

澳洲就业峰会之移民重大改革；印花税与土地税：哪个成本更高？

欢迎关注→[澳星财富管理](#) 2022-09-02 10:21 发表于澳大利亚



上周拍卖情况汇报

地区	清盘率	去年同期	售出
墨尔本	59%	56%	292
悉尼	56%	83%	261
布里斯班	43%	74%	29
阿德莱德	66%	88%	51
堪培拉	49%	83%	30

截止时间

9月01日下午 14:49

Source:

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



本周热点分析

澳洲就业峰会之移民重大改革

澳大利亚内政部长克莱尔-奥尼尔 (Clare O'Neil) 宣布, 本财政年度澳大利亚的永久移民上限将从 16 万增加到 19.5 万。

奥尼尔在就业和技能峰会上发表讲话时说, 她希望 "今年有更多的护士, 更多的工程师定居在这个国家"。

她说 "我想强调的是, 工党的优先事项之一是从临时性转向永久性、公民身份和国家建设"。

ACTU 对提高移民上限持开放态度, 但希望企业在雇用移民之前提高工资, 并将临时技术工人的最低工资从现在的 53,900 澳元提高到 92,000 澳元。

新政府想要 "更多的永久移民途径, 而不仅仅是临时工", 尤其是在护士、厨师和工程师等长期技能短缺的领域。



澳大利亚移民部长安德鲁·贾尔斯（Andrew Giles）日前宣布，政府将优先处理关键性的海外签证申请，包括临时技术签证、学生签证和访客签证。

贾尔斯表示，政府此举会让更多的人可以前来澳大利亚为经济增长做出贡献，并帮助解决劳动力短缺的问题。

企业对提高技能和培训的讨论持开放态度，但希望减少签证和引进外国学生方面的繁文缛节。由于大量的签证申请积压和缓慢的处理时间，雇主担心全球人才流失到其他国家，尤其是考虑到人才争夺战。



与增加薪酬、保障劳工权益等“长期、系统性的做法”相比，通过移民政策来解决劳工短缺问题可以有“立竿见影”的效果，适当降低移民的标准会让大批劳工进入澳大利亚市场。

“就像开‘水龙头’，一打开‘水’就下来了。”澳大利亚在短期和中期应该都会迎来比较显著的移民签证政策的改变。

Source:

<https://www.afr.com/politics/federal/everything-you-need-to-know-about-the-jobs-summit-explained-20220829-p5bdkn>

<https://www.abc.net.au/chinese/2022-08-26/australia-job-skill-summit-may-affect-immigration-policy/101372962>



聊聊投资那些事儿

印花税与土地税：

哪个成本更高？

新南威尔士州政府已经宣布取消首次购房者印花税的计划，让购房者每年支付土地税来代替。

新计划从明年 1 月 16 日开始生效，这意味着新州的首次置业者将可以选择一次性支付常规的印花税，或者选择每年支付（价值不过 150 万澳元的房产）。

那些在法案通过后但在正式开始日期之前购买房产的人依旧支付印花税，但随后有资格获得退款。

房产税仅适用于首次购房者。



1.每年的地税是多少？

每年缴纳的房产税将基于所购买房产的土地价值。

2022-23 年度的房产税税率为：

- 对于业主居住的房产，400 澳元加上土地价值的 0.3%。
- 投资性房产为 1500 澳元加土地价值的 1.1%。

这些税率将每年进行指数化调整，以便使平均房产税的支付与平均收入同步增长。

对于一个收入中位数的家庭来说，如果节省 15% 的收入，印花税会使节省新南威尔士州中位数住宅的前期费用所需的时间增加约两年。

2. 新州的印花税是多少？

请看下图：

Standard transfer duty calculations from 1 July 2022

Property value	Transfer duty rate
\$0 to \$15,000	\$1.25 for every \$100 (minimum \$10)
\$15,000 to \$32,000	\$187 plus \$1.50 for every \$100 over \$15,000
\$32,000 to \$87,000	\$442 plus \$1.75 for every \$100 over \$32,000
\$87,000 to \$327,000	\$1,405 plus \$3.50 for every \$100 over \$87,000
\$327,000 to \$1,089,000	\$9,805 plus \$4.50 for every \$100 over \$327,000
Over \$1,089,000	\$44,095 plus \$5.50 for every \$100 over \$1,089,000

3. 两者有什么区别呢？

这意味着 120 万澳元房产的业主可能有大约 75 万澳元的土地价值，需要每年支付 2650 澳元，而不是 50,875 澳元的预付款。

或者一个准备购买 150 万澳元房产的买家可以节省 67,375 澳元，但不需要预先拿出这笔钱。

NSW stamp duty v first-home buyer property tax

Property purchase price	Stamp duty	Time it takes to equal in property tax (years)
\$800,000	\$31,305	15
\$1,000,000	\$40,305	16
\$1,200,000	\$50,875	17
\$1,400,000	\$61,875	18
\$1,500,000	\$67,375	18

Stamp duty is calculated based on the current NSW threshold. The time taken to accrue the same dollar amount of stamp duty in property tax is calculated based upon the following: the assumption that the unimproved land value is 60% of the purchase price. The annual tax is calculated based on the NSW property tax proposal of \$400 plus 0.3% of the unimproved land value each year factoring in a 2.5% increase in land value per year. This is based on the First Home Buyer Choice rates from <https://www.nsw.gov.au/initiative/first-home-buyer-choice>.

