

MALLESONS STEPHEN JAQUES

实惠房产， 真正机遇

澳大利亚房地产投资 —
全球投资者指南

2011年10月

前言

为何选择澳大利亚？

跨境交易占全球直接商业房地产投资的大半壁江山。在澳大利亚，这种趋势似将继续，因为全球投资者看好其投资基本面。并且，澳大利亚新近推出的税收优惠，以及国内竞购优质资产热度降温，亦给投资者带来可资利用的机会。

全球金融危机爆发后，许多国内投资者要在澳大利亚获取债务融资及其他融资手段面临诸多挑战。在澳大利亚市场，上述挑战为境外资本（包括养老基金和主权财富基金）投资者带来重大的买入机会，因为国内竞购优质资产的激烈程度已经下降。

近期在管理投资信托制度下推出的针对某些境外投资者的税收优惠更是放大了上述机会。该项制度使得澳大利亚房地产投资租金收入和资本利得纳税体制更添全球竞争力。

全球金融危机当中，澳大利亚的债务融资渠道受限，这产生了房地产开发渠道的“断档”：已有项目暂停，新项目无法推进，除非它们已经大量预租给蓝筹租户。这个断档却也抵消了全球金融危机中租赁需求下降的状况。目前，供应量的减少有力地支撑了房地产行业的各关键指标，譬如空置率和租金增幅。

指南

对于考虑澳大利亚房地产投资的人士，“实惠房产，真正机遇”可帮助他们快速了解可能遇到的法律、税务及结构问题。

我们还概括了直接或间接购买澳大利亚房地产权益中经常用到的关键实务要素及风险缓解策略。

当然，本指南并非详尽分析，亦不拟替代有针对性的专业意见。

如果您想要就本指南中的任何内容了解更多信息或讨论投资方案，敬请致电我们的国际团队（详见[第45页](#)）。

团队

“实惠房产，真正机遇”是万盛国际律师事务所房地产业务团队推出的项目。万盛是一家领先的商务律师事务所，在澳大利亚、亚洲和英国设有办事处。该团队拥有丰富的跨境服务经验，参与过亚太地区若干最大型和最复杂的房地产投资和开发项目。

“...万盛的服务无可挑剔 - 始终是我们心中的首选...”

钱伯斯亚洲 2010

目录

1	投资工具 - 直接与间接投资	4
2	管理投资信托 - 税收优惠	12
3	澳大利亚房地产相关法律	15
4	如何拥有澳大利亚房地产	17
5	如何设立澳大利亚房地产的产权	19
6	租赁如何影响澳大利亚房地产的投资价值	21
7	卖方必须向买方披露的信息	23
8	直接购买房地产时买方承担的责任	25
9	可持续性对澳大利亚房地产投资的影响	27
10	澳大利亚房地产外国投资如何受到监管	29
11	澳大利亚房地产投资适用的其他税收	33
12	澳大利亚房地产投资中的融资	37
13	澳大利亚房地产的名称与品牌	39
14	规划与环境监管	41
15	房地产部门联络人	44

缩略语		
ACCC	澳大利亚竞争与消费者委员会	第31页
AFSL	澳大利亚金融服务执照	第5页
ASIC	澳大利亚证券与投资委员会	第6页
ASX	澳大利亚证券交易所	第5页
BEEC	建筑节能证书	第28页
CPI	消费者价格指数	第22页
EOI	信息交换	第13页
EPA	环境保护署	第42页
FATA	外国收购法	第30页
FIRB	外国投资审核局	第30页
FSA	金融服务局	第11页
GST	商品服务税	第35页
LVR	贷款价值比	第38页
MAS	新加坡金融管理局	第11页
MIS	管理投资计划	第9页
MIT	管理投资信托	第5页
NABERS	澳大利亚国家建筑环境评级体系	第28页
NGERS	国家温室与能源报告计划	第28页
PPSA	个人财产抵押法	第38页
RE	责任实体	第9页
REIT	房地产投资信托	第5页
SEC	证券交易委员会	第11页
SFC	证券及期货事务监察委员会	第11页
TFN	税务档案号	第6页

1 投资工具 - 直接与间接投资

1 投资工具 – 直接与间接投资

要投资澳大利亚的房地产，可以直接购买房地产，也可以间接收购持有房地产的公司或信托结构的股权。选择投资工具是构建收购提案的关键环节，这种选择会受到若干因素的影响，包括法律、会计和税收方面的考虑。

