
如何购买澳洲期房

约翰-米格尔

至今，在买期房方面，除非您聘用专业房产顾问，否则您是无法轻易地取得全面及准确的忠告和指导。

因此，本手册主要的目的是把这些知识提供给您。

我们在此会解释购买澳洲期房的过程及解答买家在每个阶段常有的疑问。

作者介绍 - 约翰·马尔

约翰·马尔是360地产集团的创始人。他在房地产行业累积了超过20年的经验。

约翰创作了这本手册的原因是为了解答大家在购买期房过程中常遇到的问题。在帮助买家的同时，他也希望成为开发商的指南，让他们了解买家的优先考虑，最终取得“双赢”的成果。

约翰的“双赢”经营理念使他成功销售澳大利亚最标志性的期房项目。至今，他已销售超过14,000的房产。



360地产集团团

360地产集团成立与2009年8月。两位董事约翰·马尔和布伦特·希尔一致认同澳大利亚房地产行业对于买卖期房该有个全新的概念。至今，360地产集团在澳大利亚和亚洲一共聘用了接近30位员工。

本公司的宗旨非常简单——360地产集团与业界同行最大的分别是运用我们多年的市场经验及分析能力，帮助开发商和投资者取得利益最大化。



前言

该手册的内容将帮助您为买期房而做充足的准备。

购买期房是个有趣及愉快的经验。但对于经验欠缺的投资者来说，这可含极大的风险，不经意间把这美梦变成了一场噩梦及负担。

多年以来，360地产集团成功的帮助许多业管理他们的物业，并帮助他们制定出最明智的投资决策。但令人遗憾的是，有不少的业主由于没有经验，或因听取了不合适的建议而蒙受重大损失。在此，我们会帮助您不犯同样的错误，确保您未来的投资经验超越当初的预期。

在出版这本手册时，我们已尽全力把关于购买期房的最新和准确信息提供给您。

请把本手册当作您的指南。但为了达到最好的效果，您也必须深入了解各州的法律要求，尤其是政府提供的首次购房者补助金（First Home Owners Grant）和各州的立法。

如要取得更多详情，请到本手册41页所列出的网站查询。



为什么购买“期房”？

“期房”顾名思义就是购买还没有开始施工的房子。换句话说，

就是要根据纸上的介绍，在公寓或别墅还未开始施工之前，作出是否购买的决定。

这些介绍包括了所有财务和法律文件。这些文件解释了购房合同的承诺，建筑规划和电脑生成的室内外效果图。

期房的好处

- 灵活的定金支付方式 – 您可能只需支付较低的定金，或利用银行担保或存款保证金来支付定金。
- 税收优惠
- 印花税优惠
- 有机会改变室内装修材料
- 较晚的交割日期，有物业资产升值空间
- 如以现金支付定金，所产生的利息通常属于买家
- 较晚的交割期使买家能有更多时间存现金
- 有机会搬进一个全新的公寓
- 有机会搬进一个全新的公寓。
- 定金都是存进律师的信托账户。

购买期房的风险

- 项目可能会被开发商取消
- 最终的成品可能和您的预期有差异
- 实际增值率与预计有差别
- 开发商可能会遇到现金周转问题或破产，导致工程搁置并绑住您的资金
- 工程可能会延期

购买期房的关键准则

买期房得考虑的三大准则

1. 项目必须满足所有财务方面的考虑
2. 对技术方面做一个全面的评估
3. 符合澳大利亚法律规定

下面的章节将会对这些准则提供更详细的信息



1 财务考虑

选择适当的房产

– 该买别墅或公寓呢？

期房公寓是投资者最佳的选择，因为：

- 澳洲的老龄化人群选择改变生活习惯，从大型郊区住宅改成需维护较少的公寓
- 首次购房者较重视期房能提供的优势，包括实惠价格，安全性及内城的生活方式（由于内城区域房产公共交通便利和设施完善，位于这的房产有较高的未来升值潜力）

以上的因素也增加了这些房产的租赁需求。另外，我们发觉到年轻一代比较倾向于

购买公寓。因此，对于公寓的整体需求不断推动着租金收益和物业价值的增长。

公寓期房的折旧率与别墅相比更多。由于公寓建筑涉及多个楼层，使得公寓的建筑物价值于土地价值比率较高。公寓大楼的建筑成本所包括的电梯和通风设备也对折旧率有影响。

在开始考虑购买投资房前，首先必须确认您的借贷能力。一旦了解您的借贷能力，下一步是决定哪家银行能提供最适合您的贷款产品。在选择银行和贷款产品时，您应考虑个人当前和未来的计划，工作情况，贷款还款，信用卡还款，等等。您的税收状况也可能随时间而改变。在做任何决定前，您应向专业顾问，比如会计师或财务顾问，咨询他们的专业意见。



公寓期房不仅常比别墅实惠，它更可能提供以下的优惠：

- 较高的租金回报
- 更低的维护成本
- 完善的物业管理
- 更接近公共设施（如就业中心，公共交通，商店和学校）
- 较低的空置率
- 更安全

锁定现在的价格, 延迟付款

买期房的一大好处是以今日市场价格锁定房产, 而享受未来物业的升值。(交割日期通常是在18个月以后)。

当您签了合同并付了10%的定金以后, 直到房子建完之后, 都不需要支付余款。此外, 您也可以使用其它的资产做为担保, 用银行担保来付定金(请注意, 银行通常会收取相关的费用)。这样以来, 您不仅可以在房产交割前保留资金, 同时也可受利于期房在此期间的任何资本增值。

税收优惠

期房的折旧费减税份额与现房相比起来是比较高的。我们建议您向专业税务顾问咨询如何确保您能最大限度地提高你的税收优惠。以下部分描述了购买期房的常有的税收优惠:

1. 物业折旧

(当您为投资而购买时)

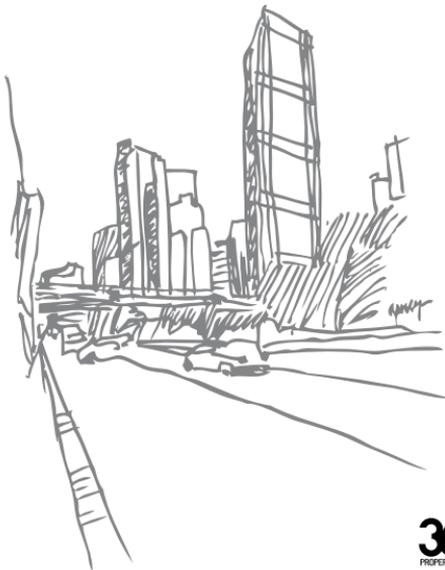
身为业主, 您可以用因投资房所产生的折旧费用来降低你的应纳税所得额。

有两种类型的税收优惠:

- 1) 厂房及设备折旧 (40部).
- 2) 建筑津贴 (43部).

