



2020澳洲物業投資指南

掌握澳洲房地產投資先機，瞭解最新市場訊息

Australia Property Investment Guide

For South East Asia Investors



內容 Contents

澳洲物業投資最新資訊盡在掌握，兆豐君國際房產有限公司專為亞洲投資者設計，為您呈現2020澳洲置業須知：

1. 澳洲置業10大優勢
2. 2020澳洲物業投資熱門地區介紹
3. 澳洲房產的主要類別
4. 海外人士購買物業流程
5. FIRB介紹
6. 澳洲購房成本
7. 澳洲物業投資常見問題解答

1

永久產權，不征遺產稅

2

澳洲房地產市場交易公開透明，海外人士購買與本土人士價格統一，由政府監管。

3

澳洲經濟穩定，通脹率低，政策健全。

4

澳洲房產空置率低，租金收入穩定

5

房東權益法規保障齊全

6

匯率優勢，澳幣位於低點

7

最高可獲8成貸款額，個人購房首付10%，投資客可高效利用杠杆

8

房地產市場過去70年連續上漲，平均七至十年增值一倍

9

澳洲多個城市被評為最適合人類居住城市，移民數量不斷上升，住房需求有保證

10

投資產品選擇及需求多元化

10

澳洲置業優勢

2020澳洲房地產發展現狀：增長穩健且長期供應不足

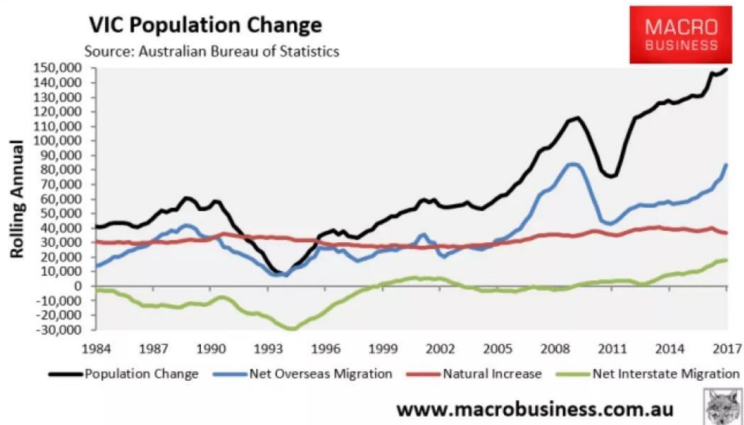


根據滙豐銀行（HSBC）的經濟學家預計，在2020年，澳洲全國的住房價格將上漲5%至9%，預計墨爾本房價將在未來12個月出現最大漲幅，漲幅為10%至14%。悉尼的價格將以類似的速度上漲，預計上漲8%至12%。其他非熱門城市也將會有小幅的漲幅。

無獨有偶，澳洲聯邦銀行CBA也對2020年的房價價格進行了預測，他們認為，到2020年底，全國住宅價格將上漲6.1%。不過，CBA對於悉尼和墨爾本的預期將低於滙豐銀行，房價只會上漲7%和8%

房地產在澳洲供給的不足主要是由於以下幾個原因：

- 1、嚴苛的開發控制
- 2、嚴格的土地釋放流程
- 3、漫長的基礎設施建設
- 4、首次購房政府補助激勵政策 低價位房產持續升溫
- 5、澳大利亞房產備受境外投資者的青睞
- 6、供給需求關係相對均衡，市場調控
- 7、出租市場穩定
- 8、澳洲本土人士購買欲望提升
- 9、人口增長：移民加人口出生率攀升
- 10、較低的貸款利率





Sydney 悉尼

悉尼 (Sydney) ，位於澳大利亞的東南沿岸，是澳大利亞新南威爾士州的首府，也是澳大利亞面積最大、人口最多的城市。城市中心座標為南緯33°51'、東經151°12'。大悉尼都會區面積約12368.193平方千米，悉尼市區面積約1687平方千米，人口約503萬 (2016年) ，大悉尼都會區由悉尼市區和33個郊區組成。

