

昆士蘭州房產購買手續簡介

昆士蘭州地理位置優越，氣候宜人，環境舒適，是許多海內外人士的理想定居和工作地點。作為澳大利亞經濟發展比較快的一個州，昆士蘭州的地產也有不菲的投資價值。有許多海內外華人希望在昆士蘭州購買房地產作為自住和投資，但是並不瞭解相關的法律規定和流程，我們在此從法律角度對此做一簡單介紹。

在昆士蘭州購買房產的流程

通常來說，在昆士蘭購買房屋包括以下的步驟：

1. 前期工作：包括看房，通過房屋仲介（或直接與房主）商討房屋價格。这个阶段是客户自己完成的，不需要律師參加。
2. 簽訂合同：通常合同由地產仲介草擬，買方和房主在合約上簽字。如有需要可在簽字前請律師審閱您的合約。律師可以在合約條款、貸款、聯名方式等很多方面向您提供法律意見。
3. 合同簽訂直至完成的中間階段：買方在這個階段一般會聘請律師對房屋的產權及其他相關情況進行調查，如果有任何問題必須在這個階段向屋主或其律師提出。買方律師接著會將過戶文件送交屋主簽字，並且完成繳納印花稅等相應手續。房屋上的相應支出，如市政規費、水費、管理費等也必須在這個階段進行計算調整以便在最後的成交價格中多退少補。
4. 完成階段。如果各種調查結果都令買方滿意，買方將會在成交時把餘款付清；屋主則需要交給買方律師所有過戶需要的文件，並把房子的鑰匙交給買方。
5. 後續工作。在這個階段，買方律師或者買方貸款銀行需要到政府部門完成房產過戶的登記手續。

外國人是否可以買房

澳大利亞外資委員會規定，如果不具有澳大利亞國籍或者永久居留權的人想要在澳大利亞購買房產，需要向外資委員會遞交申請。以住宅用房為例，外國人只能購買全新的房產，即預購房或已經建成卻從未出售的房產。在某些情況下可以豁免無需申請，常見的如您為新西蘭公民；您配偶為澳洲公民，您和您配偶以共同共有方式購買住宅用房；您向發展商購買全新房產，而發展商已經得到可向外國人出售的預批；又或您向政府購買房產等等。

如果您具有澳大利亞臨時居留身份，即您居住在澳大利亞，並且現在持有的簽證允許您在澳大利亞連續居住超過 12 個月，您可以購買二手房作為自住用途，但是仍需要首先向外資委員會提出申請並得到批准。同時，臨時居留簽證購房者還必須滿足以下條件：

- 房產必須只作自住用途；
- 不可出租房產的任何一部分；
- 當不在此房產中居住，或離開澳洲時必須出售此房產；
- 在簽證到期或有任何更改，或不在此房中居住，又或出售此房時，必須告知外資委員會；
- 如果外資委員會需要任何證明文件以審查購房申請時，必須配合呈交；
- 如果購買的是用於開發的空地，則必須在購買後的 24 個月內開始開發建屋，否則該

土地將被強行出售。

如果申請人違反規定的話，可能會構成刑事犯罪而遭到政府的監控、罰款、拘留，並且可能會被強制出售所購買的房產，增值收入也有可能被政府沒收。政府為此還特別設立了舉報電話，歡迎公眾舉報任何違反海外投資政策的行為。在提出申請時，購房者也同時授權政府相關部門調查其相關情況，例如有無刑事犯罪記錄、移民記錄、以及有無購房記錄等。另外，每個 FIRB 的申請都只針對一個房產，如果您想要購買別的房屋必須另外提交申請。

聯名方式购买房地产

很多人在購買房產時選擇夫妻聯名的方式，但是卻不瞭解共同共有和按份共有這兩種聯名方式的不同。選擇共同共有，如果其中一方不幸去世，其在此房產上的所有權將自動轉移到健在的一方，只需向政府部門履行相應的手續即可。但是在此方式下，一方想出售其名下所有權而另一方不同意，則需要向法庭提出特別申請。如果選擇按份共有，各方將按自己選定的比例擁有此房產，其中一方去世後，其擁有的比例將按其遺囑進行分配，如果沒有遺囑的情況下則會按法律規定的順序進行繼承。