下表非常简要地列述直接与间接投资选择，以及若干相关的监管问题。

	直接投资	间接投资		
结构	利用原有或设立子公司或封闭型*信托（即私人或批发信托）。	收购公司或封闭型*信托（即私人或批发信托）的股份/单位。	购买非上市REIT/批发基金的单位。	购买上市REIT/非上市零售基金的单位。
信托的监管	信托通常无须依照《2001年公司法》（联邦）（或称《公司法》）注册为管理投资计划（但可自愿注册）。 信托亦须遵守一般的信托法律。	信托通常无须依照《公司法》注册为管理投资计划（但可自愿注册）。 信托亦须遵守一般的信托法律。	信托通常无须依照《公司法》注册为管理投资计划（但可自愿注册）。 信托亦须遵守一般的信托法律。	信托需要按管理投资计划监管，同时适用一般的信托法律。 对于上市REIT，适用《公司法》和《澳交所上市规则》中的其他法规。
受托人 / 公司的监管	受托人可能需要取得澳大利亚金融服务执照（AFSL）。如果设立子公司，则适用《公司法》中的公司法规。	受托人可能需要AFSL。如果设立子公司，则适用《公司法》中的公司法规。	受托人通常需要AFSL。	受托人需要AFSL。

* 信托至少需要两名成员方可成为管理投资计划。

1.1 直接投资（设立私人单位信托）

通常可以通过现有或新设的澳大利亚投资实体购买相关房地产，从而直接投资于澳大利亚房地产。

人们一般通过信托结构而非公司结构来获得和持有澳大利亚的房地产投资，因为只要遵守特定要求，投资于房地产的信托可以在税收方面被视为“流动”实体。另外，如果持有澳大利亚房地产权益的信托符合“管理投资信托”（MIT）的资格，某些全球投资者还可以享受优厚的澳大利亚税收优惠。本指南第2段和第11段包含关于澳大利亚信托税收待遇的更多详情。在向投资者返还资本方面，信托结构亦享有更大的灵活度。

1.2 间接投资（购买私人单位信托）

可以通过购买既有私人单位信托的单位，以间接方式投资房地产。第6页中列述的信托原则适用于这种情况。

倘若可以直接购买信托持有的房地产，买方通常会选择直接购买，而不是购买持有房地产的信托单位，原因如下：

- 若购买单位信托的单位，通常需要对信托和受托人另行开展公司、财务、会计及税务尽职调查，以评估所收购的资产与负债的范围；
- 如果拟购买全部信托单位，应缴纳的印花税一般与直接房地产投资应缴纳的印花税相同。关于澳大利亚房地产交易印花税的更多详情，请参见第11.3段。

