放公众参与。本调查可以在线进行，并且也可以根据要求提供纸质版。调查信息的提供方式与现场活动相同。

已开始调查 654 项，已完成调查 421 项。由于部分受访者未最终同意收集信息，因此 233 份未完成调查的数据已被排除在汇总结果之外。

调查参与者需要按优先顺序在现场活动中对先前确定的关切问题列表进行排序，以提供其他信息（如果适用），并确定未列出的任何其他问题。还要求参与者就他们所关心的问题提出可能的解决建议。

预计许多调查参与者也将出席现场会议。采用两种独立方法的目的是获得个人反馈和协作小组反馈——由于这种差异，通过两种不同方法获得的数据被分别报告。

在参与期间，政府还收到了额外的电子邮件反馈，这些反馈已纳入下面的书面反馈讨论中。

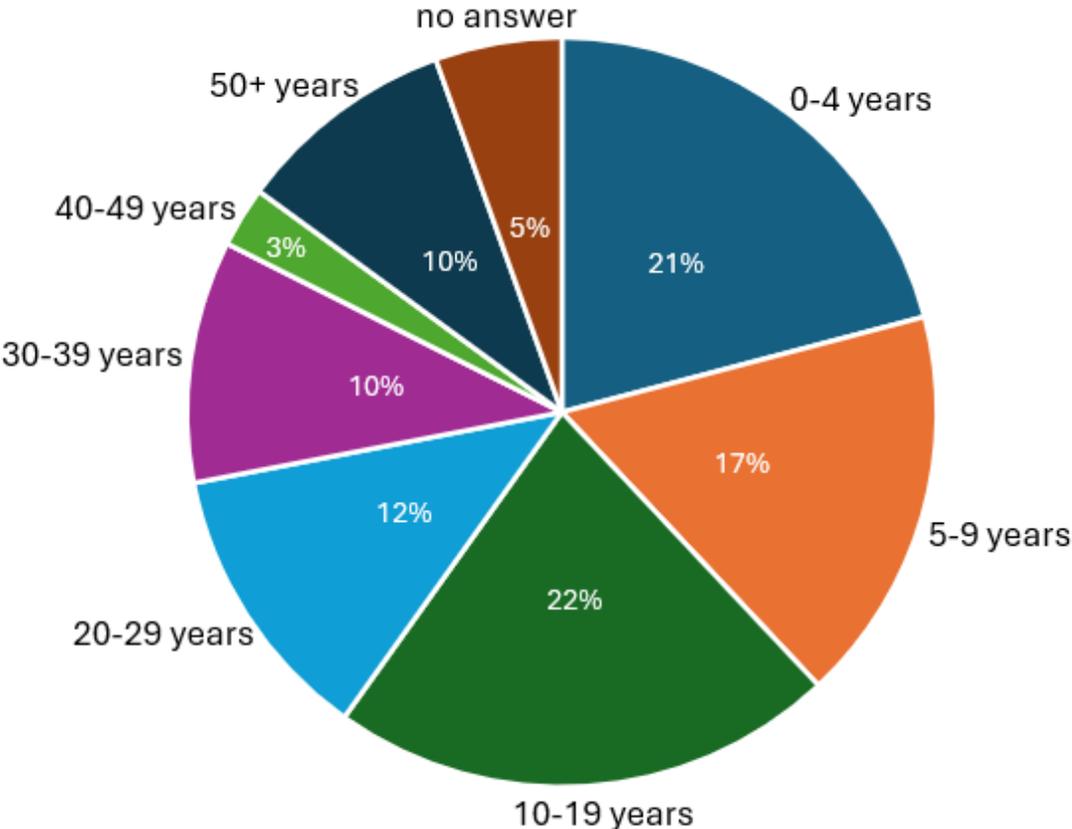
调查参与者人口统计

¹请参阅图 3，了解先前确定的问题列表

参与者的人口统计信息总结于下方的图表中。虽然相当一部分受访者已在原单位居住了很长时间，但大多数人（60%）表示他们在现单位居住的时间不到 20 年。其中三分之一（21%）的人表示他们在目前的租赁房屋中居住的时间仅为 4 年或更短。

