

📊 上周拍卖情况

地区	清盘率	拍卖成交	非拍卖成交
维州	86%	903	1509
新州	94%	574	1961
昆州	79%	78	1381
南澳	87%	53	411
西澳	100%	1	654
北领地	100%	1	34
首都领地	94%	64	82
塔州	No data yet	0	212

Updated Tue 2 Mar 2:11 PM AEDT

<https://www.realestate.com.au/auction-results/>

📊 地产最新资讯

1. CBA 或将面临 75 万多名客户的集体诉讼

超过 750,000 澳大利亚人可能有资格参加针对澳大利亚联邦银行 [CBA](#) 的消费者信贷集体诉讼。

律师事务所 Slater and Gordon 声称，将有 75 万多人收到联邦法院的通知，告知他们可能有资格参加针对联邦银行消费者信用保险（consumer credit insurance）的集体诉讼。

CBA 出售给许多客户的“垃圾”信用卡和消费者信用保险（consumer credit insurance）价值很小或没有价值。并且，许多人被误导以至于认为是此保险是强制性的或免费的，有些人甚至都不知道该产品已经被 [买卖](#) 给自己。



2018年3月，[联邦银行CBA](#)终止了其 Credit Card Plus 和 Personal Loan Protection 产品的销售，主要原因是其向部分客户出售了无索赔权的金融产品，担心由此带来对公司声誉的不利影响。

该银行表示，打算将退款作为补救计划的一部分，并将“主动”联系受影响的客户。但是，Slater and Gordon 声称只有一小部分客户得到了补偿。

自2010年1月1日起，签订了信用保险单、已缴纳了保险费且尚未得到全额赔偿的消费者，将有资格参加此次诉讼。

<https://7news.com.au/business/commbank/more-than-750000-australians-may-be-eligible-to-join-commonwealth-bank-class-action-c-2244202>

2. Lendlease 计划回购最多 841 套已售出的住宅

房地产巨头 Lendlease 将[购回针对](#)其位于[悉尼西部地区西悉尼](#)某垃圾填埋场之上建造的 841 套房屋，[提供维修或回购措施](#)。

但该公司坚持认为，在 Jordan Springs East 建造的房屋中，只有约 90 套实际上受到了结构性问题的破坏或影响。

Penrith city council 已警告居民和潜在买家，通过独立调查，发现该郊区是建立在“相对压实度较低”的垃圾填埋场上，并正在沉降。



Penrith city council 最初在规划证书中添加了注释，以反映对部分房屋情况的担忧，但逐渐扩大了受影响物业的范围。2020 年 9 月，已查明的受影响无业的数量从 195 个飙升至 841 个，显著增加。

Lendlease 提出的购回这些房屋的提议是为了让房主放心，他们担心市议会的表述将对其房屋价值产生影响。

该公司发言人周二还表示，传闻所说“Lendlease 将回购该区的每套房屋”是不正确的说法，拟回购房屋的数量将取决于权威机构发布的房屋受损害程度报告，以及业主要是要求我们给他维修房屋还是要求我们退还其首付。

<https://www.theguardian.com/australia-news/2020/dec/15/western-sydney-lendlease-to-buy-back-up-to-841-homes-at-jordan-springs-east-site>

3. 加拿大巨头斥资 25 亿美元收购澳洲医疗信托

加拿大的 Northwest Healthcare Properties [\(Northwest\)](#) 已经出价 25 亿美元（合 16 亿欧元）收购澳大利亚 [医疗信托 Australian Unity Healthcare Property Trust \(AUHPT\)](#)。此前，[这家加拿大公司在以 12.5 亿美元从 Brookfield 收购了 Healthscope 投资组合中的 11 家医院后，已经于 2019 年成为澳大利亚最大的医疗保健运营商。](#)

未上市的医疗基金 AUHPT 的管理者 [澳大利亚统一基金管理公司 \(Australian Unity Funds Management, \(AUFM\)\)](#) 表示，[加拿大的 Northwest Healthcare Properties 建议提出](#)以信托安排的方式，以每单位 2.20 澳元的价格收购 AUHPT。

这家澳大利亚公司表示但是 AUFM 表示，该提案“仅具有指示性，不具约束力，并受许多条件和一系列批准一系列条件和批准的约束。例如，其中包括必须先完成令人满意的尽职调查并签署共同商定的计划实施协议等”。

在此之前，加拿大的 Northwest Healthcare Properties Northwest 已经根据与墨尔本的一家投资公司 Hume Partners 之间签订的期权协议，收购了 AUHPT 约 10% 的股份。



该信托 AUHPT 的投资组合包括 62 家医院、医疗中心和其他出租给澳大利亚医疗保健运营商的资产。澳大利亚统一基金管理公司 (Australian Unity Funds Management, AUFM) AUFM 董事会表示，将评估该提案，并确定与加拿大的 Northwest Healthcare Properties Northwest 进行合作是否符合 AUHPT 原单位持有人的利益。

加拿大的 Northwest Healthcare Properties Northwest 在以 12.5 亿澳元从 Brookfield 收购了 Healthscope 投资组合中的 11 家医院后，已经于 2019 年成为澳大利亚最大的医疗保健运营商。

