

西蒙·洛德

买家代理

Simon Lord

BUYERS AGENT



逐步指南

购买房产

Chinese (simplified)
Edition

Step-by-step guide to
**PURCHASING
PROPERTY**

VERSION 2.0 JANUARY 2026

您在澳大利亚购买住宅物业的完整指南

版本 2.0 2026

西蒙·洛德

买家代理

前言

前言

欢迎

各位潜在的购房者，您好！我叫西蒙·洛德，是一名买方代理（或买方倡导者）。我持有完全执照的房地产经纪人，服务对象是买家而非卖家。

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产还是投资房产，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

一句话：简化。这本电子书讲解了购房流程，并考虑到了各州和领地之间的差异，以及您可能获得的政府举措、要求、补助金和相关福利。

你的信心

我创建这个的目的是让您作为买家充满信心。自信地了解每个步骤涉及的内容，以及后续步骤的预期。您需要有信心向专业人士提出正确的问题，以获得所需的答案，从而做出明智的购买决定。

我真诚地希望您发现这本电子书很有用。

温暖的问候，

Simon Lord

Simon Lord 买方代理



会员编号：230667

维多利亚州执照编号：
094255L

昆士兰州许可证号：
4848197



西蒙·洛德

买家代理

目录

前言

01 - 简介.....	第 01 页
02 成功路线 图.....	第 02 页
03 财务.....	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 结算.....	第 12 页
09 首次购房补助金 (FHOG)	第15页
10 土地 税.....	第20页
11 住宅物业清单.....	第22页
12 所涉及的费 用.....	第24页
13 您的买方代理人.....	第25页



西蒙·洛德

买家代理

介绍

预期结果

在接下来的页面中，我将带您了解整个过程，包括确认您的借贷能力、寻找房产、检查、谈判、购买、签署销售合同以及住宅物业的结算流程。

还有谁参与？

在此过程中，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
- 出售房地产经纪人
- 产权转让律师
- 律师
- 可能需要其他法律专业人士
- 建筑和虫害检查承包商
- 可能还需要其他专业承包商

费用是多少？

最重要的是，成本是购房时的主要考虑因素。这本电子书概述了您可能已经了解的所有明显成本，以及可能让您意想不到的隐性成本。我还会解释您在交割后可能需要考虑的持续成本。

其他福利

通过阅读和了解购买流程，您还将受益于以下方面：

清晰度——消除术语、繁文缛节和混乱

- 最大限度地降低风险——无论您身在何处，都要了解相关法规
- 最大限度地减少压力——了解整个过程
- 提高认识——避免陷阱、隐藏成本和持续成本

下一篇：成功之路

西蒙·洛德

买家代理

成功路线图

通往成功的道路看似曲折，但只要你能够提前规划，做好准备，它就能变得笔直顺畅。道路上通常至少会有一些小小的“坎坷”，但在此过程中，你所聘请的合格专业人士将确保你一路顺风。



西蒙·洛德

买家代理

成功路线图

成功路线图：循序渐进

以下页面将更详细地讲解上一页的“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员和流程。



财务

提交财务文件

作为潜在买家，您可以联系您选择的任何抵押贷款经纪人或贷款机构（银行、信用合作社、建房互助协会或其他）。无论您选择哪家机构，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，您应该确认您是否有资格申请澳大利亚政府的首次置业补贴 (FHOG) 计划。您的抵押贷款经纪人可以为您提供帮助，我已在本电子书中提供了相关链接。

经纪人/贷款人预先批准的融资

如果您选择与抵押贷款经纪人洽谈，我们将为您提供多种贷款方案，这些方案功能各异，利率也各有不同，供您参考。此项服务对买家免费。有条件的预批通常有效期为3至6个月。这并非贷款担保。能否获得完全批准将取决于购买价格和房产估价。

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。现在是时候考虑您的未来需求了。

全面财务审批

在您找到房产并收到报价（如果通过私人协议购买）后，即可获得全面的财务审批。但是，对于采用此方式出售的任何房产，均应在拍卖前获得全面审批。如果您是拍卖会上的最高出价者，则合同将立即生效，且无条件生效。

下一步：现在您可以开始搜索房产

西蒙·洛德

买家代理

成功路线图



特性

房产搜索

精彩的部分就从这里开始，因为这套房子是为您准备的。无论您是否打算入住，它都必须符合您的需求、愿望，以及最重要的——您的预算。

列出你熟悉且喜欢的郊区或地区。列出你喜欢/不喜欢、需要/想要、必备/不满意的房产特征。回顾一下你目前和过去的居住地。哪些地方有效，哪些地方无效？你如何使用你的房产，以及你打算如何使用你的新房产。请参阅附件第20-21页的示例清单。

无需着急。仔细思考并寻求建议。规划好每一步，确保它们适合您。

入围房产

去看看你喜欢的郊区和地区的开放式房屋吧。甚至可以看看高于或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想法，或者彻底改变你的方向。看看总不会有坏处吧？

