

# 购买人生中的第一套房子？ 和专家一起开启您的置业之旅。

让我们帮助您找到适合的住房贷款，引导您完成这个历程。



## 准备好购房了吗？

- 租房还是买房
- 为第一套房屋储蓄资金

## 哪种贷款适合您？

- 您可以借出多少资金？
- 贷款类型和功能

## 重要建议

- 购房流程快速指南

## 常见问题

- 术语解析

**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？

**购房是人们一生中最大的财务支出之一。在这个过程中，您无疑会遇到一些重要的问题，做出一些重要的决定。**

本指南旨在帮助您完成购房和整体财务规划的历程。

请谨记，本文件仅作为一份指南，帮助您提出合适的问题，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，为您找到能满足您个人需求的住房贷款。

在提供服务的过程中，我们将与您见面，以便了解您的需求，并为您比较我们众多优质贷款机构提供的数百种优势贷款方案。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。我们随时为您提供指导，帮助您完成整个住房贷款流程。

告诉您一条好消息，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费用支付给我们。在我们众多的贷款机构中，无论您申请哪一种住房贷款，您的 Mortgage Choice 经纪人都将获得相同的报酬。

也就是说，您可以有把握我们所关心的事情就是帮您找到合适的住房贷款。

我们可以随时提供帮助，  
所以请立刻来电咨询吧。

“

第一次预约 Mortgage Choice 之前，我对住房贷款和住宅市场一无所知。我的经纪人向我普及了相关知识，并提供了专业意见和指导，因此，我有足够的信心做出决定，购买了人生中第一套房。我对自己所选择的这一系列服务很满意，我还会再次选择 Mortgage Choice。

Mortgage Choice 客户

”

# 目录

|                                   |           |
|-----------------------------------|-----------|
| <b>您的第一套房子！是的，您可以做到！</b>          | <b>3</b>  |
| <b>租房还是买房 - 利弊分析</b>              | <b>4</b>  |
| <b>购房流程快速指南</b>                   | <b>5</b>  |
| <b>如何为第一套房屋储蓄资金</b>               | <b>6</b>  |
| <b>您可以借出多少资金？</b>                 | <b>9</b>  |
| <b>如何选择和申请贷款</b>                  | <b>11</b> |
| <b>担保人 - 是否可行？</b>                | <b>14</b> |
| <b>Mortgage Choice 经纪人负责什么工作？</b> | <b>15</b> |
| <b>住房贷款申请流程</b>                   | <b>16</b> |
| <b>赴约时需要携带什么</b>                  | <b>17</b> |
| <b>如何购买第一套房屋</b>                  | <b>21</b> |
| <b>入住新居和管理房贷的简单建议</b>             | <b>24</b> |
| <b>我们随时为您提供帮助</b>                 | <b>25</b> |
| <b>术语解析</b>                       | <b>28</b> |

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。



# 您的第一套房子！是的，您可以做到！

**购买人生中第一套房是一件激动人心的事情，您可以借此机会在一个地方留下您的印记、创造美好的记忆并投资您的未来。这看起来似乎是一个遥远的梦，但在我们的帮助下，实现这个梦，指日可待！**

作为业主，您可以提升您的资产价值。您可以随心所欲地翻新或装饰您的房子，赋予它个性，让它成为一个更舒适的生活场所，并提升它的价值。

安全感来自于，您知道您可以在自己的房子里，想住多久就住多久。业主组建家庭之后，“安家落户”和建立社区关系的能力常常变得尤其重要。如果您是租户，您无法在租来的“家”里获得同等的安全感。

如今的房租都很高，尤其是在我们的州府地区，您不断支付的租金都成为“净亏损”，对于这笔固定支出，您搬家时能带走的也只是些回忆而已。

如果您是业主，您的按揭还款金额可能比您的房租更高，而且没错，住房贷款还是一项长期支出。但是，从很多方面来说，偿还贷款也是一种强制储蓄形式。您不仅仅是在为您的栖身之处付钱，更是为一项未来可能会增值的资产创造价值。

此外，只要您购买的房屋是您的主要住所，它就是一项免税资产。其他任何投资都无法享有这种完全免税的优惠。当您打算出售房屋时，每一分利润都直接归属于您。



# 租房还是买房 - 利弊分析

✓ 让您住在想住的地方

✓ 您不需要一大笔存款就可以开始租房

✓ 您可以按照自己的喜好/需求搬家

✓ 您无需支付维护/修理费



✗ 您在为一些不属于自己的东西付钱

✗ 空置率低时，您将面临激烈的竞争

✗ 在竞争激烈的市场中，房东随时都可能涨房租

✗ 租金支出充满不确定性



✓ 您花钱购买了一项未来会增值的资产

✓ 房产是一项赚钱的资产，在截至 2016 年 6 月的 12 个月里，各首府城市的房产价值上涨 2.4%\*\*

✓ 拥有一栋房产可以让您为未来打下良好的财务基础

✓ 您可以对房屋进行维修和改造，把它满足您心头所好

✓ 利率达到史上最低

✓ 澳大利亚的贷款机构都在激烈的竞争抢业务，他们希望能以较优惠的利率为您的购房梦想提供资金



✗ 购买房产并不是唯一的开支，还需要考虑维护费用、账单和修理费

✗ 房产价值上涨时，您可能会被迫在您买得起但并不是特别想居住的地方购买房产

✗ 购房成本是一笔巨大的开支——贷款机构抵押贷款保险、律师费、过户费、害虫防治和建筑检查

✗ 买房需要一大笔存款，这可能需要花费数年时间，并做出巨大的牺牲



## 租房会比买房更便宜吗？

澳大利亚统计局 (ABS) 的数据显示，所有自住房的平均贷款额为：\$357,200\*。目前我们的贷款机构提供的平均标准可变利率为 4.93%。所以，平均每周的按揭还款金额为：\$439。根据 RP Data 的统计，平均租金中位数为：\$376\*\*。根据这些统计数据，按揭还款金额与国内平均房租不相上下，唯一的区别是，一旦您还清贷款，房产就归您所有。

\*数据来源于澳大利亚统计局的住房金融数据 - 2016 年 2 月

\*\*数据来源于 RP Data 的“季度租金报告” - 2016 年 6 月

\*\*\*数据来源于：CoreLogic RP Data

# 购房流程快速指南

跟随我们的流程图，纵览购买第一套房屋所需的步骤。您可在本指南中找到更多细节信息。

## 1 预算与储蓄

规划您的预算，看看您可以偿还多少贷款，然后制定计划开始存钱。

## 2 确定借款能力

与您当地的 Mortgage Choice 经纪人见面，商讨您的财务计划，并计算出您能借款的金额。

## 3 选择贷款和贷款机构

与您的 Mortgage Choice 经纪人一起选出适合您的贷款，并申请贷款预审批。您的经纪人将负责申请提交和文书处理工作。

## 4 展开梦想之家行动！

有趣的事情开始了！现在您心中已经对自己的经济承受能力有底，可以开始物色新房子了。

## 5 估值与验房

对您选择的房屋进行建筑以及害虫或分契式产权方面的检查。

## 6 出价

通过房产经纪人购买房屋时，需要您出价并开始议价。通过拍卖会购买房屋时，您要出价并保持镇定！

## 7 签订并交换合同

接受出价后，开始签订并交换合同。在这一阶段，您需要支付定金，数额通常为购房价格的 10%。

## 8 冷静期

现在您有几天时间改变主意。如果您反悔了，您交付的定金可能有一部分不会退还。

冷静期因地区而异，如果您是在拍卖会上购买的房屋，则不可反悔。拍卖会交易就是最终结果！

## 9 交割与庆祝！

房屋交割通常在交换合同后四至六周进行。钥匙交给您，您就正式成为业主了！

## 10 入住新居！

您所有的辛苦与付出都在这一刻得到了回报。您终于可以搬进新家，定居下来。您终于实现了居者有其屋，不再需要租房子住了！

# 如何为第一套房屋储蓄资金



## 第 1 步： 做好预算

做好预算的第一步，这有助于您了解自己每月/每周能够偿还多少贷款，再加上您的存款，便可以确定您的第一套房的价格范围。不要超出自己的能力范围是购房的黄金法则。您必须清楚了解您可以毫无压力地偿还多少贷款，即使利率有所上升。

