# 2024年在加拿大买房合同怎么签(4篇)

来源：网络 作者：梦里寻梅 更新时间：2024-06-08

*在加拿大买房合同怎么签一签订日期：年月日根据《\_合同法》及有关法律、法规的规定，为明确甲、乙双方的权利义务关系，经双方协商一致，签订本合同。一、甲方将其拥有独立产权的位于市/区的房屋（房屋所有权证编号：，建筑面积平房米）以人民币（大写：\_\_...*

**在加拿大买房合同怎么签一**

签订日期：年月日

根据《\_合同法》及有关法律、法规的规定，为明确甲、乙双方的权利义务关系，经双方协商一致，签订本合同。

一、甲方将其拥有独立产权的位于市/区的房屋（房屋所有权证编号：，建筑面积平房米）以人民币（大写：\_\_\_佰\_\_\_拾\_\_\_万\_\_\_仟\_\_\_佰\_\_\_拾\_\_\_元整）（￥）出售给乙方。乙方愿意以上述价格向甲方认购该房。

二、乙方在前应向甲方给付定金人民币元整(大写：佰拾万仟佰拾元整)。上述定金在乙方付款时充抵房款。

三、甲方承诺：

1、向乙方提供符合要求的房屋资料以备查核。

2、自签订本协议起，甲方承诺并保证，依法享有本合同所售房屋共有权的权利人均已书面同意将该房屋出售给乙方，期间不得反悔或者将房屋出售给第三人。

3、按照前述业务的需要，及时签订各项合同文件和办理各种手续。

4、在办理产权过户时，应依要求将房屋产权资料交付贷款银行或贷款银行认可的机构持有。

四、乙方承诺：

1、保证按要求付清房费，予以贷款清还等。

2、按国家要求不改变房屋的结构。

3、按照前述业务需求，及时签订各项合同文件和办理各项手续，并承担各项费用。

4、在办理房屋过户时，应依要求将房屋产权资料交付贷款银行或其认可的机构持有。

五、违约责任：该协议签订生效后，甲乙双方不得以任何理由违约;如有违约失费用由甲乙双双方充分协商。

六、协议的定位、履行、接触、变更和争议的解决适用\_法律。

七、本合同未尽事宜，甲、乙双方可另行订立补充条款或补充协议。补充条款或补充协议以及本合同的附件均为本合同不可分割的部分。

八、甲、乙双方同意，在本合同生效之日起\_\_\_日内，共同向房屋权属登记机关申请办理房屋所有权变更登记手续，依法取得房屋登记在乙方名下的《房屋所有权证》;并在乙方领取《房屋所有权证》后，按有关规定向土地管理部门申请办理该房屋土地使用权变更登记手续。

九、协议自双方签字或者盖章之日起效。

十、协议壹式份，双方各执份，负责人份。

甲方：（签字）；乙方：（签字）

日期：年月日

**在加拿大买房合同怎么签二**

甲方：(出卖人)

法定代表人：

地址：

邮编：

电话：

传真：

乙方：(买受人)

地址：

邮编：

电话：

身份证号码：

为了保护商品房交易双方的合法权益，甲、乙双方经友好协商，就乙方认购甲方开发建设的商品房一事达成如下协议：

一、房屋基本情况：乙方预定甲方开发建设的位于 市 区县 路 号 楼盘： 号楼 单元 号房屋，建筑面积 平方米，其中套内建筑面积 平方米，公用建筑分摊面积为 平方米。房屋单价 元(美元)/平方米， 总房款为(小写) 元(美元)，(大写) 元(美元)。户型为 。

二、认购期间：甲方承诺为乙方所预定房屋保留 天(自 年 月 日至 年 月 日)。

三、定金：本协议签订时，乙方向甲方支付定金人民币(小写) 元(美元)，(大写) 元(美元)。乙方须在上述房号保留期限内，携本协议到甲方售楼处，与甲方协商签订《商品房买卖(预售)合同》有关事宜。上述定金在甲、乙双方签订《商品房买卖(预售)合同》时，由甲方退还乙方或抵作该房屋的购房价款。

