

# 多伦多地产指南

DAVID LIU 微信号: davidliu1974

加拿大最大的都会城市，经济和金融中心，多伦多紧邻五大湖，风景优美，是安居置业的理想之地，但中加之间的地产政策，房屋结构，社区情况等存在巨大差异，让很多第一次买房的人走了些弯路，本文简单介绍多伦多地产情况，帮助您买到心仪房屋。

## 1. 多伦多地产之一：向外国买家征收非居民投机税

2017年4月20日，安省省长韦恩宣布推出16项措施的公平住房计划，旨在冷却安省炙热的房地产买卖和租赁市场。其中，最重要的一条是在安省南部 Greater Golden Horseshoe 地区向外国买家征收15%的“非居民投机税”（non-resident speculation tax），并于4月21日起生效。

### 征税对象

征税对象不包括加拿大公民和永久居民，但包括外国公司或外国实体 (foreign entity) 以及应纳税受托人 (taxable trustees)。

以下几种情况可以豁免“非居民投机税”NRST:

- (1) 已经被安省省提名项目 OINP (Ontario Immigrant Nominee Program) 正式接受的申请人士;
- (2) 已经取得难民身份的人士;
- (3) 本人为外国人，但是是加拿大公民和永久居民的配偶，或是上述1) 或2) 的配偶。

不过，以上四类人的外国人配偶如果与另外一名外国人一起买房，则不能豁免 NRST。还有，如果涉及到的第三方为外国人，也不能豁免 NRST。举例而言，一名加拿大公民、他或她的配偶、再加身为外国人的第三方一起买房，就不能豁免 NRST。

### 物业类型

NRST 适用于至少一个但不超过六个单一家庭住宅的物业或土地转让。所谓单一家庭住宅包括独立屋、半独立房屋，联排镇屋以及公寓单位。在购买多个公寓单元的情况下，每个单元均被视为单一家庭住宅。

