



澳洲房产贷款指南



全球影响力 | 本土知识 | 独特定制

投资澳洲房产最难的事情之一是回答下列问题：

我是否应该贷款来购买房产？

如果是，如何获得最好的贷款？

第一个问题的答案通常为“是”，主要原因如下：

- 您可以把自有资金用于其它用途
- 您可以降低汇率变动风险
- 您可以利用利息成本的纳税优惠
- 您可以通过杠杆让您的自有资金在房产上实现最大程度的投资回报。

当然，贷款的金额大小及相应的好处也因人而异，并且与所涉及的房产有关，但无论怎样，您都会发现，好的银行可以成为您投资决策的强大联盟。

第二个问题您自己不那么容易回答，因为您将面临无数的选择，而且

那些法律术语也令人困惑。寻找最佳贷款的最好方法，是寻求专业人士的协助。

作为独立的澳洲房产金融顾问，按揭专家致力于寻找最好的贷款选择并介绍给您。

按揭专家让您可以与澳洲境内及离岸的所有放贷人打交道，同时由我们来为您处理安排贷款时通常涉及的所有很耗时的任务。所有手续都可以在您所在国家完成。

我们的金融顾问团队自1995年起一直穿梭于世界各地为客户提供服务，现在，我们已在全球多个主要的国际性城市设立办事处。

无论您在世界上哪个地方，也无论您的房产位于澳洲何处，按揭专家都可亲临服务。

如需协助，请即与我们总部联系，或访问我们网站，查找我们离您最近的金融顾问来处理您的要求。

投资澳洲房产被视为最安全的国际投资形式之一

澳洲房地产市场有强劲的历史表现，澳洲安全而有保障的司法制度保证业主拥有明确的土地产权，再加上澳洲稳定的经济，这些因素使得澳洲有很多各种各样的机构乐于为投资者提供贷款，帮助他们购买房产。

因此，作为投资者，您在选择用哪个贷款方案来支持您投资澳洲房产的时候就可以货比三家。

您需要考虑的一些主要问题包括：

我可以贷多少？

根据现行法规，澳洲物业的海外投资者最多可借贷购买价或估值（以较低者为准）的80%。但请放心，您的购买价将与完成时的估值相当。

如果您在某处已购买房产中拥有盈余权益，还有可能按购买价的100%获得贷款，因为放贷人是根据您名下所有澳洲房产的总额来计算这个80%的最高贷款比例的。

要在澳洲成功获得贷款，务必提供真实的证明文件，并全面披露您的情况。

每家银行都有不同的评估标准，贷款比例也随市场情况、银行心态、以及用作抵押的房产类型等不同而不同。

大多数情况下，对于按正常条款在大众市场上出租的公寓和别墅，银行将按最高比例贷款，因为他们把这视为最有吸引力的担保形式。

此外，大多数银行不愿对小公寓提供贷款，因此您在选择物业时，需谨慎从事。我们建议一居室公寓的内部面积应大于50平方米，两居室公寓的内部面积则应大于65平方米，以确保您的申请能得到银行的青睐。

在租金收入存在商业性质的情况下，比如短租公寓，有些银行放贷时会偏保守。

无论何种情况，放贷流程中都包含由银行对房产作宣誓估价，该估价将作为银行计算贷款金额的最终依据。

为您特定的投资风格选择适当的放贷人，对于确保您按最高比例获得贷款至关重要。

我的利率算高还是低？

澳洲房贷市场竞争激烈，所以各家银行的利率相差不大。

必须充分评估银行公布利率可能附带的条件，因为有些利率可能在初期很低，但导入期一过就变高。

许多银行都会为优先客户提供真实的特别折扣。这要尽可能争取，因为整个投资期计算下来可能会帮您省很多。

特别折扣的种类多到令人困惑，而且很多都要交年费。因此必须进行评估，确保利息上省下来的钱高于额外支付的费用。

此外，您还可以利用按揭专家专享的可观的批量折扣，这些折扣将全部转给我们的客户来享受。

澳洲的放贷人会报一个全包利率，里面包含了放贷利差，而且一般来说这种报价还受政府关于维护并保护借贷人利益的法规的保护。这些利率都是按日计算利息的，可以提前还贷，从而可以及时减少利息支出。

离岸放贷人一般会报一个基准利率加利差，后者可能会随市场情况波动，因此您必须小心，确保您完全清楚自己利息成本定期变动的各种可能。这些贷款通常都是以1、3或6个月为周期计息和还贷的。