四、付款方式：乙方同意选择下列 种付款方式，在与甲方签订《商品房买卖(预售)合同》后向甲方支付购房价款。

1、一次性付款

2、分期付款：于签约当日付 %，剩余房款在 日内分 次付清;

3、个人住房抵押贷款：于签约当日付清房屋总价 %的首付款。

五、证明文件：甲方应向乙方出示下列证件及其附属材料，甲方保证以下资格认证文件真实无瑕疵。

1、企业法人营业执照 证号：

2、政府立项证明 证号：

3、房地产开发企业资质证书 证号：

4、国有土地使用权证书 证号：

5、建设工程规划许可证(包括附图) 证号：

6、建设用地规划许可证 证号：

7、施工许可证 证号：

8、房屋销售许可证 证号：

六、甲方承诺：

1、具备商品房销售(预售)条件，如果甲方故意隐瞒重要事实或者提供虚假情况导致此协议无效，甲方应承担缔约过失责任，除退还乙方定金外，还应赔偿乙方利息等资金损失及其他有关财产损失。

2、在本协议签订后，须为乙方保留该房屋至保留期届满之日止，且不得与第三方签订该房屋之《商品房认购协议书》或《商品房买卖(预售)合同》;并承诺在乙方携本协议与甲方签订《商品房买卖(预售)合同》时，甲方将完全履行本协议中约定的房屋位置、面积、价款、户型等条款。如甲方违反上述约定，甲方需向乙方双倍返还定金，同时本协议自动失效。

七、乙方承诺：在本协议签订后，在上述约定的时间内到甲方指定的地点与甲方签订《商品房买卖(预售)合同》，并承诺在与甲方签订《商品房买卖(预售)合同》时，乙方将完全遵循本协议中约定的房屋位置、面积、价款、户型等条款。如乙方不能履行本协议书确定的义务，视为乙方自行放弃该房屋的房号保留权，甲方有权终止本协议的履行，并将该房屋另行出售，同时乙方已交付的定金不予返还。

八、其他：甲方出现以下情形之一，乙方有权解除协议，甲方应向乙方全额返还定金。

1、甲方依本协议第五条向乙方提供的证明文件不完整、不真实或有瑕疵，导致双方不能签订《商品房买卖(预售)合同》的;

2、甲方存在其他违法行为导致双方不能签订《商品房买卖(预售)合同》的;

3、甲、乙双方经协商未能就补充协议达成统一意见的。

九、不可抗力：

1、如果本协议在执行过程中受到诸如：地震、台风、洪水、火灾、战争或其他双方认可的不可预见的不可抗力的直接影响，或无法按照原协议条款执行，受不可抗力影响的一方应立即以传真通知对方，并且在此以后5天内将发生事故地区有关部门开具的事故证明寄给对方。

2、因政府产业政策发生变化而导致本协议无法履行时，甲、乙双方可以解除本协议并免责。

十、本协议自甲乙双方签字之日起生效。

十一、本协议一式两份，甲乙双方各执一份，均具有同等法律效力。

甲方： 乙方：

法定代表人：

**在加拿大买房合同怎么签三**

在加拿大买房，通常是先由专业地产经纪人带着看房，待决定要买该房时即为下offer的阶段。

offer 一般是由买方的经纪人根据买房的要求起草的，由买方签字后再交由卖方过目。如果卖方在offer上签字，该offer即成为了具有法律约束力的合同，双方都要遵守。所以签offer前要慎之又慎，不要因为它看似草稿就轻易签署。作为当事人，其中五点必须注意：

一、贷款条款offer中应注明买方在合同生效的几天之内向金融机构申请贷款，如果不能通过的话，买方可以取消合同，全数取回定金。建议买方无论有无贷款的必要，都应要求加入此条款，达到留给自己一个冷静期的效果。

二、验屋条款除了condo apartment 之外，都应加入该条款。即在合同生效后几天之内要通过验屋师的检验，否则合同无效。

三、管理文件(status certificate)购买condo apartment 和 condo townhouse 时，买方一定要坚持让卖方出钱提供由管理公司出具的管理文件。

