

指南在手，開啟您  
終生擁有房屋的  
激動人心之旅

# 首次買房者 工作手冊



CANADA  
GUARANTY

*Proudly Canadian* **SINCE 2010**

[www.canadaguaranty.ca](http://www.canadaguaranty.ca)



# 祝賀您！

## 您已經向擁有住房邁出了第一步

首次買房令人興奮，但當您考慮作出人生中最重大的財務決定之一時，這也會帶來很大壓力。本工作手冊將幫助您瞭解擁有房屋的財務承諾和買房流程，以便您可以自信地作出明智的決定。在本分步指南中，我們將解答一些最常見的問題，並為您介紹關鍵的概念和資源，幫助您籌備成功擁有住房的激動人心之旅。

### 提示

在本工作手冊末尾有一個詞彙表，包括詳細的說明，以提供額外的背景知識並解釋可能不常見的概念。這些術語首次在工作手冊中出現時，會以雙橫線標記。您可能會發現在繼續閱讀之前，先查看這些術語會很有幫助，這樣您在遵循步驟時，就會熟悉他們的含義。

本文件中提供的資訊和例子不一定包括適用於所述產品和服務的所有可能性、除外責任和條款。儘管我們盡一切努力確保提供最新且準確的資訊，但其不是作為專業或專家的建議或意見而可以完全依賴的內容。建議消費者在作出任何財務決定前，尋求持照法律、抵押或有資格的行業專業人士（視情況而定）的具體建議、推薦、和 / 或意見。

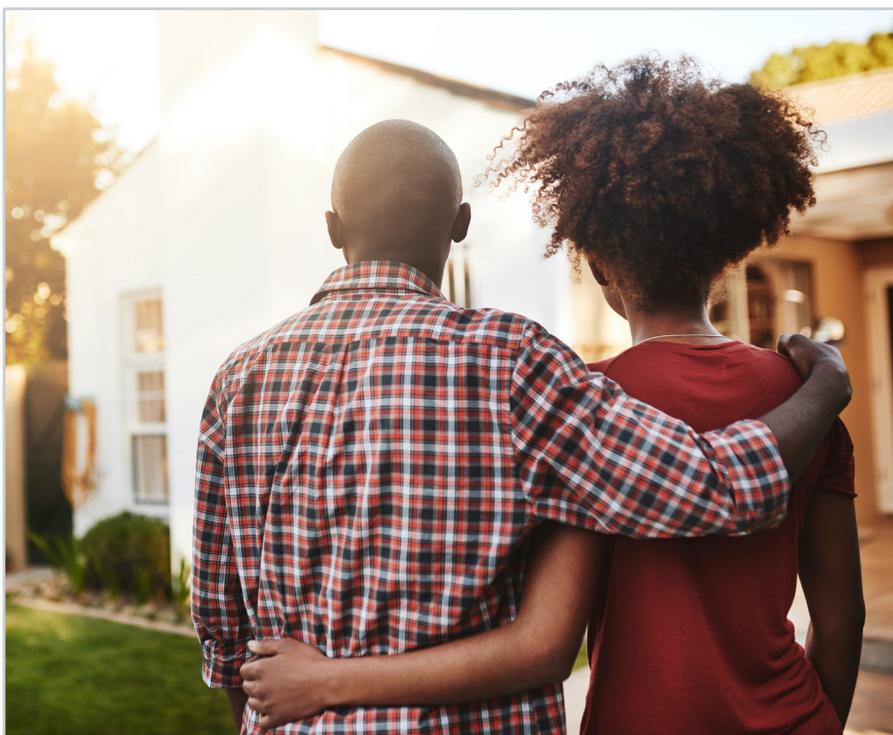
## 買房之旅簡介

您是剛畢業、剛結婚、剛有孩子、正在向新職業過渡還是剛退休？無論您處在哪個人生階段，如果您從未買過房子，這段過程的前景似乎令人畏懼。這非常正常，雖然這可能讓人覺得不舒服，但瞭解了這個過程並準備好問自己和住房抵押貸款專業人士正確的問題後，這很容易克服。

許多首次買房者都是通過參加開放參觀日開啟他們的買房之旅，但這可能應該算是最後的步驟之一。一旦找到了夢想的房子，得到它的過程可能進展得非常快，因此您要準備好並做好「功課」。理想情況下，您會想在開始搜尋前，知道您可以負擔多少以及您將可以獲得多少。

完成本工作手冊是瞭解現在以及未來您和您的家庭的「正確」買房決策的一個很棒的開始。

祝賀您採取了這個重要的步驟。繼續到下一頁開始！



## 人們是如何買房的？

最簡單的情況就是，擁有無限財務資源的人可以用他們自己的存款以 100% 全額付款買房。這種全額付款買房者會找到他們喜歡的房子，然後直接向賣家（稱為私人銷售）或通過 Realtor®（上市銷售）提出報價。如果賣房者接受報價，就會設定一個住房過戶日期。在住房過戶日期當天，法律專業人士確保賣房者得到資金，而房產轉移到買房者名下。買房者和賣房者均支付相應的手續費，房屋歸買房者所有。

