

2013年2月

本文提供的只是一般资料而非法律意见。这是经过翻译的版本，一切以英文版本为准。并非所有的英文专题都有中文译本。如果在本文中提到其他的专题，而您又未能找到中文译本，请参考英文专题。如果您有法律上的难题或者需要法律意见，您应该跟律师会谈。想找律师咨询的话，可致电律师转介处，在低陆平原电话是 604.687.3221。如果在卑诗省其他地方，则可电 1.800.663.1919。

本专题介绍购买共管物业（或称 Condo）的一些细节。关于拥有共管物业的更多资料，请查看专题 [5401](#)，名为“拥有共管物业”（Script 401, “Owning a Condominium”）。

什么是共管物业？

一套共管物业（或称 Condo）是分契开发楼盘中的一个分契单位。分契开发楼盘是分隔为多个独立单位（称为分契单位 **strata lot**）的楼宇（或地块）。由此，分契单位可占有独立产权。全体单位业主共同拥有楼盘中公共物业。根据开发楼盘的具体情况，分契单位可以是公寓、城市屋、零售店铺、医务诊所等等。在高层楼宇中，每一间公寓即为一个独立的分契单位。此例中的分契方案使人们可以拥有自己的公寓。

分契物业（strata）和共管物业（condominium）这两个词的含义相同。卑诗省是北美唯一使用“strata”而非“condominium”的地区。

开发楼盘是否属于共管项目并非取决于它的规模和外形，而是它的法定内涵。如果楼盘依法按照分契方案而建，就属于共管项目——不论是有 300 个单位的高层公寓、连 50 块空地的分契娱乐物业，还是分两个单元的并联屋。

关于拥有共管物业的更多资料，请查看专题 [5401](#)，名为“拥有共管物业”（Script 401, “Owning a Condominium”）。专题介绍的内容包括公共物业、有限公共物业、分契计划书、分契法团、分契业主管理委员会和物业保险。

在出价购买共管物业之前，您应该考虑什么？

- 分契物业月费**——共管物业的所有业主都必须为自己的分契单位支付物业费。计算分契物业费的依据是分契法团的年度预算，因此要了解现行的预算，看其中是否有一大部分用于康乐设施（比如健身中心和游泳池）？如果是，您会使用机会有多少。您要从物业月费中交纳您的部分用于维护这些康乐设施——即使您从不使用。根据年度预算，单元所有权明细表会列出每个分契单位的物业费。
- 物业的实际状况**——分契物业一般规定每位业主必须分担公共支出（例如维修费），除非符合例外条件。如果物业需要整修，您就必须支付自己的份额用于维修，即使维修的并不是您的单元或您单元所在的部分建筑。您可能要支付业已通过但尚未实施的特别加征费。请查看会议纪要，看是否刚作过大规模的整修或正在计划进行。要查阅分契法团和分契管委会的会议纪要。如果分契单位隶属于某个分部（Section），您还需要查看此分部的大会纪要和分部执行主管的会议纪要。在各种情况下，都要索取过去两年的完整相关纪要。如果分契法团还作过折旧报告（本专题稍候有介绍），就要求查看一下。
- 所有权的种类：“永久权（freehold）”或“租赁权（leasehold）”**——我国的司法体系对于所有权的占用权是有区分的。在租赁时，房东持有物业的产权，而在租约期内给予租户占用权。大部分共管物业的业主都拥有自己分契单位的所有权。这些称为永久权物业——每位业主拥有“绝对产权（fee simple title）”。《分契物业法（Strata Property Act）》允许政府机构（例如温哥华市政府）成为租赁分契物业的土地业主。对于租赁分契物业，土地业主持有土地的产权，而让开发商长期租赁（比如为 99 年）并在上面建筑分契物业。开发商是长期租户，得到土地业主的许可可在其土地上修建分契物业。

在上例中，假设作为长期租户的开发商在市府的土地上建起一栋高层公寓楼。开发商呈交分契计划书（称为租赁分契计划书 **leasehold strata plan**）备案之后，高层公寓楼被划分为多个分契单位和公共物业。政府持有每一套公寓的所有权，也是长期东主。开发商是长期租户，有权在 99 年的租约期间占用每一套公寓。开发商没有公寓的所有权，因此开发商不能将其出售。不过开发商可以根据长期租约出售每套公寓的租赁权益。也就是说，开发商可以将自己的权益（长期租约内的租户）出售，让买家在剩余