### 规划预算

写下未来几个月/几周您需要承担的所有支出，以便清楚了解您的资金流向（比如房租、手机话费、付费电视、电费、手机汽车运行成本、健身房会籍、生活用品、杂志订阅、外卖、礼品、衣服、网络、医疗保险、汽车保险、到底、公共交通、社交往来）。

请务必如实写下您的支出和各项费用，宁可高估也不要低估各项开支，以免陷入资金短缺的境地。如果您不清楚您在某些事物上到底花费多少钱，比如电费，请务必查看过去的账单，并计算年度成本，以确定平均金额。别忘记为一些意料之外的事情（比如突然间外出狂欢过夜）提高您的预算。

完成预算之后，请查看您的银行记录，并定期反思您的策略，确保您能实现自己的财务目标。

### 偿还住房贷款

一旦您知道自己每周能够偿还多少金额，您就可以查看下方的每周还款图表，了解不同的贷款额和利率所对应的还款额。您还应该访问 Mortgage Choice 网站上的 Mortgage Choice 房贷还款计算器：

[MortgageChoice.com.au/repayment-calculator](https://MortgageChoice.com.au/repayment-calculator)



### Mortgage Choice 预算规划工具

Mortgage Choice 预算规划工具是 Mortgage Choice 网站上的一个有用的工具，可以帮您规划个人预算。下载此工具，开始规划预算：

[MortgageChoice.com.au/budget-tool](https://MortgageChoice.com.au/budget-tool)

| 金额        | 3.75% | 4.00% | 4.25% | 4.50% | 4.75% | 5.00% | 5.25% | 5.50% | 5.75% | 6.00% |
|-----------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| \$100,000 | \$107 | \$110 | \$113 | \$117 | \$120 | \$124 | \$127 | \$131 | \$135 | \$138 |
| \$150,000 | \$160 | \$165 | \$170 | \$175 | \$180 | \$186 | \$191 | \$196 | \$202 | \$207 |
| \$200,000 | \$214 | \$220 | \$227 | \$234 | \$241 | \$248 | \$255 | \$262 | \$269 | \$277 |
| \$250,000 | \$267 | \$275 | \$284 | \$292 | \$301 | \$309 | \$318 | \$327 | \$336 | \$346 |
| \$300,000 | \$320 | \$330 | \$340 | \$351 | \$361 | \$371 | \$382 | \$393 | \$404 | \$415 |
| \$350,000 | \$374 | \$385 | \$397 | \$409 | \$421 | \$433 | \$446 | \$458 | \$471 | \$484 |
| \$400,000 | \$427 | \$440 | \$454 | \$467 | \$481 | \$495 | \$509 | \$524 | \$538 | \$553 |
| \$450,000 | \$481 | \$495 | \$511 | \$526 | \$541 | \$557 | \$573 | \$589 | \$606 | \$622 |
| \$500,000 | \$534 | \$551 | \$567 | \$584 | \$601 | \$619 | \$637 | \$655 | \$673 | \$691 |

每周还一次房贷，还贷期为 30 年。利率按年计算。利率变化、贷款期限的变化以及还款频率都会影响您的最终还款金额。



# 如何为第一套房屋储蓄资金



## 第 2 步： 查看是否符合补贴资格.....

首次置业补贴 (FHOG) 旨在帮助首次购房者购买或建造他们的第一套房屋。该补贴由购房者所在的州/领地税务机构提供资金和管理。

### 首次置业补贴 - 援助之手！

首次置业补贴是向在澳大利亚购买第一套住房的人发放的一次性免税款项，前提是该住房是全新房屋。尽管该补贴并不是您的实际储蓄，贷款机构仍然可能会将其视为您存款的一部分。该补贴只有在您的房屋交割之后才发放给您，如果是建造房屋，则在首期工程进度款支付之后发放。该补贴由州和领地政府进行管理，是否提供补贴及补贴金额因州和领地而异。

但是，也有一些适用于整个澳大利亚的一般性条款：

- 必须年满 18 周岁
- 必须以个人的身份购买或建造首套房屋，而非以公司或信托的身份
- 您或您的合买者（通常为配偶或伴侣）必须是澳大利亚公民或永久居民
- 如果您拥有一套在 2000 年 7 月 1 日之后购得的投资房产，只要您在 2000 年 7 月 1 日之前没有房产，且您从未在该投资房产中居住过，您可能仍然有资格获得首次置业补贴。
- 您需要在首套房建造完成后或购买后 12 个月内住进去（最短居住时间因州和领地而异）
- 夫妻只能对首次置业补贴提出一次申请，且该补贴将仅发放一次
- 首套房屋的价值（房屋加土地）必须低于某个特定价值（金额因州和领地而异）。



### 申请首次置业补贴

如需申请首次置业补贴，请从相关政府办公室下载申请表（见表 1），或向您的 Mortgage Choice 经纪人寻求帮助。

除首次置业补贴外，还有一些州和领地政府推行的计划，其目的是为了减少人们购买首套房时的压力。

您的 Mortgage Choice 经纪人会向您说明适用于您的州/领地的所有其他折扣或计划措施，您也可以在线查询您当地的州/领地税务机构。

表 1：州/领地税务机构

| 州/领地税务机构       | 网站                                                                   |
|----------------|----------------------------------------------------------------------|
| 澳大利亚首都领地 (ACT) | <a href="http://www.revenue.act.gov.au">www.revenue.act.gov.au</a>   |
| 新南威尔士 (NSW)    | <a href="http://www.osr.nsw.gov.au">www.osr.nsw.gov.au</a>           |
| 北领地 (NT)       | <a href="http://www.revenue.nt.gov.au">www.revenue.nt.gov.au</a>     |
| 昆士兰州 (QLD)     | <a href="http://www.osr.qld.gov.au">www.osr.qld.gov.au</a>           |
| 南澳大利亚州 (SA)    | <a href="http://www.revenuesa.sa.gov.au">www.revenuesa.sa.gov.au</a> |
| 塔斯马尼亚州 (TAS)   | <a href="http://www.sro.tas.gov.au">www.sro.tas.gov.au</a>           |
| 维多利亚州 (VIC)    | <a href="http://www.sro.vic.gov.au">www.sro.vic.gov.au</a>           |
| 西澳大利亚州 (WA)    | <a href="http://www.treasury.wa.gov.au">www.treasury.wa.gov.au</a>   |

