

2024年8月X日

尹大衛（David Eby）閣下，御用大律師
卑詩省省長

柯議倫（Ravi Kahlon）閣下
住屋廳長

尊敬的省長與廳長閣下：

感謝你們讓本人領導公眾參與過程，與持有租賃產權合約的卑詩省省民有溝通的機會。在過去幾年裡，我聽到許多住在這種住屋形式的省民對自己的權益及保障表示擔憂。他們面臨的挑戰很複雜，我希望這個參與過程的結果將有助於政府提高此類住屋的長期穩定和可負擔能力。

參與過程現已結束。我也感謝參與者慷慨投入時間並踴躍提出自己的觀點。在我多年來的工作中，我瞭解到這群居民是多麼有社區意識，並體現在整個過程的高度參與率上。我還感謝房屋廳職員在整個參與過程中的支援和專業。

如您所知，自20世紀70年代以來，卑詩省就存在長期租賃產權。根據這些安排，個人與建築物業主簽訂私人租賃協議，取得建築物內某個單位至少20年以上的居住權利。目前，卑詩省約有2,500套住屋簽訂了長期租賃產權契約。

長期租賃產權是透過建築物業主和租戶之間的私人合約建立的，不屬於《住宅租賃法》（Residential Tenancy Act, RTA）的法定框架。因此，承租人無法獲得與RTA條款涵蓋的租戶或受《分契物業法》（Strata Property Act）管轄的分契單位業主相同的權益及保障。許多承租人表示發現自己陷入了困境。

我於今年5月啟動了參與流程，進行了全省範圍的調查，以便深入瞭解承租人的擔憂和觀點。調查持續了五週，收到了400多份完整回應。六月，我還在維多利亞和溫哥華西區舉辦了兩次實地參與會議，那裡是大多數租賃產權建築集中座落的區域。

此次參與的受訪者大多是長者、低收入或固定收入人士。因此，他們特別容易受到住屋成本上漲的影響，且面臨住屋不穩定的風險。一些受訪者表示，他們在租賃產權方面遇到的問題導致財務困難。在某些情況下，有居民因負擔不起的徵費而被迫出售產權。其他人則表示，如果他們無法按時履行繁重的付款義務或輕微違反業主的規定，就會感到被驅逐的威脅。

在整個參與過程中，受訪者向我表示，他們對一系列問題感到相當焦慮，並影響他們的福祉及享受家居。雖然隨本報告包括的**附錄**中，有承租人關注的問題和優先事項的詳細描述，但他們共同關注的領域包括：

- **成本。**受訪者對每月費用不斷上漲以及臨時收取的特別徵費（special assessments）表示嚴重擔憂。
- **建築物管理。**受訪者對如何將維護和維修合約批予第三方，以及如何將這些費用及其它成本轉嫁給租戶方面缺乏透明度表示擔憂。
- **建築物治理。**受訪者對缺乏機制去代表承租人的集體利益以及獲諮詢有關其居所之決定表示擔憂（即類似於分契租賃委員會或合作住屋委員會的作用）。
- **法律費用。**受訪者對法律費用不斷增加以及缺乏法院以外的替代方案來解決承租人和業主之間發生的糾紛表示嚴重擔憂。

卑詩省現有的長期租賃產權建築物有助於本省提供多種類的住屋選擇。然而，承租人很清楚現有的監管框架並不能有效保障其利益。我強烈建議政府尋求措施，加強對長期產權承租人的保護。首先，我建議政府考慮承租人建議的措施，如所附之**附錄**所述。

再次感謝您給予機會進行這項重要工作。

此致

史賓塞·錢德拉·赫伯特（Spencer Chandra Herbert）
溫哥華西區省議員

附錄

目的

2023 年，省長要求立法会议员省長承租人協調官，省議員賀柏特接觸長期租賃產權者，以便更深入瞭解他們面臨的挑戰，並給予他們提供表達新關注的機會。本附錄提供了在整個參與過程中收到的回應摘要，以及參與者披露的人口統計資訊。

背景介紹

儘管卑詩省沒有長期住宅租賃建築物的公共登記，但估計約有 20 棟建築物內的 2,500 個長期租賃產權單位。這些單位主要位於低陸平原及首都地區的城市，最為集中在維多利亞及溫哥華西端區。

