



保持動力: OLLRA 義工正投入工作

雖然正值盛夏，但 OLLRA 的各個工作委員會依然馬不停蹄。以下是他們正在推進的部分項目：

爭取在房源系統 (MLS) 增設永久居住權物業分類

我們正促請安大略省房地產委員會 (RECO) 採取以下措施：

1. 目前，MLS 已設有土地租賃 (Land Lease) 及出租 (Rental) 等物業分類，因此亦應增設「永久居住權」分類，避免永久居住權單位被歸類為共管物業，令人誤以為永久居住權與共管物業享有相同的法律保障及消費者保障。
2. 為地產經紀及代理制訂及提供相關培訓，讓他們充分了解永久居住權的性質，以及哪些情況並不屬於永久居住權，避免經紀只是在買賣合約上把共管物業 (Condo) 字樣劃掉便草草了事。

政府關係委員會積極研究《第71號法案》以外的方案

正如 Gerry Meade 在有關永久居住權立法的簡短最新消息 (第4頁) 所提及，在等待《第71號法案》或其他相關法案獲得通過及正式實施期間，我們正積極研究其他可行方案。

改善永久居住權合約

我們新成立的房地產委員會由兩位地產經紀、一位負責永久居住權單位銷售的永久居住權住戶，以及本人和理事 Nick Pandit 組成。

委員會現正研究各類永久居住權合約及買賣協議，找出對住戶有利的條款，以及那些可能過分偏向營運機構 / 業主的條款。

我們的目標是制定一份具透明度、公平兼顧雙方利益的「永久居住權模範協議」，同時保留可配合不同社區特色的條款安排——這正是永久居住權相較共管物業的一項優點。

推廣永久居住權

安大略省永久居住權住戶協會 (OLLRA) 會員繼續積極尋找及 / 或探訪我們尚未接觸過的永久居住權社區。

我們的目標是推廣安大略省永久居住權住戶協會 (OLLRA)，並倡議建立完善的法律框架，在保障永久居住權住戶財務安全的同時，亦兼顧所有持份者的需要，包括發展商、營運機構、買家及賣家。

會員登記系統全面自動化

我們全新的會員管理系統現已正式投入使用，由加拿大網頁服務公司 Yapla 提供平台。

特別感謝來自 Mon Sheong Court (Markham) 的 Mabel Hui 負責統籌整個項目。

新系統將於今年9月正式全面推出，以配合一年一度的會員續會工作。

最後，祝大家有一個愉快而充實的夏天！

-- Lois Marsh-Duggan, 編輯

本期內容：

(第 2 頁)

OLLRA 最新成立委員會：房地產委員會

(第 3 頁)

新任共同主席的訊息

保險事宜最新動向

(第 4 頁)

政府關係委員會最新動向

加入 OLLRA！
現已開通網上登記

OLLRA 最新成立的房地產委員會

作者：Nick Pandit

“...購買永久居住權住房，背後承載的是長者一生的心血累積，理應與任何其他房地產交易一樣，獲得同等標準的專業保障。”

OLLRA 欣然宣布正式成立「房地產委員會」——該委員會由一眾經驗豐富的專業人士組成，肩負著一項明確的使命：為安大略省的永久居住權住房買賣，帶來更高的清晰度、專業教育及標準化流程。

此項工作刻不容緩。永久居住權住房目前處於監管的灰色地帶，僅受合約法規管，而非受制於專門的省級法例（例如《1998年共管物業法》）。由於每份協議的條款均屬獨一無二，現時並無任何凌駕性的法規，能為買家或住戶提供最基本的法定保障。

正因為目前沒有專門法例去規管永久居住權住房的銷售、購買或二手轉讓，絕大多數律師和房地產專業人士在執業生涯中，極少甚至從未正式接觸過此類協議。雖然這並非個別專業人士的過失，但由此引致的潛在不良後果卻是切實存在的。

錯用共管物業房源分類及買賣協議

在許多情況下，永久居住權住房單位的銷售或二手轉讓，都是透過房地產經紀處理，而非單純由永久居住權營運機構/業主與新住戶之間直接進行合約交易。

在物業房源及買賣文件中，此類物業經常被錯誤標籤為「共管物業」。這是一個在法律層面上極其嚴重的錯誤，誤導了買家，令其誤以為自己享有相應的權利與保障。同時，這亦反映出房地產專業人士迫切需要提升專業知識，以掌握這種獨特房屋類型的運作模式。

對於永久居住權社區致力服務的對象而言，這點至關重要。長者往往是用其退休儲蓄、或是變賣長年居住的家園所得的資金來入市，他們理應獲得理解其銷售物業的經紀、以及明白其客戶簽署何種文件的律師提供服務。

若缺乏這些專業知識，這群弱勢群體便只能基本上孤立無援地，去應對一項繁複的財務及法律交易。

購買永久居住權住房，背後承載的是長者一生的心血累積——理應與任何其他房地產交易一樣，獲得同等標準的專業保障。

推動經紀專業教育乃成功關鍵

本委員會的首要目標，是推出一項全面的培訓計劃，清晰劃分永久居住權住房與共管物業交易的分別。此外，OLLRA 亦會積極爭取在標準買賣表格及「房源系統」(MLS) 中，增設獨立的永久居住權類別。我們將與安大略省房地產委員會 (RECO) 及法律界緊密聯繫，以填補這項長期存在的監管真空。

