地产经纪 考试手册

2026 年 11 月核对 · 事实只取官方页 · 题目与讲解为本站原创

考试是什么样

项目	现行口径	核对
题量、时长、计分	100 道单选，每题 1 分，3 小时	2026-11-15
及格线	70%	2026-11-15
补考	补考 60 题、2 小时	2026-11-15
课程费与时限	课程费 $1,500；作业须在注册后一年内交完（每周最多两份），交完作业后两年内须通过期末考	2026-11-15
英语能力要求（ELPR）	报考期末考之前必须先满足英语能力要求，UBC 建议至少预留两个月办理	2026-11-15
考后还要上 Applied Practice Course	通过考试后还须完成 BCFSA 的住宅或商业 Trading Services Applied Practice Course 才能发牌	2026-11-15
2027 年的新要求（与本考试不同类）	2027-04-01 起，strata 管理代表、associate broker、managing broker 三类也要加 Applied Practice Course；trading services 代表原本就要上	2026-11-15
分章权重	没有公布百分比；UBC 考试 FAQ 只说题目大体在主要章节之间平均分配、不按顺序排列	2026-11-15
考试费	每次考试 $200（课程费 $1,500 另计）	2026-11-15

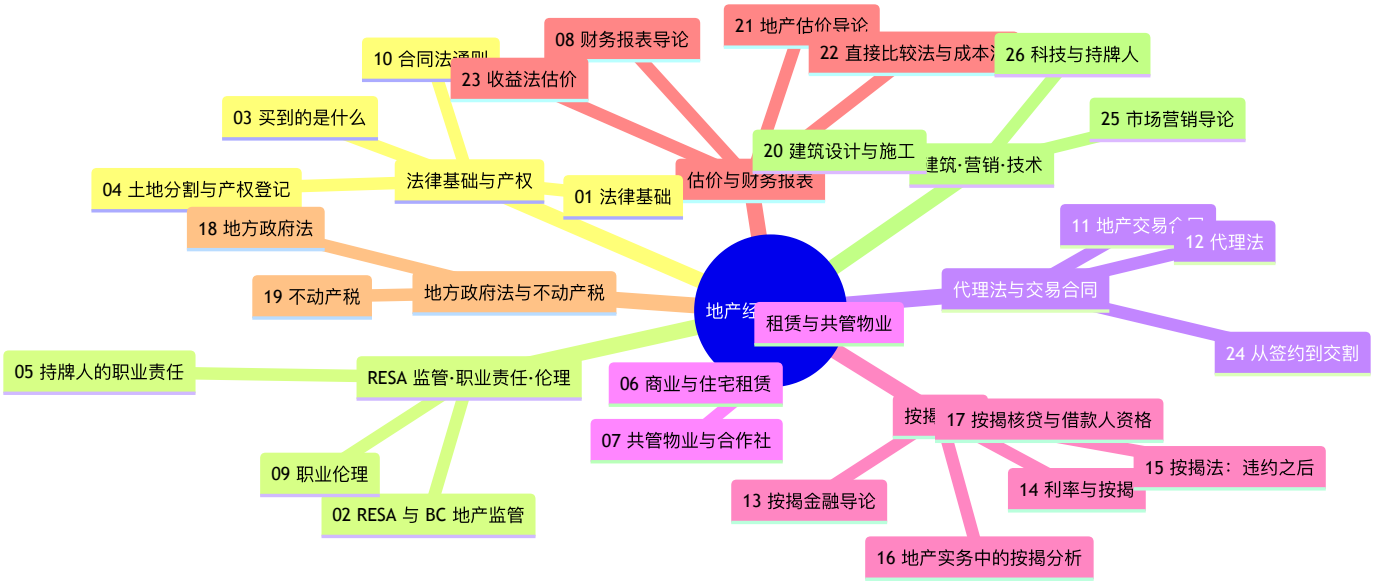
分数在哪

UBC 没有公布分板块百分比，只在考试 FAQ 里说：题目大体在各主要章节之间平均分配。所以本站模考每章 3–4 题、26 章摊满 100 题；按揭金融五章、法律基础四章因此合计就占三成多。考试按课程手册的口径出题，凡与现行 BC 规则不一致的地方，章节页都写了双口径。

章	主题	板块	优先级	模考
01	法律基础	法律基础与产权	P2 稳住	4
02	RESA 与 BC 地产监管	RESA 监管·职业责任·伦理	P2 稳住	4
03	买到的是什么	法律基础与产权	P2 稳住	4
04	土地分割与产权登记	法律基础与产权	P1 必拿分	4
05	持牌人的职业责任	RESA 监管·职业责任·伦理	P1 必拿分	4

06	商业与住宅租赁	租赁与共管物业	P1 必拿分	4
07	共管物业与合作社	租赁与共管物业	P1 必拿分	4
08	财务报表导论	估价与财务报表	P2 稳住	4
09	职业伦理	RESA 监管·职业责任·伦理	P1 必拿分	4
10	合同法通则	法律基础与产权	P2 稳住	4
11	地产交易合同	代理法与交易合同	P1 必拿分	4
12	代理法	代理法与交易合同	P1 必拿分	4
13	按揭金融导论	按揭金融	P2 稳住	4
14	利率与按揭	按揭金融	P2 稳住	4
15	按揭法：违约之后	按揭金融	P2 稳住	4
16	地产实务中的按揭分析	按揭金融	P2 稳住	4
17	按揭核贷与借款人资格	按揭金融	P2 稳住	4
18	地方政府法	地方政府法与不动产税	P2 稳住	4
19	不动产税	地方政府法与不动产税	P2 稳住	3
20	建筑设计与施工	建筑·营销·技术	P3 过一遍	3
21	地产估价导论	估价与财务报表	P2 稳住	4
22	直接比较法与成本法	估价与财务报表	P2 稳住	4
23	收益法估价	估价与财务报表	P2 稳住	4
24	从签约到交割	代理法与交易合同	P2 稳住	4
25	市场营销导论	建筑·营销·技术	P3 过一遍	3
26	科技与持牌人	建筑·营销·技术	P3 过一遍	3

整场考试一张导图



怎么用这本手册

1. 先做网站上的 26 题诊断，找出红色的章。
2. 读每章讲解前，先看本章那几道「带着读的考题」，自己先答一句，读完再核对。
3. 每章正反两页（双面打印正好一张）：正面是怎么考、陷阱、导图；反面是要点表和自测提问，遮住右两列自测。
4. 做题册里本章的题，错题做背面的变式题。
5. 考前一晚只看冲刺单。

第 1 章 · 法律基础

法律基础与产权 P2 稳住 Legal Foundations · 模考 4 题

带着这几道题读：卖家违约拒不过户，买家拖延很久才起诉要求强制履行，法院为何可拒绝？；为什么管地产牌照的 RESA 是省法，而市议会定 zoning 并非宪法直授？；大额共管物业费纠纷与 $5,000 内小额纠纷，在 CRT 管辖上有何不同？；施工缺陷多年后才被发现，或被告书面承认责任，2年和15年时效怎么算？；房东因救济金拒租却辩称无恶意，违反《人权法》吗？该向哪个机构投诉?

怎么考

- 情境分流题（去哪个门）：给出纠纷金额门槛（如 $5,000、$35,000、$50,000 或无上限）与案由（如一般小额债务、共管物业费、买卖违约、车祸或租客歧视），直接考该去 CRT、小额法庭、BC 最高法院还是 BC 人权裁判庭。
- 救济方式与优先顺位辨析题：用卖家毁约拒不过户或侵权场景，考普通法损害赔偿（damages）与衡平法强制履行（specific performance）/禁制令（injunction）的区别、冲突时谁优先，以及原告拖延起诉对衡平救济的影响。
- 先例与上诉机制概念题：考 stare decisis（遵循先例）的核心目的是可预测性、外省或外国判例仅有说服力（persuasive）而无约束力（binding）、法官如何通过区分事实（distinguish）避开旧先例，以及上诉法院只审法律问题不重听证据。
- 时效期计算与重置陷阱题：给出行为发生日、发现日与被告中途承认责任（部分还款或书面确认）的情形，考基本时效期（2 年，发现起算）、最长时效期（15 年，行为发生起算）以及承认责任后两项时效重新起算。
- 立法权限与人权合规题：考地产法规（RESA、Property Law Act）归属省级「财产与公民权利」立法权、市级 bylaw 权力源于省授权而非宪法直授，以及《人权法》不以主观歧视意图为要件、租赁场景特有的「合法收入来源」受保护理由。

高频陷阱（看到信号就警觉）

先例必死套与跨省强制陷阱：题干出现「must follow a decision from another province」或「cannot depart from an earlier precedent even when material facts differ」。

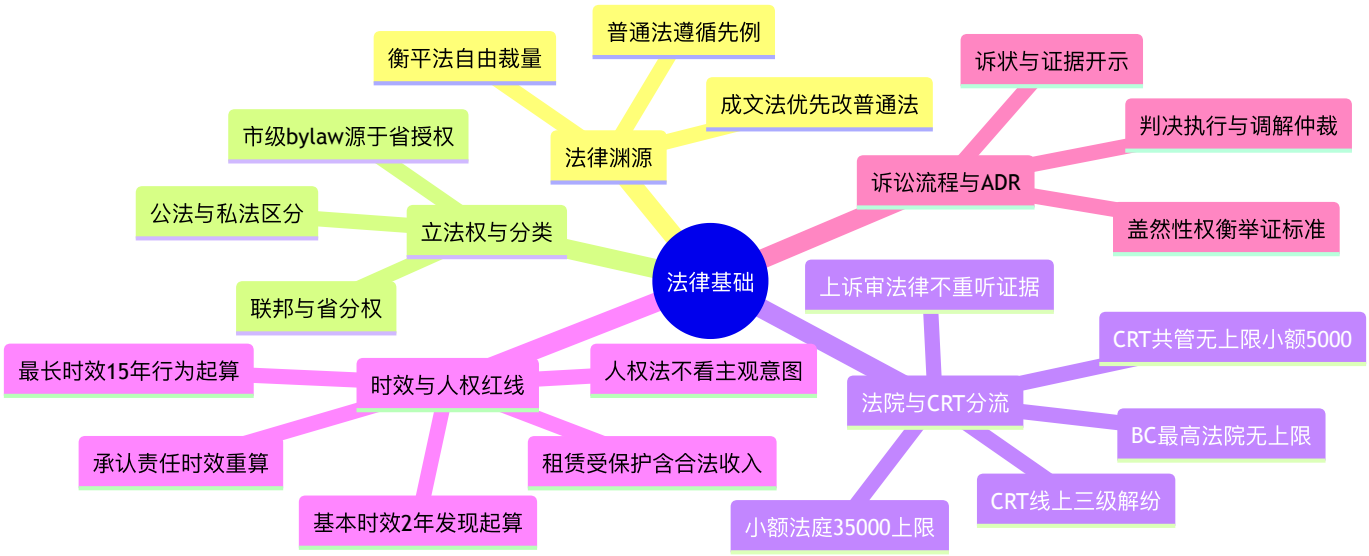
衡平救济当成法定必给权利：题干出现「automatic right to specific performance」或描述原告「waited an unreasonable length of time before seeking equitable relief」。

上诉等于重打官司重新举证：题干出现「Court of Appeal」「Supreme Court of Canada」并搭配「call new witnesses」「re-hear all evidence」。

时效起算点混淆与承认责任重置陷阱：题干同时给出「date the act occurred」「date of discovery」以及「written confirmation / partial payment」。

考试口径与现行规则错位陷阱：题干问「According to the course manual」涉及 CRT 不服救济路径或《Human Rights Code》受保护理由清单。

导图



第 1 章要点（遮住右两列自测）

要点	考卷用词	规则 / 数字
遵循先例与区分事实	stare decisis / distinguish	普通法靠遵循先例保障法律结果的可预测性；本省上诉法院与加拿大最高法院判例对下级法院有约束力，外省或外国判例仅有说服力，且若案件关键事实存在实质差异，法官可区分（distinguish）旧先例而不受其约束。
衡平法优先与自由裁量救济	equity / specific performance / injunction	普通法与衡平法冲突时衡平法优先；同一个法官既可判普通法损害赔偿（damages），也可自由裁量授予强制履行（specific performance）或禁制令（injunction），但原告若无理拖延起诉可能丧失衡平救济资格。
三级政府立法权与成文法优先	statute law / property and civil rights / residual power	《宪法》（Constitution Act, 1867）将财产与公民权利划归省级立法权（地产法如 RESA 均属省法），剩余权力归联邦，市级 bylaw 权力源于省的授权；法官判案先看成文法，成文法未规定才看普通法。
公法与私法的界限	public law / private law	私法处理个人间纠纷（合同、侵权、代理关系、不动产交易），是持牌人日常业务重心；公法涉及国家利益与政府监管（宪法、税法、刑法，以及 RESA 中关于牌照准入与违规处分的监管框架）。
初审法院门槛与上诉审理原则	Small Claims Court / Supreme Court of BC / Court of Appeal	小额法庭管辖 $35,000 或以下民事索赔且有地域限制，BC 最高法院无金额与省内地域限制；除小额法庭获准在 BC 最高法院全新审理（trial de novo）外，上诉法院只审法律问题、不重新听取证据。
CRT 管辖范围与金额门槛	Civil Resolution Tribunal (CRT)	CRT 是线上行政裁判机构，管辖共管物业纠纷（无金额上限）、$5,000 或以下一般小额纠纷（强制管辖）、车祸伤害纠纷（责任与损害赔偿上限 $50,000）及现行新增的亲密影像纠纷，不受理诽谤、恶意起诉、涉政府/宪法及《人权法》独立投诉。
诉讼时效双轨制与承认责任重置	basic limitation period / ultimate limitation period / discoverability	《Limitation Act》规定基本时效期为发现（discovery）之日起 2 年，最长时效期为行为发生之日起 15 年；一旦被告通过部分付款或书面确认承认责任，两项时效均从承认之日重新起算。
人权法无过错歧视与租赁专属理由	Human Rights Code / protected grounds / lawful source of income	违反《人权法》构成歧视不以具备主观歧视意图为要件；租赁场景除种族、宗教、家庭状况、婚姻状况、身心障碍、年龄等理由外，额外保护「合法收入来源」（lawful source of income），独立人权投诉由 BC 人权裁判庭管辖。
民事诉讼五步流程与举证标准	pleadings / discovery / balance of probabilities / court costs	民事诉讼依次经历书面诉状、证据开示、审理、判决与执行五个阶段，审理采用「盖然性权衡」（balance of probabilities）举证标准，胜诉方获得的诉讼费（court costs）仅覆盖部分而非全部律师费。
调解与仲裁及执行工具	mediation / arbitration / writ of execution / garnishing order	当事人可依规例单方面发起强制对方到场的调解（mediation），或通过仲裁（arbitration）取得有约束力的裁决；判决后若败诉方拒不履行，可通过扣押拍卖动产（writ of execution）、登记不动产负担或申请扣薪令（garnishing order）强制执行。

自测提问（康奈尔左栏）

1. 普通法与衡平法发生冲突时以哪套规则为准？申请强制履行（specific performance）为什么不能拖延？
2. 联邦、省、市三级政府在地产与分区（zoning）上的立法权分别从哪里来？法官判案先看成文法还是普通法？
3. $5,000、$35,000、$50,000 和「无上限」分别对应 CRT 与法院系统的哪些纠纷通道？
4. 2 年基本时效期与 15 年最长时效期分别从哪一天起算？被告中途承认责任或持牌人遇到潜在索赔时该怎么做？
5. 租赁筛选租客比房屋买卖多出哪一项《人权法》受保护理由？考试口径与 2026 现行在 CRT 救济和人权清单上有何差异？

总结：用一句话串联「法律渊源（成文法优先于普通法、衡平法优先于普通法）→ 纠纷分流门槛（CRT $5,000/无上限 vs 小额庭 $35,000 vs 最高法院）→ 时效（2年/15年）与人权底线」，写出持牌人遇到客户纠纷或租售合规问题时的判断框架。

第 2 章 · RESA 与 BC 地产监管

RESA 监管·职业责任·伦理 P2 稳住 Resa · 模考 4 题

> **带着这几道题读：**信托账户和代理披露的具体操作细则写在法案还是规则里？；现在向谁申请牌照、向谁投诉违规？旧考试资料里的 RECBC 还在吗？；考牌前英语要考什么？考试挂科重考和通过后申请牌照各有多久期限？；持牌人挪用客户信托资金导致损失，由哪个机构负责赔付？；买楼花享有的 REDMA 7 天撤销期从哪一天开始算？

怎么考

- 概念归属题：给出某项具体规定（如谁需要持牌、信托账户管理细则、楼花披露声明），考它属于 RESA、Real Estate Services Rules 还是 REDMA
- 机构职能题：考单一监管机构 BCFSA 的管辖范围，并用已解散的 RECBC、已并入的 OSRE 或其他保护机构（E&O、赔偿基金、地产基金会）做干扰项
- 牌照类别与级别题：给出具体执业场景，考属于三大牌照类别（Trading、Rental、Strata）中的哪一类，以及三个牌照级别与挂靠经纪行（Brokerage）的强制关系
- 考牌与发牌时限数字题：密集考查 CELPIP 7 级、课程 1 年、考完 2 年内参考、重考间隔 90 天、连挂两次重修、通过考试后 1 年内申牌及 19 岁年龄门槛
- 罚款上限与双撤销权对比题：考查纪律罚款（个人 $250,000 / 经纪行 $500,000）与行政罚款（$100,000）的区别，以及 REDMA 7 天撤销期与住宅买家 3 个工作日冷静期的区分

高频陷阱（看到信号就警觉）

旧机构名残留陷阱：题干问谁负责发牌、制定规则、调查投诉或执行纪律处分，选项同时出现 BCFSA、RECBC、OSRE

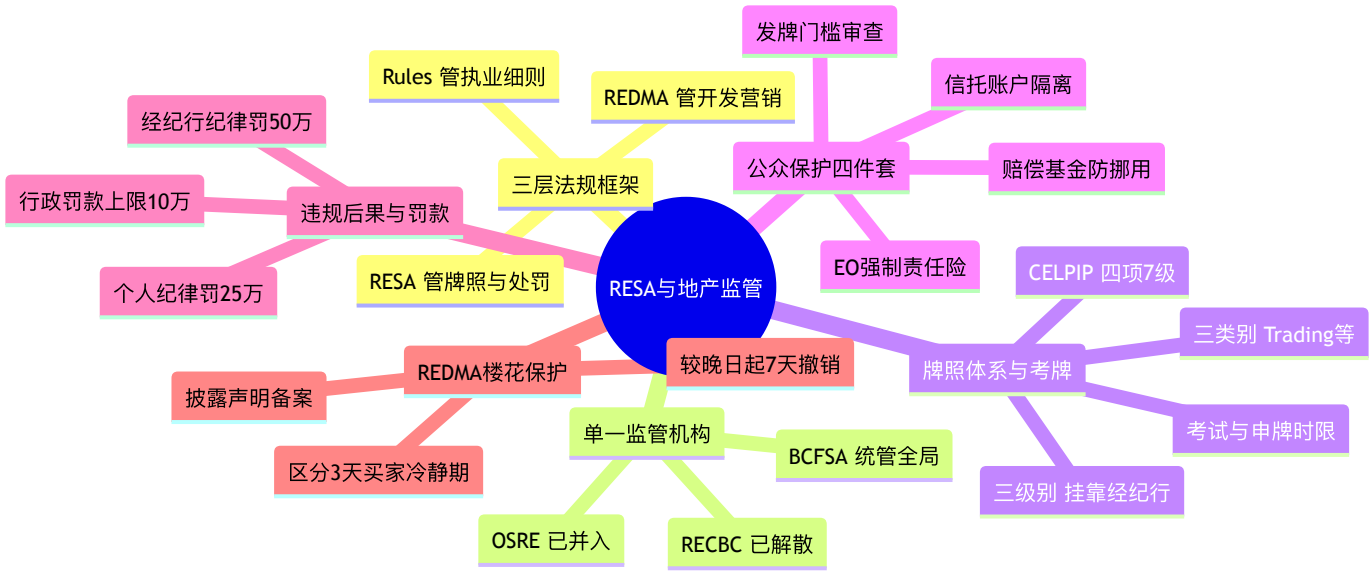
四大保护机构张冠李戴：题干出现「挪用信托资金（misappropriation of trust funds）」或「执业疏忽（errors and omissions）」或「公益与研究资助」

考牌与申牌时间窗混淆：题干出现完成课程作业后多久内考试、挂科后隔多久重考、连续几次不及格重修、或通过考试后多久内申请牌照

纪律罚款与行政罚款混同：题干问 maximum disciplinary penalty 或 administrative penalty，且明确指出受罚对象是 individual licensee 还是 brokerage

REDMA 与 HBRP 撤销权混淆：题干出现 developer、disclosure statement 或 pre-sale strata lot，选项里却混入 3 business days 或 0.25% fee

导图



第 2 章要点（遮住右两列自测）

要点	考卷用词	规则 / 数字
三层法规分工	RESA / Real Estate Services Rules / REDMA	RESA 规定谁需持牌、如何发牌及违规处罚；Real Estate Services Rules（B.C. Reg. 209/2021）规定披露、信托账户、广告与代理关系等执业细则；REDMA 规范开发商销售开发单位的披露义务与买家撤销权。
单一监管者 BCFSA	BC Financial Services Authority (BCFSA)	自 2021-08-01 起，原 RECBC（已解散）与 OSRE（已并入）合并入 BCFSA，发牌、规则、投诉调查与纪律处分均由 BCFSA 单一机构执行。
三类牌照与三个级别	Trading Services / Representative / Associate Broker / Managing Broker	牌照分交易服务、出租物业管理、共管物业管理三类；每类分代表、副经纪、管理经纪三级，所有持牌人必须挂靠在一家持牌经纪行（brokerage）下执业。
英语能力要求（ELPR）	English Language Proficiency Requirement (CELPIP-General)	参加牌照考试前须满足英语要求：CELPIP-General 听说读写四项各达 7 级或以上，或具备以英语为主教学语言的认可院校学士及以上学位，或在他省持过有英语要求的地产牌照（不认 IELTS）。
考试规格与重考规则	Licensing Examination & Supplemental Exam	正考 3 小时 100 题单选、70% 及格，补考 2 小时 60 题；须在完成课程作业后 2 年内参考，不及格须等至少 90 天重考，连续两次不及格须重修课程。
实务课程与申牌时限	Applied Practice Course & Licence Application	申请人须年满 19 岁，在通过考试后 1 年内（补考不延长该期限）完成实务课程第 1、2 部分（商业方向为第 1 部分）并附无犯罪记录核查，经由挂靠经纪行向 BCFSA 申请，牌照每期 2 年。
公众保护四件套	Trust Accounts / E&O Insurance / Compensation Fund	四大保护机制包括：BCFSA 发牌门槛审查、经纪行信托账户资金隔离、强制参保 E&O 错误与遗漏保险，以及赔付因持牌人挪用信托资金造成损失的赔偿基金（Compensation Fund）。
纪律罚款与行政罚款上限	Disciplinary Penalty & Administrative Penalty	RESA 现行纪律罚款上限为每次违规个人最高 $250,000、经纪行最高 $500,000（可按次分别科处并追缴违规报酬）；行政罚款单笔法定上限为 $100,000。
REDMA 披露声明与 7 天撤销权	Disclosure Statement & 7-Day Rescission Right	开发商销售开发单位须先备案并提供披露声明；买家可自签订购买协议与开发商取得买家已读披露声明书面确认两者较晚之日起 7 天内书面通知撤销。
REDMA 撤销权与 HBRP 冷静期区分	Home Buyer Rescission Period (HBRP)	REDMA 的 7 天撤销权适用于开发商销售的开发单位，而 2023-01-03 生效的住宅买家冷静期（3 个工作日、撤销须付买价 0.25%）属于转售交易制度，两者不可混淆。

自测提问（康奈尔左栏）

1. RESA、Real Estate Services Rules 与 REDMA 三者各自管辖的核心内容是什么？
2. 2021-08-01 监管合并后，原有的 RECBC 和 OSRE 发生了什么变化？
3. 从报名牌照课程、满足英语要求、参加考试到最终递交牌照申请，有哪些关键数字与期限？
4. E&O 保险、赔偿基金（Compensation Fund）与地产基金会（Foundation）的职责有何区别？
5. REDMA 下的 7 天撤销权如何起算？它与 3 个工作日的住宅买家冷静期（HBRP）有何不同？

总结：用三句话总结：BC 地产监管的「一部主法+一部规则+一部开发法」架构、BCFSA 单一监管下的牌照与公众保护机制，以及违规罚款上限与 REDMA 7 天撤销权的核心数字。

第 3 章 · 买到的是什么

法律基础与产权 P2 稳住 Estates Interests · 模考 4 题

带着这几道题读：终身权人把权利转给别人后，产权按谁的寿命计时？按揭本息和地税谁付？；前业主签的契约或地役权，什么条件下才会“跟着地走”约束新买家？；卖家临走拆走墙上或地上的物件，法院用哪两步测试判断它算附着物还是动产？；多人买房没写明共有方式按哪种算？联权共有人能不能瞒着别人卖掉自己那份？

怎么考

- 概念辨析与归类题：给出一段权利安排（如终身居住、按他人寿命计时、四类损耗、地役权与许可、收益权），要求识别准确的法律术语及权利义务归属（谁付地税和按揭利息、谁付按揭本金和保险）。
- 要件判断与随地转移题：设定买卖过户场景，测试地役权三要件、法定路权例外、限制性契约五要件（尤其是消极性质）、建筑方案或未登记三年内短租约是否对新买家有约束力（runs with the land）。
- 附着物与动产两步测试题：给出交易中引发争议的物品（仅凭自身重量放置、轻微固定为了欣赏物品本身或稳定设备、或为了改良土地），考核推定起点与固定意图（更佳用途测试）的判断。
- 共有方式与分割后果题：围绕多人买房、转让文件未写明共有方式、一名联权共有人私自出售或立遗嘱处分份额、或共有人申请法院强制出售，考核联权共有四个一致、生存者取得权及分权共有推定。
- 考试口径与现行判例边界题：考核普通法地权原则（归复与征收）、Torrens 登记的无可争辩效力及原住民地权在考试口径下的定性，同时在实务情景中区分传统考试口径与最新判例及家事法规则。

高频陷阱（看到信号就警觉）

混淆按揭本息与运营费分担：题干出现 life tenant（终身权人）与 remainderman/reversioner（剩余权人/归复权人）争议谁付地税、按揭利息、按揭本金或保险费。

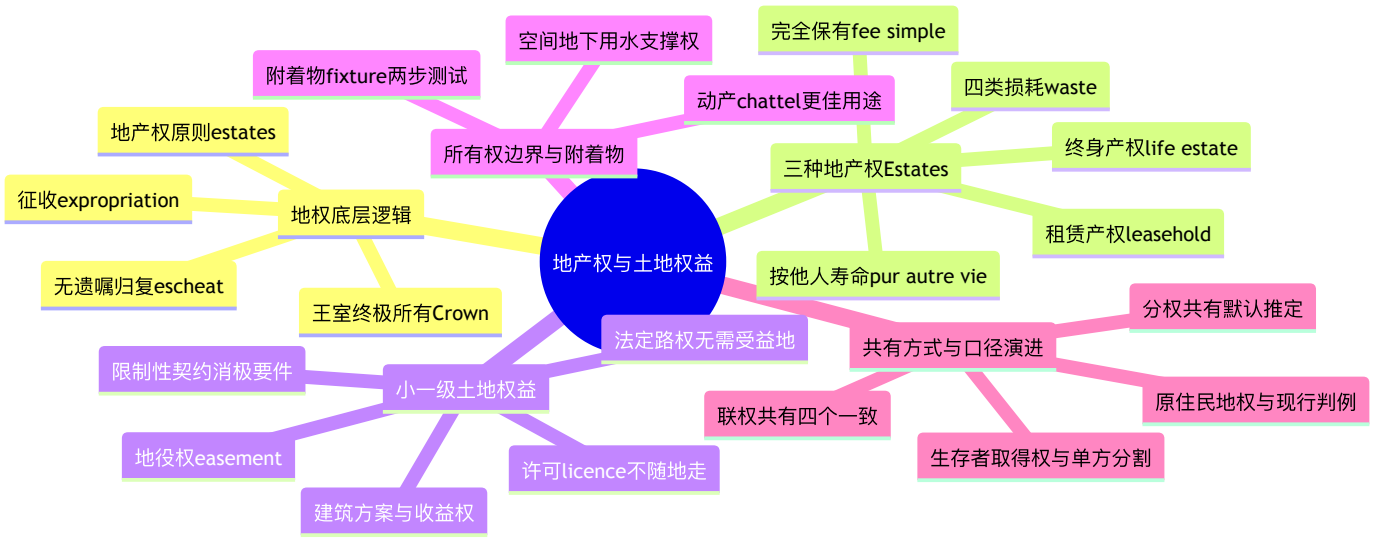
误把积极义务当成随地转移的限制性契约：题干出现契约要求业主必须出钱维修、必须建造或必须完成某项积极行为（positive covenant），并问新买家是否受约束。

以为没有受益地就绝无地役权，或有便利就算地役权：题干出现市政府、王室或公用事业铺设管线（无受益地），或者出现口头允许邻居借用土地、仅方便个人而非改良受益地本身。

默认多人买房就是联权共有，或以为分割需全员同意：题干写转让给两人但文件未写明共有方式，或写某联权共有人立遗嘱处分份额、或瞒着其他共有人单方出售/抵押自己那份权益。

看到固定就判附着物，忽略固定目的：题干描述画作挂在钉子上、或设备焊接在地上只是为了稳定设备本身而非改良土地，且买卖合同未列明去留。

导图



第 3 章要点（遮住右两列自测）

要点	考卷用词	规则 / 数字
地产权原则与归复、征收	doctrine of estates / escheat / expropriation	王室（Crown）是土地的终极所有者，私人持有的是不同存续期的地产权（estate）；业主无遗嘱且无法定继承人时土地归复（escheat）王室，政府亦可依法征收（expropriation）。
终身产权的费用分担与按他人寿命产权	life estate / estate pur autre vie / reversioner / remainderman	终身权人承担日常运营费（水电、地税）及按揭利息，归复权人或剩余权人承担按揭本金与保险费；终身权人转让其权利后，受让人持有按原终身权人寿命计时的产权（estate pur autre vie）。
终身权人的四类损耗责任	voluntary / permissive / ameliorating / equitable waste	主动损耗（拆毁设施）须赔偿；放任损耗（任由自然老化）一般无须赔偿；改良性损耗提升物业价值；衡平法损耗（恶意毁损）即使文件免责也不可豁免。
三年内未登记短租约的约束力	leasehold estate / Land Title Act s.23(2)(d)	产权证的无可争辩效力不排除期限 3 年以内且承租人已实际占用的未登记租约，新买家仍受其约束。
地役权三要件与法定路权例外	easement / dominant and servient tenement / statutory right of way	普通法地役权必须有受益地和负担地、真正让受益地本身受益、且范围明确；但依 Land Title Act s.218 设立的法定路权无需受益地即可成立。
限制性契约五要件与建筑方案	restrictive covenant / positive covenant / building scheme	随地转移的限制性契约内容必须是消极性质（不做某事），积极契约不随地转移；建筑方案（Land Title Act s.220）一经登记即统一约束细分地块内所有现在及未来的业主与租户。
收益权与许可的区别	profit à prendre / licence	收益权（取走土地产出物）无需受益地即可独立存在且须明示设立；许可（licence）只是合同权利，不能登记在产权上，也从不随地转移。
自然支撑权与空间、水权边界	support / air space subdivision / water licence	相邻土地之间的自然支撑权只保护土地本身而不延伸至建筑物（保护建筑物需另设支撑地役权）；业主对有效利用的地上空间享权，水权与地下矿产通常归省政府。
附着物与动产的两步测试	fixture / chattel	只凭自身重量放置、没有其他固定的物品先推定为动产（有证据表明有意让它成为土地一部分时除外），轻微固定物品先推定为附着物；再按更佳用途测试看固定意图是为了更好地使用物品本身（动产）还是改良土地（附着物）。
联权共有、分权共有推定与强制出售	joint tenancy / tenancy in common / four unities / right of survivorship / severance	联权共有须具备四个一致且有生存者取得权（不可遗嘱处分，但可不通知共有人单方处分而分割为分权共有）；未写明时依 Property Law Act s.11 默认推定为相等份额的分权共有；合计持有 1/2 或以上权益可依 Partition of Property Act s.6 请求法院强制出售。

自测提问（康奈尔左栏）

1. 为什么普通法下私人不能拥有“绝对所有权”，这对无遗嘱绝嗣（escheat）和政府征收意味着什么?
2. 终身权人（life tenant）与归复权人/剩余权人各自承担哪些费用？四种损耗（waste）的责任如何区分?
3. 地役权、法定路权、限制性契约、收益权（profit à prendre）和许可（licence）在“是否需要受益地”和“是否随地转移”上有何区别?
4. 法院如何用两步测试和“更佳用途测试”区分附着物（fixture）与动产（chattel）？
5. 联权共有（joint tenancy）与分权共有（tenancy in common）在成立条件、默认推定、遗嘱处分和单方分割上有何不同?