長期住宅租賃產權有時被稱為 99 年租約。透過私人合同，省民從建築物業主處購買長期、固定期限（20 年以上，通常首次購買時為 99 年）佔用住宅的權利。承租人可以將產權出售給後續購買者，後者獲得在剩餘租賃期內佔用該住宅的權利。

租賃權透過建築物業主和居民之間的私人合約進行管理。它們不受《住宅租賃法》或《分契物業法》的保護。

2023 年，房屋廳與卑詩省金融服務管理局（BCFSA）合作，擴大公眾對長期住宅租賃產權的認識，並加強向公眾和地產經紀宣傳和教育租賃產權的風險和現實。這些措施包括增強 BCFSA 網站上提供的資訊，以及在專業發展課程和會議中納入有關長期租賃產權的資訊。

參與流程

現場參與

兩場現場參與會議分別假 2024 年 6 月 14 日（溫哥華）及 2024 年 6 月 18 日（維多利亞）舉行。選擇這些地點是為了盡可能地提高租戶的參與度及為他們提供便利；因為眾所周知，維多利亞和溫哥華西端區擁有最多的租賃產權單位。

自 2024 年 5 月 27 日起，有關會議的資訊已發佈到 GovTogether 和住屋廳網站。房屋廳也透過向政府知道有長期租賃建築的郵遞區號中的每棟多單位建築的持份者郵寄函件邀請出席參與會議。此外，過去兩年內向房屋廳發送有關長期租賃的信函的省民也透過信件或電子郵件獲得了資訊。

共有 244 名承租人參加了這些活動，其中 169 名在溫哥華，65 名在維多利亞。會議參與者被分組討論先前確定的問題¹和新的擔憂。各小組依優先順序對他們所關心的問題進行了排序。他們也被帶領討論這些問題、相對優先事項以及潛在的解決方案。

全省調查

由 2024 年 5 月 27 日至 7 月 2 日，GovTogether 網站上發布了一項全省範圍的調查。調查問卷可上網填寫，並可按要求提供紙質版本。有關調查的資訊是透過與實地參與活動相同的方法提供的。

有 654 份問卷被開始作答，最後收到 421 份填妥的問卷。233 項不完整調查的數據已被排除在總匯結果之外，由於受訪者最終未有同意收集個人資料。

調查參與者被要求按照優先順序對在實地活動中提供的先前確定的問題清單進行排序，提供附加資訊（如適用），並確定未列出的任何問題。我們也要求參與者就他們所關心的問題的可能解決方案提供建議。

預計許多調查參與者也參加了實地會議。採用兩種不同方法的目的是為了獲得個人意見及集體回應——由於這種差異，透過兩種不同方法獲得的數據已分別報告。

在參與期間，省政府還收到了額外的電子郵件回應，這些回應已納入下面的書面回應討論中。

調查參與者人口統計

參與者的人口統計資訊總結在下面的數字和表格中。雖然相當多的受訪者已經在自己的單位住了很長一段時間，但大多數人（60%）表示，他們居於目前單位的時間還不到 20 年。當中三分之一（21%）人士表示，他們僅在目前的租賃產權單位中居住了 4 年或更短。

許多受訪者認為自己的收入低於平均水平，近一半（47%）的受訪者表示家庭年收入低於 50,000 加元，而只有 2% 的受訪者屬於最高收入類別（175,000 加元或以上）。²相當大比例的受訪者識別自己為長者：超過一半（58%）識別自己為退休人士及 / 或領取退休金者。

