

第二套間鼓勵計劃 計劃指南

在您的社區內發揮真正作用。

2024年7月



計劃指南



目錄

| | |
|------------------|----|
| 引言 | 2 |
| 計劃概覽 | 2 |
| 資格 | 2 |
| 準備申請 | 4 |
| 申請及預先批核流程..... | 5 |
| SSIP 可免除貸款 | 7 |
| 貸款免除 | 9 |
| 支付 SSIP 款項 | 10 |
| 聯絡我們 | 10 |
| 常見問題 | 11 |

引言

本計劃指南讓您可迅速掌握到有關第二套間鼓勵計劃 (SSIP) 的資格、貸款免除及申請流程的資訊。我們的計劃指南提供易懂的資訊，以幫助您準備和清楚了解申請流程。請注意，這裏所提供的資訊旨在作為一般資源之用。具體的計劃規則可能會因個別情況而異。

在以下網頁也可以找到更多資訊：bchousing.org/secondary-suite。

計劃概覽

SSIP將會幫助住宅業主在其社區內建設新的可負擔出租住房。這項計劃為符合條件的住宅業主提供經濟援助，在其物業建造一個新的第二套間，以低於市價 ([below market value](#)) 租出。在建築工程完成後，符合條件的住宅業主可獲得高達裝修費用的一半，上限為40,000元。

這項計劃將會通過可免除貸款的方式提供一筆回贈 (rebate)。可免除貸款是指您如遵守這項計劃的條款就不必償還貸款。要符合條件，新建的單位必須是在業主所住的同一物業，並且以低於市價租出五年。2024年5月2日開始接受申請，並會按照先到先得的方式審批，直至年度撥款用完為止。

資格

要合資格參加SSIP，您必須滿足某些條件：

- 所有住宅業主都必須是加拿大公民或永久居民，全年總收入不超過209,420元。
- 新套間必須建於業主的主要物業，而該物業是位於其中一個卑詩省認可城鎮或合條件區域局 ([approved municipalities or eligible regional districts in BC](#))，物業價值低於215萬元。
- 該物業最多只能有兩筆現存的按揭。

就SSIP而言，主要居所是指業主每年固定居住至少六個月的住所，亦是報稅表和政府身分證等官方文件的通信地址。

SSIP貸款是以物業按揭的形式作為擔保。建築工程一旦完成以及新第二套間獲發出入伙紙，SSIP貸款就會發放。

預定建造的第二套間的標準：

- 是一個新建、獨立的合法單位，有本身的廚房和衛浴。
- 是在您作為主要居所的同一物業。
- 符合條件的套間包括與您的主屋相連的套間、車房套間，以及單獨的後巷和花園套間。
- 建築許可證必須在2023年4月1日或以後發出。
- 即使建築工程已經開始或完結，只要所有資格標準得到滿足，以及建築許可證是在2023年4月1日之後發出，您仍可以申請。
- 申請會按照先到先得的方式受理，直至年度撥款用完為止。
- 您必須取得一切需要有的許可證和批准，以確保您能夠合法建造一個第二套間。如果您住的是分契物業，您必須查看其規管第二套間的相關規則和條例。

不符合條件參加SSIP：

- 農場類物業如果價值高於計劃限額，就不符合條件。
- 建造中的新屋添加一個第二套間，不符合條件參加SSIP。
- 改善現有的出租單位、使用移動房屋、露營車或五輪車均不符合條件。

建設新出租單位

SSIP旨在建設新出租單位。將現有的出租單位升級不包括在內。

您如有一個在無建築許可證下建成的空置套間，並希望建設一個第二套間，我們鼓勵您向您城鎮政府或區域局查詢，了解一下您是否符合條件。

查閱省政府的可下載指南[Home Suite Home](#)，以幫助您決定，建造和租出第二套間或附屬住宅單位是否適合您。

不是以家人為對象

第二套間是卑詩省各地長期出租房屋的重要來源。SSIP的目標是幫助住宅業主建設額外單位，推出公開市場。這項計劃不適用於出租予申請者的直系家庭成員、配偶、兄弟姊妹、父母或子女。

假如住宅業主是正在或想支持家人，有其他計劃可用，例如[多代同堂房屋裝修稅收抵免](#) (Multigenerational Home Renovation Tax Credit)。

符合條件的費用

SSIP可幫補支付高達一半的建築費用，上限為40,000元。要符合條件，建設該套間的費用最低限度是20,000元，即是SSIP貸款的最高額為10,000元。

符合條件的費用包括：

- 建築許可證
- 設計費
- 結構性改動
- 電力工程
- 物料和固定裝置，
- 某些家電（設有限額）。

私人擴建部分或景觀美化的費用將不會包括在內。這筆貸款是以可免除按揭的形式提供，如果住宅業主遵守這項計劃的規則，就不必償還貸款。SSIP款項只會在建築工程完成以及相關城鎮政府或區域局發出入伙紙後才發放。

