

想选择不同的住房贷款交易？

让我们帮助您筹措资金，实现好结果。



您下一步要做什么？

是否应该升级或翻新？

您的财务选项

为购房筹措资金

需要考虑的
额外成本

卖房时需要了解的成本

我们随时为您
提供帮助

我们的住房贷款服务不向您
收取任何费用

更好的选择成就更好的生活

住房贷款 | 财务规划 | 风险与一般保险 | 车贷 | 商业贷款

本指南是否适合您？

生活并非一成不变，所以确保您的住房贷款始终满足您的需求和您不断变化的生活方式很重要。

本指南的目的在于说明再融资涉及哪些内容、如何才能知道它是否适合您以及我们如何提供帮助。

请谨记，本文件仅作为一份指南，帮助您提出合适的问题，并强调重要的事项。

您当地的 Mortgage Choice 住房贷款专家可以帮助您评估抵押贷款市场，并确保您当前的住房贷仍然款满足您的需求。

在提供服务的过程中，我们将与您见面，以便将您的房贷与我们众多优质贷款机构提供的数百种优势贷款方案进行比较。我们还负责完成贷款申请工作和外出调查工作，并及时告知您最新情况。

值得高兴的是，我们的住房贷款服务不会向您收取任何费用，因为贷款机构会在您的贷款交割之后将佣金支付给我们。无论您向我们众多的贷款机构申请哪一种住房贷款，作为您的 Mortgage Choice 经纪人，我们都将获得相同的报酬。

也就是说，您可以确定的是，对 Mortgage Choice 而言，帮助您选择合适的住房贷款是我们唯一重要的事情。

我们可以随时提供帮助，
所以请立刻来电咨询吧。



目录

什么是再贷款?	3
为什么您应该考虑再贷款?	4
再贷款需要支付多少费用?	7
如何进行再贷款?	9
需要坚持使用原贷款吗?	12
当地的 Mortgage Choice 如何提供帮助?	13
Mortgage Choice 经纪人获取住房贷款后如何获得报酬?	15
术语解析	16

本宣传册包含的信息仅涉及我们的贷款机构提供的贷款，Mortgage Choice Pty Ltd 已与各贷款机构达成协议，依据协议收取佣金和其他费用。并非所有经纪人都会出售所有贷款机构的产品。

本指南提供的信息仅供一般了解，不构成专家建议。本指南制作时并未将您的目标、财务状况或需求纳入考量。因此，您在采取任何行动之前，都应该认真考虑该建议是否适合您的情况。若出于法律或财务方面的承诺，则不应该依赖于本指南。在采取任何投资策略之前，应该先征询合格专业人士的具体投资建议。如提及任何金融产品，您需要先获取并查看相关《产品披露声明》，认真考虑声明中包含的有关您的个人情况的信息，然后决定是否购买该产品。

什么是再贷款？

如果说有某一款金融产品对我们的生活产生了巨大影响，那么它就是住房贷款。

所以，您有必要知道，当今的业主可以在各个不同的贷款机构（包括大型银行、小型银行甚至非银行机构）提供的几百种住房贷款方案中自由选择。

从一笔贷款转到另一笔贷款从未如此简单，这样做可以让您在经济上取得优势地位，帮助您实现目标，或帮助您随着境况的变化而改变。

从当前的贷款机构或另一家贷款机构获得一笔新的贷款，即被称为再贷款。



为什么您应该考虑再贷款？

之所以考虑房贷再贷款，有诸多原因，最主要的是因为您当前的贷款已经无法再满足您的需求。

下文中列出了您需要考虑再贷款的原因以及它带来的好处。

获得更低利率

目前对于贷款机构来说，市场竞争很激烈，因此，借款人可以达成一些很不错的交易。事实上，业主选择再贷款的主要原因之一是获取更低的利率。这可以降低您的每月还款金额，甚至有可能减少数千澳元的整体贷款成本。

再贷款可能会产生一些费用（参阅第 7 页再贷款的费用为多少），所以，有必要权衡比较一下再贷款节省下来的钱和再贷款产生的费用。比如，如果您的住房贷款利率能下降 0.5%，再贷款就可能让您提前还清贷款。

