

吉米言专栏

吉米言法
法律公益服务专业人士



一个万圣节的误会

前些日子，枫树岭的一个物业禁止住户在屋外放置万圣节的装饰品。一时众人错愕，新闻曝光后，物业即刻做出更正，澄清说当时的决定主要出于安全考虑且沟通中间出现了一些误会，所以声明住户可以点缀万圣节装饰，至11月2日为止。

其实住在公住物业或者说分契物业，首先需要明白，这不是一个人的家，很多的决定需要群策群力，多数人的决定未必是最合理的，少数很多时候需要服从多数的决定。共管式房屋的业主们很多都觉得自己和独立屋的业主有着相同的自由度，其实这种无端假设所带来的代价是昂贵的。

独立屋的业主只要遵循并不违反市政府的规定，一般是不会受到周边邻居的影响。但是共管式房屋的业主们却时时刻刻受到邻居的牵制。比方根据卑诗分契物业法的第138条，物业可以跨过房东直接将租客驱逐。

可能大家觉得驱逐租客还不够刺激，那么物业可以驱逐业主吗？在卑诗省这个答案是YES，物业可以驱逐业主。在2013年3月底以后，物业不仅仅可以驱逐房东，还可以强制业主卖房。

业主和物业的关系是微妙的，一个物业一般就是一个由通过民主选举产生的少数人看管多数人（义务的业主委员）资产，然后由收费的管理公司来打点日常事务的机构。由于几十上百户大家都共同居住在一起，所以有争议也都是难免的，但是不要将争议变成冲突，业主和物业都需要学会进行有效的沟通，如果发生争议的时候，业主可以根据分契物业法的第34条1款来申请聆讯，提出要求让业主委员会召开听证会来要求对具体事项进行讨论，通过沟通的机制来协商，避免问题升级，产生无法挽回的后果。

除了万圣节，还有其他的节日装饰品，都会适用物业相关的条例或者章程，尽管万圣节装饰的故事最后出现了转折，原来的禁止决定未必是非法和错误的。如果双方执意要对簿公堂，坚持捍卫各自的权力和权利，最后的代价不堪设想。由于物业官司的费用开支都来自所有业主的口袋，所以但凡一方业主的主张不出于公共利益，私利参杂，最后难免成为众矢之的。正因为业主和物业矛盾频繁，所以卑诗省成立了民事纠纷仲裁所，来专门处理解决共管物业中的争议，并取得了显著的成效。



桂暖银

Gary Gui 604-307-8861

我办事 您放心 garygui@shaw.ca 大温地区金牌經紀

工学博士，来自中国，18年建筑、地产专业经验

<p>6-7060 Blundell Rd, Richmond, BC</p> <p>新盘</p> <p>本期新盘</p> <p>烈市中心少有的13年新独立屋，2层城市屋，南北朝向，4房4卫，1,975平方尺，并排双车房，9尺楼底，天窗；超大主人套房，步入式衣橱。无管理费；步行2分钟到Ferris小学，4分钟到烈治文中学，近Minoru公园、运动场、图书馆、游泳池、中桥和烈治文中心商城等。</p> <p>仅售：\$1,160,000</p>	<p>#215 7633 St. Albans Road, Richmond, BC</p> <p>新盘</p> <p>Richmond市中心少有的大尺寸(超740平方尺)1房1卫高级公寓，宽敞明亮，朝南，向内花园。保养好，厨房已更新。有一个车位一个储物间。步行至中小学、运动场、车站和公园等。</p> <p>仅售：\$398,000</p>	<p>14368 24A Ave, White Rock, BC</p> <p>新盘</p> <p>周日 下午2-4 对公众开放</p> <p>白石镇Sunnyside区少有的32,000平方尺(0.74英亩)方正正的大地，面宽153英尺。4房3卫，坐南朝北。32年房龄，房子从内到外已全面翻新：新厨房和新洗手间，新窗户，新地板。可自住，也可将来盖豪宅。中心位置：近公园、公车、购物中心和学校，属著名Semiahmoo中学校区。</p> <p>仅售：\$3,399,000</p>	<p>3319 Trutch Ave, Richmond, BC</p> <p>新盘</p> <p>烈治文Terra Nova区13年新独立屋，房子2500平方尺。2层4房4卫+书房；楼上4房3卫，楼下有5睡房，家庭厅；宽敞客厅，保养好。并排双车位，车道上还可停2辆车。</p> <p>仅售：\$2,090,000</p>
<p>#7 8291 General Currie Rd, Richmond, BC</p> <p>减价</p> <p>烈市中心3层城市屋，3房3卫加书房(或影音室)，宽敞明亮。保养合理；主层起居室，朝南，客厅朝西，外有露台。从半车位车库；大的前花园。近General Currie小学，可步行至Minoru公园、运动场、图书馆、中桥、火车站和烈治文中心商城等。</p> <p>仅售：\$838,000</p>	<p>#711 - 8280 Lansdowne Road, Richmond, BC</p> <p>SOLD</p> <p>近3号路，内街豪华高层公寓，并排双车位。有空花园。楼内还有室内游泳池、健身设施和5星级Spa等。2房2卫，朝南，有山景；宽敞明亮，布局合理。近Lansdowne Mall、车站、公共市场、银行和Kwantlen大学等。</p> <p>仅售：\$488,000</p>	<p>6088 Granville Ave, Richmond, BC</p> <p>Richmond中心2号路夹Granville路，12年新2300平方尺独立屋。南北朝向。楼上3房2全卫；楼下为分门的2房出租单位。宽敞明亮，步行到小学和Burnett中学、Thompson社区中心、Minoru公园和Richmond购物中心等。</p> <p>仅售：\$1,299,000</p>	<p>#606- 8100 Saba Road, Richmond, BC</p> <p>SOLD</p> <p>3号路夹内街高层公寓，楼内游泳池、健身房、洗衣室。2房2卫，东北朝向，带一个超大露台；宽敞明亮，保养好，布局合理，大起居室，另加储物间。天天总站、公共市场、银行和烈治文购物中心近在咫尺；步行至学校、Minoru公园、运动场、图书馆和中桥等。</p> <p>仅售：\$599,900</p>

