



悼念 — 共同主席 David Wellock

安大略省永久居住權住戶協會 (OLLRA) 痛失一位先驅：共同主席 Dave Wellock 於上月在家中因短暫病患離世。

Dave 一直是永久居住權立法的堅定倡議者，過去兩年全心投入，撰寫多篇有關永久居住權的文章、向政界人士講解相關議題，並領導本會的政府事務委員會。

他積極聯絡安大略省每一位省議員，爭取他們支持永久居住權立法，成效顯著，成功促成多位省議員與我們會面，深入了解相關問題。

「這是一場馬拉松，而不是短跑，」他常常這樣說；

「也許在我們有生之年未必能看到永久居住權立法，但它終究一定會到來。」

Dave 以智慧與幽默面對各種挑戰，當我們遇到挫折時，他總能安定人心、給予鼓勵。

他的自信與遠見啟發了我們的領導團隊；即使接力棒交到新一代手中，這份精神仍將延續下去。

Dave，安息吧

本期內容：

(第 2 頁)

你的物業稅是否根據合理的估值計算？

(第 3 頁)

第 71 號法案
《2025 年永久居住權法案》討論

(第 4 頁)

永久居住權保險
消費者指引

第 71 號永久居住權新法案通過一讀



OLLRA 成員與省議員 Racinsky 攝於 The Gallery, Georgetown

11 月 22 日，Wellington-Halton Hills 選區省議員 Joseph Racinsky 先生在 Georgetown 宣布第 71 號法案《2025 年永久居住權法案》。他的私人議員法案現正等待省議會休會後恢復議程時進行二讀。

第 71 號法案的大部分工作由市政事務及房屋部的工作人員完成，他們亦持續支持該法案的推進。Racinsky 先生與由 Andrea Khanjin 負責的簡化繁瑣部有聯繫。Khanjin 部長是 2023 年第 141 號法案的創始人，對永久居住權立法的承諾明顯可見。她曾電郵多位 OLLRA 成員，要求我們支持 Racinsky 先生向省議員提交的新法案請願。

第 71 號法案包含 OLLRA 「願望清單」上的多項重要內容，我們認為這是一個良好的第一步，並表示支持。

更多詳情，請參閱第 3 頁的文章及第 5 頁的「願望清單」。

你的物業稅是否建立在合理的物業估值之上？

作者：Geri Millin，St. Elizabeth's Village，Hamilton

編者按：

Geri (Chiarot) Millin 於 2010 年自 MPAC 退休，退休前是一位物業評估師。她持有市政評估師學會 (Institute of Municipal Assessors) 專業資格，並取得英屬哥倫比亞大學 (University of British Columbia) 頒授的大量估價 (mass appraisal) 證書。

不少居住在永久居住權社區的住戶，其實並不清楚自己繳交了多少市政物業稅，因為這些稅款往往已包含在每月的管理費之中。你可能會問自己：「我這個永久居住權單位所繳的稅，跟以前自住物業相比，是否合理？」如果答案是「不合理」，而你又打算提出評估覆核，那接下來的過程，可能會相當耐人尋味。

你可以上訴你的物業稅評估嗎？

你的物業稅是根據市政物業評估公司 (Municipal Property Assessment Corporation, MPAC) 對物業作出的 2016 年市場價值評估而釐定。不過，與共管物業不同，共管物業在評估名冊上會為每個單位列出獨立估值，永久居住權住房只會顯示整個社區所有單位的總估值。

因此，住戶很難把自己所居住的永久居住權單位之市場價值，與附近類似物業作出直接比較。

按原本規定，物業評估所採用的「基準年份」應每四年更新一次，以反映最新市值，並顯示社區內物業價值的變化。不過，這項安排在政治上相當敏感，現屆政府亦不願輕易觸動相關議題。結果是，2016 年的市場估值很可能仍會沿用一段相當長的時間。

另一個問題是：你是否有權提出上訴？只有物業業主才有權向 MPAC 提交「重新評估申請」(Request for Reconsideration)。你可能會發現，在

你的永久居住權協議中，這項權利其實是屬於發展項目的業主，而非住戶本人。

作為個別單位持有人，你唯一的其他途徑是向**物業評估覆核委員會

(Assessment Review Board) **提出第三方上訴。任何人對任何物業都有這個權利，但你必須通知業主你已提交上訴。在正式聆訊前，MPAC 會先進行協商。每年的上訴時間為該課稅年度的 1 月 1 日至 3 月 31 日。