如果您决定充分利用较低的利率，换成可变利率抵押贷款，您需要了解未来可能的利率上升带来的风险。

让我们为您当前的住房贷款进行一次免费的住房贷款健康检查，看看能否找到一种更符合您需求的贷款

我们会将您的住房贷款与其他几百种贷款进行比较，并在比较时将账户利率、费用和功能纳入考量，以便确定您是否使用了适合您的贷款。

即使您目前还没准备好再贷款，每年进行一次贷款健康检查也很重要，这可以确保您的贷款仍然满足您的需求。

固定利率更有把握

如果您当前的贷款采用可变利率，但您更喜欢确定的模式，即还款额在一段时间内保持不变，那么您可能希望换成固定利率。

固定利率贷款期结束

目前使用的是固定利率贷款？固定利率贷款期到期后，要确定是否适合“恢复”成可变利率，这一点很重要。如果当前利率不具理想，就有必要在固定利率期结束时考虑再贷款。

换另一家贷款机构

您当前的贷款或贷款机构可能已经无法再满足您的需求。比如，您无法获得足够的资金来实现某个特定目标。您可能对目前接受的服务水平不满意，或者您更喜欢使用一种捆绑式“组合”贷款，既能提供折扣，还能减免贷款和多种金融产品的费用。如果上述任何原因让您听起来有共鸣，那么就利用再贷款改用其他贷款机构了。

从可变利率换成固定利率，或者反过来，并不一定要进行再贷款。我们可以帮您弄清楚您的贷款机构是否会在不更换贷款的情况下提供此种选择

恢复成一种功能更少的“基本”贷款

您的住房贷款提供的功能和您的还款利率一样重要。有些功能可以让您的贷款更容易接受，其他功能可以帮助您更早还清贷款，还有些可以帮您积累财富。您的贷款提供的功能越多，利率可能就越高，所以关键是只为那些您将来得用的功能付费。因此，如果您的贷款有一些用不上的功能，就应该考虑再贷款，换成一种更便宜、更“基本”的贷款。

完善您的贷款功能

反过来，如果您当前的贷款功能偏少，您可以换成一种新的贷款，为您提供适合您生活方式的关键功能，让您享受诸多好处。其中一些最重要的贷款功能包括：

- **灵活还款** - 免费的额外还款功能是一件省钱利器，因为它能帮您更早还清贷款。另外，有了这种灵活还款功能，您就可以采用每周还款而非每月还款的方式，因为每周还款还可以帮您快速跟踪您的抵押贷款。
- **还款假期** - 还款假期功能为您提供完整的还款间歇期或降额还款期。当您的工作发生变动或中断（比如休产假）时，这种功能可能就十分有用。通常情况下，只有当您提前还款时，才能使用这种功能。
- **对冲账户** - 对冲贷款要求有一个储蓄账户或交易账户关联贷款。计算每月利息费用时，关联账户的余额可

以冲抵贷款余额，或者从贷款余额中扣除。比如，如果关联账户有余额 \$10,000，您的贷款金额为 \$300,000，您的利息就以 \$290,000（\$300,000 减去 \$10,000）的贷款计算。因此，对冲就成为一种绝佳的个人储蓄方式，它可以让您在无需额外还款的情况下更快还清贷款。需要注意的是，对于低利率基本贷款，对冲功能可能无法使用，所以，您需要权衡一下，您的储蓄额是否足以弥补较高贷款利率造成的损失。

- **随意取款** - 该功能可以让您取出任何您用于额外还款的资金，如果您在紧急情况下需要现金，这个功能十分方便。大多数贷款都提供随意取款功能，所以，如果您当前的抵押贷款没有这一功能，毫无疑问，是该考虑再贷款了。
- **灵活的利率选择** - 您可以将您的利率随意分为固定利率部分和可变利率部分，甚至在某段时间内采用纯付息的还款方式，这些都可以让您的贷款变得更容易管理。
- **贷款可转移性** - 澳大利亚人倾向于每七年左右升级一次房屋，这时，贷款的可转移特点就变得非常有用。当您从一个地方搬到另一个地方，这个功能可以让您将您的贷款一起带走省却了申请新贷款要花费的金钱和精力。

您的 Mortgage Choice 经纪人可以帮助您整理出您可能用得上的功能。

使用您房屋的资产净值

您的房子不仅仅是一个居住的地方。它或许还可以成为您最宝贵的资产，利用房屋资产净值，您有机会积累额外的财富，甚至实现个人目标。

“房屋资产净值”是房产市值和房贷余额之间的差值。例如，如果您的房屋价值 \$600,000，而您还有 \$350,000 贷款未偿还，您的房屋资产净值就等于 \$250,000。

这部分净值可以作为抵押，帮助您获得新的贷款购买出租屋、进行房屋改造或实现生活目标，比如享受一次应有的假期。房屋资产净值的好处在于，它可以帮助您在没有大量闲钱的情况下实现上述所有目标。关于再贷款如何帮助您实现生活目标，您的 Mortgage Choice 经纪人可以提供相关建议。