但很遺憾，情況通常不是這樣的。大多數首次買房者需要融資援助（或住房抵押貸款）。以下例子進一步詳細闡述了這一點。

- John 想買一所買價為 500,000 加元的房子。
- 很慶幸，John 的銀行帳戶中有 25,000 加元的存款，可以用來買房子。  
— 這 25,000 加元稱為頭期款。
- John 夢想的房子要花費 500,000 加元，但他自己只有 25,000 加元，他需要找一個願意借給他其餘的 475,000 加元的金融機構（出借人）。  
— 這種與房地產相關的貸款稱為住房抵押貸款。
- 475,000 加元是 500,000 加元買價的 95%（475,000 加元/500,000 加元 = 95%），或者，這更常被稱為 95% 貸款價值比 (LTV) 抵押。
- 通常，可以發放住房抵押貸款的機構類型包括：銀行、單一業務的銀行（僅專注於發放住房抵押貸款的出借人）、信用局和信託公司。這些公司均有自己其獨特的指導方針，在機構決策過程中，根據這些指導方針衡量潛在的借款人。潛在的借款人有時會因這些指導方針感到沮喪，因為它們似乎不夠靈活，還可能要求借款人擁有或準備額外的文書等等。然而，這些指導方針旨在確保借款人具有有效資格，可以長期負擔房屋所有權的經濟責任。

這有助於讓借款人站在出借人的角度上思考問題，想像他們會問一個要求借 475,000 加元的人什麼問題，或者他們會需要什麼資訊和保證。

### 住房抵押貸款違約保險

在加拿大，任何以少於買價的 20% 的頭期款買的房產將需要（法律規定）購買住房抵押貸款違約保險（更常見的說法是「抵押貸款保險」）。該保險旨在當買房者住房抵押貸款違約時保護出借人。住房抵押貸款違約保險費將添加到抵押貸款金額中，並在抵押貸款的期限內分期償還。這不是預付成本。

## 您將需要的文件



雖然，通常在幾小時之內，出借人便可收集到為了幫助自己獲得上萬加元的住房抵押貸款而必須收集的文件。但是，在您的買房之旅中，越早開始收集越好。提前準備並將這些文件交給您的住房抵押貸款專業人士可能有助於減少買房過程中的意外情況。

## 就業和收入證明文件

在您的買房之旅早期需要準備的一些文件包括：

T1 General	最近兩年的 <u>T1 General</u> 。
評稅通知書 (NOA)	最近兩年的 <u>NOA</u> 。
工資單	最近兩張工資單。
工作證明 / 在職證明	您僱主的人力資源部門在過去的 30 天內開具的工作證明，概述您的職位/工資/任期，包括出借人可以對證明中的所述資訊進行口頭確認的聯繫電話。
資金歷史記錄	傳統上，通過銀行或投資結算單呈現的、您用於頭期款的資金的 90 天的歷史記錄。

有時，在買房過程早期收集這些文件可能意味著，當您找到想買的房子時，一些資訊已經過時了。但是，這些文件通常可以再次快速收集，而且在您進行買房的下一步之前，需要這些文件確保您滿足出借人的指導方針。

既然您已經更好地瞭解了您可以如何利用住房抵押貸款幫助買房，我們來看一看出借人在決定將貸款授予何人之時考慮的兩個因素。在下一節中，您將瞭解借款人的信用概況和收入如何在出借人的決策過程中發揮重要作用。

## 信用概況

您知道嗎？您買東西時若全部以現金支付，從不申請信貸，實際上會在您想買房時對您不利。許多潛在的買房者對此感到驚訝。但是，設想一下如果您是出借人，正試圖確定某個沒有任何文件證明有持續還款歷史的人是否可以還清住房抵押貸款。

出借人與信用局合作，以獲取潛在借款人的信用報告。個人信用報告不僅包括個人身份資訊，還包括貸款、信用卡、信用額度和手機支付歷史記錄，以及未結清餘額、最大信用額度和最低支付額度。此外，信用報告顯示借款人曾申請信貸的次數，以及是否有過任何債務催收或以往破產/信貸諮詢。

構成信用報告的所有資訊影響借款人的信用評分。瞭解您的信用評分似乎是您在買房之旅中想要探索的首要問題之一。如果您的信用評分低，這可能意味著在您實際開始考慮買房前，將不得不花點時間提高您的信用等級。在本工作手冊的術語表和資源章節，您將會發現關於信貸的額外資訊，以及關於如何獲取您自己的信用報告的資訊。

### 什麼事項會對您的信用評分產生負面影響？

可能會對您的信用概況和信用評分產生負面影響的行為包括：逾期付款（甚至是在您的信用報告已被提取之時的逾期付款）、有過往債務催討/收、未完結債務催收、近期有大量信用調查、貿易額度期限短、在一筆交易中超過限額（即使是一加元），以及在多個交易中接近上限（信貸利用率高）。

### 什麼事項會提高您的信用評分？

可以提高您的整體信用概況和信用評分的一些事項包括：有完善的還款歷史、較低的信貸利用率、長期或多個貿易額度。

#### 信貸利用率低

信貸利用率低向出借人證明您比較克制，不一定使用所有可用的信貸額度。您的可用最大信貸額度和您使用的額度之間的差距越大，您的信用評分越高。

信用概況問題   第 1 部分	
描述	是 否 ( 單選 )
您知道您的信用評分是多少嗎？如果知道，是否為 700 或以上？ ( 當借貸機構設定其自身關於評估住房抵押貸款資格時所需的最低信用分數的指導方針時，700 分及以上的信用評分通常視為良好。 )	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
您當前是否有至少兩個信用帳戶，每個信用額度至少 2,500 加元，開戶至少兩年以上？ ( 這個問題證明您的「信貸深度」。您的還款歷史越長，您的信貸深度越強。 )	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
您當前是否低於所有貿易額度的上限？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

\* 如果您對第 1 部分中的任何問題的回答為「否」，我們建議您諮詢住房抵押貸款專業人士，他們可以幫您獲得信用評分，瞭解您的概況，並在必要時，建議您可以採取哪些步驟以建立及改善信用歷史。



一些信用概況可以在幾個月內得到極大改善；另一些將需要幾年才能回到正軌。瞭解您目前的信用概況似乎應該是您的首要任務。如果您對您的信用評分或整體信用概況存在任何疑問，請立即尋求住房抵押貸款專業人士的建議。

