

5 月份住房贷款和建筑批准反弹;帮助您孩子购买房产的方法

欢迎关注→[澳星财富管理](#) 2023-07-06 13:30 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	62%	53%	193
悉尼	57%	49%	180
布里斯班	37%	45%	13
阿德莱德	69%	74%	38
堪培拉	45%	53%	14

截止时间

07 月 06 日下午 14:49

Source:

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

本周热点分析

5 月份住房贷款和建筑批准反弹

五月份，住房贷款和建筑批准数据均显示增长，分别增长了 4.8%和 20.6%，与最近房价上涨的势头相匹配。

悉尼的房价自今年 1 月份触底以来已经反弹了 6.7%，尽管增长速度稍有减缓，6 月份的涨幅为 1.7%，略低于 5 月份的 1.8%。



While new housing lending rose 4.8 per cent through May to \$24.9 billion, loans for established dwellings lifted 4.2 per cent in May, an increase which was consistent with a rebound in house price growth.

分析师们注意到新贷款和建筑批准方面的强劲增长，尤其是公寓项目，但他们同时警告说，这两个领域的月度变动可能会波动，房地产市场的更广泛复苏可能会被进一步的加息所扼杀。

虽然五月份季调后总住宅批准数量上升了 20.6% 达到 15,032 个，但公寓和联排别墅项目的增长最为明显。

澳大利亚统计局的数据显示，五月份的联排住宅批准数量较上个月增长了 59.4%，其中大部分增长发生在新南威尔士州。

牛津经济学院澳大利亚分析师 Maree KilroyKilroy 表示：“房屋市场的根本需求正在得到移民创下的历史记录推动，这对已建成的住宅市场是有支持作用的，表现为租金的强劲增长和房地产价格的逆转。”

然而，将这种情况传导到新的住宅上需要几年时间来实现。绿地土地和预售指标仍然是负的，由于建筑成本上涨、延迟、房屋建筑商的倒闭和借贷成本上升，购房者的信心受到了抑制。

直到 2024 年末，我们预计这种市场压力将引导住宅批准回到增长轨道。

Dwelling units approved, seasonally adjusted

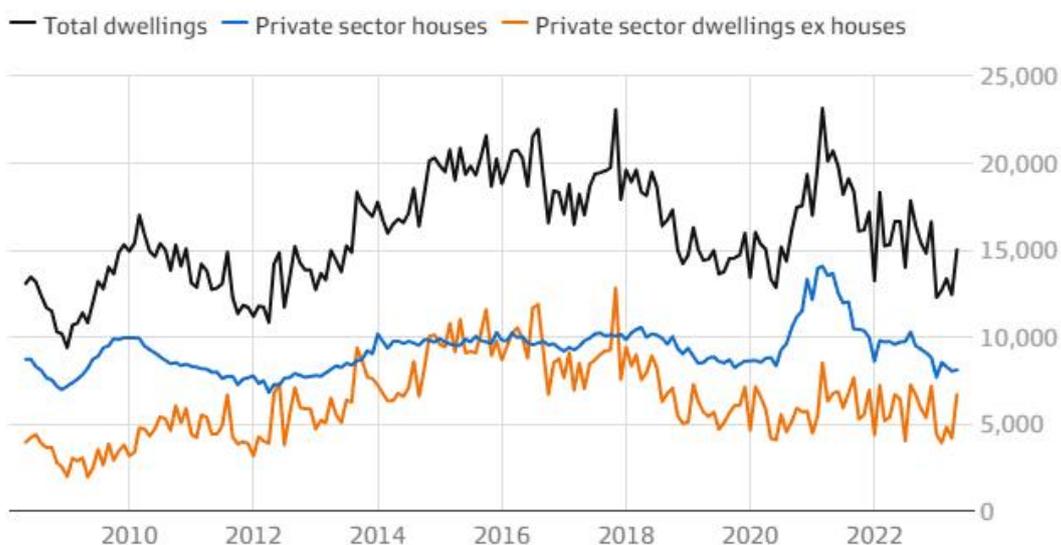


Chart: Financial Review • Source: ABS

基尔罗伊女士表示，尽管五月份新房贷款增长了 4.8%，达到 249 亿澳元，但五月份现有住宅的贷款增长了 4.2%，这与房价增长的反弹一致。

CBA 银行经济学家 Harry Ottley 表示，现在下结论认为建筑批准趋势发生了实质性变化还为时过早。

他说：“独立住宅仍处于下降轨道，而公寓批准虽然波动性较大，但仍远低于 2010 年代的公寓繁荣时期。”

“仍然没有足够的住宅被批准和竣工来吸收人口增长和家庭结构的变化。这以及住宅上市的低迷正在推高房价。”

Source:

<https://www.afr.com/property/residential/home-lending-building-approvals-bounce-in-may-20230703-p5dlbz>