厂房和设备是指建筑物内的物品, 如烤箱, 洗碗机, 地毯, 灯具和窗帘。建筑津贴是指建筑本身的建筑成本, 如混凝土和砖墙。

这两种费用可以抵消税收。



2. 课税折旧最大化

当业主通过拥有房产而享受任何收入(如租金或业务运营),他就可以使用课税折旧了。

常规来说,任何期房(包括住宅或商业物业)都符合建筑注销津贴的条件。在1985年7月17日后翻新的所有建筑物均能折旧贬值和享有建筑注销津贴。

1992年2月以后建造的所有外部工程(包括围墙,铺路,棚架和花棚)均享有建筑物注销津贴。如果你需要通过修改先前的纳税申报来恢复错过的任何折旧好处(最多为期四年),那我们劝您应该考虑请专业人士替你准备一份折扣报告。

如您要获取有关详细的信息,可登陆:www.bmtqs.com.au或咨询税务会计师。



3. 负扣税

负扣税是指通您通过贷款购买投资物业而贷款利息及其它费用加起来多于房产得到的租金收入。这部分支出就可以用来抵扣其它部分的收入,达到减税的目的。

这样一来,澳大利亚税务局会根据你投资物业的持有成本结合租赁收入来做相应补贴。

在澳大利亚投资房产的负扣税是为了更容易持有物业,然后让它随着时间增长而增值。

欲了解更多信息,请访问:

www.ato.gov.au/content/00270214.htm

4. 先考虑投资，而不是税收优惠

好的投资决策必须是随着时间推移享受回报的。因此，它也应该给您带来一份稳定增长的收入。

虽然这笔收入会产生一些税收，但你更应考虑这个潜在投资的总价值，而不是只看税收优惠。（比如负扣税）。为一个无升值空间的资产负扣税是无意义的。



5. 购买流程

当您决定购买某个物业时,开发商通常会需要您支付一笔预定费。此费用将在合同准备好前保留您理想的物业，确保您的购买优先权。一旦合同准备好后，您需要在指定的期限内签字及支付10%定金。请注意这指定期限，因为如果时间已过，开发商可以把物业卖给下一个买家。当然，最重要的是，您得确保在签合约前要咨询专业过户律师。

6. 记得每年做物业评估

请记得每年为您的物业做资产评估。这样一来，你可以利用任何资产增值来重新申请一份较大的贷款，在时机好的条件下将这部分额外的资金投资到其它的物业。而且，物业评估也是您投资业绩的指标。

注: 物业评估应包括资本价值和租赁价值。



2 专业信息

在购买期房时，您应该关注好重要的专业信息。这可能会影响您够买投资房的质量。

其它的内容揭露了不良中介用来误导准买家的一些伎俩。

比如说，有些中介会用建筑面积尺寸作为使用面积尺寸，毫无意外，这时常会欺骗到一些粗心的买家。

原则就是，如您对于某个物业感兴趣，您有权了解一切相关的信息和疑问。

警惕高租金担保

购买期房时，您一定要提防可疑的高租金担保。这些可能是为了定高物业售价的借口。

比如说，如果物业的租金回报率是10%而开发商提供的租金担保是每周\$400，这就使得这个物业价值是\$208,000。但实际上，市场租金价格是每周\$350，那实际上这个物业只值\$182,000。

在这种情况下，购买者就多付了12.5%，而开发商只需付\$5000来提供两年租金担保，但拿到了额外的\$26,000或者净赚了\$21,000。

总之，如果觉得对开发商对您保证的租金显得比较可疑，那您就应该查一下周边的租赁价格，如果报价比周边市场价格高，那么您很可能就会以高于市场的价格来购买该物业。



查看附属物

您在购买前一定要查看附属物--如，车库和空调都包括在售价里面吗？许多开发商和不良中介常常报不包括这些的价格。您一定要检查合同里的细节，并一定要问“这个价格里面包括了什么？”不要总是以为您买的就是和开发商展厅或宣传册上的东西一样，里面或许展示了许多额外的收费的物品。



检查天花板高度

低矮的天花板将大大减少空间感。客厅和卧室的天花板最低不能低于2.5米。开发商常常通过降低楼层来增加公寓的层数，但这种方式只会损害每一位居住者的生活质量及居住体验。低矮的天花板会让人觉得再大的卧室都会变得很微小。

油烟机 - 外部通风

你是否进入过一些公寓，发现在公共走廊弥漫着潮湿的空气和厨房油烟的味道？

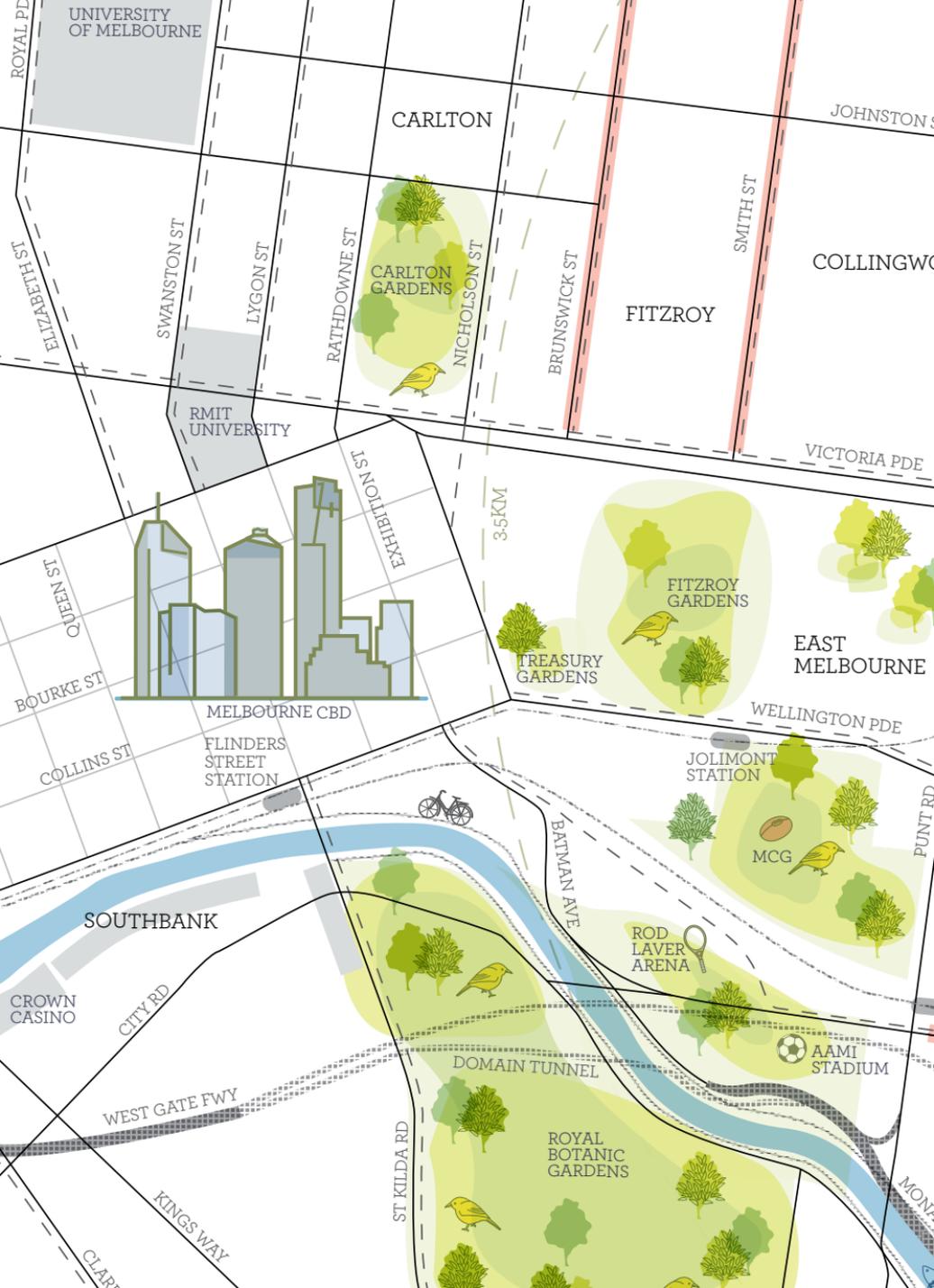
发生这种情况往往是由于装在客厅油烟机和卫生间的排气扇没把空气排到建筑物外。反而，它只把废气循环到了公共空间，比如公共走廊。这种偷工减料的做法可能要居住了一段时间才可能发现。

