

昆士兰州期房购买流程

- 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，经验丰富的产业转让律师帮你就物业合同提供法律解释，办妥法律上的转让程序。
- 2 签约:** 在昆士兰购房时，卖方律师或者房产中介会准备合同交给买方签约。在签约前最好将合同给我们先审查一下合同条款及合同是否包括应有的法律披露文件。
- 3 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。期房合同一般还会附上一份房屋及楼盘内外装修及家具清单，楼房的披露声明作为买家，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，我们会与对方律师联系，协商修改直至双方认可。
- 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。如果合同有特定的借贷条款的话，你必须在条款指定的日期前取得借贷机构的初步许可证明，如果不能取得的话，可以要求取消合同。需要注意的是，在最后正式申请贷款时，初步许可有可能失效，银行有权根据届时房地产行情对房产重新估价。
- 5 合同日及定金:** 当双方都在合同上签字了后，合同就会有一个正式的合同日。合同的定金通常是房价的10%，该定金需要支付给房产中介或者对方律师的信托账号。通常，在签约时需付一笔预付定金，其余的定金在14天内付清。
- 6 合同生效:** 合同日也是合同正式生效日，就具有法律效益，买卖双方都需要履行其条款。从合同日到正式交割，期间可能是几个月也可能是几年。一般期房合同会设定一个黄昏日 (Sunset Date) 即最迟交割日，如果在黄昏日还不能交割的话，任何一方都可以退出合同。
- 7 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天工作日的冷静期。买方可以在5天内退出合同，支付房价0.25%的违约金，而定金的余额则会全部退给买方。

8

印花税：在昆士兰州购房，州财政部会收印花税（某些情况可减免，请咨询我们）。期房合同的印花税必须在房屋建成登记后30天内或是交割时交清（取其中早到期的日子），逾期会按日计息罚款。买方将这笔税付给律师，然后由律师上交给州财务部，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。

9

建造期间：一般情况下，楼盘开发商或是房屋中介会与你直接联系关于建造的进程。

10

建成及登记：楼盘建造完工经相关部门验收后会签发居住许可证，同时卖方或是开发商会在州土地管理局办妥登记手续。卖方随即会通知买方准备交割，一般情况下，根据合同条款，卖方会给你2-3周时间准备交割。同时，你应该和你的贷款机构联系为交割做准备。

11

通知交割：在收到交割通知后，你会马上和你联系确认在土地管理局登记的最后房屋图纸与合同所附图纸相符。同时，我们会对区政府，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物业是否要缴地税等等。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，区政府费以及物业管理费。作为买家，如果你不能如期交割的话，卖方可能允许你延期交割，但是你需要按日计息付给卖方。另外，卖方也可能中止合同，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。确认合同指定的家具是否包括在内，比如洗碗机，烘干机，空调等等。如果房屋有任何质量上的问题，需要根据合同的条款，尽早和对方联系。

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。

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！

Lawlab has more than 100 years of experience, we can offer you practical, efficient and expert legal advice on your purchase. Please call 1800 529 522 or email: conveyancing@lawlab.com.au.

Disclaimer: this information is for general understanding of the purchasing procedure for off the plan contracts in Queensland only, it does not cover all possible scenarios during the transaction. For any queries, please seek legal advice.

Phone 1800 529 522 / Email conveyancing@lawlab.com.au / www.lawlab.com.au

Level 6, 3 Spring Street, Sydney, NSW, 2000
23b St Edmonds Road, Prahran, VIC, 3181

Level 10, 15 Green Square Close, Fortitude Valley, Brisbane, QLD, 4006
Suite 3, Level 1, 40 Parap Rd, Parap NT 0820

