

到 2025 年，将有 70 万的中国高净值富人移居澳大利亚；澳洲购房中介收费多少？

欢迎关注→ [澳星财富管理](#) 2023-07-21 12:03 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	71%	53%	299
悉尼	68%	51%	273
布里斯班	62%	43%	32
阿德莱德	73%	56%	47
堪培拉	46%	57%	19

#### 截止时间

07 月 20 日下午 14:49

Source:

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



## 本周热点分析

### 到 2025 年，将有 70 万的中国

### 高净值富人移居澳大利亚

根据房地产公司 Juwai IQI 最新排名，澳大利亚是今年上半年中国购房者的首选海外目的地。

根据平台收到的购房者询问数量，该报告指出，中国购房者对澳大利亚房产的兴趣超过了其他热门市场，如加拿大、英国和美国。

Rank	Country
1	Australia
2	Canada
3	United Kingdom
4	United States
5	Thailand
6	Malaysia
7	Japan
8	United Arab Emirates
9	Vietnam
10	Singapore

Source: Juwai IQI  
Note: Based on number of buyer inquiries on the platform from Jan. to June 2023

Bloomberg

根据 Juwai IQI 的首席执行官兼联合创始人 Kashif Ansari 表示，随着国际旅行的恢复，中国需求很可能会增长。

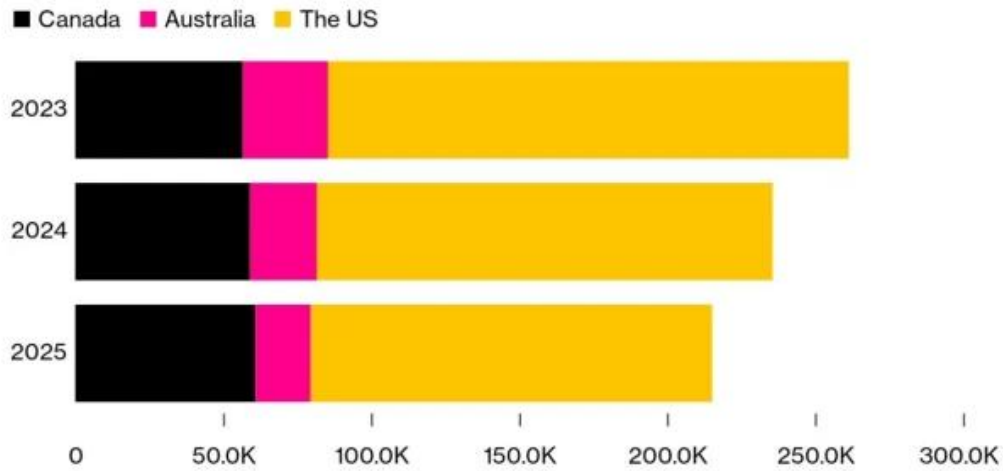
截至目前，许多房地产交易仍然依赖于购房者能够出国，但由于航空公司运力有限和高昂的机票费用，出境旅行尚未恢复到疫情前的水平。

2021 年排名第 13 位的阿拉伯联合酋长国（阿联酋）跃升至第八位，而德国跌出前十名，而前十名中有四个东南亚国家。

Juwai IQI 集团的首席执行官兼联合创始人 Kashif Ansari 表示，随着国际旅行的恢复，中国的房地产需求可能会增长。

## Flocking West

712,000 Chinese Will Move to the US, Canada and Australia by 2025



Source: Juvai IQI

Note: Projections are based on actual share of total migration in recent years

Bloomberg

Western countries have long been a mecca for Chinese immigrants, but South-East Asia is now wooing them. Bloomberg

预计未来几年持续的人口外流可能会继续推动中国人在海外进行房地产投资。据报告估计，从今年到 2025 年，大约有 71.2 万中国人将移民到美国、加拿大和澳大利亚等国家。

