

为高贵林市场出租住房租 户提供的信息

您是否住在正在重建中的市场出租建筑中?本手册概述了相关流程,以及根据省《住宅租赁法》(Residential Tenancy Act, 缩写为RTA)和高贵林市的租户搬迁政策*(Tenant Relocation Policy, 缩写为TRP),您有权获得什么。

1. 根据RTA, 足够时间的通知
2. 本市租户搬迁计划要求
3. 常见问题
4. 资源

*自2021年11月22日起,高贵林市已更新租户搬迁政策。

查询更多信息,请浏览 coquitlam.ca/housing

本文件适用于居住在由个人(或一间公司)私人拥有的至少五个或更多单元的出租建筑中的租户,而这个人(或公司)通常不会获得购买或维护建筑的直接补贴。租金由私营市场设定。分契物业建筑中个人投资者拥有的单一单元的租户不符合资格。第二套间的租户不符合资格。

1. 根据RTA, 租户有权获得足够时间的通知

通过一份名为《住宅租赁法》的文件,省政府规定了租户和房东的相关权利。这包括在装修或拆除您租住的建筑时,您的房东必须给您搬出的最低限通知。自2018年5月17日起,房东现在必须提前四个月通知租户终止租约。租户有30天的时间对该通知提出异议。更多信息可从住宅租务处(Residential Tenancy Branch)获得。

如果您的房东计划拆除建筑,他们可能会在所有必要的许可证都已签发之后,才向您发出终止租约的通知。要查看开发许可证、建筑许可证或有条件拆除许可证是否已签发或正在处理当中,请联系高贵林市建筑许可证查询热线电话:604-927-3441;电子邮件:permits@coquitlam.ca

您有的租约是什么类型	根据 RTA, 要终止您的租约, 您的房东必须给您:
逐月租赁	四个月的通知
定期租赁 租期结束时您必须搬出	如果是在定期租期结束时,则无需通知。自2017年12月11日起,定期租赁协议不再包含要求租户在租期结束时搬出的腾空条款,除非: a. 该租赁协议是转租协议;或者 b. 在《住宅租赁条例》(Residential Tenancy Regulation)第13.1条规定的情况下,该租约为定期租约。本条例规定了房东或房东的近亲善意计划占用出租单元的情况。与您的房东谈。
定期租赁 租期结束后您可以继续租住	四个月的通知,仅在定期租约结束之时或之后给出。 与您的房东谈。



2. 高贵林市租户搬迁计划要求

高贵林市议会决定采取超出《住宅租赁法》的要求。开发商/房东必须提供“租户搬迁和协助计划”(Tenant Relocation and Assistance Plan, 缩写为TRAP), 该计划规定了房东在寻求重新分区或开发许可证以便拆除和重新开发有五个或更多单元的公寓建筑时, 如何与建筑物当前的租户进行沟通和协助。

资格: 如果在向市府提交重新分区或开发申请之日您居住在该建筑内, 您可能有资格获得财务和搬迁补偿, 并能够以新的市场价格搬回到新的建筑。此外, 如果您的收入低于一定的水平, 您可能有资格以低于市场的租金搬回来。在市府批准开发项目的TRAP草案后, 您将会收到开发商/房东的一封信, 告知您是否有资格。如果您有资格获得补偿, 那么该TRAP必须满足以下市府要求:

A. 与居民的沟通和参与

每个开发项目的过程和时间进度表都各不相同, 但通常遵循以下步骤。开发商/房东必须在流程开始时召开租户会议, 告知租户他们的权利并回答任何问题。市府鼓励受到影响的租户参加这些会议, 以便了解有关开发的实际情况, 并向房东提出问题。

典型的开发时间进度表



对于租户的重要里程碑

开发阶段	您预期可从房东那里收到哪些信息:
预申请(这与完整申请不同)	简要描述您的房东重建或拆除建筑物的意图。 您还不需要搬出去!如果在此阶段搬出, 您将没有资格获得补偿。
在您的房东或开发商向市府申请重新分区申请、开发申请或建筑许可证之前, 在提交预申请后不久	申请人需要为租户召开一次会议, 进一步说明该项目、申请时间表和TRP流程。 如果在此阶段搬出, 您将没有资格获得赔偿。
重新分区申请、开发许可证申请或建筑许可证申请的完整申请日期已提交给市规划和发展部:	一份TRP摘要已获得市府的批准, 其中包括有关您可能有资格获得的补偿和支持的信息。 在重新分区或开发申请正式提交给市府之后, 当租户决定搬出时, 他们就有资格获得财务补偿和搬迁支持。
在所有必要的许可证获得签发之后	根据《住宅租赁法》(RTA)的要求, 您的房东可以提前至少四个月向您发出正式的终止租约通知。