NRST 不适用于超过六个单元的出租公寓，也不适用于农地、商业用地和工业用地。

### 退税措施

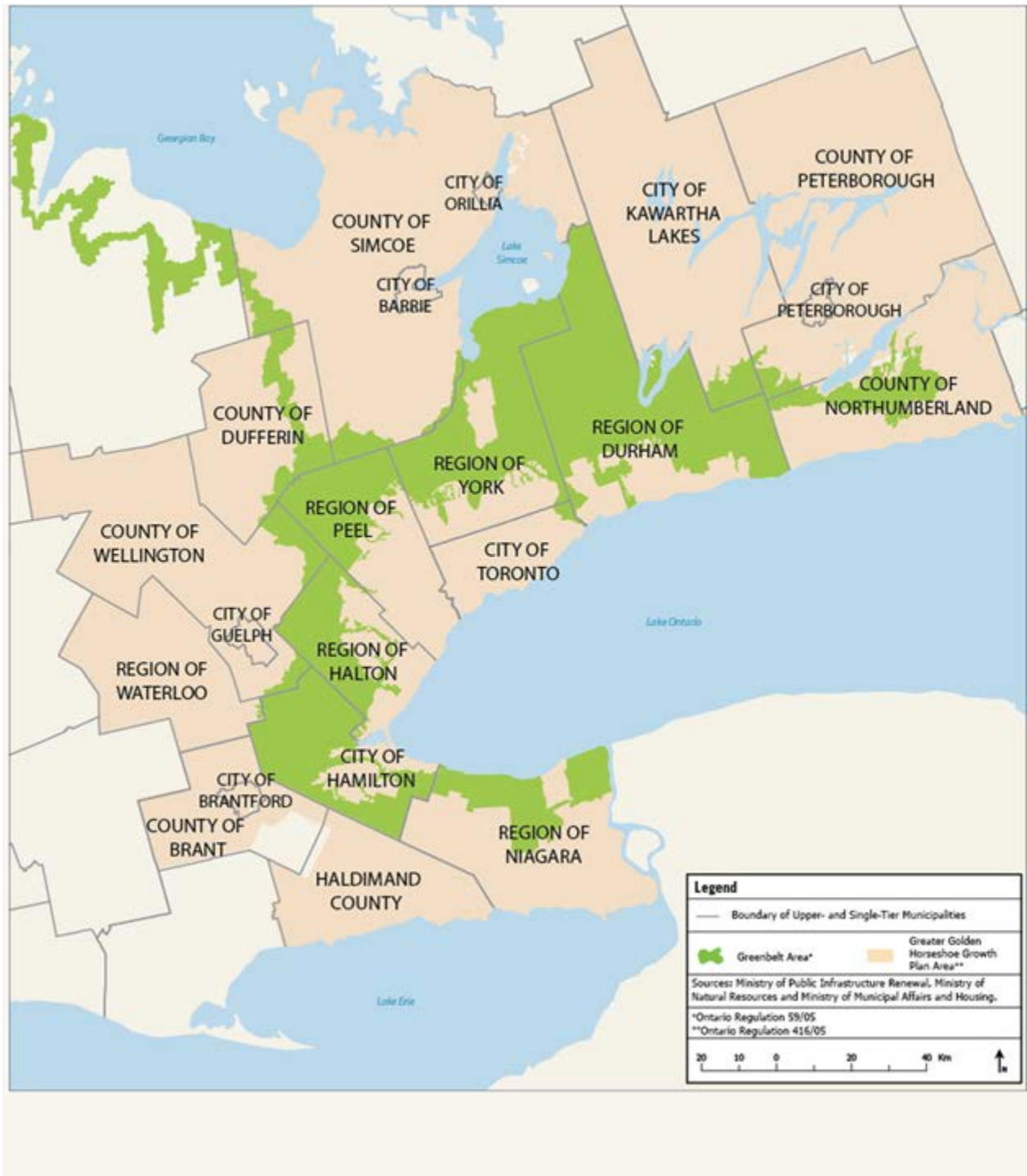
在以下情形下，外国人买房之后可以获得退税：

- (1) 外国人买房之后 4 年内成为公民或永久居民，可以获得 NRST 退税；
- (2) 外国留学生购房后在当局认可的大学或学院以全日制身份学习 2 年，可以获得 NRST 退税；
- (3) 持工签的外国人购房后在安省合法工作 1 年，可以获得 NRST 退税。

不过，上述人士要获得政府退税，在规定时间内，所购物业必须用来自住，而且在此期间内必须由业主或其配偶所拥有。合乎资格的人士在提出退税申请时，必须按要求提交相关文件。一旦申请获批，政府将返还利息。

