

购房者的 路线图



通过 REALTOR® 来导航

您的 REALTOR® 可帮助您：

- 导航购房流程和从开始到结束的文件工作，确保一切都顺利，没有任何出人意料的错误。
- 以您可负担得起的价格在邻近地区找到合适的房子。
- 将您想买的物业与过去一年售出的类似物业进行比较。
- 熟悉邻近地区，包括学校、公园和其他配套设施。
- 了解您是否有资格享用政府对买房的激励计划。
- 评估房屋抵押贷款产品和不同类型的贷款方以了解哪一种适合您的需求。
- 谈判购买价格和合同条款，例如交割日期、必要的维修，及所包括的家具或器具等。
- 导向您了解复杂的合同。
- 代找相关行业的专业人士，例如房产律师、房产估价师和验房师。
- 为您计划房地产买卖手续费及其他相关费用。

REALTORS®

对您购房时需要知道
和需要做的事情方面有经
验。

以下信息仅供参考，并不是法律意见或法律指导的替代品。



评估资金准备状况

评估目前的家庭预算和您的年收入，以便确定您是否有资格获得房屋抵押贷款以及您可轻松负担哪个价格等级的房屋。

也可在 www.REALTOR.ca 使用抵押贷款负担能力计算器来核实。

贷款方需要什么？

抵押贷款者使用两个计算来帮助确定您是否有资格抵押贷款 - 涉及家庭债务的偿债比率 (GDS)和总借贷还款比率 (TDS)。GDS 比率是用于偿付房屋贷款、地税和中央暖气费（如果您购买了分契式公寓，还包括每月管理费的一半）在您的每月总收入中所占比例。根据一般的经验，GDS 比率不得超过每月总收入的 32%。

TDS 比率是为了负担每月住房成本所需的付款，再加上您的所有其他债务付款（例如，汽车贷款或租赁费、信用卡付款、信贷额度付款及任何其他债务）在每月总收入中所占的比例。通常，TDS 比率不得超过每月总收入的40%。

您是否已获得预先批准？

在寻找房产之前先为抵押贷款获得预先批准，这样可让您对自己能负担的房产有着更现实的预期。

然而，请记住，预先批准的金额可能估计过高，超过您实际可承担的供款。

如果市场状况、利息率或您的个人情况发生变化，那么获得预先批准并不能保证您在实际申请时将获得批准。

在哪里获得预先批准？

您可通过银行和信用合作社等传统贷款方获得抵押贷款预先批准，也可以通过房贷经纪人（充当您和贷款方之间的中介）来获得。房贷经纪人代表您协商抵

押期限和房贷利率，通常还会与许多不同的贷款方（包括抵押贷款融资公司）打交道。当您签署抵押贷款协议时，由贷款方支付他们的中介费用。

您是否知道自己的信用等级？

订购一份信用报告，以确保报告中没有任何差错，因为贷款方在批准您的抵押贷款之前会审查该报告。信用报告是您的财务历史记录的综合，并且显示了您过去在清偿债务方面是否有任何问题。

加拿大消费者财政机构(FCAC) 是一个联邦政府机构，它提供了有关如何免费订购信用报告以及如何提高信用等级的技巧。访问 FCAC 网站：www.itpaystoknow.gc.ca。



考虑抵押贷款选择

抵押贷款是一种贷款，通常用于购买房地产。您需支付多少款项取决于您借了多少（本金）、贷款的利率以及您的还款期限（清偿期）。

不要害怕与贷款方协商利率和抵押贷款期限。他们会为您提供产品并与多个贷款方交谈，帮助您作出明智的决策。

哪种类型的抵押贷款最适合您？

- **固定利率抵押贷款：**在称为“期限”的特定时期内利率不变。您的付款在抵押贷款期限内保持不变，因此当利率随着时间变化而增长时，您不需要支付更多款项。
- **可变利率抵押贷款：**如果利率上升或下降，您支付的利息可能会变化。
- **普通抵押贷款：**需要支付房产价值的 20% 或更高的首付。对于普通抵押贷款，您不需要投保抵押贷款违约保险。

- **封闭式抵押贷款：**未缴付提前还款额时，该抵押贷款不得提早付清。
- **开放式抵押贷款：**可在期限内的任何时候付清而无需支付手续费的一种抵押贷款。开放式抵押贷款的利率可能高于具有相同期限的封闭式抵押贷款。