B. 财务补偿

如果您是符合资格的租户, 那么根据租住时间的长短, 您将在搬出之前或搬出之时获得补偿。这可以是采取免除租金、一次性支付或两者相结合的形式。

- > 不到5年可获得3个月的租金补偿*
- > 5年以上10年以下可获得4个月的租金补偿
- > 10年以上15年以下可获得6个月的租金补偿*
- > 15年以上20年以下可获得8个月的租金补偿*
- > 租住超过20年可获得10个月的租金补偿*

* 这包括了RTA所要求的1个月的租金补偿



C. 搬家费用

您将获得搬家费, 或获得安排有保险的搬家公司。

单元大小	所需搬家补偿
一室/一卧室单元	\$750或安全有保险的搬家公司
二卧室单元	\$1000或由有保险的搬家公司安排

D. 支持寻找新住房

租户将获得帮助以寻找替代住房安排。开发商必须向您展示至少三个潜在公寓选择。这些选项应根据出租可用情况量身定制, 以便满足您的需求。

E. 优先租赁权

在高贵林市重新开发市场出租建筑时, 开发商通常会建造一座新的出租建筑来取代现有的出租建筑。发生这种情况时, 所有符合资格的租户都有选择搬回到新建筑的优先权。如果租户对优先租赁权感兴趣, 则需要填写一份表格, 该表格将在新出租单元完工并准备入住的前六个月, 由申请人提交。

如果租户选择返回新建的出租单元, 他们可能有资格获得市场租金起价25%的折扣。为了有资格享受此折扣, 租户必须满足以下收入资格要求, 该要求基于卑诗房屋局 (BC Housing) 的**中低收入最低限** (要求您提供上一年的报税单副本):

- 对于少于两间卧室的住宅单元, 家庭总收入不超过由卑诗房屋局不时确定的卑诗省无子女夫妇的收入中位数。2021年, 这个数字为**\$75,730**。
- 对于有两间或更多卧室的住宅单元, 家庭总收入不超过由卑诗房屋局不时确定的卑诗省有子女家庭的收入中位数。2021年, 这个数字为**\$117,080**。

如果您不符合上述收入资格, 您仍有优先权以市场租金搬回新建筑。

3. 常见问题

1. 我是否必须等到收到终止租赁通知 (Notice to End Tenancy) 才能获得补偿, 还是可以在此之前搬出?

对于居住在有五个或更多单元的市场出租建筑中的租户, 重新分区或开发申请一旦向市府正式提交, 租户在搬出时就有资格获得补偿和搬迁协助。

2. 本市的租户搬迁计划 (Tenant Relocation Plan) 与终止租赁双方协议 (Mutual Agreement to End Tenancy) 有何不同?

市府工作人员将不时地更新高贵林市的租户搬迁政策 (Tenant Relocation Policy)。要去的最低补偿方案在上面已有所概述。在某些情况下, 房东也可能会提供一份终止租赁双方协议 (Mutual Agreement to End Tenancy)。此类协议中的条款由房东和租户协商处理, 并不涉及市府。房东和租户使用终止租赁双方协议 (RTB-8) 表来正式签订此类协议。

在这些情况下, 租户需要在市府的TRP方案和所提供的终止租赁双方协议之间做出决定。为了做出这个决定, 租户应该比较每个方案所提供的内容, 并选择最适合他们需求的选项。

4. 资源

卑诗省政府—Residential Tenancy Act (《住宅租赁法》) 及 Residential Tenancy Branch (住宅租务处)

有关根据《住宅租赁法》, 租户和房东权利方面的信息

<https://www2.gov.bc.ca/gov/content/housing-tenancy/residential-tenancies>

高贵林市

有关高贵林市的住房可负担性战略 (Housing Affordability Strategy) 和其他与住房相关的计划的信息, 请浏览 coquitlam.ca/housing

Tenant Resource and Advisory Centre

(租户资源和咨询中心, 缩写为TRAC) 有关开始租约、结束租约和解决争议的直接支持和指导 <http://tenants.bc.ca/>

电话: 604-255-0546 或 1-800-665-1185

City of Coquitlam

Planning and Development Department

604-927-3430

planninganddevelopment@coquitlam.ca
coquitlam.ca/housing