我們將向會員通報各項工作的最新進展。

-- Nick Pandit, 委員會主席

OLLRA 新任共同主席的訊息

周年大會與選舉

本會於 5 月 13 日舉行了正式註冊成立以來的首次周年大會。我們的核心（具投票權）會員選出了由 9 位理事組成的理事會。隨後，我們選出新一屆執行團隊，名單如下：

共同主席：Tom Bacolini，Welland

共同主席：Kathy Walker，St Catharines

司庫：John Richardson，Meaford

秘書：Lois Marsh-Duggan，St Catharines

下一步動向

我們深知第 71 號法案（Bill 71）即使能在今年秋季提交二讀，但距離永久居住權法例正式落實執行，恐怕仍需數年時間。在此期間，OLLRA 絕不能停步不前。

確立優先工作項目

在 6 月 24 日舉行的理事會會議上，我們審視並排定了各個工作委員會的優先跟進事項，次序如下：

1. **消費者保障** —— 包括爭取落實訂金信託基金要求、安大略省新屋保險公司（Tarion）保障，以及 10 天冷靜期。
2. **研究現行法例** —— 檢視現時各政府部委（特別是長者及無障礙事務部）旗下適用於永久居住權住房的安大略省現行法例。
3. **聯動其他持份者** —— 積極聯繫其他相關組織（例如 CARP、Advocacy Centre for the Elderly、Ontario Retirement Communities Association 等）。
4. **持續游說推動法案** —— 繼續為第 71 號法案進行游說工作。
5. **聯繫發展商業界** —— 與地產發展業界建立溝通對接。

我們期待與各位會員攜手並肩，為大家服務，以確保安大略省長者的永久居住權住房能健康發展並獲得財政安全保障。由衷感謝大家過去以至未來對我們的鼎力支持。

— Kathy Walker 及 Tom Bacolini, 共同主席

永久居住權住戶保險最新動向

目前，關於永久居住權住戶究竟應該購買「租客保險」（Tenant policy）還是「共管物業保險」（Condo policy），坊間仍然存在不少疑慮。由於永久居住權住房單位的市場份額相對較少，保險業界一般不太可能專門為我們設計一款專屬保單。最近，一位從保險業退休、現正居住在永久居住權住房的 OLLRA 會員，向保險經紀諮詢了如何為其居所購買最合適的保險。以下是該經紀的專業建議：

「近年來，許多保險公司已將『裝修與改良工程』（Improvements and Betterments）納入租客保險的保障範圍內。根據我們的經驗，建議住戶採取以下步驟：

1. **如果您已購買租客保險：**請核對您的保單是否涵蓋『裝修與改良工程』。這一般指您自行出資升級的項目，例如地板、牆身和櫥櫃等。您可以仔細查閱保單條款，或向您的保險顧問查詢。請確保保額足夠填補居所升級裝修的費用，並能全面保障您的傢俬及個人財物。
2. **如果您已購買共管物業保險：**請將您的永久居住權協議提供給您的保險公司檢視。您可能需要轉為購買租客保險。不論屬於哪種情況，若您的居所曾進行升級或翻新，並需要相關保障，請務必確保保單已包含『裝修與改良工程』條款。」

-- Lois Marsh-Duggan

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

**安大略省永久居住權
住戶協會**

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

政府關係委員會最新動向

雖然推遲第 71 號法案 (Bill 71) 二讀的決定令人失望，我們仍會繼續努力，推動該法案在未來重新提交。目前，我們迫切需要說服進步保守黨 (Progressive Conservative) 黨團，讓他們明白第 71 號法案的必要性，且並不同於過度監管。我們將會專注特定的進步保守黨省議員 (MPPs)，爭取他們支持第 71 號法案。

在這次行動中，您也可以出一分力：不妨趁著夏季議會休會

期間，在各類社交活動中與您當區的省議員會面，向他們反映永久居住權社區長者急需法例保障的訴求。

與此同時，我們亦正積極尋求其他途徑，試圖透過《消費者保障法》 (Consumer Protection Act) 及《人權法案》 (Human Rights Code) 等其他現行法例，來落實我們的部分目標。畢竟，修訂現行的行政規例，往往比通過一項全新的法案來得更為容易。

加入我們！立即成為 OLLRA 會員

加入我們，共同支持我們在安大略省優化及推廣永久居住權住房的工作！會費為每人 1 年 \$15，或 3 年 \$40。

全體會員均可優先獲取我們的會訊，並定期收到理事會的最新動向。

請即網上登記：

<https://ollra.s1.yapla.com/en/members/adhesion/>

登記完成後，您可以即時以信用卡付款，或隨後透過電子轉賬 (e-transfer) 及支票繳付。確認收到款項後，您將會收到歡迎信及收據。

無法上網？ 如果您的社區內有其他 OLLRA 會員，可請他們協助透過電郵 info@ollra.ca 與我們聯絡，或致函本頁所列的地址。

關於 OLLRA 會籍

安大略省永久居住權住戶協會 (OLLRA) 為安大略省註冊非牟利機構，商業登記號碼為 1001155482。

普通會員 (無投票權)： 開放予所有對永久居住權住房感興趣的人士加入。

投票會員 (核心會員)： 由委任或選舉產生，且必須為永久居住權住戶。

我們誠邀所有會員加入各個委員會或協助短期項目。如有查詢，請電郵至 info@ollra.ca。

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。