

西蒙·洛德

买方代理

全新升级版 3.0!
已更新，包含联邦政府的5%存款计划
和2026年联邦预算项目



逐步指南

购买房产

本指南将全面介绍在澳大利亚购买住宅物业的流程。

版本 3.0 2026 年 5 月

西蒙·洛德

买方代理

前言

欢迎

各位准购房者，您好。我叫西蒙·洛德，是一名买方经纪人（或买方顾问）。我持有房地产经纪人执照，专门为买方而非卖方服务。

我做什么

我的工作是帮助像您一样的潜在买家找到并购买合适的房产。无论您是首次购房还是第六次购房，无论您是购买自住房屋还是投资房产，如果您选择聘请买方经纪人，他们都能为您提供极大的帮助。

我为什么创作这本电子书

简而言之：简单易懂。这本电子书详细解释了购房流程，并充分考虑了各州和地区的差异、政府提供的各项举措、要求、补助金以及您可能享有的相关福利。

你的自信

我创建这个平台是为了增强您作为买家的信心。让您了解每个步骤的具体内容，以及后续步骤的预期结果。您需要有足够的信心才能向专业人士提出正确的问题，从而获得所需的答案，做出明智的购买决策。

我衷心希望您觉得这本电子书有用。

温暖的问候，

西蒙·洛德

simon@lordjonesba.com.au



会员编号 230667

维多利亚州许可证编号：094255L



西蒙·洛德

买方代理

全新升级版 3.0!
已更新, 包含联邦政府的5%存款计划
和2026年联邦预算项目

目录

前言

01 - 引言.....	第 01 页
02 通往成功的路线图.....	第 02 页
03 财务报表.....	第 03 页
04 属性.....	第 04 页
05 合同与法律.....	第 06 页
06 贷款审批.....	第 09 页
07 检查和印花税.....	第10页
08 和解.....	第12页
09 首次置业补助金 (FHOG)	第15页
10. 涉及的成本.....	第19页
11 土地税.....	第20页
12 联邦政府 5% 存款计划	第22页
13 住宅物业检查清单	第23页
14 您的买方经纪人.....	第25页

西蒙·洛德

买方代理

介绍

预期情况

在接下来的几页中，我将带您了解从确认您的借贷能力、房产搜索、检查、谈判、购买、签署销售合同到住宅物业结算的整个过程。

还有谁参与其中？

在此过程中，还需要并会遇到其他合格的专业人员，例如：
抵押贷款经纪人和贷款机构

- 财务规划师和顾问
- 房地产经纪人
- 传送带
- 律师
- 可能还需要其他法律专业人士。
- 建筑和害虫检查承包商
- 可能还需要其他专业承包商。

费用是多少？

购房时，成本无疑是首要考虑因素。这本电子书列出了您可能已经了解的所有显性成本，以及一些可能令您意想不到的隐性成本。此外，我还解释了您在交房后可能需要考虑的持续性费用。

其他福利

通过阅读和了解购买流程，您还将受益于以下几点：

清晰明了——摒弃术语、繁文缛节和混乱局面

- 无论身处何地，了解相关法规都能最大程度地降低风险。
- 了解整个过程，从而最大限度地减少压力
- 提高对陷阱的认识——避免陷阱，以及所涉及的隐性成本和持续成本。

接下来：通往成功的路线图

通往成功的道路看似曲折蜿蜒，但只要提前规划并做好准备，就能一路顺畅。过程中难免会遇到一些小挫折，但您聘请的专业人士定能确保您一路平安。



财务数据

提交财务文件

- 贷款方评估借款能力
- 确认是否符合首次置业补助金 (FHOG) 和相关福利的资格



合同与法律

报价或出价被接受

- 签署买卖合同
- 缴纳押金（具体要求因情况而异）
- 尽职调查进展
- 可能适用冷静期
- 聘请并指导产权转让律师
- 合同交换
- 买方现在需自行安排保险。



检查与印花税

房屋及虫害（或B&P）检查已完成

- 已缴纳印花税
- 其他任何合同条款均已得到解决和补救。

免责声明：这并非所需步骤的完整列表，而是一个简化的路线图。上述每个步骤将在本电子书的其余部分进行更详细的解释。

我想买一套房产



特性

确定你的需求和愿望

- 研究你喜欢的郊区
- 出席并检查房产
- 在拍卖会上出价或竞标
- 协商达成协议
- 了解销售方法



贷款审批

贷款方进行房产估值

- 贷款方确认最终批准
- 最终贷款文件已签发
- 双方的转让方均同意
- 拟定结算日期已确认



沉降

产权转让律师完成文书工作

- 贷款方完成文件签署
- 已转给卖方的资金余额
- 产权已在土地登记处登记。
- 买方进行最终检验
- 销售代理发放房产钥匙
- 办理水电煤气过户手续，搬进您的新房

我买了一处房产

西蒙·洛德

买方代理

通往成功的路线图

成功路线图：循序渐进

以下页面将更详细地解释上一页中提到的“成功路线图”步骤。这将帮助您更好地了解购买住宅物业过程中涉及的各种专业人士和流程。



财务数据

提交财务文件

作为潜在购房者，您可以自由选择任何一家抵押贷款经纪人或贷款机构（银行、信用社、房屋互助协会或其他）。无论您选择哪家机构，您都需要提供您的财务信息，例如收入、支出、其他贷款和还款情况，以便他们评估您是否有能力偿还抵押贷款。此时，您应该确认自己是否符合澳大利亚政府首次置业补助计划 (FHOG) 的申请资格。您的抵押贷款经纪人或贷款机构可以为您提供帮助，我在本电子书中也提供了相关链接。

经纪人/贷款机构的贷款预审批

我们会为您提供多种贷款方案，每种方案的特点和利率各不相同，供您选择。这项服务对买家免费。有条件的预审批通常有效期为3至6个月。但这并非贷款保证。最终审批结果将取决于购买价格和房产估值。

其他专业人士：您可能还需要财务顾问、会计师或其他金融服务专业人士的服务。现在是时候考虑您未来的需求了。

全面融资审批

找到心仪房产并出价被接受后（如果通过私人协议购买），即可获得完整的贷款审批。但是，对于任何采用这种销售方式的房产，都应在拍卖前获得完整的贷款审批。如果您是拍卖会上的最高出价者，合同将立即生效，且无任何附加条件。

接下来：现在您可以开始搜索房产了。



特性

房产搜索

精彩的部分来了，因为这处房产是为你准备的。无论你是否打算自住，它都必须符合你的需求、你的愿望，最重要的是——符合你的预算。

列出你了解且喜欢的郊区或区域。列出你喜欢/不喜欢的房产特征、需要/想要的房产特征、必备条件/绝对不能接受的条件。回顾你目前居住和过去居住过的地方。哪些方面做得好，哪些方面做得不好？你如何使用你现在的房产，以及你打算如何使用你的新房产。请参阅附件中的示例清单（第23页和第24页）。

