

# 购买住宅

购买住宅既令人兴奋，同时也带来极大的挑战。买房前最好多看一些房屋，并且通过货比三家挑选最适合自己的财务方案。

不要贸然决定，慢慢来，签字之前一定看清所有内容，并且要多提问题。

## 地点

决定自己希望居住的地点时，先要了解周边的便利设施，如商店、学校、公共交通和公园等。对比同类房屋的价格。

您应该考虑以下两方面：

- 当前出售的房屋（可以在网上、报纸上和房地产中介/处查看售房广告）
- 相应地区已售出的同类房屋及其实际售价。

## 房屋

考虑清楚自己需要单元房、连排房屋、公寓，还是独栋房。

买一套单元房、连排房屋或公寓就要承担相应的义务和费用。开销可包括季度或年度的房屋管理费用（corporation fees），以支付园艺、修理和维护等工作。这些物业可能在停车位、噪音、宠物、可否出租等方面有一些条件限制。

要考虑的问题：

- 包括卧室在内，您需要多少个房间
- 您的需要今后可能会有哪些改变
- 您想要多大的花园
- 您计划用多长时间、多少钱来翻新房屋
- 市政府对翻新或扩建的规定，以及
- 该地区有哪些市政服务。

房地产中介/必须提供一份《买家须知》（Buyer's Information Notice - 表 R3），这有助于您判断房屋的价值、安全性和舒适性。《买家须知》会建议您了解以下方面：住宅内是否存在石棉；是否遭白蚁侵蚀；有没有非法添加或更改房屋结构；周边有无现场音乐表演场所；房屋节能效率；有无替代供水管道和水源，等等。

购买房屋时，中介/还须向您提供一份《卖家声明》（Vendor's Statement - 表 1）。这份法律文件提供该房屋的各项重要信息，比如房屋按揭与分区，以及在使用或翻新房屋方面的任何限制等（这些也可以称为地役权、事先声明、契约或债权）。律师或房地产过户律师可帮助您理解文件内容。

## 首次置业补助金

州政府和联邦政府有时会为首次置业者提供奖励。详情请联系南澳州税务局（Revenue SA），网址

[www.revenuesa.sa.gov.au](http://www.revenuesa.sa.gov.au)

## 申请贷款

设定预算很重要。要想清楚自己有能力贷到并偿还的金额。您的首期款越多越好。

多对比一些不同的贷款选择。一定要问清各种费用和收费，并寻求帮助，充分理解所有合同和宣传册上的细则。

要记得将其它费用纳入计划，如：

- 法律服务费与过户费
- 政府收费（例如消费税和印花税）
- 房屋检查费
- 搬迁费
- 房屋与财产保险
- 可能需要进行的紧急修理。

如需获取申请贷款的更多信息，请访问

[www.moneysmart.gov.au](http://www.moneysmart.gov.au)

## 讨价还价

一幢房屋的上市销售价格可以是固定的，也可以在一个范围内波动。卖家（售房人）会设定一个价格，您可以通过中介/与其讨价还价。您可以根据自己对该房屋价值的估算，向中介/提出一个现实的报价。

您将需要以书面形式提出报价。您可以提出您的报价前提条件，例如获得足够贷款或房屋检查合格等。建议您让独立的建筑咨询师、检验员或建筑设计师写建筑报告，这些专业人士知道如何把握重点。



如果对方接受您的报价，就可以拟定合同了。合同将写入您需要支付的首期款的信息，还会列出连带出售的固定设施及配备装置。要检查所有测量数据和房屋边界，确保与房契上注明的一致。

和卖家签订合同并收到《卖家声明》（表1）后，您有两个完整的工作日作为冷静期，其间您可以以任何理由退出合同。

我们强烈建议您在签署合同或冷静期结束前向律师或过户理律师咨询您在合同中的相关权利与义务。

一旦冷静期结束，并且写入合同的各项条件均已满足，合同就具有约束力了。因此，一定要在签字之前明确合同内容。如果违约则要承担后果。

### 购买拍卖房

有的房产通过拍卖出售。卖家会设定一个**保留价**，也就是他们打算接受的最低房产售价。您最好也看看当地同类房产的销售资料，并向中介/查询该房屋的预期售价。请考虑清楚您事先是否想花钱进行房屋检查，因为如果您买不到该房屋，检查费概不退还。

请记住，购买拍卖房时您不能就拟定的合同提出前提条件，并且不存在冷静期。所以在拍卖前先解决好资金问题，并进行相关检查工作很重要。

中介/或拍卖方必须在拍卖前三日内将《卖家声明》（表1）和《买家须知》（表R3）放在办公室备用，并在拍卖开始前的至少30分钟将上述材料摆在拍卖场内。中介/必须通知您查看表1的地点和时间（例如在报刊广告、售房宣传资料，或售房广告牌上注明）

### 投标

如果您打算在拍卖会上购买房屋，就必须填写适当表格，登记成为投标人，并且需要出示身份证件。

最终是要由竞拍者来决定其准备为该房屋支付多少钱。您要明确自己的竞拍限额。

在南澳州，虚假竞拍（即由托儿报价，意在哄抬价格）属于非法行为。在拍卖过程中，卖家最多可以出三次**卖家报价（vendor bid）**。这些报价须由拍卖师公布为“卖家报价”，并且要低于保留价。

如果竞拍价未达到保留价，卖家可能决定不在拍卖会上出售房屋，而是随后与竞拍人议价出售，或者在开放市场上出售。

如果您不清楚拍卖流程，可以安排他人代您竞拍。代拍人必须登记您的个人资料并向中介/提供一份代理竞拍授权书。

如果您竞标成功，就需要在当天支付保证金，除非另有书面约定。您要购买房屋和家财保险，并在合同签订之日起生效。

### 交割

合同会写明交割日期，一般是在双方签订合同后的四到六周。交割时已做完全部检查验收、交换了房契和产权转让文件，并付清了购房余额，此时出售即告结束。交割手续由您的律师和贷款机构与卖家的律师和贷款机构负责办理。

作为购屋合同的条件之一，您可要求在交割之前进行一次交割前房屋检查，以确保房屋处于您期望的状态。

您的过户律师在交割结束时会通知您，然后您就可以去取新家的钥匙了。

### 联系我们

消费者与商务服务处  
(Consumer and Business Services)

地址:

Customer Service Centre  
91-97 Grenfell Street  
Adelaide SA 5000

电话: 131 882

[www.cbs.sa.gov.au](http://www.cbs.sa.gov.au)

### 多种语言咨询服务

请致电 131 450 使用**免费**的笔译和口译服务。