“

我已经买了第一套房屋，若说那是一次艰难的经历还是一种比较保守的说法。那是一段让人非常迷茫的时期。我和我朋友说过很多次，如果没有 Mortgage Choice 经纪人的帮助，我完全不知道该怎么去完成这件事。她将所有的事情都解释得很清楚，她提供的客户服务和专业知识也都十分出色。

Mortgage Choice 客户

”





## 第3步： 开始存钱

存钱是购房过程中至关重要的一步。通常您的储蓄金额至少应该为购房价格的 10%，但是如果您多存点资金，也对您有好处。

### 存款越多，好处越多。

存款可以证明您拥有良好的储蓄历史，这也是贷款机构乐于看到的事情。您之所以需要储蓄更多资金，还有很多其他的原因。

### 减少每月的还贷金额和利息

您的存款越多，您需要贷款的金额就越少，您偿还的金额也就越少。同时，您支付的长期利息费也更低，您可以用这笔省出来的钱投资或翻新您的房屋。

### 可选择更优质的贷款机构，更低的利率

有些贷款机构希望购房者能交付 10% 以上的定金，所以，存款越多，您可以选择的贷款机构也就越多。这也让您处于一个更有利的位置去议价，争取更低的利率。

## 快速购得房产的建议

寻求专业贷款建议，同时将储蓄过程分解成多个步骤，这可以让您比预想中更早拥有自己的房产。下文为您提供了一些建议：

### 1. 设立储蓄目标

拥有一个清晰的目标会让储蓄变得更容易。为首套房定金设立一个切实可行的目标和期限，之后您可以稍微款待一下自己，庆祝自己完成储蓄目标。

### 您知道吗？

如果您想计算出您需要定期储蓄多少资金，  
请访问 [Mortgage Choice 网站](http://MortgageChoice.com.au/savings-calculator)，使用网站上的  
[Mortgage Choice 储蓄计算器](http://MortgageChoice.com.au/savings-calculator)：  
[MortgageChoice.com.au/savings-calculator](http://MortgageChoice.com.au/savings-calculator)

### 2. 养成良好的储蓄习惯

根据预算追踪开支，并养成思考的习惯，想一想您的资金流向，看看哪些开支可以削减。

比如，您可以从以下几个方面省钱：

- 搭乘公共交通而非出租车
- 和家人住在一起，节省房租
- 去超市时列一个清单，避免冲动购物
- 购物之前在网上对比价格
- 将需要购买的东西和想要购买的东西分开。这件新衣服真的有必要买吗？外卖、每日咖啡和健身房会籍开销会迅速积少成多。

如果您发现自己存不到钱，您可以找一位关系亲近的家庭成员作为您的住房贷款担保人。您的担保人用他的房屋资产净值为您的住房担保，这样便可以帮助您缩小您的储蓄和所需存款之间的差距。

### 3. 开始像还贷般生活

将您的房租/食宿开支和您即将承担的按揭还款之间的差额节省下来。这可以帮助您适应成为抵押权人的真实情况。

### 4. 存下所有意外之财

您存钱买房时，每一分钱都要精打细算。将退税、工作奖金或金钱礼赠储蓄起来。

### 5. 设置资金自动转入您的储蓄账户

设置自动转账，让您的收入自动转入储蓄账户，这可以确保您在忍不住花钱之前就已经将钱存了起来。

### 6. 保持良好的财务状况

申请住房贷款时，贷款机构会希望了解您的未偿还债务一共有多少（比如个人贷款或车贷）以及您的信用卡额度是多少（不仅仅是未清余额）。努力还清所有其他债务，或让您的信用卡提供商降低您的信用卡额度，这样可以提高您通过贷款审批的可能性。

### 7. 让您的资金发挥更大效用

您的贷款既是一项重大的财务开支，也是一个强大的财务基础。

您与我们的财务顾问初次探讨时产生的费用将由我们承担，通过初步探讨，可以通过这一重大变革，来帮助您管理资金，为您制定未来计划，并全程帮助您保护您的房子。

# 您可以借出多少资金？



## 第 1 步： 计算借款能力

您可以借出的最大金额因贷款机构而异，贷款机构考虑的主要因素是您的收入和当前的财务开支。一般来说，按揭还款金额不应超过总收入（税前）的 30%。

您当地的 Mortgage Choice 专家可以帮助您了解您的借款能力。



### ‘借款能力’ 计算器

如果您想知道您可以借出多少资金，请访问 Mortgage Choice 网站，查看网站上的‘借款能力’计算器：  
[MortgageChoice.com.au/borrowing-calculator](http://MortgageChoice.com.au/borrowing-calculator)



## 第 2 步： 将所有购房预付费用计算在内

除了房产本身的价格以外，还有其他一些与购房相关的费用。一般来说，您应该在购房价格的基础上增加 5% 的预算来涵盖这些费用。

### 贷款申请费用

贷款机构可能会预先收取下列费用：

- 贷款申请费 - 最多 \$700
- 贷款机构的房产估价费 - 可能需要您花费大约 \$300
- 贷款机构抵押贷款保险 (LMI) - 一种在您无法偿还贷款的情况下保护贷款机构而非您的保险。除非您可以支付 20% 或以上的定金，否则必须支付这笔一次性款项。

您支付的定金越高，您需要交纳的一次性贷款机构抵押贷款保险费就越少。

### 您知道吗？

贷款机构可能会让您在贷款余额中加上贷款机构抵押贷款保险费，但这笔费用将增加到您的还款金额和您的长期利息账单中。如果您想知道您需要支付多少保险费，请访问贷款机构抵押贷款保险费估算工具：  
[www.genworth.com.au](http://www.genworth.com.au)

### 政府收费

您可能还需要缴纳下列政府收取的费用：

- 购房印花税 - 为办理房屋产权过户而向州政府缴纳的税项，纳税金额按照购房价格计算。首次置业者可能有资格享受印花税高额退税。
- 房产过户费 - 州政府为登记房屋产权过户而收取的费用。
- 抵押登记费 - 由土地所有权办公室或同等机构收取的一项管理费，用于登记贷款机构针对房屋产权记录提供的抵押贷款。

政府收费因州和领地而异。

## 法务费

这些费用由您的律师或过户师收取，用于执行购房相关的法律工作。不同服务机构收取的费用都各不相同，但房产过户费通常不超过 \$2,000。

## 房屋及财产保险

房屋及财物品险是一项必须办理的保险，它可以在您的房屋或物品遭受火灾、风暴和部分洪水损坏情况，或者您遭遇盗窃损失时保护您的经济利益。贷款机构会告诉您为您的房产投保，因为他们这方面享有既得利益。

### 您知道吗？

一旦您支付购房定金，您就享有相关经济利益，接下来就该办理房屋保险了。

## 抵押贷款保障保险

该保险可以在您受伤时、病重以致无法工作时甚至死亡后，替您偿还部分或全部抵押贷款。保险费因投保范围而异。

## 收入保障保险

我们的赚钱能力是一笔巨大的资产，而收入保障保险便是为了保障这种资产，当您因病或因伤无法工作时，该保险通常会提供您正常工资的 75% 左右的收入。保险费通常可以抵税。

## 入住成本

当您准备入住新居时，您需要支付一些费用。当中包括家具搬运费、公用设施接驳费（燃气和电）、电话费、市政管理费、水费和邮件转寄费。如果您购买的是公寓，还要考虑到物业管理费。