在所有情况下，放贷人都会为优质客户提供特别优惠，因此，在选择适合的贷款时，利率不应是您唯一的决定因素。但如果其他条件都相同，当然是利率越低越好。

我的贷款成本会是多少？

说到贷款，利息并非您唯一的费用。

大多数情况下都会有一笔所谓“贷款办理费”。大多数银行的这笔费用都在1,000澳元以内，其中包含了申请费、估价费、文件制作费和审批费等所有费用。

此外，澳洲多数州政府还会按贷款金额收取一次性的印花税（约按0.4%）以及约为200澳元的登记费。

持贷期间可能还要交年费，这也必须考虑在内。

按澳洲政府规定，澳洲境内的每个放贷人都必须完全披露他们打算在贷款期内收取的所有费用，以便借贷人在作决定时做到完全知情。

我能获得多长的贷款期？

在本金和利息同时还的情况下，澳洲房产的最长贷款期为30年。

如果您愿意的话，也可选择先只还利息，在这种情况下，只还利息的最长期限是15年，之后就进入还本金的阶段。

澳洲境内的放贷人对投资型房产都很放心，因此通常都会按30年放贷而不会在乎借贷人的年龄，甚至即使借贷人离退休已不到30年，因为他们会综合考虑房产的收入与投资潜力，以及放贷人自身的情况。

贷款“一览表”

许多人在寻找贷款时都会感到困惑，为帮助您顺利完成这个过程，我们把贷款涉及的所有重要问题列成下面这个“一览表”。

我们的经验还告诉我们，您会经常听到可能不会兑现的口头保证，而且很可能等到您理解一项口头贷款承诺的时候就已经太迟了，因此我们建议，您应该让每个银行都书面回答下列问题：

贷款开办费

贷款开办费或申请费是多少，如果不继续的话是否可以退？

办理贷款的总费用

办理贷款的总成本是多少，包括文件费、处理费或出席费、律师费、估价费、印花税、登记费、以及其它支出？

利率

当前包括固定和变动利率在内的总利率是多少？过去发生过什么样的利率波动，将来的波动预期如何？

使用何种计息方式，是按日、按月还是每六个月计息一次？计息越频繁越好。

贷款期

您可以贷款多长时间，可以延伸到65岁以后吗？

处罚条款

如果您提前还清贷款或减少本金的话，会罚款多少？

放贷比例

放贷比例多少，在估价后会有大的变化吗？

多币种

有些放贷人提供以非澳币提供贷款的选择，有时这可以让您获得低面值的利率。是否选择这种贷款取决于您的风险承受偏好，但它可能会给您带来某些机会。

通过问这些问题，您可以确定出该贷款最重要的指标，那就是灵活性。您的贷款必须要能和您一块增长，并以最低限度的麻烦和干扰支持您的投资需要。

每个放贷人都不一样，都会有它自己的优势。

按揭专家乐于协助您理解您的贷款的成本及条件，以及任何其它能帮到您的地方。

为何选择按揭专家？

您为什么应该寻求按揭专家的专业协助来安排您的贷款事宜呢？理由很多，包括：

全心全意的服务

我们全体职员都致力于为我们的客户提供最高水平的个人服务。及时行动和友好态度是我们公司成功的基础，并将继续作为我们的标志。

无额外费用

您可以放心，让按揭专家来协助您不会比您直接与银行打交道的费用高。实际上，您会发现，利用我们可观的批量折扣，您办理贷款的总费用及后续的利息费用都可大幅降低。

独立意见

我们与银行及金融公司不同，我们不对任何一款贷款产品承担义务，因此您可以获得我们关于所有贷款选择和所有银行不偏不倚的意见。

专家建议

按揭专家的所有职员均受过充分的专业训练并具备专业资格，能为我们的客户提供高水平的专业建议。

我们公司在业内率先开始为境外居住的澳洲房产投资者提供金融服务。我们的职员分布在世界各地，经常会在您所在区域以个人对个人的方式为我们的客户提供建议、协助以及处理他们的要求。

免义务

您可以与我们讨论您的贷款事宜、让我们评价您目前的贷款及打算获得的贷款、以及让我们提供估算或预评估等，这些对您都是免费和免义务的。

是否继续使用我们的服务完全由您自己决定。

全面的放贷人分析

作为独立的按揭发起人，我们会对每个放贷人提供的所有贷款产品进行研究，这保证了您可以了解到最新的情况，获得最佳的贷款效果。

谈判实力

作为最大的为国际投资者服务的按揭发起人，我们在与放贷人进行谈判时处于非常有利的地位，能够为我们的客户争取到特殊优惠。

这包括更低的利率、更长的贷款期以及更低的开办费等。

按揭专家就是您的省钱顾问！

请注意：

本小册子旨在就澳洲《税法》适用于非澳洲居民房产投资的有关方面提供一般性指引。

任何人均不应仅仅根据本小册子中的信息行事，因为澳洲《税法》的复杂性要求在作任何投资决定之前必须针对每个具体情况作充分分析。



722, 7层 北京西路968号 静安区 上海 中国

直线: +86 21 22876630
电邮: shanghai@smats.net
www.smats.net/cn

ABN 60 068 961 400 | ACN 068 961 400 | 注册税务代理（澳洲）

新加坡 | 马来西亚 | 印度尼西亚 | 香港 | 中国 | 迪拜 | 英国 | 美国 | 珀斯 | 悉尼 | 墨尔本 | 布里斯班