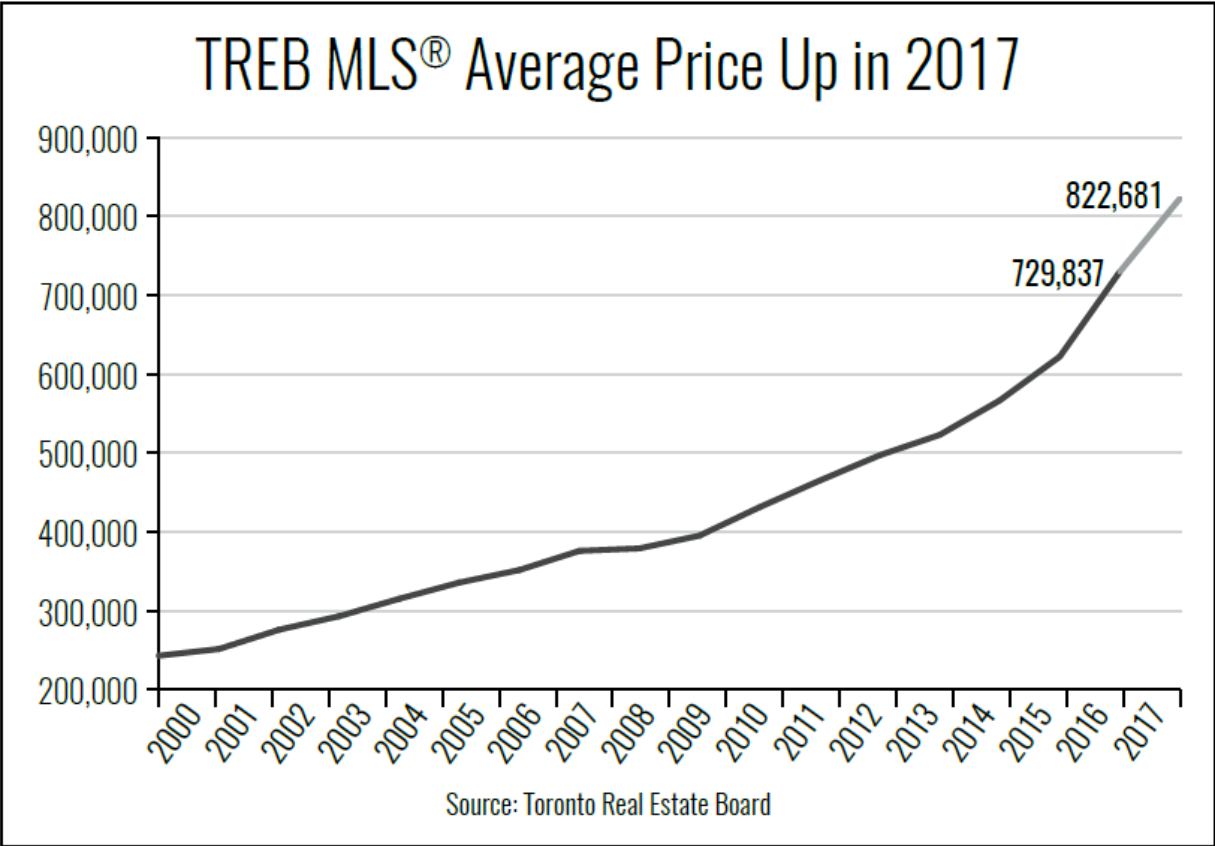
### 覆盖范围

NRST 的实施范围为以 GTA 为核心的所谓大金马蹄地区（Greater Golden Horseshoe）：地理范围西起滑铁卢（Waterloo），东至彼得堡（Peterborough），北起巴里（Barrie），南至尼亚加拉半岛（Niagara Peninsula）直到加美边境。



## 2. 多伦多地产之二：房价持续强劲上涨

作为安大略省的首府，加拿大最大的都会城市，经济和金融中心，多伦多市的房价在过去几十年中持续上涨，未曾有过明显而持久的下跌。



从上图中看见，从 2000 年至 2018 年约 18 年间，平均房价大致上涨了 3 倍左右。而这些是所有房屋的平均价格，对于居住状况较好的独立屋，则价格上涨趋势更劲。

**3. 多伦多地产之三：多伦多区域和房屋类型**

买房第一要做的是什么呢？确定位置！通常我们谈论加拿大时，所说的多伦多，是指的整个“大多伦多地区”（简称大多地区）也就是本地西人说的“GTA”（Great Toronto Area）。

下面这张图就是大多伦多地区的组成图：

# Greater Toronto Area



这张图上，橘黄色部分，标注“City of Toronto”的，才是正宗的多伦多市，但是它和周围那几块颜色的地区，共同构成了目前广义的多伦多地区，也就是常说的“大多地区”。来到多伦多的国内移民，多数定居在橘黄色的“老多伦多”地区，和蓝色部分中的“Markham”（万锦市）和“Richmond Hill”（图中的“3”位置所标注的地区，华人称为“列治文山”），还有些小镇比如：“Aurora”和“Oakville”也受华人喜爱。

多伦多地区的常见住宅类型。

普通人生活中最常见的，也就三大类住宅：公寓、镇屋、独立屋。其中，公寓根据档次一般分为两类，普通的公寓就叫公寓（Apartment），高级的公寓，这儿叫作 Condo 或 Condominium；



