

新闻稿

立即发放
2023 年 10 月 16 日

省长办公室
房屋厅

新立法遏止短租急增，为人们提供更多居所

维多利亚—卑诗省政府正推出新法例，监管正在急速增长的短期租赁 (short-term rentals) 市场，目的是要促使短租单位重新成为人们的居所。

省长尹大卫 (David Eby) 说：「任何正在寻找可负担居所的人士，都会感受到这是何等困难的事情，而短租更令问题雪上加霜。近年来，卑诗省的短租数字不断飙升，导致长租市场流失数以千计的出租单位。因此，我们必须采取强而有力的行动，监管牟取利润的短租经营者，并增设执法途径，借以让这些出租单位再次成为人们所需的居所。」

近年来，在网上平台 (可能包括 Airbnb、VRBO、Expedia 及 FlipKey) 上的短租挂牌数目急增。根据数据显示，自新冠病毒 (COVID-19) 疫情大流行以来，相关数字一直持续飙升。目前，卑诗省短租市场正处于历史高峰水平，数以千计的长租单位正逐渐转至短租市场。现在，卑诗省每天约有 28,000 个活跃的短租单位，较一年前增加了 20%。有数据显示，超过 16,000 个单位在一年中的大部分时间，均以短租形式出租。

房屋厅长柯议伦 (Ravi Kahlon) 说：「短租市场正在卑诗省和世界各地带来严峻的挑战。拥有多个出租物业的经营者正在把住房单位从长租市场中撤走，从而赚取巨额利润，然而其他人却需为此付出代价。这种情况绝对不能继续下去。新的立法十分全面，并主要针对房屋需求较大的地区。这是强而有力并经过深思熟虑后采取的行动，以应对日益严重的短租问题，并同时为省民提供更多安居之所。」

卑诗省的短租市场主要由一小撮逐利经营者所占据。麦吉尔大学 (McGill University) 的一项研究指出，获利最高的一成房东所赚取的收入，占整体收入的接近一半。同时，差不多一半数量的经营者拥有多个出租单位。全省约有 30 个城市设有附例及牌照费用等规定，以规管市内的短租市场，包括：温哥华、维多利亚及基隆那 (Kelowna)。草拟法案参考了这些城市附例，并添加更多执法工具。

新法案侧重三大范畴：

- 增加罚款并加强对地方政府提供的支持

- 促使更多短租单位重回长租市场
- 制定省级条例及执法

政府将会分阶段更改短租经营规定，包括：

- 增加罚款并向地方政府提供更佳的支持：
 - 增加对于违例经营者的罚款，以支持市政府执行附例，并要求短租平台提供数据，以加强市府的执法；
 - 要求网上短租平台与省府分享数据，让省政府能向地方政府提供相关资料，以协助市府执法，并支持省及联邦的税务审核工作；
 - 要求短租平台在招租广告中必须附有从市府取得的商业牌照号码，并迅速删除没有相关资料的招租广告，以确保经营者遵守所属地区的规定；以及
 - 赋予各个区域局发放商业牌照的权力，从而更有效地监管市郊地区的短租活动。
- 促使更多短租单位重回长租市场：
 - 在人口达一万或以上的城市中，经营者仅可在其自住物业*提供短租 (*允许在自住物业及加设的一个第二套间，或后巷屋/后园套间)；
 - 即将推出的新法例将会列明豁免自住物业要求的地区，包括 14 个度假区、山区度假区、人口不足一万的城镇 (距离较大城市 15 公里范围内的城镇除外) 及区域选区；以及
 - 删除对短租的不规范 (non-conforming) 用途合法保障规定，以免继续被投资者利用，并有助地方政府制定有关限制区内经营地点的条例。
- 制定省级条例及执法：
 - 2024 年底之前设立省级经营者与平台登记系统，以加强问责；以及
 - 成立省级短租合规与执法部门，以确保经营者遵守相关规定。

通过更新短租经营及执法条例，将有助在未来几年内，促使数以千计的出租单位重返长租市场，并同时为较小型及主要依赖短租相关旅游业的社区提供一定的灵活性。这些地区将根据区内住房的压力程度，选择是否设立自住物业的经营要求。

