

一家开发商买下了  
我们所在的租赁住宅楼

我们被告知需要搬出

我们的出租住宅  
刚刚售出

有人出钱让我搬离出租住宅

我们被告知因建筑翻新  
需要搬出



# 租户手册

了解温哥华的租户搬迁与保护政策

更新日期：2025年12月



了解您的权利。



Simplified Chinese



## 什么是租户搬迁与保护政策？

温哥华的住房价格昂贵，而且很难找到有空置的出租住房。对于因住宅楼翻新或被拆除重建而需要搬迁的租户而言，情况往往更加困难。

为此，温哥华市政府制定了**租户搬迁与保护政策 (TRPP)**。该政策旨在为因大规模翻新或重新开发而需要搬迁的租户提供支持。拟开展此类工程的房东或物业业主必须制定一份**租户搬迁计划**，说明其将如何尽量降低对居住者的影响。

### 省级租户保护措施

温哥华市政府的 TRPP 在卑诗省《住宅租赁法》(RTA) 的现行规定基础上，提供额外支持。RTA 是一项法律，明确规定了房东和出租者哪些行为是允许的，哪些是禁止的。

当房东因计划拆除、翻新或重建出租住宅而希望终止租约时，RTA 规定了一些关键规则：

- **租户在必须搬离之前，须至少提前 4 个月收到通知。**
- **房东必须在获得市政府发出的所有必要许可之后，才能向租户发出通知。**
- 对于大规模翻新（也称为“renovictions”，即以翻修为由要求租户搬离），房东必须首先获得省政府的特别批准。
- 租户必须获得至少一个月租金的补偿。

了解更多信息：

[gov.bc.ca/gov/content/housing-tenancy/residential-tenancies](http://gov.bc.ca/gov/content/housing-tenancy/residential-tenancies)

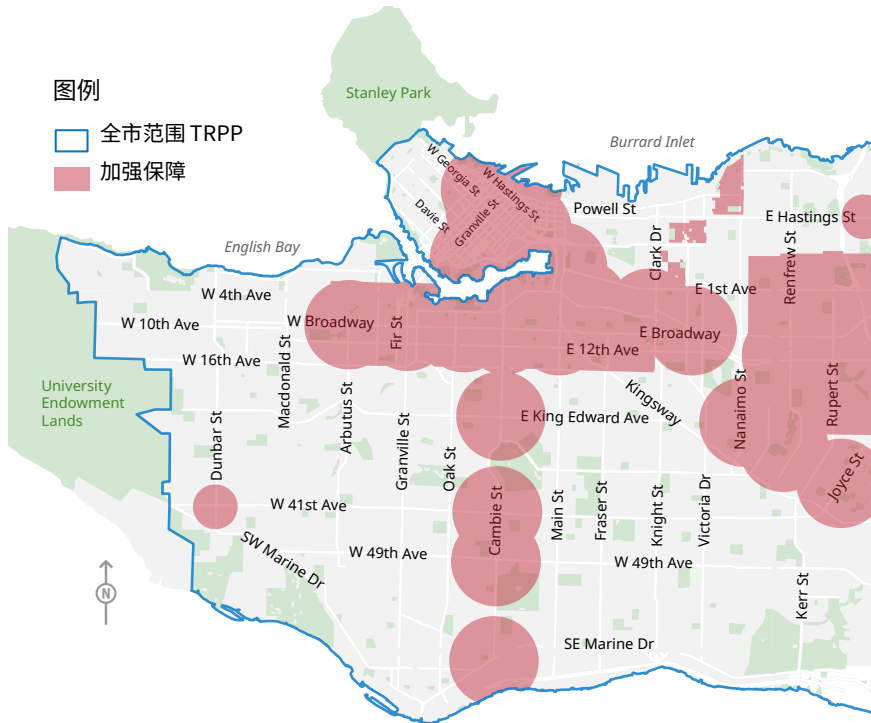
## TRPP 适用于哪些区域？

**租户搬迁与保护政策 (TRPP) 适用于整个温哥华市。**该政策适用于涉及拆除或大规模翻新，并对租户造成影响重新分区申请和开发许可申请。

✳️如果您在地图上标示为红色的区域租住，那么在全市范围的保护措施之外，您可能还有资格获得额外的保障：

- 百老汇计划 (Broadway Plan) 区域
- Rupert 和 Renfrew 计划区域
- 交通导向区 (重新分区申请)
- 加兰围-活兰计划 (Grandview-Woodland Plan) 区域的部分地区 (某些 RM 分区内的重新分区申请)