总结：用一句话总结“地产权（estate）”与“比地产权小一级的权益”的核心区别，并说明登记与合同约定如何决定买方最终拿到的权利边界。

第 4 章 · 土地分割与产权登记

法律基础与产权 P1 必拿分 Subdivision Title Registration · 模考 4 题

> **带着这几道题读：**出租大楼里的铺面签八年租约，要不要先找审批官办土地分割？；在裸地共管社区买独立屋，门前那条路坏了是市政府修还是业主掏钱？；骗子伪造签名把地过户后又办了按揭，无辜银行能不能靠不可推翻性保住按揭？；从开发商手上买新建共管公寓，买家为防建筑留置权应扣留总购价的多少？；未登记的制造房屋能不能先签买卖合同挂牌出售，等成交后再补办登记?

怎么考

- 情景定性题：给出业主切分地块、出租整栋建筑的一部分或出租土地一部分的案例，考你能否区分什么行为构成《土地产权法》（Land Title Act）第 73 条下的法定分割（subdivision），以及分区（zoning）允许的户数与分割审批之间的界限。
- 四种分割对比题：把传统平面分割、建筑共管、裸地共管（bare land strata）和空间地块（air space parcel）混在同一题里，重点考内部道路谁来修、空间地块是否默示地役权（easement）以及上下边界外的空间归属。
- Torrens 四大支柱与例外辨析题：给你伪造契据、无偿赠与、未登记租约或登记了伪造按揭的连环交易，考不可推翻性（indefeasibility）的十项例外、善意有价对价（valuable consideration）的门槛、押记（charge）不享不可推翻性，以及通知原则（doctrine of notice）被废除后的欺诈认定。
- 产权负担时限与保留金计算题：围绕重复产权证（duplicate indefeasible title）、异议登记（caveat）、待决诉讼证明书（certificate of pending litigation, CPL）、判决（judgment）及建筑留置权（builders lien）的失效期与扣留比例设题，专门测试 2 个月、21 天、45 天、55 天、1 年、2 年及 10% 与 7% 的精准对应。
- 跨登记系统与口径对照题：把制造房屋（manufactured home）、污染场地登记（Site Registry）、原住民所有权确立路径及《土地所有人透明法》（Land Owner Transparency Act, LOTA）放在一起，考考试口径（©2020）与现行规则的差异及不同登记簿的功能边界。

高频陷阱（看到信号就警觉）

> **三年与十年租约线混用**：题干出现 lease、actual occupation、part of a parcel、part of a building 或 transparency declaration 时，先核对是《土地产权法》的三年线还是 LOTA 的十年线。

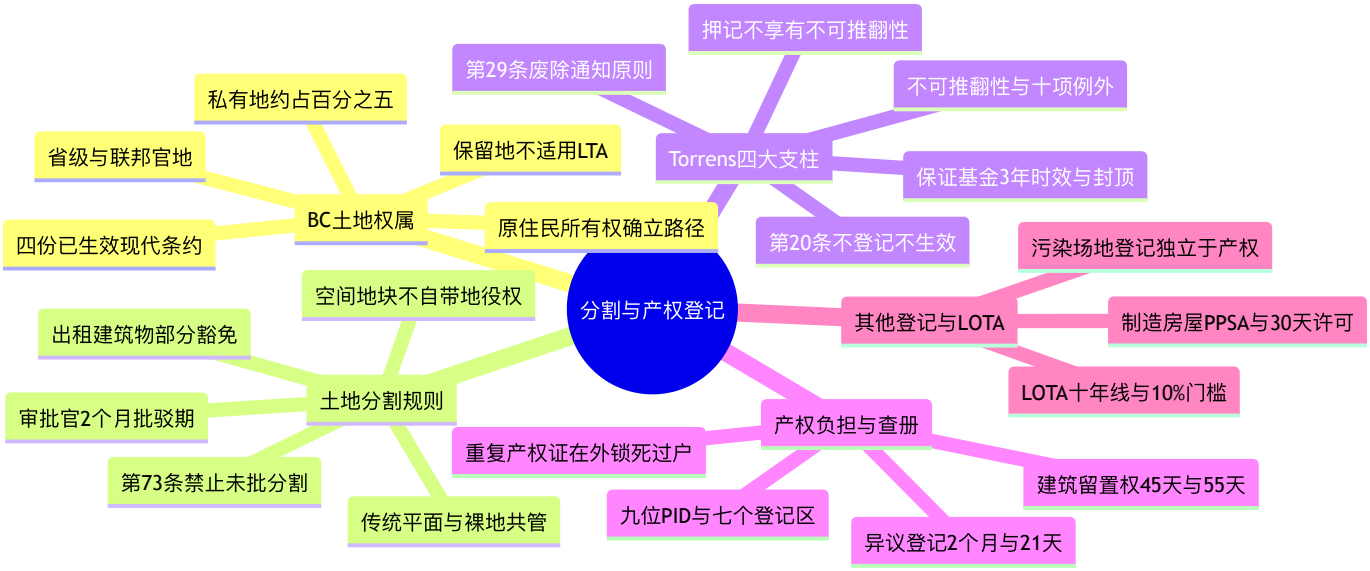
> **把押记当成不可推翻产权**：题干出现 forged transfer 之后紧跟着 registered mortgage 或 charge，问无辜贷款人能否保住按揭或向保证基金索赔。

> **裸地共管道路当市政路**：题干出现 bare land strata plan、internal roads、common property 或审批官签名旁的裸地共管注记。

> **留置权 10% 与共管买家 7% 混淆**：题干出现 purchasing a strata lot from a developer 对比 owner retaining holdback under a construction contract。

> **2020 考试口径与 2026 现行接口错位**：题干问 according to the course manual 的线上登记入口（BC OnLine）或原住民所有权确立途径（两条 vs 三条）。

导图


分割与产权登记
Torrens四大支柱
押记不享有不可推翻性
第29条废除通知原则
不可推翻性与十项例外
保证基金3年时效与封顶
第20条不登记不生效
BC土地权属
私有地约占百分之五
省级与联邦官地
四份已生效现代条约
保留地不适用LTA
原住民所有权确立路径
土地分割规则
空间地块不自带地役权
出租建筑物部分豁免
审批官2个月批驳期
第73条禁止未批分割
传统平面与裸地共管
其他登记与LOTA
污染场地登记独立于产权
制造房屋PPSA与30天许可
LOTA十年线与10%门槛
产权负担与查册
重复产权证在外锁死过户
九位PID与七个登记区
建筑留置权45天与55天
异议登记2个月与21天

第 4 章要点（遮住右两列自测）

要点	考卷用词	规则 / 数字
法定分割禁令与建筑例外	subdivision / section 73 of the Land Title Act	未经依《土地产权法》第 7 部审批，任何人不得为转让或签订超过三年（含终身）的租约而切分土地，但为出租建筑物或建筑物的一部分而做的划分不算分割。
分割审批与存放的三个时限	approving officer timelines	审批官须在提交送审后 2 个月内批或驳；被驳或逾期可在 1 个月内上诉高等法院（法院可再延最多 1 个月）；获批后须在 2 个月内将分割图送交登记处存放。
裸地共管与传统分割的道路差异	bare land strata plan vs. conventional subdivision	传统分割的道路献给公众由公共部门维护，而裸地共管的内部道路属于共有财产，维修费由全体业主分摊，且图上审批官签名旁须明写裸地共管图。
空间地块的边界与地役权规则	air space parcel	空气本身构成土地并可切出独立不可推翻产权证，但授予空间地块不转让任何默示地役权，且上界之上与下界之下的空间除非明文授予仍归出让人所有。
不可推翻性与善意有价对价	indefeasible title / valuable consideration	不可推翻产权证受第 23(2) 条十项例外约束；参与欺诈者本人不受保护，但向其支付按当时市价属合理对价的善意受让人登记后即取得受保护的完全所有权。
押记不享有不可推翻性	registration of a charge (section 26)	押记的登记只产生可反驳的推定而不构成有效性保证，伪造转让后登记的无辜按揭在原所有人恢复产权时一并涂销且不能向保证基金索赔。
重复产权证与异议登记的效力	duplicate indefeasible title / caveat	重复产权证在外未交回时登记处停办转让、按揭或长租登记；异议登记自登记起 2 个月失效，若被登记人提前送达通知则在送达后 21 天失效。
建筑留置权时限与保留金比例	builders lien / holdback	留置权须在 45 天内提交、登记后 1 年内（或收到通知后 21 天内）起诉并登 CPL；工程保留金为 10% 扣留 55 天，而向开发商买共管单位的买家须按总购价扣留 7%。
LOTA 强制申报与两个核心门槛	Land Owner Transparency Act (LOTA)	申请登记土地权益（含超 10 年租约）时每位受让人必交透明申报表否则拒收，相关公司（持股或表决权达 10% 为权益持有人）、相关信托与合伙还须交透明报告。
制造房屋登记与移动规则	Manufactured Home Act / transport permit	制造房屋不进产权登记处且无不可推翻性与保证基金，未登记不得出售或移动，运输许可 30 天失效，诉讼警示 3 个月失效，违规最高罚 $2,000。

自测提问（康奈尔左栏）

1. 「三年」在《土地产权法》第 73 条、第 20(3) 条和第 23(2)(d) 条里分别管什么？跟 LOTA 的「十年」有什么区别？
2. 为什么在 BC 伪造转让后登记的无辜买家能保住产权，而伪造转让后登记的无辜按揭权人却连保证基金都赔不到？
3. 裸地共管（bare land strata）和传统分割外观一样，怎么从图纸上分辨？内部道路养护责任差在哪？
4. 重复产权证在外、异议登记（caveat）、待决诉讼证明书（CPL）、判决（judgment）和建筑留置权各自怎么影响交割与时限？
5. 考试口径（©2020）和 2026 现行规则在原住民所有权路径、LOTA 申报以及制造房屋/污染场地查询入口上有哪几处关键出入？

总结：请用三句话总结：一块地从切分审批到进入 Torrens 登记簿要过哪几道法定关卡，为什么完全所有权与押记的保护力度不同，以及查产权之外还必须核对哪几本独立登记簿。

第 5 章 · 持牌人的职业责任

RESA 监管·职业责任·伦理 P1 必拿分 Professional Liability · 模考 4 题

带着这几道题读：挂牌写上「信息据信正确但不作保证」能否免除报错面积的过失责任？；过失性虚假陈述与欺诈在心理状态和专家身份要求上有什么区别？；委托人起诉持牌人违反受托义务时，举证责任在谁身上、佣金怎么判？；侵入与私人妨害哪个无须证明实际损害即可起诉，哪些抗辩理由无效？；持牌人粗心算错数据与侵吞客户定金，分别由保险还是赔偿基金处理？

怎么考

- 情景定性题：给出一段持牌人报错面积、漏查产权或私下返佣的案例，考查该行为触发过失（negligence）、过失性虚假陈述（negligent misrepresentation）、欺诈（deceit）还是违反受托义务（fiduciary duty），核心在于辨别心理状态、关系前提与举证责任归属。
- 侵权要件与抗辩甄别题：围绕侵入（trespass）与私人妨害（private nuisance）设问，考查「是否须证明损害（actionable per se）」「行为发生在谁的土地上」「物理损害与享用干扰的抗辩差异」以及哪些常见借口（如搬来妨害旁、已尽最大注意）被法院明确否定。
- 责任归属与连带边界题：在开放日访客摔伤或代表（representative）在外闯祸的情景中，考查《占用人责任法》（Occupiers Liability Act）下多重占用人的认定，以及经纪行替代责任（vicarious liability）中「通常雇佣过程」与「独立承包商合同标签」的判断。
- 双钱袋与三条线分流题：给出客户受损或持牌人受罚的场景，考查该笔账单归错误与遗漏保险（E&O insurance）、特别赔偿基金（special compensation fund）还是持牌人自掏腰包，核心抓手是区分「不小心（过失）」与「不老实（侵吞或挪用托付资金）」以及保险不保任何罚款。
- 考试口径与现行法规对照题：针对纪律处分机关、受托义务成文化（Rules s.30）及条文重编号设问，卷面按课程手册（©2020）口径考共同法原则或旧称谓时，要求选出考试口径答案并清楚 2026 年现行《地产服务法》（RESA）与规则中的真实制度。

高频陷阱（看到信号就警觉）

通用免责声明护身陷阱：题干出现 general disclaimer、believed to be correct but not guaranteed 或持牌人明知数据有误仍照发并援引免责条款。

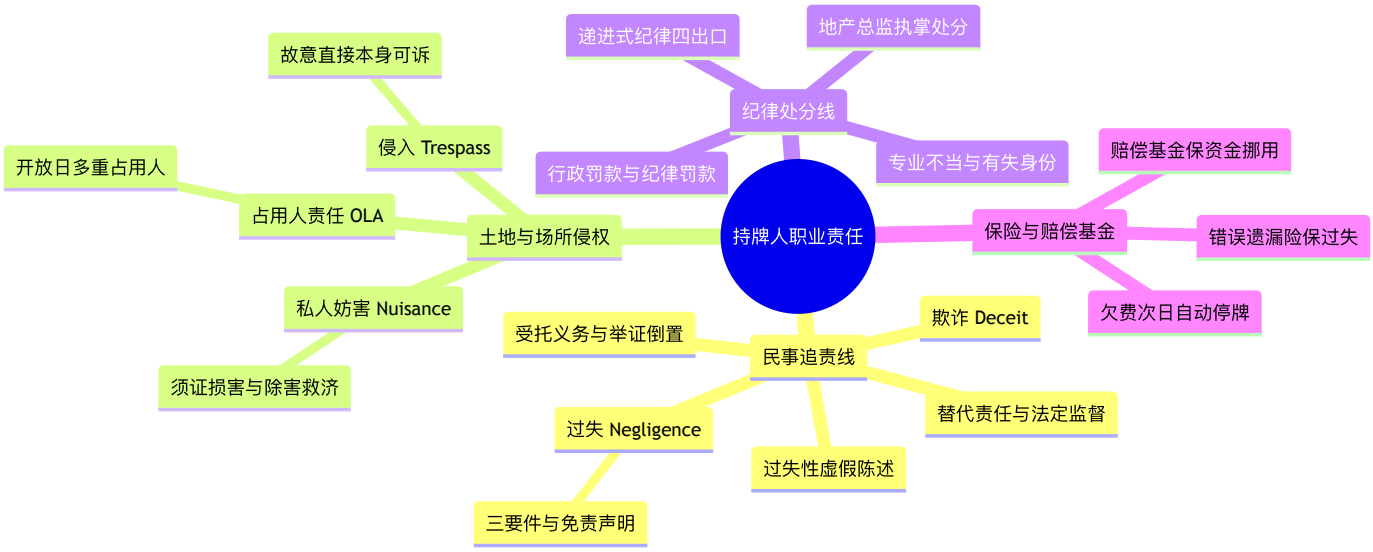
受托义务举证与后果错位陷阱：题干问 burden of proof（举证责任）在谁身上、未获利/未影响房价的事项要不要披露，或问违反受托义务后关于佣金的判法。

独立承包商免除替代责任陷阱：题干强调 independent contractor agreement，或出现下班后办私事（如看电影）途中闯祸 vs 在履行地产职务过程中实施不当行为。

侵入与妨害要件互换陷阱：题干对比直接踏入/越界置物与噪音气味逸出、问无实际损失能否胜诉，或被告辩称原告是自己搬到妨害源旁边的。

保险与赔偿基金混袋陷阱：题干问过失报错 vs 侵吞定金找哪个钱袋赔、纪律罚款和执法开支谁付，或问未按期缴 E&O 分摊费次日牌照状态如何。

导图


持牌人职业责任
纪律处分线
递进式纪律四出口
地产总监执掌处分
行政罚款与纪律罚款
专业不当与有失身份
土地与场所侵权
侵入 Trespass
故意直接本身可诉
占用人责任 OLA
开放日多重占用人
私人妨害 Nuisance
须证损害与除害救济
保险与赔偿基金
赔偿基金保资金挪用
错误遗漏险保过失
欠费次日自动停牌
民事追责线
欺诈 Deceit
受托义务与举证倒置
替代责任与法定监督
过失 Negligence
过失性虚假陈述
三要件与免责声明

第 5 章要点（遮住右两列自测）

要点	考卷用词	规则 / 数字
民事、纪律与赔偿基金三条线并行	parallel avenues of liability	同一不当行为可同时触发民事诉讼、纪律处分与特别赔偿基金申请，三条线互不替代，且纪律线旨在维护行业声誉与公众信心，不以有人实际受损为前提。
过失三要件与免责声明效力	negligence / duty of care / standard of care / remoteness	过失之诉须同时证明注意义务、违反注意标准及损害类型不太遥远；泛泛的通用免责声明不能免除持牌人责任，具体免责声明在明知信息不准确时也一律无效。
过失性虚假陈述与欺诈的分野	negligent misrepresentation vs. deceit	过失性虚假陈述要求陈述人是专家、与合理依赖者存在特殊关系且心理状态为粗心，而欺诈基于明知不实或鲁莽不顾真假的道德欺骗，不要求陈述人具备专家身份。
受托义务四原则与举证责任倒置	fiduciary duty / utmost good faith / burden of proof	持牌人对委托人负有保密、充分披露、争取不低于第三方可得最佳价格的义务，且由持牌人承担已完全履责的举证责任，违反时首先面临丧失佣金。
替代责任与代表身份认定	vicarious liability / ordinary course of employment	经纪行须为持牌人在通常雇佣过程中实施的不当行为承担替代责任，即使签有独立承包商协议，法院仍将代表（representative）视为雇员对待。
民事诉讼与赔偿基金的法定期间	limitation period / basic and ultimate limitation	《时效法》规定民事诉讼基本时效为索赔被发现之日起 2 年、最长时效为自行为发生之日起 15 年；特别赔偿基金申请期为自最早起算点起 2 年，而纪律程序无一般性法定上限。
纪律处分决定人与罚款上限	Superintendent / professional misconduct / administrative and discipline penalties	考试口径（©2020）称纪律机关为 Real Estate Council，2026 年现行法由 BCFSA 任命的 Superintendent 决定：行政罚款分 A–F 六档（上限 $100,000），纪律罚款每次违规个人最高 $250,000、经纪行最高 $500,000。
占用人责任与开放日风险防范	Occupiers Liability Act (OLA) / occupier	对场所状况、活动及获准进入者有控制权的开放日主持持牌人可与业主同为占用人，须尽统一合理注意使访客及其财物合理安全，但不排除《住宅租赁法》等其他法律的更高标准。
侵入与私人妨害的核心对比	trespass vs. private nuisance / actionable per se / abatement	侵入是故意、直接针对他人土地的行为且无须证明损害即可起诉；私人妨害是在自己土地上实施并实质干扰邻地使用或造成损害的行为，必须证明损害且造成物理损害时不得以行为合理抗辩。
错误与遗漏保险与特别赔偿基金	errors and omissions (E&O) insurance vs. special compensation fund	E&O 保险保过失性错误或遗漏（逾期未缴分摊费或免赔额次日自动停牌，且不保任何罚款或执法开支）；特别赔偿基金赔托付资金被侵吞、私自转用或欺诈取得（单一申请人上限 $200,000，同一责任经纪行合计上限 $1,000,000）。

自测提问（康奈尔左栏）

1. 为什么法院判了持牌人民事免赔，BCFSA 依然可以启动纪律处分？
2. 过失性虚假陈述（Hedley Byrne 规则）下，专家面对咨询有哪三条路可选？
3. 为什么说受托义务是全课唯一「举证责任倒置」的一格，违反它的第一经济后果是什么？
4. 侵入（trespass）与私人妨害（private nuisance）在发生地点、是否须证明损害和救济方式上有何不同？
5. E&O 保险和特别赔偿基金分别管哪类风险，纪律罚款和执法开支由谁买单？

总结：请用三句话分别概括：同一失误如何同时触发民事、纪律与基金三条追责线，共同法三大民事诉因（过失、虚假陈述、受托义务）的核心判定标准，以及 E&O 保险与特别赔偿基金的分界线。

第 6 章 · 商业与住宅租赁

租赁与共管物业 P1 必拿分 Tenancies · 模考 4 题

带着这几道题读：写着许可协议但给了排他占有，算租赁还是许可？；买方在成交前获准提前入住，创设了哪种租赁关系？；考试口径下住宅自住收房需要提前多久通知、异议期几天？；住宅房东在无紧急情况且无租客临时同意时如何合法进入？；商业租客违约弃租后，房东直接重租为什么会丧失追租权？

怎么考

- 定性辨析题：给出一段占用处所的事实（如合同抬头写许可但实际授予排他占有、或租客与业主共用厨房卫生间、或成交前买方提前入住），考你识别属于租赁（lease）还是许可（licence）、属于意愿租赁（tenancy at will）还是周期性租赁（periodic tenancy），以及是否受《住宅租赁法》（Residential Tenancy Act, RTA）保护。
- 商业与住宅双轨对比题：故意把商业租赁（commercial tenancy）的普通法默认规则（如租客当心 caveat lessee、扣押财物变卖 distress、无减损损失义务、未明文禁止即可自由转租）套进住宅场景，或反过来把住宅的法定保护套进商业场景，测试你能否先分清物业性质再选法律工具。
- 数字与时限精准记忆题：围绕住宅涨租间隔（12 个月）与提前通知期（3 个月）、保证金与宠物押金上限（各半个月租金）及退还/索赔期限（15 天）、房东进入处所的书面通知窗口（提前至少 24 小时且不超过 30 天、早 8 点至晚 9 点）、以及各类终止通知的通知期与异议期设问。
- 考试口径与现行新法分流题：在自住收房通知期、装修收房（renoviction）流程、超额涨租理由等修法重灾区，考题按课程手册（考试口径）设问（如自住收房为两个月通知、15 天异议，装修收房为四个月通知），测试你能否准确答出考试口径答案，同时在实务中分清 2026 年现行规则。
- 违约救济与带租客售房实务题：考商业租客弃租时房东依据 Highway Properties 案兼顾终止租约与索赔未来租金差额的做法，以及持牌人代理出售带租客住宅时核实租赁协议、处理买家自住收房通知、交割押金与支付一个月租金补偿的操作规范。

高频陷阱（看到信号就警觉）

商业与住宅规则串台：读题干第一句先圈出物业用途是商业店铺/写字楼/仓库（commercial）还是居住单元（residential），以及租期是否超过 20 年。

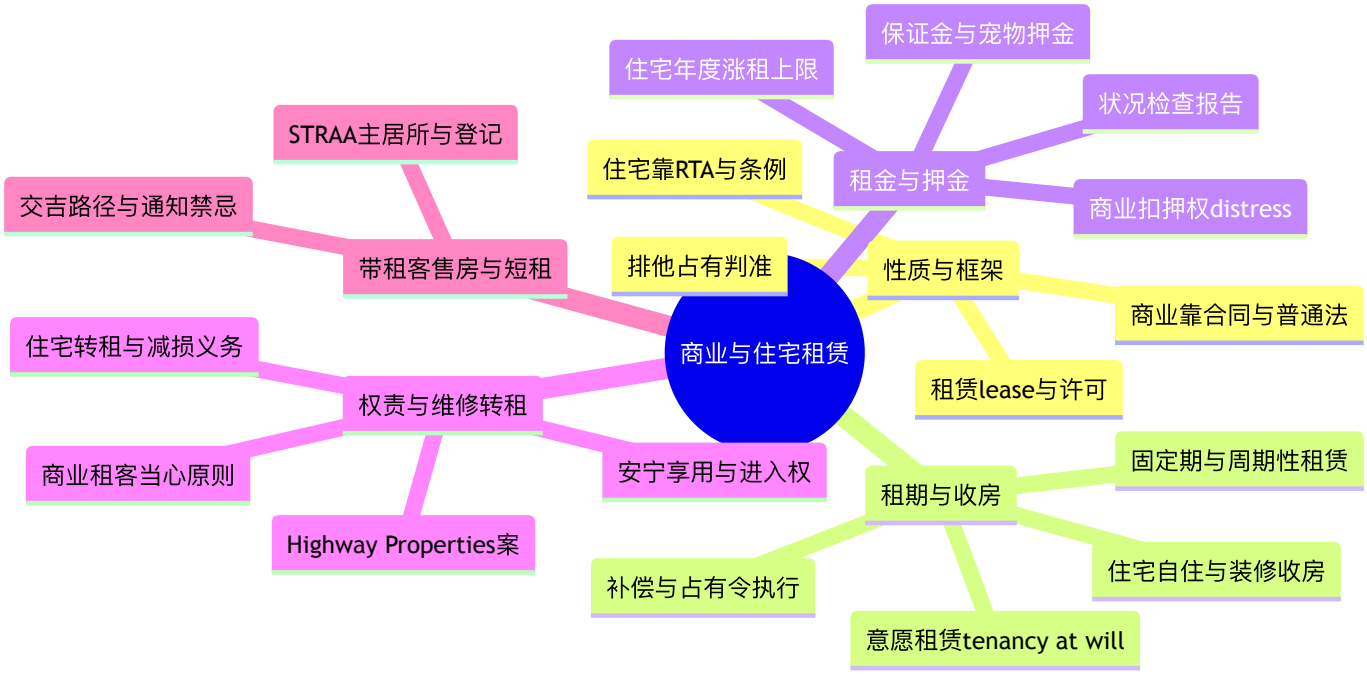
考试旧口径与现行新法混淆：看到住宅自住收房、装修收房、超额涨租或强制执行占有令等题目时，先按考试口径选标准答案，同时在脑中对照现行法差异。

抬头名称与实质排他占有倒置：题干一面强调合同抬头写许可，一面描述占用人拥有独立门锁、连业主本人未经允许也不能入内，这就是在考排他占有（exclusive possession）决定实质为租赁。

禁止转让与禁止转租混为一谈：题干出现商业租约引述的具体禁止措辞，且租客采取了未被字面点名的另一种方式（如只禁转让时去转租，或只禁整体时去分租一部分）。

商业重租构成交回租赁陷阱：题干描述商业租客在固定期未满时搬空违约，询问房东如何操作才能既收回处所又保留对剩余租期租金损失的索赔权。

导图


商业与住宅租赁
租金与押金
保证金与宠物押金
住宅年度涨租上限
状况检查报告
商业扣押权distress
性质与框架
住宅靠RTA与条例
商业靠合同与普通法
租赁lease与许可
租期与收房
固定期与周期性租赁
住宅自住与装修收房
意愿租赁tenancy at will
补偿与占有令执行
排他占有判准
带租客售房与短租
STRAA主居所与登记
交吉路径与通知禁忌
权责与维修转租
住宅转租与减损义务
商业租客当心原则
Highway Properties案
安宁享用与进入权