圖 1. 目前長期租賃產權的時間長度³

¹請參閱圖 3，瞭解先前發現的問題列表

²此外，27% 的受訪者自我識別為「低收入人士」。

³四捨五入至最接近的 1%。

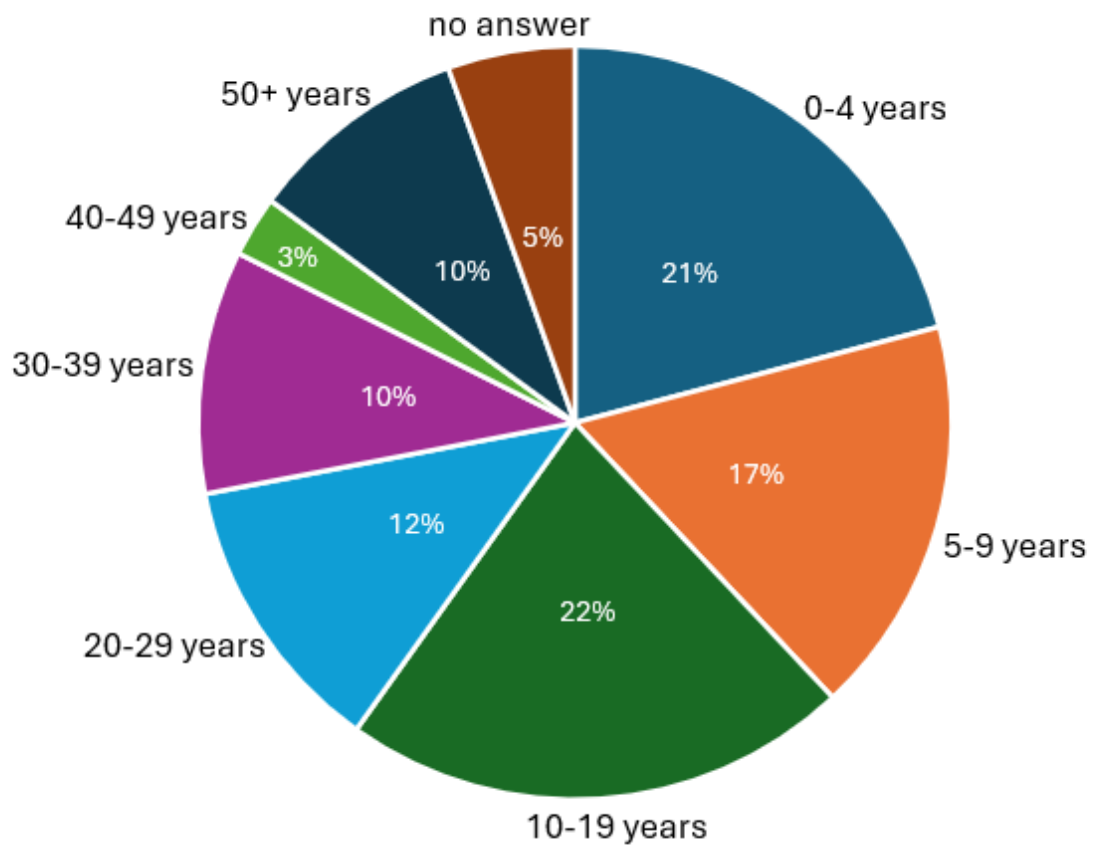


圖 2. 稅前家庭年收入⁴

⁴四捨五入至最接近的 1%。