整合债务

房屋贷款再融资为您简化债务提供了机遇，并且有可能通过“债务整合”，降低您因为多重债务而多付的整体利率。也就是将若干高息债务整合成一个较低利率的债务——通常就是您的住房贷款。

通过这种方式将若干高成本负债整合到您的抵押贷款中，这样您就有机会降低您支付的整体利率，并从整体上减少每月还款额。债务整合还可以简化债务管理，因为您每月只还款一次，无需进行多次还款。

需要注意的是，债务整合也有一些缺点是您需要了解的。它会将个人贷款之类的短期负债变成长期负债（抵押贷款），也就是说，您要在更长的时间内为贷款余额支付利息。

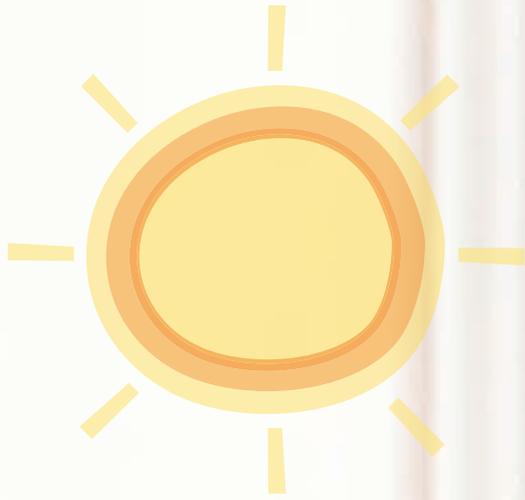
随着时间的推移，增长的利息可能会超过债务整合省下来的钱，让债务成本更高。如果想让债务整合实现成本效益，您需要额外还款，尽快还清扩大的贷款。

您的 Mortgage Choice 经纪人可以提供债务整合方面的有用建议，也可以帮您弄清楚它是否适合您。



首先，它值得考虑

如果现在债务整合是您控制失控债务的方式，那么最重要的是先弄清楚您陷入该困境的原因。从过去的错误中吸取经验教训，并保持谨慎，不要因为清算一张信用卡的余额而产生新的债务，导致自己负担过重。



“

在我的 Mortgage Choice 经纪人的帮助下，我只用了几个星期的时间就办理好了住房贷款。这不仅仅是找到合适的房屋那么简单。知道自己的贷款能满足自己的需求，这感觉也很棒。

Mortgage Choice 客户

”



再贷款需要支付多少费用？

估算不是瞎猜！

再贷款有很多重要好处，也会产生一系列费用，您需要清楚了解相关费用，然后才能确定再贷款是否是一个适合您的选择。

下文列出了一些主要的再贷款费用，但也有可能并非下列所有费用都适合您的情况。您的 Mortgage Choice 经纪人可以帮您弄清楚哪种费用适用于您，以及您可能需要支付多少再贷款费用。

贷款成本

再贷款时，您的新贷款机构可能会收取一系列预付费用。但是，并非所有贷款机构都会收取这些费用，有些可以协商。

费用可能包括：

- **贷款申请费** - 您申请新住房贷款时贷款机构收取的费用。
- **估价费** - 您的贷款机构为聘请专业房产估价师对您的房产估价而收取的一项费用。
- **交割费** - 您的贷款机构为结算您的新贷款而收取的一项费用。

贷款机构抵押贷款保险 (LMI)

贷款机构抵押贷款保险是一种专门保护贷款机构而非业主的保险类型，当您无法继续偿还贷款时，它便可发挥作用。如果您的贷款金额达到或超过房产价值的 80%，并且不可在贷款机构之间转让，那么即使您在首次购房时已经交纳过贷款机构抵押贷款保险费，当您申请再贷款时，也仍有可能被要求再次交纳该费用。

您或许可以将 LMI 资本化（将它增加到贷款中），但您依然要注意，这不会让您的贷款超过贷款机构青睐的“贷款价值比”（LVR，贷款金额与房屋价值的比率，用百分比表示）水平。



退出费与违约金

退出费不包含违约金，如果您在固定利率贷款期结束之前退出固定利率贷款，就可能要支付这笔费用。这笔费用在很大程度上取决于您固定住房贷款利率后市场利率如何变化，所以，如果您想对一笔固定利率抵押贷款进行再贷款，请告诉我们。

