

加拿大搜房网www.univs.ca 隆重推出



Settle Down in

文心 著

安家。Vancouver

温哥华

——温哥华置业全程指南



解读海外置业，助力移民投资



经济管理出版社

ECONOMY & MANAGEMENT PUBLISHING HOUSE

加拿大搜房网www.univs.ca 隆重推出

Settle Down in

文心 著

安家。Vancouver

温哥华

——温哥华置业全程指南



经济管理出版社
ECONOMY & MANAGEMENT PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

安家温哥华/文心著. —北京: 经济管理出版社, 2013.1

ISBN 978-7-5096-2290-2

I. ①安… II. ①文… III. ①住宅—选购—温哥华—指南 IV. ①F299.711.35-62

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2012) 第 313650 号

组稿编辑: 何 蒂

责任编辑: 杨国强

责任印制: 杨国强

责任校对: 蒋 方

出版发行: 经济管理出版社

(北京市海淀区北蜂窝 8 号中雅大厦 A 座 11 层 100038)

网 址: www.E-mp.com.cn

电 话: (010) 51915602

印 刷: 三河市延风印装厂

经 销: 新华书店

开 本: 720mm×1000mm/16

印 张: 9

字 数: 109 千字

版 次: 2013 年 1 月第 1 版 2013 年 1 月第 1 次印刷

书 号: ISBN 978-7-5096-2290-2

定 价: 38.00 元

·版权所有 翻印必究·

凡购本社图书, 如有印装错误, 由本社读者服务部负责调换。

联系地址: 北京阜外月坛北小街 2 号

电话: (010) 68022974 邮编: 100836

目录

第一部分 准备期

第一章 新的开始，新的计划，您准备好了吗 003

一、短期计划——租，还是买 003

二、长期计划——心理准备 004

第二章 资金不足怎么办 007

一、清楚计算支出 008

二、可负担房贷数额 008

三、计算可负担房价最高额度 009

四、加拿大银行分级 010

五、查询信用额度 011

六、首付款 013

七、相关收尾费用 015

第三章 人人为我，还是我为人人 017

一、地产经纪 018



二、地产评估师	024
三、房地产律师及公证人	026

第四章 心之归处 029

一、买新屋	029
二、自己筹划建造新屋	032
三、买二手房屋	033
四、房屋居住类型	034
五、独立屋、城市屋还是公寓	036
六、合作社居住方式 (Co-op)	038

第五章 市场信息须知 041

一、地点，地点，还是地点	041
二、买家市场、卖家市场与季节性交易现象	041
三、房屋信息获取渠道	042

第二部分 合同期

第六章 下单 047

一、买卖合同 (The Contract of Purchase and Sale)	048
二、条件及条款细节	051
三、如何处理与多个下单竞争的情况	055

第七章 细则详查 057

一、验屋	057
二、产权类型 (Types of Home Ownership in BC)	062

三、土地测勘图 (Land Survey)	064
四、新屋保证计划 (New Home Warranty)	066
五、合同术语说明	068

第八章 议价 073

一、房屋交易过程中的出价及谈价	073
二、出价	076
三、条件谈判	078

第三部分 收尾期

第九章 收尾安排 083

一、签署的文件	083
二、须付款项	084
三、购买房屋保险	084
四、如何节省房屋保险费用	086
五、搬家与时间安排	087

第十章 业主职责 089

一、电话服务连接	090
二、电力服务连接 (BC Hydro)	091
三、煤气服务连接 (Fortis BC Natural Gas)	092

第十一章 税务知识 093

一、统一销售税 (HST)	094
二、个人所得税	094



三、儿童税务福利（亦称“牛奶金”）	095
四、不动产税（Property Tax）	095
五、物业转让税/转名税（PTT-Property Transfer Tax）	095
六、加拿大的投资收益税务优惠政策	098
七、遗产税与赠与税	098
八、HST——综合销售税的重新调整及措施	100

第十二章 物业知识

103

一、公制和英制度量单位	103
二、电器使用	104
三、建筑知识	104

第十三章 学校信息

107

一、教育体系	107
二、学前教育	108
三、小学与中学	108
四、家长参与	109
五、保留母语	110
六、有特殊需求的孩子	110
七、法语课程	110
八、远程教育及家庭	111
九、高等教育	111
十、私立高等院校	113
十一、成人英语课程	113
十二、社区团体	114
十三、私立英语学校和教师	114

十四、成人继续教育	115
十五、成人远程学习	115

第十四章 信息查询 117

一、地产资讯搜索	117
二、商业信息咨询	118
三、卑诗福利部门	118
四、生活资讯	119
五、教育机构	120
六、旅游	121
七、省政府机构	121
八、市政府	122
九、图书馆	122
十、附录	123