显然，如果你买的是期房，除非你问到建筑的排风是内部排风还是外部排风，不然很难注意到这一点。质量高的建筑物肯定只用外部排风的排风扇。

周边环境

在购买房前，您该在周边的区域走走或开车兜一圈。需要考虑的因素有公共交通便利，主要公路的距离，就业中心和社区设施距离，及附近的学校和公园。访问一下地方议会办事处，了解临近区域未来的发展计划，包括一些即将推出的政府基础设施等。

确认一下你考虑的物业类型在该区的长期供需需求。简单的说，对社区了解的越多越好。凡事好的中介在销售物业时都会为你提供所有上述信息。



UNIVERSITY OF MELBOURNE

CARLTON

JOHNSTON ST

COLLINGWOOD

FITZROY

CARLTON GARDENS

ROYAL PDE

ELIZABETH ST

SWANSTON ST

LYGON ST

RATHDOWNE ST

NICHOLSON ST

BRUNSWICK ST

SMITH ST

VICTORIA PDE

RMIT UNIVERSITY

15 NOLLETT ST

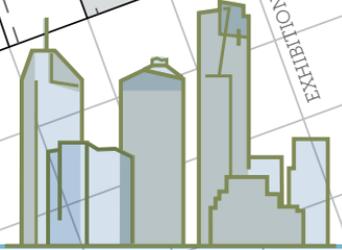
3-5KM

FITZROY GARDENS

EAST MELBOURNE

15 NEELANDS

BOURKE ST



MELBOURNE CBD

TREASURY GARDENS

WELLINGTON PDE

FLINDERS STREET STATION

JOLIMONT STATION

MCG

COLLINS ST

SOUTHBANK

BATMAN AVE

ROD LAVER ARENA

AAMI STADIUM

CROWN CASINO

CITY RD

WEST GATE FWY

DOMAIN TUNNEL

ROYAL BOTANIC GARDENS

ST KILDA RD

KINGS WAY

CLARE

MONTE



检查测量尺寸

检查官方的房间尺寸很重要，尤其是卧室的尺寸。为什么？

由建筑/施工成本的增加，开发商不得不缩小公寓的尺寸来保持楼花的实惠性



请记，为了能轻松的装下一张双人床（这是1.37米宽和1.87米长，大床是1.53米宽和2.03米长），卧室面积至少需要2.7米深和3.0米宽。这样就有空间在床周边的走动和装饰额外的家具。



印花税

您在买房是该考虑印花税，以及把它加入你买房需要支付的总金额里面。印花税的立法在每州是不一样的，而您该深入的了解相关法律。于其它州相比，在维多利亚州购买期房可以节省相当可观的印花税。

在维多利亚州，印花税是根据购买时的土地价值计算的，而在新南威尔士支付的印花税，是根据购买总价计算的。

把维多利亚州的立法解释的详细一点就是，你只要付没动工的的土地价值的印花税，这里包括土地和也许存在在土地上面建筑物的价值。

印花税的数量会根据土地的价值来计算，这包括在评估期间，土地上正在建造的物业数量和工程阶段。之后，土地价值会按照现场住房数量来按比例分配。

换句话说，印花税在物业总价值里面占得比例是最小的。

因为澳大利亚的每个州对待印花税的政策是不一样的，而且也会时常修改他们的政策，我们强烈建议你去看国家税务局查询最新的相关资料。该手册在第41页列出了相关网站。



施工许可

您需要确保开发商已经获得了所有项目的开工许可。如还未获得许可，查明欠缺哪些部分。在签合同前，请要求过户律师仔细检查。

开发商背景调查

调查开发/建筑商的背景和声誉总是有好处的。如果他们已经完成了其它项目，您可以去参观一下，还可以去和物业主人询问一下他们的经验。

交割前的最终检查 – 随身携带合约

在最终检查的时候，您一定要带着合约参考机确认合约上的附属物是否真的都在物业内。如果有任何缺失（如电源点，厨房用具如洗碗机）您就可以证明给开发商/建筑商，而他们是具有法律上的义务来尽快把问题解决好。

投资失败的因素

- 购买价太高
- 空置期太长或者空置率高
- 物业所在区域增值潜力小
- 贷款/合同的结构不合理
- 物业维护成本太高
- 忽视了减税政策
- 租金太低

3

法律

请聘请专业过户律师帮助您审查买房合同。

确保过户律师有获得当地认证。由于每州的房产法律有一定的差别，在购买维多利亚物业时，该聘用威州过户师。



合约附属物清单

(请到合约的规范部分查看这些信息)

平面图 / 建筑设计图 / 总设计图

详细的固定装饰和配件清单, 包括:

- 厨房橱柜建设
- 冷暖气
- 地面覆盖物- 类型和质量
- 外墙饰面 - 类型和质量
- 空调的位置
- 家电 - 类型和质量
- 标识物 - 物业管理常常限制外部标识物来保证建筑的完成性
- 安全性 - 对讲机和安全的停车场
- 玻璃 - 所有高端及现代的公寓都装订彩色玻璃, 来达到热评级及保护住户的隐私

“日落条款”的重要性

在合约中包括一条“日落条款”是非常重要的。因为它要求开发商/建筑商/供应商在指定的时间范围内完成项目。

如果项目的每个利益相关者都坚持完成自己的合同义务，那么“日落条款”是有利于所有人的。这样既能让开发商或建造商实现一定程度的预售，也给买家一个时间，在开发商未能按时完成项目时，可以有权取消合同。

也就是说，买卖双方都需要清楚了解“日落条款”里面的义务。

例如，“日落条款”可能导致合约在合同结算日之间被终止。在这种情况下，一些开发商可能会尝试在合同过期后以更高价格向你销售某些物业。

此外，如果“日落条款”规定可以延长完工日期（比如6个月），而开发商在额外时间以内完成了工程，买家必须按照约定的购买价格结算。当判断这个时间是否合理，您要考虑这个项目是在多久以前签订合约，及还有为了完工涉及到了什么。

尽管如此，一个没有“日落条款”的合约可能让你蒙受更大的损失。例如，无限期的套在合约里面直到开发商同意让你解除合约，都无法拿回定金去买别的物业。

海外投资政策变化

目前,想要购买现房的澳大利亚临时居民 (TR) 都必须通过外国投资审查委员会 (FIRB) 的通知, 筛选和审批程序。也就是说, 临时居民(TR)和海外人士一样, 都必须接受相同的强制通知, 栓选和审批要求。即使当初已获得外国投资审查委员会(FIRB)的批准, 临时居民 (TR) 在离开澳大利亚是得把他们的物业售出。如果他们购买的是未开发的土地, 他们必须在买地的 · 24个月内动工建设或受强制出售。