抵押贷款登记费

您可能还需要支付抵押贷款登记费，这是由土地所有权办公室（或同等机构）征收的费用，用于在房屋产权记录上登记您的抵押贷款。

比较成本与好处

如果您的再贷款目标是减少每月还款额和长期利息费，您要看需要花费多长时间才能用新贷款节省下来的钱弥补再贷款成本。

越早用贷款节省的钱弥补成本越好。

举个例子：假设您有一笔 \$300,000 的贷款，还款期为 25 年。您当前的利率为年利率 5.9%，而您每月的还款额为 \$1,915。

如果您通过再贷款可以获取一笔年利率为 4.9% 的贷款，利率差为 1%，您可以将还款额降低至 \$1,736，相当于每月节省了 \$179。

再看看成本方面，我们假设您的贷款再融资费用是 \$1,000。在这种情况下，您需要花 11 个月（\$1,000 除以 \$92）的时间，用省下的钱弥补成本。

这样的时间范围不算太差。如果需要花费数年弥补成本，就不值得进行再贷款了。

我们提供的部分服务包括，帮您处理贷款过程中的外出调查工作。您当地的 Mortgage Choice 经纪人针对您的个人情况完成费用调查之后，会向您准确说明您能如何通过再贷款获得收益。

小贴士！

再贷款可能比较费时

要计算出您的再贷款需要支付多少费用，以及新贷款能为您节省多少钱，并非一个简单的过程。这需要与贷款机构进行全面洽谈，对您来说，如果您要自己处理，则可能是一件费时且有难度的事情。



如何进行再贷款？

通常来说，这个环节很简单，您当地的 *Mortgage Choice* 经纪人会简化这个过程，不必从我们的众多贷款机构提供的几百种住房贷款中筛选，便可以帮助您找到适合您的贷款。

一旦您已交割了某个贷款，便可以按照您申请原始贷款的方式申请再贷款，您的 *Mortgage Choice* 经纪人也会在整个过程中为您提供指导。

您还需要准备一些重要的文件，以便为您的申请提供支持。您提供的文件越多，申请流程就进行得越快。

收集的文件如下：

- 最近两份工资单
- 最新纳税申报表和税务评估通知
- 负债记录（比如信用卡或贷款结单）
- 最新市政厅管理费通知
- 房产投保证明

查看下一页的检查清单，了解房贷申请所需的完整文件列表。

房贷通过审批和结算之后，新贷款机构会代您还清现有贷款，之后您就可以开始偿还新贷款。

在背后，您的房产证会转交给新贷款机构，同时有一份“解除按揭”文件寄存在您所在州或领地的土地所有权办公室。

计算总额

Mortgage Choice 提供各种在线计算器，可以帮助您计算出您能通过新贷款借出多少钱，以及可能需要偿还多少钱。

您可以通过以下网址访问 *Mortgage Choice* 网站上的计算器：

MortgageChoice.com.au/calculators



预约时需要携带什么

下文列出了申请贷款时可能需要提供的一些基本信息。

下列信息仅供参考，有些情况下，贷款机构可能在贷款申请过程中要求您提供其他信息。请参阅下方的已勾选的方框，了解您的个别情况需要提供的信息。

除保险/养老金详细资料和房产详细资料外，下列所有文件均需提供原件或经过认证的副本（申请首次置业补贴时，也可能需要经过认证的销售合同/要约及承诺副本）。

个人身份证证件

下列带照片的身份证证件（一种或多种）

- 澳大利亚或外国护照
- 澳大利亚驾驶证
- 澳大利亚州或领地颁发的年龄证明卡

或

下列两组不带照片的身份证证件中每组各提供一种

第 1 组

- 澳大利亚出生证明或摘录本
- 外国出生证明
- 澳大利亚公民证

第 2 组

- 收费当局通知 - 经目证的最近 12 个月内出具的账单
- 公共公用事业记录 - 经目证的最近 3 个月内出具的账单
- 最近 12 个月内的澳大利亚税务局 (ATO) 税务评估通知

首次置业补贴申请还需要

- 经过认证的身份证复印件
- 姓名变更证明文件
- 结婚证（如相关）

收入详情 （适用于受雇员工）

- 最近两张由当前雇主提供的连续的、电脑生成的工资单。必须显示企业名称、ABN 号和至少 3 个月的年初至今收入数据
- 可能需要含工资说明的当前工作证明（信件抬头有签名、日期，注明开始日期、企业 ABN 号，以及您的收入/工资）
- 最新一份工资汇总单（如果是同一雇主）

如果收入包含加班工资/佣金/奖金，可能还需要提供下列证明。

- 最近 2 年的 ATO 税务评估通知
- 最近 2 年的退税记录

收入详情 （适用于自雇人士）

- 所有个人申请者和所有企业最近 2 年的纳税申报表和税务评估通知。
- 最近 2 年的资产负债表和损益表
- 外部债务详情：租赁、分期付款消费、透支、公司贷款和/或担保