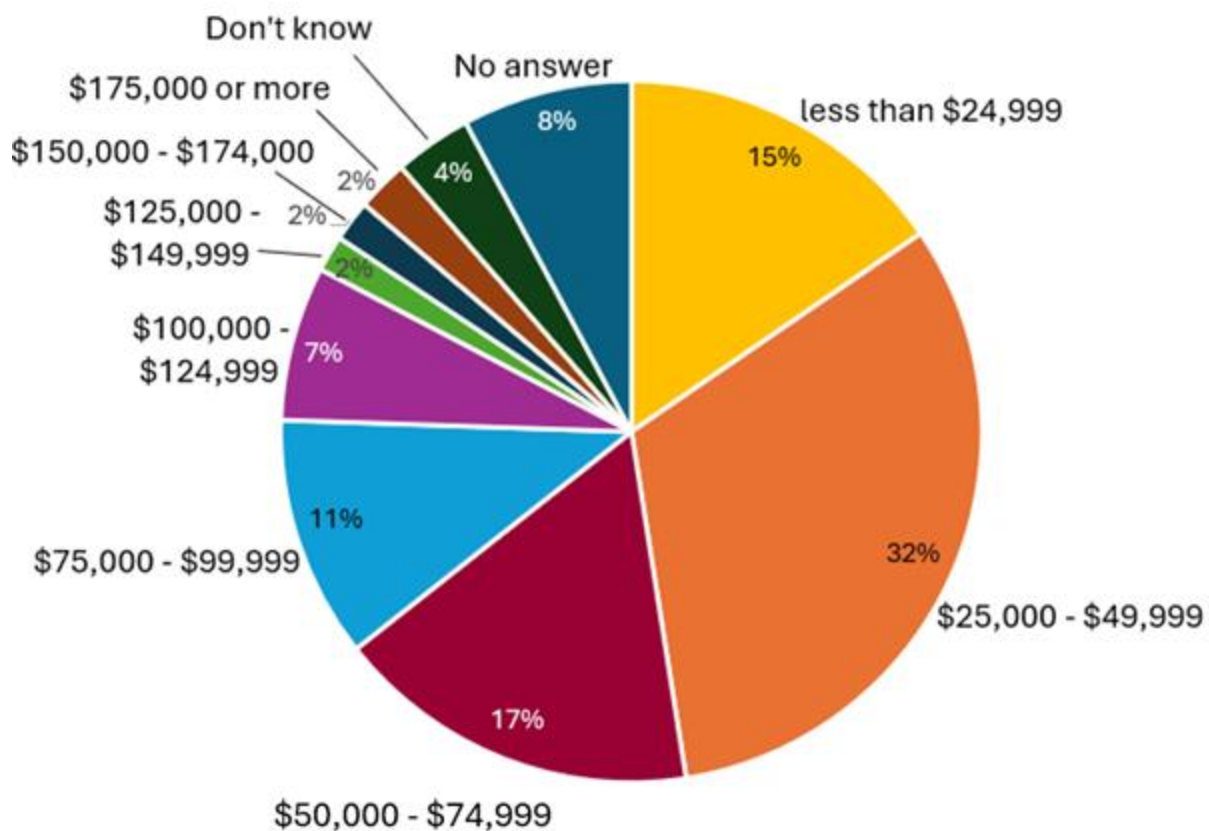


表 1. 身份識別組別

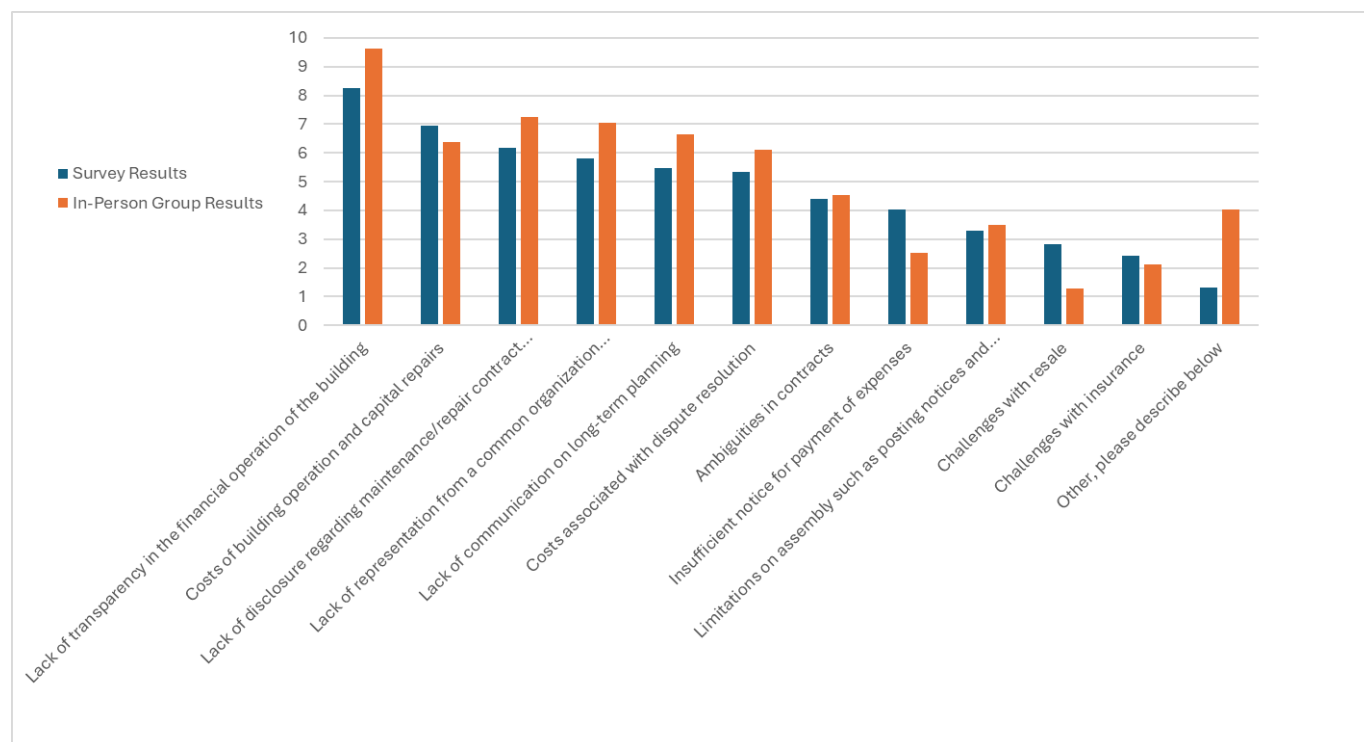
組	% 受訪者身份識別 ⁵
退休和 / 或領取退休金	58
低收入	27
2SLGBTQI+	13
有色人種	11
英語作為第二語言	11
身心障礙者	10
原住民	1
以上皆非	12

