



專題

精打細算系列
之

(四)

加拿大房屋貸款

作者： Calvin 林（精打細算）
CL Financial Ltd
电话： (780) 669-7355
电邮： calvin@clfinancial.ca

2008 年 4 月 21 日

版权所有，转载必究



房屋贷款的品种

在加拿大，房屋贷款有分为常规和高比例，固定和浮动利率的区别。以下简单介绍：

常规贷款(Conventional Mortgage)：

加拿大银贷款由于受条例的监管下，一般给予贷款比例是房屋市价的 75% 或更少。这类常规贷款是不需要额外买贷款保险。一些比较少见的情况下如考虑到房屋所处的位置和类型等因数，偶尔会要求贷款人贷款保险。





高比例贷款 (High-Ratio Mortgage):

如果房屋贷款超过房屋市价 75%，通常统称低首付房屋贷款的，就属于高比例贷款。这类房屋贷款有必要购买额外的贷款保险以降低贷款人付不起贷款时遭受的损失。目前加拿大有两家公司被授权提供这类保险。分别是 CMHC 与 GE。贷款保险费一般是在贷方支付房屋贷款时，由銀行加在总贷款额中代客户一次性收取。而保险费根据借贷比例高低决定



固定利率房屋贷款 (Fix Rate Mortgage):

由于利息随着整体经济涨跌，贷款机构与贷款人间签订时限（半年至 6 年不等）的合约厘定利息。在厘定的贷款期内的利息固定。双方不担忧市场走势。虽时限被厘定，一般的贷款合约都包含了如何退出（如交毁约金等）以便双方可以灵活操作。

浮动利率贷款 (Variable Rate Mortgage):

与固定利率相反，这类贷款的利息保持浮动，一般依照央行基准利率 (Prime) 或减些固定比例。这些计划品种很多，竞争



也比较激烈。如能充分使用浮动利息计划，可以在定期活期贷款计划中巧妙周旋，可节省不少利息。但使用前须注意银行相关约束条款与市场动态。浮动利率贷款本身也有两个品种：

全开放期 (Variable Open)

利息浮动，随时可转移其他银行或直接还清无罚款。

半开放期 (Variable Close)

利息浮动，锁定期限内（1 年至 5 年）内不可转移银行或还清，否则罚款 2 至 3 个月利息。



浮动利率的利与弊

无论浮动或固定利率，能为自己省钱的途径还是选择低利率的贷款。到底选择哪项更有优势，主要取决于当时的市场趋势。最重要的是确保自己货比三家，多听，多问。

遗憾的是，很多人由于得不到来自金融机构等方面的正确市场预测分析，都有可能令自己被贷款计划套牢，白白损失。

在没有充分理解条列下锁定，往往由于巨大的罚款数额只令自己被套牢在一家金融机构。加上如果期间贷款合约没有“转锁定保证最低利息”条款时，转固定利率时，自己完全没有余地，一切任由对方开条件。



选择自住房子贷款，首先需要知道自己可否负担得起。买房子除了房屋贷款外，还有很多额外的支出需要考虑。一般建



议选择买房子时，首先考虑自己的贷款能力。比较笼统的算法是将自己每个月的债务支出包括汽车等消费贷款，给分居伴侣的赡养费，信用卡还款费等计入后，连同每个月的房屋贷款供款不可超过税前收入的 3 分一。

购买房子时，也要考虑到买房子后的额外支出，其中包括维修费，地产税（很多人忽略了地产税其实是随着房子的价格计算的），律师费，保险。独立房子的暖气费往往比 Condo 来的高。

贷款时，最重要的是比较利率。万万别小看那 0.5% 的息差。举例 20 万分 25 年期，两家贷款公司利息相差 0.5%（6% 与 6.5% 的差别），5 年后，两家利息差别是 \$62149.19（6.5%）与 \$57180.35，足足相差近 5 千！

个别房屋贷款还有一个差别就是锁定期限。在利息往下降的期间，如果利息被锁定几年，会给自己带来损失。时时留意个别贷款公司推出的优惠，也别忘了在签合约前，多加比较。在加拿大，只要自己的信用评级良好，不怕没钱借。要善加利用自己的优势，向对方讨价还价。



遗憾的是，很多人往往忽视这些细节。

高比例贷款的利息往往会比较高（高风险=高回报）

如果自己无法筹到普通贷款所需最少 25% 的首付，不妨考虑往 RRSP 里向政府免息、免税“借”回自己存入的钱。如此总比往高比例贷款借出来的划算。（一般这类贷款要求购买价格高的贷款保险，以防止贷款人无法还款时让保险理赔）

总而言之，好好观察趋势，使用对自己最划算的利息计划。

高比例贷款保险费

CHMC 保费如下

贷款额为资产	保费
95%以上	3.25%
90%-94%	2.00%
85%-89%	1.75%
80%-84%	1.00%
75%-79%	0.65%

从以上表格参考，相比一般人寿保险的 0.1% 左右（10 年定期险，30 岁，健康女性为准）来得高。



在购买房子开始供贷款时，建议考虑一份定期人寿保险作为给家人提供一个保障。

加快偿还房屋贷款的方法

加快偿还房屋贷款其实很简单，但很多人不了解。借贷最基本的条件就是需要为所借的贷款付利息。而利息，就以贷款期间计算。理所当然的，借得越多，越久，利息就越高。想尽快偿还房屋贷款，可以采用以下几种策略。