无需着急。仔细考虑，并寻求建议。制定适合自己的每一步计划。

筛选房产

不妨走出去，去你喜欢的郊区和地区看看开放参观的房子。甚至可以看看超出和低于你目标价格范围的房子。你可能会从中获得一些未来装修的灵感，或者彻底改变你的购房方向。看看总没坏处，对吧？

一切都取决于氛围。

不要忽视“感觉”。你看的每一处房产都会给你一种“感觉”。这种感觉可能是好的、坏的、令人毛骨悚然的、怪异的、令人兴奋的，或者其他什么。相信你的感觉。这是你的直觉在告诉你一些事情。买房不是赛跑，你肯定不想以后后悔当初的冲动消费——这就是所谓的“买家懊悔”。无论你是买房自住还是投资，我们都绝对不希望这种情况发生。

在拍卖会上出价或竞标

一旦找到心仪的房产，就该与卖家（也称卖方）及其房地产经纪人进行谈判了。您可以提交报价（私下协商）或参加拍卖。如果您出价最高或报价最优，就很有可能成为下一任房主。

卖家接受买家的第一次报价是非常罕见的。通常至少需要经过几次来回谈判。这时，买方经纪人就能发挥作用了。

协商达成协议

如果您对房产及目前提供的信息感到满意，您可以向卖方提交报价。当然，报价可能会被接受，也可能不会。

西蒙·洛德

买方代理

通往成功的路线图

特性

了解销售方法

在澳大利亚，住宅物业的销售方式主要有两种：

私下协议

该房产以固定要价或价格指导价（范围）挂牌出售。

买家可以随时出价，出价通常低于、等于或高于要价。

卖方可以在接受报价前与多个意向买家进行协商。

拍卖

该房产将在预定的日期和时间举行的公开拍卖会上出售。

竞价实时进行，出价最高者（高于底价）获胜。

拍卖过程中不进行任何谈判——必须当场出价。

如果出价最高者低于“保留价”或最低成交价，则有机会在拍卖结束后与卖方私下会面，尝试达成各方都能接受的成交价格。如果未能达成协议，则该房产“流拍”，拍卖结束。

务必注意，如果您选择通过拍卖方式购买房产，您必须事先获得贷款预批，并在拍卖当天支付所需的定金。销售合同为无条件合同，没有冷静期。

请参阅合同和法律条款——“定金和冷静期”（第7页和第8页）。





合同与法律

您的报价或出价已被接受——干得好！

一旦您的出价被接受，或者您在拍卖中出价最高，您将被要求签署销售合同。此时，您需要支付定金，签署销售合同即启动适用的冷静期。澳大利亚各州和领地的定金要求和冷静期均有所不同。请参阅第7页和第8页。

签署买卖合同

在签署买卖合同之前，作为潜在买家，您应该进行尽职调查，并索取有关您感兴趣的房产的更多信息。这样可以确保您了解房产的所有事实，避免出现任何意外情况。

买卖合同（私下协议）中可以附加一些条件，允许买方在条件满足之前撤回合同，无论是否需要支付违约金。最常见的附加条件是房屋结构和虫害检查。我始终建议我的所有客户都这样做。

尽职调查

房地产尽职调查是指买方（或投资者）在最终确定购买房产之前进行的全面调查和分析。其目的是确认该房产是一项稳健的投资，并发现任何可能影响其价值或用途的法律、结构、财务或规划问题。在不同的州和地区，此类信息的名称可能有所不同，而且可能需要支付少量定金才能获得。请参阅第7页。

例如，在维多利亚州，此类信息被称为“第32条声明”或“卖方声明”，通常附在买卖合同中。您可以向销售代理人索取。“第32条声明”指的是1962年《土地买卖法》中有关“影响待售土地的事项声明”的条款。

这份文件内容详尽，包括水费和市政费账单副本、产权调查报告、产权平面图、测量图、业主委员会（分契式物业）信息、规划部门和/或政府机构的认证和批准（如有）、房产清缴证明（土地税）以及其他与该房产相关的任何文件。所有相关信息必须由卖方披露。

下一页的表格列出了该文档的不同名称。

西蒙·洛德

买方代理

通往成功的路线图



合同与法律

下表列出了各州和地区的主要文件名称。

地点	预付定金/意向表达	关键文件
昆士兰州	HD 常见于报价中，但不用于披露	昆士兰州信息披露声明
新南威尔士州	高清并非法律强制要求。代理人可能会提出要求。	买卖合同（第 10.7 条证明）
行为	无存款要求	合同 + 皇冠租赁条款
维多利亚州	高清并非法律强制要求。代理人可能会提出要求。	第32节 供应商声明
那	高清并非法律强制要求。代理人可能会提出要求。	标准合同（无正式披露）
在	高清并非法律强制要求。很少有人会问这个问题。	表格 1 供应商声明
的	书面报价中通常会采用定金支付方式。	要约与承诺（O&A）合同
NT	HD 常见于报价中，但不用于披露	标准合同

存款和冷静期

通常情况下，签订房屋买卖合同时需要支付房价的5%至10%作为定金。这笔定金由卖方的房地产经纪人或法律代表存入信托账户，直至房屋交割完成。交割完成后，定金将与其他所有交割款项一同转入卖方账户。卖方经纪人的佣金将从定金中扣除。有时，定金金额可以协商，甚至可以安排分期支付。

一旦签署买卖合同，适用的冷静期即开始计算。冷静期是指合同签署后，买方可以撤销合同的期限。冷静期仅适用于私下协议买卖。对于拍卖房产，由于合同是无条件的（无需满足任何条件即可完成交割），因此没有冷静期。此外，在维多利亚州，如果在拍卖日期前三（3）个工作日内购买房产，也没有冷静期；其他地区的冷静期则为 2 至 5 个工作日不等。请参阅第 8 页。

注意: 在某些情况下，在冷静期内提款需缴纳少量罚款。冷静期和相关规定因州和领地而异。若超出冷静期，则可能没收全部定金。在新南威尔士州，买方可通过其律师/过户律师出具的66W证明豁免冷静期。

押金可以以哪些形式支付？

订金可以由买方以现金（汇款）、个人支票、银行支票、从其他投资中转移的股权支付，也可以由担保人*支付，甚至可以以存款债券（保险公司或经纪人用来代替现金存款的保险）的形式支付。