第一民族保留土地上的社区将可豁免遵从新立法的规定。现代条约民族也不会受到该法例的约束。不过，如有需要，他们可选择参与设立新法。

草拟法案将不适用于酒店及旅馆。同时，某些类型房屋也获得新法案的豁免，例如：分时 (timeshares) 度假屋及钓鱼小屋，这些物业将不会涵盖在新法例的规管范围。

实施新法例是卑诗省府推动的《人人安居》(Homes for People) 行动计划的部分工作。该计划于 2023 年春季推出，以 2017 年以来的房屋供应措施为基础，并进一步制定更多行动，以加快为人们提供所需居所，并同时在全省各地打造更具有活力的社区。

了解更多：

如欲观看短租住宿法例的技术简报讲解，请浏览：

https://news.gov.bc.ca/files/ShortTermRental_Technical_Briefing.pdf

了解有关卑诗省短租新规定的更多信息，请浏览：<https://gov.bc.ca/ShortTermRentals>

查阅《人人安居》行动计划内容，请浏览：

https://news.gov.bc.ca/files/Homes_For_People.pdf

了解省府为解决房屋危机并为省民提供可负担房屋而采取的各项措施，请浏览：

<https://workingforyou.gov.bc.ca/>

公众如有查询，请浏览：<https://www2.gov.bc.ca/gov/content/home/get-help-with-government-services>

或浏览：<https://www.gov.bc.ca/shorttermrentals>

以下附有四项背景资料。

联系：

传媒查询：

省长办公室

传讯总监

George Smith

george.smith@gov.bc.ca

房屋厅

传媒关系

236 478-0251

与卑诗省政府联系：news.gov.bc.ca/connect

背景资料 1

有关卑诗省短租情况的资料

- 卑诗省有至少 30 个城市已设立附例及牌照费等规定，以响应日益增加的短租规管、短租附例或牌照费等需要
- 这些短租限制及条例因城市不同而有所分别，因此需要建立一个全省统一的做法
- 许多城市附例都设有关于自住物业的要求，例如：温哥华及维多利亚，但一些市政府却缺乏执法的工具、数据及权力
- 数据显示，在温市，超过 30%的短租房东是非法经营
- 在维多利亚市，约 1,600 个房东根据不规范合法条例经营，该条例禁止城市附例用于某些建筑物及住宅
 - 市府记录也显示，42%的短租牌照由居住在市外的经营者持有
- 在基隆那 (Kelowna)，持有有效经营牌照的短租单位几乎达到 1,200 个，较 2020 年时飙升 89%
 - 但有数据显示，近 2,400 个物业 (分布在 74 个不同的短租平台) 可能正用于短租
- 在斯阔米什区 (District of Squamish)，有市府报告显示，2021 年至 2022 年期间，区内短租单位数目攀升了 38%，而只有不足一半的经营者有遵守规定
- 根据来自 15 个城市的经营牌照抽样统计数字，2023 年，全省违规短租单位的比率约达 40-50%
- 短租越来越被普遍视为造成全球房屋问题的罪魁祸首之一。因此，世界各地的司法管辖区正纷纷推出政策，规管、限制甚或禁止房屋用于短租，特别是原本可能用于长期居住的房屋单位

了解更多：

公众如有查询，请浏览：<https://www2.gov.bc.ca/gov/content/home/get-help-with-government-services>

或浏览：<https://www.gov.bc.ca/shorttermrentals>

联系：

省长办公室

传讯总监

George Smith

george.smith@gov.bc.ca

房屋厅

传媒关系

236 478-0251

背景资料 2

省府拟定短期出租立法，以增加房屋供应

新立法与执法工具将改善卑诗省短期出租的运作方式。这些改变为地方政府制定了最低要求，而地方政府可选择实施更多限制。

这些改变包括：

提高罚款并为地方政府提供更好的工具

- 地方政府征收的市政罚单信息系统 (也称 MTI 或市政罚单) 罚款，预期将从每天每项违规行为 1,000 元增加到 3,000 元
- 《地方政府法》(Local Government Act) 也将被修订。根据《违法法》(Offence Act) 规定，地方政府征收的最高罚款将从最高 2,000 元增加至最高 50,000 元
- 省府将要求短期出租平台提供与挂牌房源相关的数据。数据将与地方政府分享，帮助执行法规，并用于支持税务审核
- 如果有短租挂牌没有地方政府商业牌照号码或省级登记，平台必须在数日内移除相关的招租广告
- 各地方行政区将被授予发放商业牌照的权力，从而更有效地规范市郊地区的短期出租