會有什麼壞處嗎？

上訴結果不會追溯生效。在考慮提出上訴時，還有其他重要事項需要留意。有些住戶對參與上訴抱持負面看法，其中一個常見疑慮是：「他們可能會提高我們的評估值！」但這在住宅物業上幾乎不會發生。

人多力量大：參與上訴的單位持有人越多，影響力越大。物業業主可能會聘請估價師代表那些想上訴的住戶，這筆費用可能相當可觀，最終需由單位持有人分擔。對於大型物業，每小時費用大約可達 \$350 (僅作參考)，正如一位估價師 (appraiser) 所說：「這筆費用很快就會累積起來。」

如何開始...

你大約可以按以下方法計算你單位的 2016 年市場估值：

將目前每年的物業稅除以現行稅率，即可得出 2016 年市場估值，例如：
 $\$7,500 \div 0.01497 = \$501,000$

在各大房地產網站上，有大量資料可供參考。在某些情況下，共管物業的成交資料可能會包括 2016 年市場估值，即你所在市政單位評估名冊上的數值。你可以到當地稅務局查看評估名冊，有時亦可在網上查閱。

《第 71 號法案——2025 年永久居住權法案》討論

作者：Gerry Meade 政府關係委員會主席

在第 71 號法案 (Bill 71) 制定過程中，OLLRA 向省政府提供了一份我們認為應在新法案中涵蓋的事項清單。本期《OLLRA 通訊》隨附我們的永久居住權法案「願望清單」。

我們未能完全達成所有期望，並不令人意外。我們確實取得了許多成果，而其他事項可能會在法案通過後制定的章例中實現。立法通常會給予政府相當的彈性，以便透過章例處理不斷變化的議題，而無需修改法案本身；相比之下，章例的修改更為容易。

第 71 號法案針對資訊透明度提出要求，規定贊助人必須提供準確及真實的資料。對於提供虛假資料或違反章例的行為，法案設有巨額罰款。雖然法案並未明確討論我們擁有的資產與贊助人擁有的資產之間的界線，但第 71 號法案提供了定義，使部分問題更為清晰。永久居住權單位持有人將可查閱董事會會議記錄及其社區運作的財務資料。我們亦有權向董事會提交意見，但不能成為董事會成員或參與投票。

該法案賦予政府權力制定章例，規範永久居住權社區的財務管理。章例中特別提及儲備金的相關事項，我們希望能對其中的內容有所影響。法案還涵蓋我們的權利轉移到遺產繼承，以及對現有社區具有追溯效力的規定。

第 71 號法案通過後所制定的章例細節將非常關鍵。法案的文字相當廣泛，我們希望能納入一些條款，包括保障按金、規定保險要求、對較小的永久居住權社區提供部分豁免，以及設立爭議解決機制。

在新的一年，我們將與省議員 Racinsky 會面，詳細分享這些關注事項，並討論如何推進第 71 號法案。我們預計法案二讀將在省議會春季復會後進行，隨後很快進入委員會審議階段。屆時，我們將有機會向委員會陳述意見，供進一步討論及修訂第 71 號法案，其他干預方也將享有同樣的機會。

這是一個漫長的過程，如果我們希望制定出最理想的法例，就必須持續積極參與。

「.....我們未能完全達成所有期望，並不令人意外。但我們確實取得了許多成果，其他目標也可能在未來實現.....」



Gerry Meade 介紹 省議員 Racinsky

**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

通訊編輯：

Lois Marsh-Duggan

永久居住權保險消費者指引

Mabel Hui，安大略省永久居住權住戶協會 保險委員會主席

自從在 9 月的通訊更新後，安大略省永久居住權住戶協會 (OLLRA) 保險委員會 (Insurance Committee) 一直持續與安大略省金融服務監管局 (FSRA) 及加拿大保險局 (IBC) 跟進相關工作。我們很高興向大家報告已取得正面成果。

