

市中心置房?? 你必须知道的几个步骤! ... 第一部分

第 50 期 2012 年 3 月 4 日

购买市中心公寓远远不止是看看房，填填表！作为未来市中心业主的您需要考虑一系列相关问题 – 是购置房产自己居住还是作为个人投资？

在本系列的第一部分中，我们一起来看看一看购房合同签署之前经常遇到的问题。在第二部分则是在您购买市区房产之后的相关花销和问题。

→ **调查和看房** – 网络是市区业主的主要信息搜索工具。www.realestate.com.au 和 www.domain.com.au 是两个主要的网站。最近建立的 www.reiq.com.au 则更多的关注布里斯班房地产市场。

- ✓ 多花时间在网**上浏览相似的单元房**（同一座楼或者同一地区），而不是去亲自看房。我们建议看房的数量在 10-20 左右。**注意**，好的市区房产会很快卖出，所以如果一套公寓符合你的所有要求那千万不要错过！
- ✓ 向有**市区房产交易经验**的房产公司咨询。记住，市区的房地产市场跟市郊是完全不同的！
- ✓ 索取相关信息（向大厦物业经理或房产中介），比如**出租历史，空置率，潜在回报和资本增长史**。
- ✓ 查看布里斯班议会的**开发批准 (DAs)** 中所选大厦的附近有无新建楼房可能会遮挡或影响公寓的资金收益。
- ✓ 租约/管理 – 房屋的租期有多长？固定租期还是定期更新租约（卖家提供 4 周的提前通知）？作为投资人的业主需要仔细查阅租约（RTA Form 18a）和管理条例（PAMD Form 20a）；管理费是多少？条例中是否有其他特殊条件，例如，家具每几年更新一次，费用多少？

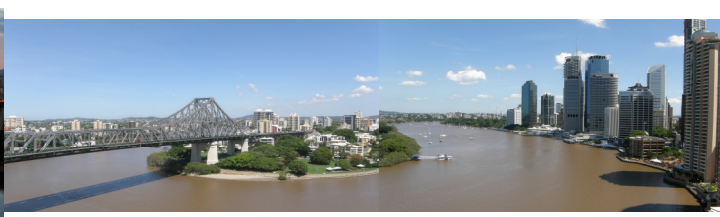
→ **资金到位** – 你应该准备房价 20% 的存款（或者其他资产，家庭借款等），以及**两个贷方批准**。由于雇佣不同的估价公司，所以不同的贷款机构的估价可能不同。用你的家用银行账户处理每天的理财再好不过，但是它不一定是你还房贷的最好方案。多走几家银行，而且记得房贷经纪人经常会提供很多不同的选择和解决方案。

→ **律师/代理人** – 签合同的时候确保你雇佣一个好的律师或者代理人。签署购买合同之后再找律师可能会导致不必要的推迟和结算日提前危险。

→ **我要买下来!**

- ✓ **报价** – 根据法律，在合同签署之前所有报价必须呈现给卖家。除非你已经签订了置房合同，即使卖家接受了你的报价，也不能保证你买到了这处房产。
- ✓ **商量价格，结算日和条件** – 让房产中介作为与卖家沟通的中介。要记得，房产中介是为卖家服务的！一般应注意的市区房产条件包括：结算日（少于或者多于“合同签订后 30 天”）；家具（价值多少）。注意估价人会从房产价格中扣除 1.5-2 万澳元的家具。
- ✓ **REIQ 合同** – 推荐昆士兰州房产使用。此合同由昆士兰房地产研究所（REIQ）设计，公平地保护买卖双方的权益。不同于其他州，在昆士兰，房产中介准备合同，而不是律师或者代理人。

本月房产 三月



Hannah Schuhmann
Principal

River Place 82 Boundary St, CBD

~ 沿河地段 ~

\$739,000

奢华双卧双卫住宅，30 平米超大阳台为您捕捉布里斯班河，Kangaroo Point 和市区景色！车位和储藏空间；极佳的居住氛围；精致度假区风格居住设备

.. 以及更多精彩 @ www.hsbrisbaneproperty.com.au

购买市中心房产： 从最开始一直到签署购房合同



调查

- > 浏览网站上的相似房产
- > 检查附近的开发批准
- > 资本增长 / 出租史 / 潜在回报率 / 空置率
- > 租约 / 管理信息

看房

- > 10-20 户不同房产

资金?

- > 20% 存款或者其他资产 (家庭借款等)
- > 对比贷款公司, 利率, 费用和付款方式
- > 获得两个贷方批准

律师 / 代理人?

- > 签署合同前雇佣律师或者代理人

我要买这套房!

- > 报价
- > 商议价格, 结算日和附加条件
- > 用 REIQ 合同