信用概況問題   第 2 部分	
描述	是 否 ( 單選 )
您是否有任何債務催收？ 您是否曾進入以下任何一項程序：	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
破產、信貸諮詢、或債務重組建議書？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

\* 如果您對第 2 部分中的任何問題的回答為「是」，我們建議您尋求住房抵押貸款專業人士的建議，他們可以幫助您瞭解如何改善您當前的信用概況。



如果您在任何時候認為自己處於困難的財務狀況並正在考慮申請破產、債務重組建議書或信貸諮詢機構的幫助，在作出這類決定前，強烈建議您尋求住房抵押貸款專業人士以及律師和/或會計的建議。進入任何這類程序均會限制您在未來幾年中買房的能力，因此您應該首先確保您理解所有可用的選項和替代方案。

## 收入

您知道嗎？在您與住房抵押貸款專業人士的初始交談中，過高估計收入可能是交易在獲得批准後失敗的最常見原因。所以，要瞭解什麼樣的收入適用於並且可以用於申請住房抵押貸款。

收入可能有很多形式。最基本的例子之一就是薪水固定的員工，工資裡沒有獎金或可變部分。這可能是長期的員工，每年賺 50,000 加元，沒有潛在的獎金或加班。

一些比較困難的收入是那些沒有固定工時、季節性工作、100% 傭金的員工，以及為自己做事的人，也就是「個體經營者」。

通常，出借人希望看到您在行業內和您當前的雇主有較長的工作任期。納稅和固定的收入通常是最直觀的。任何有可變部分的收入通常需要兩年的歷史。

在買房過程的早期收集您的收入文件，以及回答並與您的住房抵押貸款專業人士討論下列問題是避免您在買房之旅中遇到的可預防意外的最佳方法。

收入問題   第 1 部分	
描述	是 否 ( 單選 )
您是否已為當前雇主工作了兩年以上？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
您的收入是否來自固定薪水或固定最低工時？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
您的雇主是否在您每份工資單上扣除了收入所得稅？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

\* 如果您對第 1 部分中的任何問題的回答為「否」，您將極有可能需要通過 T1 General ( T1 所得稅申報表 ) 和 NOA ( Notification of Assessment , 評稅通知書 ) 提供支持兩年平均收入的文件。理想情況下，兩年平均收入應來自同一雇主；但是，每種情況都是獨一無二的，因此建議您尋求住房抵押貸款專業人士的建議以討論您的具體情況。

收入問題   第 2 部分	
描述	是 否 ( 單選 )
您是否為季節性員工？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
在您考慮用於申請住房抵押貸款的收入中，是否有來自就業保險 (EI) 的部分？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
您是否為親屬工作？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
您是否在試用期內？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
您的工作是否為臨時、合同、非正式或兼職工作？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
在您的收入中，是否有來自贍養費或兒童撫養費的部分？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
您是否為個體經營者或在您擁有股權的公司工作？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
在您的收入中，是否有來自非固定獎金或加班的部分？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

\* 如果您對第 2 部分中的任何問題的回答為「是」，您將極有可能需要通過 T1 General 和 NOA 提供支持兩年平均收入的文件。同樣，每種情況都是獨一無二的，因此建議您尋求住房抵押貸款專業人士的建議以討論您的具體情況。

## 收入問題 | 第 3 部分

描述	是 否 ( 單選 )
在您的收入中，是否有非應稅收入 ( 如政府兒童福利支出、饋贈或遺產等 ) ?	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
在您的收入中，是否有來自寄養收入的部分 ?	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

\* 通常，如果您對第 3 部分中的任何問題的回答為「是」，您可能可以（或不可以）將您收入中的該部分用於申請住房抵押貸款。但是，情況各不相同，因此建議您尋求住房抵押貸款專業人士的建議以討論您的具體情況。

### 下一步是什麼？

既然您已經大致瞭解了買房之旅最重要的一些方面以及您的信用概況和準確預估您的適用總收入的意義，是時候進入下一個階段了。在您完成以下步驟後，與住房抵押貸款專業人士合作將幫助您確定您可能資格獲得的最大抵押付款額。您覺得有能力支付的金額和您最終有資格獲得的付款額通常是兩個截然不同的數字。

## 預付和持續的費用預算

### 您可以負擔多少？

以下步驟可以幫助您確定您的買房預算，以及瞭解長期持有它的花費。步驟 1 - 5 考慮了您的生活方式和可自由支配的個人開支。他們將幫助您確定您每月可以輕鬆負擔多少。

**步驟 1** 計算您的個人財務情況

**步驟 2** 計算您的頭期款

**步驟 3** 規劃預付費用

**步驟 4** 計算持有房屋的支出

**步驟 5** 規劃終生擁有房屋

讓我們從查看您的個人財務情況開始。繼續到下一頁開始！

## 第 1 步 計算您的個人財務情況

以下工作表將幫助您確定您的買房預算。

### A. 每月家庭收入工作表

使用本工作表計算每月賺取的家庭收入。

每月家庭收入	
說明	金額 ( 加元 )
每月家庭淨收入 ( 扣除所有意圖買房之人的稅和標準工資扣除額後，每月收入的總和 )	加元
其他收入 ( 若適用 )	加元
每月家庭收入總計： ( 計算：累加以上所列全部收入 )	加元