IBC 發布永久居住權保險指引

經過多輪溝通後，加拿大保險局 (IBC) 已同意在其網站上發布一份題為“[Buying Insurance for a Life Lease Property](#)”《為永久居住權住房購買保險》的消費者指引。該資訊亦已透過 IBC 網絡廣泛分享，包括保險經紀、代理人，以及社交媒體平台。這份指引可幫助永久居住權住戶了解在購買保險時應提出的關鍵問題，同時亦協助保險公司及經紀更清楚理解這種較為陌生的住房模式。

在現有框架下邁出的重要一步

雖然 Manitoba、Saskatchewan 和 Alberta 已有永久居住權立法，但作為加拿大永久居住權社區重要聚集地的安大略省，仍然沒有相關法例。缺乏法律定義，使保險公司難以界定風險，亦難為我們的住戶群體設計專門的保險產品。

在這種限制下，IBC 在其網站公開發佈永久居住權保險指引，供永久居住權持有人及保險業界查閱，已屬現階段一項非常實際而有意義的成果。

展望：第 71 號《永久居住權法案》

隨著第 71 號法案《永久居住權法案》已提交安大略省省議會，如最終獲通過，永久居住權住房將在省內獲得正式法律地位。屆時，將為設計及提供更符合永久居住權住戶需求的保險產品奠定基礎。

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。

《永久居住權法案》願望清單

過去數個月，安大略省永久居住權住戶協會（OLLRA）一直與安大略省政府保持聯繫，積極游說政府在今年秋季重新提出新的永久居住權立法。

早前的第 141 號法案（Bill 141）在省選舉宣布後，因省議會解散而未能繼續審議，最終擱置。雖然 Bill 141 可算是一個良好的起點，但我們認為，任何新的立法都應該回應更多現有及迫切的問題。

關注事項包括（但不限於）：

- **權屬界定清晰**：法例須清楚說明永久居住權持有人擁有甚麼權益，以及贊助人擁有甚麼資產與權利，避免灰色地帶。
- **消費者保障**：新項目的按金必須存放於信託帳戶；如項目未能落實，須全數退還予消費者。無論是新項目或轉售單位，消費者都應享有「冷靜期」。同時，贊助人必須提供準確、透明的資料。
- **董事會（Board of Directors）安排**：每個永久居住權項目都應成立獨立法人機構（Corporation），並設立獨立董事會（不應與同一園區內其他項目混合）。永久居住權持有人應在董事會中有代表，亦應有權向董事會作出陳述；除人事資料外，董事會的相關資訊應向永久居住權持有人披露。
- **爭議解決機制**：法例必須提供機制，讓永久居住權持有人在無需訴諸法院的情況下，解決與贊助人之間的爭議。對違規的贊助人須設立罰則，且必須確保罰款不會由永久居住權持有人所繳費用承擔。
- **項目破產或終止的保障**：永久居住權持有人的財務投資必須受到保障。贊助人如欲把項目出售予私人機構，須先取得大多數永久居住權持有人的同意；同時，永久居住權持有人應有機會接手營運該項目。
- **保險安排**：法例應清楚列明贊助人及永久居住權持有人各自必須購買的保險種類及最低保障金額。
- **董事會及財務透明度**：董事會會議紀錄在通過後，必須向永久居住權持有人公開。任何重大開支，亦必須事先通知永久居住權持有人。法例亦應清楚規範**儲備金**的相關安排，包括研究報告提交時間表、資金須存放於信託帳戶，以及只可用於既定用途。
- **項目運作**
永久居住權持有人必須被允許成立住戶委員會，並可向董事會提交意見。永久居住權持有人必須能夠參與項目的運作決策。永久居住權持有人在沒有經過獨立仲裁員聆訊的情況下，不可被驅逐。永久居住權持有人必須有權出售其持份，並在合理時間內收到應得的款項。贊助人不應在未徵詢永久居住權持有人的意見下，對毗鄰地產進行重大改動。
- **其他考慮事項**
永久居住權持有人必須是法人機構有投票權的成員。贊助人必須向政府登記項目。相關立法應具追溯力，以涵蓋現有項目。

與政府聯絡情況

以下為截至2025年11月1日的政府聯絡摘要：

- 已向94位省議員發送信件或電郵；
- 曾與15位省議員進行面談或電話會議；
- 共收到25位省議員的電郵回覆，其中部分表示認同立法的必要性並表示支持。