第 6 章要点（遮住右两列自测）

要点	考卷用词	规则 / 数字
租赁与许可的根本判准	exclusive possession (lease vs. licence)	租赁创设随地而走的土地权益，许可仅是合同特权；无论合同抬头怎么写，只要授予占用人排他占有，法院通常按当事人意图认定为租赁。
RTA 不适用的典型居住形态	exemptions from the Residential Tenancy Act	租客与业主共用厨房或卫生间、度假或旅游住宿、学校宿舍、租期超过 20 年的租赁等 11 类情形不适用 RTA（考试口径列出其中 4 类）。
固定期、周期性与意愿租赁	fixed term, periodic tenancy, and tenancy at will	商业固定期届满自动终止无需通知；周期性租赁凭合理通知终止；买方在成交前获准提前入住创设随时可终止的意愿租赁，一旦按期收租则推定为周期性租赁。
住宅自住收房与装修收房	notice to end tenancy for landlord's use / renovations	考试口径下自住收房为 2 个月通知与 15 天异议、装修收房为 4 个月通知；2026 现行法下自住收房改为 3 个月门户生成通知与 21 天异议，装修收房须向 RTB 申请裁令且不早于 4 个月生效。
收房补偿与违诺 12 倍赔偿	compensation for ending tenancy	房东因自住或拆改收房须给租客相当于 1 个月租金的补偿；若未在合理期间实现所述用途或未满 12 个月（现行法要求），须另赔相当于 12 个月租金。
商业追租扣押权与住宅涨租限制	distress and residential rent increases	商业房东可扣押变卖租客动产抵偿欠租（distress），住宅严格禁止；住宅涨租须距起租或上次涨租满 12 个月，并用官方表格提前至少 3 个月书面通知。
住宅保证金、宠物押金与状况检查	security deposit, pet damage deposit, and condition inspection	保证金与宠物押金各不得超过半个月租金，房东须在租赁结束日与收到转发地址日较晚者起 15 天内退还或向 RTB 索赔；不做状况检查的房东丧失索赔权，不参加的租客丧失索回权。
安宁享用与住宅房东进入权	quiet enjoyment and landlord's right of entry	住宅房东无租客同意或紧急情况时，须提前至少 24 小时且不超过 30 天发出书面通知，写明合理目的与早 8 点至晚 9 点之间的进入时间，每月可例行检查一次。
维修、转租转让与 Highway Properties 规则	caveat lessee, assignment/subletting, and mitigation	商业租赁默认租客当心、未明文禁止即可自由转让转租、房东无减损义务但可依 Highway Properties 明确通知终止租约并索赔剩余租期损失；住宅则强制房东维修、转租须书面同意（剩余 6 个月以上固定期不得无理拒绝）且双方负减损义务。
省级短租主居所要求与登记制度	Short-Term Rental Accommodations Act (STRAA) principal residence requirement	在非豁免区，短租仅限房东主居所外加同一物业至多一个次要套房或附属居住单元，须完成省级登记，且不合规短租依联邦所得税法 s.67.7 不得扣除相应费用。

自测提问（康奈尔左栏）

1. 如何判断一份名为「许可」的协议在法律上其实是租赁（lease）？
2. 商业租赁与住宅租赁在维修义务、扣押追租、转租同意及减损损失四项规则上有什么相反之处？
3. 自住收房与装修收房在考试口径（©2020）和 2026 年现行法下的通知期、异议期及程序分别是什么？
4. 住宅保证金与宠物押金的上限、收取时点、15 天退还/索赔期限及状况检查报告的失权后果是什么？
5. 出售带租客的住宅物业时，买家自住交吉的两条合规路径是什么？为什么不能把发通知写成买卖合同条件？

总结：请用三句话总结本章核心：第一句说明如何用「排他占有」区分租赁与许可并切分商业与住宅两个世界；第二句概括商业租赁靠合同与普通法运行的四大默认规则；第三句对比住宅收房与涨租在考试口径与 2026 年现行法下的关键数字差异。

第 7 章 · 共管物业与合作社

租赁与共管物业 P1 必拿分 Strata Cooperatives · 模考 4 题

带着这几道题读：车位的短期专用和限定共用财产（LCP）在门槛与期限上差在哪？；清盘的 80% 票和修订章程的 ¾ 票在计票分母上有什么区别？；考试口径下的应急储备金（CRF）25% 门槛规则是怎么算的？；折旧报告在考试口径和现行法下的周期与豁免规则分别是什么？；卖家欠缴章程罚款时，法团能不能登记留置权或扣住 Form F?

怎么考

- 表决门槛辨析题：给出预算批准、修订章程、指定限定共用财产（LCP）、动用应急储备金（CRF）或清盘等具体议案，考过半数、¾ 票、80% 票与全体一致的对应关系及分母差异。
- 单位权益（unit entitlement）与特别摊派计算题：给全楼总单位权益、某单元权益及特别摊派总额求该户分摊额，或结合成交日切分卖方与买方的分期付款责任。
- 考试口径与现行法对照题：围绕 CRF 年度强制缴款（旧规 25% 门槛 vs 现行每年至少 10%）、折旧报告（旧规 3 年可豁免 vs 现行 5 年不可豁免）及出租限制章程考考试口径答案。
- 交割文件与欠款追偿题：区分信息证明书（Form B）的披露事项与付清证明书（Form F）的过户闸门作用，常考未付章程罚款不能登记留置权但可扣发 Form F。
- 产权形态与合作社（cooperative）对比题：考车位四种法律形态的转让后果，以及房屋合作社买股份加长期租约、董事会审批买家、不适用《住宅租赁法》的核心差异。

高频陷阱（看到信号就警觉）

80% 票与 ¾ 票的分母混淆：题干同时给出全体有资格投票的业主总数与实际出席大会的人数，或议案涉及法团清盘（winding up）与注销图则。

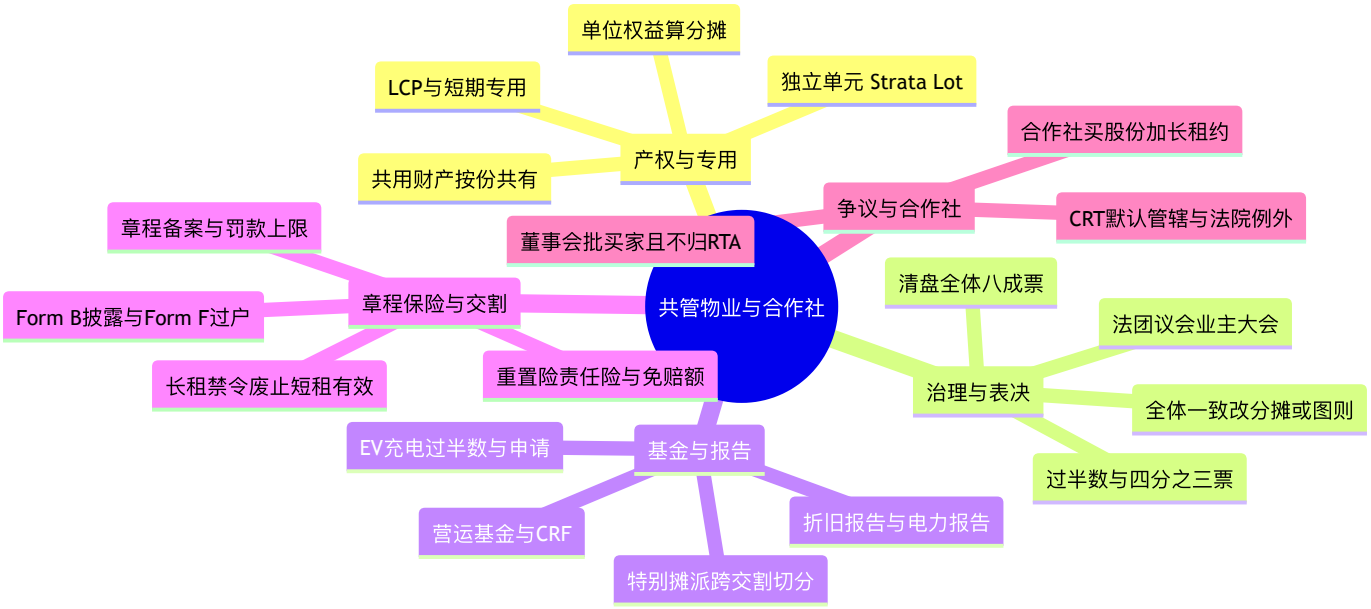
考试口径与 2023–2024 新规错位：题干出现 course manual、traditional 25% threshold、3-year depreciation report cycle 等字样，或明确指明按现行 SPA 作答。

罚款登记留置权（Certificate of Lien）陷阱：题干问法团对拒不缴纳章程罚款（unpaid bylaw fines）的业主能否登记留置权，或问如何在产权过户环节拦截该业主。

车位四种法律形态混同：题干出现 parking stall 或 storage locker，问能否单独卖给外人、最长许可期（1 年或 EV 车位 5 年）或是否随单元转让。

合作社（Co-op）套用 Strata 或 RTA 规则：题干出现 cooperative association、shares、long-term lease、board approval of buyer 或会员因欠费被终止会籍的上诉权。

导图



第 7 章要点（遮住右两列自测）

要点	考卷用词	规则 / 数字
产权二分与单位权益公式	strata lot, common property & unit entitlement	独立单元由业主通常持完全保有地产，共用财产由全体业主按份共有、法团排他管理；各户按本单元 unit entitlement 占全部单元总和的比例分摊共用开支与法团判决债务（全体一致通过另一公式并登记除外）。
共用财产的三种专用机制	limited common property (LCP) & short-term exclusive use	改图则划定 LCP 需全体一致，不改图则划定 LCP 需 ¾ 票并备案且随单元走；短期专用最长 1 年（EV 充电车位最长 5 年）且可合理通知后撤销。
四级表决门槛与通知期	majority, 3/4 vote, 80% vote & unanimous vote	年度预算与折旧报告推荐修缮用过半数，修章程与按比例特别摊派用出席有效票的 ¾ 票，清盘用全体有投票权者的 80% 票加法院批准（至少 4 周通知，一般大会 2 周通知，考试口径常写 20 天）。
营运基金与应急储备金（CRF）	operating fund & contingency reserve fund (CRF)	考试口径下 CRF 低于营运基金 25% 才强制缴款（取营运基金 10% 或补足 25% 之小者）；2026 现行规则要求每年至少缴营运基金预算缴款总额的 10% 且无免缴上限，未获批自主支出上限为营运基金 5% 与 $2,000 之小者（无章程规定时）。
特别摊派交割切分与欠款留置	special levy & Certificate of Lien	成交前批准的特别摊派按每期到期日切分（成交日前归卖方、当日及以后归买方），多收余款每户不超 $100 可直接拨入 CRF；欠物业费或特别摊派可登记优先留置权，但罚款与整改费只能扣住 Form F 或起诉。
折旧报告与电力规划报告	depreciation report & electrical planning report	少于 5 个单元均免除；考试口径折旧报告每 3 年一份且可 ¾ 票豁免，现行改为每 5 年一份且取消豁免；现行另要求 5 个单元以上法团取得电力规划报告。
电动车充电降门槛与申请权	EV charging & 3-month response	与 EV 充电相关的共用财产重大改变及动用 CRF 门槛降为过半数（特别摊派仍需 ¾ 票）；业主书面申请改装充电设施后法团须在 3 个月内决定且不得无理拒绝，但可因电力容量不足拒绝。
章程规则效力、罚款上限与租龄限制	bylaws, rules, fines & age/rental restrictions	章程须登记处备案才生效，规则只管共用财产且须首次 AGM 过半数确认；现行罚款上限为章程每次 $200（每 7 天）、规则 $50（每 7 天）、短租章程 $1,000（按日），长租限制及旧规 $500 罚款已废止，年龄限制仅允许 55+ 且豁免配偶与照护者等。
法团强制保险与免赔额追偿	full replacement value, liability insurance & deductible	法团须投保建筑与原始固着物（不含拆下不损建筑的家电）的全额重置价值重大风险财产险（不含地震与地表洪水）及至少 $2,000,000 责任险；免赔额无需业主批准即可动用 CRF 或摊派，且可向对损失负有责任的业主追偿（无需证明过失）。
Form B、Form F 与合作社差异	Form B, Form F & cooperative association	Form B（上限 $35 加每页 25 分，一周内出具，旧口径 8 天）披露财务、未表决 ¾ 票议案及保险摘要；Form F（$15，有效期 60 天）为过户必备文件；合作社买家购买协会股份加长期租约，转让通常需董事会批准且不适用《住宅租赁法》。

自测提问（康奈尔左栏）

1. 独立单元、共用财产、限定共用财产（LCP）与短期专用的产权和期限有什么区别?
2. 过半数、¾ 票、80% 票与全体一致分别适用哪些事项，80% 票的分母为什么最容易卡住?
3. 应急储备金（CRF）缴款、折旧报告周期与出租限制在考试口径和 2026 现行法下各怎么规定?
4. 特别摊派跨成交日怎么切分，业主欠物业费和欠章程罚款在留置权与 Form F 上处理有何不同?
5. 合作社（cooperative）与完全保有地产 strata 在买到的权益、转让审批、按揭融资和 RTA 适用上差在哪里?

总结：请用三句话总结：strata 业主如何按 unit entitlement 承担共用开支与法团连带责任、Form B 与 Form F 在交易交割中的核心把关点，以及考试口径与现行法最关键的三处数字分流。

第 8 章 · 财务报表导论

估价与财务报表 P2 稳住 Financial Statements · 模考 4 题

带着这几道题读：收购一家持有地产的公司股份，买多少比例才需要地产牌照？；有限合伙人一旦插手日常经营，或者持牌人开了 PREC，还能挡住个人责任吗？；佣金收入和跨期保险费在什么时候入账，分别由哪条会计原则决定？；算现金流量表时为什么要把折旧加回来？会计折旧和报税 CCA 是一回事吗？；客户想买带地产的生意，持牌人至少要建议买方索取哪三样财务文件？

怎么考

- 场景判断：给出卖生意的不同交易结构（资产打包出售 vs. 买部分股份 vs. 买全部股份），考哪一种属于地产交易、需要持有地产牌照。
- 组织形式辨析：给出一宗投资或执业场景（如有限合伙人参与日常管理、持牌人设立个人地产公司 PREC、一般合伙人不知情的合伙债务），考谁承担无限责任、谁享有限制责任保护以及如何纳税。
- 会计准则配对：描述一笔具体业务（如佣金在解除条件还是过户时入账、全年保费按月分摊、低值文具直接列支、物业按实付价而非评估价入账），考它对应哪一条公认会计准则（GAAP）。
- 报表咬合与折旧辨析：考资产负债表、损益表、现金流量表三者如何勾稽，特别是土地不可折旧、折旧属于非现金支出（在现金流量表加回）、按揭本金偿还不进损益表，以及会计折旧与报税资本成本折让（CCA）的区别。
- 实务尽调与监管合规：考协助客户购买带地产的生意时应索取哪三样财务文件（含 12 个月且距签约不超过 120 天的损益表），以及经纪行信托账户的会计归属与年度结束后 120 天内的报表申报义务。

高频陷阱（看到信号就警觉）

股份交易一刀切免牌照：题干出现持有地产的公司（company holding real estate），且出现收购全部股份（100% of the shares）或部分股份（partial shares）的对比。

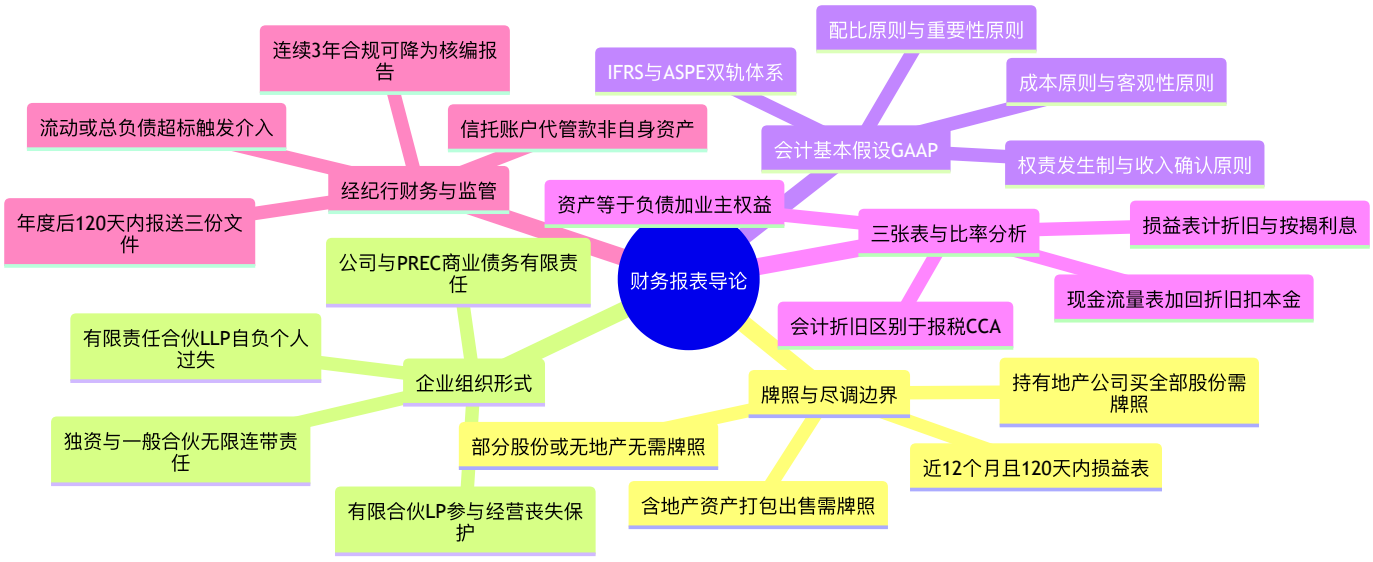
公司或有限合伙挡住一切个人责任：题干描写有限合伙人插手日常管理（active management），或持牌人以为成立 PREC 后连提供地产服务的执业过失也由公司兜底。

把收现日当成收入或费用确认日：题干问佣金何时确认、跨期保险费如何入账、年末未收到的应收租金算不算当年收入，或按揭本金偿还进哪张表。

把折旧当成真金白银的流出或报税扣除额：题干同时给出土地与建筑价值要求算折旧、问为什么净利润与现金净增加不一致，或将会计折旧（depreciation）与资本成本折让（CCA）混谈。

把账面净值当市场价或把信托款当经纪行资产：题干用历史成本减累计折旧去推算物业当前市值，或问经纪行资产负债表里该不该把尚未赚得的客户信托存款列为经纪行资产。

导图



第 8 章要点（遮住右两列自测）

要点	考卷用词	规则 / 数字
出售生意的持牌要求	business sale licensing requirement	出售不持有地产的生意或仅出售公司部分股份无需地产牌照；但包含地产成分的资产打包出售（asset sale），或收购持有地产公司的全部（100%）股份，均需地产牌照。
合伙与有限合伙的责任边界	general partnership / limited partnership (LP) / LLP	一般合伙人对全部合伙债务负连带无限责任；有限合伙人（LP）责任以出资额为限，但一旦参与日常经营即丧失保护；LLP 合伙人对自身过失始终负个人无限责任。
个人地产公司的责任隔离边界	Personal Real Estate Corporation (PREC)	PREC 在公司层面就商业债务享有限责任，但持牌人本人因提供地产服务产生的过失责任仍由个人承担无限责任（由 E&O 保险承保，不由公司结构挡掉）。
加拿大会计准则双轨体系	GAAP / IFRS / ASPE	加拿大自 2011 年起将公认会计准则（GAAP）分为公开问责实体强制适用的国际财务报告准则（IFRS）与私营企业可选用的私营企业会计准则（ASPE）两轨。
成本原则与客观性原则	cost principle / objectivity principle	资产须按取得时实付的历史成本入账而非公允市场价值（成本原则），且会计信息须基于交易当天实付金额等可由第三方核实的客观数据（客观性原则）。
权责发生制与配比原则	accrual basis / matching principle / materiality	收入在赚得时而非收到现金时确认（权责发生制），相关费用在同一期间确认或按受益期摊销（配比原则），而低价值多期消耗品可在购入当期一次性费用化（重要性原则）。
三张表的咬合与折旧处理	balance sheet / income statement / statement of cash flows	资产 = 负债 + 业主权益；土地不可折旧而建筑可折旧，折旧属于非现金支出，在损益表扣除后须在间接法现金流量表中加回，按揭本金偿还则归入融资活动现金流出。
会计折旧与资本成本折让的区别	depreciation vs. Capital Cost Allowance (CCA)	折旧是会计报表上分摊历史成本的方法（如直线法），而资本成本折让（CCA）是报税时国税局唯一认可的按资产类别固定比率计算的递减余额折旧法。
经纪行信托账户与年度报表义务	trust account / accountant's report	信托账户中代管的客户款项不属于经纪行自身资产（仅已赚得未转出的佣金除外）；经纪行须在会计年度结束后 120 天内报送财务报表、会计师报告与经纪活动报告。
协助购买生意的最低财务文件指引	financial statements for business purchase	协助买方购买生意时，应建议买方至少获取最近 12 个月且截止日距签约不超过 120 天的损益表、资产负债表，以及不包含在交易内的固定资产与商品权利清单。

自测提问（康奈尔左栏）

1. 卖一门生意在什么情况下必须持有地产牌照，什么情况下属于证券交易不需要地产牌照?
2. 独资、一般合伙、LP、LLP、公司与 PREC 在债务责任和纳税方式上各有什么关键区别?
3. 成本原则、权责发生制、配比原则、重要性原则、客观性原则与一致性原则分别解决什么问题?
4. 为什么损益表上的净利润不等于现金流量表上的现金净增加? 折旧与 CCA 有何不同?
5. 买生意尽调要拿哪三份文件? 经纪行信托账户和年度后 120 天的报表申报有什么法定规矩?

总结：请用三句话总结：什么交易结构与企业形式决定责任边界、三张财务报表如何通过权责发生制与折旧互相咬合，以及持牌人在买卖生意和经纪行合规中如何运用这些报表。

第 9 章 · 职业伦理

RESA 监管·职业责任·伦理 P1 必拿分 Professional Ethics · 模考 4 题

带着这几道题读：地产局纪律委员会能不能吊销违规经纪的牌照？考试资料答案与现行答案差在哪？；利益冲突确实存在时，书面披露能不能夹在服务协议或买卖合同里？；帮配偶买房或自己卖房时，利益冲突披露表格什么时候签、写什么内容？；手下两个买方客户看中同一套房，还能靠披露同时代表两个人吗？；卖方命令你隐瞒无许可地下室改建，服从指示和披露缺陷哪一个优先?

怎么考

- 机构权限辨析题：给你地产局纪律委员会与省监管方，考谁能对会籍停权或开除、谁能暂停或吊销牌照（考场上按考试口径认准地产局不能吊牌，同时留意现行监管方已并入 BCFSA）。
- 利益冲突与不具名买家情景题：描述持牌人或其关系人参与买卖，或买家要求对卖方隐瞒身份（如隔壁地块整合），考你是否履行完整书面披露（full disclosure）及向客户披露重大信息。
- 双重代理与指定代理边界题：给出同一家经纪行两名指定代理分别代表买卖双方，或同一名持牌人手握两位竞争同一套房的买家，考你区分合法的指定代理（designated agency）与被禁的双重代理（dual agency）。
- 服从指示与法定底线冲突题：设置卖方客户明确要求隐瞒市政整改通知或无许可改建等重大隐蔽缺陷（material latent defect），考你能否识破「服从合法指示」的边界并果断选择拒绝继续提供交易服务。
- 广告、人权与同业规范判断题：结合《人权法》受保护理由清单、家庭办公室限制、未经业主同意刊登广告或提前接触他人在约客户，考你判断具体执业动作是否违规。

高频陷阱（看到信号就警觉）

自律与法定权限混同：题干出现 discipline committee of a real estate board、suspend or cancel a licence 或 comparing the REALTOR® Code with RESA/Rules。

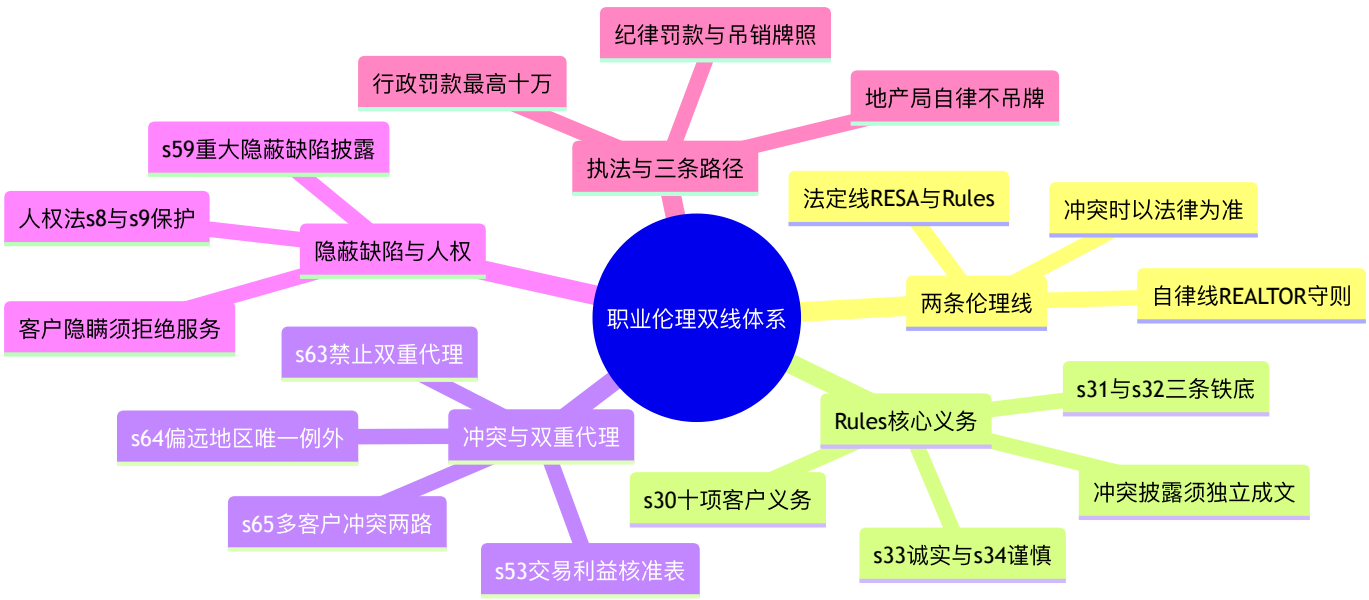
盲从客户非法指示：题干出现 seller instructs the licensee not to mention、unpermitted renovation、municipal notice to correct 或 latent defect。

指定代理误判为双重代理：题干出现 two designated agents at the same brokerage 或 one licensee representing two competing buyers for the same property。

关系人或夹带披露豁免幻觉：题干出现 buying for a spouse/associate、disclosing in a clause inside the contract of purchase and sale 或 separate written disclosure。

人权保护理由与适用条文错位：题干出现 protected grounds of discrimination、Human Rights Code s. 8 vs s. 9、family status 或 age。

导图



第 9 章要点（遮住右两列自测）

要点	考卷用词	规则 / 数字
伦理双线与优先顺序	REALTOR® Code vs. RESA and Real Estate Services Rules	法定线（RESA 与 Rules）由 BCFSA 执法并适用于每一位持牌人，自律线（REALTOR® Code）仅管 CREA 会员；守则义务可高于法律，但冲突时以法律为准。
吊销牌照的专属权限	licence suspension or cancellation	地产局纪律委员会只能处以谴责、会籍罚款、停权或开除会籍，不能吊销牌照；考试口径答只有 Real Estate Council 或 Superintendent 能吊牌，2026 现行则仅有 BCFSA 的 superintendent 拥有该权限。
Rules 第 30 条十项客户义务与三铁底	duties to clients (Rules s. 30–32)	持牌人须以客户最佳利益行事、服从合法指示、保密、披露重大信息、回避并独立书面披露利益冲突；即使约定修改义务或采用指定代理，经纪行监督责任、保密义务及客观公正对待所有客户这三条铁底不可排除。
交易中的利益披露	disclosure of interest in trade (Rules s. 53)	持牌人本人或关系人（associate）直接或间接买卖物业时，须在任何买卖协议签订前立即用 superintendent 核准表格披露持牌人身份、预期报酬及自用或转售意图（含已谈妥的转售条款）。
禁止双重代理与多客户冲突化解	dual agency prohibition and addressing conflicts (Rules s. 63–65)	除偏远且服务不足地区并报 superintendent 的唯一例外，BC 禁止双重代理（含同时代表两名竞争同一物业的买家）；遇多客户冲突时只能谁都不代表，或经全部客户签署核准表格书面同意后只留一方。
重大隐蔽缺陷与停止服务铁律	material latent defect (Rules s. 59)	卖方持牌人须在任何买卖协议订立前向交易所有其他方披露已知的重大隐蔽缺陷（除非卖方已书面披露）；若客户指示隐瞒，持牌人必须拒绝在该笔交易中继续为其提供交易服务。
不歧视的守则与人权法边界	duty not to discriminate (Human Rights Code s. 8 & s. 9)	考试口径的守则第 16 条不含 gender identity（现行已加入）；BC《Human Rights Code》s. 8（服务）含原住民身份、性别认同或表达、年龄与家庭状况，而 s. 9（购买物业）不含年龄与家庭状况。
广告合规与不当行为强制报告	advertising rules and duty to report misconduct (Rules s. 29(5), s. 37, s. 40–42)	广告须显著标出经纪行持牌名、获业主同意且不得出现家庭办公室地址；代表或副经纪知悉可能构成专业不当行为或有失体面行为时，必须立即通知管理经纪，明知不报可构成有失体面的行为。
三条处罚路径与罚款上限	administrative penalties and discipline orders (RESA s. 43, s. 56)	行政罚款按 Rules s. 26 列名条款分 A–F 六档（s. 30/53/65 等属 C 档首次 $5,000、再次 $10,000，法定上限 $100,000，而 s. 33/59/63 不在开单清单内）；纪律处分罚款上限为经纪行 $500,000、其他持牌人 $250,000（按每项违规计）并可追缴报酬，可上诉至金融服务仲裁庭。
现行守则新增条款与合作政策	REALTOR® Code Articles 29 & 30 and Cooperation Policy	考试口径守则为 28 条，现行扩至 30 条（第 29 条规定以本人身份交易仍受守则约束，第 30 条规定公开推广住宅出售须在地产局规定期限即最长三天内放上 MLS®，但不公开推广的独家私售仍允许）。

