



**gowlings**

---

## 限制外商拥有加拿大农地

温嘉恆 (Julia Winters), 赖唯 (Frédéric Lavigne),

寻求在加拿大购买农地的外国投资者在发出要约前应咨询其法律顾问。一些省份已经严格限制外国个人或公司可拥有的英亩数, 而另外一些省份则允许非居民无限制购买农业用地。本文概述了从不列颠哥伦比亚省至魁北克省限制外商拥有农业用地的情况。

### 不列颠哥伦比亚省

在不列颠哥伦比亚省, 目前尚无立法限制外商拥有农业用地。然而, 农业用地委员会 (Agricultural Land Commission) 监管包括农地储备区 (Agricultural Land Reserve) 在内的土地非农使用, 该储备区是一个土地用途区, 其中以农业为主。

### 阿尔伯塔省

阿尔伯塔省立法规定外商最多只能拥有两块共 20 英亩的农业用地。只有加拿大公民和永久居民, 以及由加拿大人控股的在加拿大注册成立的公司不受这些规定的影晌。如果外国人士或实体违反规定收购土地权益, 法院可下令司法机关拍卖外商所有者的土地权益。该法规并不适用于某些商业用途的土地, 包括在 20 英亩面积范围内建造住宅或在 80 英亩面积范围内进行住宅开发。然而, 业主必须在完成或放弃该商业目标后的三年之内出让其土地权益。

### 萨斯喀彻温省

在萨斯喀彻温省, 非居民最多可收购 10 英亩萨斯喀彻温省的农田。“居民”是指每年至少居住在加拿大满 183 天的加拿大公民或个人。部分由非居民拥有的而由萨斯喀彻温省居民控股的实体或农业企业, 最多可购买 320 英亩农业用地, 而外资控股公司和其他实体都限制到 10 英亩。农田保障委员会 (Farm Land Security



Board) 可发出指令, 要求外国所有者出让该土地, 并可以获得法院命令, 以协助强制执行。该委员会亦可以根据其认为适当的任何条款及条件允许外国实体收购 10 英亩以上的农田。

### 曼尼托巴省

在曼尼托巴只有下列人士可不受限制地购买土地: 加拿大公民和永久居民, 由加拿大农民及其家庭控股的公司, 市级、地方政府行政区及政府机构、私营企业及 100% 全部由加拿大拥有的其他实体, 以及能使曼尼托巴农地业权委员会 (Manitoba Farm Lands Ownership Board) 确信其在收购农地权益后两年之内打算成为永久居民或加拿大公民。曼尼托巴省立法允许外国个人和实体最多收购 40 英亩农地。收购超过 40 英亩农地的任何外国实体必须在一年内出让其超额部分。曼尼托巴农地业权委员会可向法院申请司法拍卖或使该土地权益无效。该委员会将会审查豁免申请, 并会分析收购是否可能给该省产生显著效益或申请人是否打算在一段合理期间内定居曼尼托巴省。

### 安大略省

安大略省的农业土地使用规划是由 2005 年颁布的《省政府政策声明》(Provincial Policy Statement) 调控。该政策声明及法规均没有限制对安大略省农业用地的投资。然而, 规划当局确实在加拿大土地统计局 (Canada Land Inventory) 分类系统指定的主要农业区实施规范使用和地块调整。

### 魁北克省

在魁北克省, 非居民须经魁北克农地保护委员会 (Commission de protection du territoire agricole du Québec) 授权才可收购 4 公顷以上的农地。魁北克居民是指加拿大公民或永久居民, 并在收购农地之前近四年内至少有三年一直住在魁北克省内。由魁北克省居民拥有多数股份或权益、其多数董事居住在魁北克, 以及不是由非居民直接或间接控股的公司或其他法人可以认为是魁北克居民。

就非居民购买农地的申请而言, 如果所涉及土地不适合土壤耕作或饲养牲畜, 或



者非居民打算在魁北克省定居且将在随后四年内至少有三年生活于魁北克省，并且在该段时期结束后将成为加拿大公民或永久居民，农地保护委员会才会授予批准。该委员会每年仅可授权一千公顷农地给不打算定居于魁北克的人或外国企业收购。该委员会可以指令非居民在接到命令后六个月之内出让其土地，若不遵从执行的话，该委员会可以申请要求获得授权进行司法拍卖该土地。明知违反法规而收购或出售农地的个人或公司可能将分别被处以至少是该农地价值的 10% 和 20% 的罚款。