许多受访者认为自己的收入低于平均水平，近一半（47%）的受访者表示家庭年收入低于 50,000 加元，而只有 2% 属于最高收入类别（175,000 加元或以上）。²相当一部分受访者为老年人：超过一半（58%）已退休或领取养老金。

图 1.当前长期租赁合同时长³



²此外，27%的受访者自认为是“低收入者”。

³四舍五入到最接近的整数百分比。

图 2. 税前家庭年收入⁴

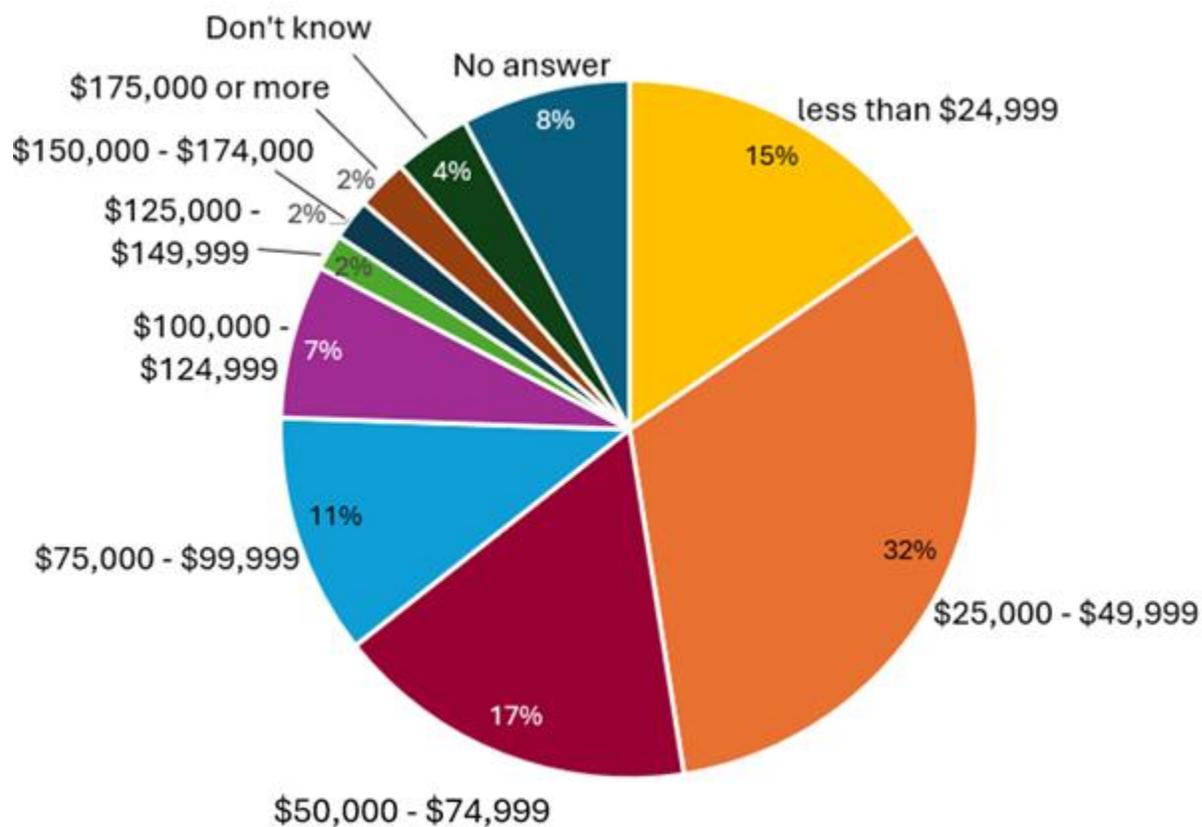


表 1. 身份组

团体	% 的受访者表示 ⁵
退休和/或领取养老金	58
低收入	27
2SLGBTQI+	13
有色人种	11
母语非英语	11
残疾人士	10
原住民	1
以上都不是	12

