

维多利亚州期房购买流程

1

找到物业：当你或者你的房产中介终于帮你找到理想的物业，由于是期房的缘故，你通常需要签一份购买意向书并且预付一部分定金到房产中介或者卖方律师的信托账户中。然后你要委托诚信可靠，经验丰富的律师或者产业转让人来确保你在整个购买过程中应有的法律利益。

2

收到并审查合同：卖方律师或者房产中介会准备买卖合同交给你（或者我们公司如果你已经将我们的联系方式告知了中介）。在签约前最好将合同给我们审查一下其中条款并确认该合同是否包括应有的法律披露文件。一般来说期房合同的法律披露文件包括物业户型平面图，楼盘内外装修及家具电器清单，预计物业管理费用以及物业管理的规定和守则。如果你希望对合同进行更改，我们会代表你跟对方律师联系，协商修改直至双方认可。

3

联系借贷：如果你需要通过贷款来完成物业购买，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。需要注意的是这份许可证明可能在物业最终交割前就已经过期，而且大多数的许可证明都是在物业完工后通过借贷机构的独立房产估价后才完全生效的。

4

合同生效日：当你对合同条款满意了之后，我们或者房产中介会安排你在合同上签字（通常是两份）。然后将合同递交给卖方签字。一旦买卖双方都在合同上签了字，合同就完成交换并正式生效了。合同交换日也是合同正式生效日，它通常由卖方律师或者房产中介在交换日当天填写。

5

定金：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卖方律师的信托账户。通常在签约的时候需预付一部分定金（除非在签购买意向书的时候已经交付过），剩余的定金在签合同后的14天内付清。

6

冷静期：除非你是通过拍卖的方式来购买物业或者在拍卖日之后三天内购买了物业并同意缩短或放弃你履行冷静期的权力，你在签约日之后享有一个为期三个工作日的冷静期。如果其间你决定不再继续合同，你必须在冷静期内将你要终止合同的意向正式通知卖方律师。在这种情况下，如果你按照冷静期条款终止了合同，卖方有权收取你相当于房价0.2%的费用（最低不少于\$100）。

7

建房期间：在建房期间，除非出现会影响到你所购物业的变化，一般卖方或是房产中介会和你直接联系并告知建房的进度。如果出现了会严重影响到你所购物业的变化，你将有权终止合同。

8

黄昏日（最迟登记日）：从合同生效到正式交割，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，即最迟登记日。如果在黄昏日卖方还不能到土地管理局完成你所购物业的地契登记，那任何一方都可以退出合同。如果合同当中没有明确提到黄昏日，那就表示黄昏日是合同生效日后的18个月。

9

过户印花税：在维州，过户印花税必须在交割日后的30天之内付清（如果你有贷款，借贷机构在交割日前就会将印花税部分从你的贷款总额中扣除）。购买期房通常可以享受印花税减免因为过户印花税是根据物业的价值来计算的，而从期房购买合同生效日到最后交割日这段期间所产生的建房价值是不需要交付印花税的。你可以把印花税交给你的律师再让其上交给州财政部。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。如果你符合首次置业的要求，你还可以申请首次置业印花税减免。

10

建成及登记：楼盘建造完工经相关部门批准验收后会签发居住许可证，同时卖方或是开发商会在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。

11

交割通知：在收到交割通知后，我们会马上和你以及你的贷款经济人联系来做交割的准备工作。同时，我们会申请一份地契检索来核实登记在册的平面图以及物业管理的规定和守则是否和合同中的法律披露文件相符。我们还会跟区政府，水务局，州财政部以及物业管理公司联系确认相关的收费额及是否有未缴清的费用。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，然后和你的借贷机构联系来确保足够的资金完成交割。如果你需要贷款，你的贷款经理人会准备相关的贷款文件让你签字。如果贷款需要有担保人来担保，那担保人在签任何文件之前需要接受独立法律咨询。贷款经理人会将其代理费用以及相关的政府费用从贷款总额中扣除然后通知我们交割的净贷款额。作为买家，你需要确保在扣除了一切相关费用后你依然有足够的资金来完成交割。如果你的净贷款额不足以支付交割的全部费用，你需要联系你的贷款经理人并授权他们从你指定的储蓄账户中提取所需要的差额来完成交割。

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电器是否包括在内，（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，请马上和我们联系。绝大多数的期房合同都有房屋质量责任条款来确保卖方会及时修复任何的房屋质量问题，只要你在合同规定的期限内通知卖方。

14

交割日：交割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，然后去土地管理局将该房产注册为你的名字，并登记上借贷机构的细则。

15

交割成功及入住：交割顺利完成后，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！

我们律师事务所拥有上百年的经验，可以为您提供最切实高效的法律建议和服务。

中文咨询请电: 1800 529 522 或 电邮: conveyancing@lawlab.com.au

免责声明：以上信息只适用于初步了解购房流程，并不构成法律建议。Lawlab不对任何由该信息引起的法律问题负责。你应该根据你的个人情况来接受有针对性的法律咨询。

电话 1800 529 522 / 电子邮件 conveyancing@lawlab.com.au / 网站 www.lawlab.com.au

新州联系地址：Level 6, 3 Spring Street, Sydney, NSW, 2000 昆州联系地址：Level 10, 15 Green Square Close, Fortitude Valley, Brisbane, QLD, 4006
维州联系地址：28b St Edmonds Road, Prahran, VIC, 3181 北领地联系地址：Suite 3, Level 1, 40 Parap Rd, Parap NT 0820