自测提问（康奈尔左栏）

1. 为什么说 BC 地产伦理有「法定线」与「自律线」两条线？当 REALTOR® Code 与法律冲突时以谁为准？
2. 考试口径（©2020）与 2026 现行法规在执法机构、罚款上限、守则条数和双重代理上有哪些核心错位？
3. Rules s. 30 的十项客户义务包含什么？即使约定修改或采用指定代理，哪三条铁底永远改不掉？
4. 当卖方客户指示你隐瞒市政整改通知等重大隐蔽缺陷，或两名买方客户同时抢购同一套房时，法规强制你怎么做？
5. 违反伦理规则的三条代价路径（行政罚款、纪律处分、地产局自律）各自的处罚工具与金额上限是什么？

总结：请用三句话总结：BC 法定线（RESA/Rules）与自律线（REALTOR® Code）的管辖边界、利益冲突与重大隐蔽缺陷的法定处理动作，以及考试旧口径与 2026 现行规则的答题切换口诀。

第 10 章 · 合同法通则

法律基础与产权 P2 稳住 Contract Law · 模考 4 题

带着这几道题读：要约写明保留期限，要约人还能提前撤回吗？邮寄撤回几时生效？；交割过户后才发现卖方当初说错了事实，买方还能撤销合同或索赔吗？；买方想单方面放弃合同里的先决条件条款，必须同时满足哪三个条件？；把合同权利转给第三人，怎样才算不需要原债权人一起出庭的法定转让？

怎么考

- 状态辨析题：给出一段有瑕疵的交易（如缺少书面记录、一方未成年、受欺诈或标的物灭失），要求判断合同属于无效（void）、可撤销（voidable）、非法（illegal）还是不可执行（unenforceable）。
- 时间线与生效节点题：围绕要约（offer）、反要约（counter-offer）、撤回（revocation）与邮寄承诺规则（postal acceptance rule）排列先后顺序，考合同究竟在哪个时间点成立或消灭。
- 虚假陈述与缺陷分类题：给出卖方或持牌人的一句话、或者房屋的某项物理状况与周边事件，判断属于无心虚假陈述（innocent misrepresentation）、故意虚假陈述（fraudulent misrepresentation）、潜在缺陷（latent defect）还是明显缺陷（patent defect），并追问对应的救济手段。
- 终止条件与违约救济匹配题：区分条件（condition）与保证（warranty）、条件先决条款（condition precedent）的单方放弃规则，以及损害赔偿（damages）与特定履行（specific performance）的适用边界。
- 成文法要件核对题：考查《衡平法》（Law and Equity Act）第 59、54、36 条，《未成年人法》（Infants Act）第 19(1) 条，以及《成年人监护法》（Adult Guardianship Act）第 60.2 条的具体构成要件与例外。

高频陷阱（看到信号就警觉）

把不可执行当成无效：题干出现 oral agreement、not in writing、Law and Equity Act s.59 或 19 岁以下当事人（infant）。

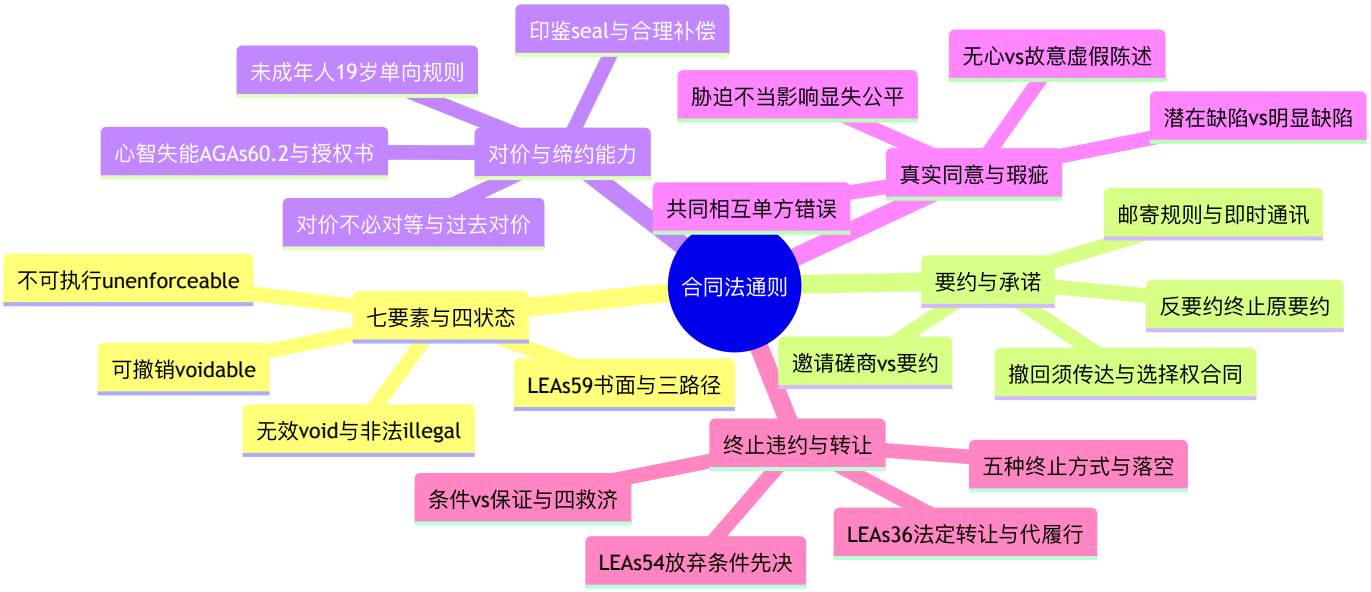
把邮寄规则套用到撤回上：题干同时出现 mailed revocation 与 mailed acceptance，或出现要约写明有效期但未签订选择权合同（option agreement）。

反要约后试图回头接受原要约：题干中受要约人改动了任一条款后遭拒，随后声明「那我接受你原来的价格」。

混淆无心与故意虚假陈述的过户后救济：题干强调陈述人「真诚相信（honestly believed）」或「完成过户后（after completion）」才发现陈述不实，或提及合同中的排除条款（exclusion clause）。

以为任何条件先决都能单方放弃、任何义务都能转让：题干出现条件对双方均有利却由一方单独声明 waive，或债务人声称已将还债义务 assign 给第三方。

导图



第 10 章要点（遮住右两列自测）

要点	考卷用词	规则 / 数字
合同四大瑕疵状态区分	void / illegal / voidable / unenforceable	无效（void）自始不存在须退钱；非法（illegal）法院可拒绝帮知情方追回已付款；可撤销（voidable）在被撤销前照常有效；不可执行（unenforceable）要素齐全但因程序理由无法起诉强制履行。
土地合同书面要求与三路径	Law and Equity Act s.59	考试口径强调土地合同须以书面作出否则不可执行，现行《衡平法》第 59(3) 条则并列规定了书面签署、行为确认（如收付定金）与不利变更依赖三条可执行路径。
要约撤回与选择权合同	revocation / option agreement	要约在被接受前随时可撤回（即使写了保留期限），但撤回必须实际传达给受要约人才生效；唯有另付独立对价订立选择权合同才能锁住要约。
邮寄承诺规则与反要约	postal acceptance rule / counter–offer	即时通讯的承诺须实际收到才生效，邮寄承诺在投邮那一刻即生效；反要约一旦提出即终止原要约，但单纯询问（inquiry）不会终止原要约。
对价规则、印鉴与合理补偿	consideration / seal / quantum meruit	法院不审查对价是否划算（$1 即可），但过去的对价（past consideration）无效；无对价合同加盖个人法律印鉴（非公司印章）仍有约束力；未约定金额时按 quantum meruit 支付合理数额。
未成年人与心智失能者缔约能力	Infants Act s.19(1) / Adult Guardianship Act s.60.2	BC 省未满 19 岁者订立的合同对其本人不可执行（除法定、成年后追认、成年后一年内履行或一年内未反悔四例外），但未成年人可要求对方履行；心智失能成年人的财产转让依《成年人监护法》第 60.2 条可撤销，除非对价充分且已付/有担保，或理性人不知其失能。
无心与故意虚假陈述及缺陷披露	innocent vs. fraudulent misrepresentation / latent vs. patent defect	无心虚假陈述只能在合同完成前撤销且无损害赔偿，故意虚假陈述任何时候都可撤销并索赔且不受排除条款保护；卖方与持牌人须主动披露重大潜在缺陷，明显缺陷适用买者自负（caveat emptor）。
三种错误与三类同意瑕疵	common, mutual, unilateral mistake / duress / undue influence / unconscionable transaction	共同错误与相互错误使合同无效（void）；胁迫、不当影响与显失公平交易则使合同可撤销（voidable），由无辜方决定是否撤销。
条件先决放弃三要件与违约轻重	Law and Equity Act s.54 / condition vs. warranty	依《衡平法》第 54 条单方放弃条件先决须满足仅为放弃方利益、无该条件合同仍可履行、且在期限前放弃；违反条件（含「时间是要素」）可终止合同并索赔，违反保证只能索赔不能终止合同。
四大违约救济与法定转让三要件	damages / specific performance / Law and Equity Act s.36	普通法常规救济是损害赔偿（须减损且符合可预见性），特定履行与禁令属衡平法酌情救济；依《衡平法》第 36 条法定转让须书面作出、绝对无条件且书面通知原债务人，且只能转让权利不能转让义务。

自测提问（康奈尔左栏）

1. 无效（void）、非法（illegal）、可撤销（voidable）和不可执行（unenforceable）在退钱与起诉权利上有什么本质区别?
2. 为什么邮寄承诺投邮即生效，而撤回要约却必须等对方实际收到才算数?
3. 未成年人（未满 19 岁）签的合同与心智失能成年人签的财产转让，各自的法定例外是什么?
4. 过户完成后才发现卖方订约前说错了事实，无心虚假陈述和故意虚假陈述的救济差在哪里?
5. 依《衡平法》第 54 条单方放弃 subject 条款、依第 36 条完成法定转让，分别要同时满足哪三个条件?

总结：请用三句话串联本章主线：一份合同从「七要素成立」到「因瑕疵归入四种状态」，再到「五种路径终止或触发四类违约救济」的完整判断流程。

第 11 章 · 地产交易合同

代理法与交易合同 P1 必拿分 Real Estate Contracts · 模考 4 题

> **带着这几道题读：**口头买房合同到底是无效还是不可执行？什么情况例外？；卖方不让披露重大隐蔽缺陷，持牌人能不能继续做这单？；买方止付定金支票或交易告吹，经纪行能直接退定金吗？；写上以买方总裁批准为条件，卖方能半路撤回卖给别人吗？；买方删掉标准转让条款时，买卖双方经纪各自必须做什么？

怎么考

- 情景定性题：给出一宗口头协议、一方未签字或租期长短不同的租约，考《Law and Equity Act》第59条下合同是「不可执行（not enforceable）」而非「无效（void）」，以及支付定金或合理信赖能否触发例外。
- 持牌人合规动作题：给出买方止付定金支票、卖方要求隐瞒重大隐蔽缺陷（material latent defect）、或买方指示删去标准转让条款（Standard Assignment Terms），考持牌人按《Real Estate Services Act》及规则必须采取的唯一合规步骤。
- 条款分类与救济匹配题：给出合同中的条件条款（subject clause）、要害条款（essential term / condition）或次要条款（minor term / warranty），考合同是否已经成立、卖方能否撤回要约、以及违约时无过错方能否终止合同还是只能索赔。
- 时限与金额计算题：结合住宅买家冷静期（Home Buyer Rescission Period）的3个工作日（排除周六、周日及法定假日）与0.25%撤销费、共管物业开发商7%留置权扣款或一般改建10%扣款，考起算点、截止日与信托账户划付。
- 考试口径与现行法对照题：在《竞争法》（Competition Act）第90.1条民事措施、信托账户定金出账路径、《Homeowner Protection Act》新房保证等考点上，考考试资料考试口径的传统规则，并辨析现行法新增的行政罚款、冷静期出账通道与2–5–10年质保结构。

高频陷阱（看到信号就警觉）

> **无效与不可执行混淆**：题干出现口头土地买卖、一方未签字或租期三年及以下的租约，选项同时出现 void、illegal 与 unenforceable。

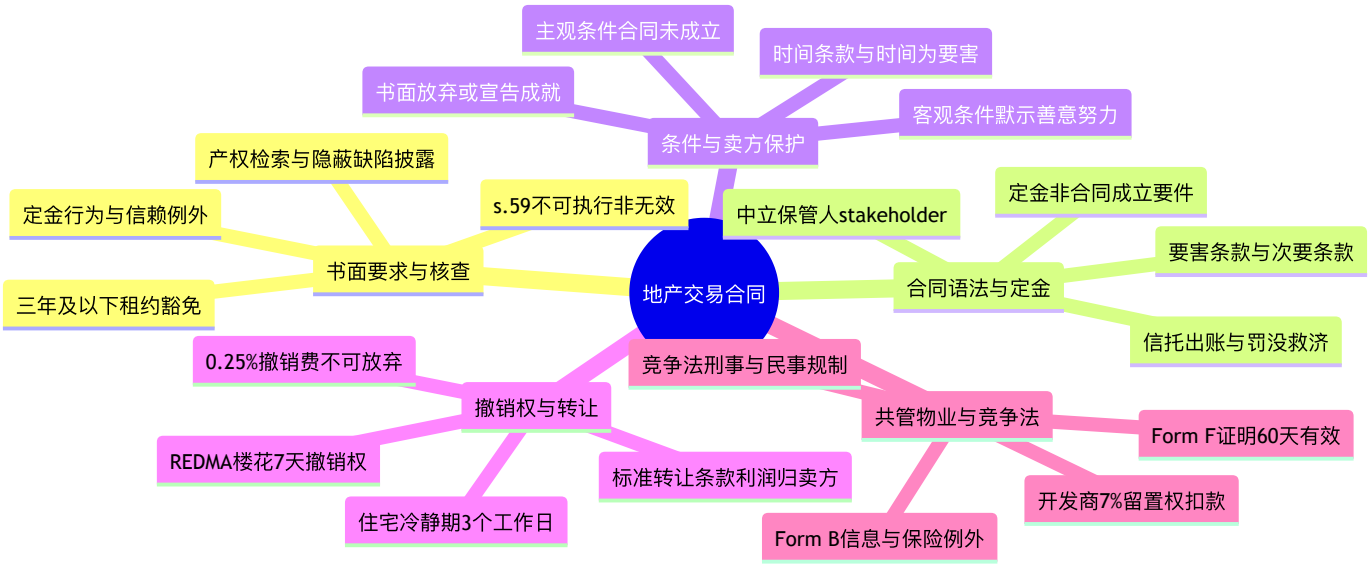
> **中立保管人擅自退定金**：题干出现买方要求索回尚未存入的定金支票、通知止付（stop payment）、或一方拒签 release 时另一方索要定金。

> **主观条件当成已成立合同**：题干的 subject to 条款完全取决于买方个人喜好或公司总裁批准，且卖方在条件移除前收到更高报价想撤回。

> **条款性质与违约救济错配**：题干描述次要承诺违约、或交割后发现卖方口头陈述不实，问无过错方能否拒绝交割或直接解除履行义务。

> **考试口径与现行新规或楼花混同**：题干出现撤销期含周末节假日、转售住宅与开发单位对比、信托账户出账路径、或《竞争法》第90.1条处罚措施。

导图



第 11 章要点（遮住右两列自测）

要点	考卷用词	规则 / 数字
土地合同书面要求与例外	enforceable writing / Law and Equity Act s. 59	除三年或以下租约外，土地合同须有被主张方签署的书面才可执行（not enforceable 而非 void），但定金收付等行为例外或合理信赖改变处境例外可使其可执行。
书面服务协议法定要素	written service agreement	除非准客户明示放弃，挂牌前须由双方签署书面服务协议，写明到期日及佣金在挂牌行与合作行之间的具体拆分金额（考试口径引旧规则第5–1条，现行为Rules第43条）。
重大隐蔽缺陷披露与拒服	material latent defect	代表处分方的持牌人须在协议订立前向交易其他方披露已知重大隐蔽缺陷（除非对方已收到客户书面披露）；客户指示隐瞒的，持牌人必须拒绝继续提供交易服务（Rules s.59）。
要害条款与次要条款的救济	essential term (condition) vs. minor term (warranty)	违反要害条款（condition）时无过错方可终止合同并索赔；违反次要条款（warranty）时无过错方只能索赔损害，不能解除自身的合同履行义务。
定金中立保管与出账路径	stakeholder / trust account release	经纪行依RESA第28条以中立保管人（stakeholder）身份持有定金；考试口径下仅凭全体当事人书面release或缴入法院出账，现行RESA第30(2)(c)条新增冷静期0.25%撤销费与余额退还出账路径。
住宅买家冷静期规则	Home Buyer Rescission Period (HBRP)	住宅买方自承诺签署之日后享有不可放弃的3个工作日（不含周六、周日和法定假日）撤销权，撤销须付成交价0.25%给卖方，且买卖双方持牌人须在写要约与呈要约时用批准表格双向披露。
条件条款的主客观分类	condition precedent / whim and fancy clause	完全主观的条件条款使合同未成立（仅停留在要约阶段，若无盖印或独立对价卖方可随时撤回）；客观条件则合同已成立且法律默示受益方须诚实善意努力促成条件成就。
时间条款与时间为要害	time clause / time is of the essence	时间条款允许卖方发独立书面通知要求买方提前移除条件；原合同写明time is of the essence的，双方事后修改合同期限时法律推定该严格时限要求继续有效。
标准转让条款与缺省通知	Standard Assignment Terms	除开发商REDMA新盘外，除非客户书面另行指示，合同须含「未经卖方书面同意不得转让」及「转让利润归卖方」两条；若缺失，买方经纪与卖方经纪须按规例第8.2条走书面通知流程。
共管物业文件与竞争法规制	Form B / Form F / Competition Act s. 45 & s. 90.1	Form B对strata具约束力但来自保险人或代理的保险摘要除外，向开发商买strata须扣7%留置权扣款；《竞争法》第45条刑事合谋最高判14年，第90.1条考试口径无罚款而现行可处最高$10,000,000（再犯$15,000,000）等行政罚款。

自测提问（康奈尔左栏）

1. 为什么不满足《Law and Equity Act》第59条的口头买房协议不能说成「无效（void）」，哪两类法定例外能让它仍被法院执行?
2. 当卖方客户命令持牌人隐瞒已知的重大隐蔽缺陷（material latent defect），或者买方通知已止付定金支票时，持牌人的唯一合规动作分别是什么?
3. 完全主观的条件条款（whim and fancy）与客观条件条款在合同是否成立、卖方能否撤回、以及买方默示义务上有什么本质差异?
4. 二手住宅冷静期（HBRP）与REDMA第21条楼花撤销权在天数性质、起算点、撤销费和过户后能否行使这四个维度上如何区分?
5. 在信托账户定金出账路径、新房法定保证和《竞争法》第90.1条后果上，考试资料考试口径与现行BC及联邦法律分别有什么区别?

总结：请用三句话总结：一份地产买卖合同从「具备可执行性、妥善保管定金、客观设置并书面移除条件」到「合规处理冷静期、转让条款与违约救济」的核心底线。

第 12 章 · 代理法

代理法与交易合同 P1 必拿分 Agency Law · 模考 4 题

带着这几道题读：向无代理买家提供哪些帮助会越界构成隐含代理并违法？；两名现有买方客户争夺同一房源时，持牌人该如何合规处理？；卖方客户指示隐瞒重大隐蔽瑕疵时，持牌人应当怎么做？；同一注册地产团队的两名成员能否分别代表同一交易的买卖双方？；推荐验房师收取推荐费或遇到净额挂牌要求时，规则怎么管？

怎么考

- 情景定性题：给出持牌人与买卖双方的互动细节（如在开放日询问买家预算、给无代理买家出价建议、代客户签字未拿书面授权），考你识别是否触发隐含代理（implied agency）、禁反言（estoppel）或违反授权担保（warranty of authority）。
- 冲突与瑕疵应对题：设置两名当前客户争夺同一房源、前客户出现在交易对面、或卖方要求隐瞒重大隐蔽瑕疵（material latent defect）等两难场景，考你按规则选出唯一合规动作（如全部停止服务、三方签署客户间利益冲突协议、或拒绝隐瞒并退出交易）。
- 披露触发与方式题：针对代表关系（s.54）、无代理方风险（s.55）、推荐费（s.56）、向卖方披露预期酬金（s.57）、买家撤销权（s.57.1）及合同转让通知（规例 s.8.2），考你在什么时点、向谁、以什么形式（书面且独立于合同）作出披露。
- 模式与团队辨析题：对比同一经纪行内不同指定代理人（designated agency）分边代表与同一注册地产团队（real estate team）内成员分边代表的合法性差异，以及双重代理（dual agency）偏远地区例外的严格要件与审批上报程序。
- 新旧规则与条号对照题：结合旧版考试资料（©2020 议会规则条号与旧表述）与现行法规（B.C. Reg. 209/2021 与 BCFSA 规定），考你辨识受托义务、书面服务协议三笔酬金拆分及冲突书面独立披露的规则要求。

高频陷阱（看到信号就警觉）

无代理方越界陷阱：题干出现「unrepresented party / non-client」「open house」「asks for advice on price or terms」「helps negotiate」等词。

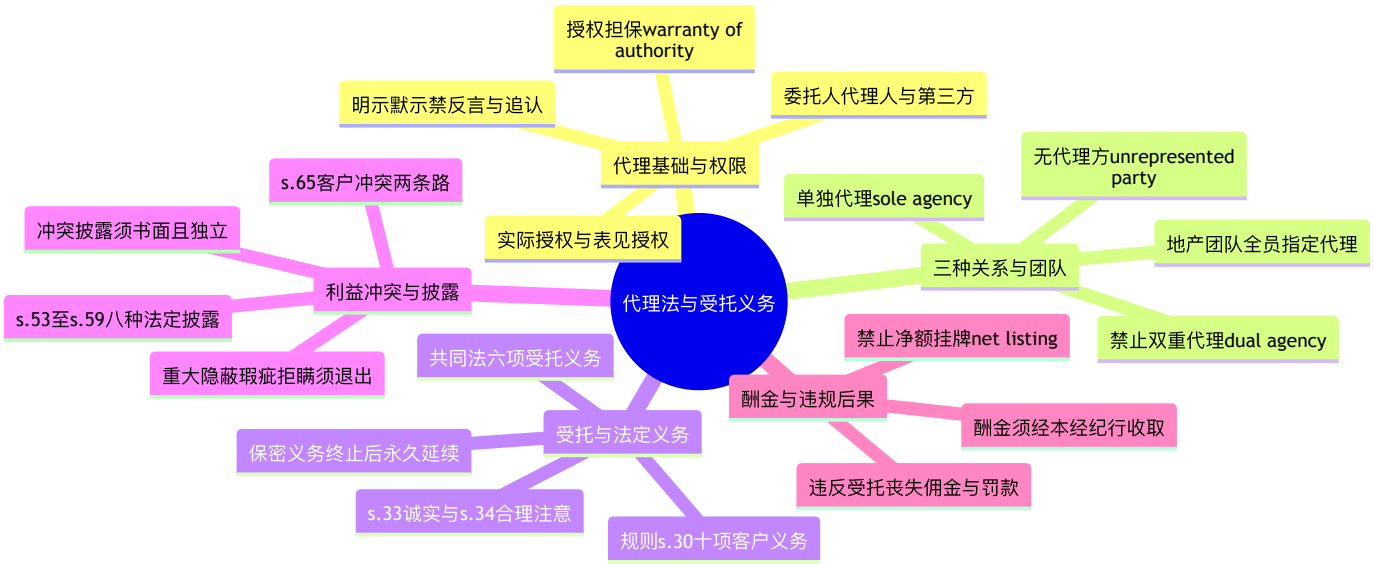
保密与瑕疵混淆陷阱：题干同时出现「material latent defect」与「seller instructs the licensee not to disclose / keep it confidential」。

客户冲突处置陷阱：题干描述「two existing buyer clients want the same property」或「a buyer client wants to offer on a seller client's listing」。

新旧版本与条号陷阱：题干或选项出现「written disclosure separate from the contract」「real estate team」「Property Law Act s.42 rescission」「Council vs. Superintendent (BCFSA)」。

授权与签署形式陷阱：题干出现「signs the contract on behalf of the client」「oral instruction to sign」「third party relied on the principal's conduct」。

导图



第 12 章要点（遮住右两列自测）

要点	考卷用词	规则 / 数字
代理人的授权担保与代签要求	warranty of authority / written authorization to sign (s.45)	代理人向第三方默示担保自己拥有代理权限（越权须对第三方负赔偿责任）；在 BC，持牌人替客户签署合同前必须依现行规则 s.45（旧 5-3）取得书面授权，并签自己的名字且注明代理身份。
指定代理与团队全员指定规则	designated agency (s.32) / real estate teams (s.42.1–42.4)	指定代理下同一经纪行的不同持牌人可分别代表买卖双方，但注册地产团队的全体成员共同成为团队每位客户的指定代理人，团队内部不得一人代卖方、另一人代买方。
代理关系的四条成立路径与授权分类	express, implication, estoppel, ratification / actual vs. apparent authority	代理可经明示合同、默示行为、禁反言（表示＋信赖＋处境改变）或事后追认成立；权限分为实际授权（明示、默示、通常或惯例）与表见授权。
书面服务协议要件与三种挂牌合同	written service agreement (s.43) / exclusive, multiple, open listing	为业主挂牌除非客户放弃否则必须签书面协议并写明到期日与三笔拆分酬金（签署后立即按 s.44 交副本）；独家挂牌期内无论谁找到买家均须付佣，公开挂牌仅付给促成交易直接原因的经纪行且业主自售免付。
代理终止与永久延续的保密义务	termination of agency / duty of confidentiality	代理可因明示撤销、行为（如物业成交）或法律运作终止，终止后须撤牌交钥匙以消除表见授权余威，而保密义务是唯一在代理关系结束后永久延续的代理义务。
无代理方有限服务与双重代理禁令	unrepresented party (non-client) / dual agency ban (s.63, s.64)	对无代理方（非客户）只能提供一般信息、协助填表和转达要约，不得给建议或谈判；双重代理原则禁止（s.63），仅在持牌人服务不足的偏远地区且另找持牌人客观不可行时才允许（s.64），且须管理经纪签披露表、签协议并上报 BCFSA。
共同法六项受托义务与规则 s.30–s.34	fiduciary duties / s.30 duties to clients / s.33 honesty & s.34 reasonable care and skill	对客户负有忠诚、避免冲突、全面披露、保密、遵守合法指示、亲自履行六项共同法受托义务及 s.30 十项法定义务（受托义务诉讼中由持牌人承担举证责任），且对交易中所有人均负有 s.33 诚实与 s.34 合理注意与技能义务。
利益冲突的书面独立披露与 s.65 客户互撞处置	conflict of interest disclosure (s.30(j)) / conflict between clients (s.65)	一切利益冲突必须书面且独立于服务协议与买卖合同向客户披露（2024-02-01 起生效）；当前客户发生冲突时只能在「全部停止服务（不得将一方转为无代理方）」或「冲突发生时经各方书面同意签三方协议只代表一方」中二选一。
八种法定披露与重大隐蔽瑕疵处置	mandatory disclosures (s.52–s.59) / material latent defect (s.59) / assignment terms (Reg. s.8.2)	除 s.56(1)(a) 与 s.57.1 外，法定披露一律须书面且独立于合同；每次向卖方呈交要约须按 s.57 以具体金额披露预期酬金；知悉重大隐蔽瑕疵须在协议订立前书面披露，若客户指示隐瞒则必须按 s.59(3) 停止为该客户提供服务。
酬金禁令、丧失佣金与纪律罚款上限	net listing ban (s.60) / forfeiture of commission / disciplinary penalties (RESA s.43)	严禁净额挂牌（s.60）及向无牌者付酬（s.66），持牌人只能从所属经纪行收取酬金（RESA s.7(3)(b)）；违反受托义务可致丧失佣金，且按 RESA s.43(2) 每项违规可处经纪行最高 $500,000、个人最高 $250,000 罚款及不超过所收酬金的附加罚款。

自测提问（康奈尔左栏）

1. 为什么持牌人在 BC 默认不能代客户签买卖合同？若要代签，s.45 要求哪两个动作？
2. 代理关系成立的四条路径是什么？禁反言（estoppel）需要哪三个要件同时成立？
3. 面对无代理方（unrepresented party / non-client），哪些动作能做、哪些动作一旦做了就会触发隐含代理（implied agency）？
4. 当两名现有客户看中同一套房源时，s.65 允许哪两条出路？为什么不能把其中一位降级为无代理方？
5. 客户要求隐瞒已知的重大隐蔽瑕疵（material latent defect）时，持牌人如何同时守住保密义务与 s.59 的底线？

