



亞省房地產管理委員會 亞省房地產基金會

*由于亞省房地產基金會的慷慨捐贈，才有這份指南。*

## 住房購買程序

這份小冊子能幫助你了解購買住房的程序。這裏所提供的信息不能包羅一切。如果需要更多信息，請向專家諮詢，這樣作出的決定才能最大限度地體現你的利益。

**一旦決定要買房，下一步該怎麼辦？**

### 聯系房地產專業人士

房地產專業人士持有由亞省房地產管理委員會頒發的執照，並且完成了為房地產買賣提供專業建議的教育課程。購買住房可能是人們生活中的最大投資之一。房地產專業人士能在這一程序中幫你選擇合適的房屋並談判達成滿意的購房合同。要想了解有關購買住房的更多信息，與不同的從業人員聯系，從中找出一個你想與之合作的從業人員。

### 了解你可能的選擇

從業人員必須與你討論你們之間的不同關係。這些關係包括：

- 常規代理關係
- 指定代理 關係
- 客戶身份
- 交易經紀人

從業人員還必須給你一份 *代理關係指南*，這份指南提供有關你與從業人員雙方的權力與責任的基本信息。從業人員對你應負的責任根據你選擇的代理關係而不同。選擇一個能夠滿足你的需求的代理關係，並用書面形式確定你與從業人員之間的關係。要了解各種不同的關係及 *代理關係指南* 和 *代理關係的錄像*，在 [www.reca.ca](http://www.reca.ca) 網站的“消費者工具”欄目中可以查到。

### **聯系購房按揭貸款專業人士**

購房按揭貸款經紀人是持證的專業人士，他們的工作是幫助借貸人和貸款商協調購房按揭貸款的申請程序。購房按揭貸款經紀人幫助你尋找符合你的要求的購房按揭貸款。大多數購房按揭貸款經紀人從貸款商那裏獲取佣金，因此，利用他們的服務，你不用花一分錢。他們也可能為你提貸款程序方面的建議，幫助你了解你的償付能力。

### **購房按揭貸款**

提前準備好已經認可的購房按揭貸款，向賣房人證明你是真心想買。根據已經認可的購房按揭貸款額度，你可以專心致志地找房源。

貸款商可能提供一封已經認可的信件，確認你的貸款額度及經濟條款。然而，你應該了解的是，已經認可或已經通過貸款並不能看作是貸款完全有保證。貸款商還需要看房子的評估結果，核實經濟信息，複查你的信用記錄，然後才同意給你貸款。

### **費用**

除了買房子的錢，還涉及到其它費用。買房子的錢包括按揭貸款，首付及與購房合同一起的押金。除非雙方書面同意，購房價格包括相關的 GST。你給房子出價時，要付一筆押金，作為對賣方的信用證明。這筆錢，是首付的一部分，現由賣方經濟公司代管，然後算到購房價格中去。在條件得到滿足或免除之前，如果交易不成，一般情況下，押金會退還給你。然而，這取決于你如何認真地去滿足你報價的條件。

你可以要存在經紀公司的賬戶上的押金的利息。然而，這取決于經紀公司的政策。一定要在開始時讓你的從業人員知道你有這種要求。

除了購房按揭貸款以外，還要考慮你首付能負擔多少。除非你的首付是購房價格的一定百分比，法律要求你要買購房按揭貸款保險。要融資那超過房價 80% 的部分被看作是高比率購房按揭貸款，因此要求要投保。一旦你無法支付購房按揭貸款，保險可以保護貸款商，房子會被貸款商收回。給購房按揭貸款買保險，你要花上幾千塊錢，而這筆錢通常會加到你的購房按揭貸款中去。有許多公司提供這種保險服務。要了解詳情，請諮詢購房按揭貸款經紀人。

除了購房按揭貸款和首付之外，你還需要考慮了結交易的費用，包括，如：交易和貸款的法律費用，在省土地局登記購房按揭貸款的費用，屋業稅調整，搬家費，水電氣的押金等，你也可能會考慮買戶頭保險。向律師諮詢詳細情況。

買方要知道，買賣住房可能會產生相關稅務。賣方要負責向專家（如會計師）諮詢，住房出售是否要付 GST。然而，如果你買的是新房子（要建新房或是從沒有人入住的房子），作為買方，你要負責支付 GST。要支付的 GST 額度取決于房子的價格，你可能有資格申請退還 GST。建房商可能讓買方或提出讓買方把 GST 退還給他們，並在購房合同中反映出來。你可以同建房商，從業人員或房地產律師討論你的任何問題。