## 购房前检查

购房之前进行害虫和建筑检查可以暴露出建筑的任何缺陷、违章工程处以及害虫问题，而在购房之后解决这些问题可能需要高昂成本。

## 分层所有权调查

如果您购买了一间公寓，通过分层所有权调查，您可以找到关于物业费、保险详情、纠纷、维修历史等方面的信息。

### 您知道吗？

如果您想全面了解您可能需要承担的费用，请访问 Mortgage Choice 网站，查看网站上的“购房成本说明书”：  
[MortgageChoice.com.au/purchasing-costs](https://MortgageChoice.com.au/purchasing-costs)





# 如何选择和申请贷款



## 第1步.

### 了解可选的住房贷款类型

所有住房贷款都采用“本金加利息”的方式。也就是说，在贷款期内，您既要偿还本金（实际贷款金额）又要支付未偿余额的利息（为借款支付的价格）。

#### 可变利率贷款

与固定利率贷款不同，可变利率贷款的利率会随着市场利率上下浮动。因此，在贷款期内，您的还款金额也可能出现较大的变动。您在选定可变利率贷款之前，有必要考虑到未来利率上升的可能性。

#### 固定利率贷款

此种贷款在规定期限内（比如 1-5 年）锁定某个固定的利率计算您的还款金额。在这一时期内，无论市场利率如何变化，您的还款金额都将保持不变，这能让您更容易地规划偿还贷款。

#### 分离组合贷款

分离组合贷款将您的贷款拆分成固定利率部分和可变利率部分。使用这种贷款，您既可以确定固定利率贷款部分的还款金额，又可以获得可变利率贷款部分在未来可能发生的利率下降时省下的资金。



我的 Mortgage Choice 经纪人还使文书之类的工作简化。她帮我完成了大部分贷款申请工作，让我可以轻松自如地寻找适合我和我孩子的房屋。事实上，由于我清楚地知道我能承担的价格和费用，因此找房的过程也变得更加轻松愉快。

Mortgage Choice 客户



### 做出决定之前，三思而后行

变化难以掌控，而固定利率贷款在市场利率下降时对您是不利的。如果您决定在固定期限终止之前取消固定利率贷款，那么您可能要支付高额的违约金。

将贷款拆分成固定利率部分和可变利率部分或许可以提供一個更灵活的替代方案。

访问下方的 Mortgage Choice 网站，看一看视频短片，了解固定利率贷款和可变利率贷款之间的差异：

[MortgageChoice.com.au/fixed-vs-variable](http://MortgageChoice.com.au/fixed-vs-variable)

#### 只付息贷款

这种贷款是指在规定期限内，偿还的贷款仅包含利息，不含任何本金。只付息期限可能为一年至数年不等。这段期限过后，您需要开始偿还本金，或重新协商下一段只付息期限。

#### 信贷额度贷款

信贷额度贷款将住房贷款和每日交易账户绑定在一起，借款人可以从该账户取出预审批额度的现金。如果信贷额度已达到上限，信贷额度贷款就要求每月至少偿还利息部分。

因为通常没有固定的还款金额，所以贷款余额是否减少完全取决于借款人。每个月，贷款余额减少的数目等于存入的现金额，贷款余额增加的数目等于提款、直接借记或现金支取的金额。

#### 简易文件贷款

简易文件贷款对于无法提供常规收入证明文件的人士或财务结构较为复杂的人士（如自雇人士）十分有用。这种贷款可以最大限度地节省人们为筹措资金整理纳税记录、银行结单以及其他文件而耗费的时间和精力（虽然还是有可能需要提供这些文件）简易文件贷款可能导致较高的利率。





## 第2步. 列明想要的贷款功能清单

选择抵押贷款和贷款机构时，利率可能是我们考虑的最主要因素，但贷款功能同样也很重要。

想一想您偏好的某种贷款所具备的功能，然后列出一个清单，看看这种贷款是否满足您的需求。

| 功能       | 说明                                                                   | 必备 | 推荐 |
|----------|----------------------------------------------------------------------|----|----|
| 免费额外还款   | 每天多还一澳元贷款将意味着您节省了一大笔长期利息，而且很快您就会无贷一身轻。因此，额外还款（不收取额外费用）是一个值得拥有的功能。    | ✓  |    |
| 可转移性     | 您搬家时，将您的贷款一起带走，这样就可以避免支付旧贷款的违约金，也不会产生新贷款费用。                          | ✓  |    |
| 随意取款功能   | 可以随时使用您额外还款的资金。如果您在紧急情况下缺少现金，这种功能十分便利，但同时您也无法节省利息。                   |    | ✓  |
| 抵押贷款对冲账户 | 您可以利用任何储蓄减少您的贷款利息。计算利息时，会将您的储蓄余额从贷款本金中扣除。最后您支付的利息更少，因为每次多还款都会减少贷款余额。 |    | ✓  |





## 第3步. 为申请流程做准备

一旦您确定自己想拥有哪些贷款功能，就可以提交申请了。

### 为面谈做准备

贷款机构会询问一系列问题，以便进一步了解您、您的情况和您的还款能力。其中可能包含下列各个方面：

- 您当前的资产
- 需要抚养的孩子数量
- 您在当前住址居住了多久
- 您的债务水平
- 您的谋生方式
- 您的工作经历
- 您每月的收入

您的信用记录是贷款机构最想了解的情况之一，所以，在申请贷款之前，最好先整理出一份您的信用记录副本。这样您就有机会消除您的档案中可能出现的不良记录。

您可以在网站 [www.mycreditfile.com.au](http://www.mycreditfile.com.au) 上申请一份信用档案副本。

如果您住在塔斯马尼亚，您还应该联系塔斯马尼亚征信服务部。

### 打听有关额外待遇的信息

很多贷款机构都向住房贷款客户提供额外待遇，比如免费交易账户。询问贷款机构您可以享有哪些额外待遇；这可以帮助您在贷款期内节省一大笔钱。

### 收集文件

贷款机构希望看到一些重要的文件。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：

- 收入详情 - 您的雇佣合同或几周的工资单副本（如果您在当前的岗位工作不满 3 年，则还需要提供之前的具体工作信息）
- 如果您是自雇人士，则需提供过去 2 年的纳税申报表中包含的收入数据（除非您申请的是简易文件贷款）
- 如果您已经找到了一间房屋，则需提供您的律师和过户师的具体联系方式
- 如果您是第一次接触该贷款机构，您需要出示身份证明文件。携带您的驾驶证、信用卡、出生证明和护照。所有文件必须提供原件方为有效
- 银行账户详情、银行结单和储蓄证明
- 如果您在最近三年内搬过家，则需提供您的曾住址详情
- 您的资产（例如股票）和负债（个人贷款、信用卡债务）详情
- 最新养老金对账单



# 担保人 - 是否可行?

**高房价会促使一些首次置业者向父母和近亲属求助，请求他们作为其贷款担保人。这样的选择，可以帮助您更快买到第一套房，但也会带来巨大的责任和风险。**

## 什么是担保人?

很多贷款机构允许相关第三方提供额外抵押品，从而帮助某位家庭成员购买属于自己的房屋。提供这种帮助的人即为担保人。

这与共同申请人或共同签署人有所不同。共同申请人属于贷款主体，将负责偿还全部贷款，直到贷款偿清。而担保人则通过担保与贷款产生联系。即使贷款未偿清，此种担保也可以解除，担保人的责任亦可以终止。