总结：请用三句话总结：受托义务的核心（忠诚义务）如何决定了双重代理禁令、无代理方边界以及利益冲突与重大隐蔽瑕疵的披露或退出规则。

第 13 章 · 按揭金融导论

按揭金融 P2 稳住 Mortgage Finance Intro · 模考 4 题

带着这几道题读：半年复利的j_2，月利率能直接除以12吗；名义利率更低的报价，真实年成本一定更低吗；25年摊还、5年合同期，到期本金还清了吗；公司满五年后，能否只加三个月利息提前还清；卷面考私营按揭保险，要答分类还是旧招牌

怎么考

- 换算辨析题：给出带复利频率的名义利率，考你会不会把按半年复利的 j_2 直接除以 12 当月利率，以及两个复利频率不同的报价必须先换成等价年利率再比谁贵。
- 还款结构题：用一段现金流（期间不付、每期只付利息、等额本金加递减利息、或每期总额固定），考你归入哪一种还款计划，并判断摊还期与合同期是否同一天还清、到期有没有尾款。
- 法条边界题：用个人或公司借款人、合同是否超过五年、利率有没有按年或半年复利写明，考《利息法》s.6 不能收息和 s.10 满五年后个人可加三个月利息提前还清，两条都问适用边界。
- 市场机制题：用储蓄者、贷款机构或小投资人的处境，考一级市场与二级市场、按揭作为投资的五个特征，以及利率由机会成本、风险补偿和管理成本一起定出来。
- 口径与角色题：用旧资料上的公司名、客户追问精确月供、或开发商项目是否安全，考卷面要的是分类而不是现行招牌，以及持牌代表只解释概念、不替客户出具贷款计算结果。

高频陷阱（看到信号就警觉）

年利率除以十二：题干写了 compounded semi-annually 或 j_2，同时又是 monthly payments，选项里出现 divide by 12 或 0.5%。

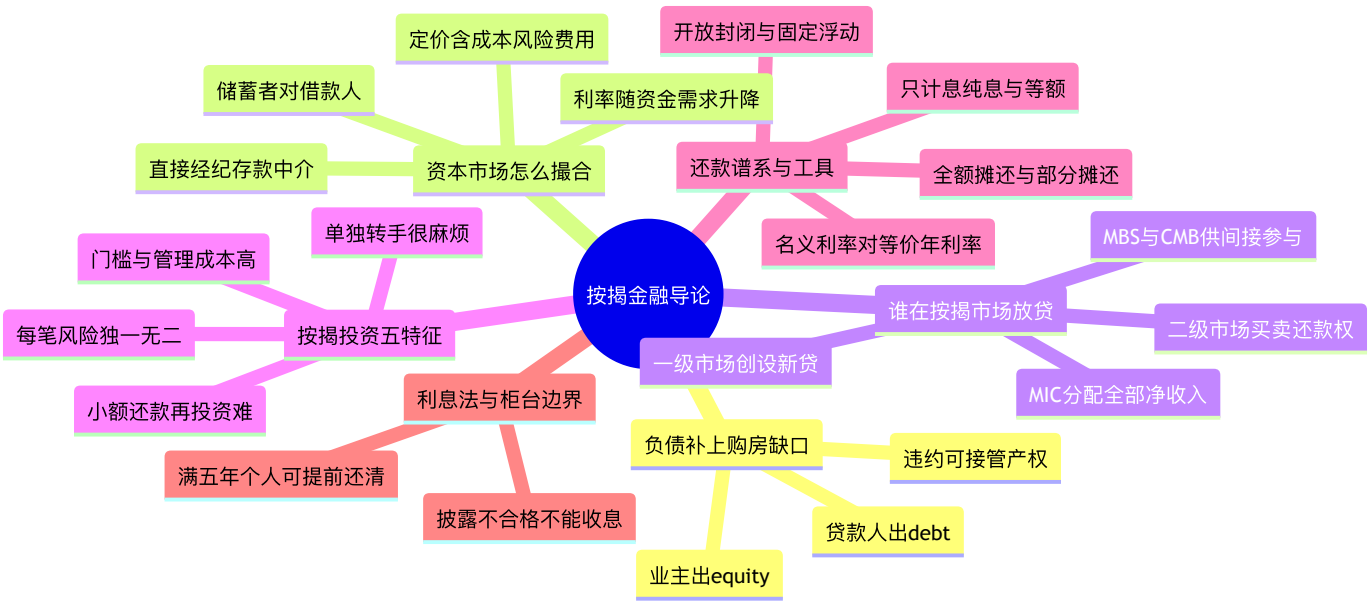
名义数字直接比：两个百分数很接近，一个写 semi-annually，另一个写 monthly，题目问哪一家真实年成本更低。

摊还期当成还清日：同一题里同时出现 amortization period 和 term，并问合同到期还要不要付余额、续约或转贷。

利息法对象看宽：借款人是 corporation，或选项改写了已过年数、罚的是本金还是利息、以及缺的是复利披露还是提前还款权。

旧名字当现行分类：题干说课程材料举的公司后来改名或被收购，或问卷面要选的是类别还是现在的招牌。

导图



第 13 章要点（遮住右两列自测）

要点	考卷用词	规则 / 数字
购房缺口靠负债补，按揭是产权上的担保	equity investor / debt investor / mortgage	买家很少一次付清、卖家也很少愿意等，这个缺口靠负债补上；贷款人为收回本金而在借款人产权上取得权利，违约后可在清偿在先债权后接管，这项借款就叫按揭。
利率是把储蓄导到借款人的价格	capital market / deposit intermediary	储蓄者经直接借贷、经纪撮合或存款中介把钱交给借款人，存款中介是当代最主流的路径；按揭需求上升会推高利率，把资金从债券、股票等其他市场吸引过来。
定价看三样，多数机构不改单笔利率	opportunity cost / risk premium / administration cost	贷款人综合资金的机会成本、这笔具体风险的补偿和管理成本来定价；同期限优质第一按揭利率通常高于政府公债，但多数机构维持统一市场利率，用期限、摊还年限和要不要保险来消化风险差异。
一级市场创设新贷，二级市场买卖还款权	primary mortgage market / secondary mortgage market / MBS / CMBs	一级市场是贷款人直接把钱借给购房者、形成新按揭；二级市场买卖已经存在的按揭，买家买到的是收取未来还款的权利；MBS 与 CMBs 让小额投资人不必自己管一整笔按揭也能间接参与。
MIC 必须把净收入全部分给投资人	Mortgage Investment Corporation (MIC)	MIC 依《所得税法》的资格规则运作，条件是把 100% 净收入分配给投资人；它服务被主流机构挡在门外的借款人，利率更高，因为违约风险更高、抵押物或借款人条件通常更边缘。
五个特征合在一起，市场由大机构主导	unique / illiquid / reinvestment problem	按揭独一无二、难以单独转手、小额还款有再投资难题、管理成本不随贷款变小而等比例缩小、资本门槛高，所以小投资人很难直接持有整笔按揭，要靠 MBS、CMB 或 MIC 间接进入。
四种还款加上全额摊还与部分摊还	interest accruing / interest only / straight-line / constant payment / balloon payment	只计息不还款风险最高、期限通常一年以内；纯利息常见于建设期；直线本金摊还早期压力最大、住宅里不流行；等额本息是住宅主流。摊还期长于合同期就是部分摊还，到期有尾款；摊还期越长，月供越轻，总利息越贵。
开放与封闭、固定与浮动是两组选择	open mortgage / closed mortgage / variable rate / policy interest rate	开放式通常可随时提前还款、利率更高；封闭式利率更低，提前还款要付罚金，除非落进合同额度或《利息法》的口子。浮动利率随 prime rate 变动，prime rate 跟随加拿大银行的政策利率，具体数字不以材料写死。
j_2 不能除以 12，比价要先换算成 EAR	nominal rate (j_m) / periodic rate (i) / effective annual rate (EAR)	周期利率 i 等于 j_m 除以 m，等价年利率 EAR 等于 (1+i) 的 m 次方减 1。讲义指出 j_2 为 6.00% 不是月利率 0.5%；j_2 为 5.90% 时直接除以 12 约得 0.4917%，等价月利率约 0.4857%。j_2 为 5.90% 的 EAR 约 5.9870%，低于 j_{12} 为 5.85% 的 EAR 约 6.0094%。
《利息法》s.6 管披露，s.10 管个人提前还清	Interest Act s.6 / Interest Act s.10	s.6 要求按揭利率按年或按半年复利披露，否则一分利息都不能收；以不动产抵押且五年以上才到期的，从满五年那天起，个人借款人可提前还清全部欠款，只需额外付三个月利息，法人不适用。考试口径与现行条文一致。

自测提问（康奈尔左栏）

1. 业主投资人和贷款人投资人各出什么、各图什么？贷款人在产权上的那项权利为什么就叫按揭？
2. 资本市场撮合储蓄者与借款人的三条路径是哪三条？贷款人给一笔按揭定价时综合哪三样东西？
3. 只计息不还款、纯利息、直线本金摊还、等额本息，每种是谁在承担压力？部分摊还到期多出来的那一笔叫什么？
4. 名义年利率、周期利率、等价年利率三个公式各是什么？为什么 j_2 不能直接除以 12？
5. 《利息法》s.6 和 s.10 各允许或禁止什么？s.10 从哪一天起生效，又把哪一类借款人排除在外？

总结：用五句话写清：储蓄怎样进到按揭、为什么大机构主导放贷、还款与利率工具怎样分配风险，以及《利息法》两条和持牌代表在柜台上不替客户算精确月供的边界。

第 14 章 · 利率与按揭

按揭金融 P2 稳住 Interest Rates Mortgages · 模考 4 题

> **带着这几道题读：**已知四个，第五个是唯一的还是估的；还了三年，结欠是不是已经少了一大截；非住宅满五年，个人能否只加三个月利息；25年摊还、5年合同，到期要不要重谈；卷面问摊还上限，要按手册哪一句

怎么考

- 五变量关系题：给出贷款金额、利率、期数、还款额、到期余额里的四个，考第五个是不是唯一确定，以及利率升高时同样月供能撑起的贷款变小、摊还期拉长则月供变轻但总利息更贵。
- 结欠与还款结构题：用卖房核对还欠多少、还了三年本金少了多少、或最后一期略小，考结欠余额是剩余各期还款按合同利率折成的现值，早期利息占大头，完全摊还的尾款不是一大笔到期余额，多付的加速还款是缩短摊还、少付利息。
- 法定提前还款题：用个人或法人、住宅或非住宅、合同期是否超过五年、已过年数、多付的是利息还是本金，考《利息法》s.10 的适用边界。这一层考试口径与现行条文一致。
- 摊还期与合同期题：同一题里同时出现按多少年算月供、合同哪一年重谈，考摊还期只决定还款节奏，合同期才决定何时重谈，到期时余额通常还在。
- 口径对照题：题干写明按课程手册或考试口径作答时，考你复述保险按揭最长25年、首付达到或超过20%被写成政府规则允许30到35年；用现行的机构自定上限或首购新建30年去替换，是这道题的失分点。

高频陷阱（看到信号就警觉）

> **加减法算结欠**：题干问卖房时还欠贷款机构多少，或出现“已经还了三年，本金应该少了一大截”，选项里用贷款金额减去已付月供。

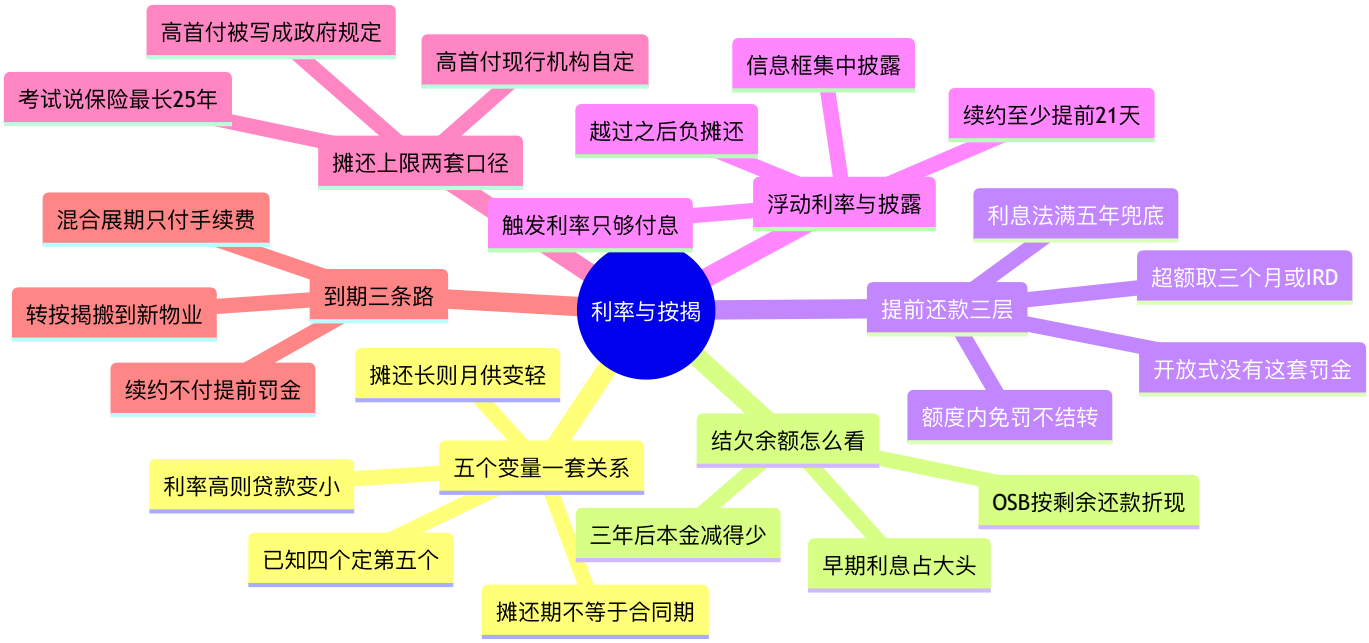
> **摊还节奏当成重谈日**：同一题里同时出现 amortization 和 term，并问合同到期还欠不欠、利率要不要重谈、月供是按哪一个年限算的。

> **利息法对象看宽**：借款人是公司，合同期写五年整或更短，已过年数不足五年，物业不是住宅，或选项把代价写成三个月本金。

> **旧上限当现行法**：题干写 course manual、考试口径或 ©2020，选项里出现25年、30到35年、政府规定，或反过来用“贷款机构自定”去答卷面。

> **尾款当成气球款**：题干写 fully amortized 或到期余额为零，最后一期略小于常规还款，选项却把这一期叫成一大笔 balloon，或说完全摊还期末必须剩下一笔大余额。

导图



第 14 章要点（遮住右两列自测）

要点	考卷用词	规则 / 数字
已知四个，第五个唯一确定	constant payment mortgage / PV / PMT / FV	等额本息按揭的贷款金额、与还款频率一致的周期利率、期数、每期还款额和到期余额互相绑定，已知四个则第五个唯一确定；完全摊还时到期余额为零，25年按月还等于300期。
利率升高，同样月供能借的变少	payment capacity	月供承受能力固定时，利率越高，每期流向本金的部分越少，能支撑的贷款金额越小；摊还期拉长则月供变轻，但总利息更贵。
结欠余额是剩余还款的现值	outstanding balance (OSB)	结欠余额不是本金减去已还款项的简单减法，而是把剩下各期还款按合同利率折成今天的价值；等额本息早期利息占大头，还了三年往往只比原贷款少了个位数百分比。
摊还期只管节奏，合同期才重谈	amortization period / term	摊还期只决定还款节奏，不决定合同多久重谈一次；合同期是另一个完全独立的变量。
利息法只给个人一条满五年的兜底	Interest Act s.10	约定五年以上才到期的按揭，不限住宅，自按揭日期满五年后，个人借款人可提前还清全部欠款，只需额外付三个月利息；法人不适用，合同期五年及以内用不上，该条自2008-06-18修订后未变，考试口径与现行一致。
封闭式超额提前还，两种算法取高	three months' interest / Interest Rate Differential (IRD)	开放式可随时提前还、最多一笔小额手续费；封闭式先用合同免罚额度，用不完通常不能结转，超出部分通常取三个月利息（结欠余额乘合同年利率再除以四）与利率差额中的较高者，利率差额没有联邦统一公式。
触发利率是月供只够付息的点	trigger rate / negative amortization	浮动利率、月供先固定时，触发利率是月供恰好只够付当期利息、不再还本金的那个点，涨过该点就负摊还；考试口径没有这个概念，现行联邦机构必须披露，而且这个点会随结欠下降而小幅走高。
信息框和通知时限只覆盖联邦机构	information box / Financial Consumer Protection Framework	《金融消费者保护框架条例》SOR/2021-181自2022-06-30生效，取代2022-06-29废止的《借贷成本（银行）条例》，要求联邦机构在信息框披露本金、期限、摊还、罚金算法等；合同中途变更后30天内书面通知，续约或不续约都至少提前21天，考试口径只写《利息法》s.6，不覆盖BC本地信用社、私人贷款人和MIC。
摊还上限的卷面那句话现行已经不对	amortization maximum	考试口径写保险按揭最长25年、首付达到或超过20%的非保险按揭由政府规则允许30到35年；现行是首付低于20%一般仍25年，符合首次购房和/或新建可到30年，首付达到或超过20%没有联邦法定上限，由贷款机构自定。
到期前和到期时不是同一条路	renew / blend-and-extend / porting	到期续约按当期市场利率重签、不付提前还款罚金，也可以换一家机构；合同未到期想改利率可用混合展期，按时间加权混合并延长合同期，不触发罚金、只付行政手续费；换房想保留原条件可把按揭转到新物业，前提是机构同意且估值与贷款金额对得上。

自测提问（康奈尔左栏）

1. 等额本息的五个变量是什么？已知四个，为什么第五个不是估出来的？25年按月还等于多少期？
2. 结欠余额为什么不能用原始贷款减去已还月供？还了三年，本金通常只少到什么程度？
3. 《利息法》s.10 给谁、从哪一天起、额外付的是什么？合同期五年整用不用得上？法人呢？
4. 尾款和加速还款各是什么？摊还期和合同期各管哪一件事？
5. 考试口径对保险按揭、以及对首付达到或超过20%的摊还上限怎么写？现行对这两段分别是什么？

总结：用五句话写清：五个变量怎样锁死月供和结欠、卷面上提前还清只写了哪一层、尾款和加速还款各改变什么，以及摊还上限和联邦披露在考试里该答哪一句、柜台上又不能把哪一套时限套到所有贷款机构。

第 15 章 · 按揭法：违约之后

按揭金融 P2 稳住 Mortgage Law · 模考 4 题

带着这几道题读：最终止赎令之后还能追差额吗；买家承担后原借款人脱身吗；后顺位止赎成功会抹掉谁；贷款当时的买断期权有效吗；卷面上犯罪利率红线写多少

怎么考

- 定性对照题：问按揭究竟是一笔贷款、一次过户，还是普通法上的转让，考卷面按手册主流观点答仍保留转让性质，同时分得清现行法首先把它写成押记、贷款人不是注册所有人。
- 条款效力题：同一题里放上贷款当时的买断期权、事后另签的独立期权、禁止提前还款或禁止承担，考哪一条卡住了最终赎回、哪一条仍然可以强制执行。
- 责任主体题：买家承担之后原借款人还负不负责，催告有没有落在三个月里，物业是住宅还是生意，考默示个人契诺还在、三条解除路径只限住宅，商业按揭要另看更替契约成不成立。
- 顺位方向题：给出几份按揭的登记顺序，问某一顺位止赎会抹掉谁、借款人只够还一份时必须先还谁，考顺位看登记先后而不是签约日，方向是赎上、止下。
- 程序与红线题：把外省不经法院的售卖、最终止赎令和法院批准的出售放在一题里，考BC必须以呈请提起、最终令消灭个人契诺、售价不足才继续追差额；利率题则要求按手册的60%有效年利率作答，不把现行35%年百分率填进卷面。

高频陷阱（看到信号就警觉）

止赎两条路的后果记反：题干出现其他省份、power of sale、不经法院出售，或同时问成为产权人之后还能不能再追差额。

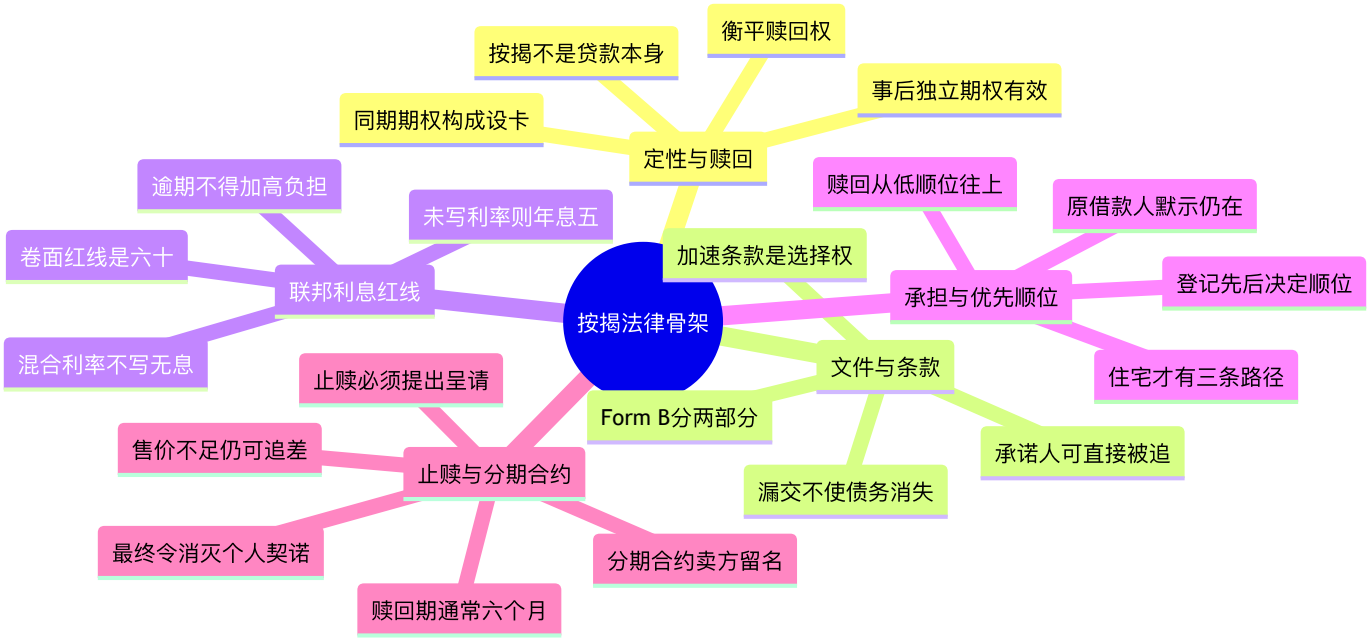
承担即脱身：题干写买家已经承担、卖方没有申请书面批准，或催告发生在到期后的三个月之内，选项却说卖方在过户或到期当天自动解脱。

顺位与赎回方向记反：题干给出第一到第四的登记顺序，问某一顺位的最终令抹掉谁，或借款人只够还一份时必须先碰哪一份。

设卡看错对象：题干里同时出现买断期权、禁止提前还款、禁止承担，并问哪一份文件无效，还写明期权是同一次谈判还是事后独立交易。

用现行红线答卷面：题干写 course manual、课程手册或考试口径，选项里同时出现60%有效年利率、35%年百分率、48%商业档或更大本金不设上限。

导图



第 15 章要点（遮住右两列自测）

要点	考卷用词	规则 / 数字
卷面说转让，现行法定性是押记	mortgage / charge	法律上按揭不是贷款本身，而是对土地权益的担保；考试口径的主流观点是按揭仍保留普通法上的转让性质，现行《土地产权法》第231(1)条则写明登记按揭首先是押记，第231(2)条只拟制视同已转让的权利义务，按揭权人不是注册所有人。
卡住最终赎回的条款无效	no clog on the equity of redemption	借款人最终必须能无条件赎回自己的地，贷款谈成时捆绑的买断期权以及离谱地遥远的赎回期无效，贷款成立后作为独立交易另谈的期权有效，限制提前还款或禁止承担不算设卡。
漏交标准条款不使按揭作废	Form B / Land Title Act s.229	登记处只接受Form B，Part 2可以是局长标准条款、贷款人备案条款或明示条款；签约当时或之前没有把标准条款副本交给借款人的，Part 2视为局长核准的默认版本，债务、法院止赎权和普通法上的其他救济都不因此消失。
加速是选择，承诺人可先被追	acceleration clause / covenantor / guarantor	加速条款是贷款人在违约时可以选择立即要求偿还全部未到期余额，不是自动触发；共同承诺人是主债务人，贷款人可以在追究借款人之前直接追索，担保人是次债务人，必须先用尽对借款人的手段，法院看合同实质而不是签署栏头衔。
利息法四条，考试口径仍然准确	Interest Act	要求付息却没写利率的按年息5%计；本息混合却不载明年或半年、非预付利率的，一分利息都收不了，写低了只能按声明的低利率收；逾期不得造成高于未逾期本金利率的实际负担，违约就取消折扣同样违反，只因时间推移上调则不违反；只对个人且约定五年内不到期的按揭，满五年后可还清本息再加三个月利息。
卷面犯罪利率仍是超过六十	criminal interest rate	考试口径写有效年利率超过60%构成刑事犯罪；现行《刑法》第347(2)条自2025-01-01起改为年百分率超过35%，借款人不是自然人且用于商业目的时，本金超过 $10,000 且不超过 $500,000 放宽到48%，超过 $500,000 不设上限。
承担之后原借款人默示仍负责	assumption / novation	买家承担后，原借款人默示仍对个人契诺负责，住宅按揭才有三条解除路径：过户后三个月内申请书面批准且贷款人不得无理拒绝、到期后三个月内未被书面催告、或见索即付按揭在贷款人收到承担通知后三个月内未被催告；商业按揭要靠更替契约，条件是新借款人承担全部责任、被接受为主债务人、新约完全替代旧约。
顺位看登记，方向是赎上止下	priority / redeem up, foreclose down	按揭权人之间按登记先后定优先，不是按签约日或放款日；止赎只能抹掉排在自己后面的权益，借款人赎回必须从最低顺位往上；后续放款只要没收到后手书面登记通知、或后手尚未登记、或按揭约定必须放款、或已有书面优先协议之一，就保住先顺位，口头通知不算，物业税则不登记也优先。
BC止赎必须上法院，两条路后果不同	foreclosure / final order of foreclosure / judicial sale	BC没有非诉讼的私力售卖，止赎必须以petition向最高法院提起，赎回期通常六个月；最终止赎令使贷款人成为产权人并消灭衡平赎回权与个人契诺，不能再追差额，司法拍卖售价不足时被申请人仍要负责，所得先付物业税与水电、共管欠费和佣金，再付贷款人本金利息及诉讼费，余额存入法院。
分期合约里卖方一直是登记所有人	agreement for sale / vendor take-back mortgage	agreement for sale与卖方分期融资在财务上等价，但前者由卖方保留登记所有权、买家的购买权以Form C登记为押记、付清才过户，后者是买家先拿到完全所有权、卖方再登记按揭。

自测提问（康奈尔左栏）

1. 考试口径把按揭说成什么性质？现行《土地产权法》第231条把已登记按揭写成什么，注册所有人是谁？
2. 什么叫不得设卡？贷款当时的买断期权、事后的独立期权、禁止提前还款，各是什么结果？
3. 住宅按揭被承担后，原借款人的三条解除路径各要什么条件？商业按揭能不能用这三条？
4. 赎上、止下各是什么方向？最终止赎令和司法拍卖，对差额和个人契诺的结果有何不同？
5. 课程手册里的犯罪利率怎么写？现行从哪一天起改成什么？本息混合却不写利率时，利息还能不能收？

总结：用六句话写清：卷面上按揭是什么性质、什么条款算设卡、承担之后谁还负责、顺位和赎回各按什么方向、BC违约后必须走哪条法院程序以及两条出路对差额有何不同，还有犯罪利率在考场上要写哪一句。

第 16 章 · 地产实务中的按揭分析

按揭金融 P2 稳住 Mortgage Analysis · 模考 4 题

带着这几道题读：低于市场时现金等价偏哪边；折现期数填月还是填年；低息旧贷的面值是现金吗；利率下跌时罚金取哪档；脚注让考生去查哪一家

怎么考

- 方向判断题：给出合同利率低于、高于或等于当下市场利率，问现金等价价格相对表面成交价偏低、偏高还是相等。真正考的是利率和现值反向：低于市场是折价，高于市场才是溢价。
- 期数陷阱题：同一题放下合同期、摊还期和已经过去的时间，问折现的N，有时还问期末还欠什么。真正考的是剩余合同期的月数，以及部分摊还的到期余额要一起折现。
- 融资拆开题：全价报价里夹着卖方回按或承接旧按揭，问第二段只改哪一个数、未偿面值算不算现金、低利率能不能直接接手。真正考的是只换折现利率、承接照抄原还款，以及核贷和价格优势是两件事。
- 成本披露题：私人贷款扣点，或把费用加进面值，问真实利率叫什么、法律要写进披露的是哪一个、没有额外费用时声明还要不要提前给出。真正考的是资金实际成本只是比较工具，年利率百分比才要披露，而且至少提前两个营业日。
- 罚金与脚注题：封闭式合同尚未到期，市场利率已经低于或高于合同利率，问三个月利息和利率差额罚金取哪一档；另一类问手册脚注让读者去查哪一家。真正考的是取较大者，以及卷面脚注写旧机构名、现行对客户要说BCFSA。