一切都与氛围有关

不要忽视“氛围”。你参观的每处房产都会有“氛围”。它可能是好的，可能是坏的，可能是令人毛骨悚然的，可能是怪异的，可能是令人兴奋的，也可能是其他的。跟随这种氛围。这是直觉在告诉你什么。买房不是一场比赛，你肯定不想因为仓促的购买而事后后悔——这被称为“买家后悔”。无论你是买房还是投资，我们都不希望出现这种情况。

在拍卖会上提出报价或出价

找到心仪的房产后，就该与卖家（也称为卖方）及其房地产经纪人协商了。您可以提交报价（私下协议）或参加拍卖。如果您出价最高，或者给出最佳报价，您很可能就是下一位房主。

卖家很少会接受潜在买家的首次报价。至少需要反复协商几次，这很正常。这时，买方经纪人就可以帮您了。

谈判达成协议

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

西蒙·洛德

买家代理

成功路线图



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：

私人条约

该房产以固定要价或价格指南（范围）挂牌出售。

买家可以随时出价，通常低于、等于或高于要价。

卖方可以在接受报价之前与多个感兴趣的方进行谈判。

拍卖

该财产在预定日期和时间举行的公开拍卖会上出售。

竞标实时进行，出价最高者（高于底价）获胜。

拍卖期间不接受谈判——必须当场出价。

如果出价低于“底价”或最低要求，最高出价者有机会在拍卖结束后与卖方私下会面，以争取达成双方均可接受的售价。如果无法达成协议，则该房产将被“流拍”，拍卖结束。

需要特别注意的是，如果您通过拍卖购买房产，您必须预先获得融资批准，并在拍卖当天支付所需的定金。销售合同是无条件的，并且没有冷静期。

请参阅合同与法律 - ‘押金和冷静期’ 以了解更多信息第 7-8 页。



西蒙·洛德

买家代理

成功路线图



合同与法律

您的报价或出价已被接受 - 做得好！

一旦您的出价被接受，或您成为拍卖会上的最高出价者，您将需要签署销售合同。此时，您需要支付定金，并且签署销售合同将触发任何适用的冷静期。澳大利亚各州和领地对定金的要求和冷静期的规定各不相同。请参阅第7-8页。

签署销售合同

在签署销售合同 (COS) 之前，作为潜在买家的尽职调查的一部分，您应该要求提供有关您感兴趣的房产的更多信息。在这里，您可以了解有关该房产的所有事实，以避免任何意外。

销售合同中可能会附加一些条件（根据私人协议），在条件得到满足之前，买方有权撤销合同，无论是否支付罚金。最常见的条件是房屋和虫害 (B&P) 检查。我向所有客户推荐这一点。始终如此。

尽职调查

房地产尽职调查是指买家（或投资者）在最终确定购房前进行的全面调查和分析。其目的是确认该房产是一项合理的投资，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。不同州和地区的尽职调查名称不同，并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”或“卖方声明”，通常附在销售合同中。您可以向销售代理人索取。“第32条”指的是1962年《土地出售法》中关于“影响待售土地事项的声明”的相关条款。

这些文件内容详尽，包括水费和市政税副本、产权调查、产权图、测量图、业主立案法团（分契式）信息、规划和/或政府或机构的认证和批准（如有）、房产清关证明（土地税）以及其他任何与房产相关的文件。所有相关信息必须由卖方披露。

下一页的表格概述了此文档的不同名称。

西蒙·洛德

买家代理

成功路线图



合同与法律

下表概述了每个州和地区的主要文件名称。

地点	保证金/意向书	关键文件
昆士兰州	HD 有共同报价但不公开	昆士兰州披露声明
新南威尔士州	法律没有要求房屋出租。代理人可以要求	销售合同（第 10.7 条证书）
堪培拉	无需持有押金	合同+皇家租契条款
维多利亚州	法律没有要求房屋出租。代理人可以要求	第 32 部分 卖方声明
塔斯马尼亚州	法律没有要求房屋出租。代理人可以要求	标准合同（无正式披露）
南澳	没有法律要求进行高清。询问的情况并不常见。	表格 1 卖方声明
西澳	书面报价通常包含保证金	要约与承诺（O&A）合同
北领地	HD 有共同报价但不公开	标准合同

押金和冷静期

一般来说，签订销售合同时，您需要支付相当于房屋售价 5-10% 的定金。这笔定金将由卖方的房地产经纪人或法定代表人保管在一个信托账户中，直至房屋交割。之后，这笔定金将与房屋交割所需的所有其他款项一起转入。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，甚至可以安排分期付款。

签订销售合同后，任何适用的冷静期都将开始计算。冷静期是指合同签订后立即生效的一段时期，在此期间，买方有权撤销合同。冷静期仅适用于私下协议销售。拍卖出售的房产没有冷静期，因为合同是无条件的（在进行交割之前无需满足任何条件）。如果在拍卖前两天内购买，也没有冷静期。

在某些情况下，在冷静期内提款将收取少量罚款。各州和领地的冷静期和条件各不相同。如果在冷静期之外提款，可能会被没收全部定金。在新南威尔士州，买家也可以凭产权转让律师/律师签发的66W证明免除冷静期。请参阅第8页。

