

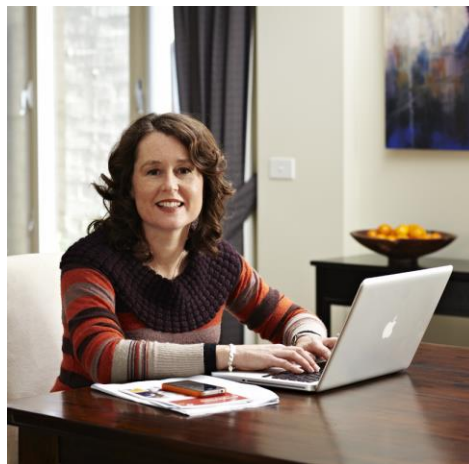


购买房产

维多利亚州消费者事务署

管辖范围

- 房屋出租
- 房屋买卖
- 消费权益
- 诈骗
- 物业管理
- 退休村



购买前

考虑因素

- 家庭发展
- 交通
- 社区环境
- 学校

- 预算

预算

- 首付 – 越多越好
10%, 20%
- **贷款额度**
- 银行或贷款机构预批
- 90%, 80% (贷款保险)

首付 + 贷款金额 = 购买房产的预算

其他费用

一次性费用 -

- 印花税 - 递进税率, 大约5%

\$400,000 = \$16,370

\$600,000 = \$31,070

-- 首次置业者优惠

- 法律费用
- 贷款申请费
- 房屋建筑和白蚁检查费用
- 搬家费用

寻找房源

- 网站

- www.realestate.com.au

- www.domain.com.au

- 本地报纸及地产杂志

- 本地房产中介办公室

- 代售房产前院的广告牌

购买方式

• Private sale 出价购买

- 书面出价
- 3 天冷静期 “cooling off period”
- 合同上可以写额外条款
 - *贷款被拒可以取消合同 subject to finance
 - *建筑检查不满意可以取消合同 subject to building and pest inspections
- 30,60,90 交割期， 可以协商
- 卖家签字后合同才生效

购买方式

• 拍卖

- 没有冷静期（拍卖前三天和后三天签署合同都没有冷静期）
- 不能加额外条款
- 需要在公开拍卖时出价
- 达到卖家心里预期后，最高出价者签署合同
- 交割期限不容易协商

重要词汇

“on the market”

“property is sold”

“pass in”

重要事项

- 建筑检查
- 害虫（白蚁）检查
- 32号文件 Section 32
- 重要事项检查表 Due diligence checklist
- Statement of information
- 律师和房产过户师

房屋贷款种类

浮动利率 Variable interest rate

- 随着银行升息降息，利率可以上下浮动

固定利率 Fixed interest rate

- 在固定期限内利率固定

其他

- Packages, split, “honeymoon” rate etc.

偿还贷款

House	400,000	
Deposit		<u>80,000</u>
<u>Additional costs</u>		
Stamp duty		<u>16,000</u>
Other costs		<u>4,000</u>
Loan required		<u>340,000</u>

Repayment @ 5% = \$1,825 monthly (principle and interest)

Total interest over 30 years = \$317,073

Total repayments over 30 years = \$657,073

首次置业者补贴

首次置业者补贴 - \$10,000

- 购买或建造新房
- 价格在\$750,000 以下
- 澳洲公民或永久居民可以申请

印花税减免

- 价值\$600,000 以下房产免印花税
- 价值\$600,001-\$750,000 (印花税折扣)
- 必须是自住并居住12个月以上
- 新房二手房都可以

具体以财政局最新政策为准

More information



1300 55 81 81



consumer.vic.gov.au



Regional centres