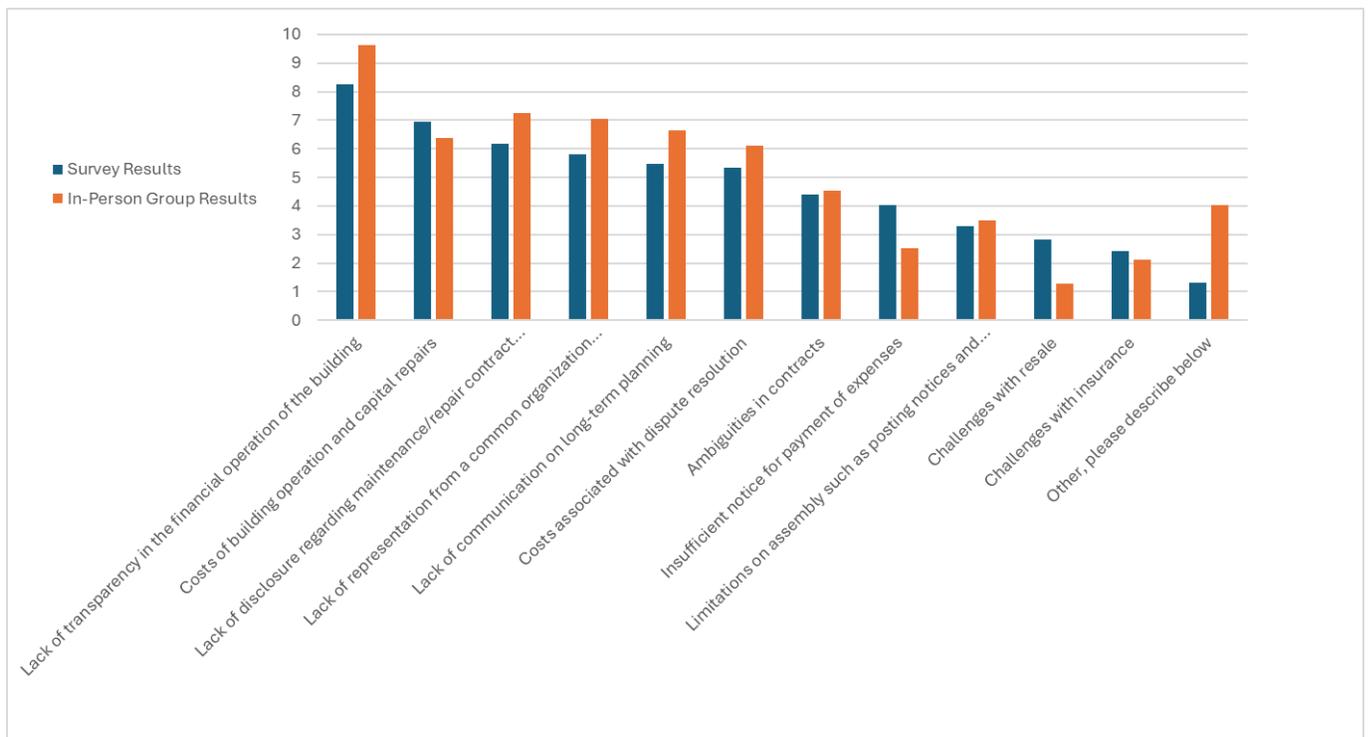
⁴四舍五入到最接近的整数百分比。

⁵四舍五入到最接近的整数百分比。

租赁人优先权

调查参与者和现场会议小组被要求按优先顺序对每个问题进行排序。下表显示了调查和现场会议中每个问题的平均得分。对于受访者来说，分数越接近 10 表示最为紧迫，而分数越接近 1 则优先级较低。

图 3.租赁人优先权⁶。



⁶每个答案都会获得0到12之间的分数，其中12分对应排名第1的选项，11分对应排名第2的选项，依此类推。同样，1分对应排名第12，0分对应未给出排名。然后计算每个问题的总得分的平均值。例如，问题A（透明度）在调查中的平均得分为8.26，在小组会议中的平均得分为9.64，这使其成为两个数据集中得分最高的问题。

