

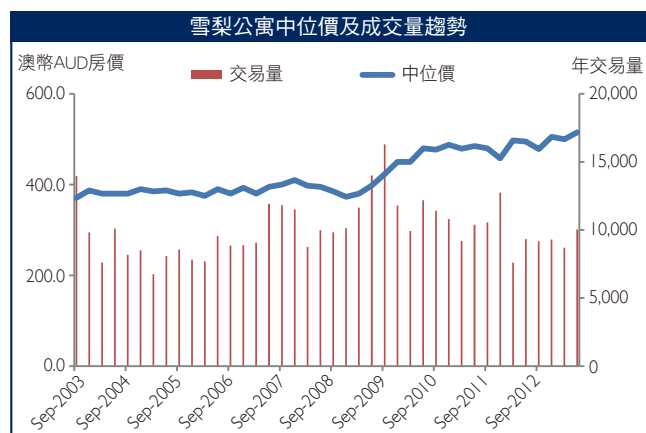
地產趨勢分析圖

澳洲城市	季成長	年成長
雪梨	+4.46%	+17.31%
墨爾本	+1.43%	+10.96%
布里斯本 (含黃金海岸)	+2.71%	+6.50%
阿德萊德	+3.70%	+4.24%
珀斯	+1.24%	+7.43%
5大城市總計成長	+2.88%	+11.73%

資料來源：RP Data-Rismark Daily Home Value Index - 03.05.2014

2013~2014澳洲5大城市房產成長趨勢

澳洲獨特而舒適的生活環境，擁有一流的居住環境、完善的健康保障福利及教育系統。因此一直都是全球人士移民及海外置產的首選之一。2013年至2014年澳洲五大城市房產價格平均漲幅為11.73%。其中以雪梨漲幅居冠達17.31%，其次為墨爾本10.96%。



資料來源：Australian Bureau of Statistics

雪梨公寓的中位價格自2008年金融危機復甦後呈現溫和上漲的趨勢。2009年2月至2014年這五年間，公寓價格漲幅達10.8%；另公寓的中價位租金平均投報率可達5.31%。

註：此說明書所提供數據僅供參考。相關資訊請洽詢專業人員。

Taiwan
Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY

THE VIEW

澳洲地產
投資須知

Taiwan

Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY

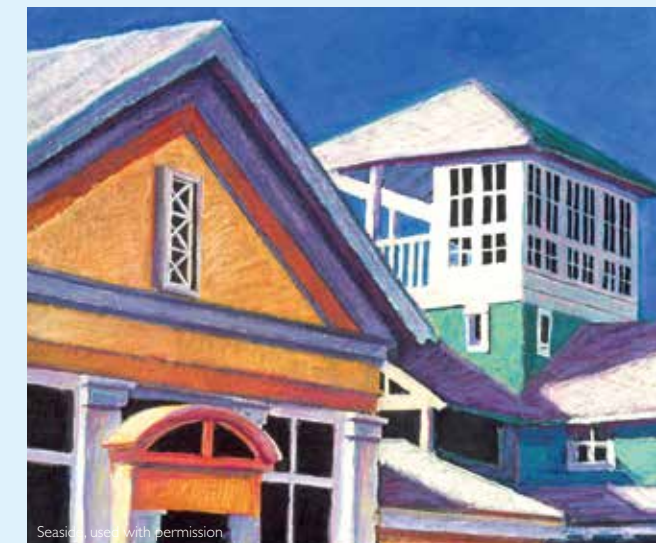
台北市松山區復興北路99號6樓
6F, 99 Fu-Hsin N. Rd., Songshan Dist., Taipei, Taiwan
貴賓專線 +886.2.2717.0101
免付費電話 080.088.7288