押金可以用什么形式缴纳？

定金可以由买方以现金（汇款）形式支付，也可以以个人支票、银行支票、从其他投资转移的股权形式支付，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）形式支付。

*房地产担保人是指在主要借款人无法履行抵押贷款义务时，依法同意承担偿还住房贷款责任的人（通常是买方的近亲）。

西蒙·洛德

买家代理

成功路线图



合同与法律

押金和冷静期

地点	冷静期 (仅限私人协议)	订金 必需的	拍卖规则	退出的惩罚
昆士兰州	5个工作日	5-10%	**没有冷却期**	0.25% 购买价格
新南威尔士州	5个工作日	10%	**没有冷却期**	0.25% 购买价格
堪培拉	5个工作日	10%	**没有冷却期**	0.25% 购买价格
维多利亚州	3个工作日	10%	**没有冷却期**	0.20% 购买价格
塔斯马尼亚州	可选 (无法定期限)	10%	**没有冷却期**	无处罚 随时
南澳	2个工作日	10%	**没有冷却期**	全额退款 (如果在规定时间内)
西澳	无 (除非协商)	10%	**没有冷却期**	无处罚 随时
北领地	4个工作日	10%	**没有冷却期**	全额退款 (如果在规定时间内)

聘请并指导产权转让律师

一旦您签署了销售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其产权转让律师进行执行。当卖方产权转让律师通知买方产权转让律师双方已就指定房产达成销售合同时，合同即生效。

产权转让律师*的职责是全面审查销售合同，以确保客户能够真诚地签订合同。他们可能会提出任何合同变更请求，并直接与其他产权转让律师协商这些变更，并在确认后向您（作为客户）提供建议。

* “过户律师”是指在交割前为双方审查销售合同的法律专业人士。其他合格的法律从业人员也可以代替过户律师，例如律师、事务律师、出庭律师等。在西澳大利亚州等一些地区，会聘请“过户代理人”来处理过户流程。

西蒙·洛德

买家代理

成功路线图



合同与法律

买家安排保险

销售合同全部执行（所有各方均已签署）后，买方必须为该房产购买建筑及财产保险。在此阶段，卖方的保险仍然有效，而买方的保险仅用于在交割前发生任何灾难性事件时保护自身安全。



贷款审批

正式贷款批准和房产估价

您首选的贷款机构（银行、信用合作社、房屋互助协会或其他机构）会对所选房产进行估值，以确保您拟借的贷款金额与该房产相符。他们的主要目的是确保该房产的价值至少与借款金额相符。

- 较低的估值可能需要与贷款机构重新协商，或者支付更大的押金。
- 最终批准的贷款文件将进行审查和验收（签署）。
- 已设定并确认结算日期。

令人惊讶的是，各州和领地的融资预批和最终批准的时间安排非常相似。下表解释了每个时间安排。

审批阶段	大体时间	细节
预先批准	1-5个工作日 (平均而言)	根据您的财务状况进行有条件批准。一些贷款机构提供当天或即时预批准（自动化），但人工评估需要更长时间。
最终批准	5-15个工作日 (平均而言)	签订销售合同后，将进行房产估价。估价时间可能因合同复杂程度、估价延迟或文件缺失而有所不同。

西蒙·洛德

买家代理

成功路线图



检查和印花税

建筑和虫害检查

建筑和虫害 (B&P) 检查可以作为私人协议下销售合同中的条件，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结构进行检查，以确定房产的整体状况，以及在结算前是否需要卖方解决任何问题。

如果在房屋及房屋检查 (B&P) 期间发现问题，这不一定是坏事，具体取决于问题的严重程度和类型。发现的小问题可能需要卖方在交割前进行补救，并成为合同的附加条款。如果发现更严重的问题，买方可以重新协商购买价格，并将补救这些较大问题所需的成本考虑在内。在极端情况下，买方可以不受处罚地退出销售合同，并收回所有定金。

一旦B&P验收完成并验收合格，销售合同即被视为“无条件合同”。这意味着合同现在可以进行结算，无需任何一方满足任何其他特殊条件。

印花税的缴纳

印花税是所有住宅物业购买者向相关州政府缴纳的税款，用于合法地将房产所有权从卖方转移到买方。该税额因州和领地而异，计算方法也各有不同。相关链接见第11页。

澳大利亚各州和领地政府均根据联邦政府“首次购房补助金 (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找到印花税计算器。

