



吉米言专栏

吉米言法
法律公益服务专业人士

所谓Strata,在地质学上是单层沉积岩的意思,通常由一种连续沉积的物质组成。那么从房地产的角度,当一片土地被切成小块后,每位业主拥有其中一块,并且同其他产权所有者分享剩余区域的所有权,这就是分契物业(Strata Corporation)。随着越来越多的法律纠纷涉及分契物业的业主,我们今天就来浅谈共住分契物业中结业,业主被驱逐,以及听证会的问题。

一般常见的分契物业有公寓(Apartment),城市屋(Townhouse),当然也包括了孖屋(Duplex)。分契物业可以由业主自己打理,但是一般由管理公司管理。分契物业的管理工作(Governance)则由业

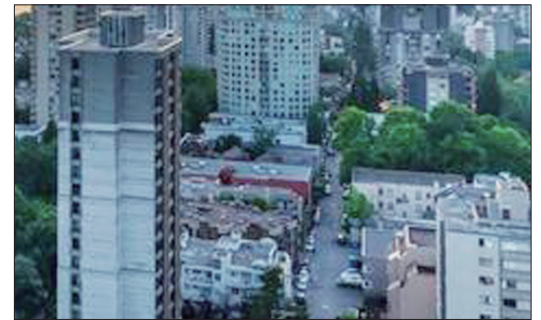
共住分契物业

主委员会(Strata Council)依照卑诗分契物业法(Strata Property Act),分契物业的章程(Constitution)和细则(Bylaws)来执行。

当老楼接近其年限,维护成本越来越高时,整体出售用于新的开发可能是更理性的决定。在2016年7月,卑诗分契物业法作出了重大的调整,如果是五块地或以上的分契物业需要获得八成业主的同意,即可出售结业。如果是两至四块地组成的分契物业则需要百分百的全体通过。

根据分契物业法137,138条,房东和物业皆可驱逐租客。这个大概也不新鲜。但是物业可以驱逐业主吗?在卑诗省这个答案是一个肯定的YES。在2013年3月底以后,物业不仅仅可以驱逐房东,也可以强制业主卖房。

业主和物业的关系是微妙的,一个分契



物业是一个由通过民主选举机制产生的少数人看管多数人资产的机构。由于大家共同居住在一栋大楼,有争议也在所难免,但不要让争议演变成冲突,当发生争议的时候,业主可以根据分契物业法34条1款书面提出召开听证会的要求,来对具体事项进行讨论。根据法律规定,业主委员会必须在收到请求后四周内举行会议,若会议的目的是寻求理事会觉得,则业主委员会必须在听证会后一周内提供书面决定。



邹天佑 AL TSOU

ALLEY TSOU PERSONAL REAL ESTATE CORP.

604-671-7678

25年大温房屋买卖土地规划建屋经验
免费咨询估价,买的放心!卖的开心!

甘比走廊西58街

SOLD
幽静内街,正对高尔夫球场,容积率2.5,可建6层公寓,三块地共17,645平方尺

开价\$22,170,000

4811 Joyce St. Vancouver

温东,从Joyce天车站往北两个半block,地大49.5X125,发展潜力无限,现有两层屋出租,此乃投资首选。

特价\$1,699,000

276 W 64th Ave. Van \$2,498,888
3202 E 23rd St. Rmd \$1,800,000
9-8580 Cook Rd. Rmd \$886,000

周日开放 2-4PM



6859 Burns St. Burnaby
新建孖屋duplex,南本拿比,上鹿湖区,地大69x125,内街,地平,有山景,每栋1986尺,正层1287尺,楼上699尺,3房,3½卫浴,单车库,正层有一层单位,独立进出及洗烘,有冷气空调。
开价\$1,698,888

2900 Dewdney Trunk Rd. Coquitlam

高贵林,地大14319尺,可申请分割成两块地,可步行至天车站,潜力极佳,现有两层Tudor都德式的屋,有三个单位出租,投资自住均宜。

开价\$1,888,000

6857 Bruns St. Bby \$1,708,888
14746 109 \$875,000
225 W 63 Ave. Van \$2,250,000



尹志敏 JAMES YIN

Personal Real Estate Corporation

604-318-1808

“2015-2017年独立完成60宗房地产交易,两次获得大温地区金牌经纪奖 MEDALLION CLUB”



温西Kitsilano尊贵社区精致豪宅



3303 W12 Ave., Vancouver

温西Kitsilano尊贵社区精致豪宅,6房7卫,3442呎,地大33x124呎,1年新,三层结构,有前后露台,高级欧式窗户,高楼顶,顶级厨卫,硬木地板,近车站、商店、海滩。地下室以及后巷屋各有一套出租单元,帮助还Mortgage。值得投资与自住。

\$3,680,000

7月28日(周六)下午2-4时

温西 Mackenzie Heights传统好区精致住宅



2768 W 32 Ave, Vancouver

安静内街,但交通便利。33X130的地,3层近2600尺,5房5卫,宽敞明亮。23年新,保养如新。全屋实木地板。有顶露台,南向后院精致花园,瓦顶,新外墙油漆。

\$3,258,000

7月28日(周六)下午2:30-4:30时

北本拿比9500呎大地

5931 Halifax St, Burnaby

北本拿比Parkcrest好区大地,位于Halifax 街5900号路段。地方正:64 X 149 =9536尺,前低后高,面南背北,前可远眺Metrotown,后院直接和Parkcrest公园绿地相连。Holdom天车站仅6-7个街区,步行可达。现有3000多尺旧房用于出租。既可长期持有坐等升值,也可建造近5000尺豪宅享受舒适生活。

\$1,790,000

温东Joyce天车站附近全新1房单元公寓



2101-5470 Ormidale St. Van.

温东高层柏文,山景,城市景,近中央公园,不锈钢电器,大理石石台面,有大量储藏空间,大楼有健身房,会议厅,近天车站,公园,免费Wi-Fi及一年的电话使用,值得投资与自住。

\$579,000

7月29日(周日)下午2:00-4:30时

售出楼盘

温哥华西区:	
Shaughnessy 豪宅: 3932 Osler St	988万
Point Grey区: 4142 W 15th Ave	268万
Mackenzie Heights区: 2935 W35th Ave	260万
市中心: 无致海景公寓: 3302 128 W Cordova St	79.9万
耶鲁镇全新公寓: 505 68 Smith St	53.5万
Telus Garden全新公寓: 1802 777 Richards St	50万
UBC: Wesbrook Village: 805 3487 Binning Road	91.8万
1105 3487 Binning Road	88.8万
列治文市:	
704 7708 Alderbridge Way	37.572万
南素里:	
4万多尺好地: 17334 31 Ave	218.8万
全新联排别墅: 9 15688 28 Ave	69.2824万
本拿比市:	
鹿湖区: 5570 Rugby Ave	198万
Metrotown区: 4261-4263 Hurst St	229万
2401 6638 Dunblane Ave	61.29万
Forest Glen区: 1630 4825 Hazel St	65万
1040 4825 Hazel St	36.88万
1150 4825 Hazel St	64.9万
Brentwood区: 304 4728 Dawson St	46.99万
Highgate区: 303 7088 Salisbury Ave	57.9万
高贵林市:	
2903 515 Foster Road	34.79万
1505 525 Foster Road	32.19万
1506 525 Foster Road	31.99万
2505 525 Foster Road	33.19万