第 部分

准备期



初来乍到的心境，你我彼此都感受过。当您决定为了开拓新生活或者是为了孩子的未来而毅然决然地来到一个陌生的环境开始新的打拼时，您所要面临的不仅仅是语言与文化的适应问题，还有如何扎根、如何为自己和家人开辟一个新的生活空间的问题。

第二章

新的开始，新的计划，您准备好了吗

中国人讲究的是家，有房、有人，才有家的气氛。自己的家，无论大小、新旧、远近，只有自己的家，才是心之归属。来到加拿大，买房计划往往就会萦绕于人们心头，而买房对于新生活的稳定起到了关键性的作用。

一、短期计划——租，还是买

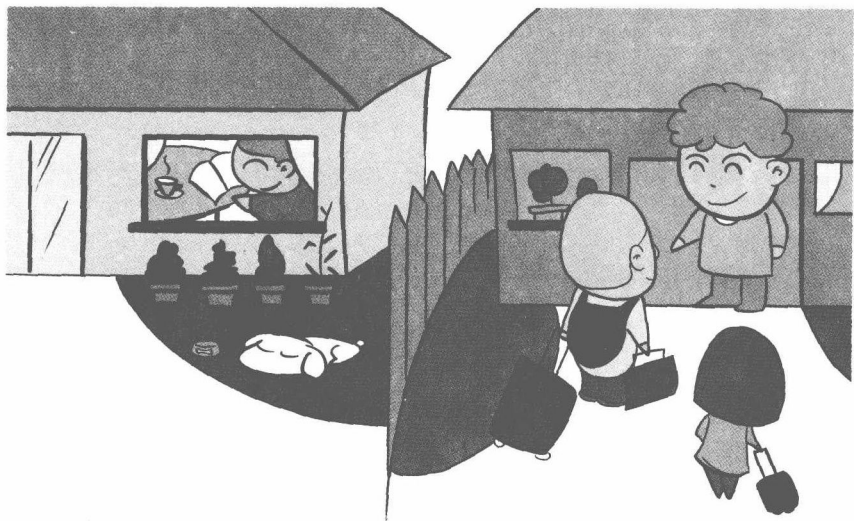


图 1-1 明确自己的短期计划



简而言之，如果您决定在这里定居，而不是短暂停留，买房是更为合理的选择。除了拥有一个安稳的居住环境外，您也是在投资并逐渐拥有自己的房产，而不是在帮助他人负担按揭费用。当然，这也要根据您的个人的经济和投资状况而定。

一般来说，您如果正面临如下几种情况，还是建议您短期内以租房考量为主：

(1) 经济尚不成熟。尽管首付可以少在百分之五的限额，我们仍需计划妥当，留出随之而来的税款、验屋费、律师费及一些紧急费用。

(2) 方向未确定。例如，工作还在变动中、孩子的学校还未确定，或者这个地方还没有带给您家的感觉，租房不会带来更多的压力，流动空间及选择余地会更多样。

(3) 房市不看好。其实这一点要因人而异，我们更强调以自身需求为主、市场分析为辅。北美采用市场经济调节的政策，利率调息是控制市场的一种策略，旨在达到经济与市场的平衡。

(4) 资金有别的用途。例如，有更好的投资机会，您可能更愿意将购房预备款另作他用。

❷ 二、长期计划——心理准备

首先，需要记住的一点是，在加拿大买房对于新移民来说是一个学习的历程。除了经济筹措，在心理上也要做好打持久战的准备。无论您的首选是否是您的梦中之屋，只要学到了买房知识，就是一种进步，就是值得的。其次，我们建议您清楚地建立您期望的房屋清单：什么是最重要的，什么是次要的。换个角度说，如果您清楚地知道自己不想要的，将其排除在清单外，或许您会豁然开朗起来。



图 1-2 做好长期的心理准备

比方说，王先生和杨女士要求卧室的位置一定要静，他们的睡眠保证事关他们生活及工作的质量，这就是说，他们不会考虑任何嘈杂的街道朝向的卧室。如果同时要求交通的方便，这就要求进一步优化您的清单，按其重要性决定取舍。不一定要具体到花花草草、瓶瓶罐罐，清楚大的方向即是一个好的开始。我们会在之后的章节里详细讨论细节的部分。

成为屋主的好处如下：

(1) 稳定性强。众所周知，成为屋主可以自己决定搬家时间，而不是随房东的变动而变动。同时也省去了寻找合适租屋的时间。房地产是一个大的投资，在考虑未来的同时，它也会给您带来更多的安全感。