1 投资工具 — 直接与间接投资

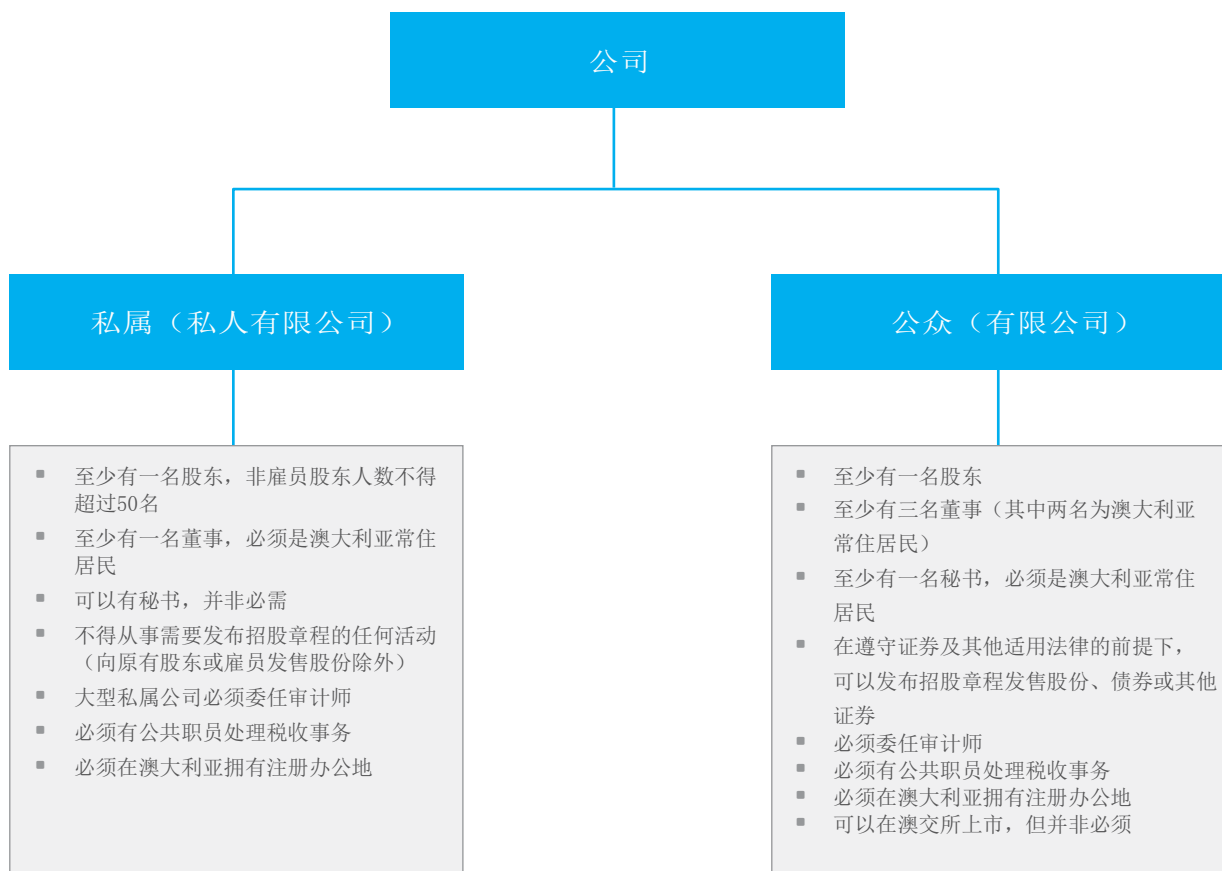
澳大利亚信托法基础指南	
信托的性质	<p>根据澳大利亚法律，信托并非独立的法律实体。信托是受托人与受益人之间就特定财产而建立的关系。</p> <p>在单位信托中，受益人（投资者）的相对权益以持有单位的数量与类别表示。</p>
信托的管理	<p>信托由受托人管理。受托人必定为法人实体，持有房地产及任何其他信托资产的法定产权。受托法人可以是信托投资者控制的公司（在此情况下，信托为子公司或封闭型信托），也可以指定专业受托公司（即所谓“聘用受托人”），全球投资者日益普遍采用后一种做法。</p>
受托人的权力、职责与限制	<p>通常由信托契约来规定受托人的权力、职责和限制，以及对创设与转让信托单位的限制，并由不同州和地区的法例以及适用于信托的衡平法原则作为补充。</p> <p>委任单独的投资管理人亦是常见的做法，尤其是在指定专业受托人的情况下。</p>
监管	<p>单位信托可采取公募或私募形式。如果单位信托采取私募，也就是说所有投资者都是专业投资者或所谓“批发投资者”，那么信托本身一般不受《公司法》的监管，但受托法人及/或投资管理人的活动将受到监管。《公司法》是管辖澳大利亚公司的法例，属于联邦法律。该法律由澳大利亚证券与投资委员会（ASIC）执管。</p>
单位持有人的权利与义务	<p>如果单位持有人数量较少且互不关联，通常会签订单独的单位持有人协议，就信托单位交易限制、优先权、信托财务管理、房地产及信托其他资产交易等事项，规范单位持有人与受托人之间的权利和义务。</p>
税收管理要求	<p>如果外国投资者设立信托投资于澳大利亚的房地产，信托的受托人必须遵守信托的设立与运营相关的澳大利亚税收管理义务。</p> <p>特别是，信托必须取得税收档案号（TFN）并每年报税。另外，由于信托一般为税务方面的“流动”实体，信托的受托人必须每年进行税务计算，以确定单位持有人或信托受益人每年应就信托的收益缴纳多少税款。可以聘请外部服务商协助这项工作。</p> <p>信托的受益人可能还需要考虑是否进行商品服务税（GST）登记。</p>

1 投资工具 – 直接与间接投资

1.3 间接投资（通过澳大利亚子公司）

在澳大利亚，通过公司结构持有房地产投资亦是可行途径，但并不常见（原因参见第1.1段）。运用信托结构的外国投资者（在此情况下，信托为子公司或封闭型实体）设立自己的受托法人亦是相对常见的做法。本段列述适用于澳大利亚公司的监管框架。

澳大利亚最常见的公司形式是股份有限公司，可以是私属（私人）公司，亦可以是公众公司。



万盛的项目

设立符合伊斯兰教规的澳大利亚投资结构，投资于澳大利亚的房地产。

1 投资工具 – 直接与间接投资

在股东数量有限的房地产投资情形中，较常见的做法是利用附属公司，因为公众公司会涉及到额外的披露要求，财务报告和行政管理负担较重。

外国公司注册

外国公司只有在澳大利亚注册为外国公司，或通过澳大利亚的子公司开展业务后方可在澳开展业务。这项注册要求独立并附加于AFSL要求，普遍适用于所开展业务与澳大利亚有必要联系的外国公司。

外部或内部管理

在传统结构中，上市及非上市A-REIT一般由“外部”责任实体或“聘用受托人”管理（即责任实体的所有权和控制权独立于计划单位及相关房地产的所有权）。近来由于计划成员日益要求提高该等计划管理人利益的一致性，许多A-REIT转而采用内部管理结构，以满足投资者日益高涨的情绪，越来越多采用合股结构的趋势便是例证（参见第1.5段）。

1.4 间接投资（购买REIT的单位）

另一种间接投资方式是购买房地产投资信托（REIT）的单位。澳大利亚拥有成熟、复杂的REIT市场。REIT采取信托结构，并受完善的法律与监管框架管辖。REIT可以在澳大利亚证券交易所（澳交所）上市，亦可不上市。批发不动产基金是一种非上市REIT。上市的REIT如今称作A-REIT。

