

APOA 通讯 Newsletter

澳大利亚房东联盟

Australia Property Owners' Alliance



APOA 团队寄语

亲爱的会员朋友们，

欢迎阅读 澳洲房东联盟 APOA 的第一期月度通讯！

APOA 由房东群群友发起，作为一个非营利性、正式注册的公益组织，我们致力于为在澳房东提供真实有用的信息，维护合法权益，整合资源，实现共同成长。同时，APOA 也希望成为澳大利亚房产业主值得信赖的声音与依靠。

通过每月的 Newsletter，我们希望为您做到三件事：

- 信息更新：带来最新的政策动态、市场趋势和行业消息，帮助您第一时间掌握关键信息；
- 实用支持：提供实操经验、工具和技巧，助您解决日常投资与管理中的实际问题；
- 紧密连接：搭建房东之间经验交流、信息反馈和结交朋友的平台，让大家在互助中共同成长。

作为一个新成立的公益组织，APOA 正在招募热心义工加入团队。如果您愿意参与，请发送邮件至 apoa@apoa.org.au，或直接与各房东群的群管联系。衷心感谢大家一直以来的支持。让我们携手，把 APOA 打造成真正为房东发声、互助共享的平台。

Dear Members,

Welcome to the first issue of the APOA Monthly Newsletter!

APOA is a non-profit organization founded by landlords, dedicated to providing useful information, protecting our rights, and building a supportive community for property owners in Australia. With this newsletter, we aim to bring you:

- Updates – the latest policies, market trends, and news;
- Support – practical tips and tools for property management;
- Connections – a platform for sharing experiences, feedback, and friendships.

We are also looking for volunteers to join our team. If interested, please email apoa@apoa.org.au or contact your group admin.

Thank you for your support. Together, let's make APOA a strong voice and a home for all landlords.

政策与法规更新

联邦层面 首次置业仅需5%首付

自10月1日起，澳洲首次置业者仅需支付5%的首付款。这是对现行“首次购房担保计划”的全面升级，核心变化包括：

- a, 取消名额限制。此前该计划每年仅提供3.5万个名额，未来将向所有符合条件的首次置业者开放。
- b, 取消收入门槛。以往参与者需满足单身年收入不超过12万、夫妻不超过20万的限制，今后对收入不再设限。
- c, 提高允许的房价上限。悉尼从90万提至150万，墨尔本从80万提至95万，布里斯班从70万提至100万。

在新政策下，购房者最低仅需支付5%首付，其余部分可全部利用银行贷款，由联邦政府提供贷款保险。这将为年轻家庭和收入稳定但积蓄有限的首次置业者提供实质性帮助。

然而，房东联盟也提醒会员关注潜在风险：低首付可能推高市场房价，同时95%贷款比例会带来更大的还贷压力。

总体而言，此举将降低首次置业的门槛，但对中低价位房价有推升作用。

房东联盟将持续关注相关政策动态，并及时向会员提供解读与建议。



维州租赁新规

大规模租赁法律变更将于2025年11月25日正式生效，主要变化包括：

- 终结“无理由”解约通知：房东在固定租期结束后，必须提供合法理由才能收回房屋，如自住、重大翻修或出售房产。
- 更严格的租金上涨审查：租金调整需经得起CAV或VCAT的严格审核，必须有市场对比或物业改善作为依据。
- 通知期限延长：租金上涨及解约通知时间由60天延长至90天。
- 强制最低租赁标准：自2024年11月起，所有出租房屋必须符合最低标准（如安全、供暖、隔热等）方可发布广告，违规罚款最高可达个人\$11,855、公司\$59,277。
- 禁止竞租及支付附加费：房东必须严格遵守广告租金，不得接受超价竞租。
- 强化租客信息保护：房东与中介只能收集和保存规定范围内的资料。
- 设立专门的租赁争议解决机构（RDRV），并提升VCAT效率，缩短纠纷处理时间。