*房地产担保人是指（通常是买方的近亲）依法同意在主借款人无法履行抵押贷款义务时承担偿还房屋贷款责任的人。



合同与法律

保证金和冷静期

地点	冷静期 (仅限私下洽谈)	订金 必需的	拍卖规则	撤回的处罚
昆士兰州	5个工作日	5-10%	无需冷却	0.25% 购买价格
新南威尔士州	5个工作日	10%	无需冷却	0.25% 购买价格
行为	5个工作日	10%	无需冷却	0.25% 购买价格
维多利亚州	3个工作日	10%	无需冷却	0.20% 购买价格
那	可选 (无法定期限)	10%	无需冷却	无处罚 随时
在	2个工作日	10%	无需冷却	全额退款 (如果在规定时间内)
的	无 (除非另有协商)	10%	无需冷却	无处罚 随时
NT	4个工作日	10%	无需冷却	全额退款 (如果在规定时间内)

聘请并指导产权转让律师

一旦您签署了买卖合同并指定了您的产权转让律师，卖方将签署合同并将其发送给他们的产权转让律师以进行执行。合同执行的标志是，卖方的产权转让律师通知买方的产权转让律师，双方已就指定房产签订了买卖合同。

产权转让律师*的职责是全面审查买卖合同，以确保其客户能够本着诚信原则订立合同。他们可能会指出合同中任何需要修改的地方，并直接与其他方的产权转让律师协商这些修改，并在确认后告知您（他们的客户）。

“产权转让律师”一词通常指在交割前审查买卖合同的法律专业人士。其他合格的法律从业人员，例如律师、事务律师、大律师等，也可以代替产权转让律师。在西澳大利亚等一些地区，交割过程中会聘请“交割代理人”。

西蒙·洛德

买方代理

通往成功的路线图

合同与法律

买方自行安排保险。

一旦买卖合同正式生效（所有各方签字），买方必须为该房产购买房屋及财产保险。此时，卖方的保险仍然有效，买方的保险仅用于在交割前发生任何意外情况时保障自身权益。

贷款审批

正式贷款审批和房产估值

您选择的贷款机构（银行、信用社、房屋互助协会或其他机构）会对选定的房产进行估值，以确保您拟申请的贷款金额与该房产的价值相符。他们的主要目的是确保房产的价值至少与贷款金额相符。

- 估值偏低可能需要与贷款机构重新协商，或者增加首付。大多数情况下，估值应该能够满足贷款方的要求。
- 最终批准的贷款文件将发布供审核和接受（签署）。
- 结算日期已确定并确认。

令人惊讶的是，各州和地区的贷款预审批和最终审批时间都非常相似。下表解释了各个时间范围。

审批阶段	大体时间	细节
预先批准	1-5个工作日 (平均而言)	根据您的财务状况，贷款将获得有条件批准。部分贷款机构提供当日或即时预审批（自动审批），但人工评估则需要更长时间。
最终批准	5-15个工作日 (平均而言)	签订买卖合同后，将进行房产估价。所需时间可能因房产的复杂程度、估价延误或文件缺失等因素而有所不同。



检查与印花税

房屋及虫害检查

房屋及害虫 (B&P) 检查可以作为私人协议下的销售合同条件，但不能作为拍卖条件。

买方直接聘请专业合格的承包商对建筑物结构进行检查，以确定房产的整体状况，以及卖方在交割前是否需要处理任何事项。

如果在房屋买卖检查中发现问题，这未必是坏事，具体取决于问题的严重程度和类型。一些小问题可能需要卖方在交割前解决，并可能成为合同的附加条款。而一些较为严重的问题则可能允许买方重新协商购买价格，并考虑解决这些问题所需的费用。在极端情况下，买方甚至可以无条件解除买卖合同并取回所有已支付的定金。

- 一旦房屋检验和验收完成并被验收合格，买卖合同即被视为“无条件合同”。这意味着合同可以继续履行，无需任何一方满足任何其他特殊条件。

缴纳印花税

印花税是所有住宅物业交易中，买方或卖方需向相关州政府缴纳的税款，用于合法地将物业所有权从卖方转移给买方。各州和领地的印花税税率不同，计算方法也不同。相关链接请参见第11页。

澳大利亚各州和领地政府都根据联邦政府的“首次置业补助 (FHOG) 计划”的各自版本，为首次购房者提供印花税优惠、减免或豁免。

下一页的表格将引导您前往印花税计算器。

西蒙·洛德

买方代理

通往成功的路线图



检查与印花税

印花税计算器

截至本电子书修订之时（2026年5月），以下各州和领地印花税计算器可用：

地点	印花税何时缴纳？	印花税计算器
昆士兰州	和解时	https://qro.qld.gov.au/duties/transfer-duty/calculate/transfer-duty-estimator/
新南威尔士州	和解时	https://www.revenue.nsw.gov.au/taxes-duties-levies-royalties/transfer-duty
行为	延期付款（稍后支付）	https://www.revenue.act.gov.au/self-assessment-tools-and-forms/calculators/conveyance-duty-calculator
维多利亚州	结算后30天	https://www.sro.vic.gov.au/calculators/land-transfer-calculator
那	和解时	https://www.tro.tas.gov.au/Calculator/Duty
在	和解时	https://www.sa.gov.au/topics/housing/planning-and-property/property-transfer-fee-calculator
的	和解时	https://www.wa.gov.au/service/financial-management/taxation-and-duty/calculate-your-transfer-duty
NT	和解时	https://nt.gov.au/property/buying-and-selling-a-home/settle-the-sale/stamp-duty-buying-or-selling-a-home/conveyance-calculator

其他条件或特殊条款

在澳大利亚购买住宅物业时，除了房屋检查（B&P检查）之外，可能还会包含其他条款或“特殊条款”以保护买方的利益。这些条款也必须在交割前得到满足。例如：

- 财务审批
- 出售买方现有房产
- 律师或法律审查
- 市议会或分区规划部门的批准
- 法人团体披露或批准
- 租赁或空置房屋
- 须符合尽职调查要求
- 存款条件/分期付款等
- 包含项和/或维修
- 外国投资审查委员会（FIRB）



沉降

和解过程

- 产权转让律师和贷款机构（代表双方）完成文件工作，以确保所有各方都了解即将进行的房产交易。
- 剩余资金（购买价格减去迄今为止支付的定金）转给供应商或卖方。
- 房产所有权转移需在相关土地登记处或产权登记处进行登记。
- 下一页的表格列出了澳大利亚境内的所有土地产权办公室。

最终检验

房产买方或其代表进行最终验房，以确保房产状况良好且无损坏。买方还可以确认所有相关设备（热水系统、电壁炉或燃气壁炉、空调系统等）运行正常。买方还可以确认所有包含物品（或动产），例如窗帘、固定装置和配件，均已按照销售合同的规定交付。某些特定物品可能在销售合同中列为特殊条件或条款，例如“泳池设备”、“水疗池”、“花园家具”、“披萨烤炉”等，这些物品也必须留在房产内。

