


提出要约和完成交易



您已决定想要住在哪里了。您去过许多开放待售房屋，看过许多不同的房子。经过奔波努力之后，您终于找到了梦寐以求的家园。恭喜！现在您如何提出购买房子的要约呢？接下来又要做什么？

为使购买住房的过程更简单，Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC)就如何提出要约、如何完成交易以及如何加拿大购买第一套住房提供以下提示：

- 要约是购买住房的一个正式法律提案书。如果卖方接受要约，则其具有法律约束力。所以，如果您聘请了律师（在魁北克省为公证人），在提出要约前应与其讨论，并确保在形成书面文件前，您已做好接受要约中一切内容的准备。
- 购房要约的提出可以有条件的。这意味着，要约以其它事项为条件，如您获得按揭批准，或对住房进行房屋检查。如果要约中有任何条件未得到满足，即便卖方已接受要约，您也可将其更改或取消。
- 在大部分情况下，购房要约将包含以下信息：
 - 您的姓名、出售住房的房主姓名以及住房地址；
 - 您的报价，该价格可能低于卖方要求的价格；
 - 住房中任何您希望包含在购买价格中的物品，如窗帘、地毯、电器或灯具；
 - 财务细节，如您支付的定金金额，要支付的任何定金利息，以及按揭贷款的细节；
 - 销售成交日期，以及您想获得住房的日期（通常自协议之日起30至90天内）；
 - 要求卖方提供当前土地测量图请求；
 - 到期日（要约结束的日期），通常自提出要约之时起48至72小时内；
 - 任何您想要在要约上提出的条件，如确保住房通过房屋检查，或以您获得按揭贷款批准为条件。
- 您的律师（在魁北克省为公证人）检查完要约后，您的房地产经纪人会将其交给卖方。卖方可以接受或拒绝您的要约，或提出反要约。反要约是这样一种要约：愿意出售住房给您，但需要对您的要约作出某些更改，如更高的价格或不同的交房日期。
- 然后，由您决定接受还是拒绝反要约，或提出您自己的另一份反要约。卖方和买方之间多次要约和反要约来往很正常，因此如果发生在您身上，请不必担心，这是购买住房过程的正常组成部分。您需要记住自己愿意支付的最高价格，同时做好无法达成能满足您预算要求的协议而放弃购买的准备。

- 
- 卖方接受您的要约后，在房子真正成为您拥有的资产前，还需要注意最后几个细节。在交接日期（您获得住房的日期），您的贷款人会将您按揭的所有款项交给您的律师或公证人，您则要将首付款项交予他们，通常是使用保付支票。律师或公证人将代表您支付所有费用和其它开支，并将房款转给卖方律师。最后，您的律师或公证人将以您的名字登记房屋，然后给予您不动产证书和新家的钥匙。

谨记：购买要约是具有法律约束力的合同。所以，请确保您的律师和房地产经纪人与您一起检查过后，再寄给卖方。

欲了解更多住房信息，请访问www.cmhc.ca/newcomers联系Canada Mortgage and Housing Corporation。