聊聊投资那些事儿

帮助您的孩子

购买房产的方法

父母经常会考虑如何帮助孩子购买房产。

有些甚至考虑在他们还活着的时候将其中一处房产赠与孩子。

对于那些经济上更自由的人来说，将房产在他们还活着的时候赠与孩子所带来的喜悦是非常温馨的。

但是你需要注意一些事情，需要保持警惕。

首先，税务部门会要求缴纳一定比例的税款。

在死亡时,将资产传给下一代是免缴资本利得税(capital gains)和印花税(stamp duty)的,但在死亡之前,但在死亡前这两种税是要征收的。

市场价值用于计算税款,你不能简单地化为“零”或“礼物”来减少税款。

对于许多人来说,购买或转让房产给孩子是一件好事,但困难在于如何在不纳税的情况下实现这一目标。

另一个考虑因素是,在死亡时,遗嘱可能会受到争议,因此最终可能不会有最合适的人获得所期望的东西。

现在让我们来看看三种策略,以实现帮助孩子购买房产的期望结果。



礼物存款

你可能已经听说过“父母银行”。

越来越多的父母为他们的成年子女提供足够的资金作为房屋首付款的一部分或全部，然后由他们的孩子来负责偿还银行贷款。

然而，如果银行不愿提供全部差额贷款，你可能需要提供额外的资金。

这种情况下，房产归你的孩子所有，房产就成为孩子自己的财产。这意味着房产将受到一般的法律规定和家庭关系的影响，房产可能会面临一些法律和家庭关系上的风险和挑战。

为了解决上述两个问题，您可以选择借出资金给孩子，而不是赠送资金。

这意味着您可以在孩子购房时提供贷款，而孩子负责偿还银行贷款。这样，如果孩子面临破产或家庭破裂，您可以收回贷款。

然而，这种做法需要谨慎考虑，因为银行将同时考虑两笔贷款的可偿还性和风险，并可能认为这种安排存在较高的风险。

一些家长选择通过担保孩子更高额的银行贷款来支持他们，而不实际转移资金给孩子。这样，家长并不直接提供资金，而是作为担保人为孩子的贷款提供额外的保障。

然而，您必须非常小心，因为如果孩子无法按时偿还贷款，您作为担保人将需要全额承担贷款责任，并有可能失去您提供的任何担保物，例如您的家庭住宅。

为了降低风险，建议将担保限制在最低所需金额，并在房产价值增长到足够程度时安排再融资，以便您可以解除作为担保人的责任。这样，您可以逐渐减少与孩子的贷款关系，降低风险并保护您的财产。



为未成年购买房产

对于未成年子女（18 岁以下），你可以以他们的名义购买房产，并在产权证书上做适当的注明。

没错，未成年子女可以拥有房产。

作为他们的法定代表人，你将负责管理该房产。

当你的孩子年满 18 岁时，你需要出示出生证明和证明孩子仍然健在的证据提供给相关政府部门，然后进行必要的产权变更。

这种产权变更不会产生印花税或资本利得税。

请注意，通过租金收入或出售资产获得的收入而非通过实际工作赚取的收入，会收取未成年人税。该税款适用于未满 18 岁的人。

未成年人税是一种较高的税率，适用于超过 416 澳元的收入部分，税率为 66%，超过 1307 澳元的收入部分税率为 45%。

换句话说，如果孩子拥有的房产产生了租金收入或者在出售时获得了资本收益，这些收入将被视为未成年人税的对象，并需要缴纳相应的税款。这是针对未成年人非劳动所得的一种税务规定。

你还需要考虑债务的利息费用是否可以作为税务扣除。这不仅成本高昂，而且可能难以实现

对于可扣除性，负债需要以未成年子女的名义存在，并且房产显然被用作投资。

按照这种策略购买房产将需要法庭批准，在孩子年满 18 岁之前出售。

这不仅成本高昂，而且可能难以实现

在我们继续讨论第三个选项之前，我们要回顾一下前两个选项。

虽然前两个选项是合法的，但它们可能不符合您的最佳利益。事实上，曾经看似不错的主意可能在孩子们过度消费、关系破裂或不再依赖父母时变得不再适用。

那么，有更好的方法吗？



使用信托

这将引入第三种策略，即使用信托。

在此策略中，家庭信托用于购买房产，而您作为父母将成为信托的受托人。

如果你有高额存款，实际上房产可能会带来现金流正收益。

对于商界人士来说，变化多样，您甚至可以在家庭信托中拥有负扣税财产，如果在适当的业务结构中运营，则可以获得税收优惠。

在时机成熟时，您可以将信托的控制权转交给您的成年子女。

在建立信托结构时，如果您得到了正确的建议并将一家公司作为受托人，那么在将控制权交给子女时，您无需缴纳资本利得税或印花税。

即使在您移交控制权后，您仍然可以保留一定程度的控制权，但您可以让您的孩子利用该房产作为抵押来进行进一步的投资，或者您可以选择完全放弃对房产的控制权。

此外，您可以采取一些机制来保护房产免受孩子可能的过度消费或家庭破裂的影响，因此这种策略具有很大的灵活性。



遗产性的房产

与具有税务经验的专业房产专家咨询的另一个好处是可以建立正确的信托，并且可以代代相传。

普通信托在 80 年后终止，届时将征收资本利得税，可能还有印花税。

可以建立一个信托结构，使其不会终止，并具有血统安全网，以保护资产，使其保持在最初受益人即你的直系血亲中。

这可以防止姻亲——当然，这并不是说姻亲有什么问题。

你并没有转让所有权，而是将房产的控制权交给了你的孩子，而无需支付任何印花税、消费税或资本利得税，并且保留了一定的保护机制。

换句话说，你的孩子没有以个人名义拥有房产，但是通过家庭信托控制着它。

这意味着他们实现了资产保护、家庭破裂的安全网和改善的遗产规划，他们可以利用这些资产获得更多资产，从而在很长一段时期内实现可观的资本收益（不纳税，因为未出售）。

如果在未来的某个时候，他们决定将该房产用作住宅并停止将其用作出租，那么即使该房产属于信托，也可以采取一些策略来保留一定程度的免费资本利得税。

帮助您的孩子拥有房产是每个父母的梦想，但您必须从一开始就建立正确的结构，以确保您的礼物能够持续给予回报。

Source:

<https://propertyupdate.com.au/how-to-help-your-children-into-property>

/

往期推荐

往期回顾：

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%

澳星金融第一百三十一期：随着利率上升改变需求，公寓价值的增长速度超过房屋

澳星金融第一百三十期：澳大利亚城市在通胀忧虑中迎来创纪录的租金增长

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;



<01/07/2023 - 07/07/2023>

【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。