电子结算流程 - PEXA

大部分房产交割都是通过PEXA（澳大利亚房产交易平台）以电子方式处理的，PEXA是一个电子交割网络（ELN）。PEXA负责转移交割款项、关税、税款以及任何其他支出，包括与相关土地登记处进行交易。

<https://www.pexa.com.au>

并非所有州和领地都完全使用PEXA系统。塔斯马尼亚州和北领地采用人工提交和PEXA电子提交相结合的方式。其他所有州和澳大利亚首都领地均将PEXA作为标准做法。

西蒙·洛德

买方代理

通往成功的路线图



沉降

州和领地土地所有权办公室

昆士兰州	昆士兰州	那	塔斯马尼亚岛
新南威尔士州	新南威尔士州土地登记服务处	在	南非土地服务公司
行为	ACT土地所有权	的	乡村街
维多利亚州	维多利亚州土地利用	NT	北领地土地所有权办公室

定居后

完成交割并成为房产新业主后，您可以安排与卖方代理人见面领取钥匙并办理最终交接手续。除了钥匙之外，可能还需要领取其他物品，或者需要了解一些细节，例如：

车库遥控器/钥匙扣

- 门禁钥匙/门禁卡/遥控器——尤其适用于分契式物业/业主委员会等公共区域。
- 安防系统遥控器/钥匙扣
- 安全系统操作详情和访问代码
- 设置安全系统/闭路电视监控或手机应用程序
- 操作手册、遥控器和控制器，适用于内部和外部设备，例如：
- 空调系统
 - 加热器
 - 烧烤
 - 保险箱或其他安全存储
 - 烤箱
 - 灶台
 - 咖啡机
 - 冰箱/冰柜
 - 所有电器均随房产出售

此外，建议您确认之前曾为上述任何电器提供维修服务或为您的新房进行过一般维修的商家的联系方式。这些信息可以轻松添加到卖方提供的任何交房资料包中。



沉降

公用事业

搬入新居前，请务必更新公共事业服务的客户信息：

电
气体
水

将您的邮件暂时转发到您的新地址，以便您通知所有人。

NBN（国家宽带网络）——确保NBN设备留在房产内

您首选的互联网服务提供商

- 任何外部安全监控/报警响应公司
- 还有其他与您的新房产相关的事情，您想到或注意到的吗？

恭喜！

你做到了！

完成这一步骤后，您就正式成为房产所有者了。无论它最终成为您温馨的家还是明智的投资，拥有住宅房产都是一项意义非凡的成就，也是迈向长期财务和个人发展的重要一步。祝愿您在开启这段激动人心的新篇章时，一切顺利，心满意足。

附加信息

以下页面概述了有关以下内容的一些补充信息：

首次购房者/业主补助金

澳大利亚政府的首次置业补助金 (FHOG) 和福利计划以及各州和领地之间的差异。

购买房产时需要考虑的成本

费用明细，包括一些您可能没有考虑到或不了解的隐性费用。

西蒙·洛德

买方代理

首次置业补助金 (FHOG)

注意：政府补助、印花税优惠、房产价格上限和土地税起征点会定期变动，且各州和领地之间有所不同。本指南中的数据仅供参考，签署合同前，请务必向相关州税务局、抵押贷款经纪人、产权转让律师、法律顾问或会计师核实。

首次置业补助金 (FHOG)

在澳大利亚，首次置业补助金 (FHOG) 计划为符合条件的首次购房者提供一次性现金补助，以帮助他们购买首套住房。各州和领地分别负责管理FHOG计划，并可能提供各种额外的优惠和福利。大多数情况下，购房者需要在交割后的前12个月内，在用FHOG购买的房产中居住6至12个月。如果未能遵守此规定，可能需要偿还FHOG款项。澳大利亚国防军现役军人可能可以豁免此项要求。

参考链接：<https://treasury.gov.au/policy-topics/housing/home-ownership-support>

昆士兰州首次置业者补助金 (FHOG)

针对新建房屋（包括土地在内，最高可达75万澳元 (AUD \$)）的3万澳元 (AUD \$) 补助金将延长至2026年6月30日。2026年6月20日之后，补助金将恢复至1.5万澳元 (AUD \$)。

2023年11月20日之前签订的合同可获得15000澳元 (AUD \$) 的补助。

2025年6月30日之后，业主自建房屋可获得15,000澳元 (AUD \$) 补贴。

印花税优惠：

所有新建房产均无需缴纳印花税（不设价格上限）。

空地可享受最高35万澳元 (AUD \$) 的100% 全额优惠，最高50万澳元 (AUD \$) 的优惠则按比例递增。

现有房屋价值不超过70万澳元 (AUD \$)，可享受100% 全额优惠。

对售价在700,001澳元 (AUD \$) 至800,000澳元 (AUD \$) 之间的现有房屋给予部分优惠。

一般而言，售价超过80万澳元 (AUD \$) 的房屋均需缴纳房产过户税。

来源：<https://qro.qld.gov.au/duties/transfer-duty/concessions/homes/concessions-and-grants/>

新南威尔士州首次置业者（新建房屋）补助金 (FHOG)

新建房屋、联排别墅、公寓、单元房或类似房产可获得1万澳元 (AUD \$) 的补助金（总建造费用最高可达60万澳元 (AUD \$)，房屋及土地套餐最高可达75万澳元 (AUD \$)）。购买前已进行过大规模翻新且翻新费用不超过60万澳元 (AUD \$) 的房屋也可能符合首次置业补助金 (FHOG) 的申请资格。

FHOG不适用于已建成的房屋。

来源：

<https://www.revenue.nsw.gov.au/grants-schemes/first-home-buyer/first-home-owner-new-homes-grant>

首次购房者援助计划

印花税优惠：

购买新建或现有房屋，最高可享100% 优惠，最高优惠额度为80万澳元 (AUD \$)。

对于售价超过80万澳元 (AUD \$) 但低于100万澳元 (AUD \$) 的新建或现有房屋，可享受部分优惠。

空置住宅用地最高可享100% 优惠，最高优惠额度为35万澳元 (AUD \$)。

对售价超过35万澳元 (AUD \$) 但低于45万澳元 (AUD \$) 的空置住宅用地给予部分优惠

来源：<https://www.revenue.nsw.gov.au/grants-schemes/first-home-buyer/assistance-scheme>

首次置业补助金 (FHOG)

澳大利亚首都领地购房者优惠计划 (HBCS)

这项政策取代了之前的 7,000 澳元 (AUD \$)、10,000 澳元 (AUD \$) 和 12,500 澳元 (AUD \$) 首次购房者补助金 (FHOG)，适用于 2019 年 7 月 1 日及之后购买交易的房产。

所有新建住宅、现有住宅和空置住宅用地均符合该计划的资格。

印花税优惠:

从 2025 年 7 月 1 日起，售价低于 102 万澳元 (AUD \$) 的房屋可享受 100% 的全额优惠。

房价在 1,020,000 澳元 (AUD \$) 至 1,455,000 澳元 (AUD \$) 之间的房屋可享受部分优惠。

对于价值超过 1,455,000 澳元 (AUD \$) 的房产，按每 100 澳元 (AUD \$) 4.54 澳元 (AUD \$) 的固定税率征收税款，税基为应税总价值，并扣除 35,238 澳元 (AUD \$) 的调整额。此项税率需根据收入情况进行评估。

购买空地用于建造新房也可享受优惠和豁免。

来源: <https://www.revenue.act.gov.au/home-buyer-assistance/home-buyer-concession-scheme>

维多利亚州首次置业者补助金 (FHOG)

10,000 澳元 (AUD \$) 的补助金延长至 2026 年 6 月 30 日，用于新建项目（总建设成本最高可达 750,000 澳元 (AUD \$)）。

如果房屋在购买前进行了大规模翻新，也可能符合首次置业补贴 (FHOG) 的条件。

来源: <https://www.sro.vic.gov.au/buying-property/first-home-owner-grant>

印花税优惠:

售价低于 60 万澳元 (AUD \$) 的房屋可享受 100% 的全额优惠。

对于首次购房价格在 600,001 澳元 (AUD \$) 至 750,000 澳元 (AUD \$) 之间的房屋，应缴纳应税价值部分。

购买空地用于建造新房也可享受优惠和豁免。

来源: <https://www.sro.vic.gov.au/first-home-owner/exemption-concession-reduction>

塔斯马尼亚州首次置业者补助金 (FHOG)

对于在 2021 年 4 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日期间或 2025 年 7 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日期间开始的新建住宅交易，最高可获得 30,000 澳元 (AUD \$) 的补助。

来源: <https://www.sro.tas.gov.au/Documents/first-home-owner-grant-guideline.pdf>

印花税优惠:

首次购房者税减免

购买现有房屋的买家可享受 100% 的印花税减免，具体减免额度取决于交易日期：

2024 年 2 月 18 日至 2026 年 6 月 30 日期间，购买价值 75 万澳元 (AUD \$) 或以下的房产。

2022 年 1 月 1 日至 2024 年 2 月 17 日期间，购买价值 60 万澳元 (AUD \$) 或以下的房产。

2021 年 3 月 16 日至 2021 年 12 月 31 日期间，购买价值 50 万澳元 (AUD \$) 或以下的房产。

2018 年 2 月 7 日至 2021 年 3 月 15 日期间，购买价值 40 万澳元 (AUD \$) 或以下的房产。

目前尚不清楚购买空地是否有任何优惠或豁免。

来源:

<https://www.sro.tas.gov.au/property-transfer-duties/concessions-exemptions/first-home-buyers-of-established-homes-duty-relief>

西蒙·洛德

买方代理

首次置业补助金 (FHOG)

南澳大利亚首次置业补助金 (FHOG)

购买或建造新房、期房公寓、大幅翻新房屋、新建房屋的综合建筑合同或业主自建房屋，均可获得最高 15,000 澳元 (AUD \$) 的补助。对于 2024 年 6 月 6 日或之后签订的合同，房产市场价值不受限制。

首次置业补贴不适用于购买空地。但如果您选择在空地上建造新房，您仍然可能有资格获得首次置业补贴。

来源: <https://www.revenuesa.sa.gov.au/FirstHomeOwnerGrant>

印花税优惠:

2023 年 6 月 15 日或之后签订的合同，所有新建住宅、期房公寓和空地均可享受 100% 全额优惠，不限价格。

如果买家被认定为外国业主，则需按其房产中所占份额加收 7% 的附加费。该附加费不享受印花税减免。

来源: <https://www.revenuesa.sa.gov.au/stampduty/first-home-buyer-relief/relief-available>

西澳大利亚州首次置业补助金 (FHOG)

在北纬 26 度以南，购买或建造价值不超过 75 万澳元 (AUD \$) 的新住宅，可获得 1 万澳元 (AUD \$) 的补助；在北纬 26 度以北，购买或建造价值不超过 100 万澳元 (AUD \$) 的新住宅，可获得 1 万澳元 (AUD \$) 的补助。现有住宅不适用此项补助。

注：珀斯中央商务区 and 郊区位于北纬 26 度以南。

资料来源: <https://www.wa.gov.au/organisation/department-of-finance/fhog> <https://www.firsthomeownersgrant.net.au>

印花税优惠:

截至 2026 年 5 月 7 日，购买价值不超过 60 万澳元 (AUD \$) 的新房或现有房屋可享受 100% 的全额优惠。

房价在 360,001 澳元 (AUD \$) 至 725,000 澳元 (AUD \$) 之间的房屋，应税价值为 11,115 澳元 (AUD \$)，超过 360,000 澳元 (AUD \$) 的部分，每 100 澳元 (AUD \$) 加收 4.75 澳元 (AUD \$)。

售价超过 725,001 澳元 (AUD \$) 的房屋应税价值为 28,453 澳元 (AUD \$)，超过 725,000 澳元 (AUD \$) 的每 100 澳元 (AUD \$) 加收 5.15 澳元 (AUD \$)。

期房销售可享受 100% 的关税优惠，价值不超过 80 万澳元 (AUD \$) 的房产可享受此优惠，价值不超过 90 万澳元 (AUD \$) 的房产可享受 50% 的关税优惠。

如果购买的是期房，价值不超过 80 万澳元 (AUD \$) 的房产可享受 75% 的印花税减免，价值超过 90 万澳元 (AUD \$) 的房产则可享受 37.5% 的印花税减免。作为首次购房者，您可能有资格享受上述任何一项政府优惠政策。

来源: <https://www.wa.gov.au/service/financial-management/taxation-and-duty/apply-the-plan-duty-concession>

西蒙·洛德

买方代理

首次置业补助金 (FHOG)

北领地首次置业补助金 (FHOG)

新建住宅:

购买或建造新住宅可获得最高 5 万澳元 (AUD \$) 的补助。

FreshStart 新房补助金为 30,000 澳元 (AUD \$) (取代了 10,000 澳元 (AUD \$) 的 FHOG)。

50,000 澳元 (AUD \$) 的本土领土补助金 (取代 10,000 澳元 (AUD \$) 的 FHOG)。

适用于自建房和期房购买。购买价格无上限。

首次置业补贴 (FHOG) 10,000 澳元 (AUD \$) 可用于购买现有房屋, 该补贴期限延长至 2027 年 9 月 30 日。

已建成住宅:

对于在 2024 年 10 月 1 日至 2025 年 9 月 30 日期间签订合同的首次购房者, 购买现有房屋仍可获得 10,000 澳元 (AUD \$) 的 HomeGrown Territory 补助金。