超额偿还

一般锁定利率的房屋贷款条例有特定条款容许贷款人每年增加供款额 15%到 25%不等。虽然合约上已经制定了每个月的银额，并不代表不可以多还。基本原理是：贷款额约少，利息就越少。

举例，房屋贷款额 20 万，每年则可多还 3 万（如果合约上容许 15%），这个超额将无罚款，所多交的钱可以抵消部分利息。超额偿还的金额，会归入本金，从而减少利息负担。以上的例子如果利息是 6%，没有超额偿还前，5 年利息共 \$57180，



如果每年超额偿还 3 万，5 年利息只有 大约 \$34000。 一共省下大约\$23200！

改变供款频率

现在很多人都普遍支双周薪， 可是房屋贷款却每个月偿还一次。别忘了时间对贷款利息是非常敏感的。如果改成双周支付贷款， 于支薪时马上还贷，就省下了两周的利息。同时， 如果改成双周， 每年支付的贷款也多了 1 期 （12 月比较 26 周）

举例之前的个案，房屋贷款额 20 万， 6% 利息 25 年。 如果以月供款， 25 年利息共 \$186581. 如果以双周供款，利息却只有 \$153338， 一共省下 \$33243 !!

比较利率

贷款最重要的负担就是利息。无论如何还款， 贷款利息会严重影响还款的快慢。同等的供款， 越高的利率， 每期存入本金的数额越少。 之前提过的例子明确指出累计 5 年的利息， 20 万贷款 6.5%与 6% 的利息， 金额差别可以达到 5 千 ！ 可是根据 CMHC 统计， 有近 70%的人在房屋购买之后就很少关心自己所付的房屋贷款利息。往往在锁定利息贷款到期后， 轻易



续约， 也不多加比较。 很多银行提供的房屋贷款在到期后， 很简单的一封信就让很多人续约。 每年多交付的利息往往达到几千元不等， 主因是很多人不想麻烦。

如果自己信用良好， 可以很轻易借到低利率的贷款。 尤其在房屋贷款这种属于有抵押的低风险贷款在市场上竞争很大， 可以把一般银行挂牌的利息甚至压低 1 至 2 个百分点也不出奇。

专业比较利息的贷款代办中心

在续合约前， 不妨向贷款代办中心咨询。 这些代办公司借钱对象是大银行， 利息计划也非常优惠， 而且免费对多家银行的利息进行比较。

如果利息锁高了， 也可以要求做新计划比较， 算算新计划每年节省是否可以抵消银行罚款。 减少利息负担外， 同时也缩短了供款期。

将钱存在自己口袋里， 而不是白白送给银行才是理财的关键。 申请房屋贷款时， 很多人往往担心自己是否能够付得起每个月的供款。 一般的房屋贷款容许客户分摊 25 年还贷，



有些甚至延长到 30 年。理论上来说，时间延得越长， 每个月就交的少， 就越能负担得起越贵的房子。



随着来加的时间越长， 自己融入社会的能力有所提高， 工资也随着能力， 经验， 英语水平提高而有所增长， 同时也可能因为伴侣也找到工作， 家庭的收入有所增长。 这个时候， 很多人就会考虑买更大的车， 更好的电视机， 更换沙发， 反正有钱就开销， 有些就把钱存在银行里， 赚取那少的可怜的 2-3% 利息， 甚至没有利息的放着以便想到该如何用时才考虑。 这个决定对很多人来说， 往往 1-2 年后还保留， 没有做出任何行动。 以期如此， 建议考虑将房屋贷款的还贷期缩短至 15 年。 如果这么做， 实际上分 30 年还， 每个月\$1000 的贷款是否意味着由于时间上短了， 应该付一倍 （\$2000） 呢？



答案是否定的。 见以下列表

	30 年 6%利息	15 年 6%利息
贷款	200,000	200,000
每月供款	1199	1687
利息	231,676	103,788
节省	0	127,888

从列表中不难看出，从每个月的供款中多付 \$488 就可以将房子早些赎回来， 同时也为自己省下了接近 13 万的利息！

返回来说，如果每个月将 \$488 这笔钱存在储蓄户口， 能否为自己带来相同的结果呢？ 答案是否定的。 原因有三.

第一点，目前不可能有任何银行提供贷款利率与储蓄户口利率一般的回报。 很多只有 2-4%. （比贷款率低 2-4%）从这个角度上，利率已经有差别了。

其二，别忘了自住房子的贷款利息是不能用以抵税的。在 30 年还款的例子中，利息已经 23 万，但加上税率（假设 30 年自



己的税不变为 32%) 实际上自己需要工作收入 30 万 5 千来还这笔利息!

其三, 储蓄户口的利息收入还要缴税!

之前提到的双周供款, 可省下的钱更多。到时不妨为自己与家人设定一个保护网, 购买定期人寿, 重大疾病等保险, 甚至投资可以取回钱的综合保险, 如此肯定比白交利息给贷款公司来的有意义。

(全文完)