土地税

土地税是一个持续的义务。土地税针对物业的土地部分征收, 尽管如此, 澳大利亚每州都有自己相关土地税的法律和规则。比如说, 每个州都有不同的地税起征点, 还有对信托公司不同的地税税收政策规定。请注意, 即使您在不同州购买的物业都属于同一个公司管理, 该公司必须把每一个物业向相对因的州提交不同的地税报告。在某些情况下, 当有合伙关系, 公司, 信托公司和其它实体参与进来时, 土地税的义务可以说是相当复杂的。然而, 土地税是适用于如您自己用来居住的物业。

如果您以下的物业, 您可能会被要求提交地税登记表和土地税变化表:

- 买了第一个投资性物业
- 买了额外的投资性物业
- 出售了一个投资性物业
- 度假屋
- 情况变化
(比如你开始出租自己曾居住的物业)

政府对地税的政策时常会有修改, 如要得到最新的规定, 请参考下面每个摘要中列出的特定网站:



澳大利亚首都

土地税是在每年的1月, 4月, 7月和10月的第一天进行征收的。住宅物业价值在\$75,000以下的地税征收比例是0.6%, 而土地价值高于\$275,001的征收比例增加至1.4%。需要更多详情请浏览: www.revenue.act.gov.au



昆士兰

昆士兰的土地税是在每年的6月30日午夜, 按照永久持有未改良的土地价值总和来征收的。对于个人来说, 在\$600,000这个金额门槛一下是不收税的。对于公司, 信托和外住者, 金额门槛是\$350,000。各种税收费率也适用于上述门槛。需要更多详情请浏览: www.osr.qld.gov.au



南澳大利亚

南澳大利亚的土地税, 是在每年6月30日的午夜也就是财政年度之前, 根据物业的总价值来征收。总价值在\$300,000门槛以下的个人是无需纳税的, 其它税率适用于高于这个门槛的金额。需要更多详情请浏览: www.revenuesa.sa.gov.au



塔斯马尼亚

塔斯马尼亚的土地税在每年7月1日按照物业评估总价值征收。在\$24,999这个门槛以下金额是不用缴税的，其它税率适用于高于这个门槛的金额。需要更多详情请浏览：www.treasury.tas.gov.au



维多利亚

在维多利亚州你不需要自己提交土地税表格，维多利亚税务局会自动发送评估。如果你符合适用类别而没有收到评估，那么就有必要进行一次自我评估，因为这是纳税人自己的责任。土地价值的评测在每年的12月31号午夜完成，未改良土地的价值从\$250,000开始征收税费，其它税率适用于高于这个门开的金额。

需要更多详情请浏览：www.sro.vic.gov.au



西澳大利亚

西澳大利亚是在每年6月30日午夜，根据对未改良土地价值进行评估而征收土地税。在\$300,000这个以下的金额是不需要缴纳税费的。在珀斯市区的房子会征收大都市区建设税。

需要更多详情请浏览：www.dtf.wa.gov.au



北领地

北领地政府目前未对土地拥有者征税土地税。



新南威尔士

新南威尔士的地税是在每年的12月31日午夜，对土地价值进行评估征收。个人或者公司都不需要对价值在\$387,000门槛以下的土地交税。高于\$387,000的则是按照1.6%外加\$100来征收。需要更多详情请浏览：
www.osr.nsw.gov.au



海外投资政策--住宅物业

住宅物业是指除了商业楼和农业用地（例如办公室，工厂，仓库，酒店，餐厅，商店和专用于生产的土地等）以外的所有澳大利亚住宅用的地和房屋。

海外资本持有的“休闲农场”和“农村住宅”被视为住宅物业。

澳大利亚联邦政府的政策旨鼓励海外投资者把资金投入期房项目，增加新住宅物业的供应量（比如新房，土地，家庭公寓和联排别墅等），并造福当地的建筑行业。该政策也鼓励新建住房，其中大多数可以供应给澳大利亚本地居民未来的住宅。

海外投资政策 – 购买期房

海外投资者只被允许买期房（无论是还未施工，处于施工阶段，或是已经建完的新物业）。只要物业还未出售过（也就是说直接从开发商手中购买）或是该物业还未被使用超过12个月。

只要开发商开发的物业是同时针对海内外市场的，政府并没有限制海外投资者能购买期房的数量。换句话说，新物业不能是完全正对海外市场出售。

次类物业包括经过大面积翻修的建筑物，使其从非住宅（比如办公室或仓库）变成了住宅物业。这不包括经过装修或改造的现房。

海外投资者购买了符合这些要求的物业后可以把它出租，卖给澳大利亚当地购买者及其它符合要求的买家，或自己使用。

一旦物业被购买后便被视为二手房了，而受到相关条例的限制。

海外投资政策--豁免特例

某些海外投资者收购交易是可以得到豁免的。这表示它们不需要获得1975年建立的《海外并购和收购行为法》。如果海外投资者不确定自己的购买意向是否符合豁免，应咨询相关法律专家。下面的清单介绍一些豁免的例子。



如果你满足下列的要求，在购买澳大利亚房产时不需要提交申请:

- 您是生活在海外的澳大利亚公民
- 您的配偶是澳大利亚公民 (非永久居民)，而在购买住宅物业时是使用双方名字联名购买
- 您是新西兰公民，而购买的是住宅物业
- 您持有永久居民签证，而购买的是住宅物业
- 您是直接从开发商手上购买期房，而开发商已获得政府批准把物业卖给海外人士
- 你购买的是一个分时计划，该计划使你（或者任何相关人员）每年仅能使用物业4周或更少
- 你购买的住宅物业属于综合旅游度假村的一部分
- 你打算购买价值低于\$5000万澳币（美国投资者是\$10.62亿以下，每年调整）的现有商业物业，或者被列为遗产的\$500万以下的物业（购买者非美国投资者）
- 你打算购买的是现有的商业地产，并且在现有状态下立即进行工业或非住宅性的商业用途，如果收购是通过意愿或者法律措施，那该次收购必须完全附属于购买者提出或者现在的商业活动。
- (比如法院命令在离婚协议签署以后的财产分配，当然，如果双方同意不通过法律调解而直接将财产转让的除外)
- 你从政府购买物业（这可是联邦，州/领地或者地方部门）

如何 正规正确的 测量公寓尺寸 及面积



以下所介绍的测量方式是采用了澳大利亚住宅物业测量委员会的标准(Property Council of Australia's Method of Measurement for Residential Property)。

这里所有引用的资料均符合2006年澳大利亚建筑规范中的建筑结构分类细则(Building Code of Australia 2006 Classification of Buildings and Structures)。也采用了物业委员会推荐的所有测量数据都均用平方米，且要四舍五入到小数点后一位数。

请使用以下方法来测量住宅物业面积(每个楼层的内总建筑面积):

