

按揭贷款规划的技巧



进行房屋融资时，以下方法可帮您省钱并提高经济稳定性，以备应对将来收入水平降低、每月开销增加和 / 或利率上升等财政挑战。

■ 按揭贷款金额不宜超出您的最大负担能力

按揭贷款专家通过两个简单的计算来确定您能负担的最高按揭贷款金额。一是“毛负债偿付比率”，即您的每月住房成本（按揭贷款本金与利息、税项和暖气费；如您购买的是共有公寓，还要算上一半的共有公寓每月管理费），不能超过每月总收入的 32%。二是您的每月债务总额（包括住房成本，以及车贷、信用卡还款等其他债务），不能超过每月总收入的 40%，此数据即“总负债偿付比率”。这些比率可确定您能负担的最高按揭贷款金额和还款额，不过，若是完全照此水平去获取房屋融资，有朝一日您的每月预算发生任何意外变化，届时您可能就会陷入困境。所以不妨把按揭贷款金额设得低一些，以确保您每月的住房成本在可控范围内。

■ 评估利率上升对您每月还款的影响

过去几年利率一直处于历史低位。虽然这有助于减轻业主现今的供房负担，但升息将会对您未来每月的住房成本产生重大影响。例如，业主给一笔 250,000 加元、利率为 5% 的按揭贷款办理续借，如利率上升 2%，每月还款额将增加 300 加元。评估利率上升对您现今每月还款的影响，可帮助您避免未来陷入财务困境。

■ 计划更快地付清按揭贷款并创建一个“缓冲”，以防遭遇不可预测的财务困难

如果您在未来面临不可预测的财务困难，有几种方法可以更快捷地支付您的按揭贷款、省钱并为您赢得喘息的空间。这些方法包括进行每周或每两周一次的加速还款，利用提前还款权利，诸如整笔偿还按揭贷款本金以及提高您的定期付款金额。例如，就 250,000 加元的按揭贷款（5% 的利率，25 年分期偿还）而言，选择两周一次的加速付款而非两周一次的定期付款（727 加元对比于 670 加元）可使您更快捷地还清按揭贷款。您可以在仅仅 21 年多一点的时间里，付清按揭贷款并节省大约 30,000 加元的利息。安排您的融资事务时，请咨询您的按揭贷款专家以便获得更多的有关信息。





- **如有按揭还款困难，应寻求帮助**

如出现不可预见的财务情况影响您定期还款，应迅速采取行动。通过提前介入，您可与您的按揭贷款专家协商寻找解决您财务困难的方法。您的按揭贷款专家希望与您建立并维持一种长期的积极关系，他们经过全面培训，具有多种工具帮助您应对您可能面临的暂时财务问题。

如欲详细了解加拿大的租房、置业和房屋翻新信息，或者索取这方面的免费印刷文本，请访问 www.cmhc.ca/newcomers。65 年多来，Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC) 是加拿大的全国住房机构，及客观、可靠的住房专业经验之源。