APOA评论：这些改革旨在强化租客权益，但也将增加房东的合规压力。我们建议房东及时评估物业状况、调整投资策略，并关注后续细则，以避免潜在风险。

新州租赁新规

以下新规已于2025年5月19日起全面实施：

- 终结“无理由”解约：房东在结束租约时必须提供合法理由，例如出售房产或自住使用。“无理由”驱逐将被全面禁止。
- 终止理由更严格：租约终止须有合理依据，房东需提前做好合规规划。
- 租金上涨限制：自2024年10月31日起，大多数租约每年仅能上涨一次，限制频繁调租。
- 禁止收取背景调查费用：房东及中介不得向租客收取申请处理或背景调查的相关费用。
- 宠物政策更宽松：租客申请饲养宠物的流程将更为简化，租赁房屋养宠物更容易获批。
- 支付规则更严格：对租金支付方式的规定更为细化，进一步保护租客权益。

APOA评论：

新州改革整体方向是强化租客权利，限制房东的灵活性。房东需提前规划租赁安排，尤其在租约终止与租金调整方面，更要严格遵守新规，以避免合规风险。

房地产市场动态

市场前景

利率下调与首次购房者计划的扩大相结合，预计将推动房地产市场的需求和价格上涨，特别是在入门级市场。由于更多买家获得了更高的借贷能力，可以用更少的首付、更快地进入市场，并且无需支付贷款保险（LMI）。



对首次购房者

- 提高借贷能力：

较低的利率提升了买家的借贷能力，使按揭贷款更加负担得起，增强了他们的购买力。

- 减轻首付压力：

扩大的计划允许首次购房者仅以 5% 的首付购房，并避免 LMI，无需再为传统的 20% 首付储蓄数十万澳元。

- 竞争加剧：

随着更多买家进入市场，竞争加剧，可能推高房价，使部分人更难找到合适的房产。

对房地产市场

- 需求端刺激：

利率下调和购房计划共同作为重要的需求端刺激，分析师预测会有一波买家涌入市场。

- 预计价格上涨：

需求增加预计将导致显著的价格上涨，尤其是在公寓和联排别墅的入门级市场。

- 住房短缺加剧：

需求的同步增长叠加现有的供应挑战（住房短缺），可能进一步推高房价，使整体住房负担能力问题恶化。

潜在风险

- 价格通胀：

该计划通过增加需求而未解决供应问题，被一些人视为推动价格通胀的原因，而不是改善住房可负担性的解决方案。

- 利率风险：

利率可能不会像预期那样大幅下调。

建议

- 对于自住买家，应尽快入市，尤其是在低价区间。
- 对于投资者，需要考虑时机、地段、投资组合、现金流等更多因素。

房东课堂——维州出租房紧急维修指南

紧急维修 VS 非紧急维修

在维多利亚州，出租房的维修事实上大部分由房东负责，因为作为服务提供者要确保房屋安全、适居和功能完好。消费者协会把常见的维修工作分为普通维修和紧急维修。普通维修指房屋日常使用中出现的非紧急问题，例如洗碗机故障，地板鼓起，把手松动等，普通维修需要在合理时间内修复。紧急维修则涉及立即处理的安全或健康风险。房东必须迅速应对紧急维修，而普通维修则应在合理时间内安排修复，以履行法律义务。

房东的责任

一旦租客报告紧急维修问题，房东通常需在24小时内安排专业人员修复，因客观原因无法在时限内完成的，需先采取措施防止情况恶化。根据维州《住宅租赁法》，若房东在规定时限内未回复，租客可以自行处理，并可向房东索回\$2500以下的合理费用。



紧急维修项目清单

- 水管爆裂
- 厕所堵塞或破损
- 严重的屋顶漏水
- 煤气泄漏
- 危险的电力故障
- 洪水或严重的水害
- 严重的风暴或火灾损害
- 生活必须的关键功能无法实现：热水器故障、水源问题、无法做饭、取暖设备故障或无法洗衣等
- 煤气、电力或供水中断
- 房东提供的制冷设备或服务无法使用
- 房屋不符合最低租赁标准
- 安全相关设备（如烟雾报警器或泳池围栏）无法使用
- 造成大量水浪费的电器、装置或配件损坏
- 使房屋不安全或不稳固的任何故障或损害，包括由建筑结构引起或相关的虫害、霉菌或潮湿
- 电梯或楼梯出现严重问题