為何投資置產 Sydney 悉尼

澳大利亞金融中心

悉尼是澳大利亞的金融商業服務中心，吸引了來自全球各地的許多專業人士。根據智囊機構編制的全球金融中心指數，悉尼在2018年的全球金融中心指數中排名第九。悉尼也是澳大利亞儲備銀行(RBA)、澳大利亞審慎監管管理局 (APRA) 和澳大利亞證券交易所 (ASX) 的總部所在地。

強勁的經濟增長前景

新南威爾士州的經濟在過去的三年中增長一直非常強勁，根據新南威爾士州國家預算的預測，未來三年的增長前景仍然高於趨勢。

高住房需求推動房價持續上漲

目前，悉尼的建築開工量已經放緩。這意味著此前增加的住房存量將被吸收。按照目前的人口增長率，新南威爾士州政府預計到2036年將需要新增725,000套住房。SQM研究機構的預測顯示，2020年房價的漲幅將在10%到14%之間，如果儲備銀行在2020年再次降息，房價漲幅甚至會更高。

以房養學

在留學低齡化的趨勢下，正常的澳洲留學，如果按高中3年、本科3年和碩士1-2年一起讀，大約8年，學費就要20萬澳元。若投資澳洲房產，以澳洲地產過去50年資料來看，年平均資本增長率為7%—10%，每8-10年內房產價格就可以翻番。若子女學成歸國，將投資房賣出，可獲得一筆可觀的收入，等於免費留學澳洲；同時房產也帶來許多租金收益，這將保障子女在澳洲的生活和教育費用。

悉尼教育資源豐富，從小學、初中高中乃至大學、成人教育，都擁有眾多世界頂尖的學校。

政府大舉投資

新南威爾士州政府承諾在未來四年內在醫療、教育和交通基礎設施項目上投入870億澳元，以減輕居民生活成本壓力。



Melbourne 墨爾本

墨爾本（英語：Melbourne，縮寫為MEL）簡稱墨城，是位於澳大利亞東岸維多利亞州南部的一座城市。墨爾本是維多利亞州首府和最大城市，亦是澳大利亞人口排名的第2大城市，也曾是世界最佳宜居城市的首榜

為何投資置產 Melbourne 墨爾本

世界最宜居城市

從自住者的角度來說，墨爾本多次被聯合國評為“世界上十大最適合居住的城市之一”，健康理想的居住環境已不容置疑。同時，墨爾本還擁有許多世界名校，如墨爾本大學、莫納什大學、皇家理工大學等著名學府。買房置業的一部分原因也是為了下一代的健康成長，擁有知名學府永久產權物業的優勢，不失為墨爾本的第一大誘惑。

人口快速增長

隨著墨爾本人口數量的不斷擴大，人們對土地和房屋的需求比預期的還強烈。但澳洲政府每年建造的新房數量又總是有限，據統計，澳洲住房供需缺口每年達到兩萬五之多。緩慢的建房速度遠遠跟不上人口增長的迅猛速度，從而間接導致墨爾本房屋的租售市場異常火爆。

頂尖的教育資源

墨爾本曾經是澳大利亞的首都，文化底蘊深厚。世界排名前50位和澳大利亞排名前八位的大學中，墨爾本大學和莫納什大學就坐落於墨爾本。

墨爾本2030發展規劃，西南區成搶手區

本世紀開始，聯邦和維多利亞州制定了“墨爾本2030發展規劃”，政府把建設重點放在了西南部走廊，在這項人們期待已久的維多利亞西南部地區基礎設施規劃中，10年內將會投入超過60億元的項目，而且還會與其他地區一起啟用裡外500億澳元的建設資金，將這一地區建設成為一體的綜合多功能區。墨爾本市對未來十年的建築和房地產業的房地產業的發展制定了包括重新開發、更替現有的公共房屋建設等一系列的計畫綱要，以加快墨爾本市中心到臨近城鎮鐵路營運的速度。