收入详情 （适用于雇佣关系之外的人）

- 房租收入结单
- 股票和其他投资红利报表
- 家庭补贴的福利署确认函
- 政府养老金
- 私人养老金给付汇总表或报表
- 其他定期持续性收入的书面证明

财务资助详情

- 银行账户流水中包含的 6 个月真实储蓄的证明、定期存款单或股票交易记录（有时可能只需要 3 个月的证明）
- 如果此次购房包含其他资金，需要提供证据证明该资金目前由谁持有；如果资金为赠送所得，则需提供赠送者的法定声明

财务开支详情

- 所有当前贷款的最新流水（注明当前还款情况）。例如，住房贷款、个人贷款、租赁、分期付款消费等。如果相关机构不经常出具结单，则可能需要网上报表。最新结单原件随附的临时报表通常可以满足要求
- 所有现有信用卡和购物卡的最新流水（如果是再贷款，则可能需要更多结单）
- 如果需将上述任何财务开支并入贷款中，则可能需要更多证明
- 房产详情
- 如果是再融资 - 需要提供最新的市政管理费通知
- 如果已选定房产 - 需要提供销售合同副本（西澳大利亚需要要约及承约协议）
- 如果是建造房屋 - 需要提供标书副本、固定价格建筑合同，经过委员会审批的计划、规格、建筑保险、预估建造成本以及其他任何具体信息
- 您可能拥有此类具体信息，比如房屋平面图和当地委员会的审批



需要坚持使用原贷款吗？

再贷款为您带来便利，帮您省钱，并给您机会实现个人目标。但是，也有些时候再贷款在财务上的意义不大。

下文详细说明了一些建议您继续使用原贷款机构的情况。

旧贷款产生高昂违约金

如果是这种情况，您的最佳选择或许就是耐心等待，直到您的贷款无须再缴纳退出费。这可能意味着需要至少坚持使用五年原贷款，不过，您还是应该向当前贷款机构确认一下期限。

房屋资产净值不足

如果房屋资产净值没有达到一个合理的水平（通常至少为房屋当前市场价值的 20%），您可能需要支付贷款机构抵押贷款保险费（LMI）。根据您希望借出的房屋价值，这笔费用可能非常高。

提高房屋资产净值是避免支付贷款机构抵押贷款保险费的好方法，而提高净值的方式有很多种。首先是等待房屋升值，让资产净值高出 20% 临界值。您也可以采取措施提高您的房屋价值，比如翻新房屋。

第三种方法是通过额外还款提升房屋资产净值。这种方法可以减少贷款余额，让房屋资产净值达到一个对您有利的水平。

您的境况发生了改变

即使您已经还了几年贷款，贷款机构在考虑是否同意再贷款申请时，您的“履约”能力（或者说偿还新贷款的能力）仍然是贷款机构最为看重的因素之一。

如果您的信用档案中有一些不良记录（比如欠款未还或逾期账单），您会发现您很难通过新贷款机构的贷款审批。在不良信用记录消除之前，继续使用原贷款可能更省钱。

此外，您可能在取得当前住房贷款之后变成了自雇人士，或者您的收入下降了。无论上述哪种情况，您都可能被某些贷款机构视为高信用风险人士，也就是说，您选择的贷款可能无法通过审批，或者您可能需要支付更高的利率。

与您当地的
Mortgage Choice 经纪人聊聊



您当地的 Mortgage Choice 经纪人可以了解您当前的情况，并帮助您计算出继续坚持当前的贷款是否更有利于您。

我们随时为您提供帮助

找到最符合您需求的住房贷款可能很难。

我们可以向您讲解可供选择的再贷款方案。这样您就能准确知道自己适合哪种贷款方案，然后自由地专注于对您而言重要的事情。

您当地的 Mortgage Choice 房贷专家正好可以向您提供这方面的帮助。我们会比较许多银行和贷款机构提供的几百种贷款方案，希望能找到满足您需求的贷款。最重要的是，我们的住房贷款服务不向您收取任何费用。

省时省力

作为您的房贷专家，我们可以为您节省时间和精力，让您无需前往多家银行了解情况。我们甚至还负责处理贷款申请的文书工作，并和您选择的贷款机构联络，直至完成交割，而且随时告知您最新情况。

我需要支付房贷预付费用吗？

有些贷款机构会收取与贷款申请和/或房产估价有关的预付费用。作为您的住房贷款专家，我们会计算所有数字，向您提供一份潜在费用的详细计划。

Mortgage Choice 经纪人如何收费？

对 Mortgage Choice 而言，帮助您选择合适的住房贷款是我们唯一重要的事情。无论您向我们众多的贷款机构申请哪一种住房贷款，作为您的 Mortgage Choice 经纪人，我们获得的佣金都是相同的。