## 谁可以成为担保人?

担保人通常仅限于直系亲属。一般来说，由父母充当担保人，但兄弟姐妹和祖父母也可以充当这一角色。有些贷款机构允许旁系亲属甚至前任配偶充当贷款担保人，具体取决于贷款机构。

## 首次置业者享受的好处

如果首次置业者拥有一名担保人，便可享受若干好处。如果您的存款较少，担保人发挥的作用尤其明显，因为拥有一名担保人便意味着您可以无需支付或减免部分贷款机构抵押贷款保险费。

比如，如果您希望购买一套价值 \$400,000 的房产，并且需要贷款 \$380,000，则这笔贷款的贷款价值比 (LVR) 为 95%，因而需要办理贷款机构抵押贷款保险。如果一名家庭成员愿意为此住房贷款提供担保，并使用他们自己的房屋资产净值作为额外抵押品，那么，贷款价值比就会下降，您也就无需支付贷款机构抵押贷款保险费用，这可以为您节省大约 \$11,600。

但是，无论您的担保人前期贡献如何，您都需要记住，作为借款人，您有责任偿还贷款，也就是说，您必须能够用您的收入偿还全部贷款。

## 担保人的注意事项

需要注意的是，如果贷款无法偿还，则实际上要由担保人承担住房贷款责任。所以，这件事情不可掉以轻心。必须认真考虑发生意外时他们将如何解决财务上的问题，贷款机构会要求他们兑现还贷承诺。他们的财务状况会受到影响，最坏的情况下，甚至会面临失去自己房屋的风险。

一些贷款机构允许担保人对自己担保的金额规定一个限度。并且，随着时间的流逝，贷款在逐渐偿还，房屋资产也在升值，他们有可能解除自己的贷款担保人身份。

如果有人考虑成为一笔住房贷款的担保人，那么最好在接受这一角色之前寻求独立的法律和财务建议。事实上，大部分贷款机构在接受担保之前也会坚持这样做。

小贴士!

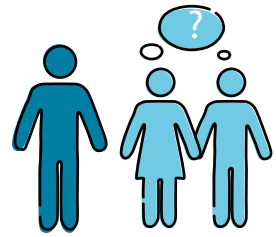
### 想成为担保人?

如果您想成为一名担保人，请向您的 Mortgage Choice 经纪人咨询，了解涉及哪些事项



# Mortgage Choice 经纪人负责什么工作?

- 1 经纪人将会和您一起评估您住房贷款需求。



- 2 他们会计算出您的贷款能力，这样您就能知道您买得起的房产价格范围。



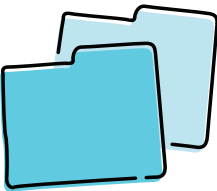
- 3 之后他们会对我们众多的贷款机构提供的几百种住房贷款产品进行比较和对比。



- 4 并提供专家建议帮您选择合适的住房贷款。



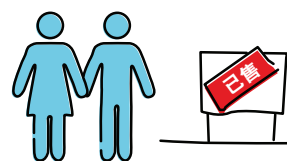
- 5 经纪人会处理所有的文书工作并与贷款机构完成整个贷款流程，尽量为您免去麻烦。



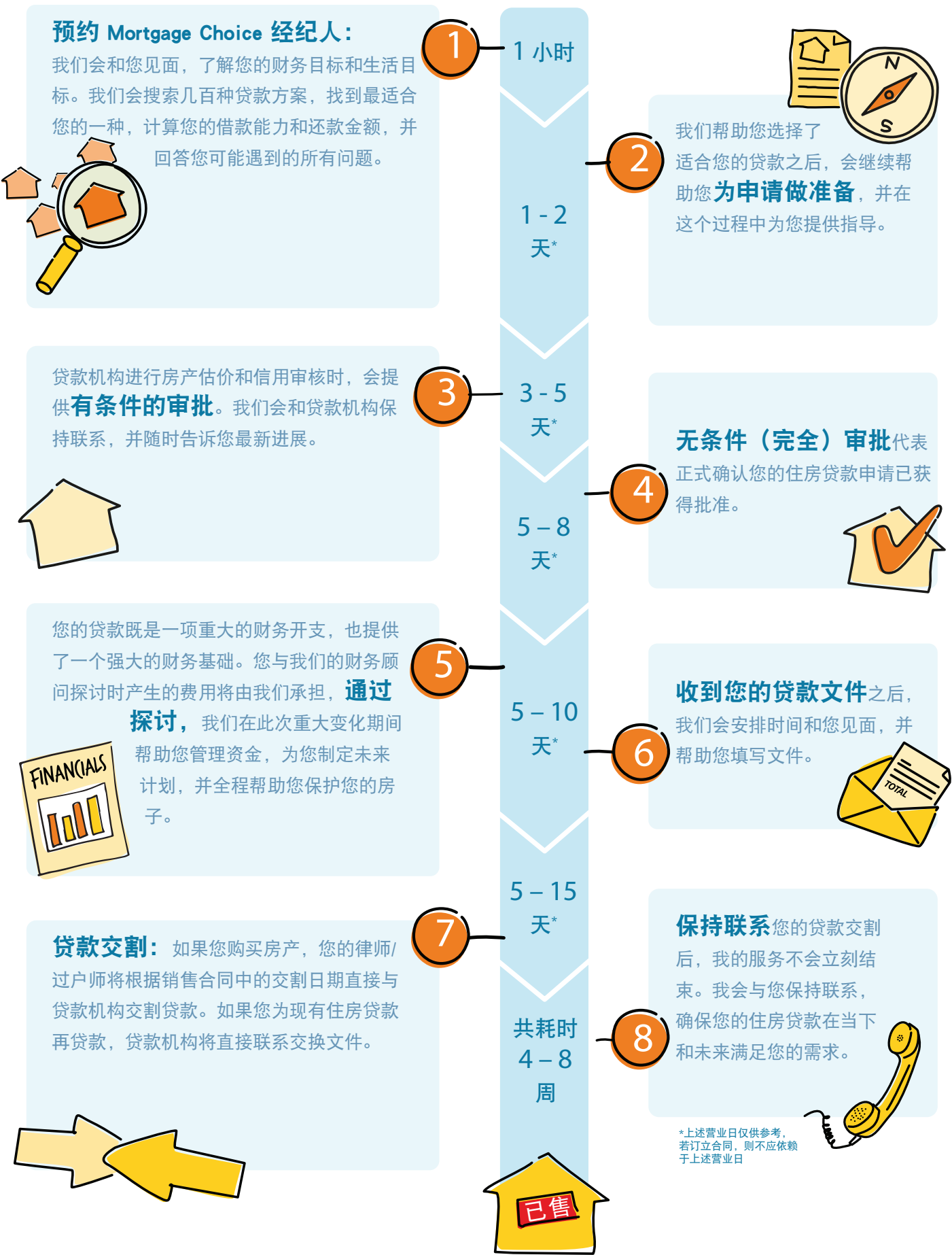
- 6 经纪人甚至可以帮您获得住房贷款预审批。



- 7 经纪人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。



# 住房贷款申请流程



# 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。

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，也可能需要提供经过认证的销售合同/要约及承约副本）。

## 个人身份证证件

下列带照片的身份证件（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 and 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
- 家庭补贴或其他政府津贴的福利署确认函
- 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