讨论

以下讨论基于整个参与过程中收到的意见反馈，包括概述参与者的补充评论、相关问题以及针对先前发现的关切提出拟议的解决方案⁷。其中许多问题是相互关联的，与会者建议，如果不同时解决其中几个问题，就无法找到其中一个或几个问题的解决方案。参与者对租赁人普遍缺乏法律保护表示不满，并认为与《住宅租赁法》规定的租户或《分层房产法》规定的分层业主的保护和权利相比，存在不公平现象。

从个人层面来说，许多参与者表达了对他们生活状况和影响他们生活决定的恐惧和无力感。意外产生的费用、被驱逐的威胁以及缺乏信息和不确定性所带来的压力和焦虑对个人的精神和身体造成了损害，并使他们的人际关系变得紧张。许多受访者表示，他们感到自己陷入了财务困境，而其他人却利用他们的脆弱性而获利。

大楼财务运作缺乏透明度

概述

缺乏透明度是首要问题，38%的受访者认为这是首要问题。这与建筑维护、修缮和管理成本普遍缺乏透明度有关。

参与者指出，他们没有收到财务报表、运营和资本支出的明细，或所需维修和维护工作的详细信息（例如工程或折旧报告）。在许多情况下，月费和特别评估费毫无理由地大幅增加。在某些建筑中，法律费用近年来已从每年几千加元上涨至数十万加元。

人们特别担心法律费用的透明度，因为这些费用会作为运营成本向租赁人收取。租赁人坚信，大部分法律费用与不正当地向租赁人收取的事项有关，例如聘请律师进行日常沟通、因房东疏忽而与第三方发生诉讼以及与建筑物无关的法律事务。

参与者提出的行动

⁷参见图 3

参与者解决这些问题的建议包括强制要求证明某些费用的合理性，例如制作详细的财务报表。参与者表示希望对费用进行公正的核实和/或严格的审计要求，包括对建筑财务报表中的大项进行详细分类，例如“法律费用”。

建筑运营和资本维修成本

概述

参与者对整体建筑成本普遍表示不满，并表示感觉这些成本正在不合理地上涨。

一些参与者认为，根据租赁协议向租赁人收取任何资本成本的做法是不公平的，因为租赁人并不拥有建筑物，也不一定从中获得太多利益。例如，租赁人指出，尽管租赁期限只剩下几年，他们可能还是需要一次性支付更换屋顶的全部费用。然而，更多的租赁人建议，虽然房东收回资本维护和修理费用可能是合理的，但这通常包括改良资本费用，而这些费用不应根据租赁协议收回。

租赁人对建筑成本的其他担忧包括由于建筑业主规划不善而产生的不需要或不必要的开支（例如，比要求更频繁地清洁窗户，以及未及时妥善解决的维修问题而产生的复合成本）。

参与者指出，每月增加的费用和频繁的特殊评估使他们无法负担住房费用。受访者表示，一些居民因无法承受费用而被迫出售房屋。其他人则认为，他们的住房状况不稳定，如果他们无力按时全额缴纳下一笔税款，他们很可能会面临被驱逐。

参与者提出的行动

租赁人建议提高公平性，确保改良资本成本不由租赁人承担，并且允许的资本维护成本（例如，电梯或屋顶更换）根据普遍接受的会计原则在其使用寿命内摊销，并相应地分摊给租户。

租赁人还建议限制每月费用的增长（类似于《住宅租赁法》规定的租金增长）并限制年度特别评估金额。其他建议包括向那些在征收费用时无力承担费用的人提供公共融资或其他援助（例如政府管理的补贴或低息/无息贷款）。

缺乏有关维护/维修合同细节的披露

概述

参与者担心缺乏有关如何授予建筑管理合同、是否获得报价、成本超支的原因以及所选承包商的身份披露。人们担心房东可能存在利益冲突（例如，建筑物业主与承包维修、维护和建筑物管理的公司保持不正当关系），从而导致价格上涨。