四、电器条款如果房价里包括电器或其它比较值钱的物品，一定要对其进行具体的描述。如品牌、型号、生产日期等等，防止有些不义的卖方在交房时偷梁换柱。

五、其它特殊条款买卖双方都可以根据自身的情况及可能遇到的问题尽可能地明确写到offer中，以免以后发 生不必要的纠纷。有经验的地产经纪人在起草offer时会充分考虑到常见的问题，并列举到offer中以求最大限度地保护买方的利益。如果您即使遇到了一个出色的经纪人但还是不放心的话，那么您最好在签字之前请律师审阅一下offer。

**在加拿大买房合同怎么签四**

1. 核实卖家对房屋产权的有效性，确保卖家对于房屋的所有权是可以转移的

2. 核实房屋是否有easement, 这个easement是否会影响买家享受物业的权利

3. 查实房屋是否有任何有关贷款，地税或其他的encumbrances。

这些概念在法律上非常专业，普通的买家通常比较难理解，所以tan先生用一个比较通俗的词来概括，就是你作为屋主，对这个物业的所有权，在法律上“完不完全，干不干净“，也许未必准确，但大致可以理解这个意思。

经过买家律师的调查，如果发现买家对这个物业的所有权上”不完全，不干净“，则会后续影响买家拥有享受这个物业的某些权利。在这种情况下，买家律师会告知买家，同时会和卖家律师去沟通协商，看是否可以在交易完成前让卖家解决，或者让买家获得相应补偿，甚至放弃这个权利。如果不能解决，或不能双方达成一致，再根据具体情况，看买家是否要取消交易并退还定金。

作为普通的买家，如果你的律师向你揭露出关于title search的有关问题时，那一定要引起重视，并详细咨询律师的有关建议，避免自己利益受到损失。

而作为买家的地产经纪，需要在这个条款中和买家沟通确定好title search的截止时间，通常这个时间在closing date之前的2~3周，这样如果买家律师查实到有什么问题，在交易完成前，还可以有时间去和对方律师协商处理。

但需要注意的是，title search的时间应该晚于协议中所有conditions完成或waived的时间。因为title search由买家律师来完成，一般都需要买家支付上千加币的律师费成本，所以 通常在买家确认买卖协议中的condition都没有问题后再进行title search。否则，如果title search时间先于condition完成的时间，则很可能因为买家最终满足不了condition而白白浪费了上千加币的律师费。

这条inspection的条款是明确告诉你作为买家可以有机会在买卖合同中加入验房的要求，但是这个要求必须在合同中明确提出，也就是我们说的可以有权利在双方绑定offer前加一个验房的条件。但是如果买家不加这个条件，那buyer就自动放弃了这个权利。

tan先生作为专业地产经纪，无论何时，都会跟自己的买家客户强调验房的重要性。这个条款明确的界定了买家和卖家对房屋保险的责任。在房屋交易完成前（completion date）, 所有的保险责任由卖家来承担，当然保险的条款也按照卖家所购买的房屋保险来执行。

但一旦交房，即房屋交接后，所有的保险责任立马由买家来承担，卖家不在负责。

这里有几个注意点需要买家重视：房屋保险是不可以转移的。什么意思？即使卖家的房屋保险从到， 而房屋是在交接的。那从6月30号起，后续的保险就由买家来负责，买家需要购买新的房屋保险，而不是说可以延用卖家之前的房屋保险

2. 如果在交房前，这个房子出现了重大损坏，怎么办？比如发生的火灾，则买家有两种选择，要么通过律师终止合同，要么收取赔偿额并完成交易，但这个赔偿额是取决于卖家购买的房屋保险条款

3. 对于有些房屋因为存在特殊情况，保险公司可能存在拒绝保险的可能，或保险公司会要求在同意买家购买保险前改正房屋内的某些问题。比如老化的线路问题，比如有地下油罐掩埋的问题。

