



亞省房地產管理委員會 亞省房地產基金會

由于亞省房地產基金會的慷慨捐贈，才有這份指南。

住房售賣程序

這份小冊子能幫助你了解售賣住房的程序。這裏所提供的信息不能包羅一切。如果需要更多信息，請向專家諮詢，這樣作出的決定才能最大限度地體現你的利益。

一旦決定要賣房，下一步該怎麼辦？

聯系房地產專業人士

房地產專業人士持有由亞省房地產管理委員會頒發的執照，並且完成了為房地產買賣提供專業建議的教育課程。在出售住房時，需要給房子定個價。房地產從業人員通過比較你附近小區近來房子的售價為你提供目前的市場價格評估。要想了解有關給房子定價的更多信息與你所在區的不同從業人員聯系，從中找出一個你想與之合作的從業人員。

了解你可能的選擇

從業人員必須與你討論你們之間的不同關係。這些關係包括：

- 常規代理關係
- 指定代理 關係
- 客戶身份
- 交易經紀人

從業人員還必須給你一份 *代理關係指南*，這份指南提供有關你與從業人員雙方的權力與責任的基本信息。從業人員對你應負的責任根據你選擇的代理關係而不同。選擇一個能夠滿足你的需求的代理關係，並用書面形式確定你與從業人員之間的關係。要了解各種不同的關係及 *代理關係指南* 和 *代理關係的錄像*，在 [www. reca.ca](http://www.reca.ca) 網站的“消費者工具”欄目中可以查到。

收集文件

要推銷你的住房，通常，你需要一份最新的實際住房報告，證明你的房子符合市政規定。如果你住的是公寓，那麼你需要收集公寓文件。你如果對這些文件不熟悉，就應該聯繫房地產從業人員或是律師了解詳情。

說明實情

賣房一方不能就房子的狀況隱瞞房屋缺陷或誤導買房人，回答問題的時候，必須要誠實。無論是自賣還是通過中介，你必須向潛在的買方說明任何材料的隱性缺陷。

- 隱性缺陷是指在檢查房屋時，通過一般觀察而不易察覺的缺陷。
- 材料缺陷是指在某一特定交易中正常人能看出的明顯缺陷。

有關材料隱性缺陷的更多信息在 [www. reca.ca](http://www.reca.ca) 網站的“消費者工具”欄目中可以查到。

包含哪些物品/不包含哪些物品

在賣房時，你必須決定好哪些東西你要搬走，哪些東西你要留下來。連在一起的東西是指附著在房子裏的東西，比如窗簾杆或水軟化器等。一切與房子連在一起的東西都要留下來（買賣雙方同意的東西除外）。你如果想搬走與房子連在一起的東西，必須在購房合同中的不包括在內的物品中標明。有些不是連在一起的東西，但是希望你留下來，這些東西可能成為你的賣點。在購房合同中包含哪些物品或不包含哪些物品，可以商量。

你還要知道是否有東西是租賃的或是還有長期合同的（如報警系統）。

要確保購房合同能反映你對這些東西的處置意願。重要的是，在賣房之前，同你的

從業人員一起討論清楚哪些東西你要準備搬走或哪些東西要留下。

稅務

買賣住房可能會產生相關稅務。除非雙方書面同意，購買價格應該包括相關的 GST。賣方要負責向專家（如會計師）諮詢住房出售是否要付 GST。

資本增值稅是個根據在一定時間內房屋增值或貶值而計算的。資本增值稅一般情況下，不適用於主要住房的出售。但是，有一些情況可能會產生資本增值，如出售娛樂場所或出租屋。要了解更多有關資本增值稅的信息，請諮詢稅務會計師，律師或加拿大稅務部。

聯系律師

在過戶和償付貸款時，需要律師的參與。賣方與買方之間的房屋產權過戶必須在亞省土地局備案從而保護新房主。所有文件必須在擁有日之前在律師事務所簽好字。在賣房程序的早些時候選好律師，並且就法律問題向他（她）諮詢。要了解房地產律師的更多信息，請與亞省律師協會聯系。