- 最近 3 个月的所有现有贷款流水（房贷、个人贷款、租赁、分期付款消费等）如果相关机构不经常出具流水，则可能需要临时报表。最新结单原件随附的网上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（西澳大利亚需提供要约及承诺）
- 如果是建造房屋 - 需要提供标书副本、固定价格建筑合同，经过市政厅审批的平面图、规格、建筑保险、预估建造成本以及其他任何您可能拥有的具体信息，比如房屋平面图和当地市政厅的审批

## 保险/养老金详细资料

- 养老基金结算单
- 保单效力凭证



# 如何购买第一套房屋



## 第1步. 找到您梦想中的房屋

您已经做过功课，现在可以进入这个激动人心的环节：寻找您的第一套房。

对于我们大多数人来说，无论是房屋的功能还是位置，第一套房都没有那么完美，尤其是涉及到房屋的类型和房屋所在的区域时，保持灵活是有帮助的。

您的房屋也是一项重大的投资，一项会随着时间增值的投资。

了解该地区最近出售的其他房屋价格为多少，或者向您的 Mortgage Choice 经纪人索取免费的房屋报告。

这样您就可以知道您喜欢的房屋在什么价位比较合理。

请遵循我们的五个主要建议，把您购买的第一套房变成一项绝佳的投资。

1. **灵活考虑各种翻新的可能性。**翻新可能花费巨大，费时费力，所以，要对“自己喜欢的翻新”进行如实估价。如果您没有时间、能力或资金来进行一次重大翻新，就将这个房产从您的候选列表中划去。
2. **为获得贷款预审批留出充足时间。**随着时间的推移，您要做的最后一件事情是努力获取最后关头的贷款，以便交割房产。预审批之后，您便可以放心寻找您梦寐以求的房屋，因为您知道您买得起什么样的房屋。
3. **不要过度消耗您的资金。**您的第一套房屋应该能为您带来巨大的喜悦，而不是让您捉襟见肘，以至于您无法享受这种喜悦。计算一下您可以毫无压力地购买什么价位的房屋，要考虑到利率上升的情况，不要超出自己的能力范围。
4. **想象一下您住在这间房屋里的情景。**您购买的房屋通常是空无一物的，所以，别管商家提供的那些名牌家具或电子产品，而是想象一下这间房屋配上您自己的家具是什么样的。
5. **理性购买，拒绝冲动。**您的房屋也是一项绝佳的长期投资，所以，要在您买得起的最佳地区购买房屋，并瞄准该地区的最佳位置。您可以随时改造房屋，但您无法改变房屋的位置。

能够帮助您鉴别一间房屋是否具备良好增值潜力的因素有许多。

- **房屋的状况：**检查屋顶和隔热情况，看看周围邻居的房屋状况是否良好。尤其是当房屋外部有问题时，请务必检查房屋内部，看看是否有湿斑和裂缝。
- **位置：**房屋的位置是否交通便利，是否靠近医疗设施、学校、商店以及餐厅之类的生活场所。
- **行政区价值：**您打算购买的房屋处于增值区还是毗邻增值区？您可以向您当地的 Mortgage Choice 经纪人索取一份各区打分卡，查看过去几年的增长率。
- **发展：**向当地的市政厅查证，看看该地区是否有任何发展规划。这些发展对于您的房屋价值有重大影响。
- **噪音：**请务必考虑到附近的商业经营活动、学校、繁忙的道路、铁路干线或航线产生的噪音。
- **停车：**这间房屋是否带有独立车位？这一点对于市中心地区至关重要。
- **前景与功能：**滨海、河流或森林地带景观都非常有吸引力。从一个古朴的壁炉到美丽的花园，这些独一无二的功能都会让房屋显得更加弥足珍贵，从而提升房屋的价值。
- **私密性：**即使是完美的房屋也会因某栋单元楼遮挡了后院的篱笆而导致私密性大打折扣。



### 列出一个功能清单，以便比较各个房产

将您希望您的第一套房具备的功能列成一个清单……阳台、空调、嵌入式衣橱、停车场、风景等等。

带着清单检查房屋，以便您能注意到每栋房屋具备的功能。将该清单当做记分卡，以便比较各间房屋。





## 获取免费的 CoreLogic RP Data 房产报告

当您开始在房产市场采取行动时，您希望确保卖方要价合理。  
您支付的价格是否过高？《CoreLogic RP Data 比较市场分析 (CMA)》  
房产报告可以告诉您：

- 房产销售历史记录
- 地区基本情况
- 同类房屋最新交易情况
- 行政区最新房屋销售中间价格

立刻预约 Mortgage Choice，获取您的房产报告。



您的报告价值

\$49

仅可从代金券上注明的经纪人或加盟经纪人手中赎回。收据令持有人有权获取一份《CoreLogic RP Data 比较市场分析 (CMA)》房产报告。  
每位客户一份报告，或者由经纪人酌情决定。Mortgage Choice 是《CoreLogic RP Data 比较市场分析 (CMA)》房产报告的授权提供者。  
Mortgage Choice 保留出于任何他们认为合适之原因拒绝任何收据的权利。

# 如何购买第一套房屋



## 第2A步. 出价并通过房产经纪人购买

找到适合您的房屋是一件激动人心的事情，但接下来要特别注意。

对房屋出价之前，要做出如实的评估，看看房屋是否符合您的需求。

- 房间数量和储藏空间是否足够？
- 您需不需要重新装修？
- 试一试供暖系统、供水（淋浴的水压、冲一下厕所）和照明
- 检查门窗和锁，看看安全度是否足够
- 检查房顶和隔热情况
- 当您发现房屋外部有问题时，检查一下房屋内部是否有湿斑和裂缝。
- 看看周围邻居的房屋状况是否良好？
- 听听屋外的噪音，并在一天中和一周内的不同时间观察房屋
- 房屋面朝何方？朝北有利于采光

### 切勿表现得过度热情

如果房屋的各个方面都符合您的要求，抑制一下您对它的喜爱将更有利于您砍价。

### 进行购房前害虫和建筑检查

此类检查将额外花费大约 \$500，但这是一项必不可少的投入。它可为您省下数千澳元的意外维修成本。您可以将这类缺陷作为谈判的武器，除非您确实负担得起修复的费用。

### 获取销售合同副本

让您的律师/过户师认真检查合同。一旦您签署了合同，您就要受到合同的约束。

### 准备好出价了？

您的第一次出价应该低于您实际准备支付的价格。很少有房屋按照卖家的要价出售，您应该对卖家希望的价格有一个合理的推测，然后以低于该价格的某个点出价。重要的是，您要以书面形式提交您的出价，具体指出您希望支付多少，并说明您希望注明的所有条件，比如多久可以入住。

下文提供了一些关于购房出价表述的建议。实际表述应该根据您的实际情况来确定。

尊敬的{房产经纪人}

继昨日我们检查完房屋和审查过合同之后，我们想对卖家的房产

{地址} 提出 AUD\$ 的正式出价

此次出价的前提条件是完成以下各项：

1. 合同和分层所有权报告的法律审查；
2. 房产估价；以及
3. 任何其他必要的要求。

由于我们可以在短期内搬离目前的住所，我们也很乐意与卖家商讨提早房屋交割时间。

如果您有任何疑问或意见，请致电 {xxxxx} 或发送电子邮件至 {xxxxxx} 联系我。

此致问候，

{姓名}

### 执行购买流程

一旦您和卖家就价格达成一致，您需要支付定金，并签订合同。在此之前，卖家可以接受其他任何人提出的更高价格。





## 第 2B 步.

### 在拍卖会上竞价 - 速度快、紧张刺激、一锤定音

在通过私人协约的方式达成的交易中，房屋价格是由买家和卖家协商决定的，而拍卖会则不相同，它交易过程快，落槌即代表成交。

事实上，几分钟内出价便可结束。在拍卖会上，房屋被卖给出价最高的人，且无冷静期。作为买家，您在出价时会感觉神经紧张，压力巨大，所以，在拍卖会上买房时保持清醒的头脑，采取谨慎的策略。

