

辅助套房激励计划 计划指南

为您的社区带来真正的改变。

2024年7月



计划指南

目录

简介	2
计划概述	2
资格	2
准备申请	4
申请及预先批准流程.....	5
SSIP 可免除贷款	7
贷款免除	9
支付 SSIP 贷款	10
联系我们	10
常见问题解答.....	11

简介

本计划指南提供有关辅助套房激励计划（Secondary Suite Incentive Program, SSIP）的资格、可免除贷款以及申请流程的快速访问。这份计划指南提供了易于理解的信息，帮助您准备并引导您完成申请流程。请注意，本文中的信息是作为一般资源而提供的。根据个人情况，可能适用不同的特定规则。

更多信息请访问bchousing.org/secondary-suite。

计划概述

辅助套房激励计划将帮助房主在其社区中建造新的经济适用出租房。该计划向符合条件的房主提供财政援助，帮助他们在自己的物业上建造新的辅助套房，以[低于市场价](#)出租。符合条件的房主在建造完工后可以获得最高50%的改造费用返还，最高可达\$40,000。

该计划将以可免除贷款的形式提供返款，即您若遵守计划的条款，则无需偿还贷款。要符合条件，新套房必须位于房主居住的同一处物业上，并且以低于市场价格的租金出租至少五年。申请已于2024年5月2日开放，审批将按照“先到先得”的原则进行，直到年度资金用完为止。

资格

要符合SSIP的资格，您必须满足某些条件：

- 所有房主申请人必须是加拿大公民或永久居民，且年收入总额低于\$209,420。
- 新套房必须建在房主的主要物业上。位于[BC省经批准的市镇或符合条件的地区](#)之一，物业价值低于\$2,150,000。
- 当前使用该物业获得的抵押贷款不得超过两笔。

对于辅助套房激励计划（SSIP），主要住所指的是业主每年至少有六个月在此固定居住的地方。主要住所是指官方文件（如税务申报表和政府身份证件）寄送到的地址。

SSIP贷款以该物业抵押作为担保。一旦建筑竣工并发放了新的辅助套房的入住许可证，就会发放SSIP贷款。

计划的辅助套房的标准：

- 是新建的、独立的合法单位，拥有自己的厨房和卫生间。
- 与您的主要住所位于同一物业上。
- 符合条件的套房包括与主房屋相连的套房、车库套房以及独立的后巷屋和后院屋。
- 建筑许可证必须是在2023年4月1日或之后颁发的。
- 即使施工已经开始或已竣工，只要满足所有资格标准，并且建筑许可证是在2023年4月1日之后颁发的，您仍然可以申请。
- 申请的受理将按照“先到先得”的原则进行，直到年度资金用完为止。
- 您必须确保通过获得所有必要的许可和授权，您能够合法地建造辅助套房。如果您的物业属于分契物业的一部分，则必须查看辅助套房的相关监管规则 and 规定。

不符合SSIP资格的情况：

- 如果农场类物业价值超过一定上限，则不符合SSIP的资格。
- 为新建住宅增建辅助套房不符合SSIP的资格。
- 改造现有出租单位、使用移动房屋、休闲车或第五轮拖车都不被允许。

创造新的出租单位

SSIP旨在创造新的出租单位。升级现有出租单位不包括在内。

如果您拥有一个没有建筑许可证的空置套房，并且想要建造第二个套房，我们建议您与市政当局或地区政府核实您是否符合资格。

查阅可下载的省政府指南 [《Home Suite Home》](#)，可帮助您决定建造和租赁辅助套房或附属住宅单元是否适合您。

不是为家庭成员而设

辅助套房是整个不列颠哥伦比亚省长期出租住房的重要来源。SSIP旨在帮助房主建造额外的住房单位，然后在公开市场上出租。该计划不适用于那些希望将房屋出租给直系亲属（配偶、兄弟姐妹、父母或子女）的人。

如果房主正在或计划支持家庭成员，还有其他计划可供选择，例如[多代房屋改造税收抵免](#)（Multigenerational Home Renovation Tax Credit）。

符合条件的费用：

SSIP可帮助承担最多50%的建筑成本，最高金额可达\$40,000。要符合资格，建造辅助套房的最低费用为\$20,000，SSIP贷款最低为\$10,000。

符合条件的费用包括：

- 建筑执照
- 设计费
- 结构改变
- 电力电路
- 材料和固定装置
- 一些电器（有限制）

个人扩建或景观美化的费用不包括在内。该贷款为可免除抵押贷款，如果房主遵守本计划的规定，则无需偿还。仅在建筑竣工并由市政当局或地区政府为套房颁发入住许可证后，才会发放SSIP贷款。