- 外部建筑物墙壁，普通和服务设施的墙壁要测量到主要部分的墙壁的外抛光面
- Measure external building walls, standard and service facility walls to the external finished surface of the dominant portion of the walls
- 从中间线测量住宅共享墙壁
- 测量阁楼空间和倾斜的墙壁时，要从楼板平面一米高以上的空旷区域测量
- 测量室内楼梯的所有水平表面面积，包括楼梯下面的面积
- 测量空间内的空隙，并分别记录下来
- 公共走廊要测量到墙壁的外表面
- 共用墙壁要包括楼梯，电梯和排水管部分，并测量到结构墙的内表面

测量受保护房产的外墙:

- 厚外墙要测量到外表面，普通外墙也一样
- 邻接公共区域内部的遗产墙（比如走廊）要测量到现有遗产壁的中心线。

公寓的测量方式

包括在您住宅面积内的测量面积:

- 窗棂和框架
- 一平方米以下的构造柱
- 附着于室内的外围柱或桥墩
- 一平方米一下的公共管道

不包括在你住宅面积内的测量面积:

- 阳台，露台和游廊
- 停车场，停车位和车库
- 在住宅外的存储空间

以下项目需要单独测量:

- 超过一平方米的构造柱
- 超过一平方米的公共管道

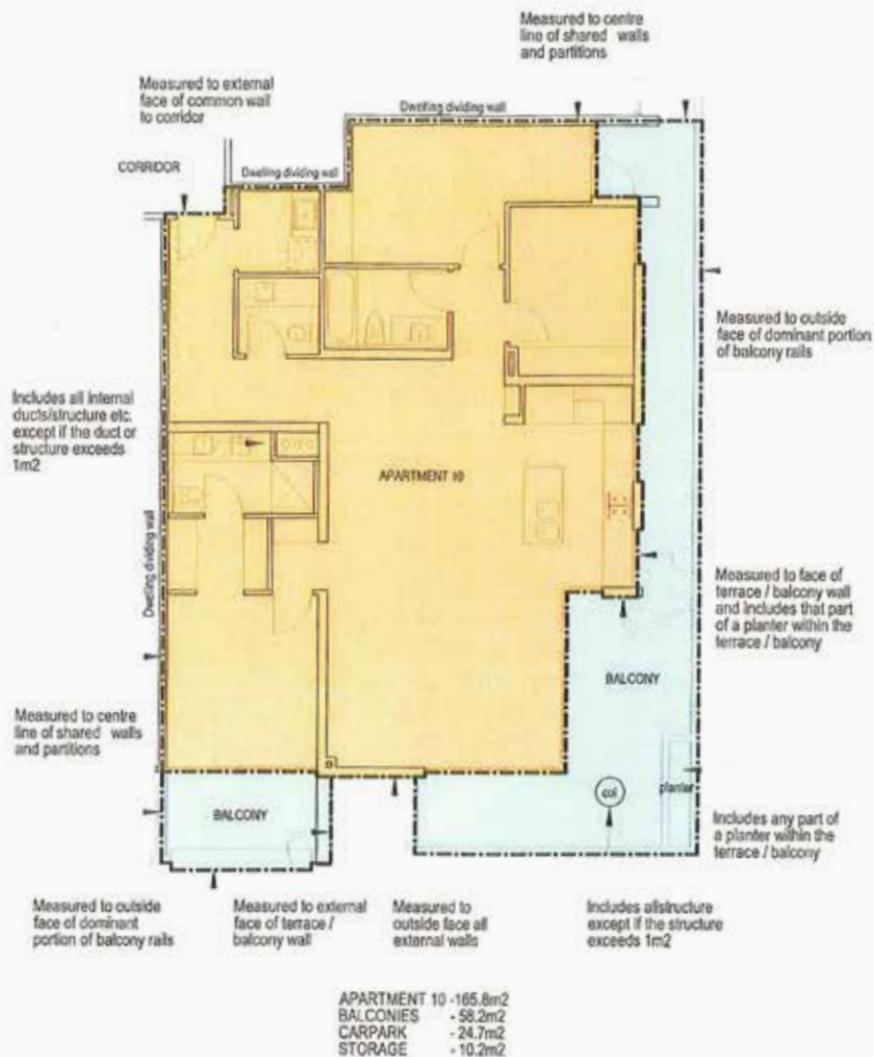
阳台和露台面积应该被排除在整体住宅面积外，但可以测量并单独指出，具体如下：

- 测量到阳台护栏的主要部分和阳台内的花盆区域
- 测量到露台墙壁的主要部分的外表面和露台以内的花盆区域

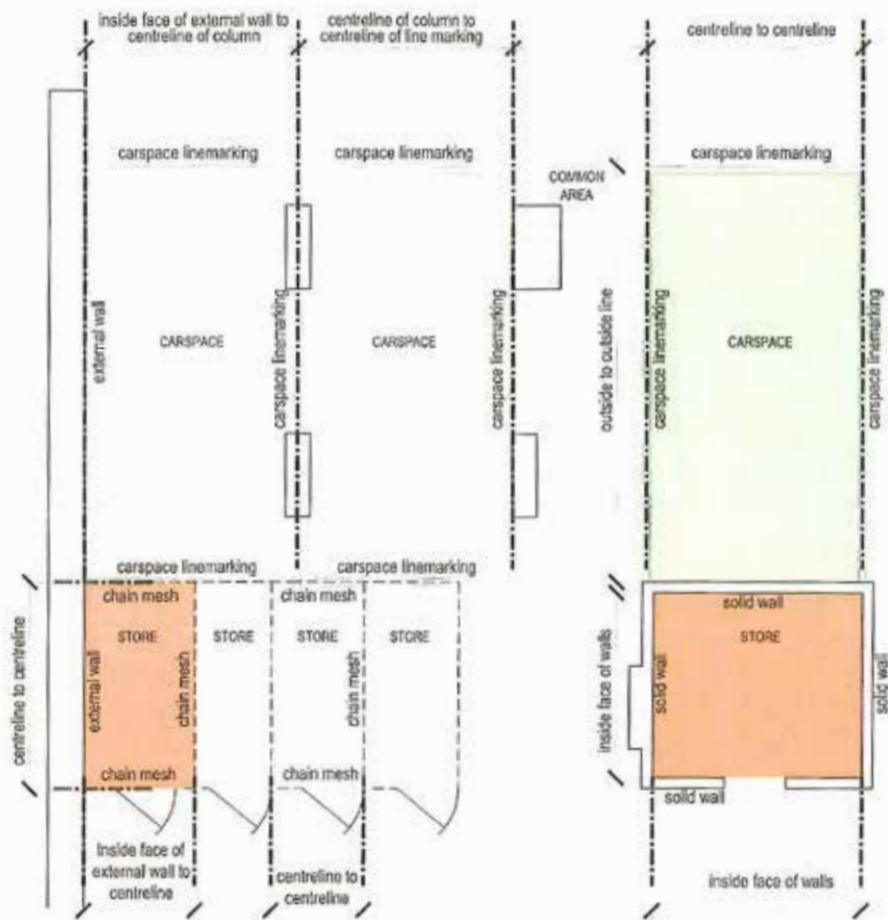
测量停车位和储藏室:

- 停车面积需测量到柱子中心线或者标志线的中心线，以较高者为准
- 储藏室和笼面积测量到内墙壁

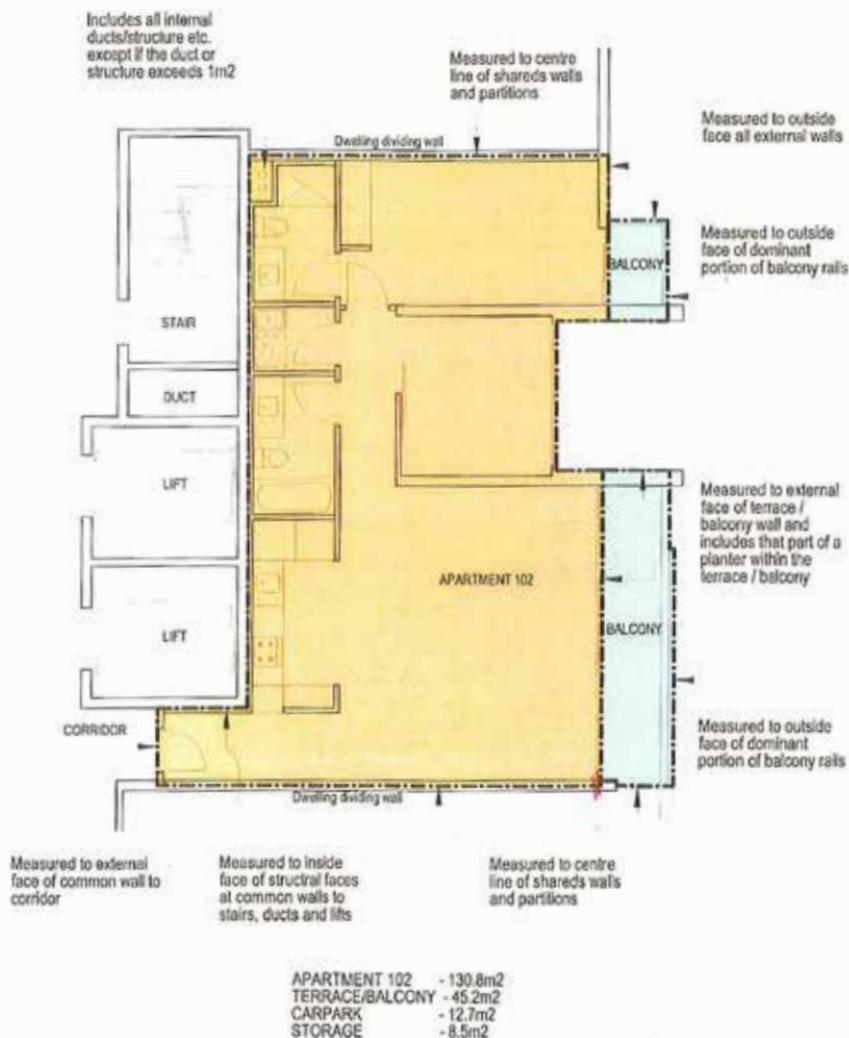
不邻接公共区域的公寓



停车位和储藏室



邻接公共区域的公寓



谁会获得我交的10%首付所产生的利息呢？

每个项目都不一样。但大多数情况下，开发商会保留定金的利息。在其他的情况下，信托账号是不允许支付利息的，因此没人会得到利息。尽管如此，您可以询问销售代理是您是否否能保留定金的利息。这个疑问也是许多投资者喜欢用银行担保的原因。使用银行担保代表您的现金不会因楼花项目延迟而被锁住。

如果我用现金支付定金，当开发商有变节，这笔定金安全吗？

大多数情况下，直到工程结束或”日落条款“过期后，您的定金都会存在律师的信托账户中。直到结算前，这笔是安全的，但请您还是向您的销售顾问咨询详细资料。

我可以要求公寓装修改变吗？

这个也因开发商而异。但如果开发商和自己的工程部门全面整合的话，做一些改变还是可能的。

展示房会和我的公寓一模一样吗？

展示房通常只是展示公寓的装修指标，而不一定代表所有公寓都会按照这个样子去做。向您的销售顾问咨询您的公寓与展示房有什么差别，并索要一份产品细节。此外，询问展示房展示的套件是否都是标准配置，还有展示房展示的厨房，浴室和卧室的空间和结构是否都和最终成品一样。

什么是“登记期限”和“日落条款”？

“登记期限”或“日落条款”是只开发商需要完成建设的期限。如果项目未在该时期内完成，无论是买方还是卖方都有权利自行决定从合同中退出。

展示房会和我的公寓

- 首房补助金 (维多利亚州); www.sro.vic.gov.au
- 新南威尔士建房补助金 : www.osr.nsw.gov.au
- 新南威尔士土地税和印花税的立法; www.osr.nsw.gov.au
- 昆士兰土地税和印花税的立法; www.osr.qld.gov.au
- 南澳大利亚土地税和印花税的立法; www.revenuesa.sa.gov.au
- 塔斯马尼亚土地税和印花税的立法; www.treasury.tas.gov.au
- 维多利亚土地税和印花税的立法; www.sro.vic.gov.au
- 西澳大利亚土地税和印花税的立法; www.dtf.wa.gov.au
- 海外购买者; www.frb.gov.au

物业管理 Body Corporate

现在正确的名称应该是“业主委员会”，这个组织运行管理着物业的日常事务。所有楼层单位的主人都是成员，而且有权成为选举委员，最终被提选为一个执行委员，为大楼的管理做出决策。

物业资产升值 Capital Growth

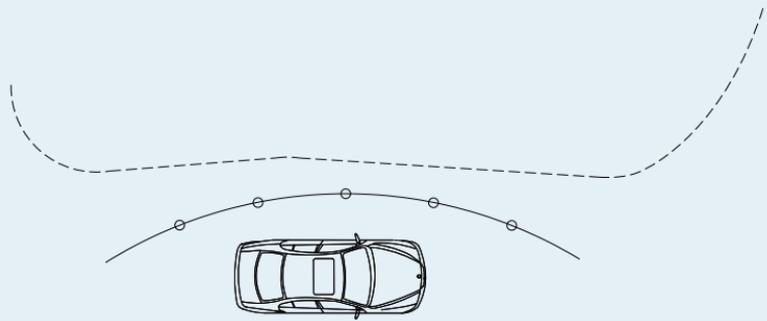
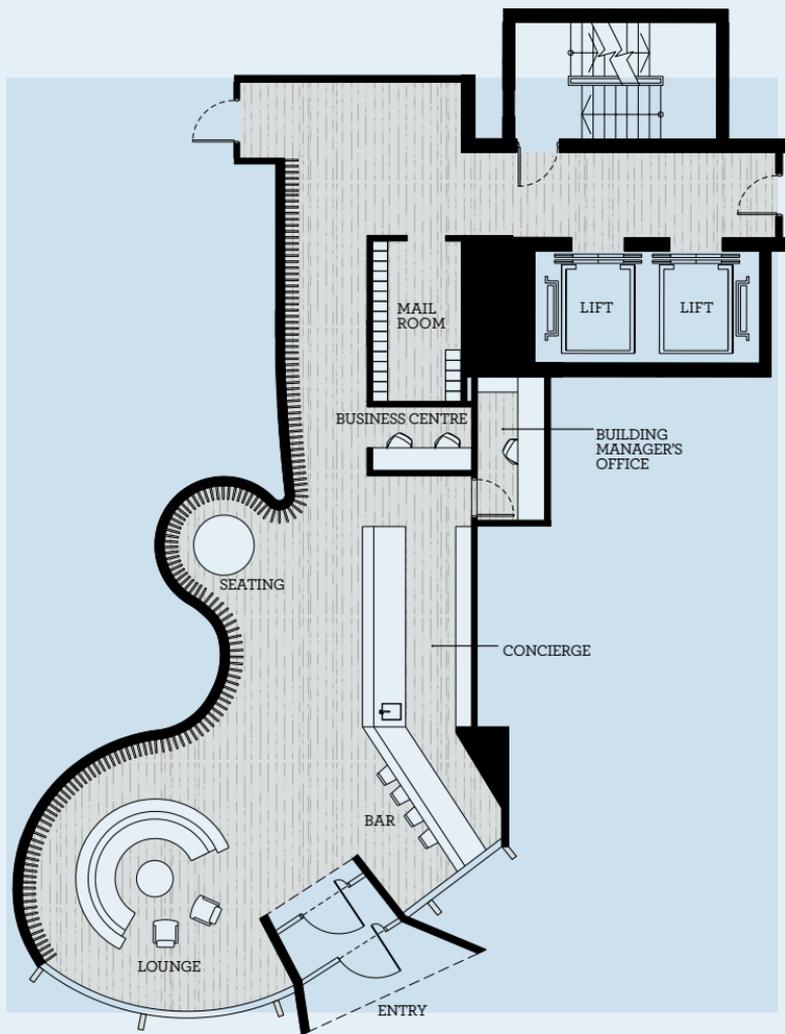
物业资产升值的意思是其售价或者价值的升高。比方说，在某年的第一季度某个区域的一间中等房子市值是\$510,550,而去年同期该房市值是\$405,550,资本增值是指这两个价值之间的差异。资本增值也常常被称作房价上涨。