承租人優先事項

⁵四捨五入至最接近的 1%。

調查參與者和實地會議小組被要求按優先順序對每個問題進行排名。下圖顯示了調查和實地會議中對每個問題的平均得分。對受訪者來說，分數接近 10 是最迫切的，分數接近 1 的優先順序較低。

圖 3.承租人的優先順序⁶。



⁶每個回應都以 0 到 12 之間的分數作答，12 對應排名 1，11 對應排名 2，依此類推。同樣，1 分對應排名 12，0 分對應未給予排名。然後將每個問題的總分平均計算。例如，問題 A（透明度）在調查中的平均得分為 8.26，在小組會議中的平均得分為 9.64，使其成為兩個數據集中得分最高的問題。

討論

以下討論基於整個參與過程中收到的回應，包括參與者的附加評論、相關問題以及針對先前確定的問題的建議解決方案的摘要⁷。當中許多問題是相互關聯的。參與者建議如果不同時解決其中幾個問題，就無法找到所列問題中的一個或多個的解決方案。參與者對承租人普遍缺乏法律保障表示失望，而且與《住宅租賃法》規定的租戶保障及權利或《分契物業法》規定的分契業主的保障及權利相比，存在明顯的不公平現象。

在個人層面上，許多參與者對自己的生活狀況和影響其生活的決定表達了恐懼和無力感。意外出現之費用、驅逐威脅以及缺乏資訊和確定性帶來的壓力和焦慮給個人帶來了精神及身體上的損害，並使他們的人際關係變得緊張。許多受訪者表示，他們感到自己在經濟上陷入了困境，同時有人利用他們的脆弱而獲利。

建築物財務運作缺乏透明度

概述

缺乏透明度是首要優先事項，38% 的調查受訪者中排名第一。這與建築維護、維修及管理成本普遍缺乏透明度有關。

參與者指出，他們收不到財務報表、營運及資本支出明細或有關所需維修和維護工作的詳細資訊（例如工程或折舊報告）。在許多情況下，月費及特別徵費在沒有任何解釋的情況下急劇增加。近年來，在一些建築物中，法律費用從每年數千加元大增至數以十萬加元。

人們特別擔心法律費用的透明度，因為這些費用會作為營運成本向承租人收取。承租人強烈認為，大部分法律費用是向承租人不當收取的費用，例如聘請律師進行日常溝通、因業主疏忽而與第三方提起的訴訟、與建築物無關的法律事務。

參與者建議的行動

參與者提出的解決這些問題的建議包括強制要求證明某些費用的合理性，例如製作詳細的財務報表。參與者表示希望公正地核實費用和 / 或嚴格的審計要求，包括建築財務報表上大型項目的詳細細目，例如「法律費用」。

建築營運和基本維修成本

概述

⁷見圖 3

參與者對整體建築物相關成本普遍表示不滿，並表示感覺這些成本正在不合理地上升。

一些與會者認為，根據租賃產權協議向承租人收取任何資本成本的做法是不公平的，因為承租人並不擁有該建築物，也不一定能獲得太多利益。例如，承租人指出，儘管租賃期限只剩幾年，他們可能需要一筆過支付更換屋頂的全部費用。然而，更多承租人表示，雖然業主收取資本維護和維修費用可能是合理的，但這通常包括資本改良費用，而這些費用不應根據租賃產權協議收取。

承租人對建築成本的其它擔憂包括由於建築物業主規劃不善而產生的不想要或不必要的費用（例如窗戶清潔次數超過要求，以及未及時正確解決問題的複合維修成本）。

參與者指出，每月費用的增加和頻繁的特別徵費使他們無法負擔住屋。有受訪者表示，一些居民因無力負擔費用而被迫出售產權。另一些人則認為，他們的住屋狀況不穩定，如果他們無法按時全額繳納下一次徵費，他們可能會面臨被驅逐。

