

指南在手，开启您
终生拥有房屋的
激动人心之旅

首次买房者 工作手册



CANADA
GUARANTY

Proudly Canadian **SINCE 2010**

www.canadagaranty.ca



祝贺您！

您已经向拥有住房迈出了第一步

首次买房令人兴奋，也会让人感到很大压力，因为您要考虑作出人生中最重大的财务决定之一。本工作手册将帮助您了解拥有房产的财务承诺和买房流程，以便您可以自信地作出明智的决定。在分步指南中，我们将解答一些最常见的问题，并为您介绍关键的概念和资源，帮助您筹备成功拥有住房的激动人心之旅。

提示

在本工作手册末尾有一个术语表，包括详细的说明，提供额外的背景并解释可能不常见的概念。这些术语首次在工作手册中出现时，以双横线标记。您可能会发现在继续阅读之前，先查看这些术语会帮助您在遵循步骤时，会更熟悉它们的含义。

本文件中提供的信息和例子不一定涵盖适用于所述产品和服务的所有可能性、除外情况和附加条件。尽管我们尽一切努力确保提供最新且准确的信息，但并不能完全替代专业或专家的建议或意见。建议消费者在作出任何财务决定前，寻求持照的法律、抵押贷款或合格的行业专业人士（视情况而定）的具体建议、推荐、和 / 或意见。

买房之旅简介

您否是刚毕业、新婚、刚有孩子、正在转行还是刚退休？无论您处在哪个人生阶段，如果您从未买过房子，这段过程的确看起来似乎令人生畏。这很正常，虽然可能令人倍感压力，但了解过程并准备好问自己和抵押贷款专业人士正确的问题后，这也很容易克服。

许多首次买房者都是通过参加开放参观日开启他们的买房者之旅，但这可能应该留到最后再做。一旦找到了心仪的房子，成交的过程可能进展得非常快，因此，您准备好并做好“功课”就尤为重要。理想情况下，您会想在开始搜索房源前，知道您可以负担多少月供以及您将可以获得多少贷款。

阅读本工作手册是了解现在以及未来您和您的家庭的“正确”买房决策的一个很好的开始。

祝贺您迈出了这重要的一步。请到下一页继续！



怎样支付房款？

最简单的情况就是，拥有无限财务资源的人可以用他们自己的存款以 100% 全款买房。这种全款买房者会找到他们喜欢的房子，然后直接向卖家（称为私人销售）或通过 Realtor®（上市销售）提出报价。如果卖房者接受报价，则设定一个交屋日期。在交屋日期当天，法律专业人士确保卖房者得到付款，而房产转移到买房者名下。买房者和卖房者均支付相应的手续费，房屋归买房者所有。

遗憾的是，情况通常并非如此。大多数首次买房者需要财务支持（或房屋抵押贷款）。举例来说。

- John 想买一所售价为 500,000 加元的房子。
- 幸好，John 的银行账户中有 25,000 加元的存款，可以用来买房子。——这 25,000 加元称为首付。
- John 心仪的房子价值 500,000 加元，但他自己只有 25,000 加元，他需要找一个愿意借给他其余的 475,000 加元的金融机构（出借人）。——这种与房地产相关的贷款称为抵押贷款。
- 475,000 加元是 500,000 加元售价的 95%（ $475,000 \text{ 加元} / 500,000 \text{ 加元} = 95\%$ ），或者，通常被称为 95% 贷款房屋价值比 (LTV) 抵押贷款。
- 通常，可以发放抵押贷款的机构包括：银行、专营房贷的公司（仅发放房屋抵押贷款的出借人）、信用社和信托公司。这些公司根据其内部的贷款指导方针，在机构决策过程中衡量潜在的借款人。潜在的借款人有时会因这些指导方针不够灵活，还可能被要求拥有或准备额外的文书，而感到沮丧。然而，这些指导方针旨在确保借款人符合条件，可以长期保持对可负担房屋的所有权。

让借款人站在出借人的角度上考虑问题，想象他们会问一个要求借 475,000 加元的人什么问题，需要什么信息和保证，可以帮助借款人获得贷款。

抵押贷款违约保险

在加拿大，任何首付少于售价的 20% 房产需要（法律规定）购买抵押贷款违约保险（更常见的说法是“抵押贷款保险”）。该保险旨在当买房者抵押贷款违约时保护出借人。抵押贷款违约保险费将添加到抵押贷款金额中，并在抵押贷款的期限内分期偿还。这不属于预付成本。

您需要准备的文件



虽然，通常在几小时之内，借款人便可集齐帮助自己获得高达几十万加元的抵押贷款所需要的文件或“文档”。但是，在您的买房之旅中，文件收集越早开始越好。提前准备并将这些文件交给您的抵押贷款专业人士可能有助于减少买房过程中的意外情况。