这张就是老一些的公寓了，通常老的公寓由于建设年代早，当时地价低，房间的面积都较大，而相较之下，新的 Condo 则现得内部空间狭小



像这种，就算是高级公寓（Condo）了。

镇屋（Townhouse）也有不同的形态，有些是一长排，有些就两三家连在一起。镇屋的内部多是两至三层，有地下室或半地下室，带一个后院的。镇屋从外型上看，有点儿像国内的联排别墅。但实质的区别还是挺大的。镇屋内部并不奢华，也就适合一般人家居住，跟国内的联排别墅是没法比的。



上面这个图就典型的镇屋了，这个是一排型的。每家正门旁有一个车库，车库外面的车道上还能再停一辆车，这样，一般每家实际能停两个车。如果还不够，就得另外出钱租公共区域的停车位了。

独立屋就类似国内的别墅了。但还是那句话，北美的独立屋与国内的别墅有较大区别。国内的别墅都是有钱人住的，每个别墅相距较远，结构多是砖石组成，内部空间装饰和用材奢华讲究，而功能格局也与北美的有较大差别。这儿的独立屋，则是一般白领家庭就可启及的，开发时，一大片像麻将牌一样连着建，间距很小，建筑材料主要是合成木材，内部装饰也不奢华，以满足家庭居住生活为主。



这就是一幢比较新的独立屋的样子。

#### 4. 多伦多地产之四：选房因素和注意事项

在北美买独立屋，和在国内买公寓房有很大区别，在选房时，需要考虑的因素比国内买房更多，也更复杂。

一般人们买房，如果想很快入住，都是买的二手房。加拿大建筑标准规定，紧邻着的房子不能具有相同的外观，大概是为了避免进错家门吧。这样，其实一个社区里基本上没有外观完全相同的独立屋了。至于房子的内部，更是各有不同，因为当初开发商是根据一手屋主的要求设计定制的，所以几乎所有的房子，即使大格局相同，内部的空间安排多多少少是有些差别的。这在提供了特别丰富的选择可能性的同时，也增加了选房者纠结的程度。

考虑的主要因素除了价格还涉及到以下这几项：治安、学区、朝向、地下室、大麻屋。

#### 治安和学区

一个区域的犯罪率高低，和这个区域的族群分布有很大的关联。华人聚集区，治安还是好的。

安大略省的学校是每年进行排名的，所以，安省排前几位的学校的学区房成为热门。当然这种趋势的推动有不少咱们华人的贡献在里面。但反过来，华人移民聚集多的地方，由于华人孩子学习勤奋，这些学校的排名也不断上升。

选学区房时，也有些不必要跟进的误区。比如，有人在给孩子找小学时，就一定要追求那几所排名数一数二的小学。殊不知，安省的小学排名，采用10分制记分，而参加排名的总共有两千多所小学呢，所以，任何微小的记分差异都将引起巨大的排名变动。

而在高中阶段，由于学校数没那么多，排名相对比小学要稳定些。追求顶尖名校的合理性增加了，但随着这种追名校的行为不断推升，又出现了新的问题。大量祖国大陆来的投资移民（或具有投资移民实力的技术移民）购买排名最前的高中的校区，导致这些学校贵族化，学生中的攀比情况开始增加。

加拿大大学最多的省份也是安大略省，其中名校林立，如麦考林加拿大大学医博类排名第三位的多伦多大学、第6位的麦克马斯特大学、第11位的西安大略大学、综合类排名第三位的滑铁卢大学和女皇大学（也称皇后大学，Queen's University）都是一流的高等学府，各具独特的成就，像多伦多大学的医科、麦马士达大学的化学、西安大略大学的商科和医学、女皇大学的工程和滑铁卢大学的电脑，都是世界闻名的学科。由于华人学生勤奋，考取这些名校也比较容易。



## 房屋的朝向问题

似乎这是一个不需要讨论的问题了，对我们中国人来说，居住在北半球，还有比坐北朝南更理想的房屋朝向吗？对我来说，答案是：有！我认为，在加拿大，买独立屋，最理想的朝向是坐南朝北！