参与者提出的行动

参与者建议，在聘用任何特定承包商承接重大项目之前，应先从独立承包商处获取多份报价。租客还表示希望能够获得这些报价以及任何工程和/或类似的报告，以验证各种费用的必要性和合理性。

缺乏代表租赁人的共同组织的代表

概述

参与者对缺乏一种在建筑物业主那里代表其集体利益的机制以及他们无法组织起来或具有任何决策能力感到沮丧。

参与者提出的行动

参与者表示希望建立一种机制，使他们能够组织起来，成立一个“承租人协会”，并可以选举代表。参与者建议赋予他们与房东/年度股东大会召开强制性会议的权利，以及对建筑物运营和管理（包括长期规划）的决定进行投票或发表意见的权利。

缺乏长期规划的沟通

概述

租赁者对于房东在长期规划方面缺乏沟通感到沮丧，这会导致他们无法预算和规划大笔开支。租赁者表示，他们对自己的财务未来和生活安排缺乏控制。一些受访者表示，所居住的建筑维护不善，且建筑物业主未能进行必要的结构修复。

参与者提出的行动

参与者建议，强制性折旧报告将是让居民了解即将发生的维护问题、支持租赁人了解建筑物的长期维护要求并帮助他们规划费用的有效方法。

争议解决相关费用

概述

参与者对争议解决的成本和难度感到沮丧，因为租约中规定通过卑诗省最高法院解决争议，这种做法成本过高且不切实际。此外，参与者对于在发生纠纷时支付房东的法律费用的责任感到沮丧，这使得他们在发现任何不公平或违法的房东行为时不愿意寻求任何补救。此外，租赁人指出，房东可以利用这种财务杠杆或驱逐威胁来压制任何租赁人的投诉。

参与者提出的行动

租赁人的建议包括要求建立强制性、便于获取、公平、具有成本效益的争议解决机制，可以通过民事解决法庭或住宅租赁部门（分别向分层业主和《住宅租赁法》租户提供的资源）或通过新的法庭解决争议。除此之外，参与者还表示希望建立一种机制，保证房东不能将纠纷解决的成本转嫁给租赁人。

合同模糊，规则制定流程不明确

概述

卑诗省的大多数租赁合同都是在20世纪70年代登记的，参与者指出，这些合同的措辞过时、难以阅读，并且对租赁人的合法和经济利益几乎没有任何保护。许多租赁人表示，他们对自己的房产权益的法律性质感到困惑，对自己在终止租赁方面的权利和义务不明确（即对续约、补偿等的不确定性）以及费用责任不明确（例如，认为房产税不应该由租赁人支付）。

许多参与者对于房东的任意规定或建筑规则的频繁更改感到沮丧，这往往给租赁人带来巨大的成本和/或不便（例如，最初被允许使用洗碗机或空调，但后来被迫拆除它们）。租赁人还表示，由于需要经过漫长的许可/批准程序，无法进行细微改动（例如，粉刷、更换水龙头），他们感到沮丧，并认为这些规则的任意执行带来了不公平。许多居民表示希望被允许饲养宠物。

参与者提出的行动

租赁人的建议包括政府制定解释标准租赁条款的指导方针，明确哪些费用可以或不可以向租赁人收取，并以简单、标准化的语言重写租赁，以明确权利和义务。

支付费用的通知不足

概述

参与者抱怨说，他们几乎没有收到缴纳特别评估费的通知，而这些费用可能高达数万加元。许多人表示，由于无法按时支付评估费，或者轻微违反租赁条款，他们担心会被驱逐。

参与者提出的行动

租赁人表示希望要求建筑业主维持应急储备基金并定期获得折旧报告，就像目前对分层建筑的要求一样。他们指出，定期向应急基金缴纳款项将减少特别评估的需要，而折旧报告可以让居民预知即将发生的资本支出类型。租赁人还建议，支付特殊评估费的最短通知期应为几个月，或者可以在较长时间内付款，将使居民有时间储蓄或安排融资，从而使这些费用更易于管理。