輕鬆出租，實現“以租養貸”

隨著醫療和公共安全方面不斷地完善和加強，使墨爾本的吸引力大大增加。據統計，每週有將近1500人來墨爾本定居。然而，墨爾本的住房供應速度遠趕不上人口增長速度，因此，墨爾本的租房市場也與房產市場一起，穩步增長，租房回報率達6%以上，房屋空置率低至1.5%。



Brisbane 布里斯班

布里斯班（英語：Brisbane），是澳大利亞昆士蘭州府城，亦是昆士蘭州人口最多之城市。位於澳大利亞本土的東部，北緣陽光海岸，南鄰國際觀光勝地黃金海岸市。大都會區人口230萬，是澳大利亞人口第三大的都會，僅次於悉尼與墨爾本。以布里斯班為中心的昆士蘭州東南部城市群人口逾327萬

為何投資置產 Brisbane布里斯班

城市整體競爭力上升，吸引勞動及專業人才

澳洲聯邦政府斥資超過1340億澳元用於昆士蘭的交通、醫療、教育及能源等基建發展上，為澳洲歷史上最大規模高額基建計畫。當中達600億主要集中投資於布里斯班，包括100億發展來往市中心至機場及布里斯班河南面的大型城市道路網路，以及50億澳元興建連接布里斯班南面至CBD的地下巴士及火車行車隧道。

投資門檻低，租金回報高

布里斯班房地產市場還沒有經歷類似悉尼和墨爾本的瘋狂上漲，房價相較容易負擔，其市場房價亦維持可觀增長。較低房價不但吸引厭倦火爆市場的投資者，同時對澳洲家庭來說亦有巨大吸引力。昆士蘭州是兩個未來跨省遷移人口會維持增長的地區之一，每年平均有多達兩萬人從其他州份遷入。墨爾本和悉尼人會為了尋找沒有高額房價壓力的生活方式和溫暖的氣候而搬去布里斯班等小城市。

海外人士印花稅低

布里斯班位於昆士蘭州，相較於維多利亞與新威爾士州而言，海外人士印花稅稅率最低。目前為10.5%-12.75%。加上房屋本身價格具有優勢，購買成本總體低於悉尼、墨爾本。

高品質公寓表現上佳

品質高檔和一般的公寓市場表現有顯著區別。那些好位置，優秀開發商開發的高品質公寓市場表現非常好。表現不好的公寓主要是針對投資客的品質低下位置欠佳的低價位低檔公寓。主要是一房和小兩房，為了控制成本裝修一般的普通公寓。因此，選擇知名開發商開發的樓盤，更能獲得投資增長的保障

居住結構改變，中高密度公寓更受歡迎

在澳洲歷史上，別墅和聯排/公寓的比例是2.3:1。但是，近年來這種趨勢已改變。2016年，公寓的建造量已超過別墅的建造量。雖說這種變化有一部分是週期性改變，但更大一部分毫無疑問是居住方式的結構性轉變：從低密度向中高密度轉換。這種轉變不單發生在澳洲，大部分發達國家都出現了相似的居住方式的結構性轉變。

為何投資置產Gold Coast 黃金海岸

富人的後花園

澳洲富豪排行榜榜單中，90%的富豪在黃金海岸擁有投資類房產。尤其是濱水住宅。早在年初萊坊國際發佈《2019年全球濱水房產報告（Global Waterfront Report 2019）》中披露：昆士蘭黃金海岸濱水房產溢價率高達64.1%，排名全球第2位，僅次於悉尼（89.3%）。甚至超過迪拜（50.7%）和巴黎（48%）同類房產。當時萊坊國際澳洲研究&諮詢主管西謝爾斯基（Michelle Ciesielski）表示，跨州買家對黃金海岸濱水房產的興趣持續上升。自住買家，尤其是大房換小房買家，正在尋找位於濱海或者濱河高品質住宅，希望大部分房間都擁有水景，可以停放豪華遊艇。

