

2009 年 1 月

本文提供的只是一般资料而非法律意见。这是经过翻译的版本，一切以英文版本为准。并非所有的英文专题都有中文译本。如果在本文中提到其他的专题，而您又未能找到中文译本，请参考英文专题。如果您有法律上的难题或者需要法律意见，您应该跟律师会谈。想找律师咨询的话，可致电律师转介处，在低陆平原电话是 604.687.3221。如果在卑诗省其他地方，则可电 1.800.663.1919。

什么是抵押贷款？

抵押贷款是借钱买房的一个常见方法。这份合同给予贷方一些担保，保证借方会偿还借款。您抵押贷款买房时，您是向个人或公司借钱，并答应会偿还那笔款项，通常还要支付利息，而且是定期还款。贷方为确保您会偿还贷款，会在您的房屋作“债务登记”。这个债务登记是指如果您未能偿还抵押贷款，贷方最终有权没收物业，或者就欠债向您提出起诉。

如果房屋的资产净值少于您的欠债，贷方就会没收物业。资产净值是您的房屋价值超出抵押贷款额以及任何登记在您房产上的其它债务、判决和留置权的数额。这个法律行动称为取消赎回权（Foreclosure），如果需要了解更多有关情况，您也可以参考专题[5415](#)，名为“取消赎回权（Script 415: Foreclosure）”。贷款买房的另一个方法称为售卖协议（agreement for sale），本专题接近尾声的部份会对此作出解释。

谁是“抵押人（mortgagor）”，而谁又是“受押人（mortgagee）”？

借钱的人就是抵押人。而放贷的个人或公司则是受押人。贷方可以是银行、信托公司、信贷联合会或个人，例如卖房者。

什么是分期还款期（amortization）？

分期还款期是在您以相同利率定期还款的情况下，还清抵押贷款所需的时间。多数首次买房的抵押贷款都是分 25 年以上还款，从而使您可以负担每期的款项，但也可以不是 25 年。另一方面，如果您是分 3 年还款，每月的还款额就可能相当高。分期还款期越短，长远计算您要支付的利息就越少。

抵押贷款期限是多久？

此期限是抵押贷款的持续时间。由于利率随时变动，多数贷款人都不会在整个分期还款期都以相同的利率借出款项。相反，贷款人会先计算出如果在整个分期还款期都以相同的利率借出款项所要定期还款的金额。但之后他们会以较短的时期或期限借款给您。您通常可以选择六个月到十年的期限。期限越长，利率往往就越高。期满之后，您仍欠贷款人余下的抵押贷款额。如果没有其他问题，通常您只需把抵押贷款按照当前利率延期便可。

如果您想在期满之前快速还清抵押贷款呢？

多数抵押贷款都允许您这么做。这称为“提前还款权（prepayment privilege）”，而且有多种类型。您可能有权在任何时间提前偿还任何金额（属于“不受限制的抵押贷款[open mortgage]”），或有权每年最多可以提前偿还 10% 的抵押贷款额（“有限制的抵押贷款[closed mortgage]”）。然而如果抵押贷款没有提前还款权，而您又想在抵押贷款期满之前还清全额，很多贷款机构都会收取还款罚金。罚金通常等于三个月的利息。万一您在抵押贷款期满前要出售房屋，这便是一项额外费用。如果您是这种情况，就应该在抵押贷款里申请提前还款权。

如果您的抵押贷款允许您提前还款，您又能够提前还款就最理想。在整个抵押贷款期内，您实际可能要支付抵押贷款额的几倍。因此如果您能提前还款来减低称为本金的抵押贷款额，长远来算这样做可以帮您省回很多钱。对于抵押贷款的头几年尤其如此，因为每期的还款支付利息多过偿还本金。

什么是“可承接（assumable）”抵押贷款？

可承接抵押贷款是指如果您出售房屋，买方可以接手您的抵押贷款。如果您在得到抵押贷款后利率上升了，可承接抵押贷款的较低利率就会是一个很好的卖点。如果抵押贷款可以“有条件（with qualification）”地被承接，那就是说您的贷款人必须在允许买方承接抵押贷款之前批核买方。