sothebysrealty.com.tw
Each Office Is Independently Owned and Operated



2014.05 vol.1

常見問題



誰可以在澳洲置產？

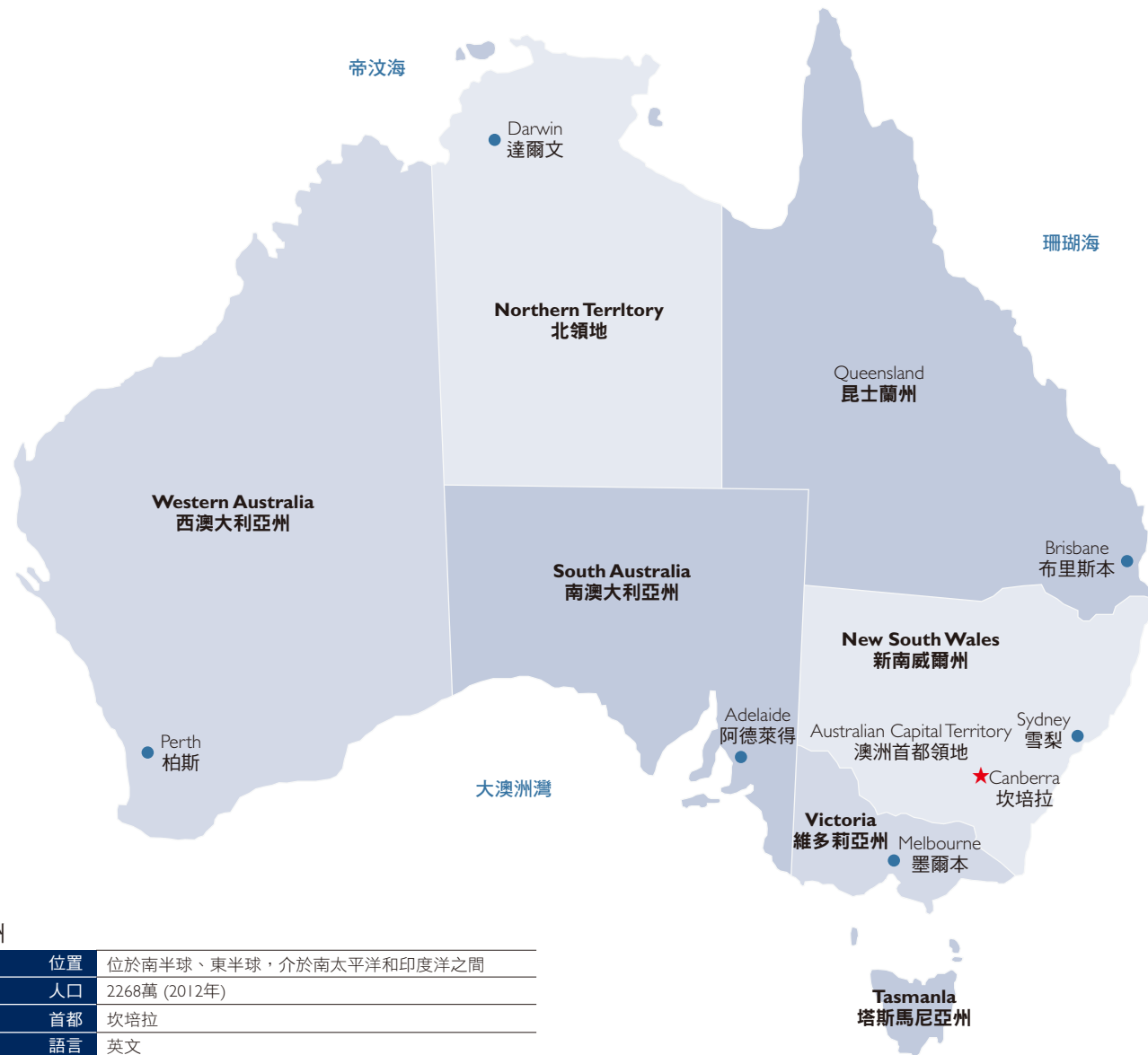
國外個人或是公司均可以在澳洲購買房地產，外國人士購買房地產可以是為了投資或是自住因素。