大型建設投資

黃金海岸擁有完善的醫療、交通、文化、教育等公共設施，近年來，當地政府斥資5億澳元大手筆投資基礎設施建設，包括澳洲最大的城市輕軌專案、機場擴建、公路升級、大學擴建、新運動場升級、中國城建設、購物中心升級等。政府還計畫新建一個郵輪碼頭，周邊還包括新的酒店、餐廳及購物中心。這些建設將給當地創造上千工作機會和與日俱增的工作需求。

旅遊聖地

黃金海岸是世界上公認的旅遊絕佳地之一，藍天白雲、海天一色、常年高透明度的清新空氣，夏季平均最高溫度28度，冬季平均最低溫度11度，氣候非常宜人。每年都有無數的衝浪愛好者、富豪、旅行者從全球各地奔赴黃金海岸，享受一個最愜意的假期。富人在黃金海岸度假的時間非常長，每年大概在那呆兩到三個月，他們不喜歡住酒店，大都會選擇在黃金海岸購買房產。因此，黃金海岸的度假型房產潛力無限，尤其是海邊的公寓與別墅

國際知名度上升，吸引眾多海外投資者

隨著2018年英聯邦運動會的成功舉辦，無疑是整個澳大利亞今年最重要的國際性盛事之一，成功的將黃金海岸推向了世界舞臺的中心，讓世界真正看到了這個陽光之城的魅力！黃金海岸作為大型體育賽事的目的地在全球範圍鞏固了其名聲和地位。



Gold Coast 黃金海岸

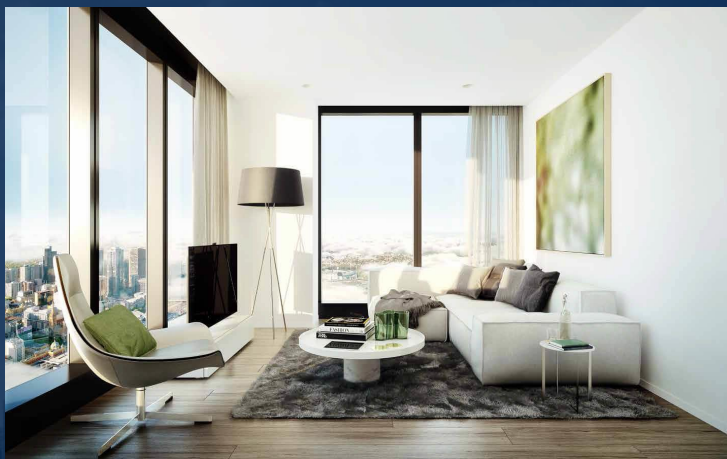
黃金海岸（英語：Gold Coast）是澳大利亞昆士蘭州的太平洋沿岸城市，人口63.8萬（2016年），北與府城布里斯本相鄰，南與新南威爾士州堤維德岬（Tweed Heads）接壤。座落於本市的邦德大學為昆士蘭州唯一的私立大學；且有一設于黃金海岸的分校為公立格里菲斯大學之最大校區。