就业和收入证明文件

您在买房之旅早期需要收集的一些文件包括：

T1 General	最近两年的 <u>T1 General</u> 。
评税通知书 (NOA)	最近两年的 <u>NOA</u> 。
工资单	近期的两张工资单。
工作证明 / 在职证明	您雇主的人力资源部门在过去的 30 天内开具的工作证明，概述您的职位/工资/任期，包括出借人可以对证明中的所述信息进行口头确认的联系电话。
资金历史记录	传统上，通过银行或投资结算单呈现的、您用于首付的资金的 90 天的历史记录。

有时，在买房过程早期收集这些文档可能意味着，当您找到想买的房子时，有些信息已经过时了。但是，这些文档通常可以在短时间内更新，从而在您进行买房下一步之前，满足出借人指导方针的要求。

既然您已经更好地了解了可以利用抵押贷款帮助买房，我们来看看出借人在决定放款时考虑的两个因素。在下一节中，您将了解借款人的信用概况和收入如何在出借人决策过程中发挥重要作用。

信用概况

您知道买房时，全部现金支付，从不申请信贷，实际上会在您买房时对您不利吗？许多潜在的买房者对此感到惊讶。但是，设想一下您是出借人，该如何确定没有任何持续还款历史记录的人是否有还款能力呢？

出借人与信用局合作，以获取潜在借款人的信用报告。个人信用报告不仅包括个人身份信息，还包括贷款、信用卡、信用额度和手机支付历史记录，以及未清余额、最大信用额度和最低支付额度。此外，信用报告显示借款人曾申请信贷的次数，以及是否有过任何托收或以往破产/信贷咨询。

构成信用报告的所有信息影响借款人的信用评分。了解您的信用评分是您在买房之旅中想要探索的首要问题之一。如果您的信用评分低，这可能意味着在您真正可以考虑买房前，将不得不花点时间提高您的信用等级。在本工作手册的术语表和资源章节，您将会发现关于信贷的更多信息，以及关于如何获取您自己的信用报告的信息。

什么行为会对您的信用评分产生消极影响？

可能会对您的信用概况和信用评分产生消极影响的行为包括：逾期付款（甚至是在您的信用报告正在被提取之时的逾期欠款）、有过往托收、未完结托收、近期有大量信用调查、赊账额度（也称为“赊账”）期限较短、在一笔交易中超过限额（即使是 1 加元），以及在多个交易中接近上限（信贷利用率高）。

什么事项会提高您的信用评分？

可以提高您的整体信用概况和信用评分的一些事项包括：有完善的还款历史、较低的信贷利用率、长期或多种赊账额度。

信贷利用率低

信贷利用率低向出借人证明您有节制，不一定使用所有可用的信贷额度。您的可用最大信贷额度和余额之间的差距越大，您的信用评分越高。

信用概况问题 第 1 部分	
说明	是 否 (单选)
您知道您的信用评分是多少吗？如果知道，是否为 700 或以上？ 当借贷机构设定内部贷款审批所需最低信用分数的指导方针时，700 分及以上的信用评分通常视为良好。)	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
您当前是否有至少两种以上贷款额度不少于 2,500 加元、至少两年有效期的借贷渠道？ (这个问题证明您的“信贷深度”。您的还款历史越长，您的信贷深度越强。)	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
您当前使用的贷款额度是否低于所有赊账额度的上限？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

* 如果您对第 1 部分中的任何问题的回答为“否”，我们建议您咨询抵押贷款专业人士，他们可以帮您获得信用评级，了解您的概况，并在必要时，建议您可以采取哪些步骤以建立及改善信用历史。



一些信用概况报告可以在几个月内得到极大改善；另一些则需要几年才能回到正轨。了解您目前的信用概况应该是您的首要任务。如果您对您的信用评分或整体信用概况存在任何疑问，请立即寻求抵押贷款专业人士的建议。

信用概况问题 第 2 部分	
说明	是 否 (单选)
您是否有任何欠款已被托收？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
您是否曾进入以下任何一项程序： 破产、信贷咨询、或债务重组建议？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

* 如果您对第 2 部分中的任何问题的回答为“是”，我们建议您寻求抵押贷款专业人士的建议，他们可以帮助您了解如何改善您当前的信用概况。



如果您财务困难并正在考虑申请破产、债务重组建议或信贷咨询机构的帮助，在作出这类决定前，强烈建议您除抵押贷款专业人士外，还寻求律师和/或会计的建议。进入任何这类程序均会限制您在未来几年中买房的能力，因此您应该首先确保您理解所有可用的选项和替代方案。

收入

您知道在您与抵押贷款专业人士的初次交谈中，过高估计收入可能是交易在获得批准后失败的最常见原因吗？所以，要了解什么样的收入适用于并且可以用于申请抵押贷款，是很重要的。