#### 拍卖会之前

##### 进行购房前检查

在拍卖会开始之前，请务必一大早提请房屋害虫和建筑检查报告。如果报告显示有重大缺陷，您应该询问卖方经纪人您能否带着您的建筑商检查房屋，以便了解清楚可能产生的维修成本。重要的是，您要清楚地知道您购买的是什么样的房屋，以及怎样才能让它达到您心目中的标准。

##### 让您的律师检查合同

律师告知您无任何问题后，方可对房屋出价。销售合同很复杂，而且没有冷静期，一旦您成为拍卖会上的最高出价者，您在以后的生活中将不得不面对这所房屋带给您的一切意料之外的麻烦。

##### 提请贷款预审批

如果您不确定贷款资金便在拍卖会上出价，这种策略风险很高。提前获得贷款预审批更为合理，这样您就能有信心地出价，也能为您的出价设定限度。

##### 设定限度，并坚守这个限度

获得贷款预审批之后，您就应当清楚了解您可以支付多少钱买房。但这不一定就是您的最高出价。

只有当您对比您在该地区见过的其他类似房屋，认为这间房屋绝对物有所值时，才付款购买。支付的金额若超出这个价值，便意味着您要等很多年让您的房屋升值。

#### 竞买登记

确认您是否需要进行竞买登记。有些州政府要求进行登记，如果您需要登记，您将领到一个竞价号码。

#### 拍卖会当天

记得将您的支票簿一起带到拍卖会上。如果您是中标者，您需要现场支付购买价格的 5% 到 10% 作为定金。

出价开始前，拍卖师首先会全面介绍房屋情况，然后邀请大家开始出价，通常从一个指定的价格起拍。可能的话，不要太早出价，这样会提前推高价格。您需要耐心等待，直到出价接近尾声（且出价增长幅度很小）时，才举手出价。

如果拍卖师宣布房屋已“上市可售”，即表明已达到卖家的保留价格（卖家可接受的最低价格），落槌之后房屋即可出售。

如果在此之前出价停止，则房屋流拍，您可以选择与经纪人进一步协商。

最后，要坚持一条黄金法则：无论压力多大，都要抑制冲动，防止出价超出预算。否则，当您平静下来后，您会陷入购房资金不足的困境。

# 如何购买第一套房屋



## 第3步. 交换合同和房屋交割

### 冷静期

您签署购房合同后，可能会有一个冷静期，之后才会最终确定是否购买（冷静期因州和领地而异，拍卖会购房则无冷静期）

如果您决定解除合同，您必须在您（买家）签署合同后，在规定的“明确工作日”范围内，以书面形式正式通知经纪人。因为冷静期相关法律因州和领地而异，所以请向您的律师咨询适用于您所在地区的相关规定。在通知房产经纪人或卖方您打算解除购房合同之前，请务必先征询法律建议。

小贴士！

### 接下来要确保您的房产受到保护

一旦您交换了合同，支付了定金，您就在房产上享有经济利益。

因此，办理一些房屋建筑保险是一种明智的做法，您的贷款机构也会坚持要求您这样做。

### 接下来便是房屋交割了！

重要的一天终于来了，房屋也正式归您所有。大多数购得的房屋通常采用两种方式交割：

- 房产交割：当购买价格的尾款支付给卖家时，买家收到钥匙，成为房产的合法业主。
- 贷款交割：与房产交割同时发生。贷款交割是在贷款机构将借得资金转给卖家或卖家按揭贷款持有人时交割的。

大多数人都会聘请一名律师/过户师处理房产过户事宜。一旦交割完成，您的律师便将需要将房产从卖家名下转入您（买家）的名下。

这就是业权登记，需单独支付一笔费用。之后房屋就正式归于您的名下。

可以开始庆祝了！



# 入住新居和管理新贷款

## 入住新居的简单建议.....

**您正式成为一名业主！接下来就该在您的新家安家落户了。**

现在您需要收拾行李，并打电话给搬家公司。搬进新居的过程可能比较累，但您可以按照我们的建议简化这个过程，甚至可以在这个过程中额外省下一些钱。

### 整理

我们常常是直到搬家的那一刻才意识到，原来有这么东西需要收拾。不要将所有东西都带进您的新家，而是将您想留下的东西和其实没那么需要的东西进行分选。

举办一场旧货特卖会，或者将一些物品挂到 eBay ([www.ebay.com.au](http://www.ebay.com.au)) 或 Gumtree ([www.gumtree.com.au](http://www.gumtree.com.au)) 之类的网站上，将您的杂物变成现金。

### 聘请搬家公司

如果您倾向于雇佣搬家公司，您可以联系澳大利亚家具搬运协会 ([www.afra.com.au](http://www.afra.com.au))，选择您所在区域的服务。

### 或者，请求好友的帮助

作为备选方案，您也可以向好友、家人或同事征询意见，了解他们用过的搬家公司。聘请专业搬家公司之前，请索取一份书面报价。

作为首次置业者，您很可能想在搬家过程中省钱。考虑到卡车租赁的价格，您或许可以采用自己动手的方法搬家。

### 开通各种公用事业服务

搬进去之前，记得在您的新家开通各种公用设施服务（电话、电力、网络、供水）。同样地，要向您当前的公用事业服务提供商发出通知，告知其您即将关闭账户，否则您可能面临不必要的账单。

别忘记联系邮局，将您的邮寄地址更改为您的新家。

小贴士！

#### 入住新居，房屋通电！

搬家是一个更换电力供应商的好机会。[www.goswitch.com.au](http://www.goswitch.com.au) 之类的网站上列出了很多您所在地区的电力供应商，包括提供环保“绿色”能源的供应商。

## 尽早偿清抵押贷款的简单建议.....

如果您以前从未进行过抵押贷款，需要注意的是，没必要花 25 年或 30 年的时间还清房贷。下文提供了一些建议，帮助您提前摆脱房贷。

### 无法偿还更多？那就提高还款频率

一年中有 12 个月，但您是否注意到，若按双周计算的话，则有 26 个双周？如果您将每月偿还的贷款分两次偿还，每两周还款一次，则相当于您每年偿还了 13 个月的贷款，这样就可以在手头宽裕的情况下多还一个月的贷款。

### 增加额外还款资金

即使少量的钱也会带来大的影响。如果您一天买两杯咖啡，您可以将两杯减少为一杯，这样一周就能省下 \$10 来帮助您还贷。

### 储蓄意外之财偿还房贷

年终奖或年度退税之类的一次性款项可以对您的贷款产生意料之外的影响。存下这笔钱，并将它变成每年的习惯，从而储蓄更多钱财。

### 建立对冲账户

如果您有一个对冲账户，您的所有工资就会进入一个与您的抵押贷款相关联的交易账户。您在这个账户存储的每一分钱都会对冲您的贷款，从而减少贷款计息余额。小心使用的话，它能让您提前偿还数千澳元的贷款。