高频陷阱（看到信号就警觉）

折价溢价方向记反：题干同时写出合同利率和市场利率谁高谁低，选项却说两种偏离都让现金等价价格上升，或都让它下降。

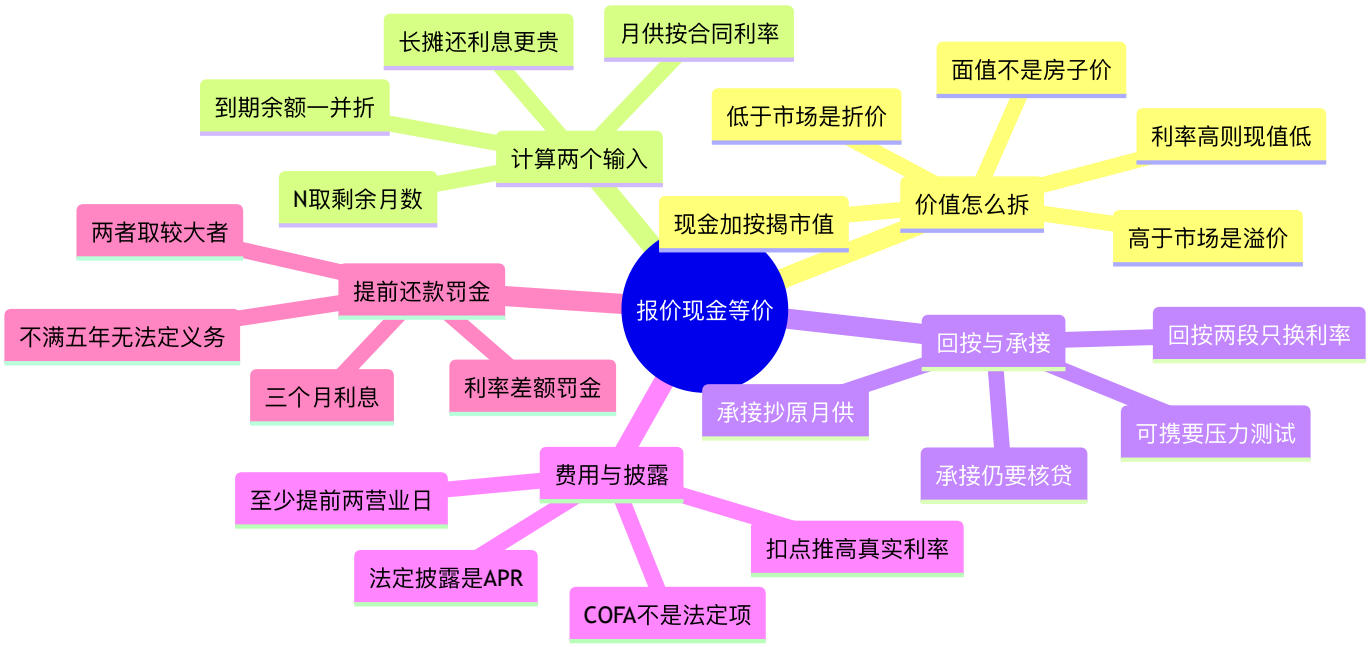
把摊还年限当成N：题干同时写出合同期、摊还期和已经过去的时间，并问折现的N是多少。

面值当成现金等价：题干写承接未偿余额、全价成交，或月供已经在合同里写死，选项却说余额本身就是这笔融资的现金价值。

把COFA当成法定披露：题干出现点数、经纪费或贷款人加价，并问法律要求披露的是哪一个利率，或有没有书面披露。

罚金取错那一档：题干写封闭式、合同期未满，并比较合同利率和当前市场利率，问实际收取的是哪一种罚金。

导图



第 16 章要点（遮住右两列自测）

要点	考卷用词	规则 / 数字
报价市值是现金加按揭市值	cash-equivalent price	报价的市场价值等于现金首付加上按揭的市场价值，按揭的市场价值则是未来还款流和到期余额按市场利率折现后的现值。
低息折价，高息溢价	discount / bonus	合同利率等于市场利率时，市场价值等于表面成交价；合同利率更低则市场价值更低，称为折价；合同利率更高则市场价值更高，称为溢价。
折现期数用剩余合同月	balloon payment	部分摊还在合同期末交付的是未偿余额而不是零，讲座示例中一笔 $500,000 的贷款五年末余额为 $442,537.54、已还本金 $57,462.46，折现时要把剩余月供和这笔余额按剩余合同月数一起折现。
回按两段计算只换利率	vendor take-back mortgage	卖方回按先按合同利率得出月供和到期余额，再把同一串现金流按市场利率折现，两段之间只换利率，折价或溢价本身都不表示这份报价无效。
承接折现且不能跳过核贷	assumable mortgage	承接按揭用同一套现值，但期数是合同期剩余期数，月供和到期余额通常照原合同抄下；低于市场时市场价值低于未偿面值，差额只是谈判起点，买方仍须向原贷款人重新核贷。
可携仍看当下压力测试	portable mortgage	可携式按揭把现有利率和条件搬到下一套房，从而削弱用承接当卖点的吸引力，但即便签约次日也要按现行压力测试重测，额度不够只能搬走一部分，本章不给解约罚金的单一比例。
扣点推高资金实际成本	cost of funds advanced	经纪费或贷款人加价无论从本金扣除还是加进面值，都使借款人到手变少而还款义务不变，资金实际成本高于合同利率，且期限越短放大越明显；讲座中 $300,000 扣2点后到手 $294,000，合同半年复利 5.50%，反推的等价半年复利约5.7130%。
法定披露是APR不是COFA	Annual Percentage Rate	个人、家庭或生活用途的借款必须书面披露年利率百分比，按揭披露声明至少在承担合同义务或付款前两个营业日给出，借款人可按规例放弃这段期间，资金实际成本不是法定披露项目。
罚金取三个月与差额较大者	Interest Rate Differential	封闭式且合同期不满五年时，贷款人没有义务允许提前全部还清；若允许，罚金取三个月利息和利率差额罚金中较大者，市场利率低于合同利率且剩余期数长时，通常是利率差额罚金更大。
脚注写FICOM，清单并未过时	Financial Institutions Commission of BC	考试口径脚注让读者查阅 Financial Institutions Commission of BC，现行机构则是 BCFSA，于2019-11-01接替金融机构、养老金与按揭经纪监管，并于2021-08-01整合地产监管；同表中的初始披露清单以及《利息法》按年或半年复利披露、满五年后个人借款人可提前还清并加三个月利息，均与现行文本没有实质冲突。

自测提问（康奈尔左栏）

1. 报价的市场价值由哪两项相加？合同利率低于、高于、等于市场利率时，相对表面成交价各是什么结果？
2. 折现用的N是剩余合同期的月数，还是剩余摊还年限？部分摊还到期，还要不要把未偿余额折进去？
3. 卖方回按的两段计算只更换哪一个输入？承接按揭在期数和月供上有哪两处不同，买方能不能跳过核贷？
4. 扣点或加价之后，真实利率相对合同利率怎么变？法律要求披露的是哪一个，按揭披露至少提前多久？
5. 封闭式合同期不满五年，贷款人有没有义务允许提前还清？允许时两个罚金怎么取？手册脚注写的机构，和现在对客户要说的机构，各是哪一家？

总结：用五句话写清报价如何拆成现金和按揭市值、折价与溢价各在什么利率关系下出现、折现期数和到期余额怎么取、扣点之后法定要披露的是哪一个利率，以及提前还款罚金取较大者时哪一档通常更大、卷面脚注的机构名和现行机构名各是什么。

第 17 章 · 按揭核贷与借款人资格

按揭金融 P2 稳住 Underwriting Qualification · 模考 4 题

带着这几道题读：五个C里会不会还和还得起；成交价能不能当贷款价值；哪把尺卡住才决定怎么调；保费加进贷款后算进成数吗；考试的合格利率取哪两个

怎么考

- 概念配对题：给就业、居住、收入比率或征信里的一段材料，问它落在五个C的哪一个。真正考的是品格问会不会还、还款能力问还得起，两件事不能互相代替。
- 词语辨析题：同一套房同时写出成交价、购置成本、市场价值和贷款价值，问贷款价值比乘的是哪一个。真正考的是贷款人取市场价值与贷款价值中较低者，买贵的那一段不认。
- 两尺取小题：题干让收入能支撑的额度高于或低于八成上限，问这笔贷款卡在哪里、该动首付还是该动其他债务。真正考的是先看哪一把尺卡住，再选对应的解法。
- 保费三规则题：保费已经加进贷款面值，问贷款价值比变不变、偿债比变不变、续期还收不收。真正考的是不进成数、要进偿债比、保险覆盖整个摊还期。
- 口径对照题：题干写明按课程手册作答，选项把考试数字和2026年数字并排。真正考的是考试口径仍用加拿大银行五年公布利率、保险按揭毛偿债比35%与总偿债比42%、房价上限$1,000,000，解释里用一句话点出现行数字。

高频陷阱（看到信号就警觉）

品格与能力记混：题干一边给就业或居住稳不稳定，另一边给收入比率够不够，选项把两件事写成同一个C。

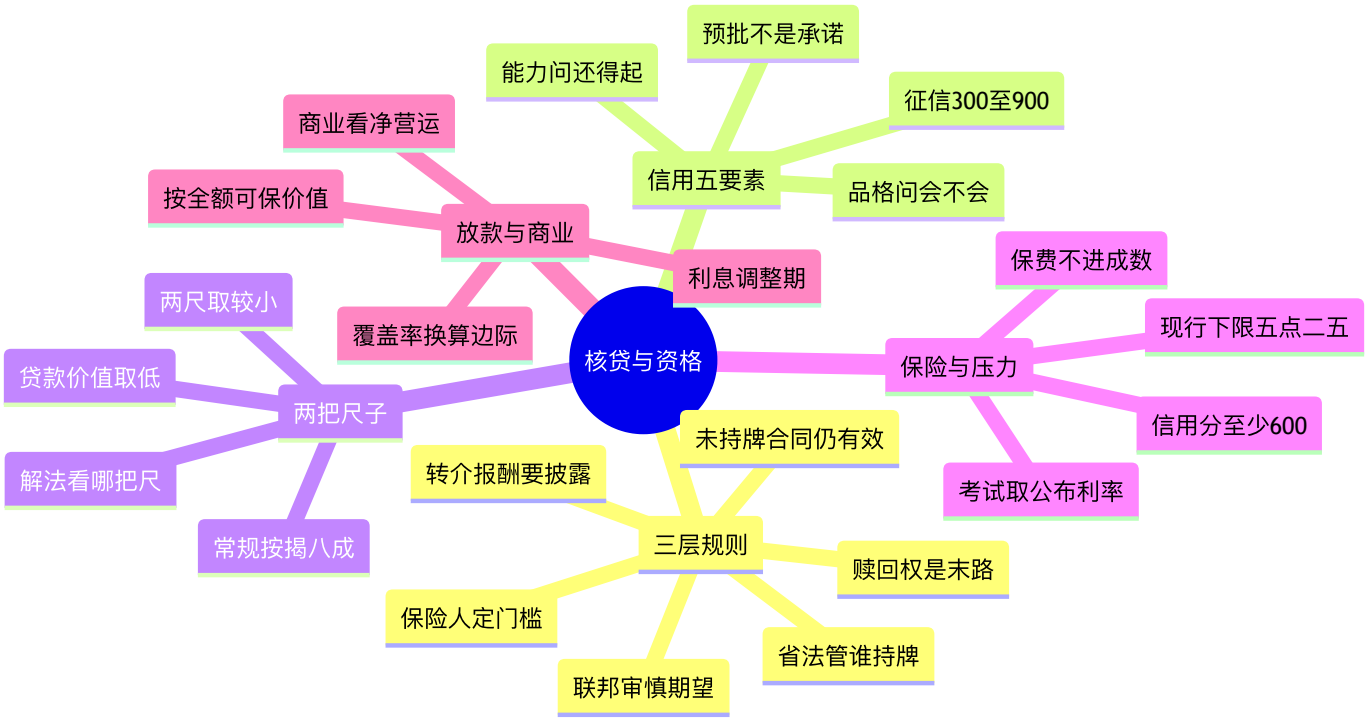
出价当成贷款价值：题干写买方出价高于估价，或同时出现成交价、市场价值和贷款价值，选项仍按成交价或购置成本乘贷款价值比。

解法用错那把尺：题干已经说明八成上限低于收入能支撑的贷款额，选项却说还掉其他债务或拉长摊还能提高这笔放款。

保费计入贷款价值比：题干写保费加进贷款、以后按含保费的面值还款，选项在讨论成数、偿债比或续期是否再收费。

用现行数字作考试答案：题干写明按课程手册或按考试口径作答，选项里同时出现5.25%、39%、44%或$1,500,000。

导图



第 17 章要点（遮住右两列自测）

要点	考卷用词	规则 / 数字
品格问会不会，能力问还得起	Character / Capacity	品格是行为预测，材料是就业稳定性、居住时长和行业经验；还款能力是财务预测，用年总收入和偿债比测算，核贷同时做这两种预测。
分数只是征信报告的一部分	credit report	两家征信局的分数区间是300到900，循环信贷代码R1到R9、分期贷款代码I1到I9，R1或I1表示按时还，R9或I9表示已进催收，破产、消费者提案和查询次数要单独看。
贷款价值取市场价值中的低者	lending value	贷款人按市场价值与贷款价值中较低者审贷，两份估价相差3%到5%时取低的那份；购置成本是成交价加上费用和奖金，一定高于成交价。
无保险按揭法定上限八成	conventional mortgage	联邦特许金融机构做无保险按揭，贷款价值比上限是80%，这种只靠个人承诺加房产作保的贷款叫常规按揭；超过80%必须投保，可做到95%，私人贷款人不受这条80%约束。
两把尺子取较小的那个	loan-to-value ratio	抵押物那把尺卡住时加首付或换更便宜的房，收入那把尺卡住时延长摊还、降低利率、还掉其他债务或找担保人，先确认哪一把尺卡住再动变量。
考试合格利率取两个里的高者	qualifying rate	考试口径的合格利率取加拿大银行五年公布利率与合同利率加2%中的较高者；现行最低合格利率是合同利率加2%与5.25%中的较高者。
保费不进成数但进偿债比	mortgage loan insurance	保费可以加进贷款额，加进后不计入贷款价值比，但含保费的还款计入偿债比，保险覆盖整个摊还期，续期或期末不再另收保费。
自雇35%首付两侧都不用	self-employed borrower	考试口径写自雇者向联邦受监管机构申贷要最低首付35%，讲座标明这一条是错的，考试和实务都不要用；现行自雇产品最高可做到95%贷款价值比且不额外收费，独资或合伙收入可上浮15%。
安全边际与偿债覆盖率互换	debt coverage ratio	收益性物业以净营运收入为基准，偿债覆盖率等于1除以（1减安全边际），安全边际20%等价于偿债覆盖率1.25，偿债覆盖率1.30等价于安全边际约23.08%。
财产险按全部可保价值投保	full insurable value	借款人须按全部可保价值投保财产险，受益指向按揭权人；只按贷款额投保、其余另保给自己，损失会由两家保险人分摊，贷款人可能只拿到一部分赔款。

自测提问（康奈尔左栏）

1. 五个C各自问什么？品格和还款能力差在哪里？征信分数的区间是多少，R代码和I代码里的1和9各表示什么？
2. 成交价、购置成本、市场价值、贷款价值怎么分？贷款人拿哪一个算贷款价值比？联邦特许机构的无保险按揭，法定上限是多少？
3. 两把尺子各卡住时，该动的变量分别是什么？收入还有富余、成数已经到顶时，先还掉其他债务能提高这笔放款吗？
4. 考试口径的合格利率、保险按揭偿债比、房价上限各是多少？现行的下限、偿债比和房价上限各是什么？纯转按在什么条件下免套用规定合格利率，未偿本金最多增加多少？
5. 保费加进贷款后，进不进贷款价值比、进不进偿债比、续期还收不收？安全边际20%等于哪一个偿债覆盖率？财产险为什么要按全部可保价值投保？

总结：用六句话写清品格与还款能力各问什么、贷款人在四个价值里取哪一个、两把尺子卡住时分别该动什么、考试口径和现行口径的合格利率与保险偿债比各是多少、保费怎样同时影响成数和偿债比，以及收益性物业用什么收入、财产险要保到哪一个价值。

第 18 章 · 地方政府法

地方政府法与不动产税 P2 稳住 Local Government Law · 模考 4 题

> **带着这几道题读：**OCP指定了今天就能盖吗；非合规空置多久会丧失；变通许可能否改用途密度；改分区跌价市里赔不赔；考试里听证是不是还要开

怎么考

- 工具时态题：题干同时给出官方社区规划的地图指定和仍在生效的分区，问今天能不能按规划上的用途施工。真正考的是规划管未来的政策、分区管现在的规则，不符规划要先改规划。
- 数字门槛题：合法非合规使用空置了一段时间，或建筑物损毁到某个比例，问旧用途还在不在。真正考的是全省连续停用六个月、地基以上价值百分之七十五；把温哥华的九十天和百分之六十套到全省就会选错。
- 权限边界题：申请人想改用途或提高楼面积比，却去找开发变通许可或变通委员会。真正考的是这两条路都不得变更用途或密度，临时使用许可也不能把用途做成永久。
- 顺序与赔偿题：问听证排在几读之间，或地价因规划、分区下跌后业主能不能索赔。真正考的是听证在一读之后、三读之前，三读和采纳至少隔一天，以及跌价原则上不赔。
- 口径对照题：题干写明按课程手册作答，选项把听证一般要开、旧契约多半仍有效、加户由市里定、便利设施捐助只能谈、住宅需求至少五年，和二零二三年之后的现行规则并排。真正考的是卷面选考试口径，解释里用一句话写出现行规则。

高频陷阱（看到信号就警觉）

> **OCP写成现在能建**：题干同时出现官方社区规划的指定和仍在生效的分区，两者不一致，选项却说按规划就能施工。

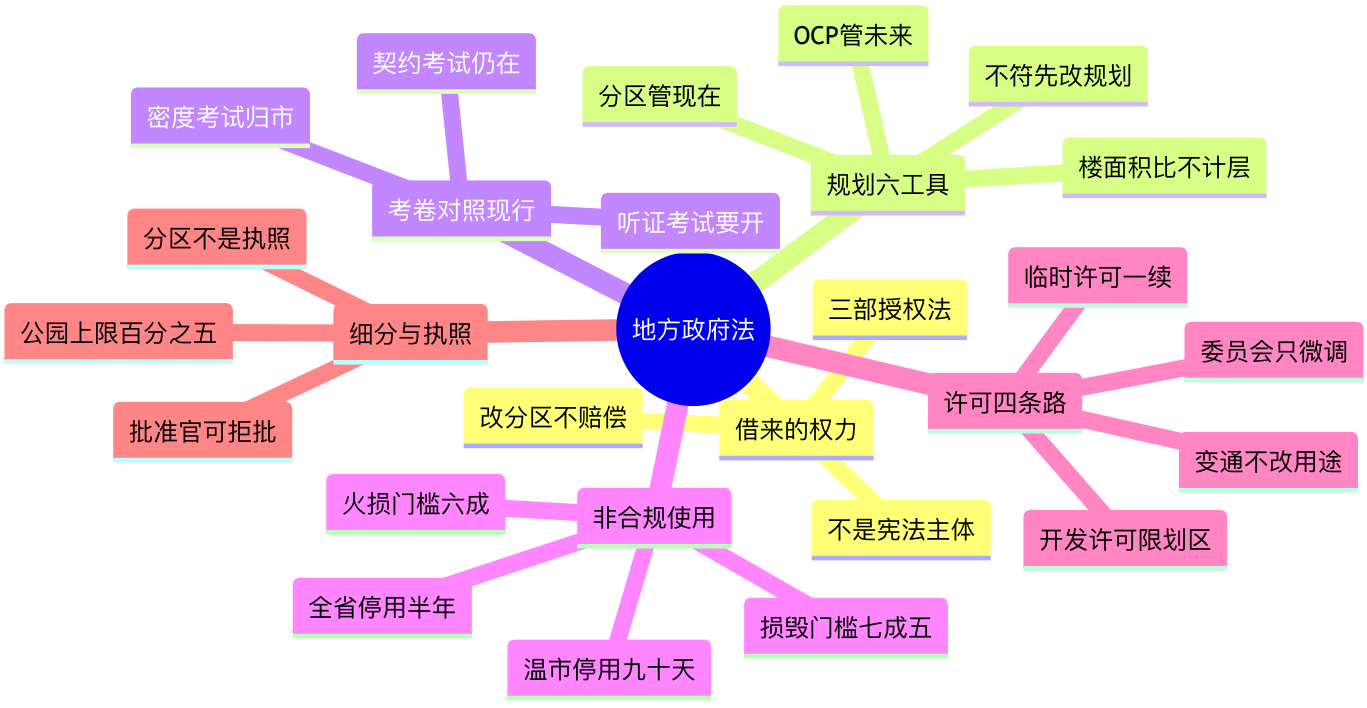
> **变通改得了用途**：申请人想增加户数、改成公寓或提高楼面积比，选项却写成变通许可或委员会命令可以批。

> **用现行法答考卷**：题干写明按课程手册或按执照考试作答，选项里出现禁止听证、省定户数，或二零二四年六月三十日已经全部终止。

> **两套数字记串了**：题干写明物业在不在温哥华市界内，或同时问空置时间和损毁比例，选项用了另一套数字。

> **分区通过就当能开业**：题干写分区允许大类用途，后面又出现执照 bylaw 禁止这种具体生意，选项说分区已经够了。

导图



第 18 章要点（遮住右两列自测）

要点	考卷用词	规则 / 数字
市的权力是省借来的	enabling legislation	市政府不是宪法主体，权力来自省的授权立法，省改法就可以收回或扩大。
改分区跌价原则上不赔	no compensation	采纳官方社区规划、通过分区 bylaw、发出土地利用许可或终止土地使用契约造成的跌价不予补偿，唯一例外是把土地限定为公共用途的 bylaw。
规划是政策，分区是规则	official community plan	官方社区规划管长期方向，分区 bylaw 管现在的用途、密度、退线、高度、停车和招牌；与规划不符的用途必须先改规划。
楼面积比与层数无关	floor space ratio	楼面积比等于总楼面积除以地块面积，0.5用在1000平方米地块上就是总楼面积500平方米，加层不增加这个总量。
考试里加户仍由市定	zoning bylaw	考试口径认为独立屋区能不能加户或设独立套间，由地方政府用分区权决定；现行省法已对许多单户和双拼分区规定最低户数。
考试住宅需求写五年	official community plan	考试口径要求官方社区规划写出至少未来五年的住宅需求；现行法改为至少20年，并且必须覆盖住房需求报告中的20年总数。
全省停用六月、损毁七五	legal non-conforming use	合法非合规使用连续停用满6个月即丧失，损毁达地基以上价值的75%或以上不得按原用途重建；温哥华现行是停用90天、火损60%。
两条路都不改用途密度	development variance permit	开发变通许可和变通委员会命令都不得变更用途或密度；临时使用许可最长3年，只能续期一次。
考试口径旧契约多半还在	land use contract	考试口径说1971至1978年的土地使用契约多半仍然有效，除非双方同意终止，并提到2014年修法要求2024年前终止；现行法是全部已于2024-06-30终止且不补偿。
分区通过不等于执照通过	business licensing bylaw	分区允许某一类用途，营业执照 bylaw 仍可禁止其中一种具体生意；执照申请不得被不合理拒绝，拒绝时须应要求书面说明理由。

自测提问（康奈尔左栏）

1. 市政府是不是宪法上的一级政府？规划权从哪三部省法来？改分区或采纳官方社区规划造成地价下跌，什么情况下才赔偿？
2. 官方社区规划和分区 bylaw 各管哪一时态？楼面积比0.5、地块1000平方米，总楼面积是多少？这个面积跟层数有没有关系？
3. 按考试手册，加户由谁决定、改分区要不要听证、官方社区规划的住宅需求写几年、社区便利设施捐助能不能单方收、土地使用契约还有效吗？现行法各变成了什么？
4. 合法非合规使用，全省连续停用多久丧失、损毁到多少不能按原用途重建？温哥华的两个数字是什么？占用建筑一部分的使用能不能扩到整栋，土地上的使用能不能扩大范围？
5. 开发变通许可和变通委员会能不能改用途或密度？临时使用许可最长几年、能续几次？细分时公园用地的上限是多少，过去五年内分过的地块，少于三块的豁免还在不在？

总结：用六句话写清权力从省法来、规划和分区各管什么、考试在听证户数需求年限捐助和旧契约上怎么选、非合规使用的两套数字、哪两种变通改不了用途和密度，以及分区通过为什么还不等于这门生意能开。

第 19 章 · 不动产税

地方政府法与不动产税 P2 稳住 Property Taxes · 模考 3 题

带着这几道题读：物业转让税谁交、登记才触发吗；超过三百万是整笔再加税吗；手册里首购豁免到哪一档；二手自住房交不交商品税；空屋税不申报按考试怎么判

怎么考

- 义务人对调题：同一次成交里同时出现物业转让税和商品服务税，问谁交、谁代收、什么事件触发。真正考的是转让税在土地产权登记处登记时由买方直接交给政府，商品服务税一般由卖方代收，只有买方已注册或者卖方是非居民才改由买方处理。
- 分段计税题：给出公平市值，问某一档落在哪一段，尤其是住宅超过 $3,000,000 的再加 2%，以及楼花按实付总额而不是登记日市值。真正考的是只对超出的那一段计征，不是整笔跳档，商业部分不加那一档。
- 口径对照题：题干写明按课程手册作答，把首购 $500,000 全免至 $525,000 部分、新建住房 $750,000 与 $800,000、空屋税 1%、投机与空置税 0.5% 与 2%、延税只写供养子女加 15% 权益，和 2024 年之后的现行数字并排。真正考的是卷面选考试口径，解释里用一句话写出现行规则。手册里没有外国买家禁令、联邦未充分利用住房税、首次购房者商品服务税返还和炒房税。
- 三税拆开题：一处房子同时可能碰到省投机与空置税和温哥华空屋税，问不申报会怎样、一个税的申报或抵免能不能覆盖另一个，以及 Lions Bay 在手册里算不算应税地区。真正考的是各报各的，不交物业状态申报即视同空置。
- 卖出定性题：问利得按资本利得还是营业收入、主居所豁免盖住哪些年份和面积、买方要不要从总价款预扣 25%。真正考的是豁免不自动覆盖全部持有期，预扣义务在买方，持有不足 730 天的炒房税不在考试口径里。

高频陷阱（看到信号就警觉）

把GST代收套到PTT：题干把物业转让税和商品服务税放在同一次成交里，或者写卖方答应代收转让税、签合同就触发。

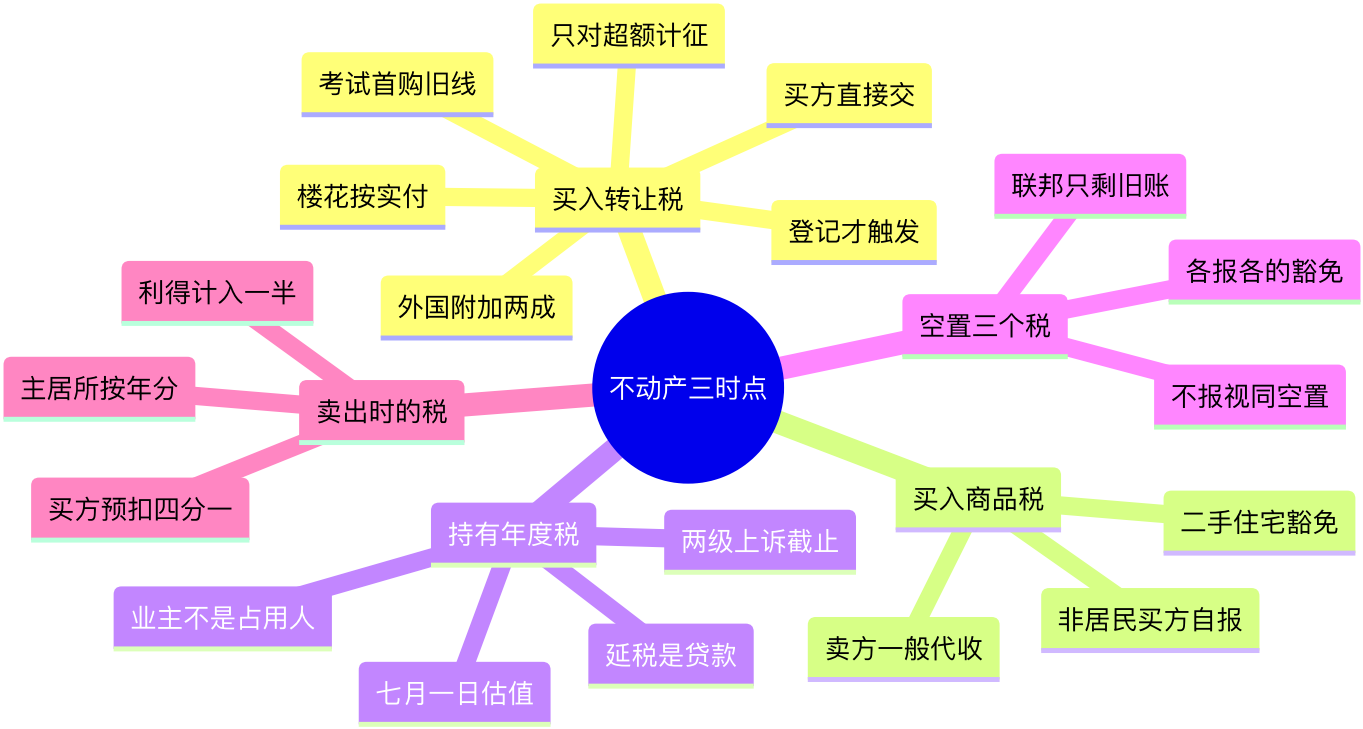
三百万整笔加2%：公平市值高于 $3,000,000，选项写成整笔都再加 2%，或者把商业部分也算进这一档。

用现行门槛答考卷：题干写明按课程手册或按执照考试作答，选项里出现 $835,000、$1,100,000、空屋税 3%、外国业主投机与空置税 3% 或常规延税 25% 权益。