中国政府长达三年的严格“清零”限制政策也加剧了国内迁居其他国家的原因。

长期以来，西方国家一直是中国移民的首选目的地，但东南亚已成为高净值中国个人的热门选择。

该地区的政府正在推出大量的“golden visa”（“黄金签证”）计划，以便快速处理投资者和专业人士的居留申请。


在全球范围内，中国公民是“golden visa”（“黄金签证”）计划需求最大的来源，这些计划允许人们在海外居住长达 20 年。

在 2021 年，中国公民在两个最受欢迎的计划中（希腊和澳大利亚）占批准申请者的 46%，在葡萄牙的批准申请中占 31%。

Source:

<https://www.afr.com/property/residential/rich-chinese-eye-australian-homes-as-700-000-set-to-migrate-by-2025-20230720-p5dps0>

---



## 聊聊投资那些事儿

### 澳洲购房中介收费多少？

购买投资房产既令人兴奋又具有压力。

选择合适的投资房产最终取决于您的投资计划，同时也需要了解自己的负担能力和市场上的可购买选择。

尤其是在房屋供应紧张、价格虽有所降但仍显著高于疫情前的情况下，这一点尤为重要。

有时候，整个市场似乎都偏向卖方，而参与销售过程的每个人都服务于卖方。

但这就是买方代理发挥作用的地方。

买方代理是经验丰富的专业人士，他们将引导买家完成房产购买过程的每一步，从寻找合适的房产到协商价格并完成交易。

他们的专业知识可以帮助您在购房过程中平衡竞争力，提升购房体验。

然而，这种专业知识是需要付费的。

因此，您需要了解有关买方代理费用的所有信息，包括在您所在州预计需要支付的费用。



### 购房代理的收费方式？

在与买方代理合作时，您首先需要考虑的是买方代理的支付方式和费用。

简单来说，购房代理的费用或佣金由买方（即您）负责支付，具体支付方式取决于您的协议。

这些支付方式通常有以下三种定价模式之一：

1. 房产价值的百分比。
2. 分层固定费率。
3. 固定费用。

这笔费用将成为您个人的支出，无法通过贷款或融资来支付。

在某些情况下，如果您要购买的房产是新开发项目或一块土地，买方代理可能还会从开发商或建筑商那里获得佣金。

所以，实际上他们并不是代表您的利益行事，对吗？

尽管他们可能自称为买方代理，他们代表的是建筑商或开发商，而不是真正的买方代理。



### **购房代理的费用是多少？**

正如前面提到的，买方代理的费用取决于他们如何设置收费结构，也取决于您想要的服务类型 - 出席拍卖的固定费用可能从 500 澳元起，而全面的搜索和谈判服务可能达到总购房价值的 3% 加上商品与服务税（GST）。

以下是每种收费结构的详细说明：

**房产价值的百分比：**大多数专业买方代理的费用是按房产价值的百分比来确定的。

在这种定价结构下，您将根据投资房产最终购买价格的百分比支付费用，因此费用根据您的预算而有所不同。

当然，这与销售代理的获得支付方式类似。

在澳大利亚，买方代理的标准百分比费用为 1.7% 至 3% + GST，具体取决于提供的服务内容。

例如，如果您要购买一套价值 50 万澳元的房产，买方代理费用为 2% 的费率为 1 万澳元，3% 的费率为 1.5 万澳元。

如果您要购买价格更高的房产，比如 100 万澳元左右，2% 和 3% 的费率分别为 2 万澳元和 3 万澳元。

**分层固定费用：**如果买方代理的费用是使用分层固定费用结构来确定的，这意味着存在一笔固定费用，就像上述所示，根据您的房产销售价格的分层来确定费用。

例如，买方代理可能会对售价 50 万澳元以下的房产收取 5000 澳元的固定费用，但是如果房产售价从 500,001 澳元到 100 万澳元之间，费用可能会增加到 1 万澳元，然后下一个价格段的费用可能为 1.5 万澳元，依此类推。