### B. 每月家庭個人支出工作表

使用本工作表計算您每月的個人支出。

每月家庭個人支出	
說明	金額 ( 加元 )
交通 ( 車輛支出、保險、燃油、公共交通等 )	加元
兒童護理 ( 日托、保姆等 )	加元
服飾 ( 買房者及其家屬平均每月服飾費用 )	加元
債務還款 ( 當前每月信用卡、信貸額度、學生貸款等的還款 )	加元
食品雜貨 ( 買房者及其家屬平均每月食品費用 )	加元
醫療/牙醫 ( 您的福利內不包括的平均每月醫療/牙醫費用 )	加元
可自由支配的支出 ( 電話費、網路費、有線電視費、娛樂、禮物、個人護理用品等 )	加元
其他費用 ( 支付給前配偶的贍養費 / 配偶撫養或兒童撫養費等 )	加元
每月家庭個人支出總計： ( 計算：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，因為當考慮您新房的住房抵押貸款時會計入這些資料。

### C. 支出後可用資金工作表

使用本工作表確定您在支付每月支出後，剩餘的資金。

支出後可用資金	
說明	金額 (加元)
每月家庭收入總計 (根據步驟 1 A 部分的每月家庭收入工作表計算)	加元
每月家庭個人支出總計： (根據步驟 1 B 部分的每月個人支出工作表計算)	加元
支出後可用資金總計： (計算：每月家庭收入總計減去每月家庭個人支出總計)	加元

### D. 存款工作表

使用本工作表計算您為購買新房存了多少錢。

存款	
說明	金額 (加元)
家庭存款 (可以用來買房的可用資金)	加元
其他存款/資金 (RRSP (Registered Retirement Savings Plan, 註冊退休儲蓄計畫)、投資、饋贈等)	加元
存款總計： (計算：家庭存款加上其他存款/資金)	加元



## 步驟 2 計算您的頭期款

以下工作表將幫助您確定您需要在買房時預付的金額

### A. 頭期款工作表

對於買價為 500,000 加元或以下的房子，最低頭期款為 5%。對於買價介於 500,000 加元和 1,000,000 加元之間的房子，最低頭期款為前 500,000 加元的 5% 加上剩餘部分的 10%。對於買價為 1,000,000 加元或以上的房子，最低頭期款為 20%。在輸入您的最終頭期款金額前，請根據您新房的買價利用表 A、表 B 或表 C 確定所需的最低頭期款。

買價 ≤ 500,000 加元的最低頭期款		
表 A	買價：	加元
	最低 5% 適用於全部買價：	5%
	最低頭期款金額：	加元

買價 > 500,000 加元且 < 1,000,000 加元的最低頭期款		
表 B	買價：	加元
	最低 5% 適用於前 500,000 加元 ( 500,000 加元 × 5% )：	加元
	10% 適用於剩餘部分 [ ( 買價 - 500,000 加元 ) × 10% ]：	加元
	最低頭期款金額：	加元

買價 ≥ 1,000,000 加元的最低頭期款		
表 C	買價：	加元
	最低 20% 適用於全部買價：	20%
	最低頭期款金額：	加元

最終頭期款	
頭期款金額：輸入您想要的頭期款金額，必須至少為表 A、表 B 或表 C 的計算值。	加元

注意：您可以利用 Canada Guaranty 網站上的[抵押還款計算器](#)計算最低頭期款並確認抵押還款額。

### 提示

- RRSP: 首次買房者可以從 RRSP 存款中取出高達 35,000 加元 ( 夫妻為 70,000 加元 ) 用於頭期款；但是，必須在買房後的 15 年內償還。
- 饋贈：直系親屬饋贈的錢可以用於有 1 至 4 個單元的房子的頭期款。直系親屬包括合法的父母/子女關係、兄弟姐妹、祖父母和孫子孫女。

## B. 買價可行性工作表

本工作表可以幫助您確定您是否已經為想買的房子存了足夠的錢。如果得出的金額是正數，您的財務狀況與所選房子需要的頭期款很匹配。但是，如果為負值，也不要灰心。這可能只意味著您現在不得不考慮選擇一間花費更少的房子，或者努力增加存款，之後再買您夢想的房子。

買價可行性	
說明	金額 ( 加元 )
存款總計 ( 根據步驟 1 D 部分的存款工作表計算 )	加元
頭期款金額 ( 步驟 2 A 部分的頭期款表中的輸入值 )	加元
買價可行性總計： ( 計算：存款總計 <b>減去</b> 頭期款金額 )	加元

在下面的章節中，我們將檢查與買房和持有房屋相關的一些其他財務承擔額，以便您可以相應地制定計劃



### 步驟 3 規劃預付費用

以下例子將幫助您考慮您將需要多少錢才能完成買房。

下表包括常見預付費用例子，您應該在買房時有所瞭解。這些費用通常稱為「買房過戶費」。您將需要在完成買房之前或不久之後支付每筆適用款項。我們建議您諮詢您的住房抵押貸款專業人士、經歷過這個過程並能幫助您瞭解相關費用的朋友和/或親屬。