来源: <https://nt.gov.au/property/home-owner-assistance>

印花税优惠:

北领地不提供首次置业者印花税的普遍豁免或优惠。此前的首次置业者折扣计划已于 2021 年 6 月 30 日结束。这与新南威尔士州、维多利亚州和昆士兰州等为首次置业者提供大幅印花税减免的州存在显著差异。北领地的印花税按房产价值的百分比计算, 税率在 4.95% 至 5.95% 之间。

低首付房屋贷款:

HomeBuild Access 为新建房屋或空地提供这些服务:

两居室及以下的房产售价最高为 475,000 澳元 (AUD \$), 三居室及以上的房产售价最高为 550,000 澳元 (AUD \$)。

作为首次购房者, 您可能有资格享受上述任何一项政府福利。

来源: <https://nt.gov.au/property/home-owner-assistance/low-deposit-home-loans>

其他有用的政府购房资源

澳大利亚政府首次购房者页面	https://firsthomebuyers.gov.au/
澳大利亚住房页面	https://www.housingaustralia.gov.au/
首次购房者补助金一般信息	https://www.firsthome.gov.au/



Australian Government



Government of South Australia

西蒙·洛德

买方代理

涉及的成本

作为潜在买家，了解购房相关的各项费用至关重要。每个人的情况都不同，预算、需求、愿望和整体情况也各不相同。即使您获批60万澳元（AUD \$）的贷款，也不意味着您可以直接购买标价60万澳元（AUD \$）的房产。您需要了解全部费用，包括购房流程的各个环节（正如我在之前的“成功路线图”中所述）。

无论我的客户是单身人士、情侣、家庭还是团体，我都会将他们视为独立的客户，并充分考虑他们所有相关信息。我会为客户提供“房产购买计算器”，其中列出了他们在制定预算时应该考虑的各项费用。

我的房产购买计算器中包含以下内容：

- 房产购买价格——这要么是针对特定房产以计算总成本的价格，要么是根据总成本与借贷能力和首付金额计算得出的结果）。
- 客户需支付定金——通常为最低金额。首次购房者可享受优惠。
- 首次置业者补助金 - 如果符合条件
- 印花税优惠——如符合条件
- 产权转让和法律费用
- 应缴印花税（如适用，无论是否享受优惠）
- 房屋及虫害（B&P）检查
- 抵押贷款登记费——可能收取，也可能不收取，具体取决于澳大利亚境内的地点。
- 过户费——可能需要也可能不需要，取决于您是否已有抵押贷款。
- 贷款申请费——部分贷款机构可能会收取此项费用。请咨询您的贷款经纪人。
- 贷款机构抵押贷款保险（LMI）——如果贷款金额超过房产购买价格的80%，则可能需要向贷款机构支付LMI。首次购房者可能享有优惠或豁免。在某些情况下，贷款机构允许将LMI费用计入贷款总额。
- 避免LMI的最大借款额 - 基本80%计算，以确定何时应用LMI。
- 经纪人/代理费——这是买方代理服务的费用。
- 土地税——这不是购买土地时需要缴纳的税款，而是每年定期缴纳的土地税。通常情况下，主要居住地或主要生产用地无需缴纳土地税，但投资性房产、空地和商业地产则需要缴纳。

作为买方代理，我非常灵活，会根据每位客户的个性化需求提供相应的价格。

- 您的抵押贷款经纪人将确认上述哪些费用适用于您，以及在完成贷款文件之前实际产生的费用。

购买房产期间及之后可能产生的其他费用

房屋及财产保险	投资房东保险
市政税费（季度）	物业的维护/维修费用
物业管理费/业主委员会费用（季度）	房贷还款——要定期关注利率。您或许可以争取到更优惠的利率。
土地税（各州/领地之间差异很大）	未来抵押贷款再融资成本

西蒙·洛德

买方代理

土地税

注意：政府补助、印花税优惠、房产价格上限和土地税起征点会定期变动，且各州和领地之间有所不同。本指南中的数据仅供参考，签署合同前，请务必向相关州税务局、抵押贷款经纪人、产权转让律师、法律顾问或会计师核实。

什么是土地税？

在澳大利亚，土地税并非在购买房产时缴纳的税款。它是一种经常性税款，按土地的未改良价值（不含任何建筑物或改良设施）征收（基准指数）。

一般来说，土地税不适用于主要居住地（PPOR）或用于初级生产（农业/作物）的土地，仅适用于空地、投资性房产和商业地产。在交割时，如果买方已为卖方缴纳了当年的土地税，则可能需要进行金额调整，即买方需向卖方偿还已缴纳的土地税（按比例偿还）。

根据估价总署的评估，各州和领地对这项土地税的征收方式各不相同。

计算土地税

各州和领地（如适用）都设立了“门槛”或限额，用于确定土地税的适用范围。各州或领地的税务局可以协助您计算应缴土地税。您的会计师也具备相关资质，可以为您提供建议。以下列出了各州和领地使用的土地税计算方法。这绝非易事。不过，值得庆幸的是，投资性房产的土地税可以抵扣税款。

昆士兰州

门槛：房产价值不超过599,999澳元（AUD \$）无需缴纳土地税。计算日期为每年6月30日。

600,000 澳元（AUD \$）至 999,999 澳元（AUD \$）= 500 澳元（AUD \$），超过 600,000 澳元（AUD \$）的每一澳元（AUD \$）加收 1 美分。

1,000,000 澳元（AUD \$）至 2,999,999 澳元（AUD \$）= 4,500 澳元（AUD \$），超过 1,000,000 澳元（AUD \$）的每一澳元（AUD \$）加收 1.65 美分。

3,000,000 澳元（AUD \$）至 4,999,999 澳元（AUD \$）= 37,500 澳元（AUD \$），超过 3,000,000 澳元（AUD \$）的每一澳元（AUD \$）加收 1.25 美分。

5,000,000 澳元（AUD \$）至 9,999,999 澳元（AUD \$）= 62,500 澳元（AUD \$），超过 5,000,000 澳元（AUD \$）的每一澳元（AUD \$）加收 1.75 美分。