为什么这么说呢？这跟北美房屋的两个“国情”有关。

一，这里是汽车王国，独立屋都是带一个或两个车库的，而 90%以上的独立屋，车库是与房屋主体相连的，并且，几乎所有的车库都在房屋的正门位置，就是说与房屋的正门并列。

二，一个功能完整的加拿大的独立屋，地面一层（Ground Floor）分 6 个功能区，第一，进门处，门厅（Foyer），二，起居室（Living Room），三，正餐区（Dining Room），四，早餐区（Breakfast Area），五，家庭室（Family Room），六，厨房（Kitchen Room）。而这六个功能区的布局，绝大多数是这样的：房屋正门旁边就是车库，正门进去就是门厅，门厅旁边或门厅后方，是起居室（Living Room），正餐区安排在房屋的中间，再往后面走就是厨房、早餐区、家庭室（Family Room）并列，紧靠着后院。

如果以坐北朝南的屋子为例，你从朝南的大门进屋，站在门厅里，左边是车库，右边是起居室（Living Room），这三个地方受到光照最足，但是呢，占了最大部分的车库是关着门的，根本不需要光照，门厅里是不待人的，起居室是接待访客时短时间用的，平时也不怎么待人，这样，采光最好的部分，其实是无人区。然后你往里走，到屋子的后半部分（靠北），厨房、早餐区和家庭室（Family Room），这里是一家人最常待的地方，可是这里却是阴的，阳光照不到。你从厨房或家庭室向外望出去，后院正好处于房子的投影区域，所以院子里也是一片阴暗。这样，一家人待得时间最长和做食物的地方不见阳光，院子里也不见阳光。

相反，如果屋子是坐南朝北，那么在厨房料理食物时，和一家人相处时，就感到眼前阳光充足，暖洋洋，明亮亮的，人的心理会很安慰和舒适。后院如同一国之后方，受阳光普照，明亮宜人，如果喜欢在院子里种点儿吃的，也会因阳光充足，而出产丰盛，岂不美哉？！

由此推之，坐西朝东的屋子，其后方的日照程度也还优于坐北朝南的屋子，可以是次选。

## 关于地下室

加拿大东部的多伦多地区，独立屋在建造时，都是建有地下室（Basement）的。开发商交付第一手房子时，通常地下室是未完成的状态（即，还未装修），其中一个重要的原因是新房需经过 7-8 年时间，才完成沉降，达致平衡，过早装修，万一地下室渗水，就很麻烦。装修前，地下室如果渗水，开放商来得很快，如果你已完成装修了，那即使在保修期内，他们也不愿意来，即使来了，也有诸多推托和扯皮的事，他会主张是你装修时弄坏的。

作为二手房买主，有些地下室是装修了的，有些是没有装修的。装修了的地下室又有不同的档次。这里许多买了独立屋的业主，会把房子的一部分出租，以补贴家用。如果，有一个装修精美，采光良好的地下室，那就是挺理想的出租单元了。

说到地下室的采光，又引出另一个房屋的特性，那就是地下室的下沉深度。大致可以分为三类，一类是可独立出入型，在卖房条款上的描述是“Walk out Basement”，意思是可以走出去的地下室。这样的房屋是门前和后院有很大的地势差，从门前看，绝大部分地下室是沉在地下的，但由于后院很低，所以地下室的后半部分，就处于地平面之上了，从后院看去，地下室是全窗，带门的，可以从地下室直接开门进入后院；第二类，是半沉入型，这样的房子，门前和后院地势差不大，地下室临着后院的窗通常较大，较低，窗的下沿高度大概在人的脖子下方。窗子的大小可供人紧急情况下爬出，所以，采光状况也不错；第三类，是深沉入型，这样的房子建在前后院地势很平的地块上，整个地下室绝大部分位于地平线以下，窗户非常小，就像电影里的牢房窗。这样的地下室，虽然也有大量的在出租，但毕竟不适合长期居住。