每個買房經歷都是獨特的，雖然這裡有一份周密的清單，但它未列出買成新家之前可能產生的所有費用。同樣，所列的費用不一定全部適用。

預付費用   例子	
說明	金額 (加元)
<u>評估/房產估價費</u> (在大多數情況下，費用大約為 150 - 500 加元。)	加元
<u>房屋檢查費</u> (在大多數情況下，費用大約為 500 - 2,000 加元。)	加元
<u>土地轉讓稅</u> (適用於亞伯達省和薩斯喀徹溫省以外的所有省。費用大約為適用回扣後房屋價值的 0% 到其他情況下的 3%。)	加元
<u>法律費用和墊付費</u> (通常稱為手續費，在大多數情況下，費用大約為 700 - 2,000 加元。)	加元
換鎖費 (在大多數情況下，費用大約為 50 - 250 加元。)	加元
抵押貸款違約保險費 (僅在未包含進抵押貸款中的情況下) 住房抵押貸款保險費可以預付或包含在貸款期限內分期償還的住房抵押貸款中。)	加元
搬家/保管費 (費用大約從 0 加元到超過 5,000 加元不等，根據搬家的距離/大小以及買房者的時間表、資源和情況而定。)	加元
預付房產稅 (在交易完成時，如果賣房者已經在交易結束日前預付了以後的房產稅，買房者必須支付這筆金額給賣房者。)	加元
<u>公寓/分契房產狀態/禁止反悔證明/表 B 費用</u> (本文件的名稱將根據您的省份如何稱呼本文件而定。費用大約為 0 - 400 加元，同樣根據您居住的省份和與所購買建築或情況相關的相應出借人要求而定。)	加元
<u>位置勘測或證明費</u> (在大多數情況下，費用大約為 100 - 400 加元，若適用。)	加元
電話費、網路費、有線電視連接費和/或 <u>押金費</u> (若適用。)	加元
<u>產權保險</u> (出借人通常會要求。更完整的說明，請查看術語表。費用從大約 150 加元到超過 500 加元不等，可能根據承包範圍、房產大小和價值而定。)	加元
公共設施轉讓費 — 水、電、煤氣 (在大多數情況下，費用大約為 50 - 300 加元。)	加元
其他	加元
預估預付費用總計： (計算：累加以上所列全部適用支出)	加元

#### 提示

- 首次買房者稅收抵免可以為有資格的首次買房者提供高達 750 加元的聯邦稅收減免。請注意，您必須在您的買房當年，在納稅申報單中申請抵免。欲瞭解關於抵免的更多資訊，請點擊[這裡](#)瀏覽加拿大稅務局的網站。

## 步驟 4 計算持有房屋的支出

以下工作表將幫助您確定在買完房子後，您持有房屋每月需要多少錢。

### 每月住房支出工作表

以下是您擁有房子之後，預期的每月（重複發生）住房支出。使用本工作表預估您的每月總計住房支出。對於現有房產，您的房地產專業人士將通過提供關於當前房主每月費用的一些資訊來幫助您

每月住房支出	
說明	金額 (加元)
每月住房抵押貸款金額*	加元
房產保險 (在大多數情況下，每月費用大約為 50 - 200 加元，受房產類型及其位置影響。)	加元
房產稅 (每年費用大約為您的房屋的評估價值的 0.05% - 2%，受房產類型及其位置影響。例如，預估計算為 500,000 加元的房產 $\times$ 1% = 每年 5,000 加元房產稅。每年 5,000 加元房產稅/12 = 每月 416.67 加元房產稅。)	加元
取暖費 (公寓和房子的取暖費預估計算方法為，房產平方英尺數分別乘以 0.04 和 0.06。例如，一所 2,000 平方英尺的房子，其預估的每月取暖費為 $2,000 \times 0.06 = 120$ 加元。)	加元
電費 (每月大約為 50 - 400 加元，受房產類型和大小及其位置影響。)	加元
水費 (每月大約為 25 - 150 加元，受家庭人數、房產類型及其位置影響。)	加元
報警監控 (若適用。)	加元
公寓費 (當購買公寓或聯排房屋時，通常每個月需要支付分契費。這筆費用可能包括上面列出的一些費用，並會因您購買的房屋所在的建築群的類型、壽命、大小、位置和歷史而差異顯著。每月費用從 150 加元到超過 700 加元不等。)	加元
其他費用：	加元
每月住房支出總計： (累加以上所列全部適用支出)	加元

\*您可能希望使用本工作手冊中的資源頁面 (第 20 頁) 提及的 [Canada Guaranty 的抵押還款計算器](#) 來計算您的預估每月抵押貸款金額和住房抵押貸款違約保險費。

### 提示

- 償債比率 (GDS/TDS)：出借人利用毛借貸還款比率 (GDS) 和總借貸還款比率 (TDS) 之間的比率來確定您是否可以獲得住房抵押貸款。欲瞭解償債比率的更多資訊，請參見本工作手冊第 17 頁中的術語表。

## 房屋持有匯總表

本匯總將幫助您確認在買完房子之後，您持有房屋的容易程度。如果得出的金額是正數，您的財務狀況與所選房子很匹配。但是，如果得出的金額是負數，您可能會想考慮選擇一所價格較低的房產或降低您的個人支出以重新分配資金，以便可以購買房子。

房屋持有支出	
說明	金額 (加元)
個人支出後可用資金 (根據步驟 1 C 部分的支出後可用資金工作表計算)	加元
每月住房支出總計 (根據步驟 4 中的每月住房支出工作表計算)	加元
買房後，持有房屋的支出： (計算：可用資金減去每月住房支出總計)	加元

## 步驟 5 規劃終生擁有房屋

以下例子將幫助您考慮您可能想為將來與住房相關的費用留出多少錢。

考慮未來的費用可以幫助您準備在您擁有房屋的過程中，應付可能出現的額外費用。這是與您的住房抵押貸款專業人士、朋友和家人討論的另一個時機，瞭解與以下例子相關和可能沒列出的其他事項的財務承擔額。當考慮長期規劃中的費用時，您可能希望諮詢財務顧問關於開始儲蓄計畫的問題。

其他費用   例子	
說明	
空調/水處理系統	園藝工具/景觀/草坪服務
電器更換/修理	熱水箱更換
露天平臺或天井建造/修理/拆除	加濕器/除濕機
房屋裝修	油漆/壁紙
車道重新鋪面	翻新/修理/升級
電氣升級/改進	屋頂修理
暖氣檢查/保修	除雪設備
傢俱	窗簾