1000万澳元（AUD \$）及以上 = 15万澳元（AUD \$），超过1000万澳元（AUD \$）的每一澳元（AUD \$）加收2.25美分。

来源：<https://qro.qld.gov.au/land-tax/calculate/individual>

新南威尔士州

一般门槛：最高可达 1,075,000 澳元（AUD \$）。计算日期为上一年 12 月 31 日。

应缴土地税为 100 澳元（AUD \$），加上超过 1,075,000 澳元（AUD \$）土地价值部分的 1.6%，最高不超过溢价门槛。

保费门槛：6,571,000 澳元（AUD \$）。

应缴土地税为 88,036 澳元（AUD \$），另加超过 6,571,000 澳元（AUD \$）土地价值部分的 2%。

来源：<https://www.revenue.nsw.gov.au/taxes-duties-levies-royalties/land-tax>

澳大利亚首都领地

阈值：在 ACT 中，阈值被称为 AUV（未改进值的平均值）。

0 澳元（AUD \$）至 150,000 澳元（AUD \$）= 房产 AUV 的 0.54%。

150,000 澳元（AUD \$）至 275,000 澳元（AUD \$）= 810 澳元（AUD \$）加上房产 AUV 超过 150,000 澳元（AUD \$）部分的 0.64%。

275,001 澳元（AUD \$）至 1,000,000 澳元（AUD \$）= 1,610 澳元（AUD \$）加上房产 AUV 超过 275,000 澳元（AUD \$）部分的 1.24%。

100万澳元（AUD \$）至200万澳元（AUD \$）= 10600澳元（AUD \$），加上房产AUV超过100万澳元（AUD \$）部分的1.25%。

200万澳元（AUD \$）及以上 = 23100澳元（AUD \$）加上房产AUV超过200万澳元（AUD \$）部分的1.26%。

然后将此金额分成四份（每季度一份）。每季度应付金额取决于该季度的天数。即使闰年和非闰年之间相差一天，也会计入计算。计算日期为每年的7月1日、10月1日、1月1日和4月1日。

来源：

<https://www.revenue.act.gov.au/rates-and-property-charges/land-tax/how-land-tax-is-calculated#How-is-land-tax-calculated->

西蒙·洛德

买方代理

土地税

维多利亚

门槛：房产价值不超过5万澳元 (AUD \$) 无需缴纳土地税。计算日期为上一年12月31日。

50,000 澳元 (AUD \$) 到 100,000 澳元 (AUD \$) = 500 澳元 (AUD \$)。

100,000 澳元 (AUD \$) 至 300,000 澳元 (AUD \$) = 975 澳元 (AUD \$)。

300,000 澳元 (AUD \$) 至 600,000 澳元 (AUD \$) = 1,350 澳元 (AUD \$)，加上超过 300,000 澳元 (AUD \$) 部分的 0.3%。

600,000 澳元 (AUD \$) 至 1,000,000 澳元 (AUD \$) = 2,250 澳元 (AUD \$)，加上超过 600,000 澳元 (AUD \$) 部分的 0.6%。

1,000,000 澳元 (AUD \$) 至 1,800,000 澳元 (AUD \$) = 4,650 澳元 (AUD \$)，加上超过 1,000,000 澳元 (AUD \$) 部分的 0.9%。

1,800,000 澳元 (AUD \$) 至 3,000,000 澳元 (AUD \$) = 11,850 澳元 (AUD \$)，加上超过 1,800,000 澳元 (AUD \$) 部分的 1.65%。

300万澳元 (AUD \$) 及以上 = 31650澳元 (AUD \$)，加上超过300万澳元 (AUD \$) 部分的2.65%。

来源：<https://www.sro.vic.gov.au/rates-taxes-duties-and-levies/land-tax-current-rates>

塔斯马尼亚

门槛：房产价值不超过124,999.99澳元 (AUD \$) 无需缴纳土地税。计算日期为每年7月1日。

125,000 澳元 (AUD \$) 至 499,999.99 澳元 (AUD \$) = 50 澳元 (AUD \$) 加上超过 125,000 澳元 (AUD \$) 部分的 0.45%。

500,000 澳元 (AUD \$) 及以上 = 1,737.50 澳元 (AUD \$)，加上超过 500,000 澳元 (AUD \$) 部分的 1.5%。

来源：<https://www.sro.tas.gov.au/land-tax/rates-of-land-tax>

南澳大利亚

门槛：房产价值不超过833,000澳元 (AUD \$) 无需缴纳土地税。计算日期为每年6月30日。

833,000 澳元 (AUD \$) 至 1,338,000 澳元 (AUD \$) = 每 100 澳元 (AUD \$) 或超过 833,000 澳元 (AUD \$) 部分的 100 澳元 (AUD \$)，加收 0.50 澳元 (AUD \$)。

1,338,000 澳元 (AUD \$) 至 1,946,000 澳元 (AUD \$) = 2,525 澳元 (AUD \$)，超过 1,338,000 澳元 (AUD \$) 的部分，每 100 澳元 (AUD \$) 或不足 100 澳元 (AUD \$) 的部分加收 1.00 澳元 (AUD \$)。

1,946,000 澳元 (AUD \$) 至 3,116,000 澳元 (AUD \$) = 8,605 澳元 (AUD \$)，超过 1,946,000 澳元 (AUD \$) 的部分，每 100 澳元 (AUD \$) 或不足 100 澳元 (AUD \$) 的部分加收 2.00 澳元 (AUD \$)。

3,116,000 澳元 (AUD \$) 及以上 = 32,005 澳元 (AUD \$)，超过 3,116,000 澳元 (AUD \$) 的部分，每 100 澳元 (AUD \$) 或不足 100 澳元 (AUD \$) 的部分，加收 2.40 澳元 (AUD \$)。

来源：<https://www.revenuesa.sa.gov.au/landtax/rates-and-thresholds>

西澳大利亚

门槛：房产价值不超过30万澳元 (AUD \$) 无需缴纳土地税。计算日期为每年6月30日。

300,001 澳元 (AUD \$) 至 420,000 澳元 (AUD \$) = 300 澳元 (AUD \$)。

420,000 澳元 (AUD \$) 至 1,000,000 澳元 (AUD \$) = 300 澳元 (AUD \$)，超过 420,000 澳元 (AUD \$) 的每 1 澳元 (AUD \$) 加收 0.0025 澳元 (AUD \$) (0.25 美分)。

1,000,000 澳元 (AUD \$) 至 1,800,000 澳元 (AUD \$) = 1,750 澳元 (AUD \$)，外加超过 1,000,000 澳元 (AUD \$) 的每 1 澳元 (AUD \$) 0.0009 澳元 (AUD \$) (0.9 美分)。

1,800,000 澳元 (AUD \$) 至 5,000,000 澳元 (AUD \$) = 8,950 澳元 (AUD \$)，外加超过 1,800,000 澳元 (AUD \$) 的每 1 澳元 (AUD \$) 增加 0.0018 澳元 (AUD \$) (1.8 美分)。

5,000,000 澳元 (AUD \$) 至 1,100,000 澳元 (AUD \$) = 66,550 澳元 (AUD \$)，加上超过 5,000,000 澳元 (AUD \$) 的每 1 澳元 (AUD \$) 增加 0.002 澳元 (AUD \$) (2.0 美分)。

11,000,000 澳元 (AUD \$) 及以上 = 186,550 澳元 (AUD \$)，外加超过 11,000,000 澳元 (AUD \$) 的每 1 澳元 (AUD \$) 增加 0.0267 澳元 (AUD \$) (2.67 美分)。

大都会地区改良税是对有土地税负债的大都会地区房产征收的，税率为每超过 30 万澳元 (AUD \$) 应税价值 1 澳元 (AUD \$) 征收 0.0014 澳元 (AUD \$) (0.14 美分)。

来源：<https://www.wa.gov.au/organisation/departments-of-treasury-and-finance/land-tax-assessment>

北领地

截至撰写本文时，北领地尚未征收土地税。

来源：<https://nt.gov.au/property/land/buying-and-selling-land/land-taxes>

联邦政府的5%存款计划是什么?