准备申请

确定您的资格并向您当地的市政当局或地区政府申请许可证。如果您已在建造辅助套房，若建筑许可证是在2023年4月1日或之后收到的，您的申请将被考虑。

1. 了解您是否符合SSIP的资格

2. 规划您的项目并准备申请

- 首先，确保您当地的规定允许在您的物业上建造辅助套房。请与您当地的市政当局或地区政府联系。
- 从税务顾问、财务顾问和建商等不同的专业人员那里获得建议。他们可以帮助您根据您的情况进行规划。
- 如果需要，请为您的项目安排融资。
- 规划您的辅助套房。
- 申请建筑许可。在此步骤中您可能需要专业人员的帮助。

3. 指定主申请人

- 确定申请过程中的主要联系人。可以是您自己，也可以是其他人。主要联系人负责回答BC省房屋局（BC Housing）的所有问题。
- 该联系人负责处理所有文件提交、更新联系信息并回答BC省房屋局有关SSIP的问题。

4. 收集文件并在线申请

- 可通过bchousing.org/secondary-suite提交您的在线申请。
- 您需要上传资格证明，例如居住证明、收入证明、保险证明以及2023年4月1日或之后颁发的建筑许可证明。
- 支持的文件类型有：PDF、JPG、JPEG、PNG、TIF和TIFF。最大文件大小为10MB。

申请及预先批准流程

申请所需的证明文件

当您提交在线申请时，您要提供相关证明文件。使用您的BC省服务卡账户即可进行SSIP在线申请。

如果您没有BC省服务卡账户，您可以[在此](#)设置。

要申请SSIP，房主需要上传以下证明文件：

- 身份证明，可以是BC省驾驶执照或BC省服务卡。
- 加拿大公民身份证明或永久居民证明。例如加拿大出生证明、加拿大护照、公民证/卡或永久居民卡。
- 最新的所得税评估通知书（Tax Notice of Assessment）。
- 主要住所证明（BC省驾驶执照或水电费账单）。
- 您所在的市政当局或地区政府批准的于2023年4月1日或之后颁发的建筑许可证。
- 预计建筑成本、承包商报价或其他支持估算的文件。

申请的预先批准

成功的申请者将收到一封预先批准函，概述接下来在收到SSIP贷款之前要做的事情。

1. 通知所有先前的贷款机构

- 让所有在产权文件上登记的先前贷款机构知道预先批准的SSIP抵押贷款。BC省房屋局将随预先批准函提供一份通知表。

2. 建造辅助套房

- 建筑工程必须在建筑许可证到期之前或BC省房屋局的资金预先批准函发出后的24个月内完成（以较早者为准）。
- 作为房主，您有责任安排和管理这项工作。
- 工作必须符合所有相关法律、法规和安全标准，包括劳工赔偿局（Workers Compensation Board）的标准。
- 如果需要的话，您必须获得您分契物业委员会的许可。
- 根据SSIP贷款条款，您或您家庭成员的劳动费用不符合资格。
- 只有由该房主之外的持牌承包商进行的劳动成本才有资格获得贷款支付。

3. 获得居住许可证

- 一旦建筑竣工，市政当局或地区政府就会颁发入住许可证。登录您的SSIP账户，宣布施工完成并提供所需文件。

范围的变更

如果申请的预先批准金额低于\$40,000，而建筑成本增加，您可以提交增加预先批准金额的申请。

BC省房屋局将审核您的申请，并根据您的资格和资金的可用性告知您是否获得批准。如果您的请求获得批准，您将收到一封新的包含更高金额的预先批准信。预先批准的总金额不会超过\$40,000。

提交额外资金申请时，您必须提供：

- 证明成本增加的额外或新的报价或收据的副本。
- 解释成本增加的原因。

SSIP可免除贷款

在SSIP试点项目中，三年内至少有3,000名房主可以获得贷款。申请的审批将按照“先到先得”的原则进行，直到年度资金用完为止。第一年的资金为\$4000万，以最高贷款额为\$40,000来算，足够满足1000份申请。