哪种抵押贷款特点最适合您？

- **可转让的抵押贷款：**如果出售现有房产，您可将抵押贷款转移给您的新房产，同时保持现有的利率。您也许可通过转移抵押贷款来规避提前还款。

- **提前还款权利：**您可一次付清提前还款额或提高每月付款，而无需支付手续费。这可帮助您更快还清抵押贷款和节省利息费。

隔多久付一次款？

- 通过从每月付款切换为加快的每周或双周付款，您可更快还清抵押贷款。探索您的抵押贷款付款选项，并了解通过使用下面网站的 FCAC 抵押贷款计算器工具可节省多少利息：www.fcac-acfc.gc.ca。

您可能需要支付哪种类型的抵押贷款罚金？

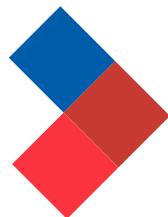
如果您提前偿还大部分的抵押贷款，或如果由于不可预料的生活变化（例如，婚姻关系破裂、配偶死亡或调动工作）而改变了抵押贷款，则可能必须支付罚金。

您有权知道贷款方如何计算提前偿还款罚金。仔细阅读您的抵押贷款合同，确保您在签署之前已理解如何计算罚金。

您需要支付多少首付？

首付是房产价格中未由抵押贷款提供资金的那部分。您将需要至少支付房屋买价 5% 的首付。例如，若要购买价格为 200,000 加币的房屋，则您将需要至少支付 10,000 加币作为首付。如果您的首付款低于 20%，则您将需要购买抵押贷款违约保险。





抵押贷款违约保险

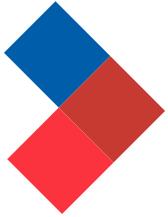
当您购买首付低于 20% 的房屋时，需要对抵押贷款投保违约保险。此类型的保险用于在您无法还清抵押贷款时为抵押贷款放款人提供保障。它不会为您提供保护。

您是否计划购买首付低于 20% 的房产？

如果是，则需要抵押贷款违约保险，通常会让抵押贷款成本增加 0.6% 至 3.85%，具体取决于借款总金额。

抵押贷款违约保险使您能够购买最低首付为 5%（多单元住宅为 10%）的房产，而利息与普通抵押贷款相差无几。

抵押贷款违约保险的主要提供商包括 Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC)、Genworth Canada 和 Canada Guaranty Mortgage Insurance Company。



研究政府计划

联邦政府制定有援助计划来帮助购房者。
研究政府计划要求以查看您是否有资格。

首次购房者的税收抵免

符合资格的房屋可获得 5,000 加币不可退款的所得税抵免。提供高达 750 加币的税款减免以帮助首次购房者降低购买成本。有关更多信息，请查看加拿大税务局 (CRA) 网站：www.cra-arc.gc.ca。

购房者计划

由首次购房者从注册退休储蓄计划 (RRSP) 中一次性提取 25,000 加币以帮助购买或建造的房屋。通常，您必须在 15 年内还清从 RRSP 提取的款项。有关更多详情，请查看 CRA 的网站：www.cra-arc.gc.ca。

CMHC 绿色家园计划

当您使用 CMHC 承保的融资来购买或建造节能房屋或进行节能翻修，则您可能有资格获得抵押贷款违约保险的 10% 保费退还，对于较长清偿期也可获得保费退还（如适用）。请查看 CMHC 的网站以了解更多信息：www.cmhc.ca。

政府计划会随着时间而
改变。有关最新消息，请
参阅加拿大政府官方服务的
网站：www.servicecanada.gc.ca。



找到房屋

找到完美的房屋会是一个漫长的过程。您的 REALTOR® 将帮助确定适合您的房屋类型，并且会持续探索邻近地区符合您需求的新房源。

请查阅 www.howrealtorshelp.ca，以了解您的 REALTOR® 如何让您的房屋购买过程变得更轻松!