## 关于大麻屋

在加拿大买独立屋，有一个风险，就是加拿大存在不少大麻屋，如果不慎购入，后果不堪。所谓大麻屋，并非是在里边抽大麻用的屋子，而是在里面种过大麻植物的屋子。加拿大种植大麻是违法的，然而，市场需求巨大，非法种植大麻的利润可观（一间较大的独立屋内可种植几百至上千株大麻，不久前一起报道指出警方破获一华裔的大麻屋种植场，起获 875 株大麻，市值约 100 万加元！），所以总有不少人冒险偷偷种植大麻，怎么种呢，就是在租来的独立屋里，利用地下室来种植。



当然，法律上，所有知情的屋主具有主动披露的义务，如果这一手的卖方亦不知情，则责任向前追溯直至那个知情的卖主。一般房屋买卖合同上会注有大麻屋条款以保护买家，卖方的经纪人也有义务披露大麻屋。另外还有一层保护，通常有经验的验房师能从一些现象推断出是否大麻屋，虽然不能保证都验出来，但大多数未经彻底改装过的大麻屋还是看得出来的。

## 5. 多伦多地产之五：选房方式和交易流程

加拿大的选房方式和买房流程也与国内有较大差别，下面来具体说一说。

### 选房方式

加拿大售卖的二手房，百分之九十几都会在地产协会的专业网站上登记挂号，上面有房屋的照片和详细的参数以及描述。这个网站是向公众开放的，可以免费使用。经纪人使用的网站数据与此相通，但功能和内容上更多，能查到这个房屋目前是第几手的屋主，此前历任屋主的买入价，房屋何时挂牌，期间是否调整过价格，房屋的销售状态，房屋的最后成交价，房屋的坐落方向。这些都是公众网上看不到的信息。

这个公众网站的网址是：<http://www.mls.ca>

### 买房流程

这里买房和国内最大的不同在于，国内的二手房买卖是采用拍卖式，而且买家和卖家可以随意商谈，口头约定价格，在签合同前，双方可以随意加价，有竞争者时，竞争者间是拍卖式的加价，直至一方退出；而加拿大二手房买卖大多数是采用投标式的。

我若看中了一套房，经纪人就会帮我准备合同，注意哦，是一份正式的买卖合同，而不是定金合同或意向金协议。这份合同上的条款是齐备的，我们会把我们的出价写上，比如，这套房子，房东的叫价是 60 万，我们觉得不值这么多，就开个较低的价，比如 56 万，标在合同上，然后把这个合同发给卖方经纪。卖方经纪就会去给房东看，如果房东同意，在这个合同上签字了，那这个就是生效的买卖合同，双方都不能反悔了。如果房东不同意这个价格，他写个回盘，比如 58.7 万，写在这个合同上，把我们给的数划掉，回给我们，这时如果我不签字，这个份合同就废了，如果我同意这个回价，在边上签字，那这个房子就 58.7 万成交了。

如果有不止一个下家要买同一个房子，会怎样呢？那就叫抢单，卖方经纪会组织一次投标会，约所有下家到上家那里，集中下单，比价。这时，我们这些买家到了卖家屋子外面，不得进入，都等在外面的车里，所有买家的经纪拿着买家签过名的合同，进去向卖家解释条款和出价，然后出来回车上等着。投标一共有几轮，这由卖方经纪决定。如果只有两轮，那么想要这个房子的买主就要在第二轮出价时出到自己的最高心理价位了，因为后面既使你想出的再多，加的再大，没有机会的了。

除了价格，影响到成交的还有两个条款，是每个合同里都有的，就是贷款条款和验房条款。

贷款条款就是，这个条款保护买方，它约定，如果我这个合同签订成立以后，如果我向银行申请贷款，可是不论何种原因，银行不贷钱给我，我就能取消这个合同，我前面交的定金就要全数还给我。