### 适用TRPP的区域



✳️该符号可帮助您快速查找本手册中与加强保障相关的信息。

## 哪些人符合资格？

要获得 TRPP 提供的支持，需要满足一些特定条件，例如您在该出租住宅中居住的时间、住房类型，或是否涉及将多个地块合并进行重新开发等。**在大多数情况下，如果租户在物业业主向市政府提交重新开发申请时，已在该出租住宅中居住至少一年，则符合资格。**如需了解有关不同条件的更多详细信息，请联系市政府的 TRPP 咨询热线（详见背面）。

该政策适用于居住在以下类型住房中的租户：

- **主要租赁住房**（例如出租公寓楼，以及被分割成五个或以上出租单元的房屋）
- **附属租赁住房**（例如出租独立屋、地下室套间、后巷屋、共管公寓等），适用于两处或以上此类住房合并进行重新开发的情况，并需满足其他附加条件。
- **非营利的社会住房或合作社住房**

即使您符合 TRPP 的资格，仍然受到卑诗省《住宅租赁法》的保护。

### 社会住房或合作社住房适用的 TRPP

对于非营利的住房（如社会住房或合作社住房），租户搬迁和保护政策 (TRPP) 的适用方式略有不同。在此类住房中，租户搬迁计划可更具灵活性，并可根据具体情况进行调整。这意味着，这类住房的租户可能无法获得与私有租赁住房租户完全相同的标准化支持。

租户仍将获得搬迁方面的协助，并可享受优先回迁权，其住房可负担性也将得到保障。

## 如果我的租赁住宅正在进行重新开发或翻新，我可以获得哪些支持？

如果您居住的租赁住宅将被拆除或翻新，且您符合温哥华市政府租户搬迁与保护政策 (TRPP) 的资格，您可能有权获得以下支持：

- 协助寻找新的居住住所
- 经济补偿
- 可选择搬回新建成的住宅

**本内容仅为一般性概述。**如需了解更多详情或查询您的具体情况，请查阅市政府提供的相关资源，或联系 TRPP 咨询热线：

[trp@vancouver.ca](mailto:trp@vancouver.ca) 或 604-673-8001  
[vancouver.ca/protecting-tenants](http://vancouver.ca/protecting-tenants)

### 搬迁协助

- 如果您申请搬迁协助，房东（或其顾问）必须协助您查找符合您需求的租赁房源。
- 他们还将承担您的搬迁费用，具体方式包括聘请专业搬家公司，或根据您的住房单元的大小，向您支付 \$750-\$1000 的固定金额。

### 经济补偿

该款项用于弥补因需要搬迁而对您生活造成的影响。根据您的居住地区，主要有三种选择：

**全市范围适用：**根据您在该住房中居住的时间长短，可获得相当于 4 至 24 个月租金的补偿。

**仅限适用于 ✨加强保护区域 (Enhanced Protection Areas)：**

1. 在新建筑完工前，房东将承担您原租金与临时住所租金之间的差额（**每月租金差额补贴**）。
- 或者
2. 您可以选择一次性领取**一笔总额补贴**，相当于 33 个月的租金差额。

## 优先回迁权 (ROFR)

如果您的情况适用 ROFR，您可以在新楼完工后选择回迁居住。

- 您可优先选择符合您家庭规模的新住房单元。
- 如果您居住在 ✨加强保护区域，新租金将与原租金相同，或比全市平均租金低 20%（以较低者为准）。
- 在其他区域，新租金将比新建筑中其他住房单元的起始租金低 20%。

### 为低收入租户或面临住房困难的租户提供额外支持

如果您属于低收入人群（按 TRPP 的定义），房东或其顾问必须为您**落实**一处既合适又负担得起的新住所。作为租户，您需要参与该流程，例如参加看房、填写或协助填写租赁申请，并在适当时间签署新的租约等。

根据您的具体情况，可能还可提供其他支持，包括但不限于：

- 协助打包与搬迁
- 翻译服务
- 协助办理政府文件或福利申请
- 交通安排
- 使您的新住所符合无障碍需求（适用于残疾人士或行动不便人士）

如需获取上述支持，请填写市政府发送的租户需求调查 (Tenant Needs Survey)。如需协助或有任何疑问，请联系市政府工作人员或房东的搬迁顾问。

## 需要多长时间? 流程是怎样的?

重新开发项目所需时间长短不一, 具体取决于项目的类型和复杂程度。需要重新分区审批的项目通常比仅需开发许可的项目耗时更长。**通常情况下, 从向市政府提交首份提案到新建筑完工, 整个流程可能需要 1 至 5 年, 甚至更长时间。** 请注意, 项目有时也可能会延期或取消。如果您对出租住宅的重新开发进度有疑问, 可向房东或其顾问, 或市政府咨询。

在流程开始阶段, 物业业主必须向市政府提交租户搬迁申请。市政府工作人员随后将与物业业主及其搬迁顾问合作, 制定一份**租户搬迁计划 (TRP)**。在经市政府批准后, 该计划的实施情况将在整个项目期间受到监督, 直至新建筑完工并可供租户入住。该流程与常规的审批流程和施工同时进行。