<https://realassets.ipe.com/news/canadas-northwest-bids-a25bn-for-australian-healthcare-fund/10050941.article>

4. 房地产行业游说团体敦促政府放开移民

众多开发商和由开发商联合组成的游说团体呼吁联邦政府启动提振国际移民计划，以帮助向房地产行业市场注入信心，并使悉尼和墨尔本的房地产行业重获新生。

开发商蒂姆·古纳 (Tim Gurner) 表示，作为经济复苏的一部分，政府将不得不增加移民人数，他对东部沿海地区的未来感到非常乐观。“我们必须让 6 万名学生回到墨尔本的中央商务区，这将在一夜之间改变一切。”

澳大利亚地产委员会 (Property Council of Australia) 的很多成员呼吁澳大利亚政府在疫情之后采取更多行动来[启动提振](#)海外移民。

澳大利亚地产委员会 (Property Council of Australia) 的会长 Ken Morrison 表示，希望政府制定具体计划以扩大边境的开放和做好隔离安排，以便让更多的人能够来澳洲投资或者消费。

上周末 90% 的拍卖清盘率增强了投资者对于悉尼市场的信心，但还需要做更多的工作来支持国际移民计划，以更大程度上地增强建筑业的信心。

<https://theurbandev.com/articles/property-industry-lobbies-to-kickstart-international-immigration>

聊聊投资那些事儿

投资者可以采取哪些措施来避免支付过多的土地税

土地税可能是拥有投资物业的主要成本之一。这是对所有超过一定金额的物业征收的年度税，尽管有时候会有一些例外情况。

土地税仅基于土地的价值，而不是房产的价值，并且不包括地块上任何建筑物的价值。

1. 土地税如何计算？

土地税是根据您所有应税土地的总价值超过土地税起征点的金额而计算得出的。每个州和领地（北领地除外）都要征收此税，并且每个州都适用不同的规则、税率和起征点。您当地的州税务局网站将提供该州此项法规的详细信息。通常，对自住房、农田或应税价值低于该州起征点的物业不征收土地税。



应纳税金额因州而异，并且具体取决于您是否居住在该物业中。例如，根据维多利亚州税务局的土地税计算器，应税土地价值为 100 万澳元的[土地](#)，业主如果不居住在该物业中，将支付 22,975 澳元，而居住在该物业中的业主仅支付 2,975 澳元。

在新南威尔士州，拥有 100 万澳元应税土地（不包括他们的住宅）的业主，无论是否居住在该物业中，都应缴纳 4,356 澳元的税款。如果您是非澳洲税务居民，则除了此金额外，还需支付 20,000 澳元的附加费。

“一般来说，土地税是针对投资性房地产、度假屋、单独的车位、非住宅性资产（如商店）和自住房以外的其他资产而征收的。”评估公司 m3property 的董事 James Ruben 说。

One Path Accountants 的高级税务会计师 Ridhwan Hannan 解释说，土地税仅基于土地的价值。它可以抵扣应税的任何投资物业产生的收入。“它是由州政府的估价师评估的，并可能根据市场状况（包括需求和房地产价格）而变化。但在许多情况下，价值可能是错误的或夸大了。”他补充道。

H&R Block 税务总监 Mark Chapman 说，如果您土地的总价值不超过起征点，则无需缴纳土地税。他说：“如果该值高于土地税起征点，则应为超出起征点的全部金额纳税。”

如果您要购买投资物业，那么在进行土地转让时，获得土地税已完税证书非常重要。Ballantyne Law Group 的负责人 James Ballantyne 说，这是因为未付的土地税将会使买家产生额外的纳税义务。Ballantyne 还说：“土地所有者有义务缴纳土地税，而征税专员很可能会把这笔未缴纳的款项作为债务追回。”



他说：“但是，如果购买者获得了已完税证书，但后来发现仍有未缴纳的土地税，则征税专员不能从买家那里收土地税。”

2.如何纠正被错误计算的土地税？

Ruben 说，在大多数司法管辖区中，业主都可以对土地价值的评估结果提出反对意见。“但是请记住，该价值不是您物业的价值，而是纯土地的价值。任何异议都必须基于证据，这一点至关重要。”

提出异议时，请提供有关最近购买或拆除的周围房屋以及空置房屋的相关销售数据。他补充说：“如果估价师认为您的反对意见很有价值，它可能会任命一名独立的外部估价师来重新考虑您的土地估价并提供新的评估。”

“但是，如果您需要法律援助来质疑这笔款项，那么如果将此事提交至最高法院，[费用](#)可能在几千澳元到超过 20,000 澳元不等，” Ballantyne 说。在大多数州，收到评估通知后，您有 60 天的时间对估价提出异议。

Hannan 解释说，业主可以通过一个上诉程序来提出他们认为自己的哪些财产被错误评估。被发现不准确的估值可能会进行调整。Hannan 还说：“审查过程不花任何钱，但委托评估师给出新估价的费用是由业主承担的。”

如果您认为自己的土地税计算不正确，则可以将已评估土地的价值与其他类似案例进行比较，并按照您所在州的正确步骤进行调整。

<https://www.domain.com.au/advice/what-investors-can-do-to-avoid-paying-too-much-land-tax->

920239/