收入可能有很多形式。最基本的例子之一就是薪水固定的员工，工资里没有奖金或可变部分。比如说正式员工，每年赚 50,000 加元，没有奖金或加班补贴。

有些人的收入比较难界定，如工时不确定、季节性工作、100% 佣金的员工，以及为自己工作的人，即“自雇”。

通常，出借人希望看到您在行业内和您当前的雇主处有较长的工作任期。纳税和固定的收入通常是最直观的。可变部分的收入通常需要两年的历史证明。

在买房过程的早期收集您的收入证明，以及回答并与您的抵押贷款专业人士讨论下列问题是控制您在买房之旅中遇到的可预防意外的最佳方法。

收入问题 第 1 部分	
说明	是 否 (单选)
您是否已为当前雇主工作了两年以上？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
您的收入是否来自固定薪水或固定最低工时？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
您的雇主是否在您每份工资单上扣除了收入所得税？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

* 如果您对第 1 部分中的任何问题的回答为“否”，您将极有可能需要通过 T1 General (T1 所得税申报表) 和 NOA (Notification of Assessment, 评税通知书) 提供两年平均收入的证明。理想情况下，两年平均收入应来自同一雇主。但是，情况各不相同，因此建议您寻求抵押贷款专业人士的建议以讨论您的具体情况。

收入问题 第 2 部分	
说明	是 否 (单选)
您是否为季节性员工？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
在您考虑用于申请抵押贷款的收入中，是否有来自就业保险 (EI) 的部分？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
您是否为亲属工作？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
您是否在试用期内？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
您的工作是否为临时、合同、非正式或兼职工作？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
在您的收入中，是否有来自赡养费或儿童抚养费的部分？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
您是否为个体经营者或在您拥有股权的公司工作？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
在您的收入中，是否有来自非固定奖金或加班的部分？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

* 如果您对第 2 部分中的任何问题的回答为“是”，您将极有可能需要通过 T1 General 和 NOA 提供支持两年平均收入的文件。同样，情况各不相同，因此建议您寻求抵押贷款专业人士的建议以讨论您的具体情况。

收入问题 第 3 部分	
说明	是 否 (单选)
在您的收入中，是否有非应税收入 (如政府儿童福利支出、馈赠或遗产等) ？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
在您的收入中，是否有来自寄养收入的部分 ？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

* 通常，如果您对第 3 部分中的任何问题的回答为“是”，您可能可以（或不可以）将您收入中的该部分用于申请抵押贷款。但是，情况各不相同，因此建议您寻求抵押贷款专业人士的建议以讨论您的具体情况。

下一步是什么？

既然您已经大致了解了买房之旅最重要的一些方面以及您的信用概况和准确预估您的适用总收入的意义，是时候进入下一个阶段了。在您完成以下步骤后，与抵押贷款专业人士合作将帮助您确定您可能有资格获得的最大抵押付款额。您感到轻松的付款额和您最终有资格获得的付款额通常是两个截然不同的数字。

预付和持续费用预算

您可以负担多少？

以下步骤可以帮助您确定您的买房预算，以及了解长期持有它的成本。步骤 1 - 5 考虑了您的生活方式和可自由支配的个人开支。他们将帮助您确定您每月可以轻松负担多少。

- 步骤 1** 计算您的个人财务状况
- 步骤 2** 计算您的首付
- 步骤 3** 规划预付费用
- 步骤 4** 计算持有房屋的成本
- 步骤 5** 规划终生拥有房屋

让我们从查看您的个人财务情况开始。请到下一页继续！

第1步 计算您的个人财务情况

以下工作表将帮助您确定您的买房预算。

A. 每月家庭收入工作表

使用本工作表计算每月赚取的家庭收入。

每月家庭收入	
说明	金额 (加元)
每月家庭净收入 (扣除所有计划买房的人的工资减去所得税和其它扣除额后, 每月收入的总和)	加元
其他收入 (若适用)	加元
每月家庭收入总计: (计算: 累加以上所列全部收入)	加元

B. 每月家庭个人消费支出工作表

使用本工作表计算您每月的个人支出。

每月家庭个人支出	
说明	金额 (加元)
交通 (车款、保险、燃油、公共交通等)	加元
儿童护理 (日托、临时保姆等)	加元
服饰 (买房者及其家属平均每月服饰费用)	加元
债务还款 (当前每月信用卡、信贷额度、学生贷款等的还款)	加元
食品杂货 (买房者及其家属平均每月食品费用)	加元
医疗/牙医 (您的福利内不包括的平均每月医疗/牙医费用)	加元
可自由支配的支出 (电话费、网费、有线电视费、娱乐、礼物、个人护理用品等)	加元
其他费用 (支付给前配偶的赡养费 / 配偶抚养或儿童抚养费)	加元
每月家庭个人支出总计: (计算: 累加以上所列全部支出)	加元

提示

本工作表不包括租金等住房支出, 因为当考虑您新房的抵押贷款时会会计入这些数据。

C. 支出后可用资金工作表

使用本工作表确定您在支付每月支出后，剩余的钱数。

支出后可用资金	
说明	金额 (加元)
每月家庭收入总计 (根据步骤 1 A 部分的每月家庭收入工作表计算)	加元
每月家庭个人支出总计： (根据步骤 1 B 部分的每月个人支出工作表计算)	加元
支出后可用资金总计： (计算：每月家庭收入总计减去每月家庭个人支出总计)	加元