## 谁会与我联系, 我可以期待哪些信息?

作为租户, 您主要会与物业业主或其搬迁顾问进行沟通。在整个流程中, 他们必须定期与您保持联系。市政府工作人员也可为您解答问题, 并可能直接与您联系以收集相关信息。

至少, 您可以预期以下事项:

- 在开发申请提交后, 您将收到一封信函, 并参加首次租户会议
- 一封告知您是否符合租户搬迁与保护政策资格的信函
- 市政府开展的租户需求调查, 以及为了解您是否需要额外支持而进行的持续沟通
- 定期更新和持续沟通

根据隐私法律规定, 向顾问或市政府提供的任何个人信息都将予以保密。

## TRP 一般时间表 (重新分区项目)



## 我什么时候可以搬出？

在重新分区或开发许可申请提交后，您可以随时搬出，且仍符合租户搬迁与保护政策（TRPP）的资格。但如果您居住在 **加强保护区域**，您所选择的经济支持类型可能会影响搬出时间及获得补偿的时间：

### 1. 根据您居住时间长短提供的补偿（全市范围适用）：

您可以随时搬出，并可立即获得补偿。

### 2. 每月租金差额补贴（仅限 **加强保护区域**）：

您需等到建筑许可获批并收到提前 4 个月的终止租约通知后方可搬出。在您搬入临时住所后，即可开始获得相关补偿款项。

### 3. 一次性总额租金差额补贴（仅限 **加强保护区域**）：

您可以随时搬出，但补偿款项将在建筑许可签发后支付（可能需要等待一段时间）。

## 如果房东要求我通过双方协商提前终止租约，我该怎么办？

在卑诗省，房东可与租户通过双方协商达成协议，提前终止租约。但是，如果您符合市政府的租户搬迁和保护政策（TRPP）资格，房东还必须同时向您出示官方的租户搬迁计划，以便您选择最适合自己的方案。

您无需立即签署任何文件，甚至可以签署任何文件；房东也不得向您施加压力，迫使您同意。如果您不确定或有任何问题，请在签署前联系市政府或租户资源与咨询中心（Tenant Resource & Advisory Centre）。

## 示例情景

**法拉和杰森**在**马宝（Marpole）**的一套两居室出租住宅中居住了 7 年，每月租金为 \$2,130。



- 他们选择自行寻找新住所，并在温哥华东区租到一套两居室公寓，月租金为 \$2,800。
- 他们可获得 \$1,000 的一次性金额，用于支付搬迁费用。
- 在搬出时，他们可根据租期长短获得 \$10,650（相当于 5 个月租金）的经济补偿。

他们非常喜欢位于温哥华东区的新住所，因此选择不再回迁至新建筑。

**梅布尔**在**锦绣区（Fairview）**的一套一居室出租住宅中居住了 12 年，每月租金为 \$1,450。



- 她希望获得协助寻找新住所，因为她需要住在靠近医院的地方。
- 她选择领取每月租金差额补贴。她将继续居住，直至收到提前 4 个月的终止租赁通知。
- 在 TRP 顾问的协助下，她在锦绣区（Fairview）签订了一份一居室公寓的租约，月租金为 \$2,000。物业业主聘请了一家具备保险保障的搬家公司，协助她打包和搬迁。
- 在新建筑完工前的三年期间，她每月可获得 \$550 的租金差额补贴。
- 她选择回迁至新建筑中的一套一居室住房。由于她原先的租金低于当年全市平均租金下调 20% 后的水平，她继续支付 \$1,450 的租金。

---

## 对 TRPP 有疑问? 需要帮助?

了解更多信息、官方文件和资料单张: [vancouver.ca/protecting-tenants](https://vancouver.ca/protecting-tenants)

联系市政府的租户搬迁和保护政策 咨询热线:

电子邮箱: [trp@vancouver.ca](mailto:trp@vancouver.ca)

电话: 604-673-8001

---

## 还有其他关于租户权利或租赁法规的问题?

了解更多信息, 请访问:

卑诗省住宅租务处 (Residential Tenancy Branch):

[gov.bc.ca/gov/content/housing-tenancy/residential-tenancies](https://gov.bc.ca/gov/content/housing-tenancy/residential-tenancies)

电子邮箱: [hsrto@gov.bc.ca](mailto:hsrto@gov.bc.ca)

电话: 604-660-1020

租户资源与咨询中心 (Tenant Resource & Advisory Centre):

[tenants.bc.ca](https://tenants.bc.ca)

电话: 604-255-0546

亲自到访地址: 150-900 Howe Street, Vancouver