西蒙·洛德

买家代理

成功路线图



检查和印花税

印花税计算器

在印刷本电子书时（2025年6月），以下州和领地的印花税计算器可用：

地点	印花税计算器
昆士兰州	https://qro.qld.gov.au/duties/transfer-duty/calculate/transfer-duty-estimator/
新南威尔士州	https://www.revenue.nsw.gov.au/taxes-duties-levies-royalties/transfer-duty
堪培拉	https://www.revenue.act.gov.au/self-assessment-tools-and-forms/calculators/conveyance-duty-calculator
维多利亚州	https://www.sro.vic.gov.au/calculators/land-transfer-calculator
塔斯马尼亚州	https://www.tro.tas.gov.au/Calculator/Duty
南澳	https://www.sa.gov.au/topics/housing/planning-and-property/property-transfer-fee-calculator
西澳	https://www.wa.gov.au/service/financial-management/taxation-and-duty/calculate-your-transfer-duty
北领地	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，除了房屋及物业检验外，还可能附加附加条件或“特殊条件”，以保护买方的利益。这些条件也必须在交割前满足。例如：

- 财务审批
- 出售买方现有财产
- 律师或法律审查
- 理事会或分区批准
- 法人团体披露或批准
- 租赁或空置
- 需遵守尽职调查事项
- 存款条件/分期付款等
- 内含物和/或修复
- 外国投资审查委员会（FIRB）

西蒙·洛德

买家代理

成功路线图



沉降

结算流程

- 产权转让律师和贷款机构（双方）完成文书工作，以确保各方了解待决的财产交易。
- 资金余额（购买价格减去迄今为止支付的定金）转移给供应商或卖家。
- 财产所有权的转让需在相关土地注册处或产权办公室登记。

下一页的表格列出了澳大利亚境内所有土地所有权办公室。

最终检查

买家将进行最终检查，以确保房产状况良好且未受损坏。买家还可以确认所有相关设施（热水系统、电壁炉或燃气壁炉、空调系统等）均正常运行。买家还可以确认所有附属物（或动产），例如窗饰、固定装置和配件，均已按照销售合同中的规定提供。某些特定项目可能会在销售合同中列为特殊条件或条款。

电子结算流程 - PEXA

大部分房产交割均通过澳大利亚房地产交易所（PEXA）电子化处理，PEXA 是一个电子登记网络 (ELN)。PEXA 负责转移交割款项、关税、税款及其他支出，包括与相关土地注册处进行交易。

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

并非所有州和领地都只使用 PEXA。塔斯马尼亚州和北领地结合使用手动提交和 PEXA 电子提交。所有其他州和澳大利亚首都领地均将 PEXA 作为标准做法。

西蒙·洛德

买家代理

成功路线图



沉降

州和领地土地产权办公室

昆士兰州	昆士兰州产权	塔斯马尼亚州	塔斯马尼亚土地
新南威尔士州	新南威尔士州土地注册服务	南澳	土地服务公司
堪培拉	澳大利亚首都领地土地所有权	西澳	乡村街道
维多利亚州	维多利亚州土地使用	北领地	北领地土地产权办公室

结算后

房屋交接完成后，您成为房产的新业主，您可以安排与销售代理见面，领取钥匙并办理最终交接手续。除钥匙外，可能还需要领取其他物品或告知以下细节：

车库遥控器/钥匙扣

- 门钥匙/遥控器 - 尤其适用于物业/法人团体中的公共区域
- 安全系统遥控器/遥控器
- 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
- 内部和外部物品的操作手册，例如：
- 空调系统
 - 加热器
 - 烧烤
 - 保险箱或其他安全存储
 - 烤箱
 - 炉灶
 - 咖啡机
 - 冰箱/冷冻柜
 - 所有电器随房产出售

还建议确认之前为上述任何设备提供过服务或为您的新房产提供过维修服务的企业的联系方式。

西蒙·洛德

买家代理

成功路线图



沉降

实用工具

在搬入新房子之前，请不要忘记更新公共设施的客户详细信息：

电

气体

水

将您的邮件重定向到新地址一段时间，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

您首选的互联网提供商

- 任何外部安全监控/警报响应公司
- 您可能想到或注意到的与您的新房产相关的任何其他事项。

恭喜

你做到了！

一旦您达到这一阶段，您就正式成为业主了。无论最终是拥有一处心爱的家园，还是一项明智的投资，拥有住宅房产都是一项重大成就，也是迈向长期财务和个人成长的一步。祝您在开启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附加信息：

首次购房者/买家补助金

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

预计费用的概述，包括一些您可能没有考虑过或意识到的隐性费用。

西蒙·洛德

买家代理

首次置业补助金 (FHOG)

首次置业补助金 (FHOG)

在澳大利亚，首次购房者补助金 (FHOG) 计划为符合条件的首次购房者提供一次性资金补助，以帮助他们购买首套住房。各州和领地负责管理 FHOG，并可能提供各种额外的优惠和福利。在大多数情况下，购房者必须在房屋交割后的前 12 个月内，在通过 FHOG 购买的房产内居住 6 至 12 个月。如果您未能履行这一义务，您可能需要偿还 FHOG 款项。澳大利亚国防军常备军成员可能不受此要求的限制。

昆士兰州首次置业补助金 (FHOG)

