

澳大利亚 2024-25 财年联邦预算案出炉；房地产经纪人的暗语之道

欢迎关注→[澳星财富管理](#) 2024-05-16 13:49 澳大利亚



上周拍卖情况汇报

地区	清盘率	去年同期	售出
墨尔本	57%	68%	505
悉尼	67%	73%	416
布里斯班	45%	48%	42
阿德莱德	64%	68%	50
堪培拉	61%	66%	37

截止时间

5月16日下午14:49

Source:

<https://www.domain.com.au/auction-results/canberra/>



本周热点分析

澳大利亚 2024-25 财年

联邦预算案出炉

本周二晚，澳大利亚财政部长 Jim Chalmers 宣布了 2024-25 财年的联邦预算。这是阿尔巴尼斯政府上台后发布的第三个联邦预算，透露了澳大利亚未来一年的财政规划。

这份预算案着眼于澳大利亚未来的可持续发展和经济增长，并通过一系列举措来促进就业、增加税收减免、加强基础设施建设、推动绿色能源转型等方面取得实质性进展。

经济分析

根据昨晚公布的预算案，连续第二年出现盈余，本财年盈余了 93 亿澳元，相比去年的 220 亿澳元有所改善，预计未来几年将继续出现大幅赤字。财政部长 Jim Chalmers 表示将继续帮助澳洲人脱离困境。

根据预测，2023-24 财年结束时，整体通胀率为 3.5%。乐观来说，圣诞节前通胀率可能会回到储备银行设定的 2%至 3%的目标范围内，最快在 12 月时会降至约 2.75%。

税收

第三阶段税收减免政策已于 2024 年 3 月 5 日立法生效，并将于 2024 年 7 月 1 日开始实施。这项改革意味着纳税个人的税后收入将有所增加。

这一政策重点针对低收入和中等收入人群，通过调整税率来实现。具体来说，原 19% 的税率将下调至 16%，原 32.5% 的税率将下调至 30%，同时提高了最高税率的门槛。这些调整旨在更好地支持家庭和小企业。

此外，35 亿澳元的能源账单减免也将为所有澳大利亚家庭提供支持，预计每户可获得 300 澳元的补助。

基础建设

预算案表明，致力于环保和可持续发展的企业将会成为最大的受益者，政府打算给予它们大量的支持和激励。澳大利亚政府通过“澳大利亚制造未来”计划，计划投资 197 亿澳元，以实现成为可再生能源超级大国的目标。

具体来说，政府计划投入 70 亿澳元用于关键矿产的税收优惠，80 亿澳元用于支持绿色氢气生产，以及 15 亿澳元用于加强电池和太阳能电池板的供应链。

此外，政府还计划投入 8.35 亿澳元来支持太阳能电池板的制造计划。另外，一些关键矿产项目还将获得 12 亿澳元的贷款资金。

移民签证

本次政策的重点在于减少永久移民配额，永久移民的配额上限从 19 万降至 18.5 万，同时还将计划削减净移民流入人数。此外，预算还包括一系列针对学生和学徒的生活成本减轻措施，以及对儿童保育、住房、建筑和能源领域技能培训的资金支持。

政府承诺支持幼教工作者的工资增长，但具体实施将取决于相关部门对公众意见的反馈。总体而言，预算表明政府期望通过吸引具备重点行业所需技能的移民来推动生产力和经济增长。

住房

政府采取了多项措施来解决住房短缺问题。在未来五年内，政府计划投资总额达 72 亿澳元，新建 120 万套住房，并额外拨款 10 亿澳元用于各州和领地的住房建设。

此外，政府还计划在未来五年内提供近 20 亿澳元的房租补贴，将联邦房租补贴的最高额度额外提高 10%，预计将受益约 100 万人。

此外，政府还计划与各大学协商，建造更多专门的学生宿舍，以解决学生住房需求。8880 万澳元将用于提供 15,000 个免费的 TAFE 和 VET 名额，吸引更多工人进入住房建筑行业，并额外提供 5000 个学徒名额，同时定点招收 1900 名海外建筑工人。