### 慎用随意取款功能

随意取款功能可以让您取出所有您打算用于偿还房贷的额外还款资金。这是一个很方便的功能，但要谨慎使用。过度频繁动用还款资金会减少额外还款产生的利息节省，另外，每次取款也可能收费。

### 每年进行一次房贷健康检查

在一个竞争激烈的市场中，不对房贷感到自满是有好处的。抵押贷款时刻都在变化，在 Mortgage Choice 经纪人的帮助下每年进行一次贷款健康检查，您便可以了解到您的贷款是否依然能满足您的需求。



# 我们随时为您提供帮助

我们知道，购买第一套房屋是一项让人望而生畏的任务。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。

## Money Chat 介绍

### 有疑问？我们帮您解答

在 Mortgage Choice，我们知道购买房产和管理财务是一件有点棘手的事情。可用的信息那么多，所以不知道从何处着手。

因此，我们结合了 Money Chat，这一系列视频短片针对人们经常提的问题做出了回答。

如需观看视频，请访问

[MortgageChoice.com.au/money-chat](https://MortgageChoice.com.au/money-chat)

“

有一个朋友建议我们聘请一位抵押贷款经纪人，所以我们选择了 Mortgage Choice，因为他们的住房贷款服务不收任何费用。另外，无论我们决定使用哪一家贷款机构，他们的经纪人收取的佣金都相同。

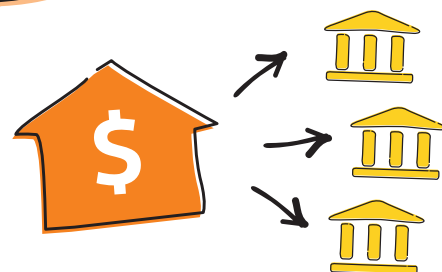
Mortgage Choice 客户

”

# 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



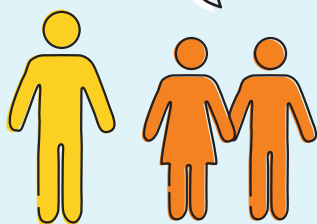
**之后 Mortgage Choice 向经纪人支付佣金。**

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。**

# 您需要借多少资金？

买房并非易事，而存钱通常是最大的障碍。此外，购房时，您还需要考虑购房价格之外的其他成本。

本指南可以帮助您计算出您的购房总成本和需要的贷款数额。您当地的房贷专家也可以帮助您完成这些工作，并解答您提出的所有问题。

| 总购房成本如下所示：        |    |
|-------------------|----|
| 购买价格              | \$ |
| 购房印花税             | \$ |
| 房产过户费             | \$ |
| 抵押贷款登记费           | \$ |
| 贷款机构抵押贷款保险 (LMI*) | \$ |
| 过户师/律师费           | \$ |
| 害虫/建筑检查           | \$ |
| 保险                | \$ |
| 贷款申请费/交割费         | \$ |
| 其他                | \$ |
| 总购房成本             | \$ |

| 客户承担的费用总额如下所示： |    |
|----------------|----|
| 定金**           | \$ |
| 首次置业补贴（如适用）    | \$ |
| 其他             | \$ |
| 总客户承担额         | \$ |

| 为计算所需贷款额，需要从购房总成本中减去客户承担额： |    |    |
|----------------------------|----|----|
| 总购房成本                      |    | \$ |
| 总客户承担额                     | 少于 | \$ |
| 需要的贷款额                     |    | \$ |

请注意：每一笔交易都不同，各州/领地提供的印花税优惠和补贴也各不相同。我们会在预约会面时具体探讨这个问题。\*贷款机构抵押贷款保险费可能会因贷款价值比的不同而有所变化。\*\*如果将赠送资金用作客户承担额的来源，那么贷款机构将需要赠送者的法定声明，确认该资金为赠送性质，无需偿还。



# 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。

## 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计算方法计算。

## 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其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）。

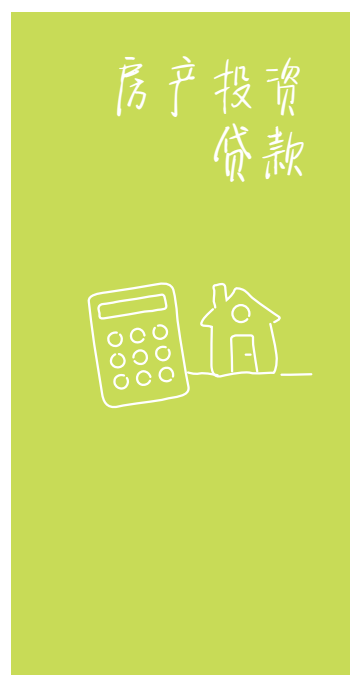
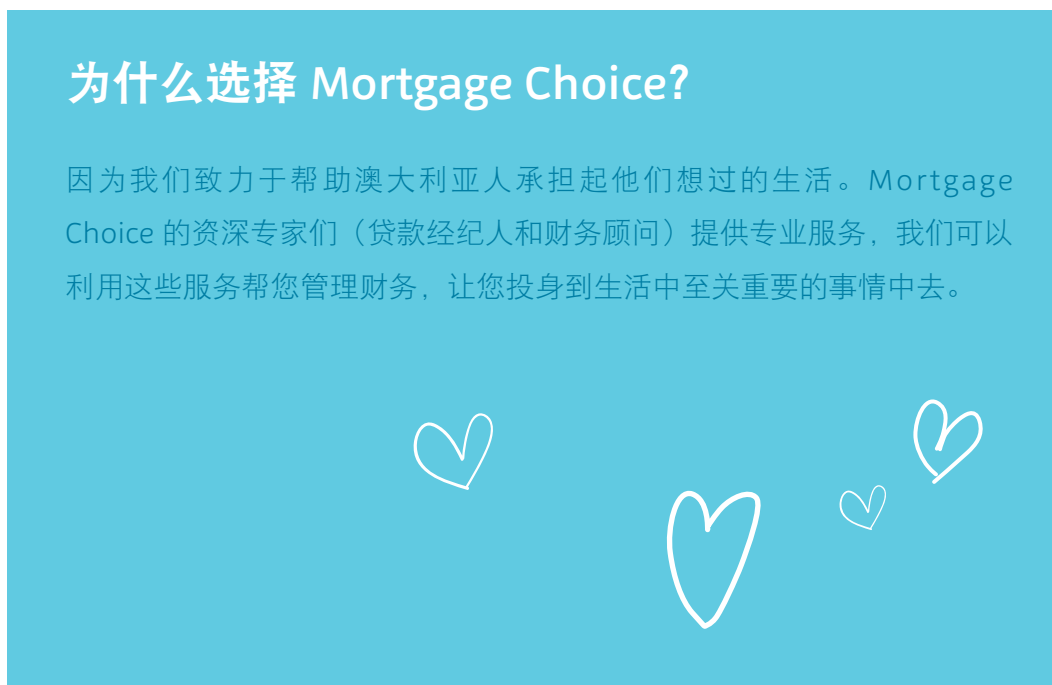
## 可变利率

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?

- **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。

## 保持联系

您的贷款交割后，我们的服务不会立刻结束。我们将确保无论您的生活发生何种变化，您的贷款都能够继续满足您的需求。

立刻联系我们

电话 13 77 62    网址 [MortgageChoice.com.au](http://MortgageChoice.com.au)

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。