房地产购买的冷靜期

當買賣雙方在合約上簽字，並且買方或其律師收到簽字的合約後，按法律規定，買方享有 5 個工作日的合約冷靜期（拍賣沒有冷靜期）。在此期間買方隨時可以終止合同，但是賣方可以要求買方繳納相當於合約標的金額 0.25% 的罰金。

房地产標準合同

在昆州房屋買賣中最常見的是 REIQ 合同，這個標準合同得到了昆士蘭律師協會和地產協會的雙重審核。但是，這並不代表使用標準合同一切手續都會得到簡化。實際上，如果買方不聘請律師，就需要非常仔細的閱讀合約條款，並且明確瞭解各種可能發生的情況。如果買方沒有按時履行合約條款，將有可能導致合約被賣方終止。合約上規定的時間對合約執行來說是至關重要的。

购买房地产保險

REIQ 合約規定，房屋的責任風險從合同簽訂日後第一個工作日的下午 5 點起從賣方轉移到買方。此後房屋如果發生損毀，如遇自然災害、火災、或其他事故等，即使尚未完全成交，造成的損失也將由買家承擔。因此買方需要在合同簽訂之後儘快安排適當的保險，以保障自己的權益，否則就有可能會造成不必要的經濟損失。如果買方需要向銀行貸款，多數銀行也會要求買方先購買房屋保險。如果購買的是公寓或連體別墅等有業主委員會介入的房產則會由業主委員會購買共同的房屋保險。

貸款條款

REIQ 標準合約規定，房屋買賣可以以買方在“貸款日”到期前成功從“貸款銀行”處得到

所需“貸款數額”的貸款批准，並且貸款條件令買方滿意為條件，前提是合約中“貸款數額”“貸款銀行”以及“貸款日”三項都要正確填寫。換句話說，如果買方經過努力仍無法得到滿意的貸款，可以以此為理由終止合同。合約同時要求買方必須盡力安排貸款，如果買方不安排貸款，或者在決定貸款條款是否滿意時不實事求是，都將被視為違約。在此情況下，賣方將可以沒收全部定金，還可以對由此造成的損失要求賠償。如果在貸款日前買方無法獲得貸款批准，則可通知賣方終止合同。買方在向賣方確定貸款成功前必須仔細閱讀貸款合同上的條款，確定所有貸款條件都是可以接受的。一旦確認了貸款成功，但是銀行最後卻不能提供貸款，從而導致無法按時成交的話，買方將有可能損失掉全部合約定金，並且被要求賠償對賣方造成的損失。

房屋及害蟲檢查條款

REIQ 合約規定，合約可以以買方獲得滿意的書面房屋檢查與害蟲檢查報告為前提條件。和貸款條款一樣，“檢查時間”“房屋檢查人”和“害蟲檢查人”三項都必須正確填寫，否則此條款無法生效。同樣，買方必須盡力安排檢查並得到報告，如果買方不安排檢查，或者在判斷檢查結果是否滿意時不實事求是，都將被視為違約。如果買方在合理考慮的情況下依然覺得報告結果不能使其滿意，即可以向賣方提出終止合同。這個要求也必須在合約上規定的檢查時間當天下午 5 點之前提出。

特別條款

REIQ 合約是可以附加特別條款的。但是在撰寫特別條款時必須非常小心以免造成合約意思不明確。如果要加入特別條款，建議您向律師諮詢，由律師按照您的意願起草條款以確保您的最大利益。

各種調查

在合同簽訂後到成交之前這段時間，買方應該安排各種必要的調查以確保其在此房產上的權益。一般需要到產權辦公室（Titles Office）進行調查，包括做房屋產權調查和規劃圖紙調查。產權調查可以確定登記在此房屋產權上的按揭貸款，以及有無任何妨礙物（如他人通行權或附屬建築物等），還可以檢查合約上的地號是否正確。買方還應該向產權辦公室調取將購買的地塊的規劃圖以確保在政府登記的地塊確實是自己將要購買的，並且合約上的面積也沒寫錯。