验房条款是什么呢，就是签了合同，交了定金了，我在几天内请有资质的验房师来进行验房，验房师会出一份验房报告，他如果说这房子哪里哪里不好，有问题，我就可以据此取消这份合同，定金全部返还。或者，我出一份修改条款，要求屋主修补、或降价，这时，如果这份书面的修改条款，屋主不接收，他不签字，那这份合同也失效了。

所以，以上两个条款是对屋主不利的条款，如果这份合同因上述任何一个条款而取消，屋主就白忙乎了一场，他又得重新挂牌，而每重新挂一次牌，意味着对后来者买家而言，会认为这个房子为何屡次签约而不成交呢，是不是有问题，所以，重新挂牌后，屋主通常面临降价的压力，而每次在 MLS 网站上挂牌，也是要付费用的。由此，在多个买家竞争时，这两个条款的去留会成为卖家考虑卖给谁的一

个重要因素，尤其是当几个买家出价接近时，可以毫无悬念地说，谁愿意放弃贷款条款或验房条款，谁就能获胜。

回到前面的买房流程，一旦与房东签订好合同，买方需在 24 小时内，支付约总价 5% 的定金，这些钱都是交到卖方经纪的信托账户上，买方拿不到的。然后，买方需要在 3 个工作日内请验房师进行验房，在 5 个工作日内向银行提交买房合同申请贷款。如果验房后没有大问题，银行也同意贷款，我们就写个书面的放弃书，向卖家表示，我们放弃贷款条款和验房条款上的保留了，这样，这个合同就真正锁定双方了。

再接下来，就是找家专门做房屋买卖的律师行，把买房合同复印件给他们，把律师行的联系信息给贷款银行，然后就只要等着就行了，他们之间会进行沟通。律师会去做产权调查，完成房地产过户登记，完成公用事业转户（需要买方本人打电话确认），最后会让买方去律师楼签字，然后在交接日，接收房东的钥匙，就能入住了。当然，在接收日之前，需要自己找保险公司买下房屋保险，这儿的独立屋可都是木质材料建的，不买保险，随时可能因为一个小火星，从豪宅主人，沦为街头流浪汉的。

## 6. 多伦多地产之六：地产经纪

寻求理想的经纪与理想的房屋同等重要。一位好的经纪必须具备专业知识，态度诚恳，善解您的意见，关注您的需求，且能指导您以合适的价钱买到理想的房屋。一名出色的经纪十分重视与客人长远的业务关系，使客户乐于以后继续与他联络。

这是一位购房者分享对专业经纪体会，供大家参考：

“在看房前会提前查询这个房子周边的环境，在去看房路上她就告诉你了是否临铁路或马路主路，旁边有无政府廉租屋等等；如果你着急买房子，她也会劝你最好多看几套，以免后悔，而且每一套房子的好坏和缺陷她都帮助你分析；如果你决定下 OFFER，因为好房子看房的人都会觉得好，所以有时会抢 OFFER，她会帮助你分析如何去报价——合理的报价，而不是越高越好。

老实说，这些都是一个专业经纪应该为客户做的，至少我的这个国人经纪，每次看房都是这样做的，无一例外。由于我家还要为小孩上学做准备，我的经纪每次还要帮我查好附近学校排名，社区人口构成，邻居大概是什么人，做很多准备功课。

那几年房子已经开始有抢手的苗头了，看中了好几套都是考虑两天后再去就卖掉了，我不免有点急，我经纪看出来，就在看房前给我分析好最近同区同类房子的价格比对，假如对方开价合理，他也不讳言告诉我划算，让我考虑抓住时机，事实证明他判断准确，我买的房子和两年后跟他买的第二套房，都是那个区里同期最便宜的。我的一位好朋友，因为犹豫，错过几个喜欢的房子，两年后那个区的房子已经涨得买不到了。所以，不管建议你买还是不买，我觉得一个能提供好的建议的经纪才是好经纪。并非一味告诉你“不急不急慢慢看”的经纪才是好的。

总之，购买房屋是一项复杂，家庭支出较大的花费，购房者也要多做功课。