对于新建建筑，30,000 澳元的资助延长至 2026 年 6 月 30 日（总建筑成本最高为 750,000 澳元）。

2023 年 11 月 20 日之前签订的合同可获得 15,000 澳元的补助。

2025 年 6 月 30 日之后，业主建筑商可获得 15,000 澳元。

购买前经过大规模装修的房屋也可能有资格获得 FHOG。

印花税优惠：

对新建房屋和大规模装修房屋（2025 年 5 月 1 日之后签订的合同）享受 100% 的优惠。

价值低于 50 万澳元的空置土地享受部分优惠，最高可节省 10,675 澳元。任何非住宅用地部分均需缴纳土地税。

作为首次购房者，您可能有资格同时享受 FHOG 和印花税减免。

资料来源：

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

新南威尔士州首次置业补助金（新房）(FHOG)

为新建房屋、联排别墅、公寓、单元房或类似建筑提供 10,000 澳元的补助（总建筑成本最高为 600,000 澳元，房屋和土地套餐最高为 750,000 澳元）。

购买前进行过大规模装修且价值不超过 60 万澳元的房屋也可能有资格获得 FHOG。

首次购房者援助计划

印花税优惠：

对价值高达 800,000 澳元的新房或现有房屋提供 100% 的全额优惠。

对价值 800,000 澳元以上、1,000,000 澳元以下的新建或现有住宅可享受部分优惠。

对价值高达 350,000 澳元的空置住宅用地给予 100% 的全额优惠。

对价值 35 万澳元以上、45 万澳元以下的空置住宅用地实行部分优惠

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。

资料来源：

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

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

西蒙·洛德

买家代理

首次置业补助金 (FHOG)

澳大利亚首都领地首次置业补助金 (FHOG)

对于新建建筑，7,000 澳元的补助金延长至 2026 年 6 月 30 日（总建筑成本最高为 750,000 澳元）。

购买前经过大规模装修的房屋也可能有资格获得 FHOG。

印花税优惠：

价格低于 1,000,000 澳元的房屋可享受 100% 的优惠。

对于价值在 1,000,000 澳元至 1,455,000 澳元之间的房屋，应缴纳应税价值部分，每 100 澳元缴纳 6.40 澳元，如果应税价值超过 1,000,000 澳元，则需缴纳 100 澳元的一部分。

对于价值超过 1,455,000 澳元的房产，将按每 100 澳元 4.54 澳元的统一税率征收总应税价值，减去 34,270 澳元。

购买空置土地建造新房也可享受优惠和豁免。

作为首次购房者，您可能有资格同时享受 FHOG 和印花税减免。

资料来源：

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

<https://www.revenue.act.gov.au/home-buyer-assistance/home-buyer-concession-scheme/home-buyer-concessions-from-1-July-2019>

维多利亚州首次置业补助金 (FHOG)

对于新建建筑，10,000 澳元的资助延长至 2026 年 6 月 30 日（总建筑成本最高为 750,000 澳元）。

2023 年 11 月 20 日之前签订的合同可获得 15,000 澳元的补助。

2025 年 6 月 30 日之后，业主建筑商可获得 15,000 澳元。

购买前经过大规模装修的房屋也可能有资格获得 FHOG。

印花税优惠：

60万澳元以下的房屋可享受100%的优惠。

价值在 600,001 澳元至 750,000 澳元之间的房屋需缴纳应税价值部分。

购买空置土地建造新房也可享受优惠和豁免。

即使您因总财产（房屋和土地或公寓）超过 750,000 澳元的门槛而没有资格获得 FHOG，您仍然可能有资格根据分配给房产建设的总成本部分获得印花税减免。

作为首次购房者，如果您符合资格要求，您可能有资格获得 FHOG 和印花税减免。

资料来源：

<https://www.vic.gov.au/openingdoors>

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

<https://www.sro.vic.gov.au/land-transfer-duty/temporary-plan-duty-concession>

<https://www.sro.vic.gov.au/land-transfer-duty/offtheplan>

西蒙·洛德

买家代理

首次置业补助金 (FHOG)

塔斯马尼亚首次置业补助金 (FHOG)

为新建住宅提供 10,000 澳元补助。

购买前进行过大规模装修且价值不超过 60 万澳元的房屋也可能有资格获得 FHOG。

印花税优惠:

对新房或现有房屋享受 100% 的全额优惠，最高可达 750,000 澳元。

对于售价不超过 750,000 澳元的期房，可享受部分 50% 的优惠。

目前尚不清楚购买空置土地是否有任何优惠或豁免。请咨询您的抵押贷款经纪人。

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。

资料来源:

<https://www.sro.tas.gov.au/first-home-owner>

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

南澳大利亚州首次置业补助金 (FHOG)

购买或建造新房、期房公寓、大幅翻新房屋、签订新房综合建筑合同或自建房，最高可获得 15,000 美元补助。补助金额不设上限，以房产市场价值为准。

首次置业补贴 (FHOG) 不适用于购买空置土地。如果您在空置土地上建造新房，您仍然可能有资格获得首次置业补贴 (FHOG)。

印花税优惠:

所有新房、期房公寓和空置土地，无论价值多少，均可享受 100% 的优惠。

如果任何买家被视为外国业主，则该买家将根据其在房产中的权益比例缴纳7%的附加费。附加费不享受印花税减免。

作为首次购房者，您可能有资格同时享受 FHOG 和印花税优惠，但您必须分别申请。

资料来源:

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

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



西蒙·洛德

买家代理

首次置业补助金 (FHOG)

西澳大利亚首次置业补助金 (FHOG)

用于购买或建造新住宅的 10,000 澳元补助金。

购买前经过大规模装修的房屋也可能有资格获得 FHOG。

FHOG 不适用于现有住宅。

印花税优惠:

对价值不超过 500,000 澳元的新房或现有房屋提供 100% 的全额优惠。

位于珀斯大都会区和皮尔区，房屋应税价值在50万澳元至70万澳元之间。这些地区以外的房屋，其应税价值在75万澳元以下，每超过50万澳元，需缴纳13.63澳元的税费。

珀斯大都会区和皮尔区以外地区，500,001 澳元至 750,000 澳元之间的房屋的应税价值为，超过 500,000 澳元的每 100 澳元需缴纳 11.89 澳元的税款。

对于价值不超过 750,000 澳元的期房，可享受 100% 的关税减免。

对于价值超过 75 万新元的楼花房产，可享受 50% 的税收减免。

作为首次购房者，您可能有资格享受上述任何一项政府福利。

资料来源：

<https://www.wa.gov.au/organisation/department-of-finance/fhog>

<https://www.firsthomeownersgrant.net.au/>

北领地首次置业补助金 (FHOG)

购买或建造新住宅可获得最高 5 万澳元的补助。该补助被称为“本土领土补助”（取代 1 万澳元的 FHOG）。

适用于自建房和期房购买。购买价格不设上限。

10,000 澳元的 FHOG 可用于购买现有房屋。

印花税优惠:

单笔交易购买新房和土地套餐可享受 100% 的全额优惠。

合同必须在 2022 年 7 月 1 日至 2027 年 6 月 30 日之间签署。

适用于建造新房、竣工新房或已竣工房屋的过户。施工前必须已就空置土地缴纳印花税。

低首付住房贷款:

HomeBuild Access 为新建房屋或空置土地提供以下服务：

对于拥有最多 2 间卧室的房产，最高售价为 475,000 澳元。

对于拥有 3 个或更多卧室的房产，最高价格为 550,000 澳元。

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。资料来源：

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

<https://nt.gov.au/property/home-owner-assistance/stamp-duty-exemption>

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

西蒙·洛德

买家代理

首次置业补助金 (FHOG)

首次置业补助金 (FHOG) 优惠政策查询表

地点	印花税何时缴纳?	首次置业补助金 (FHOG) 优惠
昆士兰州	结算时	优惠最高可达 50.4 万澳元购买价格
新南威尔士州	结算时	最高 80 万澳元购房款免税
堪培拉	延期 (稍后付款)	价值不超过 100 万澳元的房产无需付款
维多利亚州	结算后 30 天	价值不超过 60 万澳元的房产可享受高达 50% 的折扣
塔斯马尼亚州	结算时	50%折扣
南澳	结算时	赠款+优惠
西澳	结算时	最高 43 万澳元购房款免税
北领地	结算时	最高可享 18,000 澳元折扣

首次购房者计划

地点	首次购房者计划
昆士兰州	https://qro.qld.gov.au/property-concessions-grants/first-home-grant/
新南威尔士州	https://www.revenue.nsw.gov.au/grants-schemes/first-home-buyer/assistance-scheme
堪培拉	https://www.revenue.act.gov.au/home-buyer-assistance/home-buyer-concession-scheme
维多利亚州	https://www.vic.gov.au/openingdoors
塔斯马尼亚州	https://www.sro.tas.gov.au/first-home-owner
南澳	https://www.revenuesa.sa.gov.au/taxpayer-stories/first-home-buyer
西澳	https://www.wa.gov.au/organisation/department-of-finance/fhog
北领地	https://nt.gov.au/property/home-owner-assistance

西蒙·洛德

买家代理

土地税

什么是土地税？

在澳大利亚，土地税并非购房时需缴纳的税款。它是一种循环税，适用于未建造任何建筑物或改良设施的土地的未开发价值（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/农作物）的土地，仅适用于空置土地、投资性房地产和商业地产。如果卖方已缴纳当年的土地税，则在结算时可能需要进行货币调整，买方可按比例偿还卖方的税款。

根据总估价师的评估，每个州和地区以不同的方式管理这项土地税。

计算土地税

各州和领地（如适用）均设立了“起征点”或限额，指明土地税的适用点。各州或领地的税务局可以协助您计算应付土地税。您的会计师也具备资格为您提供建议。以下是各州和领地使用的土地税计算方法的细目。这绝非易事。好的一面是，投资房产的应付土地税可以抵税。