如果买方能够承接您的抵押贷款，很重要一点是您要确保万一买方日后停止偿还抵押贷款，您无须再负责。如果您的名字仍然登记在抵押贷款上，那么您仍然有责任，除非您的抵押贷款规定您可以根据《物业法 (Property Law Act)》第 24 条申请让贷款人批核买方承接抵押贷款。一旦贷款人按照该条款批核买方承接抵押贷款，您就不用再对抵押贷款的偿还负责了。

什么是“可转移 (portable)” 抵押贷款？

可转移抵押贷款是指您可以把抵押贷款转往新买的物业。如果您得到一个非常优惠的长期抵押贷款利率，而又能在期满之前转移，那就相当有用。这样您无需支付罚金就能把抵押贷款转到新购置的物业上。您应该确保当前尚欠的抵押贷款额的所有部份都可以转移。

什么是“现金买断抵押贷款 (cash to mortgage)”？

这是指您会承接或接手卖方当前的抵押贷款。您以现金支付购买价的余额给卖方，然后定期偿还抵押贷款。

什么是“卖主借出的抵押贷款 (vendor take-back mortgage)”？

这是指房屋的卖方 (或卖主) 愿意借出一部份购买款项给您。作为贷款保证，您要将物业抵押给卖方。

如何得到最优惠的抵押贷款？

您要四处寻找比较，这就如同选购其他产品和服务。您寻求贷款时，地产代理可以帮忙。他们和许多贷款公司有联系，而且他们很清楚当前的利率和市场趋势。银行和其他贷款公司通常可以提供比广告上还低的利率，但您必须提出要求——他们是不会自动提供给您的。抵押贷款经纪也可以替您四处比较和商议利率。

贷款买房的另一个方法：“售卖协议 (agreement for sale)”

售卖协议，也称为购买权，是指您支付首期，然后每月定期还款给卖方。但是卖方在您全额还清购买款额之前仍是登记业权人。您则通过到田土厅登记“购买权”来保障自己对此物业的权益。有时售卖协议会优于抵押贷款，因为银行和其他贷款公司订立的合同都是对他们有利的。但如果您要选用售卖协议，就应该谨慎商议条款。

聘用律师是个好主意

房地产销售和抵押贷款是复杂而重要的交易，而且涉及金额巨大，不容有失。同时还有税务问题是您需要咨询意见的。有时地产代理在草拟买卖合同时会出现问题，或许还有其他问题需要法律专家处理。在房地产交易中也存在欺诈的风险。田土厅对于登记的有关文件有相当严格的要求。由于这种种原因，您应该在购买房屋或申请抵押贷款时和律师会面。

更多资料

请参考专题 [5406](#)，名为“购买房屋 (Script 406: Buying a house)”。另外，可查阅卑诗省地产委员会印制的名为“购买房屋 (Buying a Home)”的小册子。欲索取免费资料，在温哥华请致电 604.683.9664，在卑诗省内其他地方则可电免费长途 1.877.683.9664，或是上网到 www.recbc.ca，然后点击“Consumer Information (消费者信息)”。

拨电查法律 (Dial-A-Law©) 是一个法律资料库，可以：

- 以录音形式在电话收听，以及
- 以书面和音频的形式在卑诗省的加拿大律师公会的网站查阅和收听。

欲收听拨电查法律，在低陆平原请致电 604.687.4680 或在卑诗省其他地区致电 1.800.565.5297；欲查阅拨电查法律，请上网到 www.dialalaw.org。

拨电查法律资料库记载了律师所预备的关于卑诗省多方面的法律资料。拨电查法律由卑诗省倡导法律基金 (Law Foundation of British Columbia) 拨款筹办，并获得卑诗省的加拿大律师公会 (The Canadian Bar Association, British Columbia Branch) 赞助。

卑诗省的加拿大律师公会版权所有 © 1983-2009