參與者建議的行動

承租人建議透過確保資本改善成本不由承租人承擔，以及允許的資本維護成本（例如更換電梯或屋頂）按照公認的會計原則在其使用壽命內攤銷並分攤給租戶來增加公平性。

承租人還建議限制每月費用上漲幅度（類似於《住宅租賃法》中的租金上漲上限）並限制年內特別徵費金額。其它建議包括向那些在徵收費用時無法負擔的省民提供公共融資或其它援助（例如政府補貼或低息 / 免息貸款）。

缺乏有關維護 / 維修合約細節的披露

概述

參與者對如何批出建築管理合約、有否徵得報價、成本超支原因，以及所選承辦商的身份等方面缺乏披露表示擔憂。人們擔心業主存在利益衝突（例如，業主與維修、保養及建築管理承辦公司保持不適當的關係）以及由此產生的推高價格的動機。

參與者建議的行動

與會者建議在聘請任何特定承辦商參與重大項目之前，應要求從公平承辦商處取得多個報價。承租人也表示希望收到這些報價資料，以及任何工程和 / 或類似報告，以驗證各種費用的必要性和合理性。

缺乏代表承租人的共同組織的代表

概述

參與者對缺乏向業主集體代表其利益的機制以及無法組織起來或沒有任何決策能力表示沮喪。

參與者建議的行動

參與者表示希望建立一種機制，使他們能夠以團體的形式組織起來，並組成一個「承租人協會」並選舉出代表。與會者建議應有權與業主舉行強制會議或出席 / 年度大會，並有權投票或就有關建築物營運及管理的決策（包括長期規劃）提出意見。

缺乏長期規劃溝通

概述

承租人對業主缺乏關於長期規劃的溝通以及由此導致的無法預算和計劃大筆費用感到沮喪。承租人表示，他們對自己的財務未來和生活安排缺乏控制。一些受訪者描述了建築物的維護不善以及業主未能進行必要的結構維修。

參與者建議的行動

與會者建議，強制折舊報告將是一種有效的方式，讓居民瞭解即將發生的維護問題，支持承租人瞭解建築物的長期維護要求，並協助他們規劃費用開支。

與爭議解決相關的費用

概述

參與者對爭議解決的成本及可行性表示失望，因為租約中的合約要求透過卑詩省最高法院解決爭議，成本高昂且不切實際。此外，參與者對在發生爭議時需要支付業主法律費用的責任感到沮喪，這使得他們在出現任何業主被認為是不公平或非法的行為時，不願尋求任何補救措施。此外，承租人指出，業主可以利用這種財務優勢或驅逐威脅來平息承租人的任何投訴。

參與者建議的行動

承租人的建議包括呼籲建立一個強制性、容易參與、公平並具成本效益的爭議解決機制，可以透過民事解決法庭或租務審裁處（分別向分契業主和《住宅租賃法》租戶提供的資源），或透過一個新立的仲裁機構。除此之外，參與者也表示希望建立機制，保證業主不能將爭議解決成本轉嫁給承租人。

合約含糊不清和規則制定流程不明確

概述

卑詩省的大多數長期租賃產權合約都是在 20 世紀 70 年代註冊的。參與者指出，該合約的語言過時、難以讀懂，並且對承租人的法律和經濟利益幾乎沒有提供任何保障。許多承租人對其財產權益的法律性質表示困惑，並且對終止租賃的權利和義務（即續約、賠償等方面的不確定性）以及費用責任（例如，相信租賃人不應繳納物業稅）。

許多參與者對業主隨意修改規則或頻繁更改建築規則感到沮喪，這些規則往往會給承租人帶來巨大的成本和 / 或不便（例如，最初允許安裝洗碗碟機或冷氣機，但後來又被迫拆除它們）。承租人也對不經過冗長的許可 / 批准程序（例如油漆、更換水龍頭）就無法進行微小的更改表示沮喪，並且由於業主任意執行這些規則而感到不公平。許多居民表示希望獲準養寵物。

參與者建議的行動

承租人的建議包括政府制定解釋標準租賃條款的指導方針，明確可以或不可以向承租人收取哪些費用，以及以簡單、標準化的語言重寫租約，以便權利和義務明確。

費用支付通知不充分

概述

參與者抱怨說，他們幾乎沒有收到支付徵費用的通知，這筆費用可能高達數萬加元。許多人表示，由於可能無法按時支付評估費或輕微違反租賃條款，他們擔心被驅逐。

參與者建議的行動

承租人表示希望要求建築物業主保留緊急儲備基金並定期取得折舊報告，就像目前分契的要求一樣。他們指出，定期向應急基金捐款將減少特別評估的需要，而折舊報告將允許居民推斷可能即將發生的資本支出類型。承租人還建議，支付特別評估費用的最短通知期為幾個月，或能夠在較長時間內支付，將使居民有時間儲蓄或安排融資，使這些費用更易於管理。