这种结构的好处是，与百分比费用不同，您可以提前知道预期支付的费用。

但负面影响是，如果每个房产销售价格段（及相关费用）较大，这可能会导致费用高昂。

例如，如果您以 55 万澳元购买一套房产，您将比以 50 万澳元购买的人多支付 5000 澳元的买方代理费用。



### **FLAT FEE（固定费用）**

固定费用结构意味着买方代理将根据他们提供的服务收取费用，不管最终的销售价格是多少。

例如，您将为买方代理代表您竞拍一套房产支付一个固定费用，如果您希望他们寻找房产，则需要支付另一个更高的费用；如果选择全面服务，包含所有内容，则费用更高。固定费用不仅根据服务而有所不同，还取决于代理商和您所在的位置。

### **额外费用**

虽然买方代理的费用将涵盖大部分购买成本，但还有一些其他费用需要考虑，例如房产评估报告费用或尽职调查费用。

此外，商品与服务税（GST）将根据产生的费用额外添加。

因此，与买方代理合作时，重要的是始终要求提供所有涉及的费用清单，以免被意外费用所困扰。

### **在悉尼的买房代理费用**

在悉尼，买方代理的费用一般范围如下：

百分比费用：房产购买价格的 2%至 3% + GST 固定费用：从仅出席拍卖的 1,000 澳元到提供全面服务的 30,000 澳元不等在悉尼，大多数买方代理还会收取一个委托费用。

### **在墨尔本的买方代理费用**

墨尔本的买方代理费用（通常被称为买家顾问）通常与悉尼类似，以下是一个大致的指导范围：百分比费用：购买价格的 2%至 3% + GST 固定费用：从仅出席拍卖的 500 澳元到提供全面服务的 25,000 澳元不等。

### **布里斯班的买方代理费用**

在布里斯班，买方代理的费用可能会略低，大致如下：

百分比费用：2%至 2.75% + GST 固定费用：仅出席拍卖的 500 澳元到提供全面服务的 20,000 澳元不等

### **买方代理费用是否可以税前扣除？**

答案是或者不是。

澳大利亚税务局（ATO）最近的指导明确指出，房地产投资者可以扣除一些费用，如定期管理费或佣金，这些费用是支付给房地产代理人或房产经纪人代表您管理、检查房产或代收租金的。

但是，以下费用是不能扣除的：

支付给房地产经纪或其他人用于出售或处置租赁房产的佣金或其他费用。买方代理费用是支付给任何您委托以寻找适合购买的租赁房产的实体或个人的费用。这意味着您无法通过买方代理的费用来减少您在对应财年的税务。

但是，税务局表示，这些费用可能成为您房产的成本基数的一部分。

这意味着购买投资房产时买方代理的费用（如果您使用买方代理购买自己居住的住宅，则不适用）可以计入您投资房产的成本基数（购买、维护和持有房产的成本）的计算中。

换句话说，您在出售房产时可以将买方代理的费用纳入税务计算中。

然而，买方代理费用对于自住房产业主来说，并不能在任何时候作为税前扣除。

因此，进行彻底的研究非常重要，了解您所涉及的事项和相关人员，以及相关费用。



Source:

<https://propertyupdate.com.au/how-much-do-buyers-agents-charge-in-australia/>

## 往期推荐

往期回顾:

[澳星金融第一百三十五期：房源挂牌量增加，房屋中介观察到“淡季”兴趣上升](#)

澳星金融第一百三十四期：5月份住房贷款和建筑批准反弹

澳星金融第一百三十三期：5月通胀指数回落至5.6%

澳星金融第一百三十二期：低空置率将使工业租金再上涨14%

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**3种产品**:

**澳星现金宝**: T+7 灵活存取, 4.5%年化, 澳星提供全额本息保证;

**澳星稳固收益基金**: 100%第一债权土地抵押贷款项目, 平均 LVR 不高于 65%, 年化回报约 8.3%, 投资周期 6 个月。

**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 8-9%, 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;

Alina Zhang +61 484322767;

☎ 墨尔本:

Joyce Zhao +61 433 987 391;



<15/07/2023 - 21/07/2023>

**【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。