

买房的交接的费用

贷款专家许群小姐系列专题之（十一）

September, 2004

买房在办好贷款之后，除了首期付款，还有哪些费用呢？

一般我们建议你最少还要准备出相当于房价 1.5% 的钱才能保证房屋买卖成交。这些费用包括：

（1）土地转让税（Land Transfer Tax）

加拿大各省的不一，但都是根据房屋的买价来订的。在安省，地土转让税计划公式如下：前 55,000 按 1/2% 算，之后的 195,000 按 1% 算，之后的 \$150,000 按 1.5% 算，再往后按 2% 算。如 $(\$55,000 \times 1/2\% + 195,000 \times 1\% + 150,000 \times 1.5\% + 100,000 \times 2\%) = \$6,475$ 。在安省首次置业者如果购买新房，大多免交此费。

（2）产权调查费或业主名称保险费（Land Survey Fee or Title Insurance Fee）

很多银行都要求律师提供近期的产权调查报告，这个报告通常的费用是 \$600 到 \$900 之间。但目前不少银行也同意律师用业主名称保险来取代产权调查报告。业主名称保险费大约是 \$225。

（3）PST

如果你首期付款不到 25%，你需要 CMCH 或 GE 的高额贷款保险。保费是加在银行给你的贷款里的，但 PST 必须在你交接日一次付清。

（4）GST

新房买卖需要付 GST，有些新房的房价里已包括了 GST（GST included），有些房价是没包括 GST 的（Plus GST）。你一定要看清楚。同时律师费也要加 GST。

（5）律师费

通常的律师费是在三、五百到八、九百之间，商业楼宇的更多。

（6）政府注册费及杂费

其中包括产权注册以及贷款注册等，杂费，包括税务，水、电等调查费，复印、快件等费用。

（7）交接费用调整（Closing Adjustments）

这些通常包括地税，学校税，水、电费，Condo 管理等。在交接日之前的费用由卖家付，如卖家预先多付的买家要退还。

（8）利息调整（Interest Adjustments）

再说，如果你贷款选择同供款银行定在交接日之后的一个月开始自动提款。假设你是在月中交接，银行通常的作法是要求你在下个月第一次正常付款前，先补齐中间这一段时间的利息。

（9）火险（Fire Insurance）

在交接月之前，你必须买好火险。有些 Condo 管理费里已包括火险你可以不买。火险的费用高低取决于物业的大小、类别，每个保险公司计算出的费用也不尽相同。

您如有任何贷款方面的疑问，请来电咨询，电话：416-716-6468 许群小姐