D. 存款工作表

使用本工作表计算您为购买新房存了多少钱。

存款	
说明	金额 (加元)
家庭存款 (可以用来买房的可用资金)	加元
其他存款/资金 (RRSP (Registered Retirement Savings Plan, 注册退休储蓄计划)、投资、馈赠等)	加元
存款总计： (计算：家庭存款加上其他存款/资金)	加元



步骤 2 计算您的首付

以下工作表将帮助您确定您需要在买房时预付的金额

A. 首付工作表

对于买价为 500,000 加元或以下的房子，最低首付为 5%。对于买价介于 500,000 加元和 1,000,000 加元之间的房子，最低首付为前 500,000 加元的 5% 加上剩余部分的 10%。对于买价为 1,000,000 加元或以上的房子，最低首付为 20%。在输入您的最终首付金额前，请根据您新房的买价利用表 A、表 B 或表 C 确定所需的最低首付。

买价 ≤ 500,000 加元的最低首付		
表 A	买价：	加元
	最低 5% 适用于全部买价：	5%
	最低首付金额：	加元

买价 > 500,000 加元且 < 1,000,000 加元的最低首付		
表 B	买价：	加元
	最低 5% 适用于前 500,000 加元 (500,000 加元 × 5%)：	加元
	10% 适用于剩余部分 [(买价 - 500,000 加元) × 10%]：	加元
	最低首付金额：	加元

买价 ≥ 1,000,000 加元的最低首付		
表 C	买价：	加元
	最低 20% 适用于全部买价：	20%
	最低首付金额：	加元

最终首付	
首付金额：输入您首选的首付金额，必须至少为表 A、表 B 或表 C 的计算结果。	加元

注意：您可以利用 Canada Guaranty 网站上的[抵押还款计算器](#)计算最低首付并确认抵押还款额。

提示

- RRSP: 首次买房者可以从 RRSP 存款中取出高达 35,000 加元 (夫妻为 70,000 加元) 用于首付；但是，必须在买房后的 15 年内偿还。
- 馈赠：直系亲属馈赠的钱可以用于有 1 至 4 个单元的房子首付。直系亲属包括合法的父母/子女关系、兄弟姐妹、祖父母和孙子孙女。

B. 购买房屋价格可行性工作表

本工作表可以帮助您确定您是否已经为房子的首付存了足够的钱。如果得出的金额是正数，您的财务状况与所选房子需要的首付很匹配。但是，如果为负值，也不要灰心。这可能只意味着您现在不得不考虑选择一所花费更少的房子，或者努力增加存款，之后再买您心仪的房子。

买价可行性	
说明	金额 (加元)
存款总计 (根据步骤 1 D 部分的存款工作表计算)	加元
首付金额 (步骤 2 A 部分的首付表中的输入值)	加元
买价可行性总计： (计算：存款总计减去首付金额)	加元

在下面的章节中，我们将检查与买房和持有房屋相关的一些其他财务费用，以便您可以相应地制定计划



步骤 3 规划预付费用

以下例子将帮助您考虑您将需要多少钱才能完成买房交易。

例子中的预付费用表，您在买房时应有所了解。这些费用通常称为“手续费”。即需要在完成买房之前或之后不久支付的款项。我们建议您咨询您的抵押贷款专业人士、经历过这个过程并能帮助您了解相关费用的朋友和/或亲属。

每个买房经历都是独特的，虽然这里有一份周密的清单，但它未列出完成买房交易之前可能产生的所有费用。同样，所列的费用不一定全部适用。

预付费用 例子	
说明	金额 (加元)
<u>评估/房产估价费</u> (在大多数情况下，费用大约为 150 - 500 加元。)	加元
<u>验屋费</u> (在大多数情况下，费用大约为 500 - 2,000 加元。)	加元
<u>土地转让税</u> (适用于亚伯达省和萨斯喀彻温省以外的所有省。费用大约为适用折扣后房屋价值的 0% 到其他情况的 3%。)	加元
<u>律师费用和垫付款</u> (通常称为手续费，在大多数情况下，费用大约为 700 - 2,000 加元。)	加元
<u>换锁费</u> (在大多数情况下，费用大约为 50 - 250 加元。)	加元
<u>抵押贷款违约保险费</u> (仅适用于未包含在抵押贷款中的情况下) (抵押贷款保险费可以预付或包含在贷款期限内分期偿还的抵押贷款中。)	加元
<u>搬家/保管费</u> (费用大约从 0 加元到超过 5,000 加元不等，根据搬家的距离/规模以及买房者的时间线、资源和情况而定。)	加元
<u>预付房产税</u> (在交易完成时，如果卖房者已经为交易结束后支付了房产税，则卖房者会收到一笔信贷，买房者必须预付这笔信贷金额以支付卖房者已经支付的钱款。)	加元
<u>公寓/分契房产状态/禁止反悔证明/表 B 费用</u> (本文件的名称将根据您的省份如何称呼本文件而定。费用大约为 0 - 400 加元，同样根据您居住的省份和与潜在建筑或情况相关的个人出借人要求而定。)	加元
<u>位置勘测或证明费</u> (在大多数情况下，费用大约为 100 - 400 加元，若适用。)	加元
<u>电话费、网费、有线电视连接费和/或定金费</u> (若适用。)	加元
<u>产权保险</u> (出借人通常会要求。更完整的说明，请参看术语表。费用从大约 150 加元到超过 500 加元不等，可能根据承保范围、房产规模和价值而定。)	加元
<u>公共设施转让费 — 水、电、煤气</u> (在大多数情况下，费用大约为 50 - 300 加元。)	加元
<u>其他</u>	加元
预估预付费用总计： (计算：累加以上所列全部适用支出)	加元