依据《公司法》，REIT（及某些情形中的私人单位信托）作为“管理投资计划”接受监管。此外，《公司法》还监管受托人（在此情形中称作“责任实体”）及/或独立投资管理人的活动（参见第1.7至1.9段）。

1.5 合股证券投资

合股结构在澳大利亚日益普遍，上市A-REIT尤为如此。合订证券（通常上市）是同时包含A-REIT单位和拥有管理或开发权的公司股份的证券。“合股”是指A-REIT的单位和公司的股份必须作为单个证券一并买卖 – 不能彼此独立，单独交易。

合股结构的构建方式，通常使得结构中的A-REIT部分可以投资于房地产以产生租金，而结构中的公司部分可以开展其他业务活动，譬如物业开发或物业管理。如果构建得当，依照澳大利亚的“交易信托”规则，A-REIT不会作为公司纳税，而可能基于“流动”原则纳税。关于交易信托规则的更多详情，请参见第11.1段。

因此，合股结构有望将来自A-REIT的“流动”租金收入与公司开展的业务活动所带来的开发盈利及其他非租金收入等潜在收益相结合。

万盛的项目

协助某境外养老计划和某境内财富基金共同投资于持有澳大利亚各区域购物中心的管理投资计划。

1 投资工具 – 直接与间接投资

1.6 监管要求

投资于房地产的大多数信托都将作为《公司法》所指的“管理投资计划”，因为它们一般都涉及出资和汇集资金或资金等价物，投资于产生财务利益（譬如房地产的租金回报）的计划，而计划的成员取得计划的“权益”（即单位），但计划的成员对计划的运营没有日常控制权。

《公司法》规定，在下列情况中，所有上市REIT和某些非上市REIT必须注册为“管理投资计划”：

- 成员超过20名；
- 在该计划推介时，是由从事计划推介的人士或其助理开展推介工作；或者

- ASIC已经确定，该计划属于密切关联的若干计划的一部分，而所有计划的成员总数超过20名。

违反注册要求不注册“管理投资计划”，可能导致计划被法院责令清盘。

从实务层面来讲，只要其投资者并非完全是“批发客户”，任何信托通常都必须注册。此外，私人或批发信托可以自愿注册（譬如为了获得针对MIT的税收优惠，参见第2段）。

注册计划还面临其他合规与披露义务，以及责任实体及其职员履行《公司法》和计划章程所赋予的职能相关的法定职责与财务要求。

关键术语	说明
管理投资计划 (MIS)	成员出资、汇资或资金等价物产生财务利益，以取得计划的收益作为回报，但对计划的日常运营没有控制权。
注册计划	下列情况中，MIS必须注册：成员超过20名；计划由从事计划推介的人士开展推介；ASIC已经确定，该计划属于密切关联的一组计划，而所有计划的成员总数超过20名。
责任实体 (RE)	注册计划的受托人必须是责任实体。该实体担负双重责任，既是受托人，又是MIS的管理人，虽然可以委任第三方实体进行管理，但RE担负适当管理计划的完全责任，并始终对代理人的行为负责。
管理投资信托 (MIT)	符合MIT资格的信托，可享受减税优惠。要符合MIT资格，信托必须满足某些要求，包括：信托必须由众多人持有；必须达到特定的监管要求；针对信托中澳大利亚资产的投资管理活动，必须有相当部分在澳大利亚执行。有些要求的操作方式有所不同，取决于信托是未注册批发信托、注册批发信托，还是注册零售信托
批发客户	范围很广，满足若干类别条件之一的人即可能成为批发客户，这些条件包括：首次投资至少出资50万澳元；投资与并非小企业的企业相关（即雇员需超过特定人数）；或者投资者拥有250万澳元的净资产或过去2年每年的总收入不低于25万澳元。
零售客户	并非批发客户的任何其他客户。一般假定某人为“零售客户”，除非其属于某个批发客户类别。

1 投资工具 – 直接与间接投资

注册计划必须具备符合《公司法》要求的章程和合规计划。章程列明RE运营计划的规则。必须确保章程包含责任实体运营计划所必须行使的一切权力和权利，因为未经成员批准可能难以进行后续修订。所需成员批准的层级根据决议

提案的性质而有所差异。因此，必须一开始便确保计划章程完整且具有灵活度。合规计划的目的是说明RE采用什么样的结构、体系和流程，确保遵守《公司法》和计划章程对其规定的义务。

