

# 特鲁多官宣住房新举措

加拿大总理特鲁多4月12日在安省沃恩市公布一份28页纸长的住房战略计划，旨在最终确保加拿大民众在住房方面的开支不超过收入的30%。

特鲁多表示：“政府的最新努力是“加拿大有史以来最全面、最雄心勃勃的住房计划。”

“这是一个建造住房的计划，包括为租房者，其规模是几代人都没有见过的。到2031年，我们将有近390万套住房。”

加拿大议会预算官员周四公布的一份报告显示，到2030年，加拿大需要建造310万套住房，才能填补住房缺口。

新战略的重点包括联邦政府计划腾出更多土地用于住房建设，并租赁土地，而不是出售土地。以提供更多、更实惠的住房。

该战略还承诺提供一种新的地图工具来跟踪公共土地的库存。

加拿大住房部长肖恩·弗雷泽(Sean Fraser)周五在接受采访时表示：单靠政府层级是不可能解决全国性住房危机的。”

“但只要我们共同努力……并建立激励机制，鼓励彼此采取真正能帮助我们实现目标的政策，我有信心我们可以完成这个非常重要的任务。”

自由党的计划承诺将建造更多的住房，使租房或买房更容易，并为那些买不起房子的人提供更多的支持；从遥不可及的住房梦想到飙升的租金成本再到无家可归者。

虽然该计划的大部分内容是在政府预算案前甚至更早宣布的，但该文件中提出了几项新措施，包括扩大对住房建设的税收激励。

联邦政府计划将公寓的资本成本免税额从4%提高到10%，这将增加建筑商可以冲销的税收。

弗雷泽还表示：“在公共利益要求维持对公共土地的所有权时，联邦政府将保

持所有权，但通过长期租赁的方式使土地可供使用，以确保土地可用于住房。”

政府对公共土地的计划细节将于4月16日的2024年预算中公布。

## 与各省共同努力

该计划还拨出更多的资金来解决全国各地的社区都在与营地和有限的住房空间作斗争的无家可归问题。

自由党政府正在为联邦无家可归者倡议项目“reach home program”追加10亿元，为期四年。

另外拨款2.5亿元帮助社区结束营地，并将人们安置到住房中。联邦政府要求各省和地区提供相应的资金；他们还希望限制大型企业投资者购买现有的独栋住宅。

该计划的其他内容包括培训更多熟练的行业工人，放宽对外国证书的认可，提高建筑业的生产率，这些措施可能会加快住房建设的进程。

自由党住房计划的实施部分取决于省份和地区的合作，其中一些已经对联邦政府的行为提出了反对意见，称其为超出了其管辖范围。”

## 加拿大房价预测全年将上涨9%

尽管联邦政府宣布各项拯救房市的新计划，但仍改变不了房价不断上涨的局面。近日，加拿大房产商巨头 Royal LePage 上调了其年终房价预测，预计2024年第四季度房价将以每年9%的速度增长，今年年初的房价表现也强于此前的预期。



根据这家房地产公司最新的房价调查，今年第一季度，加拿大房屋总价格同比上涨4.3%，至81.21万元。Royal LePage 总裁兼首席执行官 Phil Soper 表示，第一季度，许多买家不再观望，他们预计春季市场竞争将更加激烈。

# 加拿大银行限制高负债人按揭贷款

加拿大银行监管机构正在控制房贷方住宅按揭贷款组合中高杠杆贷款的数量，联邦金融机构监管办公室(OSFI)12日宣布将限制银行向高负债借款人提供按揭贷款。

联邦金融机构监管办公室告诉银行，他们必须限制超过借款人年收入4.5倍的按揭贷款数量，这也称为贷款与收入(LTI)比率为450%。

OSFI周五的宣布确认此前报道并非空穴来风，OSFI表示，高额家庭债务对银行的“安全稳健”和金融体系的稳定构成风险。

该机构表示：“低利率时期发放的高LTI贷款造成了加拿大金融体系长期的脆弱性。”

“OSFI的LTI框架将有助于防止未来向高杠杆和负债借款人提供类似的贷款。”

