

# 新南威尔士州购房流程

**1 找到物业:** 你或者你的房产中介终于帮你找到理想的物业, 下一步要委托诚信可靠, 经验丰富的律师或者产业转让人帮你就物业合同提供法律解释, 办妥法律上的转让程序。

**2 收到合同:** 在新南威尔士州购房时, 法律规定, 房产中介或卖方必须在签合同前提供合同给买方。

**3 物业预检:** 签合同之前, 我们建议你委托专业人员检验物业有无害虫如白蚁以及房屋的质量, 并向你提交书面报告。如果你是购买公寓房的话, 最好查一下物业管理会的记录。

**4 联系借贷:** 如果需要贷款的话, 我们建议你最好在签合同前就获得借贷机构的书面贷款许可证明。

**5 审查合同:** 接下来, 我们会审查合同条款, 如果你有疑问, 我们会向你解释, 尤其是合同的特殊条款。合同通常还会附有房屋的地基图纸, 房屋所在区政府的城市规划细则, 排水渠道图纸等等, 作为买家, 你都需要逐一确认。如果你对任何条款或细节有疑问或需修改的话, 我们会与卖方律师联系, 协商修改直至双方认可。

**6 签约及定金:** 当双方对合同条款都满意了之后, 各自在合同上签字 然后由律师或者房产中介进行交换即签约。签约的同时需要付定金, 定金一般是10%, 需付给房产中介商公司的信托账号, 如果没有房产中介的话, 则支付给卖方律师的信托账号。

**7 合同生效:** 合同交换日也是合同正式生效日。合同一旦交换就具有法律效益, 买卖双方都需要履行其条款。合同从交换到正式交割, 除非买卖双方另行约定, 一般周期为6个星期(42天)。

**8 冷静期:** 除非买方放弃, 一般根据合同条款, 买方在签合同后享有5天冷静期。买方可以在5天内退出合同, 只支付房价0.25%的违约金, 而定金的余额则会全部退给买方。

**9 印花税:** 在新州购房, 政府会收印花税(特殊情况可减免, 请咨询我们)。房屋成交之前买方需要付这笔税给律师, 然后由律师上交给财务部, 上交时, 财务部会在合同及相关产权转让表格上盖印证明印花税已付。

**10 确认贷款:** 合同过了冷静期你还没有退出的话, 你需要确认借贷机构是否已经无条件批准了你的贷款。我们也会和借贷机构联系提供他们所需要的材料, 并确认贷款金。

**11 物业检查:** 签约后, 我们会对物业进行各项调查。包括和区政府, 水务局联系确认相关的收费额及是否有未缴清的费用; 和财务部联系确认该地是否要缴地税; 另外和区政府查询对该房产是否有属于违章建筑需要拆除或重建的通知等等。如果以上的任何一项有问题, 我们会立刻通知你, 根据你的意愿提供相应的法律建议。

**12 准备交割:** 下一步, 我们会草拟交割时你所需付的房价余额加上水务费及区政府费。交割日一般是合同交换日之后6个星期。作为买家, 如果你不能如期交割的话, 你需要按日计息付给卖方。一般卖方会另外给你14天期限交割, 如果你14天后还不能交割的话, 卖方可以没收定金并且要求你赔偿其他相关损失。

**13 最后房检:** 交割之前, 你应该和房产中介联系对物业进行最后的检验。比如是否如约腾清, 该有的附加物比如洗碗机, 窗帘之类是否到位。如果有问题, 你必须在成交之前和我们联系。

**14 物业交割:** 成交当日你不需要参加交割手续, 我们会代表你和卖方律师及借贷机构交换资金及房契证书。你的借贷机构会负责接收房契, 然后去物业局将该房产注册为你的名字, 并登记上借贷机构的细则。借贷机构会保存房契直至你还清贷款。

**15 成交入住:** 成交后, 我们会立刻电话通知你, 然后你可以去房产中介处拿钥匙, 入住!

只要是房地产行业, 无论您是购房还是售房, 自住还是出租, 首次还是投资, 购买现房还是期房, 有无澳洲居民身份, 我们律师事务所拥有上百年的经验, 可以为您提供最切实诚信的法律建议和服务。中文咨询请电: **1800 529 522** 或 电邮: **conveyancing@lawlab.com.au**

免责声明: 本信息只适用于初步了解购房流程, 并不全面列出其过程中有可能发生的法律问题以及某项行为可能引发的法律后果。如有需要, 阅读者应该咨询律师。