产权证书 Certificate of Title

产权证书是一份证明土地所有权的文件。该文件写明了土地的地址，大小，物业文档号码还有当前所有权。也会显示该土地是否有任何地役权，抵押或其他第三方权益。产权证书的原始文件是由土地业权办公室保管，正式的副本是由土地主人持有，如果土地还有抵押的话，副本将会由抵押权人（比如银行）持有。每次物业转手，新东家的名字就会登记入产权证书。

公用区 Common areas

公用区是指建筑物内所有业主和居民都能使用的区域。这些区域通常包括门厅，楼梯和电梯，走廊和庭园，也可能有其他的设施，如常见的洗衣房，游泳池，健身房和屋顶。





公用墙壁 Common walls

住宅和公共区域之间的边界墙。

社区称号 Community title

这种称号在多建筑的大型公寓社区很常见，每个大楼有独立的业权单位名称，但共用庭园，道路，地下室，烧烤炉，健身房和游泳池等公共设施。社区会将用来维护这些区域的费用分摊到业权单位建筑，然后每个业权单位将会把这些费用分摊给每一位单独业主身上。

酬金 Consideration

在房产购买合同中，酬金是买家为了交换物业而支付的价格。

过户 Conveyance

这是一个将物业产权从开发商/销售中介转让到买家名下的一个过程。

冷却期 Cooling-off period

在新南威尔士，合同签署后的5个工作日内都属于标准的冷却期。

在维多利亚州冷却期是3个工作日。在这段期间，物业买家（非卖家）可以终止购买合同。若主动放弃冷却期，买家是可以更换合约的。这可能给了买家更多的谈判权利，但也意味着在签合约前一定要该注意的细节都谨慎考虑到。放弃冷却期必须有律师来安排。

定金 Deposit

住宅物业交易标准保证金为购买价格的10%。大多数开发商和销售代理要求买家缴纳保证金（通过支票或者银行转账）来作为签署合约的一部分。这个保证金通常都会由开发商/中介的信托账户保管。在大额交易中，保证金的数量往往是可以由谈判来决定的。

施工申请 Development application

施工申请是指向地方议会申请对某物业进行施工许可的过程,从外观和结构的改造,拆毁重建和其它特殊申请。每个地方议会所需要的申请要求和材料会不同。

交换合同 Exchange

当开发商/销售中介和买家互相交换签署好的合同时,双方就收到法律的制约且有义务完整交易。直到双方交换了合同,买家单方面出价或是销售中介接受一个价格,并不存在任何有约束力的协议。签署并交换协议时,按惯例是需要支付售价10%的定金。

租金收益率 Gross rental yield

物业的租金收益率是用来比较不同的投资收益。计算租金收益率的方法是,每年租金收入总数除以物业购买价格。

改良 Improvements

任何在土地上面的建筑物都是对物体的“改良”。

附属物 Inclusions

购买物业时包括在里面的物品。有些可能理所当然,但还是应该在合约中指出。一些常见的标准附属物有百叶窗,内置衣柜,窗帘,洗碗机,固定地板,灯具,油烟机和灶具。有时干衣机也是包含在里面,但很少会包括洗衣机。





投资回报率 Investment return

投资回报率是指在一段期间投资的价值改变的百分比。这个和计算资本增长的方法差不多。计算出投资回报率，有助于判断你的投资物业到底增长了多少价值和是否能持续增长。

物业管理费 Levies (strata fees)

物业费是业主必须支付给业主委员会的一笔费用，是用来管理和维护建筑和公共区域的。物业管理费通常是一个季度收一次，并放入管理和偿债基金。不同物业之间的物业费有时会有很大差别，这个常常取决于建筑的设备和状况。

比如说，电梯，健身房和游泳池是物业费支出的一部分。聘请门卫的费用是很贵的。高昂的物业费也可能意味着建筑维护存在问题。通常一个季度的物业费在\$400~\$800之间。有时候建筑需要大型工程，当物业费基金里面的余额不够支付这笔费用时，业主委员会会想业主收取一些特殊的物业费。

其它费用 Rates

市政收费或者排污费。

产权调查 Search (title)

这是一个检查/调查产权证书的过程，来确认开发商/销售商是否有权转让所有权。产权调查可以揭示业主的名字和其他的一些关于该物业的信息，比如是否有任何限制性契约，按揭抵押或者任何产权警告。



平均值 Mean value

物业平均价格是物业售价的平均值。计算方法是销售总价除以总销售量。物业的平均价格可能会因个别非常高或者非常低的销售而有倾斜，所以并不能总是正确的描述房子售价。

中间价格 Median price

中间价格是指一系列销售中处于当中位置的价格。换句话说，有一半销售会低于这个价格，另一半销售则高于这个价格。中间价格比平均价格更加透明的反应了物业销售的实际情况，因为平均价格会受个别售价特别高或者特别低的影响。中间价格数据采样常常是每三个月或者一整年一次。这些数据还可以进一步被细分为顶部和底部的四分之一数据，方便对这一部分销售数据进行分析。



中间数值Median price

中间数值显示了一半的物业价格较高，另一半的物业价格相对低。不要把中间数值和平均数值混淆在一起。有些数据组计算出来的中间数和平均值会有明显的不同。当个区域的物业售价分布都非常平均的话，这两个数值可能很接近，但是如果有些区域的数据差别很大的话，这两个数值就不会接近。

业主委员会

Owners Corporation

这个组织运行管理着物业的日常事务。所有楼层单位的主人都是成员，而且有权成为选举委员，最终被提选为一个执行委员，为大楼的管理做出决策。

生活服务设施Service facilities

生活服务设施是指包含水电，管道，沟渠和相关机械设备以及其它所需服务来维持大楼正常运行的一些区域。

交割日期（完工时间）Settlement period (completion time)