### 提示

如果在買房過程中的任何時間（包括條件解除後），您考慮承擔新的財務承擔額（即買車或承擔更多消費信貸），或希望作出重大人生改變（即從事新工作），請首先諮詢您的住房抵押貸款專業人士以瞭解這些決定會如何影響您的住房抵押貸款審批。



## 現在要做什麼？

- 1. 問問題：**繼續諮詢您的朋友和家人，以瞭解他們的買房經歷。他們可以幫您介紹可以教您買房具體細節的專業人士。
- 2. 理解條款：**參見本工作手冊第 17 頁中的術語表。您還可以在這裡找到關於 Canada Guaranty 提供的一些產品的資訊，可能在您考慮住房抵押貸款選擇方案時有所幫助。
- 3. 熟悉您自己的財務狀況：**繼續制定預算、檢查您的信用評分、並瞭解與買房和持有房屋相關的費用。如果您還沒有這麼做，那麼開始收集您的繳稅證明，例如過去兩年的 T1 General 和評稅通知書，以及來自您當前雇主的工作證明和兩份工資單。
- 4. 獲得預先批准：**當是時候在買房之旅中前進時，和住房抵押貸款專業人士談談如何獲得預先批准。記住，預先批准可以讓您更好地瞭解您可以得到什麼，而且可能允許您有權在一段時間內選擇設定的抵押貸款利率；但是，這並不能保證您一旦準備好買房就會得到批准。在您接受房子的報價後，出借人和住房抵押貸款違約保險公司（若適用）才會對您的文件進行正式和全面的審查。此外，即使出借人批准了您的信貸和所有必要文件，在批准最終住房抵押貸款前，出借人和住房抵押貸款違約保險公司（若適用）也必須對您想買的房產進行具體審查。
- 5. 看房買房：**這是樂趣真正開始的地方！開始網上研究並/或與可以幫助您找到夢想房子的房地產專業人士建立聯繫。

### 提示

雖然強烈建議買房者通過抵押貸款專業人士獲得預先批准，但買房者應記住，在出借人和住房抵押貸款違約保險公司（若適用）審查全部文件前，自己並沒有得到真正的資金批准。這包括購買報價和房產本身。具備融資條件十分重要。無條件的報價會有很大風險，特別是對於需要住房抵押貸款的買房者。始終建議您在給出報價和去除任何條件前諮詢您的房地產和住房抵押貸款專業人士。

## 資源

我們編制了一個有用的資源列表，以在您的買房過程中指導您。在這裡，您將會發現可以幫助您打造專業團隊、瞭解更多關於買房過程的資訊以及開始尋找首個房子的網站鏈接。

## 結論

您已經看完了首次買房者工作手冊，希望您對擁有首個房屋接下來的步驟更有信心。通過使用本手冊中概述的工具和資源，您在通往成功和持續擁有住房的道路上會進展得很順利。欲瞭解更多關於買房過程的提示和指導，我們鼓勵您聯繫住房抵押貸款專業人員。祝您好運，旅途愉快！

## CANADA GUARANTY 的特色產品資訊

### 節能專案

Canada Guaranty 節能優惠專案獎勵通過節能升級購買或翻新房屋的借款人。在節能優惠專案中，合格的買房者可以有資格獲得高達 25% 的部分保費退款。

### 購買升級優惠

意圖對房產進行附加價值提升的買房借款人現在可以將這些成本計入首筆抵押貸款中。

### 階段性付款優惠

正在建造新房或對現有房產進行重大翻新的借款人將從此專案中獲益。承包商建造和自己建造的專案均有資格獲得已投保的階段性付款優惠。

請諮詢您的住房抵押貸款專業人士瞭解關於這些產品和 Canada Guaranty 許多其他產品的更多資訊。

## 術語表

### 信用局

一種機構，研究並收集個人信貸資訊，生成包括信用評分在內的信用報告，然後將這些資訊提供給借貸機構，以便後者可以使用這些資訊幫助進行授信決策。加拿大的兩家主要信用局為 Equifax 和 TransUnion。

### 信用調查

在您申請新的信貸後，在金融/借貸機構提取您的信用報告時進行的調查。

### 信用報告

一種報告，包含個人信貸歷史的詳細資訊，包括信用卡、貸款、住房抵押貸款、信用額度或手機支付等的還款記錄、當前餘額、最低支付額度、每個貿易額度的上限、信用調查的數量（個人申請信貸的次數）、個人的任何債務催收、諸如 SIN 號碼等身份資訊、雇主、家庭住址、破產資訊等。

### 信用評分

您的信用評分是根據您的信用局中反映的資訊計算的。分數受到一些因素的影響，範圍為 300 至 900。您的評分越高越好。出借人使用這一分數作為預測工具，以幫助確定您準時償還貸款的可能性。當出借人決定是否發放貸款時，擁有較強的信貸評分是出借人將會考慮的最重要因素之一。信用評分還可以影響貸款利率以及與貸款相關的其他條件和條款。在加拿大政府網站上的「債務和貸款」章節中可以找到關於信用評分的更多資訊。

### 償債比率 (GDS/TDS 比率)

當出借人決定其會借給買房者多少錢時，會使用下列支付能力標準衡量指標。諮詢您的住房抵押貸款專業人士，以瞭解每一項的計算方法，以及適用於您的獨特申請情況的指導方針。

- 毛借貸還款比率 (GDS) 是借用人用以支付每月所有必需住房費用（住房抵押貸款還款、房產稅、取暖費以及 50% 的公寓費）所需金額占借用人收入的百分比。
- 總借貸還款比率 (TDS) 是借用人用以支付全部月度住房費用 (GDS) 和任何其他個人月度債務（包括信用卡欠債、信用額度還款和車款等）所需金額占借用人收入的百分比。