提示与建议

- 房东收到维修需求时，需判断是否属于紧急维修，若是则需马上采取措施或授权中介采取措施。
- 因客观原因无法及时修复的，也应及时开始安排维修，并保存相关证据，同时与租客做好解释说明工作。
- 定期检查物业设施，提前发现潜在风险，避免紧急情况发生；
- 按时进行安全检测和最低标准检测，可以避免一部分紧急维修





本月房东群热点

- **澳洲印度人建房争议**：讨论印度人在澳建新房是否可买，有印度租客快速获 builder 执照低价建房，过户律师指其常不按许可建、存结构缺陷；计划建 100 万套，或引大量印度人，有人建议观望。
- **澳洲治安与警察问题**：墨村青少年砸店、枪击事件频发，警察应对不力；家长不愿孩子当警察，认为该职业高危，且澳洲警察人手紧张、枪支管控不佳。
- **澳洲房屋与税务问题**：房屋 overlay 类型影响保险、改建；自住房改出租需通知 SRO，ATO 多由会计处理；有人反映 council 账单涨，吐槽政府搜刮。

核心讨论：

印度人在澳建的新房是否值得购买

昆*：这是啥意思呀？印度人盖的新房敢买吗？

过户律师 Ma****：

不敢，很多房子建好的时候 council final inspection 都要回去回炉重造”“经常不按 planning permit 来建”“房子出现 major structural defect 的很多也是他们”。

相关案例：

昆*：我的一个阿三租客，是在商场回收手推车的，听说 builder 赚钱快，很快搞定了 licence，现在干的风生水起，主打一个便宜

Andy：我就奇怪如何这么快拿到 licence

Chi***：licence 要好几年吧，我听说 4-6 年？

昆*：对阿三兄弟来说，可能不需要”。

取材自房东群群友近期讨论热点
如有雷同，实属巧合！



建房计划：

猫本 HO***：标题错了，是“100 万套”，一百万套住房，大概需要一百万印度工人，按照一拖五计算，就是引进五百万印度人

范 L***：客户群可能也是印度人吧”

昆*：八成是，专坑阿三兄弟”

Jul**：咱们中国人别买就是了，先观望一下吧。

治安乱象 警察困境

取材自房东群群友近期讨论热点
如有雷同，实属巧合！



历****：“墨村 teen 又砸店了”“警察不管”

Sar**：“朋友车停家门口大白天就没了，警察表示也无能为力”

Y**：一个星期前一个疯子射杀了三个警察，两个当场死亡，一个重伤，到现在还没有抓到这个罪犯...

An*☀️**：澳洲早已不再是那个宜居的澳洲 高税率 高房价 高犯罪率，令人不安”。

赵**：现在都见怪不怪了”“需要蝙蝠侠呀 蜘蛛侠也行”

Y**：只能自己靠自己了，警察是指望不上了...

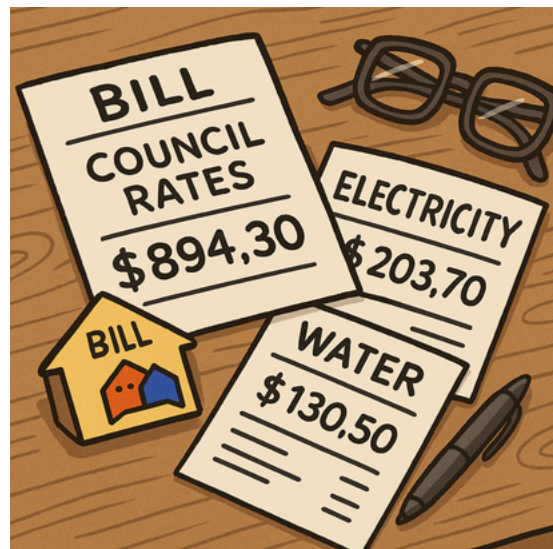
历****：靠自己的话你刚一动手反抗，警察立刻来抓你”“澳洲警察不抓强盗 抓良民