提示

- 首次买房者税收抵免符合条件的首次买房者可获得高达 750 加元的联邦税收减免。请注意，您必须在您买房的当年，在纳税申报单中申请抵免。欲了解关于抵免的更多信息，请点击 [这里](#) 访问加拿大税务局的网站。

步骤 4 计算持有房屋的成本

以下工作表将帮助您确定在买完房子后，您持有房屋每月的花费。

每月住房支出工作表

以下是您拥有房子之后，预期每月（重复发生）的住房支出。使用本工作表预估您的每月住房总支出总。对于现有房产，您的房地产专业人士也可能提供一些当前房主每月费用的信息来帮助您

每月住房支出	
说明	金额 (加元)
每月抵押贷款金额*	加元
<u>房产保险</u> (在大多数情况下，每月费用大约为 50 - 200 加元，受房产类型及其位置影响。)	加元
房产税 (每年费用大约为您的房屋的评估价值的 0.05% - 2%，受房产类型及其位置影响。例如，估算算法为 500,000 加元的房产 x 1% = 每年 5,000 加元房产税。每年 5,000 加元房产税/12 = 每月 416.67 加元房产税。)	加元
取暖费 (公寓和房子的取暖费估算算法为，房产平方英尺数分别乘以 0.04 和 0.06。例如，一所 2,000 平方英尺的房子，其预估的每月取暖费为 2,000 x 0.06 = 120 加元。)	加元
电费 (每月大约为 50 - 400 加元，受房产类型、大小及其位置影响。)	加元
水费 (每月大约为 25 - 150 加元，受家庭人数、房产类型及其位置影响。)	加元
报警监控 (若适用。)	加元
公寓费 (当购买公寓或联排房屋时，通常每个月需要支付管理费。这笔费用可能包括上面列出的一些费用，并会因您购买的房屋所在的建筑群的类型、寿命、规模、位置和历史有较大差异。每月费用从 150 加元到超过 700 加元不等。)	加元
其他费用：	加元
每月住房支出总计： (累加以上所列全部适用支出)	加元

*您可能希望使用本工作手册中的资源页面 (第 20 页) 提及的 [Canada Guaranty 的抵押还款计算器](#) 来计算每月抵押贷款金额和抵押贷款违约保险费。

提示

- 偿债比率 (GDS/TDS)：出借人利用毛偿债比率 (GDS) 和总偿债比率 (TDS) 来确定您是否可以获得抵押贷款。欲了解偿债比率的更多信息，请参见本工作手册第 17 页中的术语表。

房屋持有汇总表

本汇总将帮助您确认在交易完成之后，您持有房屋的轻松程度。如果得出的金额是正数，您的财务状况与所选房子很匹配。但是，如果得出的金额是负数，您可能会想考虑选择一所价格较低的房产或降低您的个人支出以重新分配资金，以便可以购买房子。

房屋持有支出	
说明	金额 (加元)
个人支出后可用资金 (根据步骤 1 C 部分的支出后可用资金工作表计算)	加元
每月住房支出总计 (根据步骤 4 中的每月住房支出工作表计算)	加元
买房后，持有房屋的支出： (计算：可用资金减去每月住房支出总计)	加元

步骤 5 规划终生拥有房屋

以下例子将帮助您考虑该为将来与住房相关的费用准备多少资金。

考虑未来的费用可以帮助您准备在您拥有房屋的过程中，可能出现的额外费用。这是与您的抵押贷款专业人士、朋友和家人讨论的另一个时机，了解与以下例子相关和其他费用。当考虑长期规划中的费用时，您可能希望咨询财务顾问关于开始储蓄计划的问题。

其他费用 例子	
说明	
空调/水处理系统	园艺工具/景观/草坪服务
电器更换/修理	热水箱更换
露天平台或天井建造/修理/拆除	加湿器/除湿机
房屋装修	油漆/墙纸
车道重新铺面	翻新/修理/升级
电气升级/改进	屋顶修理
暖气检查/保修	除雪设备
家具	窗帘

提示

如果在买房过程中的任何时间（包括条件解除后），您考虑承担新的财务承担额（即买车或承担更多消费信贷），或希望作出重大人生改变（即从事新工作），请首先咨询您的抵押贷款专业人士以了解这些决定会如何影响您的抵押贷款审批。