贷款

在建筑完工并且合格的房主取得入住许可证后，将提供贷款资金。贷款金额加上\$2,000的法律费用将在该物业的产权证上登记五年。利息按照加拿大皇家银行（Royal Bank of Canada）基准利率加上2%计算。

每年，如果房主遵守免除条件，则可免除20%的贷款。如果满足贷款条件，则在免除期间无需还款。如果不满足贷款条件，贷款和任何应计利息将应付给BC省房屋局。

例如：

预计或实际建筑成本	是否符合SSIP资格	SSIP贷款 (入住许可证发放后提供资金)	房主支付
\$18,000	不符合 (低于最低门槛 \$20,000)	不适用	\$18,000
\$22,000	符合	\$11,000	\$11,000
\$60,000	符合	\$30,000	\$30,000
\$133,000	符合	\$40,000	\$93,000

下面的表格是一个示例，展示了获得最高\$40,000贷款的房主可免除贷款的时间表。

时间表	示例	剩余贷款
建筑竣工 已取得入住许可证 抵押贷款已登记	该房产所有权上登记了\$40,000的可免除贷款和\$2,000的BC省房屋局法律费用。 一旦获得许可证，房主就会从BC省房屋局收到\$40,000的付款。	\$42,000
第一年年底	抵押贷款登记一年后，房主需要完成年度声明，确认已满足免除要求。 原贷款的20% (\$8,400) 加上利息被免除。	\$33,600

第二年年底	第二个完整年后，房主提交年度声明，确认已满足免除要求。再免除20% (\$8,400) 和利息。	\$25,200
第三年年底	第三个完整年后，房主提交年度声明，确认已满足免除要求。再免除20% (\$8,400) 和利息。	\$16,800
第四年年底	第四年之后，房主需要提交年度声明，确认已满足免除要求。再免除20% (\$8,400) 和利息。	\$8,400
第五年年底	第五个完整年后，最后的20% (\$8,400) 和利息将被免除，BC省房屋局的抵押贷款将完全免除。	\$0

年度免除评估

每年，BC省房屋局都会向拥有SSIP贷款的房主发送免除声明表。免除声明文件概述了您的账户状态。您需要填写此声明表并提供证明您满足所有要求的文件。

您需要确认：

- 该单元出租的月份数。
- 该物业仍是您的主要住所。
- 该单位的每月租金。
- 您没有将房子租给自己的家人。

获得贷款免除的资格证明可能包括以下各项：

租金收入证明及租金金额	<ul style="list-style-type: none"> • 显示总租金收入的所得税申报表（第12599行） • 显示租金支付情况的租金收据或银行对账单 • 已签署的租房协议副本
产权上的每位房主的主要住所证明，例如：	<ul style="list-style-type: none"> • 有效BC省驾驶执照或BC省身份证的副本 • 最新住宅业主津贴（Home Owner Grant）的副本 • 最新所得税申报表副本 • 最新水电费账单的副本

贷款免除

SSIP贷款金额加上BC省房屋局\$2,000的法律费用将作为可免除贷款在产权上登记5年。如果满足以下所有计划要求，则每年可免除20%的贷款：

- 该房产继续作为业主的主要住所。
- 该辅助套房是按照符合[《住宅租赁法》](#)的租房协议进行出租的。持续的按月出租或至少1年的固定期出租。不允许短租或作为度假屋出租。
- 该单位必须在前一年内至少出租10个月。
- 在免除贷款的期间内，每个新租户首次入住时，辅助套房的租金应等于或低于[租金承受能力限度](#)（Rent Affordability Limits）。
 - 租金上涨幅度不得超过BC省住宅租赁局（Residential Tenancy Branch）规定的限度。
- 租户不得是房主的直系亲属（配偶、子女、父母或兄弟姐妹）。

支付SSIP贷款

获得预先批准后，房主有责任确保建筑竣工，然后才能从市政当局或地区政府获得入住许可证。收到入住许可证后，您必须登录并更新您的SSIP账户以提供支持文件。

其中包括：

- 入住许可证：根据许可证的签发时间，BC省房屋局可能会要求提供更多信息来确认资格。所有发票和收据必须包含承包商的企业号码（BN）或GST注册号。
- 您的律师或公证人的姓名和联系方式。
- 抵押贷款持有人的同意，以及由对该房产有权益的所有先前贷款机构签名的通知。这些已作为预先批准资料的一部分提供。
- 所有房主均已签署SSIP房主声明（SSIP Homeowner Declaration），确认抵押贷款持有人的同意，并且已向所有先前的贷款人提供通知。这些已作为预先批准资料的一部分提供。
- 房主保险涵盖辅助套房的证明。