### 押金

押金是買房者提出購買報價時，委託他人管理的一筆錢。在交易結束前，這筆錢由房地產代表或律師/公證人持有，在交易結束時，付給賣家。

### 頭期款

頭期款必須最低為買價的 5%，是房價中，不是住房抵押貸款提供資金的一部分。對於買價為 500,000 加元或以下的房子，最低頭期款為 5%。對於買價介於 500,000 加元和 1,000,000 加元之間的房子，最低頭期款為前 500,000 加元的 5% 加上剩餘部分的 10%。對於買價為 1,000,000 加元或以上的房子，最低頭期款為 20%。

買房者在獲得住房抵押貸款前，以自己的資源或其他合格來源提供頭期款。

### 首次買房者稅收抵免

本專案為有資格的首次買房者提供高達 750 加元的聯邦稅收減免。

### 毛收入

這是扣除稅收或其他扣除額前的個人毛收入。個人年度毛收入通常可以在其最近的 NOA（評稅通知書）的第 150 行找到。舉個例子，試想某人只有一種收入來源（工作）。設想他們領薪水，每年賺 50,000 加元，假設扣除稅收和扣除額後，他們還剩 35,000 加元。他們的毛收入為 50,000 加元而淨收入為 35,000 加元。

### 買價 GST/HST

在適用情況下，僅新房收取 GST/HST（商品服務稅/統一銷售稅），轉售的房產不收取。

### 房屋檢查

房屋檢查是一種專業的諮詢服務，根據對可及特徵的目視檢查確定房屋條件。它關注的是房屋的性能，而不是外

觀、規範或設計問題。檢查通常在房地產交易過程中進行，但也可能隨時進行。

### 土地轉讓稅和土地登記費

當房產所有權發生變更時會收取這項費用，根據買價而定。在一些情況下，可能會免除首次買房者的其中一部分費用。費用將根據省份有所不同。在大多數省和地區，首次買房者可以申請土地轉讓稅退稅。欲瞭解有關土地轉讓稅和如何申請首次買房者退稅的更多資訊，請瀏覽您的省政府網站。

### 法律費用和墊付費

這些是支付給律師起草所有權證書、準備住房抵押貸款和進行各種查尋的費用和墊付款。墊付款為產生的行政費用，如登記、查尋、物資等以及 GST/HST。

### 住房抵押貸款

這是一種用於為購買房產提供資金的貸款。出借人向買房者提供買價一部分的貸款。買房者可以通過這筆貸款購買原本買不起的房產。作為借款的交換，買房者同意在某段時間內償還貸款以及利息，稱為「分期償還期」（習慣上為 25 年）。利率的設定期間幾乎始終比分期償還期短。這意味著在 25 年的分期償還期中，買房者將有數個不同的利率期間。例如，前 5 年的利率可能是固定的，但這五年結束後，利率將會為下個批准的期間重新設定。

買房者定期還款，包括本金償還部分和利息部分，直至貸款還清。出借人會登記房產的留置權作為增加安全性的措施。這意味著如果買房者在還清全部貸款前出售房產，出借人將在賣房者從出售中收取任何收益之前，從出售中收取支付剩餘貸款所需的資金。這也允許出借人可以在買房者不能償還住房抵押貸款時，發起可能導致房產強制出售的流程。

### 住房抵押貸款違約保險費

頭期款低於房屋買價 20% 的買房者必須為每個房產支付一次性保險費。抵押貸款違約保險根據住房抵押貸款金額的百分比計算，並在借款人抵押貸款違約的情況下補償住房抵押貸款出借人。習慣上，保險費添加到每月住房抵押貸款金額中，並在住房抵押貸款的期限內分期償還。例如，如果房產的價值為 100,000 加元，而買房者需要多於 80,000 加元的住房抵押貸款來買房，則根據加拿大聯邦政府的命令，他們將需要支付住房抵押貸款違約保險費。

請注意，在魁北克省、安大略省，曼尼托巴省和薩斯喀徹溫省，住房抵押貸款違約保險費需要繳納省銷售稅 (PST)。即使沒有預付保險費，而是計入分期償還的住房抵押貸款還款中，適用的 PST 也不能添加到貸款金額中，而且必須在交易完成時支付。

### 評稅通知書 (NOA)

這是加拿大稅務局 (CRA) 在您提交某一年的稅收後發給您的聲明。當個人提交稅收時，或者通過會計進行，或者通過自己填寫 T1 General 表格進行。NOA 是由政府進行的初步評估（有時需要重新評估），用於確認確認納稅人是否正確填寫了 T1 General。NOA 通知納稅人申報的年度仍需繳納的稅款金額（若有）、已經支付的稅款金額（若有），已經獲得的稅收抵免和註冊退休儲蓄計畫 (RRSP) 的供款。NOA 可能用於確認個人在當年的毛收入。

### 淨收入

從工資總額中扣除所有扣除額（如工資稅和退休計畫供款）後的收入剩餘金額。

### 房產/房屋保險

一種針對房屋遭受火災或盜竊等的損害提供的財務保護的保險。常見的房產保險形式包括房主保險、租客保險、地震保險和洪水保險。

### 房產估價/評估費

進行房產市值預估/估價（評估）時產生的費用。

### 狀態/禁止反悔證明/表 B（適用於公寓或分契單元）

狀態證明[稱為禁止反悔或表 B（B 和 C 中）]是一份關於共管公寓現狀的報告，提供該建築及其管理者的財務概況。

### 位置勘測/證明費

勘測識別土地的邊界和測量值、主要建築物的位置和任何已登記或可見的地役權（如車道）或對房產的侵佔（如鄰居的柵欄）。

### 分契房產

分契房產以某種方式相連（如公寓或聯排別墅），通常以分契所有權購買，因為它們共用一些公共區域，如屋頂、電梯、車道、花園等。公共區域必須由所有單元業主共同維護，產生的所有相關費用由業主共同承擔。分契建築通常需要業主每月支付一筆費用，以支付物業公共區域的日常維護費用。