澳大利亚政府的 5% 首付计划（以前称为房屋担保计划）可以帮助符合条件的购房者以较少的首付更快地购买房屋。

首次购房者可能只需支付最低 5% 的首付即可购房，而符合条件的单亲父母或法定监护人可能只需支付最低 2% 的首付即可购房，且无需支付贷款机构抵押贷款保险 (LMI)。

从 2025 年 10 月 1 日起，该计划扩大范围，取消收入上限、取消等候名单、提供无限名额，并提高各辖区的房产价格上限。

该计划并非现金补助，而是政府向贷款机构提供的担保。

买家仍需承担贷款、还款、印花税、法律费用、房屋检查费、市政费、保险费以及所有其他购房费用。申请需通过参与的贷款机构提交，而非直接通过澳大利亚住房署提交。买家必须履行后续义务，包括作为自住业主居住在该房产中。

现在是时候根据澳大利亚政府的5%存款计划攒首付了。

表格来源: 域名

城市	房地产价格上限	现在可节省 20%	节省 5%	节省时间
悉尼	150万澳元 (AUD \$)	10岁3个月	2年10个月	7岁5个月
墨尔本	95万澳元 (AUD \$)	7岁11个月	2年2个月	5岁9个月
布里斯班	100万澳元 (AUD \$)	7岁10个月	2年1个月	5岁9个月
阿德莱德	90万澳元 (AUD \$)	7岁8个月	2年1个月	凌晨5点至晚上7点
珀斯	85万澳元 (AUD \$)	6岁0个月	第一至第七	4岁5个月
霍巴特	70万澳元 (AUD \$)	5岁11个月	第一至第七	4岁4个月
达尔文	60万澳元 (AUD \$)	3岁7个月	0年11个月	2岁8个月
堪培拉	100万澳元 (AUD \$)	凌晨4点至晚上7点	1年2个月	3岁5个月

从 2025 年 10 月 1 日起，根据政府扩大后的首次购房保障计划，澳大利亚首次购房者只需支付 5% 的首付即可进入市场，而无需像以前那样支付 20% 的首付。

资料来源:

<https://firsthomebuyers.gov.au/australian-government-5-percent-deposit-scheme>
<https://firsthomebuyers.gov.au/node/69392>

专题报道: 2026年联邦预算更新: 投资性房地产税改革

2026年联邦预算案于2026年5月7日公布，其中提议对负扣税和资本利得税进行调整，旨在引导部分需求从现有投资性房产转向自住房屋和新建住房。根据已公布的调整方案，现有的负扣税投资性房产将不受税收影响，而预算案公布后购买现有住房的投资者在抵扣其他收入方面的支出将受到限制。新建住房将获得更优惠的待遇，以鼓励增加住房供应。该预算案还提议自2027年7月1日起调整资本利得税折扣，将目前的50%折扣改为基于通货膨胀的调整，并对收益设定30%的最低税率。购房者和投资者在依赖这些措施之前应咨询税务顾问，因为最终的立法和个人情况将决定实际结果。

西蒙·洛德

买方代理

住宅物业检查清单

房产需求

必备物品	值得拥有的物品
物业类型:	开放式客厅/餐厅/厨房
• 房子	户外娱乐/阳台/露台
• 联排别墅/独栋别墅	额外居住空间 (媒体室/娱乐室)
• 公寓/单元	套间浴室
• 其他	步入式衣帽间/储物解决方案
卧室数量	空调和暖气
浴室数量	游泳池/桑拿/水疗中心
停车位/车库数量	太阳能电池板/电池/电动汽车充电器
土地面积/内部建筑面积	智能家居系统
单层或双层	报警/闭路电视/安防系统
建筑材料 (砖/木材/其他)	厨房里的洗碗机
方便老年人/残疾人使用	独立洗衣房
允许养宠物 (院子大小/围栏)	家庭办公室/书房区域
拎包入住	具有翻新潜力
近期或之前翻新过	草坪/草地
其他:	独立式公寓/单间公寓/双人居住
其他:	其他:

社区和位置的一般偏好

首选郊区/地区:	
距中央商务区/就业中心的距离:	
公共交通 (公交车/火车/有轨电车):	
学区范围:	
安全/犯罪率:	
未来发展规划 (基础设施/分区):	
距超市/购物中心的距离:	
距咖啡馆/餐厅/娱乐场所的距离:	
距公园/保护区/绿地的距离:	
距医院/医疗中心/药房的距离:	
距托儿所/小学/中学的距离:	
距大学/职业技术学院/成人教育机构的距离:	
距健身房/体育中心/游泳池的距离:	
距海滩/河流/自然步道的距离:	
可便捷通往主要道路/高速公路/快速路:	
安静的街道/尽头路/视野开阔, 景色优美:	
其他:	

西蒙·洛德

买方代理

您的买方经纪人

谢谢大家

我想借此机会感谢各位购买我的电子书。我希望我能够清晰地解释整个购房流程，帮助各位更好地了解购房事宜。我相信这样做是值得的。

在为这本电子书进行研究的过程中，我也学到了很多，尤其是各州和地区在申请流程上的差异。我很高兴地看到，全国各地负责管理当地首套房补助金（FHOG）的政府机构都根据当地情况和人口特点，量身定制了相应的福利方案。

您的买方经纪人

我非常乐意成为您的买方经纪人，协助您找到理想的房产。无论您是决定聘请买方经纪人，还是自行研究并开始寻找房产，您都可以随时联系您当地的买方经纪人，获取他们的任何服务。我为客户提供的服务如下：

房产搜索

位置研究

郊区分析

非公开房源

房产检查和尽职调查

专业软件数据报告

与经纪人和卖家谈判

代表您进行拍卖竞价

为全国范围内的州际客户提供服务

与广泛的专业人士网络建立联系

无论您需要我提供的任何或所有服务的帮助，请随时联系我进行 15 分钟的免费咨询电话，无需承担任何义务。



西蒙·洛德

买方代理

www.lordjonesba.com.au

simon@lordjonesba.com.au