### **聯系律師**

在過戶和償付貸款時，需要律師的參與。賣方與買方之間的房屋產權過戶必須在亞省土地局備案從而保護新房主。所有文件必須在擁有日之前在律師事務所簽好字。在賣房程序的早些時候選好律師，並且就法律問題向他（她）諮詢。要了解房地產律師的更多信息，請與亞省律師協會聯系。

## 時機

時機很重要。如果有人報價，購房合同會包括很多時間限制，從你有多長時間考慮是否接受報價到買方有多少天來滿足條件（如房屋檢查，融資等）。如果你現在在租房，查看租房合同可以幫助你決定何時為擁有日期。這些不同的截止日期都要認真考慮，從業人員會幫助你協調這諸多時間限制。

## 看房

買方在買房子時必須小心謹慎，要負責採取必要措施去滿足各種條件，如房子的情況及是否符合滿足自己的需要等。

## 說明實情

賣房一方不能就房子的狀況隱瞞房屋缺陷或誤導買房人，回答問題的時候，必須要誠實。無論是自賣還是通過中介，你必須向潛在的買方說明任何材料的隱性缺陷。

- 隱性缺陷是指在檢查房屋時，通過一般觀察而不易察覺的缺陷。
- 材料缺陷是指在某一特定交易中正常人能看出的明顯缺陷。

有關這一話題的更多信息在 [www.reca.ca](http://www.reca.ca) 網站的“消費者工具”欄目中可以查到。

## 房子檢驗

買方可以請專業房檢員做房檢，確保要買的房子沒有重大缺陷。要求房檢的要求應該作為條件列在購房合同中。你如果這樣說明了，你的從業人員在出報價買房子時會加上要有滿意的房檢報告的條件。

列有許多最常見檢查項目報告的房檢表在 [www.reca.ca](http://www.reca.ca) 網站的“消費者工具”欄目中可以查到。

## 購房合同

由房地產代理業開發，典型的購房合同規定了房地產交易的條款和條件。這種標準格式的合約可能被買方和賣方修改，以反映他們對交易的要求。

你和你的從業人員在起草購房合同時，一定要完全反映你的要求及買房子時所關心的問題。你的報價一旦送到賣方手裏，可能會被接受，拒絕或反報價。你如果遭到反報價，談判則繼續，直到雙方都同意合同的所有條款或是報價過期。

熟悉購房合同條款有助于你向從業人員或律師問恰當的問題，知道在準備報價或接受報價時會出現什麼情況，能增強你買房時的談判能力。

如果買賣雙方都有經紀人，他們要是沒有書面的明確授權，則不能代表客戶報價或接受報價。然而，從業人員必須把談判的進展情況轉達到各自的被代理人。你也應該知道，一般情況下，

- 你一次只能反一個報價；
- 在被接受之前的任何時候，報價或反報價都可以撤銷；
- 撤銷或接受報價或反報價只能在報價或反報價轉達到另一方或另一方的代理人以後才能生效；
- 報價或反報價被接受以後，買方和賣方之間則形成有約束力的合同，即使和約是受條件滿足的情況而定。

## 多家報價

一旦收到報價，你的從業人員應該立即向賣方交代情況。然而，沒有規定要求賣方按何種順序答復報價；賣方也不必接受最高的報價。如果有報價，賣方決定是否接受，反報價或拒絕某一報價。賣方和賣方從業人員也不必向買方說明有別的買家下了報價。然而，如果你的從業人員了解到別的報價及相關情況，他（她）必須向你說明。如果有多個報價，你的從業人員應該解釋你可能有的選擇方式。

## 條款與條件

買方通常加入條件來滿足自己的要求。例如：

- 獲得滿意的融資條件
- 對房子狀況檢查的滿意報告
- 買方賣掉現有房子
- 第三方對交易的認可 ( 如父母，僱主等 )
- 確定出租情況
- 確定裝修費用

購房合同的其它條款包括擁有日期及包不包括連在一起的東西 ( 與房子連在一起的 ) 和不連在一起的東西 ( 與房子不連在一起的 ) 。

## 房屋保險

由于不是賣方的過錯，在買賣雙方簽訂合同之日起，到完成交易日之間，房子可能會遭受意外災害的損壞 ( 火災，洪水，颶風等 ) 。

在亞省，在購買費用付清之前，賣方要對房子的受損或破壞負責。在賣方收到房款之前，如果房子出現任何損失或破壞，那麼保險賠付要根據買賣雙方對房子的利益而定。作為買方，在擁有日之前，你要買好自己的屋業保險。

## 更多消費者信息

要了解買賣住房和潛在的與從業人員關係的更多信息，請查閱亞省房地產管理委員會的網站 ( [www.reca.ca](http://www.reca.ca) ) 。

亞省房地產管理委員會致力於保護消費者與房地產從業人員合作時的利益。

由于亞省房地產基金會的慷慨捐贈，才有這份指南。