现在要做什么？

- 1. 问问题：**继续咨询您的朋友和家人，以了解他们的买房经历。他们可以帮您推荐可以指导您买房具体细节的专业人士。
- 2. 理解条款：**见本工作手册第 17 页中的术语表。您还可以在这里找到关于 Canada Guaranty 提供的一些产品的信息，可能会在您选择抵押贷款方案时有所帮助。
- 3. 熟悉您自己的财务状况：**继续制定预算，检查您的信用评分，并了解与买房者和持有房屋相关的费用。如果您还没有这么做，那么开始收集您的缴税证明，例如过去两年的 T1 General 和评税通知书，以及来自您当前雇主的工作证明和两份工资单。
- 4. 获得预先批准：**当是时候为买房之旅采取行动，建议您和抵押贷款专业人士谈谈如何获得预先批准。记住，预先批准可以让您更好地了解您可以得到什么，甚至可能包括在一段时间锁定抵押贷款利率；但是，这并不能保证您一旦准备好买房就会得到批准。在您接受房子的报价后，出借人和抵押贷款违约保险公司（若适用）才会对您的文件进行正式和全面的审查。此外，即使出借人批准了您的贷款和所有必要文件，在批准最终抵押贷款前，出借人和抵押贷款违约保险公司（若适用）也必须对您想买的房产进行具体审查。
- 5. 为您的新房采购：**这是乐趣真正开始的地方！开始在线研究并/或与可以帮助您找到梦想房子的房地产专业人士建立联系。

提示

虽然强烈建议买房者通过抵押贷款专业人士获得预先批准，但买房者应记住，在出借人和抵押贷款违约保险公司（若适用）审查全部文件前，包括审查购买报价和房产本身之前，自己的贷款申请并没有得到正式的批准。对于需要抵押贷款的买房者，保留融资条件尤为重要。无条件的报价会有很大风险。建议您在任何情况下，给出报价和删除任何条件前咨询您的房地产和抵押贷款专业人士。

资源

我们编制了一个有用的资源列表，以在您的买房过程中指导您。在这里，您将会发现可以帮助您打造专业团队、了解更多关于买房过程的信息以及开始寻找首个房子的网站链接。

结论

您已经看完了首次买房者工作手册，希望您更有信心继续拥有首个住房下面的步骤。通过使用本手册中谈到的工具和资源，您在通往成功和可持续拥有住房的道路上将进展得很顺利。欲了解更多关于买房过程的提示和指导，我们鼓励您联系抵押贷款专业人员。祝您好运，购房之旅愉快！

CANADA GUARANTY 的特色产品信息

节能优势计划

Canada Guaranty 节能优势计划奖励购买或翻新节能升级房屋的借款人。在节能优势项目中，符合条件的买房者可以获得高达 25% 的保费退款。

购买升级优势计划

计划对购买的房产进行升值改造的借款人现在可以将这些成本计入首笔按揭贷款中。

阶段性付款优势计划

正在建造新房或对现有房产进行重大翻新的借款人将从此项目中获益。承包商建造和自己建造的项目均有资格获得已投保的阶段性付款优势。

请咨询您的抵押贷款专业人士了解关于这些产品和 Canada Guaranty 许多其他相关产品的更多信息。

术语表

信用局

个人征信机构，研究并收集个人信贷信息，生成包括信用评级在内的信用报告，然后将这些信息提供给借贷机构，以便后者可以使用这些信息帮助进行授信决策。加拿大的两家主要信用局为 Equifax 和 TransUnion。

信用调查

在您申请新的信贷后，当金融/借贷机构提取您的信用报告时进行的调查。

信用报告

一种报告，包含个人信贷历史的详细信息，包括信用卡、贷款、抵押贷款、信用额度或手机支付等的还款记录，当前余额、最低支付额度、每笔赊账额度的上限、信用调查的数量（个人申请信贷的次数）、个人的任何托收、诸如 SIN 号码等身份信息、雇主、家庭住址、破产信息等。

信用评级

您的信用评级是根据您的信用局中反映的信息计算的。分数受到一些因素的影响，范围为 300 至 900。您的评分越高越好。出借人使用这一分数作为预测工具，以帮助确定您准时偿还贷款的可能性。当出借人决定是否发放贷款时，拥有较强的信用评级是出借人将会考虑的最重要因素之一。信用评级还可以影响贷款利率以及与贷款相关的其他条件和条款。在加拿大政府网站上的“债务和贷款”章节中可以找到关于信用评级的更多信息。

偿债比率 (GDS/TDS 比率)

当出借人决定其会借给买房者多少钱时，会使用下列支付能力标准衡量指标。咨询您的抵押贷款专业人士，以了解每一项的计算方法，以及适用于您申请的特殊情况的指导方针。

- 毛偿债比率 (GDS) 是借款人每月用以支付所有必须的住房费用（抵押贷款还款、房产税、取暖费以及 50% 的公寓费）所需金额占借款人工资的百分比。
- 总借贷还款比率 (TDS) 是借款人每月用以支付全部住房费用 (GDS) 和任何其他个人债务（包括信用卡欠债、信用额度还款和车贷等）所需金额占借款人工资的百分比。