的长期租赁期内占用公寓。但大多数买家不会在同一地点住那么久，而可能将自己的租赁权益（作为租约内的长期租户）出售给下一任买家，以此类推。如上例所述，分契物业的长期租赁可能持续多年。

当有人登记成为租赁分契物业长期租约内的长期租户，《分契物业法》将视其为业主。长期租户必须按月支付分契物业费并分担其它费用，比如特别加征费。

根据物业项目，开发商可以预付长期租约的全部租金，或按租约每年支付。若如此，租约通常要求支付年租金，不过就允许均分为 12 个月支付，通常在月初结算。除了每月的物业费，长期租户还必须支付按长期租约摊到自己份额的月租金。

长期租约到期时，《分契物业法》允许有几个选择。除非另作安排，一般长期租户必须迁出（或搬离）分契单位。至此，分契单位的占用权便归还给土地业主。而土地业主必须付款给离约的长期租户。赔偿金的计算公式依据的是长期租约的条款或政府的规定。这就是租赁权分契单位的市价通常远低于同类永久权分契单位的原因。如果您打算购买租赁分契单位的长期租户权益，就应该在出价书里附加条件，先行与律师一同查阅长期租约和所有相关文件。

4. **附例和规定 (Bylaws and rules)** ——在买房之前要仔细阅读并理解它们。附例说明业主的权利和责任，并规定居所的状况。附例也管理对分契单位和公共物业的使用。附例指明业主、租客、住户、访客、法团和分契管委会的职责，也规定管委会和业主大会的程序。附例还允许分契法团处罚违反附例的业主。

每个分契法团都备有一套默认的附例，称为**标准附例 (standard bylaws)**。标准附例经修改可成为专用附例，即称**修正附例 (amended bylaws)**。修正附例必须连同分契计划书一起呈交到田土厅备案才能生效。

附例可以限制业主将住宅分契单位出租。这点很重要：如果您打算自住，您可能也希望其他业主同样自住，就会希望有出租限制。另一方面，如果您购买单位是投资用于出租，就不希望有任何出租限制。在有些情况下，限制出租的附例可能会影响分契单位的价值。

附例也可限制饲养宠物或某些年龄段的住户，比如儿童。《卑诗人权法典 (BC Human Rights Code)》允许限制年龄的附例。相应的，附例可能要求您必须申请许可，才可以大幅度改造自己的分契单位，比如改动墙体、管道或电路系统。

分契法团还可以制定规则。规则只针对公共物业和公共资产的使用及共享。例如，规则可以限定停泊在公共停车区的车辆规格，或限制公共健身房的开放时间。假如您要求，买家可以向分契法团索取分契文书供您查阅，包括最新的合并附例和完整规则的副本。不过即使您在购房前理解这些附例和规则，它们也可以被随时修改。

5. **资料证明 (Information Certificate)** ——您可以向分契法团索取资料证明（表格 B）。证明提供了许多重要资料，包括法团的财务状况、分契单位拖欠的物业费以及其他需履行的义务，比如特别加征费。资料证明也显示分契法团是否已通过任何新的附例或仲裁结果，而尚未报田土厅备案，以及分契法团是否涉入任何诉讼或仲裁程序。签发资料证明时，分契法团还必须提供法团规定和现行预算的副本，以及开发商的租赁披露声明和法团的最新折旧报告（如果适用）。在您出价购买分契单位之前，务必查阅最新的资料证明。
6. **分契法团的财务报表** ——说明资金去向。报表会说明针对重大支出的特别加征费，比如维修。报表也列出应急储备基金的数额。若已有计划进行大规模改建，您将必须协助支付开销，因此这份资料很重要。
7. **单元所有权明细表 (Schedule of Unit Entitlement, 又称表格 V)** ——每个分契单位必须按比例分摊公共开销，例如物业费和特别加征费。分契单位的业主对自己的物业要承担个人责任。单元所有权明细表说明您作为分契单位的业主需要承担的部分费用。比较一下您与分契计划中其他单元业主所承担的费用比例。

