

永久居住權住房：一個很好的主意，但要注意細則

作者：Lois Marsh-Duggan，安大略省永久居住權居民協會

“為什麼永久居住權‘公寓’的買家在簽約時帶了一位偵探？因為他們想調查細則！”

永久居住權住房對於安大略省的長者來說是一個理想的解決居住方案，創造了充滿活力的社區，並提供了許多好處。這種獨特的住房方式通常比類似的居住選項成本更低。它免除了繁重的家居維修工作，使你有空閒時間參予娛樂活動。更重要是，你可以避免孤獨，這對長者的心理健康是一個嚴重的風險。你將成為一個有著相似生活經歷社區的一份子，無論你願意參加多少共享活動，這裡總是熱情地歡迎你。

那麼，什麼是永久居住權？

與傳統公寓不同，永久居住權是以全額一次付款方式購買的，你擁有是住房的“終生”居住權，通常為期50年，但你沒有業權。永久居住權單位的價格通常比同一地區的传统公寓低。土地轉讓稅亦不適用於永久居住權的銷售，因此在這方面可以節省一些費用。你的單位和公共區域的維修成本通常由你最初資本（入場費）的投資收益和你每月的管理費共同支付。

它並不是完美的選擇

在缺點方面，很少人了解這種獨特的住房選擇，有一些風險是需要注意的。最重要是，你需要知道永久居住權是安大略省唯一沒有受制於任何消費者保護法規的住房形式。

大多數永久居住權董事會成員、管理層和員工都非常努力地工作，並且以居民的最佳利益為重。但他們也是人，可能會犯錯。以下是一些需要注意的風險。

曾經有一個**案例**，有長者未能收回訂金，因為出售的永久居住權項目沒有照原定計劃建成。

除非合同允許你成為公司的投票成員，否則你無權獲取公司的信息或對重要財務決策進行投票。

如果你需要緊急搬出，收回你的資本（入場費）可能需要一年或更長時間，因此你可能需要同時支付永久居住權單位的管理費和其他住宿的費用。

如果你的業主財務管理不當，你的月度管理費可能會出乎意料地上漲。

在固定價值永久居住權，你的資本（入場費）未必在信託賬戶中受到保護。如果儲備金不足，可能會被借用來支付營運費用或用於大額維修項目。

如你想出售市場價值單位以收回資本，可能轉售時間會有所限制。在阿爾伯塔省有一案例,《環球郵報》最近亦有報導。

管理和居民參與

截至目前，安大略省的永久居住權物業全部由非營利公司擁有。它們由《安大略省非營利公司法》管理。除非你所在社區的居民是該公司法定“成員”，否則你對社區的運營沒有發言權，也無權獲取董事會或管理層活動和決策的信息。公司未必允許居民參與董事會。他們可能會與居民保持開放的溝通，也可能提供非常少的信息。

儲備金方面，可能會有足夠的儲備金來支付未來的主要維修項目，也可能根本沒有儲備。如果較老舊的永久居住權社區陷入失修狀態，居民可能很難轉售單位，這意味著你可能需要等待很長時間才能拿回你的錢。與傳統公寓不同，永久居住權董事會不需要與居民分享財務報表或會議記錄，但有些好的董事會會這麼做。

在簽署永久居住權合同或購買協議之前

在簽署合同或交付訂金之前，獲取有關公司財務健康狀況以及明白董事會和管理層與居民溝通的透明度。要求一份審計過的財務報表副本。那些受歡迎的永久居住權社區通常有很長的等待名單，所以常常對潛在買家施加壓力，要他們迅速決定是否購買。以我為例，我只有72小時作決定！

如果可能，請律師或你信任的人在你簽署銷售合同或租賃協議之前仔細審閱條款。請記住，現時沒有法律要求永久居住權公司在交易簽署後允許“冷靜期”。請仔細閱讀“細則”！

加入OLLRA，保護長者在永久居住權住房的權利！

安大略省永久居住權居民協會 (Ontario Life Lease Residents' Association -

OLLRA) 在2023年成立於尼亞加拉地區。迄今為止，我們在8個城市擁有會員，使命是與安大略省大約12,000名永久居住權居民合作，代表他們向政府發聲，並向永久居住權發展行業爭取應有權利。我們目前正在遊說福特政府通過第141號法案 -

這將會成為安大略省第一個永久居住權法案。你可以通過成為協會會員來支持我們的努力。有關詳情請參閱本文末尾。

支持我們，加入OLLRA。會費每年僅需\$15。欲了解更多信息，請參閱我們的網站 ollra.ca 或通過電子郵件與我聯繫，郵箱 Imarshduggan@ollra.ca。

也可以寫信給我們：OLLRA c/o Lois Marsh-Duggan，PO Box 20015，St Catharines RPO Grantham，Ontario，L2M 7W7。