定金

定金是买房者提出购买报价时，存在信托账户钱。在交易结束前，这笔钱由房地产代表或律师/公证人持有，在交易结束时付给卖家。

首付

首付必须最低为买价的 5%，是房价中，不能由抵押贷款提供的部分。对于买价为 500,000 加元或以下的房子，最低首付为 5%。对于买价介于 500,000 加元和 1,000,000 加元之间的房子，最低首付为前 500,000 加元的 5% 加上剩余部分的 10%。对于买价为 1,000,000 加元或以上的房子，最低首付为 20%。

买房者在获得抵押贷款前，以自己或其他合格的资金提供首付。

首次买房者税收抵免

本计划向有资格的首次买房者提供高达 750 加元的联邦税收减免。

毛收入

这是扣除所得税或其他扣除额前的个人总收入。个人年度毛收入通常可以在其最近的 NOA（评税通知书）的第 150 行找到。举个例子，试想某人只有一种收入来源（工作）。50,000 加元，假设扣除税收和扣除额后，剩 35,000 加元。他的毛收入为 50,000 加元而净收入为 35,000 加元。

买价 GST/HST

GST/HST（商品服务税/统一销售税）仅适用于新房，不适用于转售的房产。

验屋

验屋是一种专业的咨询服务，通过目测检查可观测到的特征确定房屋的状况。它关注的是房屋的功能，而不是外

观、规范或设计问题。检查通常在房地产交易过程中进行，但也可以随时进行。

土地转让税和土地登记费

根据买价，当房产所有权发生变更时收取的费用。某些首次买房者可能符合条件免除其中的一部分费用。费用将根据省份有所不同。在大多数省和地区，首次买房者可以申请土地转让税退税。欲了解有关土地转让税和如何申请首次买房者退税的更多信息，请访问您所在省政府的网站。

律师费和垫付款

这些是支付给律师起草产权证书、准备抵押贷款和进行各种调查费用和垫付款。垫付款是产生的行政费用，如登记、调查、物资等，以及 GST/HST。

抵押贷款

这是一种为购买房产提供资金的贷款。出借人向买房者提供房价一部分的贷款。买房者可以通过这笔贷款购买原本买不起的房产。作为借款的交换，买房者同意在一定时间内偿还贷款及利息，称为“分期偿还期”（通常为 25 年）。利率的设定期限几乎总是比分期偿还期短。这意味着在 25 年的分期偿还期中，买房者将有几段不同的利率期限。例如，前五年的利率可能是固定的，但这五年结束后，利率将会在下个批准的期限重新设定。

买房者定期还款，包括偿还本金部分和利息部分，直至贷款还清。出借人会登记房产的留置权作为增加安全性的措施。这意味着如果买房者在还清全部贷款前出售房产，出借人将在卖房者收到付款之前，从中收取支付剩余贷款所需的资金。这也让出借人可以在买房者不能偿还抵押贷款时，启动可能导致房产强制出售的流程。

抵押贷款违约保险金

首付低于房价 20% 的买房者必须支付一次性的保险费——视房产而定。抵押贷款违约保险根据抵押贷款金额的百分比计算，并在借款人抵押贷款违约的情况下补偿抵押贷款出借人。通常保费加到每月抵押贷款金额中，并在抵押贷款的期限内分期偿还。例如，如果房产的价值为 100,000 加元，而买房者需要大于 80,000 加元的抵押贷款来买房，根据加拿大联邦政府的法令，他将必须购买抵押贷款违约保险。

请注意，在魁北克省、安大略省，马尼托巴省和萨斯喀彻温省，抵押贷款违约保险费需要缴纳省销售税 (PST)。即使没有预付保险费，而是计入分期偿还的抵押贷款还款中，适用的 PST 也不能添加到贷款金额中，而必须在买房交易结束时支付。

评税通知书 (NOA)

这是加拿大税务局 (CRA) 在您提交某一年的税收后发给您的报表。个人报税时，可以通过会计代理，或自己填写 T1 General 表格。NOA 是由政府进行的初步评估（有时需要重新评估），用于确认纳税人是否正确填写了 T1 General。NOA 通知纳税人申报的年度仍需缴纳的税款金额（若有）、已经支付的税款金额（若有），已经获得的税收抵免和注册退休储蓄计划 (RRSP) 的供款。NOA 可能用于确认个人在当年的毛收入。