如果我不符合资格，无法获取我想要的贷款额怎么办？

与您当地的 Mortgage Choice 房贷专家合作，这样做的一个主要好处是，我们可以告诉您您能从每家贷款机构贷出多少资金，如果您想借更多钱，我们还可以帮助您制定方案。

保护您辛苦得来的房产

除了代您管理贷款过程之外，我们还将与您合作，为您选择合适的保险，确保在发生意外时，您能保护好自己、您的家人和您的资产。

我们坚持的基本原则是，我们专注于资金问题，以便让您专注于对您而言重要的事情——寻找房屋。

1

我们的住房贷款服务不向客户收取任何费用，

因为贷款机构会在贷款交割之后向 Mortgage Choice 支付佣金。

这不会影响您从贷款机构那里获得贷款。



2

之后 Mortgage Choice 向经纪人支付佣金。



3

无论您向我们众多的贷款机构申请哪一种住房贷款，

Mortgage Choice 都会向您的经纪人支付相同的佣金。



4



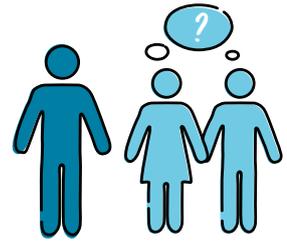
也就是说，您可以免费借助您的经纪人的专业知识，

并节省了寻找合适房贷方案的时间和精力。

Mortgage Choice 经纪人负责什么工作?

1

我们将会和您一起评估您住房贷款需求。



2



我们会计算出的贷款能力，这样您就可以知道您买得起的房产价格范围。

3

之后我们会对我们众多的贷款机构提供的几百种住房贷款产品进行比较和对比。

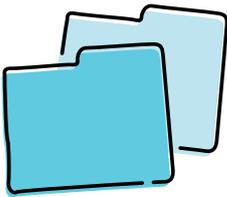


4

并提供专家建议帮您选择合适的住房贷款。



5



我们会处理所有的文书工作并与贷款机构完成整个贷款流程，尽量为您免去麻烦。

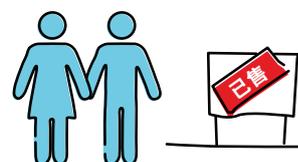
6

我们甚至可以帮您获得住房贷款预审批。



7

我们提供上述服务时不向您收取任何费用，因为贷款机构会将佣金支付给我们。



Mortgage Choice 经纪人如何收费?

1

我们的住房贷款服务不向客户收取任何费用。 因为贷款机构会在贷款交割之后向 Mortgage Choice 支付佣金。**这不会影响您从贷款机构那里获得贷款。**



2



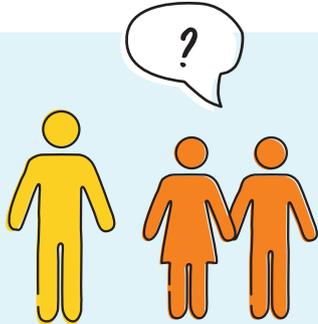
之后 Mortgage Choice 向经纪人支付佣金。

3

无论您向我们众多的贷款机构申请哪一种住房贷款，Mortgage Choice 都会向您的经纪人支付相同的佣金。



4



也就是说，您可以免费借助您的经纪人的专业知识，并节省了寻找合适房贷方案的时间和精力。

术语解析

申请费/开户费

为弥补贷款机构考虑和处理贷款申请时的全部或部分内部成本而收取的费用。这些费用有时需要预付，除非贷款申请被拒绝，否则通常不予退还。

资产

个人当前的全部所有物，比如房产、储蓄账户、汽车、家庭财产、养老金、股票等。

基本可变利率贷款

利率会随着市场规律上下浮动的贷款。此种贷款的利率低于标准可变利率贷款的利率，但贷款提供的功能也较少。

违约金

在固定利率期到期之前已还清固定利率贷款时，或者提前进行额外还款时产生的费用。

临时贷款

为填补购买新房和出售当前已有房产之间的资金差距而申请的短期贷款。

资本收益

当您以高出购买所付金额的价格出售一项资产时获得的金钱收益。此类收益可能需要纳税。

社区产权（适用于新南威尔士）

如果一个社区内建造了若干房屋，且业主对各自的房屋和土地拥有永久产权，但共享社区设施，如泳池、烧烤区、网球场等，这种情况下则为社区产权，所有业主共同支付管理费来保养社区的设施。