为民众将更多短期出租房变回长期出租房

- 在人口一万或以上的城镇，经营者仅可在其自住物业*提供短租 (*允许在自住物业及加设的一个第二套间，或后巷屋/后园套间)
- 以下社区不受法规的自住物业要求限制，但地方政府可以选择加入：
 - 大部分人口少于一万的城镇 (除了紧密毗邻有自住物业要求的大型城镇，例如 Highlands · Belcarra)
 - 14 个度假区和山区度假区 (如惠斯勒 · Sun Peaks)
 - 所有的区域选区
- 这些法规旨在订明一个程序，即受自住物业要求约束的较大型社区 (人口一万或以上)，如果空置率高于 3%，将可要求退出
- 受自住物业要求约束的城镇完整列表请见背景资料 4

制定省级条例及执法

- 要求房东和平台强制参与将于 2024 年底前设立的省级登记系统
- 短期出租挂牌需要包括房东的地方政府商业登记号码，落实后还需要提供省级登记号码
- 成立省级短期出租法规与执法单位，确保规定得以遵守。该省级单位将：
 - 追踪守法情况；

- 发布指令；以及
- 处罚违规行为。

注意：与省府分享数据以加强执法力度的要求，以及移除不符合地方和省级规定房源的要求，将仅适用于提供短租预订及收取费用的网上平台。为确保短期出租房东遵循规定，登记挂牌及有关自住物业的要求，将适用于所有短期出租挂牌。

了解更多：

公众如有查询，请浏览：<https://www2.gov.bc.ca/gov/content/home/get-help-with-government-services>

或浏览：<https://www.gov.bc.ca/shorttermrentals>

联系：

省长办公室
传讯总监
George Smith
george.smith@gov.bc.ca

房屋厅
传媒关系
236 478-0251

背景资料 3

立法时间表

拟定的立法与相关法规将以周全的分阶段方式实施。

第 1 阶段 — 提高罚款 (立法通过并获得王室批准后立刻实施)

- 罚款
 - 即将推出的法规旨在将《社区宪章》(Community Charter) 与《温哥华宪章执法罚单规定》中，市政罚款信息 (MTI) 系统中的罚款，由每天每项违规行为 1,000 元，增加至 3,000 元
 - 地方行政区对于违法行为的最高罚款增加到 50,000 元 (与《社区宪章》的市政最高罚款一致)
- 区域选区
 - 修订《地方政府法》，赋予各区域选区发放短期出租营业执照的权力

第 2 阶段 — 开放短期出租单位供长期使用 (2024 年 5 月 1 日)

- 执行自住物业要求
 - 在人口超过一万的社区中，经营者仅可在其自住物业提供短租，允许短租自住物业加一个第二套间，或后巷屋/后园套间
- 删除不符合法规的使用条款
 - 删除《地方政府法》与《温哥华宪章》中违规使用物业的合法保护，令它们不适用于短期出租

第 3 阶段 — 引入平台问责措施 (2024 年夏季)

- 要求短租平台上的挂牌包括从地方政府取得的商业牌照号码，并且迅速移除没有提供牌照号码的房源，确保遵守地方政府的规定
- 要求平台定期向省府提供关于短租挂牌的特定资料，并允许省府与地方政府分享这些资料，以支持市府执法

第 4 阶段 — 建立省级监管 (2024 年底)

- 建立登记系统，要求所有短期出租房东对其短租物业进行登记，并要求平台向省府登记其业务运作

了解更多：

公众如欲查询，请浏览：<https://www2.gov.bc.ca/gov/content/home/get-help-with-government-services>