燕y**：澳洲也根本不够警察，一直有广告招募警察。墨尔本治安糟糕，人手更加紧张

费用上涨争议

Steph***：我今年的 council 帐单涨了 400 多州政府的费用，是不是都有这种情况？这部分费用完全政府说了算吗？

An*☀️**：ZF 就差直接去你兜里掏钱了，什么不要脸且蠢的事都干得出来，他们只想着搜刮和不劳而获，苦了老老实实的纳税人”。



澳洲房东群是由房东发起、非盈利运作的民间平台，致力于为在澳的房东提供真实有用的信息，争取合法合理的权益，整合资源，共同成长。目前已经建立了 7 个微信群，欢迎加入。

入群请加群管微信：KUNGEMELB

邮件报名：apoa@apoa.org.au

热点视频

- 【这波福利你领了吗？买房门槛即降！】首付5%免4万税 新政详细解读 >>>
- 【墨尔本治安案件增多？】华人必看！昆哥教你如何防范自保 >>>
- 【澳洲税改风声水起？】GST上涨，投资房要慌？ >>>
- 【海外房东血泪税单】澳洲税务如何割韭菜？ >>>
- 【实名曝光 无良修理工】天不怕，地不怕，就怕修理工胃口大 >>>
- 【离婚争产，一房多卖】律师讲解披露声明门道 >>>

扫描二维码

查看全部精彩视频 All >>>



精选直播回放

- 澳洲中学教育讲解及答疑
Ray 墨村男教 21/08/2025 >>
- 走进澳大利亚住宅风水
旺运哥 24/07/2025 >>>
- 英国房产教育初体验
澳洲老罗 26/06/2025 >>>
- 澳洲害虫治理那些事
AIPest & Hygiene 29/05/2025 >>>
- 房东笑谈：房市踩过的那些坑
段律师 24/04/2025 >>>
- 必看！澳洲房屋租赁新规和挑战
昆哥 27/03/2025 >>>



How to Join?

加入我们:

- 请加群微信号 kungemelb 进群

澳洲房东群是由房东发起，非盈利运作的民间平台，致力于为在澳的房东提供真实有用的信息，争取合法合理的权益，整合资源，共同成长

会员通讯编辑组:

添财猫猫Kitty
子午线以北
Andy
昆哥

欢迎投稿，分享您的故事



房东联盟维州会员专属团购

近期为在维州的房东联盟会员谈下了以下实用服务团购，欢迎有需要的群友报名参与！

出租房安全检测团购（两年期）

🏠 两年总费用 \$328-\$635，视具体服务套餐而定。

📄 套餐详情请查看PDF说明：



<https://www.dropbox.com/scl/fi/e7dlhx00vg1h1k7nxwxtm/.pdf?rlkey=wbd4qyr90jf3jeurliphldqiu&e=1&st=n45xnbt6&dl=0>

📄 报名链接（填写表格+付款）：



<https://airtable.com/appiS9S0pGHqI4S5a/shrRO2pPpczvfFHLf>

白蚁检测 & 加药服务团购

A1 Pest&Hygiene 是由房东群友主理的虫害防治公司：

✅ 标准白蚁全面检查

✅ 合规检测报告（适用于买卖、租赁、保险）

✅ 可选白蚁系统补药服务

📍 服务范围：墨尔本及周边

💰 团购价格：

• 白蚁检测：\$240（Concrete slab） / \$280（Subfloor） + GST

• 检测+系统补药：\$750 + GST

📄 报名链接：（填写表格+付款）



<https://airtable.com/appiS9S0pGHqI4S5a/shrD4dPg86NO6Rmwb>



Thank you for reading!

以上团购为房东联盟APOA会员独享，需先注册为APOA会员，凭会员码才能参与。填写报名表后，请按确认邮件EMAIL的提示付款到APOA，APOA会将相关信息转给服务提供商，并在服务结束后将款项转给对方，以保证会员的资金安全。如有任何疑问，欢迎联系群管团队沟通