

UDIA 表示：新州住房短缺加剧需要立即增加 48,000 套公寓；出售投资物业时可以避免或尽量减少 CGT 的 5 种方法

欢迎关注→[澳星财富管理](#) 2022-11-25 09:42 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 | 54% | 69% | 418 |
| 悉尼 | 64% | 69% | 368 |
| 布里斯班 | 35% | 79% | 25 |
| 阿德莱德 | 53% | 58% | 48 |
| 堪培拉 | 42% | 87% | 38 |

截止时间

11 月 24 日下午 14:49

Source:

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



本周热点分析

UDIA 表示：新州住房短缺加剧 需要立即增加 48,000 套公寓

开发商行业组织去年预计新州住房公寓短缺为 40,000 套，今年已将这一数字更新为 48,000 套，并表示到 25 财年将上升到 59,700 套，届时预计的公寓完工总数将与需求达到平衡。

即使如此，建设的速度也无法满足长期积压的需求。报告说，要实现这一目标，该州需要在未来 13 年内每年建造 25,000 套新公寓，以完全满足需求。



新州 UDIA 首席执行官 Steve Mann 说：“公寓将是我们州未来成功的关键，我们必须扭转目前的局面，避免租金上涨，解决需求积压问题，这样我们才能为新州人民建立起多样化的住房选择。”

在报告中，UDIA 调查的项目面临的主要障碍是开发资金，在 300 套及以上的大型开发项目中，约 55% 的开发项目面临这一限制，而去年这一比例仅略高于 40%；在 300 套以下的小型项目中，65% 面临这一限制，增加了一倍多。

澳大利亚城市发展研究所也同时表示，开发融资限制是解决新南威尔士州 48,000 套公寓短缺的最大障碍，如果没有政府干预，这一数字将增长到近 60,000 套。

报告还称，如果当地的政治反对力量减弱，实现大型项目将更加容易。在其“2022 年公寓供应报告”中，新州 UDIA 还表示，希望将规划权从州规划部长手中收回，以便更容易进行大型开发项目。

报告中指出，解决这个问题一个办法是由内阁而不是规划部长来确定主要区域的密度。

超过三分之一的大型项目开发商表示，资金、预售和可行性也都是制约因素。

曼恩先生说，增加项目数量的方法之一是鼓励更多的混合产权开发项目，其中包括可负担的住房。

Source:

<https://www.afr.com/property/commercial/nsw-needs-48-000-more-apartments-immediately-udia-says-20221122-p5c0a3>



聊聊投资那些事儿

出售投资物业时可以避免或 尽量减少 CGT 的 5 种方法

有没有方法可以避免或减少投资物业的资本利得税（CGT）？

答案是，有的。

今天我们就聊一聊，在某些情况下，CGT 是可以完全避免的。

在开始之前，我们先来了解一下什么是资本所得税。

在房地产方面，资本所得税就是您在出售投资物业中获得的利息所缴纳的税款。

1. 自住房

谈到房产，如果作为你的家或主要居住地（PPOR），则是 CGT 的主要豁免情况之一。

要获得 CGT 豁免，该物业必须是住宅，并且您必须将其作为您的家居住 - 你无权给一个空置的房产获得豁免。

通常，在以下情况下，住宅被视为您的主要住所：

- 你和你的家人住在里面
- 你的私人物品在里面
- 这是您的邮件投递地址
- 这是您在选民名册上的地址
- 电话、煤气和电力等服务已经连接



2.使用“暂时缺席”规则

如果你不再居住你的房产，将其出租来产生收入，ATO 允许你继续将其作为你的主要住所，时间最长为 6 年。

只有在没有其他房产被指定为你的主要住所的情况下，才可以享受这一豁免。

这条规则的有趣之处在于，如果同一住宅被重新作为你的主要住所，那么 6 年的豁免权就会被重置。

因此，从下一个产生收入的日期起，又可以获得 6 年的豁免。

你也可以免于支付租赁房产产生的收入的资本收益，因为这是正常收入。

在这种情况下，如果你买了另一个“家”，在出售你的一处房产时你仍然需要支付 CGT。

但你可以选择将豁免适用于哪一个房产。

例如，如果你搬出你的房子并将其出租，但你也买了另一处房产居住，你将需要选择这两处房产中的一处作为你的主要居住地，另一处作为需要缴纳 CGT 的房产。



3. 自管养老金

通过使用自我管理的超级基金（SMSF）的机制，借钱投资房地产，导致近年来基金的数量迅速增加。

根据 ATO 的最新统计，截至 2020 年 6 月 30 日，共有 59.3 万个 SMSFs，持有 7330 亿澳元的总资产，SMSF 成员超过 110 万人。

而对 SMSF 持有人来说，好消息是，如果你通过自我管理的超级基金购买了投资性房产，并持有至少 12 个月，你可以享受到一些税收优惠。

例如，如果你在 accumulation phase(养老金积累阶段) 出售，您的资本利得税将被减免三分之一。

如果你在 pension phase (退休阶段) 出售房产, 你将完全不必支付资本利得税。

在你的 SMSF 内购买房产有一定的风险, 所以你在没有寻求具体的专业建议之前, 千万不要尝试, 不要依赖本文中的一般建议。



4.持有房产至少 12 个月

任何在 12 个月内购买和出售的房产都将按全额 CGT 税率征税。

但是，如果你持有房产的时间超过 12 个月，你可以使用 CGT 折扣法或指数化法减少你的资本收益。

CGT 折扣法对你的资本收益适用 50% 的折扣。

因此，如果一个房产以高于其基础成本的 20 万澳元的价格出售，只有该金额的一半（10 万澳元）将被添加到你的应纳税收入中。

5. 增加基础成本

另一种避免或减少 CGT 的方法是通过增加你的房产的成本基础。

就是购买、持有和处置房产的成本，从销售价格中减去，你就可以获得资本收益。

根据 ATO 的说法，CGT 资产的成本基础由以下部分组成。

- 你为该资产支付的资金
- 购买资产的附带成本，如印花税和估价费
- 持有该资产的成本
- 资产价值增长的成本
- 维护或捍卫你对该资产的所有权或权利的资本成本。

增加成本基础可以通过包括诸如印花税、贷款申请费、房产经纪人费用和任何装修费用来计算。

Source:

<https://propertyupdate.com.au/can-you-avoid-paying-cgt-on-investment-property/>

往期推荐

往期回顾:

澳星金融第一百一十期: [美国通胀数据利好, 澳储行灵活调整加息步伐](#)

澳星金融第一百零九期: [昆士兰租赁市场危机让许多租户“几乎无处可去”](#)

澳星金融第一百零八期: 行长 Philip Lowe 关于货币政策的声明

澳星金融第一百零七期: 22-23 财年联邦预算案

澳新金融第一百零六期: 土地供应不足将导致悉尼的 house-and-land packages 价格飙升

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



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，3.5%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，LVR 不高于70%，年化回报约 7-9%，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;



<19/11/2022 - 25/11/2022>

【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。