

地产星周刊第52期 11/07/2021

新州房屋印花税或将面临变革

新州房产税系统将面临改革，这意味着购房者在支付印花税时可以选择一次性付清印花税或者以年为时间单位去支付房产税。



只要买家选择每年定期支付房产税以替代一次性支付印花税，那么就意味着即便房屋未来过户给其他买家，他们也需要继续支付房屋的房产税。

如果要购买的房屋属于投资型住宅或者商业房产，那么房产税将会替代土地税。

如果购房者是在宣布新政日期和实施新政日期之间购买房屋的，那么如果他们选择支付房产税，就可以跟政府申请将之前支付的印花税退回。

这次改革旨在让住房者可以更加轻松的搬到最符合他们生活方式的住房里去，并且可以满足整个家庭需求的住房。这也缓解了卖家在房屋出售市场中因为大额房产税而面临的市场竞争过大的问题。

这项改革提议最初是在 2020 年的 11 月份拟定的，并被记载进 2020-2021 年新州财政报告。新州政府根据大众以及房产相关行业人士的讨论意见，发布了关于这项改革的意见收集报告，报告中记录了关于这项政策的细节以及反馈。

之后新州政府准备立法实施这项改革政策并将发布施行这项政策的时间。在这之前，购房者仍需要根据原有的相关政策去一次性付清印花税。

新州公寓建设将实施新规

随着有关于公寓施工方面的新政开始实施，新州的公寓买家可以更加有信心入手这一类型的房产。



Better Regulation 部门的部长 Kevin Anderson 说，新州政府这一标志性新举措名称叫做 2020 年房屋设计以及建造实施法（简称 DBP Act）。新法将对建筑师，设计师以及工程师在多楼层住宅建筑或者多楼层单元房（统称为二级建筑）的施工过程进行改革。

Shergold Weir Building Confidence 报告中提到，之前二级房屋建造过程中一直存在不合规的房屋设计问题以及设计图纸不完整的问题。这是导致二级建筑违规建造的最大一个原因。

Anderson 先生表示，过去购房者对于购买楼花公寓存在一些担忧，他们担心最终建好的公寓不符合设计标准和质量标准。而随着新政出台，这一问题将不再存在。

对于每一栋全新的公寓住宅，参与建造的设计师，建筑师和工程师都需要做好登记并且遵循新的法律法规。

Anderson 先生表示，我们还会定期进行督察工作，这样有利于发现问题，并且保证在建筑完工之前解决问题。这样既可以节约时间和金钱，还可以避免买家对于房屋最终质量出现失望和焦虑的情绪。

在新政体系下，第一项要求是设计师必须做出声明，保证他们的设计图纸遵循澳洲建造标准。第二项要求是建筑师必须声明他们的施工过程是根据设计图纸进行的。第三项要求是，设计图纸必须在开工前到新州建筑规划局（NSW Planning Portal）进行备案。

西澳将投资 150 万澳币修建国家公园公路

南澳计划修建国家公园周边的公路，这样可以方便游客进入到阿德莱德的一些著名地点，而这一修建项目将作为 Marshall Liberal 政府的南澳公园投资项目中的一部分。



Morialta 国家保护公园位于阿德莱德的东部，而 Mark Oliphant 保护公园位于阿德莱德山，政府将投入 150 万澳币资金用于修建这两个公园的公路。这可以提升游客的旅游体验，并且也保障了游客安全，还增加了停车场的容量。

Mark Oliphant 国家保护公园在近些年开始被大量游客知晓，所以公园附近的 Scott Creek 公路的停车需求量就大大增加。

通过和公园志愿者以及当地生意主进行合作，Marshall Liberal 地区政府将会将现有的停车位增加 20 个，并且还将增设公园周边路线的标识牌，这极大地提高了游客通往公园道路的便利性，也给周边居民提供了便利条件。

环境与资源部门部长 David Speirs 提到，这两项投资项目将作为 Marshall Liberal 地区政府的公园投资项目的一部分。公园投资项目作为一项传承性的投资，可以保护自然环境，促进自然风光旅游业的发展，并且可以促进南澳偏远地区的经济。并且他还说，我们期望看到更多的游客来到我们的国家保护公

园，所以升级目前的设施是为了提高游客体验。并且我们还将雇佣更多员工负责公园管理及公园环境的保护。州政府也将和当地社区以及公园的志愿者一起合作去保证两个公园设施升级可以圆满的完成。其中 Mordialta 国家保护公园升级将花费\$70 万澳币，而 Mark Oliphant 国家保护公园升级将花费\$25 万澳币。

2021 年海外买家投资澳洲商业办公楼达 20 亿澳币

海外投资者目前仍然青睐于投资澳洲的商业房产项目，在 2021 年 1 月到 6 月期间，全国范围内，海外投资者在办公楼项目中总计投资可达到 20 亿元澳币。



新的 JLL 研究报告指出，在 2021 年 1 月到 6 月期间，办公楼项目投资额达到了 50.2 亿澳币，同比 2020 年 1 月到 6 月期间，办公楼项目投资额达到了 42.3 亿澳币。

悉尼的办公楼项目投资额领先于其他城市，达到了 20.8 亿澳币的交易量，墨尔本紧随其后，达到了 14.1 亿澳币的交易量。

布里斯班的办公楼销售量较为平稳，大概有 11.1 亿澳币的交易量。

全国总共有 37%比例的办公楼被海外买家购入。

在珀斯，办公楼的销售额达到了 5.78 亿澳币，然而在澳洲的首都堪培拉，办公楼销售额仅达到 4 亿澳币，但是办公楼销售市场仍然比较火爆，尤其是对于政府放出的办公楼项目，投资者仍然比较青睐。

投资偏远地区城市的房屋需要注意什么

目前，封城，边境关闭以及旅行限制并没有减弱澳洲本土投资者对于房地产市场的热情。



近期的研究数据表明，在去年，一些投资者甚至开始投资距离主要城市 300 公里以外地区的房屋了。

MCG 数据研究员抽取了 1000 名房屋投资者的数据来分析他们的投资习惯，数据表明仅仅有 6.9%的澳洲本土投资者在他们所居住的社区范围内购买投资房。

MCG 主管 Mike Mortlock 表示，在过去，投资者对于搬离自己所熟悉的居住区域是非常抵触的。然而，这是因为投资者对于投资区域的地理位置不像专业人士那样了解。比如专业人士如房屋中介就可以从网上轻松掌握更详细的信息。所以这才使得过去投资者倾向于购买澳洲的一些热点城市，而不是选择投资一些远离主要城市的地区。但是在未来，会有更多的投资者选择投资在偏远地区房屋，如果遇到合适价位的房屋，有些人会搬离他们熟悉的社区，甚至会选择跨州投资房屋。



关于投资偏远地区的房屋，有以下一些建议：

- 了解清楚本地租客的需求
- 找一位本地的房屋估价师对房屋进行估值
- 不要将主要城市的房屋价格和偏远地区的房屋价格进行比较
- 找一位本地的专业人士，比如说一位本地的房屋中介，来协助处理相关事宜，并实地考察房屋。
- 做一些调查，了解清楚房屋周边社区的情况。