

在加拿大初次购房

新移民指南





一个称得上家园的居所，一个属于自己的居所。

您已选择加拿大作为您的新家园，现在您正在寻找一个自己的居所吧。购房是令人兴奋的经历。这可能会为您带来收益，但也是个颇具挑战的任务。作为加拿大全国性住房机构，加拿大按揭和住房公司（CMHC）在过去60多年里一直帮助加拿大人，包括像您这样的新移民，协助他们购买众多高质量物超所值的房产。

本指南为您提供所需的信息，从而让您可以更轻松地做出购房决定。

您的购房预算是多少？

在您开始找寻房源前，先明确自己的购房预算是重要的。而且您也要事先计划一下与购房相关的其他费用。除了购买房产的费用之外，其他主要费用包括供暖、物业税、以及所需的房屋维护和修缮费用。贷款机构和按揭贷款经纪人是购房金融专家，他们可以帮助您一起确定您的购房预算。

欲了解这方面的更多信息，请参见本指南房屋金融贷款里的购房前获得预先批准。

如果您希望自己来计算购房预算，我们在网上提供计算器和工作表，帮助您确定最高房价以及相关每月支出。请访问www.cmhc.ca，在搜索框里面输入“mortgage calculator”（按揭计算器）或“financially ready”（财务准备）。

适合您的房产

在您开始寻找房源前，应明确您对所寻找房屋的具体要求。您要考虑您现有的、以及未来可能的需求。

- **面积要求：**您需要多个居室、一个以上的卫生间或一个车库吗？
- **特殊功能：**您需要空调、储存或业余爱好空间、壁炉或游泳池吗？您的家庭成员是否有特殊需求？
- **生活方式和生活阶段：**您计划要孩子吗？您是否有很快要搬出去的青少年子女？您是否马上就要退休了？
- **环境：**您希望居住在城市、郊区还是乡村呢？
- **工作：**您是否愿意每天早晨长途通勤？
- **学校：**您的孩子将在哪里上学，以及他们怎么去上学？
- **业余爱好：**您需要可以散步的社区吗？要带孩子们去公园或室内休闲设施吗？
- **家庭和朋友：**居住在他们的附近有多重要？
- **文化：**您希望房屋靠近礼拜场所或文化社区中心吗？

请咨询加拿大按揭和住房公司（CMHC）了解更多信息。CMHC提供工作表和清单来帮助您理清这些问题。请访问www.cmhc.ca，在搜索框里输入“home hunting”（搜寻房源）或“home feature”（房屋功能）。

加拿大按揭和住房公司（CMHC）是加拿大政府的全国性住房机构。我们帮助加拿大人购买价廉、适用的住房。CMHC是您在加拿大值得信赖的住房信息和咨询建议之源。

房产代理人可帮忙

除非要购买新屋（参见本指南以下新屋部分），大部分购房者通过房产代理人来帮助他们选择房产和处理购房手续。房产代理人首先会了解您的要求，带您看合适的房源，并代表您协商房价，帮助您达成最佳的交易。他们也会为您提供参考房产的历史成交价格 and 周边街区的信息，并安排验房。房产代理人佣金通常由卖房人支付。





寻找一名房产代理人

询问您的贷款机构或按揭贷款经纪人、朋友和亲戚，看他们是否可以推荐一名房产代理人。查看房产标牌，寻找您所选社区的房产代理人名字并把他们记下来。您也可以访问房地产信息服务（MLS）的网站 www.mls.ca。这个网站收录加拿大房产代理人及成千上万的房源信息。

新屋

如果您需要的是从没有居住过的新屋，您有两个选择：购买新开发的房产或与建造商签订合同以便根据您的特定要求建造房屋。

如何寻找建造商

- 查询电话号码本，参观新开发的样板房，以及询问朋友、亲戚和同事。
- 要求房产建造商提供证明人的信息（reference）并咨询其他购房人。参观这家公司已经建造完成的其他房产开发项目。
- 核查这个区域的新屋质量担保协议（New Home Warranty program in the area）。
- 询问建造商或承包商他们是否是当地房屋建造商协会会员单位，或询问其省执照号码。
- 确保准确地列出房价里所包含的项目，以及不包括在房价内的项目，例如铺好的车道、树木和壁炉。

如欲从CMHC获得这方面更多的信息，请访问 www.cmhc.ca，在搜索框里输入“selecting a new home builder”（选择新屋建造商）。