净收入

从工资总额中减去所有扣款额（如工资税和退休计划供款）后剩余的收入金额。

房产/房屋保险

一种，在房产遭受火灾或盗窃等灾害时，提供经济赔偿的保险。常见的房产保险形式包括房主保险、租客保险、地震保险和洪水保险。

房产估价/评估费

进行房产市值预估/估价（评估）时产生的费用。

大楼管理文件/禁止反悔证明/表 B（适用于公寓或分契单元）

大楼管理文件 [称为禁止反悔或表 B（卑诗省）] 是一份关于共管物业现状的报告，提供该建筑及其管理者的财务概况。

位置勘测/证明费

勘测识别土地的边界和尺寸、主要建筑物的位置和任何已登记或可见的地役权（如车道）或对房产的侵占（如邻居的栅栏）。

分契房产

分契房产以某种方式相连（如公寓或联排别墅），通常以分契所有权购买，因为它们共享一些公共区域，如屋顶、电梯、车道、花园等。公共区域必须由所有单元业主共同维护，产生的所有相关费用由业主共同承担。分契建筑通常需要业主每月支付一笔费用，以支付物业公共区域的日常维护费用。

T1 General

T1 General 是由纳税人或其会计填写的一种表格，用以申报某一年的税款。填写完毕的 T1 General 发送给加拿大税务局 (CRA)。CRA 审查 T1 General，并将确认是否填写正确。确认以 CRA 发送给纳税人的评税通知书 (NOA) 的形式给出。

产权保险

产权保险是一种保护出借人和/或房主的利益免受因房屋所有权有关的问题而遭受侵害的保险政策。保险范围包括因所有权缺陷而导致的损失。例如通行权、侵占（来自附近房产），或未支付的留置权等。

信贷账户记录

信贷账户记录是提供给信用报告机构 (Equifax 和 TransUnion) 的记录。信贷账户可能包括由金融机构或出借人报告的抵押贷款、信贷额度、信用卡或任何其他与信贷相关的项目。

资源

开启您的买房之旅

1. 通用提示和教育资源：

- 加拿大房地产协会 (CREA) 网站为买房者提供了一些资源和有用的视频。访问 CREA 网站了解更多信息：www.crea.ca/buyers-or-sellers/crea-resources/

2. 信用查询

- 为了解当出借人审查您的信用概况时的结果，您可以用很少的费用获取购买您自己的报告。访问 Equifax 的网站 www.consumer.equifax.ca/credit-product-list-ca/en_ca。或者，您也可以访问 TransUnion 的网站 <https://www.transunion.ca/>。

欲了解关于提高信用评分、更正错误和信用报告的额外信息，请访问加拿大政府网站：www.canada.ca/en/financial-consumer-agency/services/credit-reports-score.html

3. 寻找房源：

- 网站 www.REALTOR.ca (之前为 MLS.ca) 是个很好的网站，您可以在那里开始研究您喜爱的社区中的代售房屋。点击此链接将跳转至主页，您可以在那里开始您搜索房屋。

4. 计算抵押贷款还款额和抵押贷款保险费 (月供)：

- [Canada Guaranty 的抵押贷款计算器](#)帮助您确定您的抵押贷款还款额和抵押贷款违约保险费。浏览 Canada Guaranty 网站上的“计算器”章节 (在“致买房者”选项下方的菜单中) — 当使用此计算器时，在“产品”下拉菜单中选择“标准产品”。

5. 借款、债务管理和信用评分资源：

- 加拿大政府网站提供了一些资源，帮助您更好地了解如何管理债务、信用卡、抵押贷款、信用额度等。浏览债务和借款章节了解更多信息：www.canada.ca/en/services/finance/debt.html。

准备提出购买报价：打造您的专业团队

1. 寻找房地产专业人士：

- 网站 www.REALTOR.ca 还可以用于寻找您当地区域的 Realtor®。点击此链接将跳转至 Realtor® 搜索页面。

2. 寻找抵押贷款专业人士：

- www.mortgageproscan.ca/findabroker/ 网站可以帮助您寻找您附近的抵押贷款经纪人。前往您当地的银行分行、信用社或抵押贷款借贷机构，咨询合格的抵押贷款专业人士。

3. 寻找验房师：

- 在线搜索或让朋友和家人推荐您想买房的区域内的验房师。若可能，选择一位您可以相信的持证验房师，客观独立地为您提供房屋和房产主要系统和组成部件的综合分析。访问 [Canadian Association of Home and Property Inspectors website](#) (加拿大验房师协会网站) 了解更多信息。

4. 寻找房地产律师：

- 在线搜索或让朋友和家人推荐您附近或您想买的房产附近的房地产律师。询问他们的费用、推荐信以及在房地产法律方面的经验，可以帮助您确定该律师是否有资格帮助您买房。

5. 寻找房屋保险提供者：

- 在线搜索或让朋友和家人推荐房屋保险提供者。许多在线资源使您可以比较费率，让您了解您每年或每月需要支付多少钱。

注意：如果您正在阅读本工作手册的打印版，请访问 Canada Guaranty 网站 www.canadaguaranty.ca/firsttimehomebuyersworkbook 以访问有效链接。





Canada Guaranty 抵押贷款保险公司
1 Toronto Street, Suite 400, Toronto, Ontario M5C 2V6
www.canadagaranty.ca

主机号码 866.414.9109 | 全国承保中心 877.244.8422

所有抵押贷款保险均由 Canada Guaranty 抵押贷款保险公司承保。