免了一个就都免：业主说省税已经申报或已经抵免，但市的物业状态申报没交，或者物业同时在温哥华市内和省的应税地区里。

预扣当成卖方的事：卖方的税务居民身份没查清，或者已经全额付款，选项却说买方没有义务，或把 25% 换成别的比例。

导图


不动产三时点
买入转让税
只对超额计征
考试首购旧线
买方直接交
楼花按实付
登记才触发
外国附加两成
空置三个税
联邦只剩旧账
各报各的豁免
不报视同空置
买入商品税
二手住宅豁免
非居民买方自报
卖方一般代收
卖出时的税
利得计入一半
主居所按年分
买方预扣四分一
持有年度税
两级上诉截止
业主不是占用人
七月一日估值
延税是贷款

第 19 章要点（遮住右两列自测）

要点	考卷用词	规则 / 数字
转让税由买方在登记时交	Property Transfer Tax	在土地产权登记处登记不动产权益才触发，买方交清才能完成登记，卖方没有代收义务。
四段税率只对超出部分	fair market value	首 $200,000 为 1%，其上至 $2,000,000 为 2%，$2,000,000 以上为 3%，住宅部分超过 $3,000,000 的部分再加 2%。
楼花税基是实付总额	pre-sold strata unit	分层图则交存前签约的楼花，按实际支付的全部金额计税，含升级选配和转让溢价，不按登记日公平市值。
考试首购线是五十万	First Time Home Buyers' Program	考试口径是公平市值 $500,000 或以下全免、至 $525,000 部分豁免；2024-04-01 起现行是 $835,000 与 $860,000，且免的是成交价前 $500,000 那部分的税。
外国实体附加税两成	additional property transfer tax	外国国民、外国公司或应税受托人按其登记权益比例，对五个指定区域住宅部分的公平市值另交 20%，Tsawwassen First Nation 条约土地不适用。
二手自住通常不交GST	exempt supply	商品服务税为 5%，二手自用住宅通常是豁免供应，新建住房通常应税，一般由卖方收取并上缴。
评估值不是今天的市价	actual value	7 月 1 日是次年估值日，10 月 31 日定状态，11 月 30 日定产权，12 月 31 日评估册完成，1 月看到的是上年 7 月 1 日的市况。
空置税免一个不算全免	Property Status Declaration	省投机与空置税、温哥华空屋税和联邦未充分利用住房税分别判断；空屋税不申报即视同空置，考试口径税率是 1%。
主居所豁免按年按面积	principal residence exemption	考试口径下资本利得一般 50% 计入应税收入；主居所通常可豁免，但只覆盖被指定的年份和面积，营业性质则按收入全额课税。
非居民预扣落在买方	non-resident withholding	卖方不是加拿大税务居民时，买方要从总价款预扣 25% 上缴，这是暂扣；卖方是居民则买方没有预扣义务。

自测提问（康奈尔左栏）

1. 物业转让税在什么时点触发、由谁交给政府？卖方有没有代收义务？这和商品服务税的代收方向有什么相反？能登记的权益里，终身权益算不算？
2. 一般转让税四段税率各是多少？住宅超过 $3,000,000 的再加 2% 是整笔还是只对超出部分？混合用途的商业部分加不加？楼花的税基用实付总额还是登记日公平市值？
3. 按考试手册，首购豁免的全额线和部分线是多少？新建住房豁免的两道线是多少？现行从 2024-04-01 起各改成哪两道线，首购的机制变成免成交价的哪一段？
4. 年度评估的四个日期各定什么？业主补助金 2026 年门槛是多少、每超出 $1,000 减多少？延税在考试手册里只写了哪一类人和多少权益，它是免税还是挂在产权上的贷款？
5. 非居民卖方时买方预扣总价款的多少？主居所豁免要同时满足哪两个指定条件？温哥华空屋税在考试手册里是多少，不交物业状态申报会怎样？省税申报了能不能代替市税？

总结：用六句话写清三个时点分别由谁交哪些税、转让税四段为什么只对超额、考试手册里首购和新建住房的旧门槛、三个空置税为什么必须分开申报，以及非居民预扣和主居所豁免各看什么。

第 20 章 · 建筑设计与施工

建筑·营销·技术 P3 过一遍 Building Construction · 模考 3 题

> **带着这几道题读：**二年五年十年各保什么；共有部分保额取哪一个低数；沿海外墙为什么不能只靠密封；业主自建没保修还要披露吗；卷面里的建筑规范是哪一版

怎么考

- 年限对照题：问材料人工、建筑围护、结构缺陷各保几年。真正考的是 2、5、10 有没有对错位，而不是把「新房保修」当成一整段十年。
- 保额计算题：给购房价、户数或原购房总价，要你在「较低者」或「三者中最低」里取出最低保额。考的是独立产权、共管单元、共有部分三套公式不能混用，而且取低不取高。
- 原理反直觉题：用沿海老公寓、面密封、打胶、没有空腔这类描述，考你还站不站在「密封越严越防水」上。配套会问窗台该看泛水还是只看胶。
- 资格与比例题：大幅重建的 75% 与 50%、业主自建建成后 12 个月、保修起算日、1950 年前配线和 1955 年前管材。考的是用比例和日期判断，不用外观或转手次数判断。
- 卷面与行为边界题：题干写课程手册或考试口径时，规范版本、温哥华 bylaw 和绿色评级要按课程原文作答；验房题考的是至少三人、不代付、披露介绍费，以及代理人不替客户判断电线安不安全。

高频陷阱（看到信号就警觉）

年限对调：题干问哪一项是五年、哪一项是十年，或只说「新房还有没有保修」却不说是哪一类。

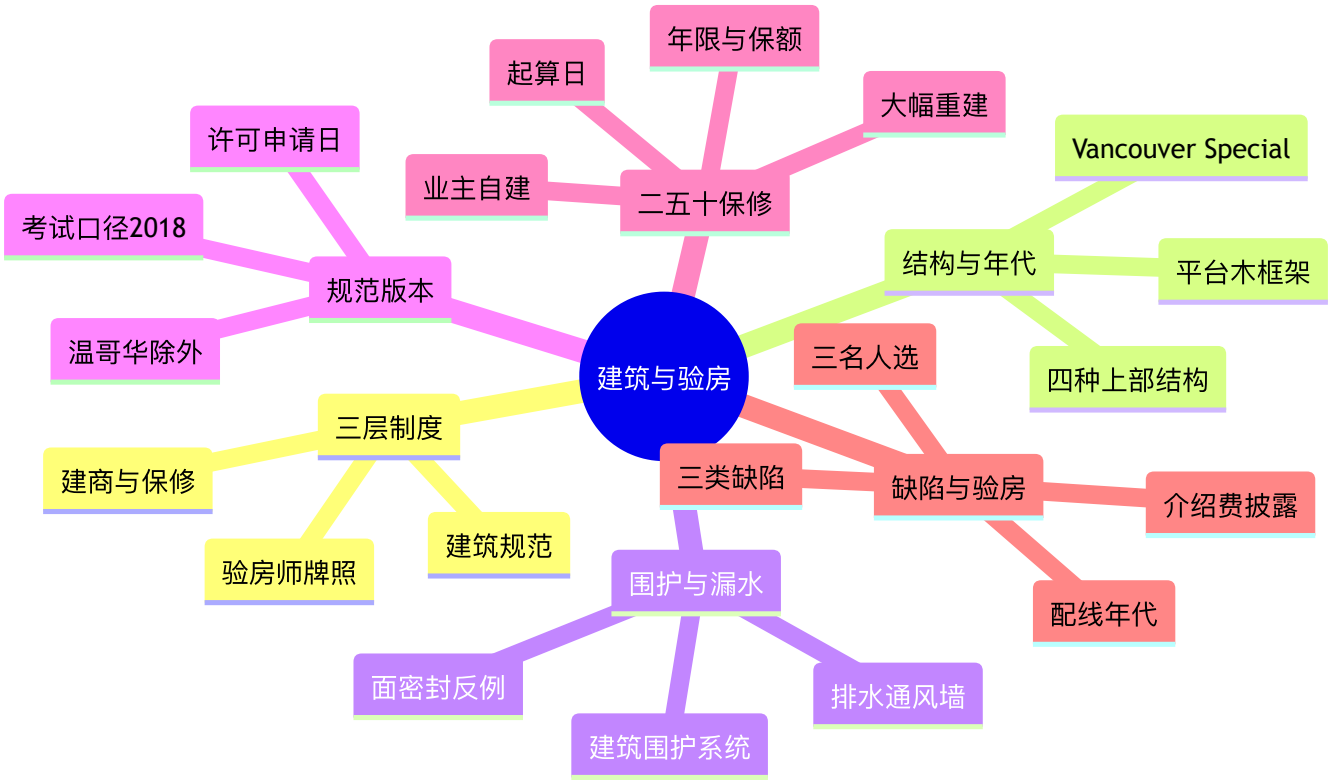
保额取高：出现购房价、户数、原购房总价、$200,000、$100,000、$2,500,000 里的两个以上，并且问的是 minimum。

密封越严越防水：沿海、低层共管、面密封、取消空气层、只靠打胶，或窗台只提到 caulking。

看起来旧就不是新房：保留旧地基或旧外皮、拆掉大部分上部结构、已经转手，或者卖方说这是 character home、renovation。

用今天的规范答卷：题干出现 course manual、licensing exam、according to the course。看到这些就停在课程原文，不要用 2024 版或 Step Code 作答。

导图



第 20 章要点（遮住右两列自测）

要点	考卷用词	规则 / 数字
2–5–10 各保不同部位	2–5–10 warranty	材料与人工保 2 年，建筑围护含渗水保 5 年，结构性缺陷保 10 年。
最低保额取较低或最低	minimum warranty coverage	独立产权取购房价与 $200,000 的较低者；共管单元取购房价与 $100,000 的较低者；共有部分取全部原购房总价、每户 $100,000 乘户数与 $2,500,000 三者中的最低数。
保修从起算日计算	warranty commencement	独立产权取实际入住、核发入住许可与完工可入住三者中最早的一天；共管单元取实际入住与产权过户中较早的一天，与后来转手几次无关。
大幅重建按新房处理	substantial reconstruction	地基以上结构被拆除或更换超过 75%，或新做地基且新增结构构件含地基达到完工建筑的 50%，满足其一即落入新房。
业主自建转售必须披露	owner–builder	业主自建可免建商牌照和强制保修，但建造期间及建成后 12 个月内不得出售或挂牌，除非登记官因过度困难许可；转售必须交业主自建披露通知，没有保修时由业主本人承担责任。
沿海围护要留排水路径	rainscreen	外墙不能只靠面密封，必须在外覆层后留空气层，让渗入的水排出并风干；窗台要靠泛水板把水引出墙外。
卷面规范停在 2018 版	BC Building Code	考试口径写的是 2018 版、以 National Building Code 2015 为基础，温哥华写的是 2014 年 Vancouver Building Bylaw、基于 2012 版 BC Building Code；适用哪一版看建筑许可申请日。
验房转介有三条界限	home inspector referral	至少给三个独立人选，不替买家垫付验房费，不贬低验房师的判断；若收介绍费必须披露来源、金额和相关事实，考试口径条文是 Rules 5–11。
缺陷分三类，配线看年代	invisible defects	设计缺陷是布局问题，可见缺陷是能看见的安装、材料、使用或保养问题，不可见缺陷是看不到的遗漏或不连续；瓷夹瓷管常见于 1950 年前，铝线常见于 1960 至 1970 年代。
自愿绿色评级不是许可门槛	EnerGuide	考试口径只把 EnerGuide、Built Green Canada、LEED 和 R–2000 写成自愿评级，不做也不违规。

自测提问（康奈尔左栏）

1. 2–5–10 分别对应哪三类保修?
2. 共有部分最低保额是哪三个数里的最低者?
3. 沿海外墙为什么不能只做面密封?
4. 哪两个比例会把重建房算成新房?
5. 考试口径写的 BC Building Code 以哪一版国家规范为基础?

总结：用六句话盖住围护靠排水、2–5–10 与三档最低保额、大幅重建和业主自建、验房转介三条界限，并写明卷面规范与自愿绿色评级停在课程原文、现行规范按许可申请日区分。

第 21 章 · 地产估价导论

估价与财务报表 P2 稳住 Appraisal Intro · 模考 4 题

> **带着这几道题读：**成交价必须落在哪两端之间；三种方法不一致时怎么收口；短篇比较和正式报告差在哪；卷面说评估要不要牌照；没有合同是否就没有责任

怎么考

- 概念分拣题：题干给一个价钱或一句客户的问话，要你判断它是底价、天花板价、交换价值、业主价值、市场价值还是投资价值。真正考的是这几个词不能互相代替。
- 方法适用题：住宅、出租型商业物业、缺少成交的特殊物业各用哪种方法；三个数字不一致时怎么收口。考的是适用场景，以及调和不是取平均，不考调整表和资本化率怎么算。
- 文件定性题：几页定性比较、银行用的勾选表、征收听证用的长报告、一次法庭上的口述，要你说出这是比较市场分析还是哪一种评估报告。考的是工作范围和正式程度，不是谁更懂行。
- 责任标准题：后来的成交价对不上、借款人没有合同、报告写了免责、持牌人只出了一份简短比较。考的是合理评估师标准、没有合同也可以有注意义务、免责声明只能限范围。
- 口径错位题：题干写 according to the course 或 licensing exam 时，牌照、市场价值定义、贷款人为何要评估、评估日，都按课程原文作答。现行的持牌人不能私下单干、曝光期与营销期、不得单靠一种方法、每年 7 月 1 日估税基准日，写在解释里。

高频陷阱（看到信号就警觉）

> **一个价回答所有问题**：题干同时出现最低愿卖价、最高愿买价和成交价，或客户拿着估价问值不值得买。

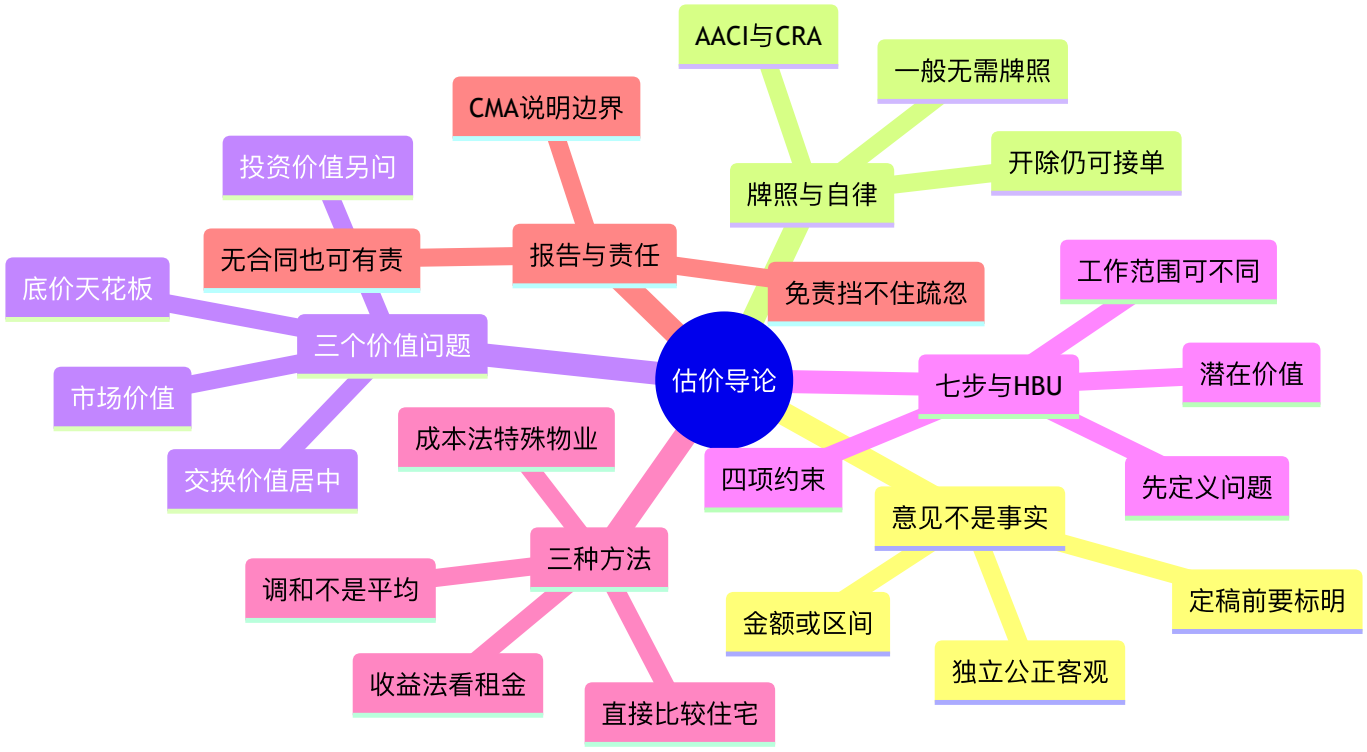
> **调和就是平均**：题干给出两种或三种方法的不同结论，或强调成本法看起来最精确，问最终意见怎么定。

> **合并后要牌照**：题干出现监管合并、谁可以自称评估师、被协会开除，或问 BC 做评估要不要牌照。

> **按现状把地看死**：分区已经改了、周围用途变了，或题干问最高最佳用途、潜在价值、剩余法。

> **责任看合同或看结果**：题干里有非委托人的买家或借款人、免责声明、页脚写着这不是评估，或者估价和后来的成交价对不上。

导图



第 21 章要点（遮住右两列自测）

要点	考卷用词	规则 / 数字
估价是意见，签字才定稿	appraisal	估价是对不动产价值的专家意见，必须用具体金额、数值区间或不高于、不低于某种关系来表达；签字或作出最终陈述才是定稿，在此之前的沟通必须标明这不是最终结论。
卷面一般不要求牌照	Exemption for appraisers	卷面答案是 BC 评估师一般无需牌照，依据是 Real Estate Services Regulation s.2.8，AACI 可做全品类、CRA 限于不超过四户的住宅，开除会籍仍可接单；现行另规定已经持牌的人不能援引该豁免私下单干。
成交价必须落在两端之间	value in exchange	底价是卖家最低接受额，天花板价是买家最高支付额，交换价值必须落在二者之间交易才可能发生；二者合称业主价值，估价师负责的是客观的市场价值，不是投资价值。
卷面只考市场价值要件	market value	卷面的市场价值是指定日期、充分曝光后，买卖双方审慎知情、无不当压力、公平交易下最可能的价格，估价师日常工作 90% 以上估的是这个；现行才把曝光拆成向后的曝光期和向前的营销期。
工作范围匹配即可合格	scope of work	流程按定义问题、工作范围、收集数据、分析数据、选择方法、调和、沟通结论来讨论；工作范围与用途匹配即可，课程中的 $100 路过式意见和 $5,000 叙述式报告只要如实交代都可以合格。
最佳用途要过四项约束	Highest and Best Use	最高最佳用途是在合法、物理可行、财务可行、市场支撑下净回报最大的用途；若毁掉后市场不会原样重建，就有潜在价值，剩余法是用完工市场价值减去拆除成本和开发成本。
三种方法调和不是平均	reconcile	直接比较法基于替代原则、多用于住宅，收益法把价值看成未来净收益的现值、多用于出租型商业物业，成本法常用于缺少成交的特殊物业且实务上往往最不精确；结论不一致时用专业判断调和，不取平均数。
CMA差在范围不是水平	Comparative Market Analysis	正式报告可以是口头、表格式或叙述式；比较市场分析通常用 3 到 5 个可比做优于、劣于或相近的定性比较，篇幅可以短到一到三页，并且必须说明做了什么和没做什么。
过错不看合同也不看对错	reasonable appraiser test	过错问的是同等信息下一般同行会不会这样判断，单纯高估或低估本身不构成过错；没有合同的第三方仍可因可预见的依赖而主张注意义务，免责声明不能豁免这项义务，比较市场分析适用同一标准。
评估日不必等于估税日	effective date	估价报告的评估日可以是委托人指定的任何日期；现行物业税评估值用每年 7 月 1 日作基准日，物理状况与用途冻结在 10 月 31 日，两套数字对不上并不说明哪一个错了。

自测提问（康奈尔左栏）

1. 估价在签字或最终陈述之前，给客户的沟通必须标明什么?
2. 卷面上 BC 评估师要不要牌照，被协会开除之后还能不能接单?
3. 交换价值要落在哪两个价钱之间，投资价值问的又是什么?
4. 最高最佳用途要过哪四关，三种方法不一致时能不能取平均?
5. 没有合同，或者写了免责声明，专业注意义务就没有了吗?

总结：用六句话盖住估价是受专业水准约束的意见、卷面的牌照豁免与两种资格、三个价钱和市场价值要件、最高最佳用途与三种方法的收口、比较市场分析和正式报告的分界，以及无合同仍可能有责、评估日不必跟着估税日。

第 22 章 · 直接比较法与成本法

估价与财务报表 P2 稳住 Direct Comparison Cost · 模考 4 题

> **带着这几道题读：**可比更差时价格往哪边调；融资和物理差异谁必须先调；净调整为零为何还要看总调整；三个指示价值能不能拿来平均；直线法扣的是折旧里的哪一格

怎么考

- 方向题：题干说明待估物业和可比案例谁多了车库、卫浴或地，要你决定加减、以及改谁的价格。真正考的是待估物业不动，只把可比案例调向它。
- 顺序题：同一笔成交里既有低于市场利率的卖方融资，又有房间或地块差异，问先处理哪一步，或先算物理百分比会把基数怎样带偏。考的是先把成交价里的交易噪音洗掉。
- 可靠性题：给出净调整和总调整，或给出几个调整后的指示价值。考的是净额对抵不等于可比、总调整一般不超过成交价的两成，以及收口时不把几个数字平均。
- 成本概念题：在重置和重建、现行和历史之间选一个，或把折旧放进四个格子并用直线法。考的是用评估日的功能等价成本，可治愈只看修复划不划算。
- 适用题：独立屋、收益型大楼、教堂、保险要拆开土地和建筑物、单个共管单元，各走哪条路。共管还要加问共同区域和费用怎么分。考的是方法的边界。

高频陷阱（看到信号就警觉）

> **方向写反**：题干写明待估物业多了某项，或可比案例多了某项，问这笔钱加到谁的价格上、是加还是减。

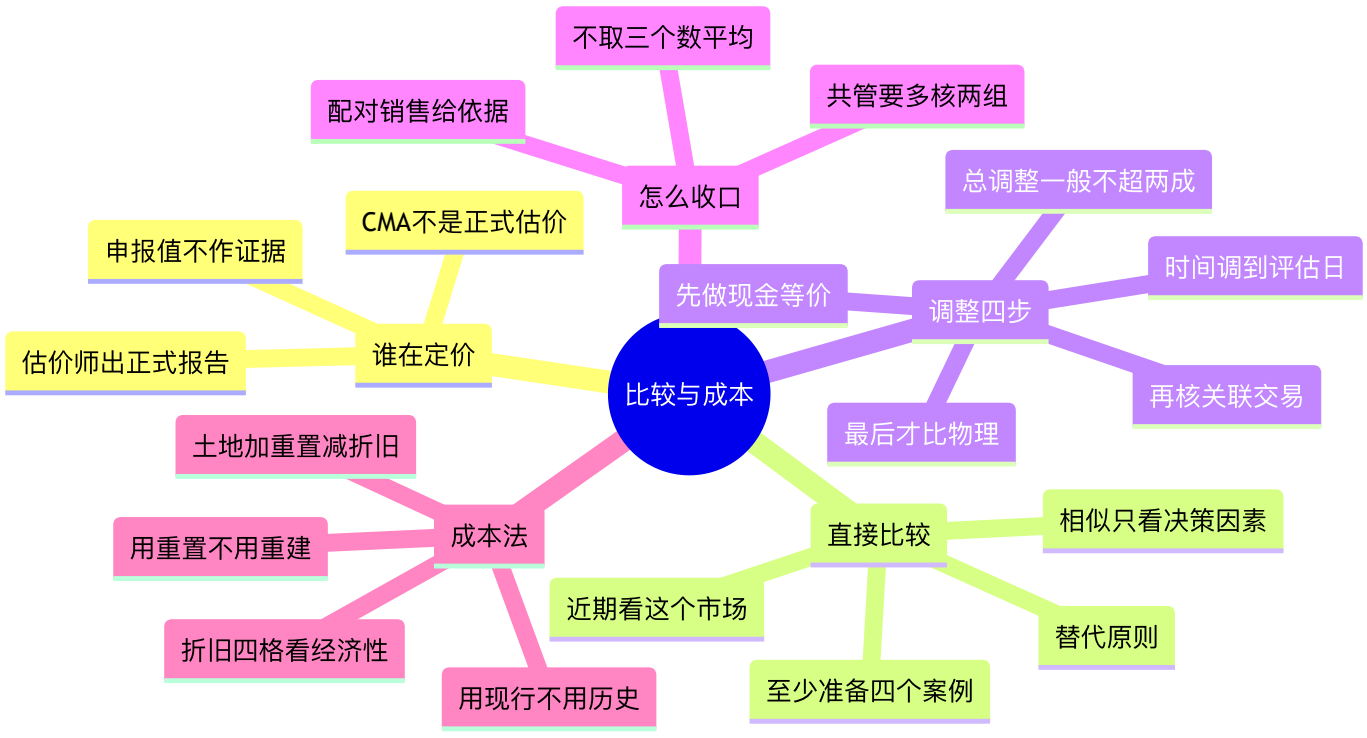
> **顺序颠倒**：同一可比案例既有低于市场利率的卖方融资，又有卫浴、地块或装修差异，问先做哪一步。

> **净额为零就可比**：题干同时给出净调整和总调整，净额很小或为零，总调整占成交价的比例却很高。

> **发票当成市场**：题干出现装修花了多少、当年建造或复刻要花多少，并要求按发票或按一模一样的复制品计价。

> **三个数取平均**：题干给出两个以上调整后的指示价值，问最终意见是平均、取最低，还是选最可靠的那个。

导图



第 22 章要点（遮住右两列自测）

要点	考卷用词	规则 / 数字
正式估价和CMA不能混	Comparative Market Analysis	执业估价师受 CUSPAP 约束并出具正式估价报告，持牌人的比较市场分析不受该准则约束，不能当成正式估价；转让登记上的申报值也不是可比交易的证据。
近期和相似都有定义	comparables	近期不是固定月数，而是评估日前这一市场供需仍相对稳定的时段，不能用通用价格指数调整某一套房子；相似只要求影响出价的因素相近，临街宽度通常比进深更重要，三点检验都过才进入调整，考试口径建议至少四个可比案例。
只调可比案例的价格	subject property	待估物业是基准，只调整可比案例的成交价：待估物业某项更好就把市场贡献加到可比案例上，可比案例某项更好就从它的成交价里减去，调整额用市场证据而不是装修成本。
先去噪音再比物理	cash equivalency	调整顺序是融资的现金等价、交易条件、市场条件、最后才是物理特征；总调整一般不应超过成交价的20%，卖方融资类调整可以例外，净调整为零仍可能只是巨大正负项互相抵消。
指示价值不取平均	indicated value	案例一的三个指示价值是 $852,000、$877,600 和 $837,100，收口时主要采用总调整比例最低、且关键物理调整有配对销售支持的那个，取整为 $878,000，而不是三个数字的平均数。
共管要多核对两组	direct comparison approach	直接比较法最适合成交多的独立屋和公寓，较弱于罕见物业、剧烈波动的市场和收益型物业；共管单元还要共同区域权益相似，并且共同费用的分摊方式与项目相似，两问都答是才能互相当可比案例。
成本法用重置和现行	replacement cost	只有现状代表最高最佳用途时，土地价值加建筑物重置成本减折旧才约等于市场价值；成本法用评估日的现行重置成本，不用重建成本和历史成本，土地价值通常仍靠直接比较法。
可治愈只看划不划算	curable depreciation	修复成本不高于因此增加的价值才是可治愈，扣的是修复成本；高于则不可治愈，扣估价师的专业判断，物理不可治愈常用重置成本除以经济寿命再乘有效年龄，有效年龄可以不等于实际年龄。
配对销售孤立一项差异	paired sales analysis	两笔其余条件相同、且不需要时间调整的近期成交，价差就是那一项特征的市场贡献；课程示例中 $718,000 与 $700,000 的差额 $18,000 被用作车库的调整额。
老旧住宅成本法要降权	cost approach	成本法最适合缺少可比交易的特殊用途建筑，以及保险理赔和物业税评估这类必须把土地与建筑物分开的场合；住宅市场价值里通常只作最后手段或交叉验证，物业越老越不可靠，单个共管单元几乎不用。

自测提问（康奈尔左栏）

1. 持牌人的比较市场分析和估价师的正式报告，差在什么地方?
2. 直接比较的四步调整，必须按什么顺序走?
3. 净调整是零的时候，还要看哪个数才知道可不可比?
4. 成本法要用哪一种成本、哪一个时点的造价?
5. 可治愈和不可治愈靠什么标准分开，直线法乘的是哪一个年龄?