### T1 General

T1 General 是由納稅人或其會計填寫的一種表格，用以申報某一年的稅款。填寫完畢的 T1 General 將發送給加拿大稅務局 (CRA)。CRA 審查 T1 General，並將確認是否填寫正確。確認以 CRA 發送給納稅人的評稅通知書 (NOA) 的形式給出。

### 產權保險

產權保險是一種保險方案，保護出借人和/或房主免受對其房屋所有權的挑戰或與房屋所有權有關的問題。它提供了針對因所有權缺陷而導致關於明確所有權的爭議而產生的損失的保險。缺陷例子包括通行權、侵佔（來自附近房產），或未支付的留置權等。

### 貿易額度 (Trade Line)

貿易額度是提供給信貸報告組織（Equifax 和 TransUnion）的信貸帳戶記錄。貿易可能包括由金融機構或出借人報告的住房抵押貸款、信貸額度、信用卡或任何其他與信貸相關的專案。

## 資源

### 開啟您的買房之旅

#### 1. 通用提示和教育資源：

- 加拿大房地產協會 (CREA) 網站為買房者提供了一些資源和有用的影片。瀏覽 CREA 網站瞭解更多資訊：[www.crea.ca/buyers-or-sellers/crea-resources/](http://www.crea.ca/buyers-or-sellers/crea-resources/)

#### 2. 信用調查

- 為了瞭解當出借人審查您的信用概況時，它是什麼樣子的，您可以花一小筆錢買您自己的報告。瀏覽 Equifax 的網站 [www.consumer.equifax.ca/credit-product-list-ca/en\\_ca](http://www.consumer.equifax.ca/credit-product-list-ca/en_ca)。或者，您也可以瀏覽 TransUnion 的網站 <https://www.transunion.ca/>。

欲瞭解關於提高信用評分、更正錯誤和安排信用報告的額外資訊，瀏覽加拿大政府網站：[www.canada.ca/en/financial-consumer-agency/services/credit-reports-score.html](http://www.canada.ca/en/financial-consumer-agency/services/credit-reports-score.html)

#### 3. 研究房屋清單：

- 網站 [www.REALTOR.ca](http://www.REALTOR.ca) (之前為 MLS.ca) 是個很好的網站，您可以在那裡開始研究您喜好的社區中的上市房屋。點擊此連結將跳轉至主頁，您可以在那裡開始您的房屋搜尋。

#### 4. 計算抵押貸款還款額和住房抵押貸款保險費：

- [Canada Guaranty 的抵押還款計算器](#)幫助您確定您的住房抵押貸款還款額和住房抵押貸款違約保險費。流覽 Canada Guaranty 網站上的「計算器」章節 (在「致買房者」選項下方的功能表中) — 當使用此計算器時，在「產品」下拉式功能表中選擇「標準產品」。

#### 5. 借款、債務管理和信用評分資源：

- 加拿大政府網站提供了一些資源，幫助您更好地瞭解如何管理債務、信用卡、住房抵押貸款、信用額度等。流覽債務和借款章節以瞭解更多資訊：[www.canada.ca/en/services/finance/debt.html](http://www.canada.ca/en/services/finance/debt.html)。

### 準備提出購買報價：打造您的專業團隊

#### 1. 尋找房地產專業人士：

- 網站 [www.REALTOR.ca](http://www.REALTOR.ca) 還可以用於尋找您當地區域的 Realtor®。點擊此連結將跳轉至 Realtor® 搜尋頁面。

#### 2. 尋找住房抵押貸款專業人士：

- 網站 [www.mortgageproscan.ca/findabroker/](http://www.mortgageproscan.ca/findabroker/) 可以幫助您尋找您附近的住房抵押貸款經紀人。前往您當地的銀行分行、信用局或住房抵押貸款借貸機構，諮詢合格的住房抵押貸款專業人士。

#### 3. 尋找驗房師：

- 線上搜尋或讓朋友和家人推薦您想買房的區域內的驗房師。若可能，選擇一位您可以相信的認證驗房師，客觀獨立地為您提供房屋和房產的主要系統和組成部件的綜合分析。瀏覽 [Canadian Association of Home and Property Inspectors website](#) 瞭解更多資訊。

#### 4. 尋找房地產律師：

- 線上搜尋或讓朋友和家人推薦您附近或您想買的房產附近的房地產律師。詢問他們的費用、推薦信以及在房地產法律方面的經驗可以幫助您確定該律師是否有資格幫助您買房。

#### 5. 尋找房屋保險提供者：

- 線上搜尋或讓朋友和家人推薦房屋保險提供者。許多線上資源允許您可以比較費率，讓您瞭解您每年或每月需要支付多少錢。

注意：如果您正在閱讀本工作手冊的列印版本，請瀏覽 Canada Guaranty 網站 [www.canadaguaranty.ca/firsttimehomebuyersworkbook](http://www.canadaguaranty.ca/firsttimehomebuyersworkbook) 以瀏覽最新版本的連結。







Canada Guaranty 住房抵押貸款保險公司  
1 Toronto Street, Suite 400, Toronto, Ontario M5C 2V6  
[www.canadaguaranty.ca](http://www.canadaguaranty.ca)

主機號碼 866.414.9109 | 國家承保中心 877.244.8422

所有抵押貸款保險均由 Canada Guaranty 住房抵押貸款保險公司承保。