房主还需要填写一份法定声明，其中包括：

- 有关套房类型、卧室数量和无障碍设施的信息。
- 声明与辅助套房建造有关的所有工程已竣工。
- 确认每位房主只能获得一次终身SSIP贷款，无论批准的抵押贷款金额是多少。
- 了解该计划中获得抵押贷款免除资格的所有要求。
- 确认抵押贷款将被登记，如果计划要求不满足，可能会逐年延长，最长可达10年。延期完全由BC省房屋局自行决定。
- 确认如果房主不遵从SSIP的资格要求且不解决BC省房屋局发现的问题，则需立即偿还抵押贷款。

法定声明一旦填妥，BC省房屋局就会生成SSIP抵押贷款套件。然后，我们将其转发给房主的法律顾问，以便在产权上执行和登记。当BC省房屋局确认抵押贷款文件齐全，SSIP贷款将会转交给房主的法律顾问，由其负责处理付款事宜。

联系我们

如果您有任何疑问，请参阅下面的常见问题解答部分。

请致电604-439-4727或1-877-757-2577，然后按3。或者，您可以通过[辅助套房网络表单](#)联系我们。

常见问题解答

什么是主要住所？

主要住所是指业主每年至少有六个月固定居住的住宅。该住宅地址用于纳税申报、车辆登记和政府颁发的身份证明等。

“低于市场价”是什么意思？

在SSIP项目中，若要被认为是负担得起的租金并低于市场价，租户的租金必须不超过其所在地区的[租金承受能力限度](#)。

在办理许可证的费用或施工费用产生之前，有可能获得返款的预先批准吗？

不可以。要符合该计划的资格，BC省房屋局需要您提供已获批准的市政许可证副本以及套房设计和建造的估算。

我的市政当局或地区政府不颁发建筑许可证。我还有资格吗？

SSIP是一个为期三年的试点项目。第一年，资格仅限于居住在BC省经批准的、可提供建筑检查服务的城市或地区的房主。您可以在我们的[网站](#)上找到资格标准的未来变化以及获批准的市镇和地区列表。

我可以建造后巷屋吗？

是的。新单位必须是独立的，并且能够提供烹饪、睡觉和收取邮件等日常活动。

我们可以单独出租每个房间吗？

不可以。要符合资格，辅助套房必须是一个独立的合法单位，配有厨房、浴室和单独的入口。

我们可以搬进新建的套房，然后出租主住宅吗？

如果房主满足该计划的所有条款，是可以这样做的。主要住房的租金必须不高于BC省房屋局设定的[租金承受能力限度](#)。您不得将房屋出租给直系亲属：配偶、兄弟姐妹、父母或子女。

为什么我们不能租给直系亲属？

辅助套房激励计划鼓励和支持空间利用不足的房主建造额外的、急需的住房。该计划针对的是希望为开放的租赁市场建造住房的房主。

BC省房屋局的法律费用是多少？

SSIP抵押贷款担保的金额为：提供的返款金额加上BC省房屋局\$2,000的法律费用。这包括与抵押贷款的准备和解除相关的任何支付和税费。

如果我获得了返款，但在五年期结束之前不再符合资格标准，会发生什么情况？

如果您不再符合该计划的资格，您将有责任偿还任何未偿还的本金余额和累积的利息。

不符合资格可能因多种原因而发生，包括：在免除期内出售该物业，或不再满足可免除贷款的条款和条件，例如该物业不再是房主的主要住所，或租金不再低于市场价。

我可以在哪里申请？

符合条件的房主可以访问bchousing.org/secondary-suite，在线提交申请。申请的审批将按照“先到先得”的原则进行，直到年度资金用完为止。我们鼓励您先查看[资格标准](#)，然后，您可以采取行动收集与申请有关的信息。

五年期后会怎样？这之后我可以按市场租金出租该套房吗？

房东必须继续履行《住宅租赁法》规定的义务。在BC省，房东可以根据每年由住宅租赁局发布的最高允许涨幅，对现有租户每年涨一次租金。

贷款完全免除后，与新租户签订租赁协议时，对收取的租金没有任何限制。这与《住宅租赁法》的规定是一致的。