养老

老年护理改革

政府将投入 22 亿澳元，以贯彻老年护理质量和安全皇家调查委员会的建议。

育儿假和养老金增加

超过 11 亿澳元的拨款将使受政府资助的带薪育儿假在明年 7 月起获得 12% 的养老金补贴，约 18 万个家庭将受益。此外，明年 7 月起，带薪产假将逐步增加到 26 周，每年将花费 6.231 亿澳元。这些措施旨在减少育儿假对退休收入的影响，目前女性退休时的养老金比男性少 25%。

家庭护理服务增加

政府将投入 5.3 亿澳元，额外增加 24,100 个家庭护理服务项目，并缩短平均等待时间。另外，还将提供 1.9 亿澳元用于扩大和重新设计“过渡护理计划”，为住院后的老年人提供长达 12 周的短期护理。此外，各州将获得 6.1 亿澳元的资金，以帮助长期住院的老年病人尽早出院。

养老护理员工资增加

政府将临时增加养老护理员 15% 的工资。

养老金税费调整

从 2025 年 7 月起，余额超过 300 万澳元的养老金账户在获得更多供款时的税费将从 15% 提高到 30%。

国防

未来 10 年内，澳大利亚将额外支出 503 亿澳元用于国防，总支出将达到国内生产总值（GDP）的 2.4%。

其中，计划到 2033-34 年总计投资 3300 亿澳元，包括 AUKUS 计划购买核动力潜艇的初始成本。此外，还有大量资金用于空中无人机系统、装备采购、设立反外国干涉工作组、加强与太平洋地区和东南亚的联系，以及提升网络安全水平等。为了加速发展澳大利亚皇家海军的水面战斗舰队和本土造船业，政府还将在未来十年内投资 111 亿澳元。

Source:

<https://budget.gov.au/index.htm>



聊聊投资那些事儿

房地产经纪人的暗语之道

在房地产市场行业，房地产经纪人在买卖双方之间扮演着重要角色，但他们的目标是为所挂牌的房产找到最多的买家，因此他们的描述往往会显得过于乐观。

以下是我们提供的参考指南，帮助你解读经纪人可能给出的回答，以及这些话语背后隐藏的真实含义。

房产面积有多大？

这套房产非常易于维护 = 房子很小，几乎不需要花费时间和精力打理。

房子很可爱 = 空间非常紧凑，适合喜欢小而精致生活的人。

房子很温馨 = 面积积极小，但布置得很温暖，适合单身人士或情侣居住。

房子很独特=布局和设计非常奇怪，可能需要一定的适应能力。

房子的状况如何？

充满特色=有许多历史悠久的结构，但实际上房子仍需要大量修缮和维护。

手工爱好者的乐园=需要大量维修工作，准备好花钱和花时间进行改造。

一尘不染=房子干净得异常，原因是多年来无人居住，缺乏人气和生活痕迹。

复古风情=房子保持着数十年前的风格，意味着可能从未进行过现代化改造，需要重新装修。

白纸一张=房子已经废弃，需要彻底翻新或重建，是一个可以按照自己喜好重新设计的机会。

房产位于哪里？

位于一个专门建造的区域

房子坐落在一个大型住宅区，这样的区域通常规划完善，有现代化的基础设施和绿化，但可能缺乏独特的个性和社区氛围。

非常适合首次购房者

位置较差，可能远离市中心或繁华地带，周边设施不够完善，如学校、医院、购物中心等较少。尽管如此，这类房产价格相对较低，对预算有限的首次购房者具有吸引力。

交通便利

紧邻繁忙的高速公路或铁路，交通出行非常方便，适合需要频繁通勤的人士。然而，可能会受到噪音和空气污染的影响，对居住环境要求较高的人士需慎重考虑。

田园诗般的环境

房产位于远离市区的乡村或偏远地区，风景如画，环境宁静，非常适合喜欢自然和安静生活的人。但由于周围缺乏商店、学校、医院等基本设施，生活可能不太方便，需要较长时间的通勤。