事宜	成员批准下限
RE退休或撤职	<p>如果计划：</p> <ul style="list-style-type: none">未上市：需要有表决权成员（包括未在场成员）投票总数的至少50%（“特别决议”）上市：需要有表决权成员亲自在场或通过代理人投票总数的至少50%（“普通决议”） <p>通常，如果决议牵涉到注册计划RE及其关联人的利益（作为成员的利益除外），他们则无权就计划的决议进行表决。但是，如果是上市计划，RE及其关联人有权就撤除责任实体和选择新责任实体的决议表决。</p>
注册计划清盘	<p>章程可包含在特定时间、特定情形或发生特定事件时对计划进行清盘的权力。例如，该等特定事件可包括RE向成员发出通知，或成员表决（一般通过特别决议）。除了行使章程规定的权力，如果计划的目的已经实现或无法实现，RE亦可对计划进行清盘。</p>
章程变动	<p>可以通过下列方式修改计划的章程：</p> <ul style="list-style-type: none">成员的特别决议（需要至少75%的成员在场表决）；或者如果RE合理认为变动不会对成员的权利造成不利影响，RE可单方面修改章程。

万盛的项目

设立国内马来西亚投资者发起的境内企业，向物业投资者提供资金。

1 投资工具 – 直接与间接投资

1.7 适用于上市A-REIT的其他法规

《公司法》对上市A-REIT附加规定了更多责任和义务，包括：

- 禁止收购：大致来讲，任何人及其关联方不得收购上市A-REIT 20%以上的权益，除非被要求提出正式的收购要约或者取得收购目标实体成员的批准；
- 重大持股人披露：强制性披露要求，规定在上市A-REIT中持有5%以上权益（或者持有重大权益后，权益变动至少1%）的成员（包括其关联方）必须向澳交所披露其权益（或重大权益持有变动）。

除了须遵守《公司法》，上市A-REIT还须遵守《上市规则》，必须向澳交所告知可能对计划权益的价格或价值产生重大影响的信息。这些规则要求立即披露价格敏感信息，除了有限的可以不予披露。

1.8 管理投资计划的披露要求

如果管理投资计划的单位并非专门发售给“批发客户”投资者的，则计划的责任实体必须发布产品披露书(PDS)。PDS必须遵守法定标准，列明关于单位的必要信息，以便于零售客户能够决定是否购买单位。小规模发售及其他规定情形可享受某些豁免。

还有日常披露要求（譬如持续报告义务）适用于注册计划。

1.9 金融服务执照发放

注册管理投资计划的受托人（即责任实体）必须是公众公司，并要求持有AFSL授权其运营该计划。

此外，未注册批发或私人单位信托的许多受托人如果在澳大利亚从事“金融服务”，也需要持有AFSL，除非适用某项现行豁免规定。

要取得AFSL，申请人必须满足ASIC设定的多项财务及非财务要求，包括：

- 财务要求方面，拥有至少500万澳元的净有形资产（适用于责任实体及/或外部托管人），以及50,000澳元的盈余流动资金；
- 非财务要求方面，必须证明受托人拥有充足的资源，可提供执照所涵盖的金融服务，并执行监督安排及充分的风险管理体系。

申请AFSL的流程涉及面较广，要求申请人提供关于其组织专长的详细资料与书面证明，以及其关键人员的资历与经验。AFSL持有者须遵守广泛的义务。

《公司法》要求RE以信托的方式为计划成员持有计划物业（即房地产）。如果符合ASIC针对系统、程序及净有形资产的组织能力要求，RE可以通过自行持有计划物业履行职责。另外，RE亦可委任外部托管人 – 有些责任实体便采取这种办法。

虽然采用合股结构的趋势明显，但另一种相反趋势是委任专业“聘用受托人”，尤其是在推介人或保荐人位于境外的情况下。在这些情况下，委任单独的投资管理人或许是必要或理想的做法。该管理人自身可能需要获得ASIC牌照，除非可以依赖某项适用的豁免规定。

外国金融服务商一般无法满足取得AFSL的要求，他们通常谋求得到AFSL制度的一项或多项豁免，确保自身符合这些豁免的条件，以避免违反澳大利亚金融服务执照法律。其中可以享受的一项豁免规定，倘若拟议的金融服务商已经受某些经认可外国监管机构的监管，譬如美国的SEC、英国的FSA、新加坡的MAS或香港的SFC，便可将本国司法管辖区的现有授权“挪移过来”。上述豁免的确切范围属于复杂的技术问题，很大程度上要视相关金融服务商的具体情况而定，而依赖“挪移”变通的外国金融服务商一般需要遵守日常持续的披露义务。

在本指南出版之日，ASIC正在审核原有的财务指标要求，有可能做出改变。

万盛的项目

通过某合资企业购买住宅开发地段，包括制定购买结构；构建印花税及GST；设立合资企业；代表合资企业实施优先债融资安排。

2 管理投资信托 – 税收优惠

2 管理投资信托 — 税收优惠

2.1 背景

符合“管理投资信托”(MIT)资格的澳大利亚投资工具在税收方面可以享受若干优惠。这些优惠旨在鼓励居民及非居民投资者利用MIT结构的投资工具,将资金投入澳大利亚,尤其是澳大利亚的房地产。