做您的调查研究

尽可能多地了解您想要买的住房是重要的。研究帮助您买房的人和组织也是重要的，包括您的：房产代理人、贷款机构（银行，信托公司，信用合作社或者其他为您提供购房贷款的金融机构）、按揭贷款经纪人、律师或公证员，或者您的验房师。

向他们索取证明人的信息。给他们以前的客户打电话。询问他们的资格：他们是行业协会的会员吗？问他们如何帮助解决您的特别需求。他们说您的母语吗？

切记，您的信息越多，您准备的越好。



寻找房源的提示

- 告诉朋友、亲戚和同事，您正在找房子。您可能会打听到一些待售房屋的信息。
- 查看报纸上的新屋部分，或者浏览报摊、便利店和其他零售商店的房产杂志。
- 浏览房产网站。例如www.mls.ca，网站上刊列了大量房屋信息和照片。
- 在您感兴趣的街区驾车查看，寻找“出售”（For Sale）标志，或者探访新地产开发区（正在修建新屋的地区）。

房屋类型

加拿大房屋具有不同类型，大小各异，当然房价也是有所差异的。

共管式物业

共管式物业（Condominiums或condos）是指一种所有权类型，而不是房屋结构类型。最常见的共管式物业是在多单元建筑里。这些建筑可能有多个单元，或高层建筑。这一概念是您拥有物业中的单元，但是并不拥有建筑的其余部分或土地。您每月向共管式物业公司支付费用，由他们负责处理所需的维护和修缮。共管式物业常常受到首次置业者的青睐，因为其价格通常不是很贵。

如欲从CMHC获得这方面更多信息，请访问 www.cmhc.ca，并在搜索框里输入“condominium buyer's guide”（共管式物业购房者指南）。

镇屋 (Townhouse)

镇屋是与其他屋子侧面相连的联排房屋。每个单元有自己的外部入口，但是与其相邻的单元共用一面墙。

半独立屋 (Semi-detached)

半独立屋拥有独立的土地和独立的入口，但与其相邻的单元共用一面墙，有时会共用停车位。房屋拥有人对自己一侧的不动产负责。

独立屋 (Single/Detached)

独立屋是独栋建筑。您拥有土地和房屋。因为您自己负责所有的相关费用，一般来讲这是最昂贵的房产类型。其优势在于您拥有更多的空间和支配权。

双独立单元/三独立单元 (Duplex/Triplex)

双独立单元/三独立单元看似像一个独立屋，但是已经改建成了多个单元。人们通常拥有整个房产，再把多余的单元租出去。许多购房人将其视为从所拥有房产直接获得收入的机会。

出价 (MAKING THE OFFER)

当您已经找到了符合自己的购房预算、生活方式和整个家庭的住房时，就该正式“出价”（Offer to Purchase）了。如果您使用房产代理人的服务，他或她将帮助您准备出价。如果没有通过房产代理人的话，您可以在律师的帮助下准备这个文件（在魁北克省通过公证员）。

另外可以通过律师或公证员的服务来查询房屋产权（title，不动产所有权）状况并起草所有最终文件。如果您的购房出价被接受，您可能需要不动产过户的法律协助。

准备好协商价格。通常的协商过程是您提出报价，对方还价，然后您再次修改报价，一直到最终出价被接受。整个过程就像坐过山车，充满了刺激，但也可能让人感觉压力很大。这是您和卖房人之间达成交易的必经阶段。

您的购房出价应该包括：

- 报出的购房价格。
- 首付金额。
- 您可能想把一些额外的项目包括在购房价格里面（也叫动产 (chattels)，例如窗帘、冰箱、炉子、洗衣机和干衣机。
- 交割日（The closing day，您开始拥有房屋产权的日期）——通常为协议生效日期起的30到60天。
- 不动产土地勘探（a current land survey of the property）的要求。
- 购房出价失效日期。
- 购房报价的其他先决条件，包括“按揭贷款”批准和“验房”。

如欲了解这方面的更多信息，请参见本指南的验房部分。

房屋金融贷款

大部分购房者通过向贷款机构（银行、信用合作社、大众银行（caisses populaire）、退休基金（pension funds）和保险公司）来贷款，从而为购房提供融资。这种贷款被称为按揭贷款，通常需要您在一段期限内定期偿还，通常为25年到35年（请参见以下“分期偿付期限”）。