準備申請

確定您是否符合條件，然後向您的城鎮政府或區域局申請許可證。如果您已經在建造第二套間，而建築許可證是在2023年4月1日或以後發出，那麼申請將獲得考慮。

1. 了解一下您是否符合條件參加SSIP

2. 規劃您的項目並準備申請

- 首先，確保您當地的規則允許您的物業設有第二套間。向您的城鎮政府或區域局查詢。
- 徵詢稅務顧問、理財顧問和策商等不同專家的意見。他們可以幫助您根據您的情況進行規劃。
- 如有必要，為您的項目安排融資。
- 規劃您的第二套間。
- 申請建築許可證。在這一步期間您可能需要專業人員協助。

3. 指定一名主要申請人

- 確定在申請流程中您的主要聯絡人。他可以是您本人或別人。主要聯絡人需回答卑詩房屋局（BC Housing）提出的所有問題。
- 主要聯絡人亦需處理所有遞交文件的工作、提供最新訊息，以及回答卑詩房屋提出有關SSIP的問題。

4. 收集文件及上網申請

- 通過bchousing.org/secondary-suite遞交您的網上申請。
- 您將需要上傳資格文件，例如居住、入息、保險等證明以及在2023年4月1日或以後發出的建築許可證。
- 支援的檔案類型：PDF、JPG、JPEG、PNG、TIF和TIFF。檔案最大容量為10 MB。

申請及預先批核流程

申請需要用的文件

您遞交網上申請時，要提供佐證文件。使用您的卑詩省服務卡帳戶 (BC Service Card Account) 來存取網上SSIP申請。

如果您沒有卑詩省服務卡帳戶，您可[在此](#)設立您的卑詩省服務卡帳戶。

住宅業主需要上傳以下文件來申請SSIP：

- 身分證，可以是卑詩省駕駛執照或卑詩省服務卡。
- 加拿大公民身分或永久居留權的證明，例如加拿大出生證明書、加拿大護照、公民證書/卡或永久居民卡。
- 最近期的入息稅評估通知。
- 主要居所的證明 (卑詩省駕駛執照或水電費單據)。
- 您的城鎮政府或區域局在2023年4月1日或以後發出的批准建築許可證。
- 估計建築費用、承包商報價或其他支持報估價的文件。

預先批准申請

成功的申請人將會收到預先批准信，簡要說明接下來要怎樣做，之後才可以收到SSIP款項。

1. 通知所有優先貸款人

- 讓所有在業權上登記了的優先貸款人知道有關SSIP按揭獲預先批准一事。卑詩房屋局將會隨預先批准信附上一份通知書。

2. 建造第二套間

- 建築工程必須在相關建築許可證過期之前或在卑詩房屋局發出资助預先批准信之後的24個月內完成，以較先者為準。
- 作為業主，您有責任安排及管理相關工程。
- 相關工程必須符合所有有關法律、規則，以及安全標準，包括勞工賠償局 (Workers Compensation Board) 的安全標準。
- 如有需要，您必須取得您的分契物業的允許。
- 您或您的家庭成員所完成的工作的費用，根據SSIP貸款的條款，是不符合條件的。
- 只有並非該住宅的業主的持牌承包商所做的工作，才符合條件獲得承保。

3. 取得入伙紙

- 建築工程一旦完成，城鎮政府或區域局就會發出入伙紙。登入您的SSIP帳戶，申報建築工程完成並提供必需的證明文件。

改變規模

如果申請已得到預先批准可獲金額少於40,000元，而建築費用增加了，您可以提出請求，將預先批准的金額加大。

卑詩房屋局將會審視您的請求，然後根據資格和資金可用性，來決定是否批准將金額加大的申請。如果您的請求獲得批准，您將會收到一封新的預先批准信，裏面有調高了的金額。預先批准總金額將不可超過40,000元。

提交額外資助請求時，您必須提供：

- 額外或新的報價或收據的副本，顯示出增加了的費用。
- 解釋費用增加了的原因。

SSIP可免除貸款

根據SSIP試驗計劃，在三年間貸款可提供給至少3,000名住宅業主。申請會按照先到先得的方式審批，直至年度撥款用完為止。首年撥款為4,000萬元，足夠接受以最高貸款額40,000元計算的1,000宗申請。

該筆貸款

建築工程完成及符合條件的住宅業主取得入伙紙之後，就會提供貸款。該筆貸款金額，加上2,000元法律費用，會登記在該物業的業權上，為期五年。利息是以加拿大皇家銀行最優惠利率加2%計算。