集會限制，例如張貼通知和在公共區域聚集

概述

參與者多次投訴業主禁止他們發布通訊訊息或在公共區域聚集。參與者認為，由於承租人支付公共區域費用，因此承租人使用這些區域是公平的。

在某些情況下，人們注意業主到禁止社交活動，從而剝奪了長者及獨居人士與社區的聯繫，而這些聯繫可以確保他們的健康和安全。一些承租人指出，人們對建築保安和安全存在額外擔憂，而缺乏社區聯繫及認識鄰里的障礙加劇了這種擔憂。

參與者建議的行動

承租人表達了獲得使用會議空間並互相溝通的權利的願望，包括在公共區域張貼書面通訊。

轉售面臨的挑戰

概述

受訪者表示很難出售其租賃產權。一些受訪者認為，業主故意阻止向第三方出售（例如拖延提供所需文件），以便他們能夠以低於市場的價格從承租人手中買回這些單位。

許多參與者表示擔心潛在買家難以獲得銀行按揭，導致潛在買家數量減少並影響其單位的銷售。有人指出，要為即將要支付徵費的房地產取得按揭尤其困難。

參與者建議的行動

與會者提出了支援並簡化租賃產權單位銷售的指引，並規定了業主需要遵守的文件交付時間表。有人指出，需要加強教育房地產經紀瞭解此類的住屋保有權，以便這些專業人士能夠適當地協助長期租賃產權單位的買賣雙方。一些承租人指出，公共按揭援助或訂立度身訂造的銀行按揭模式將有助於那些試圖購買長期租賃產權單位的省民。

保險面臨的挑戰

概述

受訪者表示，由於保險經紀不熟悉長期租賃產權的結構，因此購買適合的保險單十分困難。他們發現由於無法查看保單或確認業主持有的保險，因此難以確認自己購買到足夠的保險。居民指出，這給他們帶來了很大的不確定性，並擔心如果建築物被摧毀（例如被火災）會發生甚麼事情，以及他們的住屋和投資損失是否會得到充分補償。

參與者建議的行動

與會者的建議包括加強保險經紀的教育並協助保險商提供涵蓋長期租賃產權的保單。

其它

概述

除了先前確定的問題之外，參與者還描述了其它幾個問題。其中包括建築無障礙問題（例如沒有輪椅坡道）、建築永續性及環境問題，以及建築管理問題，例如未能向承租人退還物業稅「業主補助金」。

參與者建議的行動

一些與會者建議政府可以購買這些建築物，以將其保留為可負擔的住屋選擇，或協助承租人自行購買建築物。

完

雙語標註

條形圖

ENGLISH	TRADITIONAL CHINESE
Survey Results	調查結果
In-Person Group Results	現場小組結果
Lack of transparency in the financial operation of the building	建築財務運作缺乏透明度
Costs of building operation and capital repairs	建築營運和資本維修成本
Lack of disclosure regarding maintenance/repair contract details	缺乏披露維護 / 維修合約的細節
Lack of representation from a common organization representing leaseholders	代表承租人的共同組織缺乏代表性
Lack of communication on long-term planning	長期規劃缺乏溝通
Costs associated with dispute resolution	解決爭議的相關費用
Ambiguities in contracts	合約有含糊之處
Insufficient notice for payment of expenses	支付費用通知時間不足
Limitations on assembly such as posting notices and gathering in common areas	集會上的限制，例如張貼通知和在公共區域聚集
Challenges with resale	轉售面臨的挑戰
Challenges with insurance	保險面臨的挑戰
Other, please describe below	其他，請在下面描述

圓餅圖

ENGLISH	TRADITIONAL CHINESE
no answer	沒有回答
0-4 years	0-4 歲
5-9 years	5-9 歲
10-19 years	10-19 歲
20-29 years	20-29 歲
30-39 years	30-39 歲
40-49 years	40-49 歲
50+ years	50+ 歲

No answer	沒有回答
Don't know	不知道
less than \$24,999	低於\$24,999
\$175,000 or more	高於等於\$175,000