公司股票产权

归某家公司所有的某栋建筑中的单元/公寓所具备的一种所有权类型。买家购买公司特定数量的股票，公司给予买家居住在特定单元/公寓中的权利。贷款机构对公司股票产权的房产贷款通常没有太大兴趣。

比较利率

这种利率包括实际利率和预付及持续的贷款费用，用单一百分比的形式表示。

建设贷款

专门为新房建设提供资金的一种贷款。也可申请用于重大翻新或装修。

日息

根据未清贷款余额或投资账户的未清余额按天计算的利息。

定金

购买房产的第一笔现金开支，通常在交换合同后支付。

定金担保金

保证买家在交割日会全额支付定金的现金定金替代品。提供定金担保金的机构会充当担保人，保证买方会完成付款。

抵押资产净值

不受任何贷款机构权益规限的资产价值，例如，一栋价值 \$500,000 的房产，若未清抵押债务为 \$150,000，则抵押资产净值为 \$350,000。

净值贷款

出于个人目的（包括个人投资）利用房屋资产净值作为抵押申请的贷款。它的原理类似于透支，借款人有一定的信用额，他们可以支取这个额度内的资金。净值贷款这个术语通常涉及信贷额度贷款。

首次置业补贴 (FHOG, First Home Owner Grant)

许多州政府都向首次置业者提供财政补贴，帮助他们满足购房成本需求。

固定利率

为某个固定期限设定的利率。固定利率期结束时，大多数贷款机构都允许您按照现行利率再次固定利率，或者恢复成他们的标准可变利率。

永久产权

在这种房屋所有权形式中，地块完全归业主所有。

真实存款

在申请贷款前已经积累起来或持有一段时间的资金。

担保人

担保人是贷款第三方，通过提供额外的抵押品帮助借款人获取资金。担保人通常仅限于配偶或直系亲属。如果借款人违约，担保人可能需要负责偿还贷款。

只付息贷款 (IO, Interest Only)

在这种贷款中，在某个具体期限内，每次还款时，都只需要支付根据本金计算的具利息。

先期（蜜月期）利率

规定贷款期限内的折扣利率，通常适用于前 12 个月。

联权共有

两人或两人以上等额持有房产。如果一方过世，其所持份额将转移给在世者。这通常适用于已婚伴侣。

贷款机构抵押贷款保险 (LMI, Lenders Mortgage Insurance)

贷款机构享有的一种保险形式，目的是为了防止贷款遭遇违约时抵押品被出售导致的经济损失。借款人支付一次性保险费。受保对象是贷款机构，而非借款人。

负债

个人的债务或经济负担，包括当前的信用卡债务和个人贷款。

信贷额度贷款

一种灵活的贷款形式，使用的具体信用额度由借款人酌情决定。一些贷款机构也将其称为净值贷款或全合一贷款。

贷款价值比 (LVR, Loan to Valuation Ratio)

住房贷款额与抵押品价值之间的比率。通常被称为 LVR，例如，对于一笔 \$400,000 的住房贷款，如果房屋价值 \$500,000，则 LVR = $\$400,000/\$500,000$ ，用百分比表示，即 80%。

抵押

一种贷款抵押形式，通常以房产作为抵押。如果抵押人无法偿还贷款，贷款机构（抵押权人）有权取得房产。

抵押权人

提供资金的贷款机构和抵押的持有者。

抵押人

用房产作为抵押品为贷款提供抵押的借款人。

非标准类抵押贷款

专业贷款机构向不符合主流贷款机构标准资格要求的借款人提供这些类型的贷款。

对冲账户

与住房贷款关联在一起的交易账户。该账户的余额可以冲抵住房贷款余额，帮助减少借款人支付的利息和缩短总体贷款期限。

调查官

为客户提供渠道，让客户对他们的贷款顾问或贷款机构进行投诉，且独立处理投诉的仲裁员。

本金

未偿还的贷款额，是贷款利息的计算依据。

还本付息 (P&I, Principal and Interest)