您的选择 我们的承诺

Emily Zhu PREC 朱晶宁

604.366.1333

teamofamily@gmail.com
中文网站：www.emilyhome.ca

全方位服务
专业市场分析
精通国、粤、英语

<p>温哥华西区Dunbar</p> <p>5631 Blenheim St, Vancouver</p> <p>新盘</p> <p>\$2,998,000</p> <p>6,246尺(61.54 x 101.5)街角大地，5分钟车程至UBC大学，名中小学校区，近Kerrisdale小学，Crofton, St. Georges和Point Grey中学。室内2,023尺，共两个独立可分租单位，超大阳光露台，投资自住皆宜！</p>	<p>18-6033 Williams Rd. Richmond</p> <p>新盘</p> <p>\$958,000</p> <p>烈治文西区名校伦敦中学校区2年新1220尺三房三卫高级小区温馨城市屋，2车位车房，保养如新，高楼层，朝南，高级不锈钢电器，交通便利，不容错过。</p>	<p>26-9833 Keefer Ave. Richmond</p> <p>新盘</p> <p>\$1,068,000</p> <p>烈治文4号路近Blundell 安静内街小区，由名发展商Polygon 打造的11年新1668尺单边四房四卫城市屋，一流间隔，高楼层，少住度假屋，并排双车房，适合大家庭，明智选择。</p>
<p>2907-939 Homer St. Vancouver</p> <p>新盘</p> <p>\$1,198,000</p> <p>温哥华市中心耶鲁镇高级住宅区29楼高层896尺两房加书房公寓，新地板，新油漆和新洗衣烘干机，附带一车位和杂物房，泳池健身房，东南角，开阳明亮，罕有的无敌城景及假淡水景，无出租限制，自住投资佳宜。</p>	<p>温东精品城市屋</p> <p>3280 Clermont Mews, Vancouver</p> <p>新盘</p> <p>一周内售出</p> <p>\$1,198,000</p> <p>Champlain Heights 最优质城市屋小区，3房3卫，室内面积1,456尺，12年新，高楼层，交通生活便利，举步至公园，图书馆，社区中心，Champlain购物中心，到Metrotown仅10分钟车程。Killarney中学和Captain James Cook小学校区。</p>	<p>南温哥华菲莎河畔河景</p> <p>3716 Pierview Crescent, Vancouver</p> <p>新盘</p> <p>一周内售出</p> <p>\$1,298,000</p> <p>1616尺四房城市屋，随著新的河边学校，公园，购物，餐饮等的增加，它将成为一个具有里程碑意义的社区，拥有西海岸现代建筑与独特的锯齿屋顶线，提供最新的当代室内欧洲名牌厨房电器。</p>