贷款机构将对贷给您的款项收取利息。利息是借款的成本。利息将包含在您的定期还款之中。

作为新移民，贷款购房可能是困难的因为您可能还没有建立起来信用记录。请参见该指南的信用记录部分，以便找到变通的方法来证明在加拿大您能够建立起好信用。

购房前获得预先批准

与您的贷款机构或按揭贷款经纪人 (mortgage broker) 谈一下您的需要，获得预先批准，这是个明智的想法。预先批准意味着您的贷款机构承诺按照一定条款向您提供按揭贷款，这些条款包括贷款利率。贷款机构的承诺具有一定的有效期，通常为90天。预先批准并不会强制要求您必须选择此项按揭贷款。您仍可自由选择其他协议。通过这种方法，您可以精确地了解自己的购房预算。

如果您买房需要CMHC按揭贷款保险的话，您就要从认可的贷款机构获得您的购房贷款。关于银行，信托公司，信用合作社，和其他认可的金融机构的完整清单，请访问www.cmhc.ca并在搜索框里输入“approved lenders”（认可的贷款机构）。

按揭贷款经纪人

按揭贷款经纪人并不把钱贷给您；他们为您提供按揭贷款咨询建议，帮助您选择贷款机构并代表您确定最佳的按揭贷款条款。当您寻找按揭贷款经纪人的时候，请访问www.caamp.org来查询这个经纪人是否是加拿大认可按揭专业人员协会(Canadian Association of Accredited Mortgage Professionals)会员，及其是否是认可按揭专业人员(Accredited Mortgage Professional)。您也可以访问以下各省经纪人协会网站 www.mbabc.ca (英属哥伦比亚省)，www.amba.ca (阿尔伯塔省)和www.imba.ca (安大略省)来寻找按揭贷款经纪人。如果您使用房产代理人，他或她也可以为您推荐一位按揭贷款经纪人。

首付和按揭贷款保险

房屋价格减去预付的首期现金付款(称为首付款)，就是您按揭贷款的金额。如果首付款不到新屋价值的20%，您的贷款机构可能要求您购买“按揭贷款保险”(Mortgage Loan Insurance)。

除了首付比例更低之外，按揭贷款保险可以帮助您获得优惠的贷款利率，这是您通过其他方式无法协商得到的。按揭贷款保险的费用称为保费(premium)，您享受的优惠贷款利率所节省的费用一般可以弥补保费的支出。

CMHC是加拿大最好的按揭贷款保险机构之一。我们已经帮助了很多具有永久居住权的新移民们在仅支付**小额首付**的情况下购买房屋——不论他们在加拿大居住了多长时间。非永久居民也只需首付房价的10%就可以购买房屋了。

请向您的贷款机构咨询CMHC按揭贷款保险的特色及其保费，或者访问www.cmhc.ca，在搜索框里输入“mortgage loan insurance”(按揭贷款保险)。

按揭贷款保险与按揭人寿保险有所不同(Mortgage Life Insurance)，在按揭人寿保险里，如果您或您的配偶过世，保险赔付将全额清偿您的按揭贷款。

信用分数和信用记录

当您要得到按揭贷款时，信用记录和工作经历是非常重要的。遗憾的是，作为一名初到加拿大的人士，加拿大的贷款机构可能无法查询到您的信用记录。如果您想买房的话，尽早开始建立新的信用记录是重要的。跟您的银行谈。他们会帮您申请到一张信用卡并且会帮您规划建立信用记录。所有这些都会有助于您买房。

以下是有助于证明您有能力偿还贷款的一些提示：

1. 开设银行账户，并定期使用。
2. 请务必准时支付账单，包括房租、水电费、电视收视费和保险费。
3. 从您的银行申请小额贷款来证明您能按时还款。
4. 申请一个信用卡。
5. 尽可能在同一雇主处长期工作。

请了解更多有关信息。您可以付费获得您的信用分数和信用报告。请访问以下信用报告机构的网站来搞清如何获得您的信用报告：

Equifax: www.econsumer.equifax.ca/ca/main
Experian: www.experian.ca
TransUnion: www.transunion.ca

为按揭贷款保险而出具的信用记录的来源

在处理您的按揭贷款保险的申请时，CMHC将考虑其他一些因素而非传统的信用记录。比如说，CMHC会考虑为期12个月的房费或食宿费的付款情况，另加一个额外的付款证明(例如，水电或电视收视费的账单)或者为期12个月的记录的定期储蓄(例如，水电或电视收视费的账单)。如果没有的话，CMHC将考虑任何三个账单在12个月内的付款情况。这些账单包括：水电费、电视收视费、托儿费、保险费，或者记录的定期储蓄。CMHC也会考虑能显示您偿还债务能力的因素，例如您的银行记录。

