



永久居住權登上新聞!

「永久居住權為長者提供一個關係緊密的社區，但由於缺乏相關法例，有人形容這類安排為「不受法律規管、如同西部荒野，或是一團糟」.....」

—— May Warren，《多倫多星報》

永久居住權在最近幾週成為新聞焦點。

《多倫多星報》及其在安大略省多家附屬報章於6月4日刊登了 May Warren 撰寫的一篇報導，內容關於位於 Unionville 的 Wyndham Gardens。

今年春季，幾位住在 Wyndham Gardens 的永久居住權住戶向安大略省永久居住權住戶協會 (OLLRA) 反映，他們各自被要求支付高達 \$23,000，用以更換屋頂。這件事激發了多倫多星報的報導。

這類「特別徵費」在一些儲備金不足的舊共管物業中確實偶有發生，但對這些永久居住權住戶而言，這件事實在令人震驚。

顯然，一些永久居住權董事會在確保儲備金得到妥善管理方面需要協助。在第3頁，我提出了一些培訓選項。

Wyndham Gardens 的報導刊出後，Warren 女士隨即聯絡我們 OLLRA，想進一步了解永久居住權住房的情況。

Dave Wellock，Gerry Meade 和我與她進行了線上會面，她於6月5日刊登了第二篇報導。我們肯定了永久居住權的好處，特別是其帶來的社交聯繫正面影響。正如 Gerry 所說：「這樣的安排為長者建立了一個互助的社區，例如幫忙買菜、接送去看醫生等。這樣確實有助減少孤立感，而孤立感是重大的心理健康問題。」

從負面角度來看，許多律師、地產代理和保險公司對永久居住權所知不多，或未能清楚解釋。我指出，隨著售價迅速上升 - 有些個案甚至超過一百萬加元 - 缺乏相關立法已成為一個日益嚴重的問題。許多地產代理更誤導性地將永久居住權住房列作共管物業出售，因大眾對共管物業的概念熟悉，亦知道其擁有完善的法律保障。

以下是《多倫多星報》有關 Wyndham Gardens 的報導連結：

[These Markham seniors bought 'life leases' in an apartment building. Now, they're being told they owe hundreds a month for roof repairs.](#)

以下是第二篇報導的連結：

[What you need to know about 'life leases' in Ontario](#)

作者：Lois Marsh-Duggan, 編輯

本期內容：

(第 2 頁)

政府事務委員會
活動報告

永久居住權估值

(第 3 頁)

永久居住權董事
專欄

招募義工：

OLLRA 財務主管

歡迎新加入的會員

(第 4 頁)

你可以協助推動
永久居住權立法

全加拿大的永久
居住權立法

如何加入 OLLRA !

政府事務委員會活動報告

作者：Dave Wellock

安大略省永久居住權住戶協會 (OLLRA) 的政府事務委員會成員包括來自 Georgetown The Gallery 的 Carol Dijkman 和 Gerry Meade, Scarborough St. Paul's Terrace 的 Helen Landrigan, St. Catharines Heidelberg Village 的 Ron Leamen，以及 Niagara-on-the-Lake Stone Road Village 的 Dave Wellock。以下是我們近期活動的簡要報告。

立法進展如何？

隨著《永久居住權法案》(Bill 141) 的終止，委員會試圖了解政府是否有意繼續推動相關立法。為此，我們安排會員與一位保守黨省議員及一位關係密切的新民主黨省議員會面，請他們向新任市政及房屋事務部長 Rob Flack 探詢其立場。

我們向 Flack 部長介紹了 OLLRA

我們也直接致函 Flack 部長，向他提供支持永久居住權立法需求的資料。Flack 部長的回覆雖未作出任何承諾，但值得注意的是，他的回應中並無任何負面態度，這令我們感到鼓舞。我們覺得已經踏出第一步。

來自 OLLRA 會員的協助

在此同時，委員會開始制定夏季向政府遊說的計劃。計劃包括聯絡有影響力的政府領袖，以及安排 OLLRA 會員拜訪他們的省議員，特別是保守黨議員，目的是促使政府或透過其他私人議員法案引入新的永久居住權立法。

這些計劃包括為會員準備會談重點，以及可供省議員閱讀的資料。我們將在不久的將來為你們整理好這些資訊包。最近《多倫多星報》關於永久居住權社區問題的報導，引起了立法者的關注，我們必須把握這個機會。

省議員 Matthew Rae 要求會面

6月9日，我們與 Bill 141 的提案人 - 省議員 Matthew Rae 會面，他對我們的努力表示非常支持，並建議我們繼續遊說。我們預計當議會在十月復會時，他會支持新的法案，或安排其他人提出法案。

關於永久居住權估值的文章

2010年，加拿大評估學會發表了一篇由 Jane Londerville 撰寫的文章，題為《永久居住權住房的估值問題》。文章中許多內容至今仍具參考價值，例如：「在安大略省，永久居住權發展項目並無法定要求必須維持儲備金。共管物業買家進行盡職調查時，部分工作是審查儲備金的健康狀況。」

