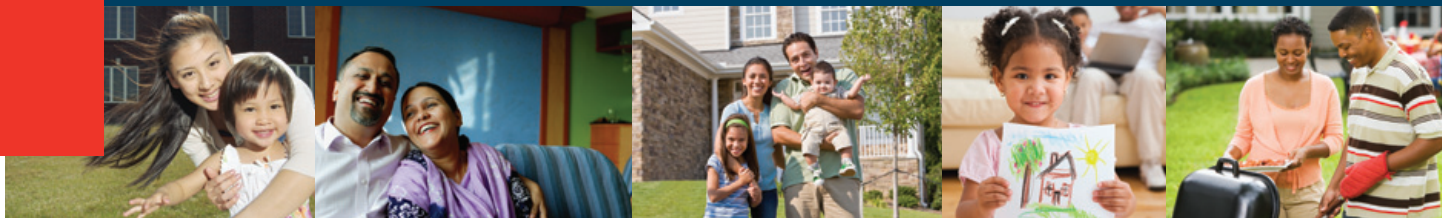


选择适合您的按揭方式



对于大多数加拿大人来说，买房就意味着按揭。按揭是您以住房作抵押（或“担保”）获得贷款、借钱买房的一种方式。

加拿大有多种不同的按揭方式，还有很多不同的金融机构提供按揭贷款，包括银行、信托公司、信用社、合作银行、金融公司和养老基金。可供选择的方式如此之多，你怎样才能确保为家庭作出最好的选择？

为帮助您选择适合自己的按揭方式，Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC)列出了以下较为常见的部分按揭类型：

- **传统按揭**—按揭金额不超过住房评估价值或购买价格的 80%。您必须用自己的储蓄至少支付相当于住房购买价格20%的首付，才可获得传统按揭。
- **高比例按揭**—按揭贷款金额超过住房价格的80%。若采用高比例按揭，您支付的首付可低至住房购买价格的5%。但是，申请高比例按揭时，您还需要购买按揭贷款保险。按揭贷款保险可在您无法偿还贷款时保护贷款人。依照法律，加拿大大多数贷款机构会要求购买保险。CMHC按揭贷款保险已帮助数百万家庭用低至5%的首付款，购买了自己的住房。
- **开放式按揭**—一种可随时偿还部分或全额款项而无需支付额外罚金的按揭。开放式按揭的利率通常高于封闭式按揭的利率，但如果你知道自己不久便会出售住房，或您计划不定期地超额支付按揭款，则此方式比较适用。
- **封闭式按揭**—一种不得超额支付按揭款的按揭，若预先还清按揭款，则须支付罚金。封闭式按揭的利率较低，但其灵活性不及开放式按揭。
- **固定利率按揭**—按揭有效期内利率保持不变的按揭。
- **可变利率按揭**—利率随整体金融市场变动而调整的按揭。若采用可变利率按揭，您的月供款通常保持不变，但本金或利息支付额将随利率的调整而改变。
- **可转让按揭**—售房方已有、您作为购买方而接手的现有按揭。采用可转让按揭可节省您的评估费和律师费。此外，视利率上调或下调的情况而定，可转让按揭的利率可能会低于新办按揭的利率。
- **预批按揭**—在您甚至还未开始寻找房屋时，便已得到批准的一定数额按揭。获得预批按揭让您的找房工作更轻松，因为您提前知道了贷款方给您的按揭额度。

办理按揭时您还有许多其它选择，如按揭期限（在此期限内，包括利率在内的签订的按揭合同条款的有效期，从6个月到10年不等）和分期偿还期限（您偿还全部贷款的期限）。有关详细信息，请咨询您的金融机构、贷款人或按揭经纪人。



您还可以使用CMHC的“按揭负担能力计算器”来计算各种可能的按揭方式，获得您可负担的房款。请访问CMHC网站www.cmhc.ca，并搜索字词“Homebuying Tools- Calculator”（买房工具-计算器）。

欲了解更多住房信息，请访问www.cmhc.ca/newcomers 联系Canada Mortgage and Housing Corporation。