



第2卷，第3期

2025年9月

## 安大略省永久居住權住戶協會理事會

今年二月，我們的協會正式註冊成為法定團體。以下是理事會成員的簡介，讓大家可以更認識他們。— Kathy Walker

### Janet Epp St. Catharines



Janet 在 2023 年首次參加由 Kathy Walker 與 Lois Marsh-Duggan 主持的資訊會議時，開始投身 OLLRA

的工作。她在加拿大及美國有豐富的項目管理經驗，曾主導多個科技項目，最終在加拿大六大金融機構之一的科技與營運部門項目管理辦公室 ( Technology & Operations Division Project Management Office ) 發展其事業。

其後，Janet 轉往企業審計部門，出任高級審計經理，主管加拿大及美國的企業營運風險管理組合。雖然她非常熱愛這份工作，但在 2013 年，她愉快地退休，並搬進一個永久居住權單位展開新生活。

### Amy Chong Markham



作為永久居住權社區的住戶已有七年，同時亦是一位退休銀行家，Amy 對這種住房模式所提供的保障有深入的理解，也清楚其在監管上的不足，可能令住戶承受風險。

她在加拿大銀行業擁有三十年的工作經驗，專注於處理複雜的金融風險，這些專業背景，對於審視並推動永久居住權治理中極需改善的環節，發揮了重要作用。

Amy 曾在其所屬社區的住戶諮詢委員會服務三年。這段經歷讓她深切體會到若缺乏統一的倡議，住戶的利益往往容易被忽視。這正是她全力支持 OLLRA 的原因。協會正致力建立一個集體的聲音，確保永久居住權社區的管理能以透明、公平和負責任的方式運作。

### Kathy Walker St. Catharines



Kathy 是一位退休牙齒衛生師，曾在臨床實務工作 45 年，同時當選為牙齒衛生師學會 ( College of Dental Hygienists ) 理事，並曾擔任該學會主席兩年。她在學會的經驗，使她在 OLLRA 的工作中得心應手。

Kathy 在職業生涯的最後階段，曾在安大略省西北部的偏遠原住民保留地工作，提供牙齒衛生服務，並參與多個由多倫多大學主導的項目，探索為偏遠社區提供更優質口腔保健的創新方法。在共同創辦 OLLRA 之前，Kathy 曾擔任其所屬社區住戶委員會主席。

### 本期內容：

(第 2 頁)

政府事務最新動向

永久居住權法例的下一步進展

(第 3 頁)

永久居住權保險報告

(第 4 頁)

安大略省永久居住權住戶協會理事會 ( 繼 )

.../續見第 4 頁

## 政府事務委員會夏季活動報告

今年八月，我們的政府事務委員會開始接觸省議員 (MPP)，爭取他們對永久居住權立法的支持。委員會邀請 OLLRA 會員向自己選區的省議員提出親身會面申請，而對於其他省議員，則以電郵方式聯絡。

Gerry Meade 為會員準備了一份詳盡的聯絡資料包，以便親身會面時使用。Carol Dijkman 建立了一套數據系統，用於追蹤聯絡及回覆情況。Dave Wellock 則向其餘省議員發送附有相關資料的電郵，供他們參閱。

截至八月二十八日，我們已聯絡了 94 位省議員，其中 10 位是透過親身或電話聯絡，其餘則透過電郵。

共有 20 位省議員作出回覆，其中不少人認同永久居住權需要立法，並表示會支持相關法案。我們相信，這 20 位只是冰山一角；當法案正式公布時，將會有更多省議員回想起我們曾經提供的資料。

在回覆者當中，有兩位是內閣省議員，他們主動要求與我們舉行網上會議。Lois 與 Dave 已與其中一位會面，而 Kathy 與 Dave 則與另一位會面。

我們所付出的努力已經引起關注，這將在永久居住權法案再次提出時發揮作用，期望這一時刻能於今年秋季實現。

作者 : *Dave Wellock*

## 永久居住權法例的下一步安排

當安大略省政府在 2025 年一月宣布大選時，《第 141 號法案——永久居住權法案》便自動失效。這是所有仍在審議中的法案都會遇到的情況：一旦該屆議會結束，所有尚未通過的法案便不再有效。那麼，接下來會如何發展呢？

正如 Dave Wellock 在上文所提到的，OLLRA 的會員與領導團隊在整個夏季不辭勞苦，積極推動政府提出新的法案。隨着夏季結束、議會即將復會，許多會員也開始關心：下一步會有什麼發展？

值得欣慰的是，9 月 18 日，市政及住房廳的省議員 Matthew Rae 已與 OLLRA 領導團隊的成員舉行了一次網上會議。

在這次會議中，Rae 省議員邀請了數位對永久居住權住房及相關議題有興趣的工作人員一同參與。

在我們闡述主要關注事項後，便詢問有哪些訊息可以轉達給會員。由於新法案的內容尚未提交，仍屬保密階段，因此我們未能獲得具體細節。不過，Rae 省議員的辦公室其後向我們提供了以下訊息：

「安大略省政府正持續探索如何提升永久居住權社區的透明度、問責性及治理水平。Rae 省議員仍然計劃提出一項私人議員法案，以保障永久居住權住戶的權益，同時亦為未來興建新的永久居住權社區鋪路。」