价格如何？

业主急售

房子即将被银行收回，业主迫切需要快速出售。这通常意味着价格有很大的谈判空间，买家可以获得一个较为优惠的价格，但需要快速做出购买决策。

房产意外重新上市

前一个买家因某种原因取消了交易，可能是发现了房子的潜在问题，或贷款未获批准。重新上市的房产可能带有一些风险，但也可能是买家获得好交易的机会。

要价已降低

业主非常急切想要卖出房子，可能因为房子在市场上停留时间过长，或者业主急需资金。买家有机会以较低的价格入手，但也需要了解价格降低背后的原因，避免潜在的风险。

房地产市场中的其他重要角色

在房地产市场中，还有许多其他重要角色，他们各自有着独特的关注点和专业术语。

买方代理

代表买家的利益，帮助他们找到合适的房产，协助谈判并确保交易顺利完成。

卖方代理

代表卖家的利益，负责推广房产、寻找潜在买家并协助完成销售。

房地产策略师

提供市场分析和投资建议，帮助买家和卖家制定长期的房地产投资计划。

项目营销人员

专注于新开发项目的推广和销售，通常与开发商合作。

抵押贷款经纪人

帮助买家找到合适的贷款产品，协助申请和审批流程。

如何在房地产市场中取得成功？

要在竞争激烈的房地产市场中取得成功，你需要：

选择合适的地点

了解市场趋势和区域发展，选择有潜力增值的地段。

购买合适的房产

根据自身需求和投资目标，选择适合的房产类型和规格。

合理出价

了解市场价格和房产价值，制定合理的出价策略，确保不会支付过高的价格。

掌握出售时机

如果已经拥有房产，了解市场变化和最佳出售时机，最大化投资回报。

此外，了解不同投资策略的优劣势，如长期持有、短期翻新、出租等，并根据自身情况选择最适合的策略。不断学习市场动态和投资技巧，做出明智的决策，实现财务目标和资产增值。

Source:

<https://propertyupdate.com.au/the-secret-language-of-real-estate-agents/>

往期推荐

往期回顾：

[澳星金融第一百五十七期：澳洲人重返办公室办公：CBD 办公楼使用率上升](#)

[澳星金融第一百五十六期：4月份房屋价值上涨6%，供应不足盖过高息和通胀](#)

[澳星金融第一百五十五期：新仓库建设再次激增，无需担忧供应过剩](#)

[澳星金融第一百五十四期：新房建设贷款下降2.1%，而抵押贷款需求上升](#)

澳星空中课堂系列视频：

<9> 对话律所合伙人

<8> 贷款大比拼之富人区与发展中区域地块分割

<7> 为建筑开发保驾护航之澳大利亚工料测量师

<6> 估价师为您分析房地产价值因疫情所受影响

<5> 史上最易懂的信息备忘录和政府补助全解析

针对在澳洲有**现金投资需求**的客户

澳星主要提供 3 种产品：

澳星现金宝： T+7 灵活存取，4.5%年化，澳星提供全额本息保证；

澳星稳固收益基金： 100%第一债权土地抵押贷款项目，平均 LVR 不高于 65%，
年化回报约 9%，投资周期 6 个月。

澳星自选抵押贷款基金： 100%第一债权土地抵押贷款项目，LVR 不高于 70%，
年化回报约 8-9.1%，投资周期 6-18 个月。

如果您对相关产品感兴趣

欢迎您直接联系以下金融部

☎ 悉尼：

Sean Zhao +61 488 050 603;

Anne Zhu +61 466 585 518;

Alina Zhang +61 484 322 767;

☎ 墨尔本：

Joyce Zhao +61 433 987 391;

Rosie Wang +61 420 900 502;

Chenny Chen +61 433 997 488;

📞 布里斯班：

Kerr Wei +61 450 606 696;

<13/05/2024 -17/05/2024>

【免责声明】

本平台对转载、分享的内容、陈述、观点判断保持中立，不对所包含内容的准确性、可靠性或完善性提供任何明示或暗示的保证，仅供读者参考，本公众平台将不承担任何责任。