然而,信托要取得MIT资格并享受上述税收优惠,必须满足若干要求。

澳大利亚房地产的外国投资者可享受的最重要MIT税收优惠是较低的预扣税率,它适用于MIT向属于“信息交换”(EOI)司法管辖区常住居民的单位持有人支付的“基金款项”。具体来讲,通常30%的预扣税率可减至7.5%。

MIT还可以进行“资本账户选择”,从而就处置特定类型资产的收益(而非普通收益)享受资本利得税的税收优惠。

联邦政府还宣布,从2012年7月1日起将通过新的MIT收益归属制度,这将更加明确MIT投资的税务后果,并减少与MIT运营有关的税收管理。

MIT税收优惠通常旨在增进利用MIT投资于澳大利亚资产(譬如澳大利亚 房地产)的合格外国居民投资者的税后回报,并更加明确MIT投资的税收待遇。

2.2 预扣税税收优惠

如上所述,较低的预扣税率是投资于澳大利亚房地产的外国投资者享受的最主要的MIT税收优惠。

这些税收优惠规定,“基金款项”分配,即股息、利息和特许权使用费之外的任何分配款项(譬如澳大利亚房地产的租金或资本利得)按下列税率纳税:

- 常住EOI司法管辖区的外国居民投资者为7.5%;
- 其他人为30%。

EOI司法管辖区名单包括与澳大利亚签订税收信息交换协议的司法管辖区。

澳大利亚的大部分主要贸易伙伴(譬如美国、英国、新加坡和日本)均属EOI司法管辖区。EOI司法管辖区名单还包括某些出人意料的司法管辖区,譬如百慕大。

2.3 其他税收优惠

符合MIT资格的信托还能享受若干其他现行及拟出台的税收优惠。

例如,属于MIT的信托可以选择将处置某些投资时的损益根据资本利得税收账户估税,而不遵循普通的收入规则。

取得资本利得税收优惠对外国居民投资者很有价值,因为如果MIT处置的资产并非“澳大利亚应税物业”时,该等投资者可能在分配资本利得时获得外国居民资本利得税豁免的好处。这对澳大利亚投资者亦有价值,他们可以用资本亏损抵扣该等资本利得,并可索取资本利得折扣,减少应纳税资本利得的数额。

联邦政府还宣布意图通过新的MIT税收制度,其中包括确定MIT投资者纳税方式的收益归属制度。这项制度有望大幅简化MIT的税收管理,并更加明确MIT及其投资者的纳税方式。

上述修订的详情尚未可知,但这项新制度预期将从2012年7月1日起生效。另外,由于MIT上述新规则已经预示适用于MIT,MIT无须遵守近期针对受益人免税的信托制定的某些信托反避税规则。

2.4 成为MIT的要求

并非所有信托都符合MIT资格,因此希望通过MIT投资于澳大利亚房地产的外国投资者应当谨慎设计其投资结构,确保相关信托符合MIT资格。

必须满足复杂的条件,才能取得MIT资格,包括下列条件:

- 信托必须是澳大利亚居民;
- 信托针对其澳大利亚资产的投资管理活动的绝大部分必须在澳大利亚开展;
- 信托必须满足某些“广泛持有”要求,即规定信托的最低成员人数;
- 信托不得符合某些“所有权集中”排除条款。根据此类条款,如果特定数量的人持有特定比例的信托,信托则不具有MIT资格;并且
- 如果信托并非注册管理投资计划,信托必须满足《公司法》的某些金融服务执照的要求。

2 管理投资信托 — 税收优惠

根据投资管理活动要求中的“相当比例”规定，可能要求外国投资者委任澳大利亚的管理人后，方可令所设立的信托持有澳大利亚的房地产。这项要求对信托至关重要，只有满足这项条件，信托才能享受预扣税优惠。

“广泛持有”要求和“所有权集中度”排除条款的运作方式不同，这取决于信托是否为注册管理投资计划，以及信托是批发还是零售。一般来讲，如果信托已注册及无须注册（譬如批发信托），便比较容易满足要求。

另外，如果信托的任何成员属于某些机构投资者类别，“广泛持有”要求和“所有权集中度”排除条款将会容易满足得多。例如，该等投资者包括某些合规的退休基金、寿险公司、外国集合投资工具及主权财富基金。因此，属于任何上述类别，或者与属于任何上述类别的实体公司投资于信托的外国投资者很可能觉得MIT的要求容易满足得多。



2.5 构建MIT投资和退出

由于上述税收优惠，通过MIT，并在某些情况下与其他投资者共同投资于该等结构构建澳大利亚房地产投资的外国投资者会享有重大的好处。

然而至关重要是，在进行任何投资或实现任何投资时，必须选择合适的交易结构，确保获取上述减税的好处，同时避免出现不利的税收后果。

例如，倘若有外国居民投资者的MIT投资于澳大利亚房地产，其中一个投资者希望退出投资，通常较为理想的做法是在MIT层面而非外国居民投资者层面变现投资。原因在于，如果MIT处置投资获取资本利得，并将其分配给外国居民投资者，该资本利得很可能适用7.5%的优惠MIT预扣税率，而如果外国居民投资者出售MIT单位，他们很可能必须就利得缴纳30%的资本利得税。