喪偶權

在亞省，名字不在房屋戶頭的配偶有權作有關賣房子的決定，這叫做喪偶權。喪偶權，是從喪偶法繁衍而來的。不在戶頭上的配偶必須有書面同意，賣房手續才能進行。如果這種情況適用於你，請諮詢律師。

時機

時機很重要。如果有人報價，購房合同中會包括很多時間限制，從你有多長時間考慮是否接受報價到買方有多少天來滿足條件（如房屋檢查，融資等）。這些不同的截止日期都要認真考慮，從業人員會幫助你協調這諸多時間限制。

經濟上的考慮

除了售房價格之外，一些其它經濟因素也可能會影響你在賣房過程中的決定。在你賣房之前，給按揭貸款商打電話，要完全了解你的貸款條款，並討論你能有的選擇方式。如果與從業人員合作，他（她）會讓你在貸款確認表上簽字，授權他（她）核查你的貸款條款和條件。

購房按揭貸款

你可以選擇用賣房所得款來付清你的貸款。如果你的貸款是不定期的，你很可能不用交罰款就可以付清貸款。如果你的貸款是定期的，你要想付清貸款，可能要交一筆罰款。你也可能把貸款轉到你新買的房子。是否能這樣做，由貸款商確認。

買方可能會提出承擔你的貸款或找你借錢買你的房子。每種方式都有費用和潛在的法律責任，因此，了解你特定的情況，很重要。

購房合同

由房地產代理業開發的，典型的購房合同規定了房地產交易的條款和條件。這種標準格式的合約可能被買方和賣方修改，以反映他們對交易的要求。

如果有人給你購房合同，你可以接受，拒絕或反報價。你如果選擇反報價，談判則繼續，直到雙方都同意合同的所有條款或是報價過期。

如果買賣雙方都有經紀人，他們要是沒有書面的明確授權，則不能代表客戶報價或接受報價。不過，他們必須向被代理人轉達談判的進展情況。你也應該知道，一般情況下，

- 你一次只能反一個報價；
- 在被接受之前的任何時候，報價或反報價都可以撤銷；
- 撤銷或接受報價或反報價只能在報價或反報價轉達到另一方或另一方的代理人以後才能生效；

- 報價或反報價被接受以後，買方和賣方之間則形成有約束力的合同，即使合同受條件滿足的情況而定。

熟悉購房合同條款有助于你向經紀人或法律代理問恰當的問題，知道在準備報價或接受報價時會出現什麼情況，能增強你賣房時的談判能力。

多家報價

你的從業人員應該向你交代收到的所有報價。然而，沒有規定要求你按何種順序答復報價；你也不必接受最高的報價。如果有報價，你決定是否接受，反報價或拒絕某一報價。你和你的從業人員也不必向買方說明有別的買家下了報價。不過，說明這一情況對你最有利。如果有多個報價，你的從業人員應該解釋你可能有的選擇方式。

條款與條件

買方通常加入條件來滿足自己的要求。例如：

- 獲得滿意的融資條件
- 對房子狀況檢查的滿意報告
- 買方賣掉現有房子
- 第三方對交易的認可（如父母，僱主等）
- 確定出租情況
- 確定裝修費用

購房合同的其它條款包括擁有日期及包不包括連在一起的東西（與房子連在一起的）和不連在一起的東西（與房子不連在一起的）。

房屋保險

由于不是賣方的過錯，在買賣雙方簽訂合同之日起，到完成交易日之間，房子可能會遭受意外災害的損壞（火災，洪水，颶風等）。

在亞省，在購買費用付清之前，賣方要對房子的受損或破壞負責。在賣方收到房款之前，如果房子出現任何損失或破壞，那麼保險賠付要根據買賣雙方對房子的利益而定。最好的做法是，在你全額收到雙方同意的房款之前，不要停房子的保險。

如果在賣房進程中或完成交易之前的任何時間內房子要空閑，一定要通知保險公司，並按保險公司的要求去做，這樣房子在空閑時也有保險。

更多消費者信息

要了解買賣住房和潛在的與從業人員關係的更多信息，請查閱亞省房地產管理委員會的網站 (www.reca.ca) 。

亞省房地產管理委員會致力於保護消費者與房地產從業人員合作時的利益。

由于亞省房地產基金會的慷慨捐贈，才有這份指南。