

購買房屋

購買房屋既令人興奮，亦是極大的挑戰。精明的買家在購買之前會多看幾處房屋，同時通過貨比三家選擇最適合自己的財務方案。

購買房屋切勿匆忙作出決定。買家應該從容行事，在簽約前看清所有內容，多問一些問題。

地點

在決定自己的定居地點之前，要先瞭解周圍的生活設施，例如商店、學校、公共交通和公園等。要將同類房屋的價格進行比較。

您應該注意以下兩個方面：

- 目前正在出售的樓盤（可在網上、報紙及地產代理處查看賣屋廣告）
- 當地已經出售的同類樓盤及其實際售價。

物業

您要考慮清楚是買住宅單位、排屋、公寓，還是獨立屋。

買住宅單位、排屋或公寓要承擔相應的義務和費用。其中的開銷可包括季度或年度物業管理費（corporation fees），用於園藝保養、物業修理和維護等。這些物業可能在停車位、噪音、養寵物、能否出租等方面有條件限制。

要考慮的問題：

- 包括臥室在內，您需要幾間房
- 您的需要今後會如何改變
- 您想要多大的花園
- 如果您打算改建，計劃用多少資金和時間
- 地方政府對改建或加建的規定，以及
- 地方政府在當地提供的服務。

地產代理必須備有《買家須知》（Buyer's Information Notice - 表 R3），供您考慮物業的價值、安全性和舒適性之用。《買家須知》建議您瞭解該物業是否有石棉物質；是否有白蟻蛀蝕；是否有非法添加或更改房屋結構；周圍是否有音樂娛樂場所；節能效率；是否有替代供水管道和水源等情況。

購買房屋時，地產代理還須為您提供一份《賣家聲明》（Vendor's Statement - 表 1）。這份法律文件提供有關該物業的重要資料，例如該物業的按揭與分區，以及在使用或房屋改建方面的限制條件等等（這些亦稱為地役權、事先聲明、契約或債權）。律師或過戶律師可幫助您理解文件內容。

首次置業補助金

州政府和聯邦政府有時為首次置業者提供獎勵。詳情請聯絡南澳州稅務局（Revenue SA），網址：
www.revenuesa.sa.gov.au。

申請貸款

制定預算很重要。要考慮您的貸款及還款能力。您支付的首期越多越好。

對比不同的貸款選擇。一定要問清各種費用和收費，並尋求幫助以便完全理解所有合約及信息手冊中的詳細內容。

要記得將其它費用納入計劃，如：

- 法律服務費及過戶費
- 政府收費（例如消費稅及印花稅）
- 物業檢查費
- 搬遷費
- 房屋與家居保險費
- 可能需要進行的緊急修理費。

如需獲取申請貸款的更多信息，請瀏覽

www.moneysmart.gov.au

購屋講價

物業的售價可以是固定的，也可以在一個範圍內波動。賣家（購買房屋者）會設定一個價格，您可以通過地產代理進行講價。您可以根據自己對該地產價值的估算，向地產代理提出一個合理的報價。

報價需要採用書面形式。您可以提出報價的先決條件，例如獲得足夠貸款或物業檢查合格等。建議您聘用獨立的建築諮詢師、測量師或建築設計師提供建築報告，因為他們具有專業經驗。

如果對方接受了您的報價，即可準備合約。合約中將包括您需要支付的首期等內容，還會列出連同物業出售的固定附著物及裝置。您要核實所有測量數據和物業的邊界，確保他們與業權契據中寫明的相符。

在與賣家簽約並收到《賣家聲明》（表 1）之後，您享有兩個完整工作日的冷靜期，其間您可以以任何理由退出合約。

我們強烈建議您在簽約前或冷靜期結束前，向律師或過戶師諮詢您在合約中的權利與義務。

一旦冷靜期結束，並且寫入合約的各項條件均已得到滿足，合約即具有約束力。因此，一定要在簽約之前理解合約內容。如果違約就要承擔後果。

買拍賣房屋

有些物業會通過拍賣出售。賣家會設一個**底價**，即其認為可以接受的該物業的最低售價。瞭解當地同類物業的銷售資料，並向地產代理查詢該物業的預期售價會有所幫助。要考慮清楚您是否想先花錢進行物業檢查，因為如果您買不到這個物業，檢查費概不退還。

請記住，購買拍賣房屋您不能在合約中提出先決條件，也沒有冷靜期。因此，您要在拍賣前先解決財務問題並進行所有物業檢查，這一點十分重要。

地產代理或拍賣方必須於拍賣前三日內在寫字樓備有《賣家聲明》（表 1）及《買家須知》（表 R3），並於拍賣開始的至少 30 分鐘前在拍賣場備有上述材料。地產代理必須通過在報刊廣告、賣屋宣傳資料，或賣屋廣告牌上註明等方式，通知您可以查看表 1 的地點及時間。

競投

如果您希望在拍賣會上購買房屋，就必須填寫適當表格，登記成為競投者，並且需要出示身份證件。

最終是由競投者來決定其準備為該物業出多少錢。您要明確自己的出價限額。

在南澳州，虛假出價（即非真實出價，意在抬高價格）屬非法行為。在拍賣會上，最多允許賣家提出三次**賣家出價（vendor bid）**。這些出價須由拍賣師宣佈為“賣家出價”，而且要低於低價。

如果出價未達到底價，賣家可以決定不在拍賣會上出售房屋，而是隨後與競投者議價出售，或者在公開市場上出售。

如果您不清楚拍賣流程，可以安排他人代您競投。代拍人必須登記您的個人資料並向地產代理提供一份競投代理授權書。

如果您競投成功，就需要在當天支付保證金，另有書面約定者除外。您要購買房屋和家居保險，並於合約簽訂之日起生效。

過戶

合約會寫明過戶日期，一般是在雙方簽約後四週到六週。過戶時已經進行了全部檢查驗收、交換了房契和產權轉讓文件，並付清了購買房屋餘額，買賣此時即告結束。過戶手續由您的律師及貸款機構與賣家的律師及貸款機構負責辦理。

作為購屋合約的條件之一，您可要求在過戶之前進行一次過戶前物業檢查，以確保該物業與您期望的狀況相同。

您的過戶律師在過戶結束時會通知您，然後您就可以去拿新家的鑰匙了。

聯絡我們

消費者與商務服務處
(Consumer and Business Services)

地址：Customer Service Centre

91-97 Grenfell Street

Adelaide SA 5000

電話：131 882

www.cbs.sa.gov.au

多種語言諮詢服務

請致電 131 450 使用免費的翻譯和傳譯服務。