您想要居住在哪里？

- 是市中心、靠近郊区还是郊区？
- 您是否时常需要在两地之间往返？
您是否需要乘搭公交？您的交通费用预算是多少？
- 附近是否有学校？您的孩子怎样去上学？

您更喜欢哪种类型的房子？

- 一个家庭的独立式住宅。
- 与另一栋房屋连在一起的半独立式住宅。
- 包含两个单户的复式住宅。
- 拥有几个单位的排屋。
- 其他类型的镇屋、公寓或合作公寓。

产权类型是什么？

永久产权

您拥有土地和房屋，并对房屋内部和外部的所有东西负责。

共管公寓产权

您拥有单位的所有权并共享共用空间的所有权。公寓业主管理委员会负责建筑物和共同室内元素（例如过道、电梯、停车场和宅地）的维修。您向公寓业主管理委员会支付月费以涵盖维护费用。该费用不一，通常会包含水电气使用费、电视服务费和税费。您可能还需购买或租赁停车位。

共管公寓通常对于噪声、公共区域的使用和单位内改建有着严格的规定。请在报盘之前先了解公寓的规则条例。

合作公寓

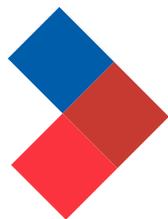
与共管公寓类似，但您不拥有单位所有权，而是在整座建筑物中拥有自己的股份或与其他住户共同持有产权。合作住户通过月费来支付管理及维修费，并且受到业主管理委员会的规则和条例的制约。

请注意，如果您决定出售您的股份，业主管理委员会有权拒绝潜在买家。请在报盘之前先阅读合作公寓规则条例。

请查阅

www.REALTOR.ca

以查看各种不同房屋和住房类型的个性化房源清单。



报盘

在看了许多不同的房屋之后，您最后找到一个值得报盘的房屋！下一步要做什么？

什么是报盘？

报盘是一份购买房屋的正式法律协议，一旦被卖方接受即具有法律约束力。购买房屋的报盘可根据财政或验房等因素设定条件。如果有任何条件不符合，即使卖方已经接受报盘，您也可更改或取消报盘。

您是否已准备好钱？

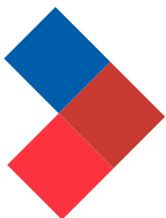
在报盘时需要缴纳预付金。具体金额根据房屋的买家和市场情况而变化。

您是否有最新的身份证明？

联邦犯罪所得（洗黑钱）和恐怖主义融资法案 (PCMLTFA) 要求 REALTORS® 确定涉及购买和出售不动产的客户的身分。REALTORS® 需要记录您的姓名、地址、出生日期和职业以便归档，这些记录将保存至少五年。他们需要查验有效的身份证件。

加拿大财政报告分析中心 (FINTRAC) 在其网站上提供了有关该法案的更多信息：www.fintrac-canafe.gc.ca。





手续费和相关费用

房地产买卖手续费是与购买房屋相关的法律、行政和垫付费用。了解这些费用将帮助您更准确地做预算。请记住，这些是超出房屋价格的额外费用。

您需要缴纳多少土地转让税？

土地转让税是您在购买房地产时在您所在省征收的一次性税费。该税费基于房地产买家的百分比来征收，各个省的税费不一样。有些自治市也会收取额外土地转让税（例如，多伦多）。

您是否为相关法律费用做了预算？

法律费用包括律师费，在魁北克省还包括公证费用。这些费用包括：

- 审查报盘的条款
- 对房产执行产权调查
- 登记新产权
- 获取相关文档，例如房产留置权的调查报告和证据。

- 检查税费调整表、水电气使用费账单以及卖方在完成交易日之前已经预付的其他费用

您是否需要做专业验房？

验房师会评估房产的状况，并且可以告诉您房屋是否有损坏、是否需要改建或是否有不安全的地方。他们可能还能够确定哪些地方在过去出过问题，例如地下室漏水或白蚁危害。

是否还有其他费用？

- 在交易完成日和首次抵押贷款还款日之间的利息调整
- 新房屋或经过广泛翻修的房屋的消费税 GST/HST

- 产权保险费涵盖与产权欺诈、地界问题、产权问题以及房屋所有权质疑相关的损失
- 水电气使用安装、互联网和电话服务设备所引致的服务费
- 物业估价费
- 搬迁费
- 如果您在搬入新家之前必须先离开现有住宅，则还必须缴纳储藏仓库费
- 家具和家居用品
- 房地产中介佣金

当您抵达您的目的地时，是时候尽情地享受您的新家了！



Financial Consumer
Agency of Canada

Agence de la consommation
en matière financière du Canada

商标 REALTOR®、REALTOR® 和 REALTOR® 徽标由 Canadian Real Estate Association (CREA) 控制并用于识别 CREA 的房地产专业人员