昆士兰州

门槛：60万澳元以下免征土地税。每年6月30日计算。

600,000 澳元至 999,999 澳元 = 500 澳元，超过 600,000 澳元的部分每超过 1 澳元加收 1 澳分。

1,000,000 澳元至 2,999,999 澳元 = 4,500 澳元，超过 1,000,000 澳元的部分每澳元加收 1.65 澳分。

3,000,000 澳元至 4,999,999 澳元 = 37,500 澳元，超过 3,000,000 澳元的部分每澳元加收 1.25 澳分。

5,000,000 澳元至 9,999,999 澳元 = 62,500 澳元，超过 5,000,000 澳元的部分每澳元加收 1.75 澳分。

10,000,000 澳元及以上 = 150,000 澳元，超出部分每澳元加收 2.25 澳分。

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

新南威尔士州

一般门槛：最高107.5万澳元。计算日期为上一年度12月31日。

应付土地税为 100 澳元，加上超过 1,075,000 澳元的土地价值的 1.6%，最高不超过保费门槛。

保费门槛：6,571,000 澳元。

应付土地税为 88,036 澳元，加上土地价值超过 6,571,000 澳元部分的 2%。

<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（未改善值的平均值）。

0 至 150,000 澳元 = 该房产 AUV 的 0.54%。

150,000 澳元至 275,000 澳元 = 810 澳元加上超过 150,000 澳元的房产 AUV 的 0.64%。

275,001 澳元至 1,000,000 澳元 = 1,610 澳元加上超过 275,000 澳元的房产 AUV 的 1.24%。

1,000,000 澳元至 2,000,000 澳元 = 10,600 澳元加上超过 1,000,000 澳元的房产 AUV 的 1.25%。

2,000,000 澳元及以上 = 23,100 澳元加上超过 2,000,000 澳元的房产 AUV 的 1.26%。

然后将该数字分成四份（每季度一份）。每季度应付金额取决于每个季度有多少天。闰年和非闰年之间一天的差异也会被考虑在内。每年的7月1日、10月1日、1月1日和4月1日进行计算。

<https://www.revenue.act.gov.au/land-tax>

西蒙·洛德

买家代理

土地税

维多利亚

起征点：5万澳元以下免征土地税。计算日期为上一年度12月31日。

50,000 澳元到 100,000 澳元 = 500 澳元。

100,000 澳元到 300,000 澳元 = 975 澳元。

300,000 澳元至 600,000 澳元 = 1,350 澳元加上超过 300,000 澳元金额的 0.3%。

600,000 澳元至 1,000,000 澳元 = 2,250 澳元加上超过 600,000 澳元金额的 0.6%。

1,000,000 澳元至 1,800,000 澳元 = 4,650 澳元加上超过 1,000,000 澳元金额的 0.9%。

1,800,000 澳元至 3,000,000 澳元 = 11,850 澳元加上超过 1,800,000 澳元金额的 1.65%。

3,000,000 澳元及以上 = 31,650 澳元加上超过 3,000,000 澳元部分的 2.65%。

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

塔斯马尼亚

起征点：最高可达124,999.99澳元，无需缴纳土地税。每年7月1日计算。

125,000 澳元至 499,999.99 澳元 = 50 澳元加上超过 125,000 澳元金额的 0.45%。

500,000 澳元及以上 = 1,737.50 澳元加上超过 500,000 澳元部分的 1.5%。

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

南澳大利亚州

起征点：833,000澳元以下免征土地税。每年6月30日计算。

833,000 澳元至 1,338,000 澳元 = 超过 833,000 澳元的每 100 澳元或 100 澳元的部分收取 0.50 澳元。

1,338,000 澳元至 1,946,000 澳元 = 2,525 澳元，加上超过 1,338,000 澳元的每 100 澳元或 100 澳元的部分加收 1.00 澳元。

1,946,000 澳元至 3,116,000 澳元 = 8,605 澳元，加上超过 1,946,000 澳元的部分，每 100 澳元或 100 澳元的部分加收 2.00 澳元。

3,116,000 澳元及以上 = 32,005 澳元，加上超过 3,116,000 澳元的部分，每 100 澳元或 100 澳元的部分加收 2.40 澳元。

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

西澳大利亚

起征点：30万澳元以下免征土地税。每年6月30日计算。

300,001 澳元至 420,000 澳元 = 300 澳元。

420,000 澳元至 1,000,000 澳元 = 300 澳元，超出 420,000 澳元的部分每 1 澳元另加 0.0025 澳元 (0.25 澳分)。

1,000,000 澳元至 1,800,000 澳元 = 1,750 澳元，加上超过 1,000,000 澳元的每一澳元 0.0009 澳元 (0.9 澳分)。

1,800,000 澳元至 5,000,000 澳元 = 8,950 澳元，加上超过 1,800,000 澳元的每 1 澳元加收 0.0018 澳元 (1.8 澳分)。

5,000,000 澳元至 11,00,000 澳元 = 66,550 澳元，加上超过 5,000,000 澳元的每 1 澳元加收 0.002 澳元 (2.0 澳分)。

11,000,000 澳元及以上 = 186,550 澳元，加上超过 11,000,000 澳元的每一澳元 0.0267 澳元 (2.67 澳分)。

大都会地区改良税是对具有土地税责任的大都会财产征收的税种，税率为每澳元超过 300,000 澳元的总应税价值 0.14 澳分。

<https://www.wa.gov.au/organisation/department-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。