每如果業主每年遵守免除條件，20%的貸款就會獲得免除。如貸款條件得到滿足，在免除期間就不需要還款。如貸款條件未得到滿足，就要向卑詩房屋局償還該筆貸款及任何應計利息。

舉例來說：

| 估計或實際建築費用 | 符合條件參加SSIP | SSIP貸款 (在發出入伙紙後付款) | 住宅業主支付 |
|-----------|----------------------------|-----------------------|---------|
| 18,000元 | 不符合 (未達最低門檻 20,000元) | 不適用 | 18,000元 |
| 22,000元 | 符合 | 11,000元 | 11,000元 |
| 60,000元 | 符合 | 30,000元 | 30,000元 |
| 133,000元 | 符合 | 40,000元 | 93,000元 |

下表是獲得最高額回贈40,000元的住宅業主的可免除貸款時間表的一個例子。

| 時間表 | 例子 | 餘下貸款 |
|--------------------------|---|---------|
| 建築工程完成 取得入伙紙 登記了按揭 | 40,000元可免除貸款加上2,000元卑詩房屋局法律費用登記在物業的業權上。 一旦取得入伙紙，業主就可從卑詩房屋局那裏收到40,000元款項。 | 42,000元 |
| 第1年底 | 在登記按揭的一年後，住宅業主填妥年度聲明，確認免除規定得到滿足。 | 33,600元 |

| | | |
|------|---|---------|
| | 原貸款的20% (8,400元) 加上利息獲得免除。 | |
| 第2年底 | 第二年全年過後，住宅業主遞交年度聲明，確認免除規定得到滿足。再多20% (8,400元) 加利息獲得免除。 | 25,200元 |
| 第3年底 | 第三年全年過後，住宅業主遞交年度聲明，確認免除規定得到滿足。再多20% (8,400元) 加利息獲得免除。 | 16,800元 |
| 第4年底 | 第四年全年過後，住宅業主遞交年度聲明，確認免除規定得到滿足。再多20% (8,400元) 加利息獲得免除。 | 8,400元 |
| 第5年底 | 第五年全年過後，最後20% (8,400元) 加利息獲得免除，卑詩房屋局按揭完結並解除。 | 0元 |

年度免除評估

每年，卑詩房屋局會寄免除聲明給有SSIP貸款的住宅業主。這份免除聲明文件概述您的帳戶的狀況。您將需要填妥這份聲明，並提供文件，證明您仍符合計劃資格。

您將需要確認：

- 該單位租出了多少個月。
- 該物業仍然是您的主要居所。
- 該單位的每月租金。
- 您不是租給家人。

為證明符合免除貸款條件，可能需要包括以下各項：

| | |
|---------------------|--|
| 租金收入和租金金額的證明 | <ul style="list-style-type: none"> ● 入息稅報稅表，顯示總租金收入（第12599行） ● 租金收據或銀行單據，顯示租金的支付 ● 針對出租單位簽署的租約的副本 |
| 業權上每位住宅業主的主要居所的例子包括 | <ul style="list-style-type: none"> ● 有效的卑詩省駕駛執照或卑詩省身分證（BCID）的副本 ● 現時的住宅業主津貼申請（Home Owner Grant Application）的副本 ● 最近期的入息稅報稅表的副本 ● 現時的水電費單據的副本 |

貸款免除

SSIP貸款金額加上卑詩房屋的2,000元法律費用，將會登記在物業的業權上，為期五年。如以下的計劃規定全部得到滿足，每年可免除這個總額的20%：

- 該物業繼續是業主的主要居所。
- 該第二套間是按照遵守 [《住宅租務法》](#)（*Residential Tenancy Act*）的租約租出，持續的逐月租住或最少一年的定期租住。不允許短期或度假租住。
- 該單位在之前一年必須租出至少10個月。
- 在免除期內每位新租客最初入住時，該第二套間的租金是不高於[租金可負擔限額](#)（Rent Affordability Limits）。
 - 加租額一定不可以超過住宅租務處（Residential Tenancy Branch）所定下的限額。
- 該租客不是該住宅業主的直系家庭成員 — 配偶、子女、父母或兄弟姐妹。

支付SSIP款項

收到預先批准後，住宅業主有責任確保建築工程完成，之後向城鎮政府或區域局取得入伙紙。一旦收到入伙紙，您必須登入並更新您的SSIP帳戶，以提供佐證文件。

這些文件包括：

- 入伙紙 — 視乎入伙紙是何時發出，卑詩房屋局可能會索取更多資料，以確認資格。所有發票和收據都必須包含承包商的商業號碼（BN）或貨勞稅（GST）登記號碼。
- 您的律師或公證人的姓名和聯絡資料。
- 按揭持有人的同意書和通知書，經所有擁有該物業的權益的優先貸款人簽署，作為預先批准套件的一部分。
- 經所有業主簽署的SSIP住宅業主聲明，確認按揭持有人的同意書和通知書已提供給所有優先貸款人，作為預先批准套件的一部分。
- 包括該第二套間的住宅業主保險的證明。