永久居住權住房的買家只有在業主已完成相關研究且願意披露資料時，才能獲得這些資訊。」這正是為什麼永久居住權住房買家迫切需要財務透明度。

你可以參閱 [2010 Book-1Life-Lease-Housing.pdf](#)，或根據文章標題自行搜尋該文。

永久居住權董事專欄

尋找董事培訓？

你是剛上任、負責管理永久居住權社區的新任董事嗎？雖然目前法律尚未強制你接受任何培訓，但已有不少實用資源可供參考。Nonprofit Law Ontario 提供相關的培訓課程與指導，詳情請參閱：[Directors - Nonprofit Law Ontario](#)。

安大略省共管物業管理局（CAO）亦提供免費的董事培訓。網上課程涵蓋多個熱門主題，例如儲備金、衝突調決及採購（物資和服務）。他們亦出版了一些專門指南，以下是兩份廣受歡迎的資料：

- [CAO Guide on Procuring Goods and Services - Condominium Authority of Ontario](#)
- [CAO Guide on Condo Reserve Funds](#)

遵從《安大略省非牟利機構法》（ONCA）

最近有一位會員告訴我們，她所屬的永久居住權董事會認為《安大略省非牟利機構法》（ONCA）不適用於他們的機構。事實上，所有非牟利的永久居住權機構都受該法規範。

未遵從 ONCA 並不會受到罰則，但你的機構章程可能因此失去法律效力，無法被強制執行。

‘營運型’董事會 對比 ‘管治型’董事會

我最近與我所屬永久居住權社區的行政總裁談到永久居住權住戶與董事會之間的溝通問題。

我很好奇，為什麼我們的董事會不會直接與住戶溝通，而其他一些社區卻會這樣做。

她解釋說，在像我們這種混合住宿類型的村莊裡，董事會一般不會處理日常事務——這些事務由行政總裁和管理團隊負責。

為了確保住戶的聲音能夠被聽見，他們每年會進行一次滿意度調查，並將結果呈交給董事會參閱。

“.....為確保住戶的聲音被聽見，他們每年會進行一次滿意度調查。”

作者：Lois Marsh-Duggan

義工參與機會

想以義工身份支持 OLLRA 嗎？

今年秋天，我們將尋找新**財務主管**，因為Janet E.計劃卸下這個職務。

我們也正在招募**撰稿人**，為本通訊撰寫文章。

非常感謝最近自願擔任我們**簿記員**的 Janet M.

如有興趣，請通過 info@ollra.ca 與我們聯繫。

社區消息

歡迎我們最新加入的會員：

- 葡萄園 第一 及 第二期 (Scarborough)
- Parkside Christian Seniors (Guelph)
- Aurora Meadows (Aurora)
- Trinity Village Terraces (Kitchener)
- St. Elizabeth Village (Hamilton)
- Upper Mill Pond (Hamilton)
- The Gainsborough (London)

**Ontario Life Lease
Residents
Association, Inc.
(OLLRA)**

**安大略省永久居住權
住戶協會
(OLLRA)**

欲了解更多信息，請瀏覽
我們的網站：ollra.ca

會員詢問：info@ollra.ca

加拿大郵政郵寄地址：

OLLRA c/o L Marsh

PO Box 20015

ST CATHARINES RPO
GRANTHAM

ONTARIO L2M 7W7

董事會執行團隊：

Kathy Walker 共同主席

David Wellock 共同主席

Janet Epp 財務主管

Lois Marsh 秘書

通訊編輯：

Lois Marsh-Duggan

Kathryn Kowal

你可以協助推動永久居住權立法

今年夏天，安大略省的省議員（MPP）將會留在他們所屬的選區 - 出席燒烤聚會、與市民握手，並了解選民關心的議題。

省議員 Matthew Rae 鼓勵我們動員你們 - 我們的會員 - 確保所有省議員都了解什麼是永久居住權，以及為什麼我們需要立法來保障我們的財務安全。

你可以透過親身約見你的省議員，協助推廣永久居住權立法的必要性。這並不困難！OLLRA 會提供一份資料包和一些會面要點給你。你也可以帶朋友一起去！

我們已經有一些義工參與，如果你也希望收到這份會面資料包，請電郵至 info@ollra.ca 聯絡我們。

全加拿大的永久居住權立法情況

這是一場馬拉松，不是短跑.....

到目前為止，只有 Manitoba 已全面實施永久居住權法案。

Saskatchewan 雖於 2021 年通過了相關法案，但至今尚未正式生效，亦未公布任何實施時間表。

卑詩省則尚未起步，不過我們的共同主席 Dave Wellock 最近接受了一位



維多利亞大學政治學碩士生的訪問，主題正是永久居住權住房。嘿，總算是一個開始！

至於我們身處的安大略省，正如 Dave Wellock 在第2頁所報告，我們仍在等待 Bill 141 的替代法案被提交。我們期待下一次能有一項真正「安省製造」的法案。

在此之前，OLLRA 將繼續全力推動相關工作。敬請留意今年秋天的行動消息！

還未成為會員？立即加入 OLLRA 安大略省永久居住權住戶協會！
請瀏覽我們的網站 ollra.ca，進入「[資源](#)」頁面
下載入會申請表。

免責聲明

本通訊內容僅為一般性資訊，旨在提供參考。所有資訊均由非專業人士盡力提供，不應視作專業建議。我們強烈建議讀者就具體事項尋求法律意見。