因此，在实施某些MIT联合投资结构时，必须建立适当的MIT结构，使得其中一个联合投资者可以退出，并在退出MIT时获取MIT资本利得的分配。

万盛的项目

安排适当结构，令收购大型悉尼CBD房地产资产的离岸基金享受新的管理投资信托（MIT）税收优惠。

3 澳大利亚房地产相关法律

3 澳大利亚房地产相关法律

澳大利亚是联邦国家，由六个州和三个大陆地区组成。六个州分别是新南威尔士（NSW）、维多利亚（VIC）、昆士兰（QLD）、南澳（SA）、西澳（WA）和塔斯马尼亚（TAS）；三个大陆地区分别是澳大利亚首都区（ACT）、北部区（NT）和杰维斯湾区。

影响房地产投资的法律可以是政府立法和规例（英联邦、州和地方政府层面），亦可来自法院确立的普通法。

法律来源	范围
联邦/联邦政府	联邦拥有联邦《宪法》赋予的权力，可就特定领域进行立法，包括公司、商贸、税收、银行及外国投资领域。例如《公司法》是管辖管理投资计划、金融服务执照制度及外国公司注册的法律。
州和地区	在遵守联邦法律的前提下，州和地区可制定适用于自身司法管辖区的法律。州一级的立法涉及房地产的许多一般性事宜，包括土地产权和环保事宜。
地方政府	地方政府（或市政局）在较为本地的层面提供社区治理服务，包括环保事项、土地使用许可及建造批准等。每个州和地区的首府城市内，通常有许多地方政府区域和机构。
法院	通过法院的判决发展形成的判例法（称作“普通法”）是立法的补充。有法律效力的判例制度要求法院考虑早先案件中确立的判例，正是通过这种方式，澳大利亚的房地产法律不断得到发展和调整。

万盛的项目

协助主权财富基金深入澳大利亚，收购房地产投资项目并提供融资。

4 如何拥有澳大利亚房地产

4 如何拥有澳大利亚房地产

4.1 永久产权

永久产权所有权（又称为“全权房产”）没有时间限制。这是澳大利亚最常见的房地产所有权形式。永久产权属有人可以在某个期限内出租永久产权，但完整的所有权最终将回归永久产权人或其继承人。

4.2 租赁产权

租赁产权的所有权有时间限制。租赁产权属有人在规定时限内享有特定房地产的独占权。商业房地产通常会被授予固定期限的租赁产权利益。

租赁产权房地产的所有人通常需要支付年租（每月分期支付）。如果租期较长（譬如99年），可能需要在出租时支付“一次性清偿权利金”，而非年度租金。

4.3 官地

“官地”一词用来描述联邦、澳大利亚的某个州或地区拥有的土地。官方出售、出租或以其他方式处置官地的权力通常受到州一级法例中包含的条件与限制的规管。在澳大利亚某些地区（譬如ACT），官地长期租赁是常见的所有权形式。

万盛的项目

帮助某澳大利亚地产集团与某离岸主权财富基金成立物流合资企业。



5 如何设立澳大利亚房地产的 产权

5 如何设立澳大利亚房地产的产权

5.1 登记土地

(a) 托伦斯登记制度

澳大利亚采取土地登记制度，称作“托伦斯制度”。根据这项制度，房地产的产权通过登记方式创建。这意味着在出售根据“托伦斯制度”登记的土地时，买方是通过转让登记而非签署转让文书取得法定产权。

澳大利亚的大部分（但非全部）土地采取“托伦斯制度”。例外情形请参见第5.2段。

(b) 州一级的公共登记

每个州或地区均有房地产登记处，它是州政府运营的公共资料机构，提供房地产保有状况的信息。

虽然各司法管辖区的规章、要求和形式各不相同，但登记资料均包含产权信息和涉及相关土地的登记权益详情。例如，登记权益项目包括地役权、限制性契诺、按揭和租赁。

“托伦斯制度”土地的产权记录于登记处签发并保存的产权证书中。大多数州和地区会向登记所有人签发产权证书副本。

(c) 不得推翻

在澳大利亚，“托伦斯制度”受所谓“不得推翻”原则的支持。登记产权产生“不得对抗”的效果-也就是说，土地产权的转让或授予一经登记，那么其他未登记权益不得对抗该产权，这是一项普遍规则。这意味着，一经登记，土地的登记所有人购取的权益须遵守早先登记的权益，但不受一切未登记权益的限制（即使购取人知晓上述未登记权益），若干法定例外情形除外。这些例外情形的确切范围各州和地区间存在差异，但一般包括欺诈、短期租赁、地役权、不当表述地界，有时还包括时效占有。