让按揭贷款为您服务

您的贷款机构或经纪人会为您提供多个选择，从而协助您找到最适合您需要的按揭贷款。以下为一些常见事项：

分期偿还期限 (Amortization Period)

分期偿还期限指您选择付清按揭贷款的时间长度。按揭贷款通常分为25年、30年或35年分期偿还期限。但是偿还期限也可以短到15年。通常分期偿还期限越长，每月还款就越少。但是分期偿还期限越长，利息支出就越高。如果可能的话，可选择附加（一次性还款）还款，来减少总利息费用。

还款时间表 (Payment Schedule)

您可以选择每月还款一次、每月还款两次、每两周还款一次或者每周还款一次。您还可以选择提高还款速度。通常，这意味着每年多还一个月的还款金额。

贷款利率类型

您可以选择“固定利率”、“浮动利率”或“受保护（或定上限）浮动利率”。

固定利率在按揭期间不会变动。这种利率类型通常利率会略高一些，但是可以让您放心利息成本将保持不变。

浮动利率，您还款的利率将随着市场利率而波动。通常，这不会改变您按揭还款的总金额，但是会影响您每月付款中支付利息成本或支付按揭（本金还款）的比例。如果利率降低，您偿还按揭本金的速度更快。但是如果利率上升，还款中支付利息的部分增加，而偿还本金的部分将减少。选择浮动利率意味着您必须准备好接受一些风险和不确定性。

受保护（或设定上限）浮动利率是预先确定了最高按揭利率的一种浮动利率贷款。即使市场利率超过了预设的最高利率，您也只需支付约定的最高利率即可。



按揭期限 (Mortgage Term)

按揭期限是选择和确定选项的时间长度，这些选项包括利率等。按揭期限短的可能只有六个月或者长的可以达到五年或更长。到期后，您可以按照当时利率重新协商，选择相同或另外的选项。

“开放 (Open)”按揭或“封闭 (Closed)”按揭

开放按揭允许您在任何时候部分或全部偿还您的按揭贷款，而无需支付违约金。您也可以在任何时候重新协商按揭。开放按揭提供了更多灵活性，但是贷款利率也更高。如果您计划近期要卖出房屋或要进行大额提前还款，可加按揭是个好的选择。

封闭按揭通常利率更低，但并不提供开放按揭的灵活性。然而大部分贷款机构也允许购房者按照最大提前还款额提前还款，在额度内无需支付违约金。通常情况下，大部分人会选择限额按揭。



验房

您的购房报价已被接受，而且资金也到位了！

如本指南里的**购房报价**提到的，把房屋通过专业验房设定为您购房的先决条件是很明智的。支付一定费用（300加元或更高），验房师将仔细地检查整个房屋。当您收到验房报告时，您和您的房屋代理可以讨论房屋是否需要修缮，以及如果需要修缮的话，可能会对达成协议的房价有影响。

如欲从CMHC获得这方面更多信息，请访问 www.cmhc.ca，在搜索框里输入“hiring a home inspector”（聘用验房师）。

如果要找一名认可验房师，请访问 www.cahpi.ca，或 www.inspectionpreachat.org（在魁北克）。

交割日 (CLOSING DAY)

这是您作为房主、拿到钥匙并开始新生活的日期。通常您要到律师或公证员办公室签署最终文件。房屋代理人 和/或卖房人也可能出席。您的律师或公证员确认已经把购房款转账给了卖房人，以及卖房人为房屋预付的附加费用，例如取暖费或物业税。通常在这个时候支付律师或公证员费用。确保您最初购房预算里面包括所有的房屋交割相关费用。这些费用可能占到房价的1.5%到4%，包括律师或公证员费用和土地转让税。

CMHC 预祝您在新家兴旺发达。我们热忱为您提供全程服务。我们可以为您提供搬家服务信息，以及加拿大众多家庭所信赖的维护、修缮和改建服务的其他相关信息。

CMHC. Everything you need to open new doors.
(CMHC, 为您打造一个新家园。)

欢迎致电CMHC，号码是1-800-268-2642。
您可以获取购房相关的更多信息，包括打印的购房工作表和清单，或访问我们的网站：
www.cmhc.ca。

www.cmhc.ca