总结：用六句话写下谁出具正式估价、近期和相似怎么判断、调整的方向和四步顺序、总调整与不取平均、成本法用的重置成本与折旧四格，以及直接比较法和成本法各自用在什么物业上。

第 23 章 · 收益法估价

估价与财务报表 P2 稳住 Income Approach · 模考 4 题

带着这几道题读：满租时潜在毛收入用哪档租金；按揭还款能不能扣进净营业收入；资本化率该用净收入还是毛收入；费用率更高时总收入乘数偏哪边；借款贵过资本化率是哪种杠杆

怎么考

- 算式题：楼已经满租，合同租金却低于同区，问潜在毛收入用哪一个数、空置准备放在哪一行。真正考的是按当前市场租金假设满租，空置按同类长期经验从毛收入里折减，不是一项运营费用。
- 排除题：折旧、资本成本抵扣、所得税、按揭本息和物业税写在同一张清单上，问净营业收入减哪些。真正考的是前四项因人而异必须排除，净营业收入是融资前对整栋楼的回报。
- 资本化题：给出成交价、有效毛收入和净营业收入，或把资本化率从 7.5% 改到 7.0%，问比率和价值。真正考的是用净营业收入除以成交价来反推，分母小改会把价格放大，可比要当成一个整体看。
- 快算对照题：总收入乘数和直接资本化给出两个价格，可比的乘数看起来很整齐，标的费用率却更高。真正考的是乘数只认有效毛收入，费用更高就会系统性偏高，差距用来回头检查假设。
- 边界题：毛租还是净租、一笔屋顶大修进不进今年的费用、客户拿这个数字去贷款还是只用来挂牌。真正考的是费用归谁、一次性支出从价值里扣一次、持牌人的价格意见不是正式估价。

高频陷阱（看到信号就警觉）

满租当最高租金：题干写明已经满租，或租客住了很多年，问还要不要改用当前市场租金。

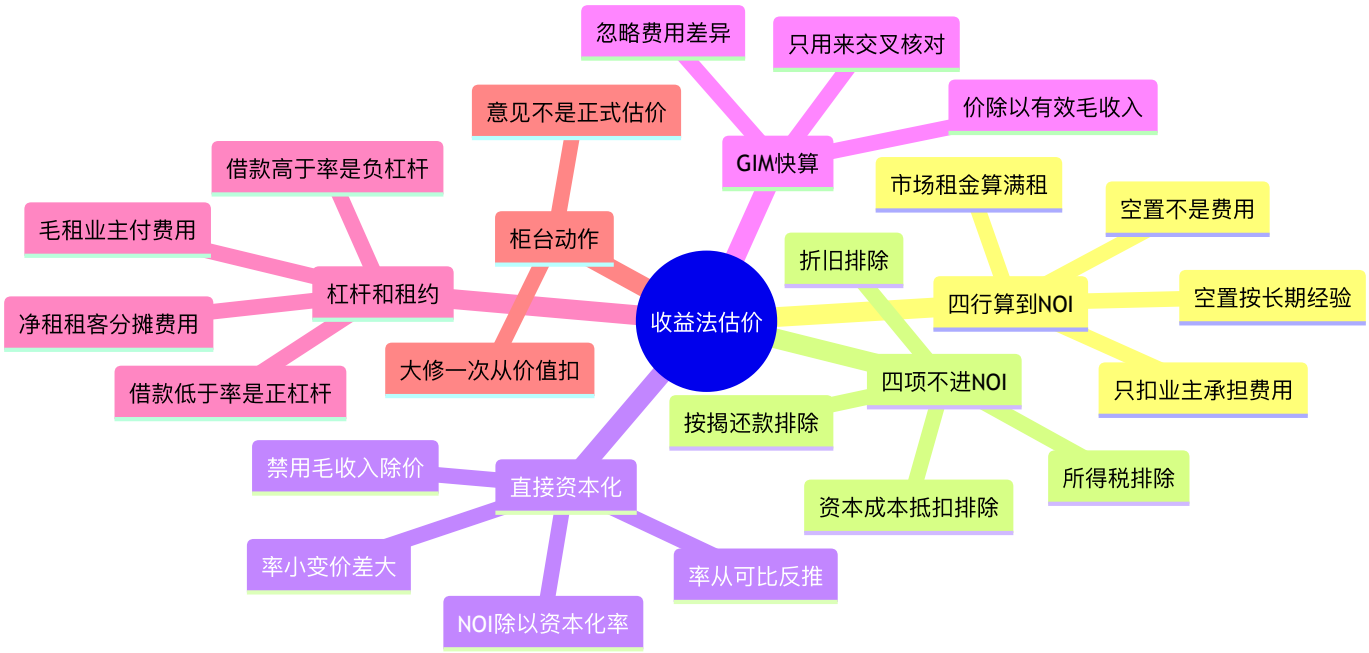
按揭塞进费用：费用清单里出现按揭本息、折旧、所得税或资本成本抵扣，问净营业收入要不要减。

毛收入算资本化率：题干同时给出有效毛收入和净营业收入，问资本化率用哪一个去除以成交价。

快算当终值：直接资本化和总收入乘数差出一截，题干又给出标的的费用率高于可比。

大修按年摊：题干给出一个明确的一次性金额，并问它进年度运营费用，还是从价值里扣一次。

导图



第 23 章要点（遮住右两列自测）

要点	考卷用词	规则 / 数字
收益法估的是市场价值	Income (Investment) Approach	收益法只用于能产生租金收入的物业，价格是买家为这份净营业收入愿意支付的资本额，不是某一个业主个人的价值。
潜在毛收入用市场租金	Gross Potential Revenue	潜在毛收入按当前市场租金假设 100% 出租，再加上车位、储物或洗衣等其他收入，满租仍要和当期市场行情比较。
空置准备不是运营费用	Vacancy and Bad Debt Allowance	空置与坏账准备从潜在毛收入中折减，依据同类物业的长期空置经验，不用标的过去一年的实际数字，也不列入运营费用。
净营业收入只扣业主的费用	Net Operating Income	有效毛收入减去业主承担的运营费用得到净营业收入，物业税和保险是固定费用，管理、水电、维修等是可变费用，物业税通常是最大单项。
四项支出排除在外	Debt Service	折旧、资本成本抵扣、所得税和按揭还款都因业主而异，必须排除，净营业收入是融资前对全部物业价值的回报。
三把尺子决定要求回报	Capitalization Rate	风险、管理要求和流动性越差，要求的回报率越高，所以政府公债最低，出租公寓更高，工业厂房往往还要更高。
价值等于净收入除以率	Direct Capitalization	资本化率从近期类似风险的可比销售用净营业收入除以成交价反推，市场价值等于净营业收入除以资本化率，不能用有效毛收入去除以成交价，资本化率只降 0.5 个百分点，同一笔净营业收入 $97,050 就会从 $1,294,000 升到约 $1,386,000。
总收入乘数忽略费用	Gross Income Multiplier	总收入乘数等于成交价除以有效毛收入，快算价值等于标的有效毛收入乘以该乘数，费用率高于可比时这个快算会系统性偏高，所以它只用来和直接资本化的结果交叉核对。
杠杆方向看借款成本	Positive Leverage	借款成本低于资本化率是正杠杆，权益回报率高于资本化率，借款成本更高则是负杠杆，现金流折现超出课程范围。
租约决定费用归谁	Triple Net Lease	毛租由业主承担运营费用，三重净租由租客承担全部运营费用、业主只管结构性维修，持牌人的价格意见不是正式估价报告。

自测提问（康奈尔左栏）

1. 潜在毛收入按哪种租金计算，空置准备从哪一行扣除?
2. 哪四项支出必须留在净营业收入之外?
3. 资本化率用哪两个数相除，为什么不能用有效毛收入?
4. 总收入乘数忽略了什么，费用率更高时价格会偏到哪一边?
5. 借款成本比资本化率高的时候，杠杆叫什么?

总结：用六句话写下四行算式、四项排除、三把尺子如何拉开要求回报、资本化率怎么反推又怎么把价格放大、总收入乘数为什么会估高，以及毛租净租和价格意见分别停在哪里。

第 24 章 · 从签约到交割

代理法与交易合同 P2 稳住 Contract To Completion · 模考 4 题

> **带着这几道题读：**定金在买方经纪行时卖方表记不记；买方新借银行按揭进不进卖方表；卖方已缴全年地税记在哪一方；考试口径的交割文件包含哪些；定金和佣金是不是同一笔钱

怎么考

- 入表位置题：定金写明付进买方经纪行的信托账户，问它在哪一张调整表、记借还是记贷。真正考的是卖方没收到的钱不进卖方表，买方已经付出的定金是贷方。
- 融资落表题：新银行按揭、卖方清偿旧贷、卖方自贷、买方承接四种事实放在一起。真正考的是只有同一笔钱同时改变双方现金，才会同时出现在两张表上。
- 地税方向题：全年已缴、尚未到期由买方缴、已到期未缴三种事实换着出。真正考的是谁垫了钱，买方应摊的那段记在谁的借方或贷方，而且买方承担调整日当天。
- 版本题：题干写执照考试或课程原文，问文件包、时间线、佣金如何用定金抵。真正考的是按考试口径作答，不把透明度申报、撤销期或法定赚取日写进卷面。
- 程序题：物业转让税豁免了还要不要申报、住过的房子有没有消费税、钥匙能不能提前交。真正考的是免税不等于免申报，二手住宅转售一般没有消费税，占有日严格照合同。

高频陷阱（看到信号就警觉）

> **定金当成卖方已收**：题干写明定金付给买方经纪行、存在信托账户，问卖方调整表上有没有这一行。

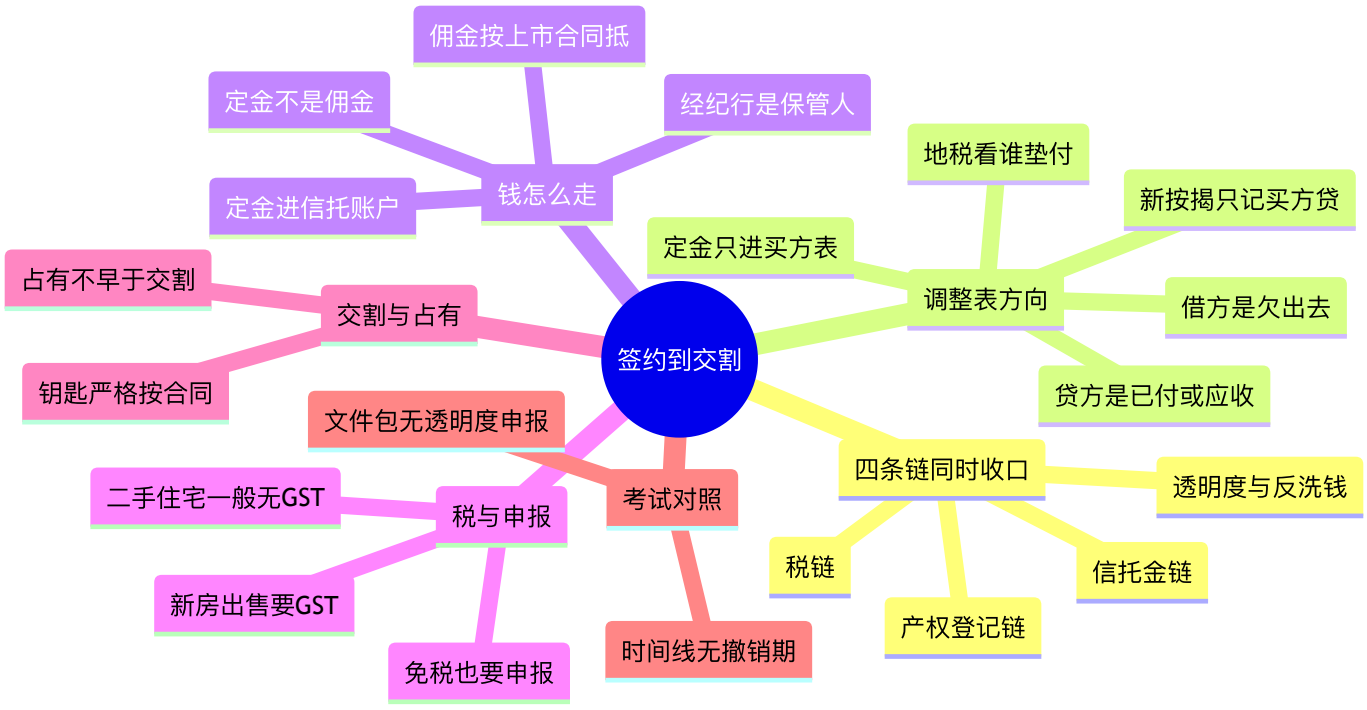
> **会计借贷套调整表**：题干问某一笔是增加还是减少买方要带去的现金，或增加还是减少卖方能收到的现金。

> **两边都要入表**：题干写的是买方向银行新借按揭，或卖方用自己的所得清偿自己的旧按揭，问另一张表要不要出现。

> **用现行法答考试题**：题干写 licensing exam 或 course manual，问文件包、时间线，或佣金按什么授权从定金里抵。

> **免税当成免申报**：题干写买方符合某项物业转让税豁免，问提交转让时还要不要报送申报表。

导图



第 24 章要点（遮住右两列自测）

要点	考卷用词	规则 / 数字
交割是四条链同时收口	Completion	产权登记、税、透明度与反洗钱、信托金四条链同时收口，任何一条断掉，交割就完不成。
借方是这一方欠出去的钱	Debit	调整表上的借方是这一方欠出去的钱，贷方是已经付过或别人欠他的钱，买方借方增加交割现金，卖方借方减少实得，方向与会计课相反。
托管定金不进卖方表	Deposit	定金在买方经纪行信托账户时只记买方贷方，不出现在卖方表；定金直接付给卖方时，才是买方贷方、卖方借方。
新按揭只记买方贷方	Statement of Adjustments	买方新借第三方按揭只记买方贷方，卖方清偿自己的按揭只记卖方借方，只有同一笔钱同时改变双方现金时才两边都出现。
地税方向看谁先垫付	Adjustment Date	卖方已缴全年时，买方应摊部分记买方借方、卖方贷方；税尚未到期将由买方缴时方向相反；合同约定买方承担调整日当天。
经纪行以保管人持有定金	Stakeholder	除非双方另有书面约定，经纪行以保管人身份持有定金，不能只听一方的话；考试口径下能动用的是法定情形或双方书面协议。
定金和佣金是两笔钱	Commission	定金是买方按买卖合同付的价款，佣金是卖方按上市合同欠的报酬；考试口径按上市合同授权用定金抵佣金，多出的转回交割，不足从卖方所得补。
考试文件包没有透明度申报	Form A Freehold Transfer	考试口径的交割文件包是卖方签署的 Form A、双方签署的两张调整表、买方的物业转让税申报表、必要时的 Form F 和 Form B，以及买方补足款。
免税仍然要报送申报表	Property Transfer Tax	申请登记应税交易时必须报送物业转让税申报表，无论是否免税；电子提交的申请必须电子缴税、电子申报。
占有日必须严格照合同	Possession Date	占有日不该与交割日同一天，更不该写成中午；钥匙只能按合同的占有日交付，提前一天交出可以被纪律追究。

自测提问（康奈尔左栏）

1. 定金放在买方经纪行时，卖方调整表上为什么没有这一行？
2. 买方新借的银行按揭，记在哪一张表的哪一栏？
3. 卖方已经缴清全年地税时，买方应摊的那一笔记借还是记贷？
4. 考试口径的交割文件包里，有没有透明度申报？
5. 定金和佣金是不是同一笔钱，多出来的或不够的怎么处理？

总结：用六句话写下四条链、调整表借方的方向、定金和新按揭各进哪张表、三种地税局面、考试文件包比现行少了什么，以及钥匙为什么只能按占有日交。

第 25 章 · 市场营销导论

建筑·营销·技术 P3 过一遍 Marketing · 模考 3 题

带着这几道题读：广告和宣传差在付钱还是控制；营销组合里的价格指什么；地产服务属于哪一类商品；怎样的句子才算SMART目标；卷面要的广告罚款是哪一套

怎么考

- 区分题：同一则对外信息，问它是广告、宣传、公共关系、人员推销还是销售推广。真正考的是有没有付钱、内容能不能由持牌人控制，不是稿子是谁起的草、发在什么渠道。
- 归类题：把地产服务放进购物行为四类，或把某种收费方法放进营销组合。真正考的是选购品的三个特征，以及价格指的是服务收费。
- 时点题：签约之后卖方或买方又开始怀疑决定。真正考的是认知失调会在多个节点反复出现，签完一次并没有结束。
- 标准题：给一句目标，问它算不算 SMART。真正考的是五个条件要同时具备，空泛的愿望句不算。
- 版本题：题干写明执照考试或课程原文，问广告罚款怎么分级、团队名向谁申请。真正考的是按考试口径作答，不把现行档次或现行批准机构写进卷面。

高频陷阱（看到信号就警觉）

广告宣传不分：题干写谁付钱、谁改定稿、报道的媒体是不是受雇于持牌人，以及角度对持牌人有利还是不利。

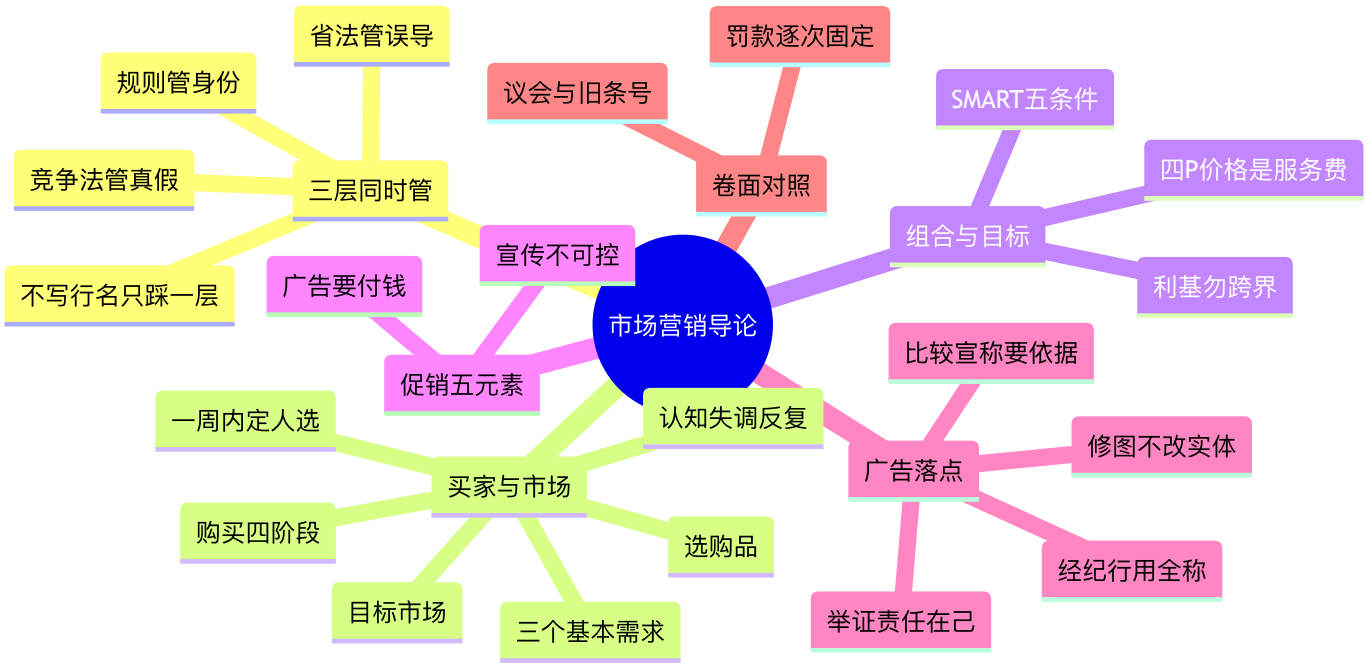
价格当成房价：题干出现声望定价、渗透定价、成本加成这类词，或直接问营销组合里的价格指什么。

便利品误套：题干写购买前花时间比较、买得少、单价高，问购物行为模型里属于哪一类。

失调只算一次：题干写签约之后持牌人停止联系，或客户在接受要约、解除条件、搬家前又开始自我怀疑。

用现行档次答卷：题干写 licensing exam、course manual 或课程原文，问罚款金额、旧条号，或团队名向谁申请。

导图



第 25 章要点（遮住右两列自测）

要点	考卷用词	规则 / 数字
一句广告可同时触三层	advertising	同一句广告可以同时落入执业规则、联邦竞争法和省消费者法，也可能只因为不写经纪行名字而踩中身份识别这一层。
举证责任在发广告的人	misleading advertising	消费者不容易当场核实广告，所以不是消费者证明持牌人在骗人，而是发广告的一方证明自己没有骗人。
卷面罚款按固定三级	Council	考试口径是第一次 $250、第二次 $500、第三次或以上 $1,000 的固定金额；现行广告条款属 D 档，首次 $1,000、再次 $2,000，每天另加 $250。
地产服务归为选购品	Shopping goods	地产服务和住房本身属于选购品，购买前会比价比质、购买频率低、单价高，一般不归入便利品、特殊品或非渴求品。
一周内选定持牌人	Pre-Purchase Activity	消费者通常在完成购前活动一周内，就决定选用哪位持牌人。
认知失调会反复出现	cognitive dissonance	认知失调可以在签约、接受附条件要约、解除条件和搬家前反复出现，持续沟通比签约时说服一次更重要。
价格指的是服务收费	marketing mix	营销组合里的价格指服务收费，不是房屋成交价；声望定价、渗透定价、成本加成等方法都落在这一项下。
广告要付钱宣传不可控	Publicity	广告是付费的非人员销售陈述；宣传是非受雇于你的媒体主动报道，免费，但内容不受你控制，可以是负面。
空泛愿望不是 SMART	SMART goals	SMART 必须同时具体、可衡量、可达成、相关、有时限；只写多拿些新盘这类句子，不是 SMART 目标。
比较宣称必须写依据	comparative claim	比较性宣称、业务量、荣誉或奖项必须写出来源、日期和资格条件，上市展示里的统计数字同样要能拿出依据。

自测提问（康奈尔左栏）

1. 广告和宣传，分界是付钱，还是谁动笔?
2. 营销组合里的价格，指房价还是服务费?
3. 认知失调会在签约之后的哪些节点再出现?
4. 考试口径里，广告违规的三级罚款各是多少?
5. 比较性宣称和上市展示里的数字，要附上什么?

总结：用自己的话把三层各管什么、选购品怎么认、广告和宣传怎么分、SMART 五个条件、认知失调为什么会反复，以及卷面罚款和现行档次差在哪里，收成一段。

第 26 章 · 科技与持牌人

建筑·营销·技术 P3 过一遍 Technology Licensee · 模考 3 题

> **带着这几道题读：**另一层违规时牌照还能追究吗；中文广告的行名能不能翻译；产权转让能否只在屏幕上签；省内经纪行有强制通报吗；课程原文的默示同意写几年

怎么考

- 四层归属题：同一部手机上的行为，问它归执业、隐私、营销触达还是电子形式。真正考的是四层各管一段、同时适用，违反另外三层时仍可按诚实与合理谨慎追究。
- 署名与修饰题：中文广告、资料页、联合挂牌，或一张改过的照片。真正考的是经纪行持牌名必须按登记原样出现，以及修掉的东西是杂物还是这处物业的现实条件。
- 电子形式题：买卖合同、挂牌、披露表，对比须登记的产权转让。真正考的是电子签名一般算数，创设或转让土地权益且须登记的文件被排除，卖方不能只在屏幕上完成转让。
- 同意窗口题：开放日或申请之后还能否群发。题干写课程原文时，真正考的是考试口径把既有关系写成两年；现行才把购买和询价拆开。
- 版本题：题干写执照考试或课程原文，问电子记录的旧条号、向谁要打印件、代表关系披露表谁发布。真正考的是按课程原文作答，不把现行条号或现行发布机构写进卷面。

高频陷阱（看到信号就警觉）

> **译名当持牌名**：广告、名片、电台口播或社交资料页上的行名，是译名、简称或只有标志，而不是执照上的全称。

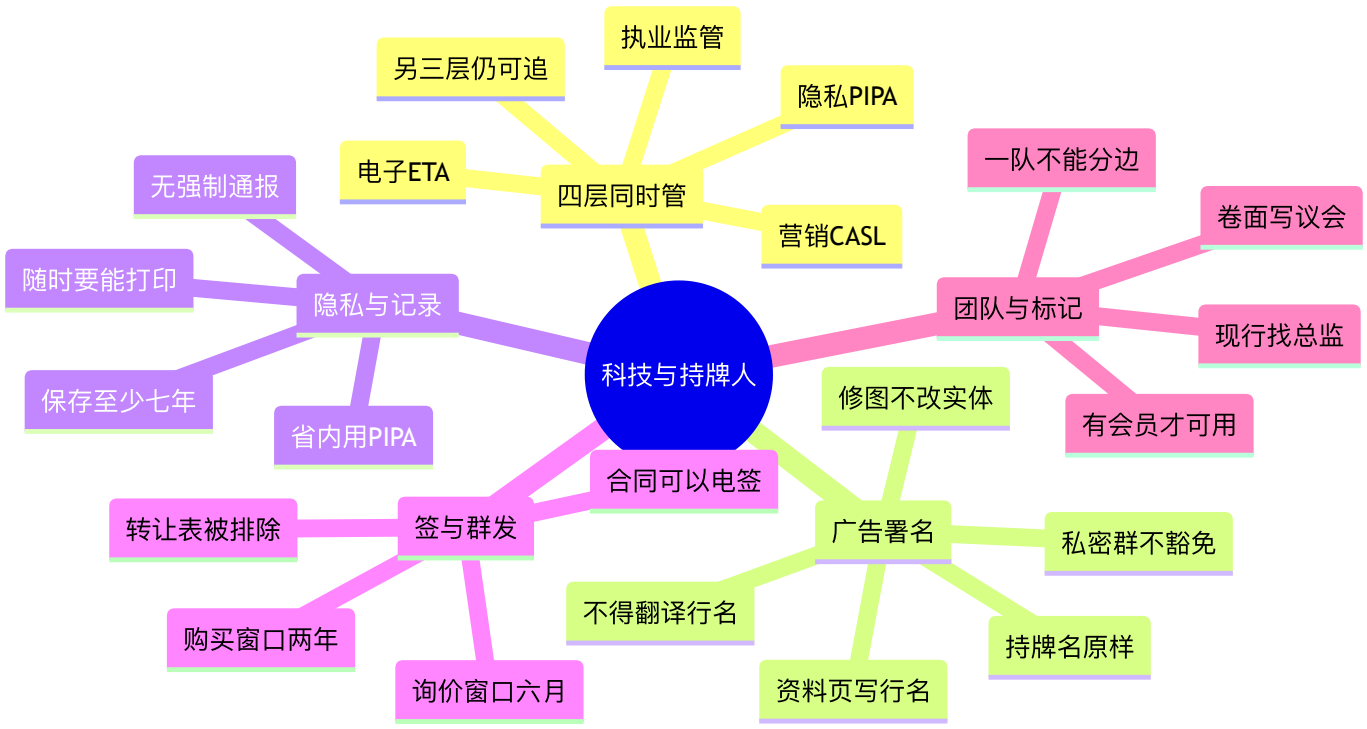
> **电子签套到转让**：文件是产权转让、创设或转让土地权益，并且要拿去登记；或者有人说卖方自己在屏幕上签名就能过户。

> **用现行口径答卷**：题干出现 licensing exam、course manual，或问考试要的是哪一套、课程原文怎么写。

> **私密群当例外**：客户保密信息出现在非公开群、私聊或个人账号，说话的人强调群很小、已设为私密或是在下班后。

> **通报义务套错法**：出事的是经纪行在省内收集的客户资料，题干问必须通知谁，或把公共机构、联邦法当成主法。

导图



第 26 章要点（遮住右两列自测）

要点	考卷用词	规则 / 数字
四层同时适用，另层仍可追	reasonable care and skill	执业监管、隐私、营销触达和电子形式各管一段；另外三层出事时，仍可按规则第33条的诚实义务和第34条的合理谨慎与技能追究。
广告违规按持续天数加罚	Category D	规则第39至42条的广告和第91条的电子记录属D档，首次基础罚款$1,000、再次$2,000，每持续一天或一天的一部分另加$250。
行名必须是登记原样	licensee name	经纪行持牌名在任何情况下都须显著易读，不得译成其他语言；业务社交账号的资料页必须写上该名称，不要求每一条帖子重复。
修图不能改掉现实条件	false or misleading advertising	修掉垃圾桶或车道上的车可以接受；修掉附近的电线或改变物业的实体特征，构成规则第41条下的失实表述。
团队在代理上不可分	real estate team	现行须向总监注册；一人只能属于一个团队，成员须挂同一经纪行，且全体成员都须被指定为同一客户的指定代理人，同一笔交易不能分代理买卖双方。
省内主法是PIPA且无强制通报	Personal Information Protection Act	发生在省内的收集、使用和披露适用PIPA，不是PIPEDA，FIPPA只管公共机构；PIPA没有强制泄露通报条款，罚金上限个人$10,000、非个人$100,000。
法定七年压过提前销毁	retention	规则第92条要求交易等记录至少保存七年，除非总监书面批准更短；该法律必要性使七年之内保留不违反PIPA的销毁要求。
转让文件不能只在屏幕上签	Electronic Transactions Act	买卖合同、挂牌协议和披露表可以电子签；创设或转让土地权益且须登记才能对抗第三人的文件被排除，卖方不能自行在屏幕上完成产权转让表。
卷面两年，现行询价六月	existing business relationship	考试口径把默示同意写成过去两年的既有商业或非商业关系；现行购买、租赁或书面合同为两年，询价或申请为六个月。
牌照不等于会员标记	REALTOR	牌照来自监管者，会员标记只属于协会会员；不是会员而使用该标记，是商标问题，也可能构成规则第41条下的误导性广告。

自测提问（康奈尔左栏）

1. 四层里只有一层归监管者，另外三层出事还能不能追?
2. 经纪行持牌名译成中文，资料页算不算已经署名?
3. 买卖合同能电子签，产权转让表为什么不能只在屏幕上签?
4. 题干写课程原文时，默示同意写几年？现行法里询价是几个月?
5. 经纪行在省内丢失客户资料，有没有强制泄露通报?

总结：用自己的话把四层各管什么、行名和修图的界线、哪些文件能电子签、课程原文和现行在同意窗口与记录条号上差在哪里，以及私密群和人工智能为什么免不了旧义务，收成一段。