随着利率和价格飙升，住宅按揭贷款投资组合激增，使加拿大房贷主跻身全球负债最高的行列。

新的收入上限增加了现有按揭贷款资格规则，包括联邦压力测试，该测试要求借款人在利率比协商利率高两个百分点的情况下，必须能够支付按揭贷款，OSFI将这项新措施描述为现有按揭贷款压力测试的“后盾”。

尤其是银行按揭贷款组合中的高杠杆债务，也伴随着监管机构试图减轻的偿债能力风险。

该措施适用于银行整体投资组合中的新按揭贷款，而不是个人借款人。相比之下，压力测试适用于借款人。

即使如此，这些限制也将使一些借款人更难获得足够大的按揭贷款来购买房产。

## 新措施将于明年第一季生效

自2022年初新冠疫情(COVID-19)大流行带动房地产繁荣以来，高杠杆借款人数有所下降。根据加拿大央行的数据，LTI比率高于450%的新增按揭贷款数量在2023年最后一个季度为12%，低

于2022年第一季的26%。

新规则仅适用于新按揭贷款，不适用于现有贷款或需要续约的贷款。银行获准让某些客户的收入比率超出限额，以便为多伦多和温哥华等昂贵城市的借款人提供灵活性。

OSFI在制定LTI限额时，去年年初曾就按揭贷款风险，特别是债务偿还能力征求了业界的反馈。该监管机构表示，这种做法也让金融机构能够持续参与市场竞争。

这些限制适用于以财产担保的贷款，包括另一贷方的第二按揭贷款和房屋净值信贷额度。

新规则不适用于借款人必须支付按揭贷款保险的保险贷款，因为他们的首付低于房产购买价格的20%。

OSFI将监测季度贷款与收入比率，以确保银行未投保按揭贷款中，超过借款人收入4.5倍的百分比保持在规定的门槛以下，该措施将于明年第一季生效。

## 大鵬地產

Homelife Landmark Realty Inc.  
1-855-305-1600

滑鐵盧地區地產精英

Kitchener Waterloo Cambridge Guelph

**李德軍**  
Roy Li  
找德軍，最放心!  
226-600-9868  
416-6686118 (Toronto)  
118roy@hotmail.ca  
www.dejun99.com

**黃新**  
Cynthia Huang  
2013-2019 黃金白金鑽石大獎得主  
買房賣房，投資擅長；  
換房更優惠，舊客尤珍貴  
519-590-2689  
realtorhuang@gmail.com

**楊虹**  
Hope  
謝謝你的信任和選擇  
519-616-7308  
hopehongyang@gmail.com

耶穌說：“我來了，是要叫人得生命，並且得的更丰盛。”  
(約翰福音 10:10)

## 海明頓

# 主恩國語宣道會

31 Summit Ave.,  
Hamilton ON L8V 2R7

國語崇拜 **10:00am**  
English Worship

另有兒童主日學和  
3歲以下嬰幼兒活動

網址: [www.hgmac.org](http://www.hgmac.org)  
電話: (905) 574-6293  
電子郵件: [hgmac.org@gmail.com](mailto:hgmac.org@gmail.com)

神愛世人，甚至將他的獨生子(耶穌)賜給他們，叫一切信他的，不致滅亡，反得永生。  
~聖經 約翰福音 3:16

## 海明頓華人宣道會

HAMILTON CHINESE ALLIANCE CHURCH  
50 BREADALBANE STREET, HAMILTON ONT, L8R 3G1  
電話: (905) 522-0342  
電郵: [HCAC50@HAMILTONCAC.ORG](mailto:HCAC50@HAMILTONCAC.ORG)  
網址: [WWW.HAMILTONCAC.ORG](http://WWW.HAMILTONCAC.ORG)

創堂牧者: 吳偉權牧師  
中文牧師: 姚健偉牧師  
英語傳道: Pastor Jireh Maing

主日崇拜(粵、國語): 10:30am  
英語崇拜: 10:30am  
兒童主日學(英語): 10:30-11:45am  
中文主日學: 09:15am

本教會備有中文及英文事工，適合不同年齡人士。  
歡迎您來參加我們教會的活動，願神賜福您!