買方還可以向房產所屬的市政府要求進行以下調查：

- 此房產需交納的市政規費有多少，是否有欠繳規費；
- 水費有多少，如有需要還可安排特別的水錶調查；
- 此地塊的政府規定用途是什麼；
- 房子的排污排水設計圖；
- 是否有被水淹的紀錄；
- 曾向政府提出的建築報建記錄以及審批記錄等。

買方還需要向政府的地稅部門調查現屋主是否需要就此房產繳納地稅。另外，交通規劃部門可以告訴買家政府現在或將來是否有計劃徵用此土地。

根據房產的所在地以及其特點，有些客戶可能會需要做一些特殊的調查：

- 地塊邊界的測量；
- 昆士蘭鐵路部門的調查；
- 公司調查以確定是否有公司欠款等；
- 環境保護部門的調查以確定地塊是否受過污染；
- 高壓電線調查；
- 文化遺產調查；
- 管理公司調查等等。

過戶文件

過戶文件是向政府部門提供房屋買賣詳細情況的重要文件。買方繳納印花稅後必須在過戶文件上加蓋已繳印花稅的圖章。如果委託律師辦理房屋買賣事宜，律師會為您辦理其中手續並代繳印花稅。如果選擇自己完成交易過程，則需要到州政府的財政稅務部（Office of State Revenue）繳納印花稅並由他們在過戶文件上加蓋印章。

成交

成交日臨近，您所做的各種調查應該都有結果了，賣方已在過戶文件上簽字，並且過戶外文件也已經加蓋了印花稅印章。除此之外，在成交前買賣雙方還應該計算其應負責的政府規費、稅費以及其他費用的比例，並據此計算出最終的成交金額。買賣雙方還需要協議決定交割的具體時間和地點。賣方必須通知買方如何開具成交所需的支票，以便買方早作準備，或通知其貸款銀行及時準備。此外，在成交當日還必須再做一次產權調查以確保在此期間產權並無任何變化。

進行交割時，買方將其開具的支票交給賣方，賣方將過戶所需文件及房屋的鑰匙交給買方。如果有房屋仲介，則可能由買方成交後向仲介領取鑰匙。在昆州，只有在買方向政府申請時才會發給產權證，領取產權證並不是必須的。如果您怕產權證丟失產生麻煩，可以選擇不領取。但是如果您有銀行按揭的話，就必須在先得到貸款銀行同意的前提下才能申請產權證。

成交之後的工作

成交後買方或買方的貸款銀行需要向產權辦公室提交過戶登記申請，把買方登記為房產的所有人，並將貸款銀行登記為按揭提供者。在登記後產權辦公室會告知各相應政府部門房屋產權的轉變，如市政府及州財政稅務部門等。如果您購買的房產是連體別墅或公寓等有管理公司負責管理的房產，還需要填寫相應表格以通知管理公司產權的轉變。

買房可能出現的一些費用

最后我们列举一些购买房地产会出现的常见费用，以便大家做出相應預算。買房除了合約規定的房價外，您還需要預留經費支付以下費用：

- 律師費

- 印花稅
- 貸款費用，如貸款帳戶開戶費及房屋估價費等
- 各種調查費
- 過戶及按揭登記費

由於適宜居住，房地產升值潛力大，昆士蘭州正在成為全球房地產投資的熱點地區之一。雖然昆州在房地產投資交易方面有完善的法律法規系統，但也不免內容繁多複雜，有的地方令人迷惑。要規避投資風險，節約時間和精力，最好的辦法就是聘請一位經驗豐富，服務周到並且價格公道的昆士蘭本地律師。如果您有意投資昆州房地產，或者需要專業的昆士蘭法律服務，我們將竭誠為您服務以及答疑解惑。