澳洲房產主要的類別

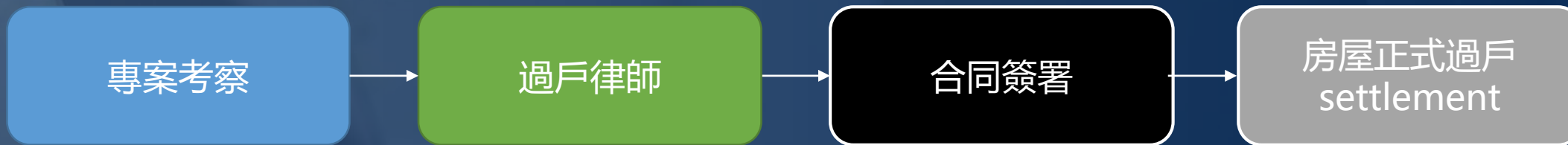
1 獨棟別墅

2 聯排別墅

3 公寓



海外人士購買澳洲房產一般流程



新房

什麼是新房?
公寓樓花、全新獨棟別墅、
全新聯排別墅

1

考察房源。確定購買後，
支付\$2,000澳幣定金

2

聯繫過戶律師，全權委託
過戶律師辦理過戶手續

3

簽訂合同，支付10%首付（
扣除\$2,000定金）
——注意該筆首付是支付到開
發商律師信託帳戶中，在房屋交
割前任何人無法動用。

4

申請FIRB外國人投資許可
（可委託律師代為辦理）

5

等待開發商通知具體的過戶/
交房日期，辦理相關手續

6

過戶日當天，正式轉到客
戶名下(settlement day)

FIRB介紹

FIRB(Foreign Investment Review Board)

澳大利亞外國投資審查委員會

澳洲法律規定，海外買家（非澳大利亞公民和永久居民）在澳洲購買房產前必須向FIRB提交購房申請。獲得批准之後才能購買房產。在澳洲，FIRB申請一般通過律師遞交，海外買家無需親力親為。

房產價格	FIRB申請費
100萬澳元以下	\$5,700澳元
100萬-200萬澳元	\$11,500澳元
200萬澳元以上	房價每提高100萬澳元，須再額外增加\$11,300澳元的申請費

普通住宅的購買申請，通常在遞交後30天以內可以得到批復。
如果是購買新房，則沒有套數限制。

澳洲購房成本—— 公寓Apartment



一、首期

1. 外國人投資委員會許可 (FIRB) 申請費 \$5,700
(購買\$100萬澳元以下房產)
2. 首付10%

二、尾款 (在Settlement Day過戶日付清):

一般開發商提前14天通知過戶時間(Settlement Day)

3. 90%的房款
4. 12.5%印花稅
5. 其他費用 (以下費用為估算, 具體金額由律師核算)

律師費 \$1,000~1,500

市政管理費、水費等 \$1,200-2,500

物業管理費 \$2,000-5,000

(則客戶購房所需費用匯總 $1 + 2 + 3 + 4 + 5 = \$$)

澳洲購房成本—— 別墅(Land and House)



一、首期

1. 外國人投資委員會許可 (FIRB) 申請費 \$5,600 (購買\$100萬澳元以下房產)
2. 土地合同價格10%
3. 建築合同價格 5%

二、尾款

4. 土地款的90% (土地Settlement Day 當天付清)
 5. 土地價格的12.5%印花稅 (建築成本部分不需交納印花稅)
 6. 土地過戶後建築款的95%，分5次付清餘款，直到建築完成
- 其他費用 (以下費用為估算，具體金額由律師核算)

律師費 \$1,000~1,500

市政管理費污水處理費約 \$1000-1500 (根據實際市政給出為準)

物業管理費：別墅通常無物業管理，個別帶物業管理費

(則客戶購房所需費用匯總 $1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 = \$$)

澳洲物業投資常見問題

1. 對於海外人士來說，在澳洲能買到什麼類型的樓房呢？

在澳大利亞房地產投資上，海外人士只能購買通過澳大利亞海外投資審查委員會 (Foreign Investment Review Board，簡稱FIRB) 批准的澳洲房產項目。海外人士所購的房產必須是新房（包括現房和期房）、空地及將要重建的二手房（必須在2年內開發）。在澳洲擁有永久居住證或臨時居住證者（包括有效居留期大於12個月的臨時簽證）方可以購買市場上二手房。留學生是可以買二手房的，但只能用來自住。學生畢業後，如果離開澳洲，按規定應該出售二手房屋。

2. 購買房後，物業出租所帶來的租金收入是否要交相關稅金？

需要。根據澳洲當地法律，任何人在澳洲所賺取的收入都必須交所得稅。但是，在出租物業時，您同時可以享有物業的各項開支抵稅的優惠，您可以雇傭當地的註冊會計師幫您進行稅收抵扣，合理避稅，以提高投資回報率。

