

边境开放后入境者陆续回归；如何做好资产保护？

欢迎关注→[澳星财富管理](#) 2022-05-12 15:09



上周拍卖情况汇报

地区	清盘率	去年同期	售出
墨尔本	56%	72%	367
悉尼	53%	78%	253
布里斯班	63%	70%	51
阿德莱德	81%	70%	86
堪培拉	74%	86%	54

截止时间

5月11日下午 14:49

Source:

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



本周热点分析

边境开放后来 入境者陆续回归

从 2022 年 2 月 21 日起，澳大利亚政府开放边境，欢迎来自世界各地的双疫苗游客和签证持有者。

符合条件的签证持有人不需要申请旅行豁免或隔离来到澳大利亚，并且政府正在向技术签证持有人提供优惠，以激励他们能够在澳洲停留更长时间。

澳大利亚统计局的最新海外抵达数据显示，随着国际学生、永久居民和澳大利亚公民的回归，澳大利亚的总抵达人数在几周前开始急剧上升（意味着脱离低点）。截至 12 月，海外入境人数总计 195,760 人（高于 2020 年 12 月的 34,670 人）。

自去年初以来，许多受影响最严重的市场已经出现复苏趋势，这要归功于相对负担得起的租金、总挂牌量的下降，以及最近的大学生和游客等临时移民。



短期入境者占主导地位

虽然 2021 年底进入澳大利亚的优先事项集中在返回的澳大利亚公民及其亲属（可能会看到大家与朋友或亲戚住在一起），但毫无疑问，对短期住宿的需求将开始增加。这将意味着短期住宿租赁市场和商业住宿的入住率和收入的提升。这将有利于悉尼、墨尔本和布里斯班等热门旅游地点，以及凯恩斯和塔斯马尼亚的旅游地区。

值得注意的是，最近几个月，学生签证入境者的比例相对较高，因为学生入境被优先考虑与澳大利亚大学 2 月 / 3 月的入学时间相吻合。

这批移民的租房需求可能最集中在首府城市的内城区和靠近学校附近的地方。



海外移民去哪儿了？

对于那些移民到澳大利亚的人来说，这意味着他们将要在 16 个月中至少停留 12 个月，许多因素确定他们想居住在哪里？这些因素包括就业机会、住房负担能力、签证条件、朋友或家人的位置，以及社区的构成（即已经有大量来自同一国家的人居住的成熟社区）。

ABS 的历史数据显示，每年约有 45% 的海外移民定居在墨尔本和悉尼的 10 个 SA4 地区。

来自海外的人流与在澳大利亚境内流动的人流不同，这也是为什么在国际边境关闭期间房地产市场动态看起来略有不同的部分原因。国内流动的最大收益体现在黄金海岸和阳光海岸。

大多数海外移民往往会经历一个“租房周期”，从租房和合租开始。在澳大利亚拥有房屋的可能性随着时间的推移而增加，以至于海外移民的房屋拥有率与澳大利亚出生的人数量相当。这意味着刚刚抵达澳大利亚的人最有可能先租房，这也是房地产市场受到 2020 年 3 月边境关闭影响最大的地方。



展望未来，海外移民的回归将最有利于墨尔本内城区。在新冠疫情期间，移民人数的下降短期内可能会导致购买需求放缓，因为他们还在

“租房周期”里。从历史数据来看，这将意味着更多的移民未来将从内城区迁移到墨尔本西区和悉尼内西区。

Source:

<https://www.corelogic.com.au/news-research/news/2022/women-and-property-report>



聊聊投资那些事儿

如何做好资产保护？

资产保护似乎一直是大家反复提及的话题。

尽管我们不是律师，我们也可以了解一下资产保护的相关知识。

那么让我们来看看每个房地产投资者应该考虑的资产保护的首要问题：



你需要有遗嘱吗？

如果你不想把你的资产最后都留给政府或法院的话，答案是肯定的。

遗嘱只有在死后才能激活。

所以大家应该考虑写一份持久授权书，指定某个人可以在他们丧失行为能力（即仍然活着但可能处于昏迷或精神病状态）时来替你决定。

这种类型的文件还可以包括您想要什么医疗以及谁能替你做决定。

遗嘱涵盖了什么？

遗嘱只会传递您名下的资产，即您的财产。

您的遗嘱还可以指定您想要的执行人，他们将只执行您的意愿。

执行人需要承担法律责任，被提名人可以拒绝担任，所以最好有一个后备人选。

遗嘱执行人只能执行您在遗嘱中所说的内容，而不是他们认为您想要的内容。

因此，您必须仔细考虑您的意愿并妥善记录。

如果您拥有有财务约束力的协议（婚前），那么您立的遗嘱会有优先处理权，如果没有遗嘱，您的遗产分配将按照政府立法进行。

非遗产资产

如果说有一些资产不在您的名下。

这些主要包括您的退休金和信托资产。

对于退休金，通常会进行具有约束力的死亡提名（BDN），您可以向退休金基金的受托人以及您希望如何处理您的退休金资产提出建议。

一般情况下，退休资产会被指定加入您的遗产并通过您的遗嘱处理或直接交给亲人或朋友。

如果没有 BDN，Super 基金受托人有权在限制范围内随意分配。

Super 分配给谁，还会影响税收。

换句话说，您的配偶或经济受抚养人获得免税款项，但非税受抚养人（例如成年子女）可能需要为某些分配支付一些税款。

遗嘱类型

通常立遗嘱并将资产送给个人的资产，这种通过遗嘱转让不征收 CGT 或印花税。

如果儿童从遗嘱中获得收入或资本（然后卖掉）将被收重税，即 46.5%-66.5%。

另一种选择是遗嘱信托，即选择一个执行人，他们可以控制资产，但不能拥有资产。

您可以指示执行人成立公司作为受托人，公司由个人持股。

由于个人并不拥有资产而只是控制资产，因此个人破产和离婚的问题不会使资产被牵连在内。

从遗嘱信托中获得收入或资本的未成年按正常成人税率征税。

遗嘱信托是书面的，但没有签名，是遗嘱的一部分。

对于去世时转入遗嘱信托的资产，无需缴纳 CGT 或印花税。

您可以拥有多个遗嘱信托，将不同的资产分配给每个人，然后由不同的个人控制单独的信托或将其全部合并。

Source:

<https://propertyupdate.com.au/the-top-5-issues-with-asset-protection/>

往期推荐

往期回顾：

[澳星金融第八十六期：澳储行加息对我们的生活意味着什么？](#)

[澳星金融第八十五期：首次购房真的比租房便宜吗？](#)

[澳星金融第八十四期：昆士兰州领跑全国房产成交量](#)

[澳星金融第八十三期：资本增长速度下降，租赁市场重新加速](#)

[澳星金融第八十二期：香格里拉酒店进入墨尔本市场](#)

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，2.50%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 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;



<05/05/2022 - 12/05/2022>

【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。