但是，选择支付土地税的买家如果长期持有房产，这样每年支付，最终可能会支付更多的钱。

事实上，到第 17 年左右，购买 120 万澳元房产的业主每年支付的税款将与他们一次性支付印花税的金额相同。

这意味着从那时起的每一笔付款都是额外的成本。

而且，随着每年的税收随着土地价值的增加而增加。

为什么新州提供两税之间做选择？

据新南威尔士州州长 Dominic Perrottet 称，悉尼的房地产价格飙升是影响提供印花税替代方案的关键因素。

Perrottet 说：“我们希望降低首次置业者的购房门槛。”

“在过去的二十年里，35 岁以下的首次购房者比例从 67% 下降到了 61%。”

根据 Domain 的数据显示，同时也是一个好的理由来解释这个方案，是因为悉尼房价自 2002 年以来已经飙升了 280%。

这意味着印花税成本大幅增加了 406%。

相比之下，工资已经增长了 95%。

AMP Capital 首席经济学家 Shane Oliver 告诉 AFR，正是这些数字，扭曲了住房市场，使人们更难进入住房市场。

“从根本上说，土地税的概念是奇妙的改革，”他说。

“印花税是一种高度扭曲性的税种，会产生不利的经济影响，因为它会扭曲人们买卖房产的决定，当我们在 20 多年前推出商品及服务税时，它本应被取消。”

但 Oliver 也表示，提供该计划也将对市场产生更广泛的好处，鼓励空巢老人出售他们的房产。

这将为有家庭的年轻人创造更多的住房供应。



政府不能完全取消印花税吗？

不太可能，因为印花税为新州政府带来了如此巨大的收入，而这些钱在为该州提供政府资金方面有很大的作用。2020-21 财政年度，印花税为新州带来 93.79 亿澳元的收入。

印花税在 2020-21 财年为新南威尔士州赚取了 93.79 亿澳元。

半年审查时的预测是 83.72 亿澳元，这是在上一年 79 亿澳元的预算预测基础上修订的。

这也意味着印花税现在是该州最大的税收收入来源，超过了工资税。

这是自 2016-17 财年以来最高的印花税收收入，在房价飙升的情况下，该收入为 96.7 亿澳元。

在 2019-20 年度，印花税收收入为 69.5 亿澳元，而在 2018-19 年度，则为 74 亿澳元。

因此，当首次购房者需要在印花税或土地税之间做出选择之前，首次购房者应该尽量根据自己的需求和情况多吃一些功课和研究，从而选择最优最适合自己的方案。

毕竟“最便宜的并不总是最好的”。

Source:

<https://propertyupdate.com.au/stamp-duty-vs-land-tax-which-will-cost-you-more/>

往期推荐

往期回顾:

澳星金融第一百零一期: [悉尼公寓市场将迎来急速上涨](#)

澳星金融第一百期: [澳联储大幅加息, 房贷固定利率为何反而下降?](#)

澳星金融第九十九期: [利率上升, 商业物业收益率意外收缩?](#)

澳星金融第九十八期: 分析: 通胀的寒冬可能结束, 明年回暖的三大理由

澳星金融第九十七期: 最新预测: 建筑成本通胀将从明年开始缓解

澳星空中课堂系列视频:

<9> 对话律所合伙人

<8> 贷款大比拼之富人区与发展中区域地块分割

<7> 为建筑开发保驾护航之澳大利亚工料测量师

<6> 估价师为您分析房地产价值因疫情所受影响

<5> 史上最易懂的信息备忘录和政府补助全解析

8月27



针对在澳洲有**现金投资需求**的客户

澳星主要提供 **2 种产品**：

澳星现金宝：T+7 灵活存取，3%年化，澳星提供全额本息保证；

澳星自选抵押贷款基金：100%第一债权土地抵押贷款项目，年化回报约6-7.5%，投资周期 6-18 个月。

如果您对相关产品感兴趣

欢迎您直接联系以下金融部

☎ **悉尼：**

Sean Zhao +61 488 050 603;

Anne Zhu +61 466 585 518;

Nathan Yang +61 411 787 706;

Alina Zhang +61 484322767;

📞 墨尔本:

Joyce Zhao +61 433 987 391;



<26/08/2022 - 02/09/2022>

【免责声明】

本平台对转载、分享的内容、陈述、观点判断保持中立，不对所包含内容的准确性、可靠性或完善性提供任何明示或暗示的保证，仅供读者参考，本公众平台将不承担任何责任。