所以，对于买家，必须在交房时就买好房屋保险。而对于一些老旧的房屋，一定要事先和保险公司核实一下是否该房屋能承保，以免交易完成后发现房屋被保险公司拒保。

这里的residency条款解释了当seller 卖家不是加拿大居民的时候，可能在税务上会发生的问题。

tan先生在上一篇讲hst条款的时候说过加拿大是万税之国，什么都要交税。

如果今天这个房屋的卖家不是加拿大居民（non-resident of canada）， 则这个房屋的交易需要缴纳资产所得税（capital gains tax）, 即根据卖家交易房屋所获得的利润来交税，这是很大的一笔钱。

作为加拿大税务局，其实不关心谁来交这个税，它只关心它能否收到这个税。

所以在这个条款中，明确了几个问题：

1. 买家的律师会在房屋交易closing前，通过卖家律师要求卖家出具一个statutory declaration, 证明卖家不是non-resident of canada。 如果买家有了这个证明，即使后续有任何问题，买家也不需要对capital gains tax承担任何义务。

2. 如果卖家确实是一个non-resident of canada, 则卖家需要出具一份证明（certificate），表明卖家已经做了相应的申报并支付了税款

3. 如果卖家作为non-resident, 没有出这样的一个证明，则买家的律师通常会让买家预留25%的房款先不给到卖家，只有当卖家出具以上certificate后，才会把这部分钱打给卖家，否则买家就会把这部分钱直接交个加拿大税务局。

可能大家会觉得，这些事情律师都会帮忙处理，不需要操心什么。但tan先生想强调的是，尽管流程很清楚，但加拿大的税法是件非常复杂的事情。作为卖家，到底身份是不是non-resident, 不是一个非专业人士一句两句可以分辨得清楚的，也不是卖家自己认为怎样就是怎么的。

所以，如果卖家对自己的税务居民身份有不确定的地方，或对如何交税有疑问的话，一定要咨询税法律师或税务师。千万不要听地产经纪“胡说八道”，因为在税务方面，我们地产经纪真的不专业~

作为买家，除了预留好买房的定金和首付款以外，还需要注意的是，在房屋交接的时候，可能还会有一些额外的费用是需要和seller卖家分摊的，这部分的费用律师会计算好后告知买家，买家需要支付给卖家。这部分的费用包括：卖家预先支付的地税（property tax）, 水电煤费用（utility fee）, 物业费（针对共管公寓）等等。

如果购买的房屋还有租客在出租的情况下，卖家预收的租金也要根据closing date返还部分给到买家。

卖家配偶同意，tan先生曾在“

简单得将，这条规定是根据加拿大的“family law act”来制定的。如果房屋deed（地契）上只有一个配偶的名字，只要这个房子是婚姻住房（matrimonial home），那该房屋在出售或出租前，一定要得到另一个配偶的同意，方可进行下去。

所以这里配偶的签字就是确认不在地契上的另一方配偶同意出售该房屋。当然如果夫妻双方名字都在地契的title上，这里就不用签字了。

关于安省的购房协议，一些主要的pre-printed条款tan先生基本就解释到这里。但这些绝不是房屋买卖协议的全部。

房屋买卖协议中还有很大一部分内容是根据买卖双方特定的要求，作为补充条款来撰写的。

这些内容包括一些condition(成交条件)， agreement（同意），warranty (保证)， acknowledgement(确认知晓) 。

这些补充条款会根据不同的房屋交易类型，不同的市场情况，不同的客户需求来具体制定，同时分别会保护买家或卖家的利益，因此都是可以双方协商的。因为这些补充条款纷繁复杂，tan先生会在以后的文章中和大家慢慢分享。

无论你在加拿大是要做地产投资还是购买自住，你懂得越多，越可以让不合格的经纪知难而退，让不尽责的经纪加倍努力，让不诚信的经纪望风而逃。而“tan先生说”这个专栏的目的就是为了传播更多加拿大地产知识，让你成为不用持牌的地产专家。—— tan先生

▼欢迎大家订阅关注“tan先生说”，了解更多加拿大地产▼

联系“tan先生”

您的加拿大地产专家

微信号：samtan088

手机号：647-886-8077

邮箱：

本文档由站牛网zhann.net收集整理，更多优质范文文档请移步zhann.net站内查找