限制集会，如张贴通知和在公共区域聚集

概述

有几名参与者投诉房东禁止他们张贴通告或在公共区域聚会。参与者认为，既然租赁人支付公共区域费用，那么让租赁人使用这些区域是公平的。

在某些情况下，有人指出，房东禁止举办社交活动，从而剥夺了老年人和独居者维持健康和安全的社区联系。一些租赁者指出，他们对建筑物的安全问题感到担忧，而社区联系的缺乏以及居民认识邻居的障碍加剧了这种担忧。

参与者提出的行动

租赁者表示希望获得进入会议空间和相互交流的权利，包括在公共区域张贴书面交流。

转售的挑战

概述

受访者表示出售其租赁权益面临困难。一些受访者认为，房东故意阻止向第三方销售（例如拖延提供所需文件），以便他们可以以低于市场价格的价格从租赁人手中回购房屋。

许多参与者表示担心潜在买家难以获得银行融资，从而导致潜在买家数量减少并影响其单位的市场竞争力。值得注意的是，针对即将进行评估的房产获取融资尤其困难。

参与者提出的行动

参与者建议制定指导方针，支持和简化租赁单位的销售，并规定房东需要遵守的文件交付时间表。需要指出的是，需要对房地产经纪人进行更多关于此类住房保有权的教育，以便专业人士能够正确地协助租赁单位的买家和卖家。一些租赁人指出，公共融资援助或建立量身定制的银行融资模式将有助于那些试图购买租赁单位的人。

保险面临的挑战

概述

受访者表示，由于经纪人不熟悉租赁结构，因此很难获得适当的保险保障。他们发现，由于无法查看保单或无法确认房东持有的保险范围，因此很难确认是否有足够的保险范围。居民们指出，这给他们带来了很大的不确定性，他们担心如果建筑物被毁（例如被火灾）会发生什么，以及他们是否会得到足够的补偿以弥补住房和投资的损失。

参与者提出的行动

参与者的建议包括加强保险经纪人教育和协助保险提供商提供涵盖长期租赁的保险单。

其他

概述

除了先前确定的问题之外，参与者还提出了其他几个问题。这些问题包括建筑物无障碍问题（例如，缺乏轮椅坡道）、建筑物可持续性和环境问题，以及建筑物管理问题，例如未能向租赁人退还房产税房主补助金。

参与者提出的行动

有参与者建议，政府可以购买这些楼宇，将其保留作为更经济实惠的住房选择，或协助租赁人自行购买这些楼宇。

结束。

双语标注

条形图

ENGLISH	Simplified Chinese
Survey Results	调查结果
In-Person Group Results	现场小组结果
Lack of transparency in the financial operation of the building	大楼财务运作缺乏透明度
Costs of building operation and capital repairs	建筑运营和资本维修成本
Lack of disclosure regarding maintenance/repair contract details	缺乏有关维护/维修合同细节的披露
Lack of representation from a common organization representing leaseholders	缺乏代表租赁人的共同组织的代表
Lack of communication on long-term planning	缺乏就长期规划的沟通
Costs associated with dispute resolution	解决争议相关费用
Ambiguities in contracts	合同中的歧义
Insufficient notice for payment of expenses	支付费用通知不足
Limitations on assembly such as posting notices and gathering in common areas	限制集会，如张贴通知和在公共区域聚集
Challenges with resale	转售的困难
Challenges with insurance	保险方面的困难
Other, please describe below	其他，请在下面描述

饼状图

ENGLISH	Simplified Chinese
no answer	没有回答
0-4 years	0-4 岁
5-9 years	5-9 岁
10-19 years	10-19 岁
20-29 years	20-29 岁
30-39 years	30-39 岁
40-49 years	40-49 岁

50+ years	50 岁及以上
-----------	---------

No answer	没有回答
Don't know	不知道
less than \$24,999	少于\$24,999
\$175,000 or more	\$175,000 及以上