該住宅業主也需要填妥一份法定聲明，裏面包括：

- 有關套間類型、房間數目和無障礙設施的資料。
- 聲明所有與建造該第二套間有關的工作已經完成。
- 承認每位住宅業主一生只可取得一筆貸款，不論獲批准的按揭金額是多大。
- 明白要合資格獲得按揭免除的計劃所有規定。
- 承認如計劃的規定未得到滿足，該筆按揭將會登記並可能會逐年延長，最多10年。延長按揭由卑詩房屋局全權處理。
- 承認該住宅業主如不遵照SSIP資格規定，以及不糾正卑詩房屋局指出的問題，就要立即償還該筆按揭。

法定聲明一旦填妥，卑詩房屋局就會製作SSIP按揭套件。然後我們會將套件轉交該住宅業主的法律顧問，以便執行和登記在業權上。卑詩房屋局一旦收確認按揭文是齊全的，SSIP貸款就會轉交該住宅業主的法律顧問，進行付款。

聯絡我們

如有任何問題，請參閱下面的常見問題部分。

請致電我們：604-439-4727或 1-877-757-2577，並揀選項3。或者，您可經由[第二套間網上表格](#)，聯絡我們。

常見問題

何謂主要居所？

主要居所是指業主每年固定居住至少六個月的住所。這個住址是被用來收報稅表、汽車登記證及政府發出的身分證這樣的東西。

“低於市價”是什麼意思？

按照SSIP，要被視為可負擔的租金及低於市價，該租客的租金一定不可以超出您所地區的[租金可負擔限額](#)。

在取得許可證或進行建築工程產生費用之前，是否有可能獲得針對回贈的預先批准？

不可能。要符合條件參加這項計劃，卑詩房屋局需要有您獲得的認可城鎮政府許可證的副本，以及套間設計和建造的估計數字。

我的城鎮政府或區域局沒有發出建築許可證。我符合條件嗎？

SSIP是一項為期三年的試驗計劃。以第一年來說，資格只限於居住在其中一個有提供建築物檢查服務的卑詩省認可城鎮或區域局內的住宅業主。將來的資格標準方面的更改，以及認可城鎮或區域局的清單，可以在我們的[網站](#)上找到。

我可以建造後巷屋嗎？

可以。新單位必須是獨立的，以及可進行日常活動，例如煮食、睡覺及收郵件。

我們可否將房間單獨租出？

不可以。要符合條件，該第二套間必須是獨立合法單位，配有廚房、衛浴及單獨入口。

我們可否遷入新建的套間並將主屋租出？

可以，如果該住宅業主滿足這項計劃的所有條款。主屋必須以不高於卑詩房屋局設定的[租金可負擔限額](#)租出。您不可以租給直系家庭成員、配偶、兄弟姊妹、父母或子女。

為何我們不能租給直系家庭成員？

第二套間鼓勵計劃鼓勵並支持擁有未充分利用的空間的住宅業主，建設額外的、極需要的房屋。這項計劃是以那些想建設房屋推出公開市場的住宅業主為目標。

卑詩房屋局法律費用是什麼？

SSIP按揭所擔保的金額，將會是回贈的金額加上2,000元卑詩房屋局的法律費用。這包括與準備和解除按揭有關的任何款項和稅項。

如果我取得回贈但在五年期結束之前不再符合標準，情況會怎樣？

如果您不再符合條件參加這項計劃，您將有責任償還任何未結本金餘額及應計利息。

如不符合條件，可能有不同的原因，包括：在免除期內出售物業，或不再滿足可免除貸款的條款和條件，例如物業不再是業主的主要居所，或者租金不再是低於市價。

我可到哪裏申請？

符合條件的住宅業主可上網到bchousing.org/secondary-suite，遞交申請。申請將會按照先到先得的方式審批，直至年度撥款用完為止。我們鼓勵您細閱[資格標準](#)。然後您可以採取措施，為申請收集資料。

五年期過後情況會怎樣？之後我可否以市價收取該套間的租金？

房東必須繼續履行《住宅租務法》規定的義務。卑詩省的房東可根據住宅租務處 (Residential Tenancy Branch) 每年公布的允許最高加租額，向現有的租客提出年度加租額。

在貸款得到完全免除後，與新租客簽訂租約時可以收取什麼租金，並無限制。這是與《住宅租務法》一致。