(2) 您是主人。您可以随心所欲地布置房屋，改变自己不喜欢的地方，如墙壁颜色、地毯质地、厕所布局等。

(3) 社区归属感强。在自己的社区人们有较强的亲切感和心灵归属感，有“家”的感觉，而不是一个外来租客的漂泊感。通过参



加社区活动和建设，会强化这种归属感。

(4) 为自己的经济成长奠定基石。一旦拥有自己的物业，您会考虑有计划地节省开支，变被动为主动。同时，这笔投资成为您的抵押资产，为其他的借贷提供许多方便。另外，自己居住的房屋（也就是我们常说的自住房）如果房价升值，所卖出的差价在加拿大不需要交付增值稅款。

注：加拿大人平均 5~7 年更换一次房屋。

第二章

资金不足怎么办



图 2-1 学习了解房贷知识

这一章，是关于钱的知识。尽管在中国我们有很多房地产投资方面的经验，但是仍然需要不断学习新知识，学习新市场的运作情况。首先，我们来确定一下房屋贷款的基本概念与主要步骤，清楚地、诚实地对待自己的经济状况。



一、清楚计算支出

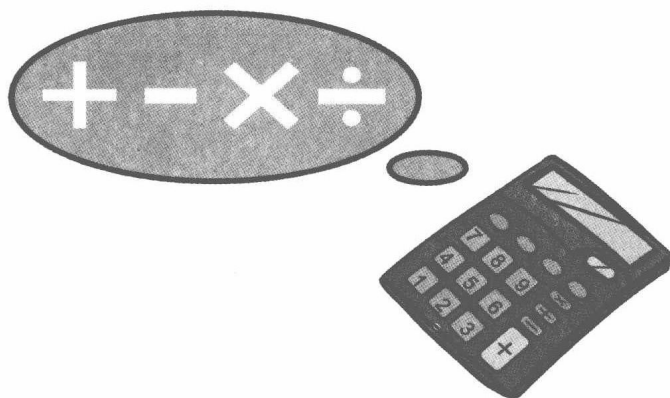


图 2-2 清楚计算自己的月支出

核算目前的家庭开销费用（家庭预算表，请参看附录）及每月负担债务（月债务表，请参看附录），将这两项费用加起来，就是月支出总额。即家庭开销费用 + 每月负担债务 = 月支出总额。

二、可负担房贷数额

在清楚自己的费用后，如何知道您是否可以负担房屋贷款的费用呢？有两个基本原则，您不妨参考如下：

首先，您每月的房贷费用不应超过您月毛收入的 32%，即毛负债收入指数（GDS-Gross Debt Service）。房贷费用即我们所熟知的 PITH，包括偿付银行或其他金融借贷机构的按揭数额（本金及利息之和）、财产税以及采暖费用。借贷机构只有在确定您的 PITH 的额度在小于或等于 32% 时，才会考虑提供房屋贷款。

房贷费用 (PITH) = 本金 (Principal) + 利息 (Interest) + 财产税 (Taxes) + 采暖费 (Heating)

其次，您每月的总费用不可超过毛收入的 40%。总费用包括房贷费用 (PITH)，加上其他费用及负债（比方说信用卡支出、车的贷款及保险费等），我们称为总负债收入指数 (TDS—Total Debt Service)。银行及金融借贷机构对借贷要求的变化及具体规定，请向具体机构专业人士或贷款经纪人查询最新标准。

三、计算可负担房价最高额度

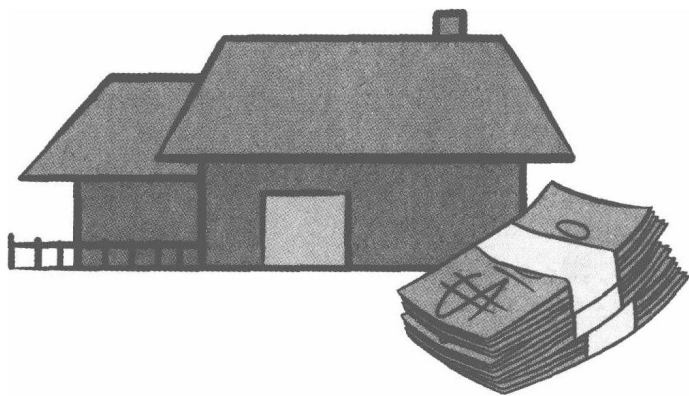


图 2-3 计算可负担贷款的最高额度

加拿大的银行及其他借贷信用机构采用复利 (Compound Interest) 来计算贷款金额。复利就是复合利息，是指在每经过一个计息期后，都要将所剩利息加入本金，以计算下期的利息。这样，在每一个计息期，上一个计息期的利息都将成为生息的本金，即以利生利，简单来说就是俗称的“利滚利”。有人甚至称其为“世界第八大奇观”。