8. **分契计划书和影响公共物业的决议**——注册分契计划书（包括任何修订条款）和影响公共物业的决议均在田土厅有存档。要索取并查阅这些文件。检查您分契单位所在的位置和区域，看它是否附带任何公共物业的功能。
9. **分契单位业权**——分契单位的业权可以限制分契单位的使用或影响其价值。例如，在空地分契开发项目中，您的分契单位业权可能附带建筑规划，对地块上能修建的房屋规格有限制。请与您的律师一起检查分契单位现行业权的查询结果。
10. **披露声明 (Disclosure Statement)** ——如果您购买的是全新房，而且楼盘有 5 个或以上的分契单位，《房地产开发销售法 (Real Estate Development Marketing Act)》规定开发商必须提供披露声明。请阅读披露声明和所有修订条款——其中有项目的许多重要资料。
11. **折旧报告**——有 5 个或以上分契单位的分契法团必须在 2013 年 12 月 13 日前完成折旧报告，除非业主们通过特殊决议投票推迟报告。折旧报告完成之后，必须在表格 B 资料证明里附上一份。折旧报告中必须作财务预测，并附有公共物业、公共资产和分契法团负责维护的任何其他物业的清单和评估表。折旧报告有助于业主预见未来的公共开支和特别评估，并为之作好预算。
12. **停车位和储物间**——如果您购买的分契单位包括一个或多个停车位或储物间，就应确认自己对车位和储物间的使用权。停车位或储物间可能属于独立的分契单位，而位于非居住区。或者按分契计划书所述，车位或储物间属于分契单位的一部分。停车位或储物间也可以被指定为一个或多个分契单位专用的有限公共物业。它也可被指定为公共物业。

如果停车位或储物间被指定为公共物业，附例就可以授权让分契法团为每一个分契单位分配车位和储物间。分契法团也可以通过短期专用协议或特权，允许某位业主或租客使用某个车位或储物间。另外，开发商也可以安排附属公司持有对公共停车区或储物区物业的长期租赁权。在这种情况下，业主如要使用特定的车位或储物间，就需要按照长期租约分配使用权。

书面写下您所有的问题，并向卖方和分契管委会要求书面答复。

请律师是明智之举

在您出价购买共管物业之前，应该请律师查看关键文书，包括买卖合同、分契单位的法定业权、分契计划书和所有修订条款，影响公共物业的各项决议、资料证明，以及附例和规定。

如果您在出价之前无法约见律师，就在出价书里附加条款，说明需由您的律师查阅分契文书并确认没有消减物业用途或降低价值的条款。接着请律师查看您的出价书，然后取消所有“附属条款”。共管物业相当昂贵，买房过程也很复杂。出错的代价会很惨重。因而有必要聘请律师。

更多资料

- 查看专题[5401](#)，名为“拥有共管物业 (Script 401: Owning a Condominium)”。因为购买共管物业与购买独立房屋很相似，您还可查看专题[5406](#)，名为“购买房屋 (Script 406: Buying a House)”。此专题就本文未提及的多个重要主题作了概述，包括附属条款、业权调查，欺诈风险，物业验查，调整明细表等等。
- 如果您需要贷款融资，请参考专题[5408](#)，名为“买房的抵押和贷款 (Script 408: Mortgages and Financing a House Purchase)”
- 上网到 www.bclaws.ca 查看《分契物业法 (Strata Property Act)》。点击“Statutes and Regulations (法律和法规)”，然后在字母列表里选“S”；向下滚屏找到并点击法例名。您也可以向位于维多利亚的政府刊物出版社索取印制本，请致电 250.387.6409 或免费长途 1.800.663.6105。出版社的网站是www.crownpub.bc.ca。一些图书馆也存有卑诗法律的印制本。另外，务必取得此项法例法规的所有修订条款。
- 研究一下您感兴趣的共管物业的附例和规定。
- 金融机构委员会 (Financial Institutions Commission) 的网站www.fic.gov.bc.ca 载有这项法例：点击“Strata Property (分契物业)”。但资料并不一定是最新的。

拨电查法律

- 查看卑诗共管物业业主协会（Condominium Home Owners Association of BC）的网站 www.choa.bc.ca。
- Mike Mangan 编著的《共管物业手册（The Condominium Manual）》可以在公共图书馆找到。书中对共管物业有详细介绍，网址为www.CondoManual.ca。

拨电查法律（Dial-A-Law©）是一个法律资料库，可以通过：

- 录音形式在电话收听，以及
- 书面和音频的形式在卑诗省的加拿大律师公会的网站查阅和收听。

欲收听拨电查法律，在低陆平原请致电 604.687.4680 或在卑诗省其他地区致电 1.800.565.5297；欲查阅拨电查法律，请上网到www.dialalaw.org。

拨电查法律资料库记载了律师所预备的关于卑诗省多方面的法律资料。拨电查法律由卑诗省倡导法律基金（Law Foundation of British Columbia）拨款筹办，并获得卑诗省的加拿大律师公会（The Canadian Bar Association, British Columbia Branch）赞助。

卑诗省的加拿大律师公会版权所有© 1983-2013