贷款期内每次还款时，同时偿还本金和利息的一种贷款。

随意取款功能

让您可以额外还款，且必要时可以使用额外还款资金的一种贷款功能。

再融资

利用同一家贷款机构或另一家贷款机构的资金取代或续借当前的贷款。

抵押品

通常指作为贷款抵押物的房产。

交割日

新业主完成付款并获得土地所有权的日期。有时也被称为“支取”日，因为这一天贷款通常被全部取出。

印花税

贷款购买房屋时可能需要支付的过户印花税（或合同印花税）。印花税依据房屋购买价格采用浮动算法计算。

标准可变利率贷款

利率会随着市场规律上下浮动的贷款。这种贷款通常具有全面的功能，比如对冲和随意取款。

分层所有权

这种房屋所有权形式通常与单元、公寓和排屋有关，在这种所有权中，业主对特定单元持有产权，物业规划图中称此为一地块。

勘测图

显示地块边界和地块上的建筑位置的规划图。

分权共有

多人对某一栋房产持有独立、明确的份额。如果其中一人过世，则相关份额成为已故者的遗产，而不是像联权共有一样转移给其他房产所有者。每位所有者都持有具体的所有权份额，并且有权处置各自的权益。

期限

贷款持续时间或贷款期的特定组成部分。

产权调查

向相关政府机构提出针对特定房屋以及可能记录于产权中的产权负担、契约和地役权进行认定的请求。

托伦斯产权

托伦斯产权是澳大利亚最常见的房产所有权形式。托伦斯产权的运作受《不动产法》(RPA) 的规管。房屋所有权通过相关政府机构登记，并以产权证书作为证明，产权证书上显示当前所有者的姓名及该房产上存在的任何其他权益，比如抵押。

无限制房产

不受产权负担（抵押）规约，也无任何限制的房产。

估价报告

详细记录专业人员针对房产价值提供的专业意见的报告（贷款机构通常要求提供）。

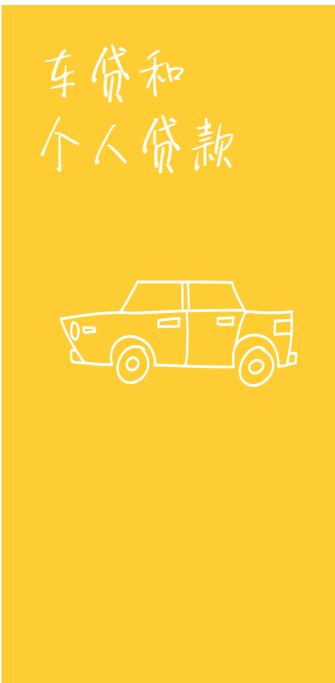
可变利率

在贷款期内上下浮动的利率，随市场规律而变化。

请注意：

*下文列出了您所属的州或领地内能帮助您完成产权调查的机构：

- 澳大利亚首都领地：Access Canberra（堪培拉信息中心）
- 新南威尔士州：Land and Property Information (LPI, 土地和房地产信息部)
- 北领地、塔斯马尼亚州：Land Title Office (土地所有权办公室)
- 昆士兰州：Department of Natural Resources and Mines (自然资源与矿产部)
- 南澳大利亚州：Land Services office (土地服务办公室)
- 维多利亚州：Land Victoria (维多利亚土地局)
- 西澳大利亚州：Landgate (土地局)



为什么选择 Mortgage Choice?

因为我们致力于帮助澳大利亚人承担起他们想过的生活。Mortgage Choice 的资深专家们（贷款经纪人和财务顾问）提供专业服务，我们可以利用这些服务帮您管理财务，让您投身到生活中至关重要的事情中去。



为什么选择 Mortgage Choice?

- **适合您的贷款。**对 Mortgage Choice 而言，帮助您选择合适的住房贷款是我们唯一重要的事情。因此，无论您向我们众多的贷款机构申请哪一种住房贷款，作为您的 Mortgage Choice 经纪人，我们得到的报酬都是一样的。
- **选择众多。**我们可以将众多贷款机构（包括大型银行）提供的几百种优势贷款方案进行比较。
- **压力更小。**从贷款到交割，我们帮您准备相关文件，递交申请，向贷款机构跟进情况，让您享受更多轻松与便利。
- **无任何费用。**我们提供的住房贷款服务不会向您收取任何费用，因为贷款机构会在您的贷款交割之后将报酬支付给我们。
- **产品多样。**我们还提供财务规划、商业贷款、车贷、个人贷款、资产融资、一般保险和信用卡相关服务。



立刻联系我们

电话 13 77 62 网址 MortgageChoice.com.au

本宣传册包含的信息仅涉及我们的贷款机构提供的贷款。Mortgage Choice Ltd 已与各贷款机构达成协议，依据协议收取佣金和其他费用。并非所有经纪人都会出售所有贷款机构的产品。
Mortgage Choice Pty Ltd 澳大利亚公司编号 (ACN) 009 161 979。澳大利亚信贷许可证 382869。Mortgage Choice Financial Planning Pty Limited ACN 158 645 624。澳大利亚金融服务许可证 (AFSL) 422854。