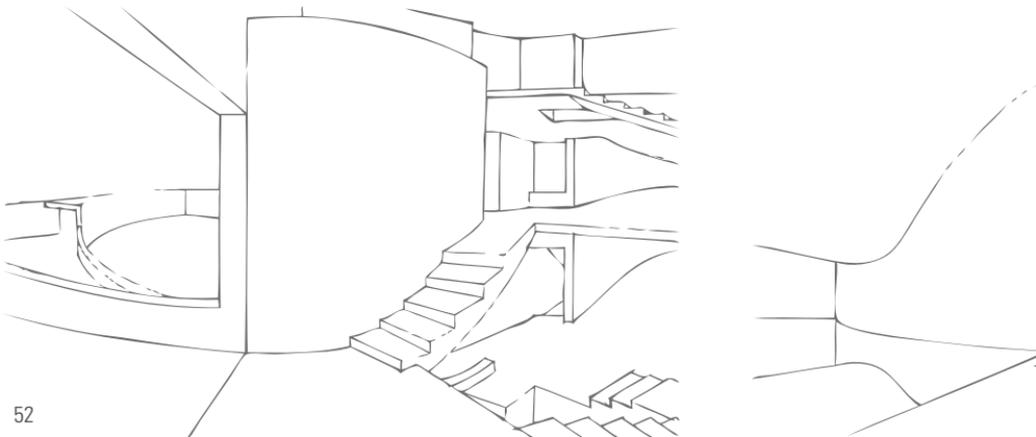
这个日期是指物业交易完成，新主人完全占有该物业的时间。

特殊条款Special conditions

添加到合约中的一些条款，其中有许多是非常普遍的，现在也被称作“标准的特殊条款”。

分层地契Strata title

墨尔本和悉尼的大多数公寓楼都是分层地契，简单的说就是土地和公寓楼都给分成立单个独立拥有且可以单独交易的小部分。当你购买一个分层地契的公寓，你拥有的空间是被墙，天花板和地板来限定的。



日落条款Sunset clause

日落条款是销售合同中的一部分，它能让开发商或建造商实现一定程度的预售，也给买家一个时间，在开发商未能按时完成项目时，有权合法的取消合同，并在开发商/建筑商未准时完工是拿回定金。完全了解清楚日落条款里面的条款很重要。

例如，日落条款可能导致合约在合同结算日之间被终止。在这种情况下，一些开发商可能会尝试在合同过期后以更高价格向你销售某些物业。

空置率Vacancy rate

空置率是指地产中介拥有空置的租赁物业除于中介所有的租赁物业总数。比方说，中介一共有100套可租赁物业，而里面有10套是空置着的，那么空置率就是10%。值得注意的是，空置率的计算并没有把物业类型考虑进去，所以一个小投资单位和拥有5个房间卧室的大型投资房的空置率是不一样的。尽管如此，空置率可以显示出一个区域是否具有较高的租赁需求，还是投资物业已经供过于求。



预购备忘录

- 1** 选择能满足您生活习惯要求的区域和物业，比如：
 - 是否靠近设施？
 - 是否有停车位？
 - 是否能对房间做任何修改？
 - 是否能选择家电设备？
 - 是否能使用室外区域？
- 2** 调查区域内类似物业的历史价格，确保物业的售价与市场价值一致
- 3** 调查开发商/建筑商/建筑师的资质，并查看他们曾经的项目
- 4** 安排参观展示厅，查看设计规划，了解物业完工后的装修标准。
- 5** 聘用专业过户律师查看合约，确保开发商告诉您的信息是准确的。向律师咨询所有有关的保险和保修，
- 6** 从设计布局图上检查您公寓的视野，距离公用区域和电梯的位置。
- 7** 仔细审核合同细节，尤其是：
 - 是否能替换饰面和配件？
 - 公寓完成前是否允许转手？
 - 完工日期，如果未按时完工，合约里是否有让你解除合约的条款？
 - 建筑商是否会修复完工后发现的缺陷？



预购备忘录



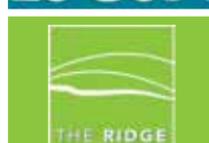
- 8** 在看房前准备一份检查清单，比如是否有足够的电源点，电话线，电视插座，煤气点和足够的冰箱空间
- 9** 确定所有购房合同里包括的设施都展示在展示房内（如烤箱，炉灶，洗碗机等。同时请确定这些设施的品牌和您所购买的是否相同）
- 10** 向开发商要求一份内饰装潢材料的样品。
- 11** 项目园林绿化费用是否包括在承建项目合同里？
- 12** 所购买的项目可配闭路电视？
- 13** 检查哪些服务设施将被连接（如天然气，水，电力等）
- 14** 咨询物业的费用，如物业管理费，污水处理费等



- 15** 确定印花税数额
- 16** 物业有什么保服务及措施?
- 17** 确认屋顶高度?
- 18** 请注意物业的空调设施（水冷/地热/分体式）的排风口以及主机的位置。如果是分体式，请确定建筑平面图上明确标出了内部机器的摆放位置。
- 19** 请确定物业的面积计量方式，确保销售人员提供的是使用面积，并没有把阳台面积包括在内
- 20** 向开发商索取一份按比例缩小的带有长度标注的平面图。请注意，许多非比例缩小的平面图会让您对空间的认知产生误判或错觉。

预购备忘录

- 21** 确认墙与地面的建筑结构，包括相对应的澳洲建筑标准及隔音级别
- 22** 确定玻璃结构和安装方式。如防紫外线膜，或双层玻璃？
- 23** 研究物业附近的环境
- 24** 确定物业是否有能源节省测量方式和它所达到的系数？
- 25** 以防项目过早完成，请您提前预备贷款或资金
- 26** 在交割前请雇佣独立建筑检定员，以确保建筑结构和所有合同中的项目以按照合同标准完成。
- 27** 请确认您的建筑完成时间及“日落条款”。
- 28** 确认开发商聘用的建筑商可靠吗？
- 29** 请确定所有的保险及保修条款都已到位。





帮助实现您的投资策略



作为地产行业的专家，360地产集团拥有非常自豪的销售记录，为客户提供专业及完美的物业指导服务。我们的目标是和每一位客户建立长期稳固的合作关系，以保证他们在投资组合项目上获得持续最大的利润增长。

360° 地产集团提供一个完全透明的销售过程，以保证每一位客户作为一名普通消费者都可以得到最完整及准确的购买讯息，从而做出最合适的投资选择。

我们是唯一一家可以提供从够买到移交和投资项目组合，租赁管理的集成式服务地产集团。

360° 地产集团在为每一位客户提供完整服务的同时，通过对复杂市场的理解、分析构建成为一个超越任何竞争对手的服务体系。

如果您需要更多详细资料，请浏览我们的网站。您可以获得本公司现有的优质开发项目及购买资料。

www.360propertygroup.com

免责声明: 本书信息由约翰-马尔及360° 地产集团修订出版, 仅供消费者参考。每一位消费者需根据具体物业购置情况而定, 请对本书内容自行核实。约翰及360° 地产集团对任何消费者因参考本书的内容而造成的任何损失概不负责, 亦不承担任何法律责任。