作者 : *Lois Marsh-Duggan*

## 永久居住權保險報告

**Mabel Hui**，安大略省永久居住權住戶協會 保險委員會主席

為永久居住權住戶取得合適的保險是一項相當具挑戰性的工作——有些保險經紀建議購買租客保險，有些則建議購買共管物業保險，但兩者都可能未能為我們提供全面的保障。

作為安大略省永久居住權住戶協會 ( OLLRA ) 保險委員會主席，我希望向各位匯報我們最近的工作進展。

我們已於 7 月 16 日致函安省金融管理局 ( FSRA )，收件人是財產及意外保險市場操守總監 Beata Morris。兩週後，我們收到回覆，並被轉介至加拿大保險局 ( IBC ) 副總裁 Amanda Dean。FSRA 要求我們向 Amanda 提供問題概覽，並探討市場上是否存在解決方案。（ IBC 是代表加拿大財產及意外保險公司的行業協會）

我們並未將這次轉介視為拒絕，而是理解為 FSRA 希望先嘗試以業界主導的方式來解決問題。如果市場能夠提供合適的方案，問題自然迎刃而解。因此，我們回覆 Beata，表示會遵從她的指引，但若問題未能解決，我們會再次向 FSRA 反映。

按照 FSRA 的建議，我們向 Amanda Dean 發送了一封詳細的信件，列明永久居住權住戶在保險方面所面對的問題，並於 8 月 6 日與她舉行了會議。

為了準備這次會議，我們整理並提交了 6 份永久居住權協議中的保險條款範例，並附上共管物業‘業主’保單與‘租客’保單的並列比較。

在會議中，主要的難題是永久居住權缺乏法律定義，令市場無法提供明確的保險產品。保險業界亦憂慮，若向永久居住權住戶提供共管物業業主保單，可能會出現‘重複保險’ ( double insurance ) 的情況。

會後，我們提出了一項建議：若能在共管物業業主保單中增設永久居住權附加條款 ( life lease endorsement )，即可避免重複保險的風險。這樣不僅能讓永久居住權住戶獲得與共管物業業主同等的保障，亦能明確承認其永久居住權的法律地位。我們更起草一份《最佳實務指引通告》 ( best practice guideline )，建議 IBC 與其會員經紀及代理分享。

IBC 確認收到文件，並表示會在審閱我們的建議後回覆，時間定於 8 月 12 日。

我們已給予他們整整一個月的審閱時間，並將於本週跟進 IBC 的進展。若 IBC 回覆表示無法採取實質行動，我將按計劃再次向 FSRA 反映。

問題的核心在於永久居住權住房缺乏法律定義，導致監管上欠缺清晰界定，而保險業亦缺乏明確的框架可循。再加上永久居住權市場規模相對較小，令保險業介缺乏優先動力去自行開發解決方案。

作者：Mabel Hui

“.....主要的難題在於永久居住權缺乏法律定義，導致市場無法提供明確的保險產品.....”

**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](http://ollra.ca)

會員詢問：[info@ollra.ca](mailto: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

通訊編輯：  
Lois Marsh-Duggan

## 介紹安省永久居住權住戶協會臨時理事會（續）

**Dave Wellock  
Niagara on the Lake**



Dave 退休前曾經營零售生意。在此之前，他曾出任免稅店總經理，以及安大略省一家酒莊零售部門的銷售與市場經理。他曾擔任其社區住戶委員會主席，對推動永久居住權法例通過抱有濃厚興趣，並積極參與 OLLRA 的政府事務委員會。

Dave 曾撰寫多份關於永久居住權法例的立場論文，並且是 OLLRA 與安大略省政府的主要聯絡人，定期會見多位省議員，包括市政與住房部的代表。

**Ron Leamen  
St. Catharines**



Ron 出生於 Winnipeg，曾居住於 Ottawa、Chatham、Oakville 及 St. Catharines。

他自 1977 年至 2023 年，服務於 A&P 及 Metro Food Stores 擔任多個職位。Ron 自 2023 年 OLLRA 成立以來，一直在協會執行團隊服務。

由於多年居住於 Ottawa 並長期參與安大略省保守黨事務，Ron 為 OLLRA 執行團隊提供有關「政府運作方式」的建議。他與 Dave Wellock 及其他成員緊密

合作，參與政府事務委員會，推動永久居住權法例。

**Lois Marsh-Duggan  
St. Catharines**



Lois 出生於 Montreal，於 1970 至 1980 年代初期曾是一位專業女高音獨唱歌手，並在加拿大、美國東部及英國進行巡迴演出。她早年曾在一間律師事務所工作，負責校對英文及法文的法律文件，以支持她對音樂的熱誠。1983 年，她退出樂壇後轉入電腦軟件行業，最初擔任系統管理，其後成為營運質量控制專員。之後，Lois 曾於多倫多的管理顧問公司 Ernst & Young 及 Andersen Consulting 工作數年，擔任流程分析師及項目經理。最終，她加入滿地可銀行 ( Bank of Montreal ) 的機構風險管理部，出任技術傳訊經理，並於 2012 年退休。她曾在其永久居住權社區擔任住戶委員會共同主席三年，並深受啟發，與 Kathy Walker 一同創立安大略省永久居住權住戶協會 ( OLLRA )。

註：現任理事會屬臨時性質，將會繼續運作至 2026 年舉行首次週年大會選舉為止。屆時，我們希望能夠選出來自更廣泛地區的理事。

### 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。