<https://treasury.nt.gov.au/dtf/territory-revenue-office>

西蒙·洛德

买家代理

住宅物业清单

房产需求

必备单品	理想条件
房产类型	开放式客厅/餐厅/厨房
• 房子	户外娱乐/阳台/露台
• 联排别墅/别墅	额外的生活空间（媒体室/娱乐室）
• 公寓/单元	套间浴室
• 其他	步入式衣橱/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/室内建筑面积	智能家居系统
单层或双层	警报/闭路电视/安全系统
建筑材料（砖/木材/其他）	厨房里的洗碗机
方便老年人/残疾人士	独立洗衣房
宠物友好型（院子大小/围栏）	家庭办公室/学习区
可立即入住	翻新潜力
近期或之前翻新过	奶奶公寓/单间公寓/双人入住

补充说明：

西蒙·洛德

买家代理

住宅物业清单

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:	
公共交通通道 (巴士/火车/电车):	
学校招生范围:	
安全/犯罪率:	
未来发展计划 (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/TAFE/成人教育的距离:	
距健身房/体育中心/游泳池的距离:	
距海滩/河流/自然小道的距离:	
通往主要道路/高速公路/高速公路的通道:	

补充说明:

西蒙·洛德

买家代理

涉及的费用

作为潜在买家，了解购房相关的各种费用至关重要。每个人都不同，预算、愿望、需求和整体情况各不相同。即使你可能获批贷款 60 万澳元，也不意味着你可以考虑以 60 万澳元出售的房产。你需要了解购房过程中的所有环节，并了解总成本（正如我之前在“成功路线图”中概述的那样）。

无论我的客户是单身、夫妻、家庭还是团体，我都会将他们视为个体客户，并考虑他们的所有相关信息。我为客户提供“购房计算器”，其中列出了他们在制定预算时需要考虑的成本。

我的房产购买计算器概述如下：

- 房产购买价格 - 这是针对特定房产以计算总成本的价格，或者是基于总成本与借贷能力和存款金额计算的结果。
- 客户定金 - 通常为最低要求。首次购房者可享受优惠。
- 首次置业补助金 - 如果符合资格
- 印花税减免 - 如果符合条件
- 产权转让和法律费用
- 应付印花税（如适用。有或无优惠）
- 建筑和虫害（B&P）检查
- 抵押登记费 - 可能适用或不适用，取决于澳大利亚境内的位置。
- 过户费 - 可能适用也可能不适用。取决于您是否有抵押贷款。
- 贷款申请费 - 部分贷款机构可能会收取此费用。请咨询您的抵押贷款经纪人。
- 贷款人抵押贷款保险 (LMI) - 如果借款超过房产购买价格的 80%，则可能需要向贷款人支付。首次购房者可能会获得优惠或豁免。在某些情况下，贷款人允许将 LMI 成本部分计入借款金额。
- 避免 LMI 的最大借款额 - 基本 80% 计算以确定何时应用 LMI。
- 代理/经纪费——这些是买方代理服务的费用。
- 土地税 - 这不是购买时应缴纳的税款，而是每年就土地缴纳的经常性税款。这通常不适用于主要居住地 (PPOR) 或初级生产用地。

作为买方代理，我非常灵活，可以根据每个客户的需求提供合适的定价。

- 您的抵押贷款经纪人将在您完成贷款文件之前确认上述哪些费用适用于您，以及实际费用。

购买房产期间和之后需要考虑的其他费用

房屋及财产保险	投资需购买房东保险
市政税和征税（每季度）	物业维护/维修费用
物业费/法人团体税（每季度）	房贷还款——定期关注利率。你或许可以争取到更优惠的贷款方案。
土地税（各州/领地之间差异很大）	抵押贷款再融资的未来成本

西蒙·洛德

买家代理

您的买方代理

谢谢大家

我想借此机会感谢各位购买我的电子书。希望我能够清楚地解释清楚整个购房流程，让您现在正在考虑购房。我相信这一切都是值得的。

在为这本电子书做研究的过程中，我也学到了很多东西，尤其是了解了各州和领地之间流程的差异。我很高兴地看到，全国各地负责管理当地家庭福利金（FHOG）的政府机构都根据当地情况和人口特点，量身定制了福利方案。

您的买方代理

我非常乐意成为您的买方代理，并协助您找到理想的房产。无论您决定聘请买方代理，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代理，寻求他们提供的各项服务。我为客户提供的服务如下：

- 房产搜索
- 位置研究
- 郊区分析
- 非公开市场房产
- 房产检查和尽职调查
- 专业软件数据报告
- 与代理商和卖家谈判
- 代表您竞标拍卖
- 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

无论您需要我的任何一项服务还是所有服务的帮助，请随时与我联系，进行 15 分钟的免费、无义务的发现电话。



西蒙·洛德

买家代理

enquiries@lordjonesba.com.au