3. 購買澳洲房屋可以進行貸款嗎？

在澳大利亞，一些銀行和基金公司都可以給海外客戶提供房屋的按揭貸款服務，手續簡單，最高可貸到8成左右。利率在5%上下。

4. 購買期房有何優缺點？

“期房”即“預售項目”(按照平面圖購買物業)，指該工程平面圖經由註冊設計師設計並由當地市政廳審批後，仍未施工或正在施工當中或工程項目已經完工但是尚未有人入住的樓盤。（澳洲面積計算為淨面積，75 m²相當於國內93 m²的建築面積。）

優點：1.投資少，僅付10%；2.一般有有18個月的時間差來籌款；3.在新南威爾士州，65萬以下的房子有印花稅減免。（各州有不同的政策）
缺點：樓盤若不能如期完工或開發失敗，投資者有機會成本損失，但不損失本金。

澳洲物業投資常見問題

5. 如果購買了澳洲的投資物業，一般有哪些費用開支？如何打理所投資的物業呢？

一般來說投資房每年能有5%-6%左右的租金收益，租金交易方式為周結，投資者只須支付一定的費用（年租金的6.6%加上第一周的租金）作為我們的管理費。投資者同時要支付年物業費（根據樓盤的檔次、設施、物業服務及區域範圍內的基礎設施定價，一般在2000 澳元左右）、市政管理費（一般在800-1500 澳元之間）、保險費、水費及維修保養費（業主授權緊急條件下最高維修費一般為1000 澳元）等相關費用。我們在澳洲有合作方可以提供物業管理服務，專為海外客人管理物業。

6. 房屋出現品質問題怎麼辦

房地產開發商會有7年的結構擔保；同時，澳大利亞規定房地產開發商都要先行交納關於房屋品質方面的保險，保期7年。如有問題，保險公司會負責賠償。澳大利亞有一套嚴格的房屋交付使用的標準法規和嚴格程式，地方政府專員要對交工的房產檢驗，買賣雙方律師及房屋經紀公司共同驗收合格後簽字。

7. 投資澳洲房產有匯率風險？

投資海外物業匯率風險總是存在的，近幾年投資澳洲帶來的匯率風險主要是澳元的波動帶來的。但就目前澳幣匯率處於低點並逐漸回歸正常的這一趨勢來看，未來幾年澳幣還有升值空間。澳洲是資源輸出型國家，隨著世界資源短缺的矛盾不斷凸顯，澳大利亞在未來世界經濟格局中將擁有更大的話語權。所以購買澳大利亞房產還是有機會的，一來可以享受長期穩定的租金收益，二來現在購買將來澳元升值還可以收穫匯差收益。

8. 同美國、加拿大這些同樣是華人海外置業熱門區域相比，澳洲的優勢在哪裡？

最大的優勢在於投資購房的隱性成本很少。澳洲的賦稅體系相對簡單，特別是在房地產項目上沒有每年徵收的地產稅項目，相對投資成本比較低。另外，澳大利亞的生活水準屬於世界上較高的國家之一，其生活成本卻大大低於美英德日等國家，澳洲多個城市被評為最適合人類居住的城市。澳大利亞的各銀行比較認同房貸的低風險，海外投資者較容易獲得房地產貸款。目前海外投資者購房首付比例與當地居民待遇相同，一般為10%，且最高可獲80%的房地產貸款額。最重要的一點是目前澳大利亞對房產不徵收遺產稅。

澳洲物業投資常見問題

Room 502, 5/F, East Ocean Centre, 98 Granville Road, TST, Hong Kong
香港尖沙咀加連威老道98號東海商業中心502室

Room 1803, 18/F, Tower 1, China Hong Kong City, 33 Canton Road, TST, Hong Kong
香港尖沙咀廣東道33號中港城第一座1803室

聯繫方式：

info@megalordhk.com

Tel: +852-23335288

兆豐君國際房產有限公司

www.megalordhk.com