或浏览：<https://www.gov.bc.ca/shorttermrentals>

联系：

省长办公室
传讯总监
George Smith
george.smith@gov.bc.ca

房屋厅
传媒关系
236 478-0251

背景资料 4

受自住物业要求约束的社区

以下列出将设有自住物业要求的社区 (人口超过一万的社区及其邻近地区)。

所谓邻近较大城市的社区，是指距离设有自住物业要求的较大社区不足 15 公里范围的小社区。

发布新规定后，空置率超过 3% (按照最新数据) 的社区可以要求豁免自住物业要求。

注意：附有星号 (*) 的社区为根据 2023 年加拿大按揭及房屋公司 (CMHC) 数字，目前空置率高于 3% 的地区。

如地方政府要求加入或选择加入，豁免名单中的社区可以实施自住物业要求。

人口超过一万的社区 (按照人口数量排序) 如下：

- 温哥华
- 素里
- 本那比
- 列治文
- 阿博斯福 (Abbotsford)
- 高贵林 (Coquitlam)
- 基隆那 (Kelowna)
- 兰里镇 (Township of Langley)
- 萨尼治 (Saanich)
- 三角洲 (Delta)
- 纳奈莫 (Nanaimo)
- 坎卢普斯 (Kamloops)
- 奇利瓦克 (Chilliwack)
- 维多利亚 (Victoria)
- 枫树岭 (Maple Ridge)
- 北温区 (District of North Vancouver)
- 新西敏 (New Westminster)
- 乔治王子市 (Prince George)*
- 高贵林港 (Port Coquitlam)
- 北温市 (City of North Vancouver)

- 兰福 (Langford)
- 弗农 (Vernon)
- 西温
- 米逊 (Mission)*
- 普林斯顿 (Penticton)
- 西基隆那 (West Kelowna)*
- 坎贝尔河 (Campbell River)
- 满地宝 (Port Moody)
- 北高域根 (North Cowichan)
- 兰里市 (City of Langley)
- 葛特尼 (Courtenay)
- 斯阔米什 (Squamish)
- 白石 (White Rock)
- 圣约翰堡 (Fort. St. John)*
- 克兰布鲁克 (Cranbrook)
- 三文湾 (Salmon Arm)
- 匹特草原 (Pitt Meadows)
- 科尔活 (Colwood)
- 艾伯尼港 (Port Alberni)
- 橡树湾 (Oak Bay)
- 艾斯古摩 (Esquimalt)
- 萨尼治中部 (Central Saanich)*
- 湖县 (Lake Country)
- 苏克 (Sooke)
- 科莫克斯 (Comox)
- 鲍威尔河 (Powell River)
- 帕斯维尔 (Parksville)
- 道森溪 (Dawson Creek)*
- Sidney
- 鲁珀王子 (Prince Rupert)*
- 北萨尼治 (North Saanich)
- Summerland
- 特雷西 (Terrace)
- View Royal
- Coldstream
- 纳尔逊 (Nelson)
- 威廉斯湖 (Williams Lake)*

- 锡谢尔特 (Sechelt)

以下为将设有自住物业要求的邻近社区：

- Qualicum Beach
- Metchosin
- Duncan
- Cumberland
- Highlands
- Anmore
- Pouce Coupe*
- Belcarra

度假区将可豁免自住物业的要求，但可按照地方政府的选择实施相关规定。全省有 14 个度假区：

- City of Fernie
- Town of Golden
- Village of Harrison Hot Springs
- District of Invermere
- City of Kimberley
- Town of Osoyoos
- Village of Radium Hot Springs
- City of Revelstoke
- City of Rosland
- Sun Peaks Mountain Resort Municipality
- District of Tofino
- District of Ucluelet
- Village of Valemount
- Resort Municipality of Whistler

了解更多：

公众如欲查询，请浏览：<https://www2.gov.bc.ca/gov/content/home/get-help-with-government-services>

或浏览：<https://www.gov.bc.ca/shorttermrentals>

联系：

省长办公室

传讯总监

George Smith

george.smith@gov.bc.ca

房屋厅

传媒关系

236 478-0251