澳洲所有權類型為何？

自用住宅的所有權大部份是屬於永久產權。資產擁有者可任意處置資產而不受限制。資產所有權以及其他權力必須要於相關單位登記始生效力。

外國人士是否可以申請貸款？

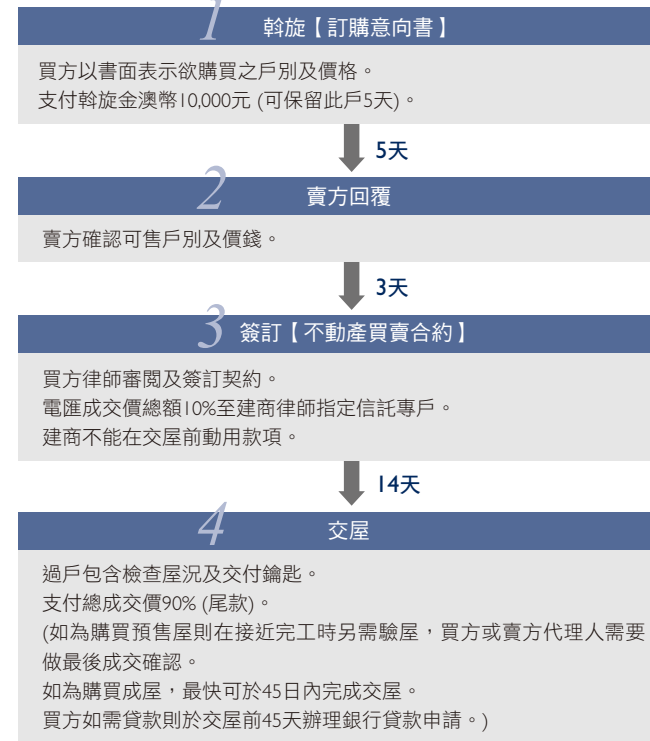
所有人均可以透過澳洲銀行辦理貸款(如:匯豐銀行，澳盛銀行，花旗銀行等)，所有的申請流程都需要由澳洲當地銀行辦理。貸款額度則是依據個人財務狀況審查而定。



澳洲

位置	位於南半球、東半球，介於南太平洋和印度洋之間
人口	2268萬 (2012年)
首都	坎培拉
語言	英文
生產毛額GDP	\$67,035 美元/人
面積	7,692,024 平方公里
經濟驅動力	科學技術，礦產資源，工業，農牧漁業

交易流程



融資

澳洲本地銀行：

貸款條件及優惠將根據申請者的資產淨值、信用評價、個人的信用以及與銀行來往關係而決定。

利率	貸款成數	貸款期限
5~7%之間	60~80%	最高30年

* 上述利率、貸款成數、期限資料僅供參考



買方(含自然人及法人)

A* 成交價

項目	費用
印花稅 (300萬澳幣以內)	A × 4.7~5.8%
印花稅 (300萬澳幣以上)	(A - 300萬澳幣) × 7% + 150,490澳幣
法律費用	約\$1,500 (澳幣)
仲介服務費	無
預估費用	成交價×5 ~ 6% (300萬澳幣以內)

賣方(含自然人及法人) A* 賣價 B*買進價 C*仲介服務費+租賃成本+房貸利息支出

項目	費用比例
奢侈稅	無
資本利得	A* - (B*+C*) × 19 ~ 45%
法律費用	約\$1,500 (澳幣)
仲介服務費	約3%
預估費用	成交價×3 ~ 4% (未納入資本利得稅)

每年應繳相關費用 (屋主)

B* 租賃所得 - 租賃成本(管理費、物業管理費等)

項目	費用比例
市政費 / 地價稅	視建案及地點而定
排汙費	視建案及地點而定
稅務申報	B*19% ~ 45%

贈與稅 & 遺產稅

項目	費用比例
贈與稅、遺產稅	無

資本利得稅

出售成本扣除購入成本及其他如房屋折舊等可扣除之項目後，餘一併納入綜合所得稅。澳洲之資本利得稅採合併課稅制。若房屋本身為自用性質，則住滿一年後出售之資本利得僅50%須納入綜合所得稅。

個人所得稅

採累進式稅率，並每年調整區間金額。

稅務居民 (2013-2014)

澳幣所得	適用稅率
0 - \$18,200	無
\$18,201 - \$37,000	19.0%
\$37,001 - \$80,000	32.5%
\$80,001 - \$180,000	37.0%
\$180,001 +	45.0%

非稅務居民 (2012-2013)

澳幣所得	適用稅率
0 - \$80,000	32.5%
\$80,001 - \$180,000	37.0%
\$180,001 +	45.0%

公司所得稅

採單一稅率制，過去10年皆維持在30%。