大多数州和地区的法例规定必须向因制度运行而蒙受损失的人提供赔偿，譬如出现欺诈或登记处发生错误或疏漏。

从实务来看，产权不可推翻产生的结果是澳大利亚房地产的买方一般可以依赖产权证书来证明产权。除了涉及特定的例外情形，不必花费时间和费用在登记册之外对产权开展调查。倘若相关物业属于“托伦斯制度”土地，在澳大利亚购买房地产一般无须购买产权保险。

5.2 未登记土地

并非澳大利亚的所有土地都得到登记，因此登记产权的“托伦斯制度”并不始终适用。

未登记土地主要有以下两类：一类是未转让官地（即联邦、州或地区拥有的，先前未成为产权授予标的物的土地），另一类是权属登记前旧制度的土地（称作“普通法”土地）。

如果这两种土地成为投资对象，必须开展额外的尽职调查，因为无法依据登记产权。

万盛的项目

担任某美国私募股权集团拟收购的某澳大利亚房地产基金的法律代表。

6 租赁如何影响澳大利亚房地产的投资价值

6 租赁如何影响澳大利亚房地产的投资价值

商业房地产的价值会受该房地产拥有人出租情况的影响。在澳大利亚，业主与租户协商后达成商业租赁协议，通常由房地产代理人替业主打理相关事务。

澳大利亚的租赁条款须遵循市场标准与常规，同时法例和普通法亦隐含某些条款。尤其是，澳大利亚制定了大量零售租

务法例，以保护零售租户，特别是小型专业租户。一般而言，双方不能不受这些法律规定的约束。

下表简要列出澳大利亚办公与零售租赁的主要特点及常见条款（须遵守零售租赁法例），显现出这两类租赁的主要差别。

租赁条款	办公租赁	零售租赁（须遵守零售租赁法例）
期限	可自行协商 小型租户一般为3至5年 大型租户10年或更长期限亦常见	至少5年，昆士兰州除外
租金支付	按月	按月
租金评估	每年上调，通常按固定比例或消费者价格指数(CPI) 租约续期时通常会评估市场状况 通常租金评估仅考虑上调，但上下限条文亦不少见	类似于办公租赁。亦可能支付转让费 仅考虑上调的市场租金评估条款一般不可执行
支出追收	“3N” 少见 - 一般不包括结构与资本成本 其他成本（包括保险）通常可追收	往往支付总租金（应付租金包括支出金额） 某些支出不可追收，譬如不可追收土地税，管理费上调有上限
修缮	通常由租户负责住所内部的维修 通常不包括结构和资本成本	业主的修缮义务更广，譬如负责维护结构与固定设施，以及与服务相关的厂房设备；有时须支付赔偿
保险	业主购买建筑物保险，并按支出收回成本 租户保险一般包括公共责任险和租户财产险	与办公租赁相同
转租 / 分租	通常在业主同意后允许，并须遵守相关条件 转租后，原租户通常仍承担责任	业主不予同意的理由通常有限 转租后，原租户一般不再承担责任，但须遵守程序规定
控制权变更	一般需要业主同意，除非租户为上市公司	与办公租赁相同
消费税 (GST)	租金须缴纳GST 一般要求租户在租金总额中包括GST - 必须在租约中列明这一点	与办公租赁相同
续约权	可自行协商 没有一般性默示权利	没有一般性默示权利，但业主通常有通知的义务
抵押	通常由银行提供3至12个月总租金的担保，取决于租户契诺的实力 押金较不常见	与办公租赁相同

7 卖方必须向买方披露的信息

7 卖方必须向买方披露的信息

7.1 买方自慎

“概不退换”或“买方自慎”是房地产交易中的普遍原则。因此，买方必须就物业的实质状况及影响投资价值的其他事项自行开展并依赖尽职调查。

从法律角度看，尽职调查通常包括：

- 审核产权，以确认产权完整且可以交易；
- 审核入住情况，以核实净收益，并评估对投资价值的任何影响；
- 规划审核，以确认物业目前的使用方式符合规划；
- 审核保存于各司法管辖区的环保登记册，以及与该物业相关的任何环境报告，以确认该物业是否涉及任何环境责任；
- 审核在交割后可能对物业产生影响的服务合约及其他安排；
- 审核诉讼情况，以确定影响该物业或结构中实体的任何诉讼；
- 如果是收购公司或信托结构的权益，应对结构中的实体进行公司审核，包括是否遵守《公司法》规定；
- 如果是收购公司或信托结构的权益，应对结构中的实体进行税务尽职调查，以确定任何税务责任，并确认遵守税务申报要求。

卖方会协助买方开展尽职调查，披露相关文件，包括所有现有租约、服务协议及许可证明的文本。



7.2 法定披露义务

大多数州和地区设立了法律制度，要求卖方向买方披露可能影响物业产权或其使用及享用的特定事宜。卖方必须披露的信息通常包括产权信息以及法定或地方机关可提供的其他信息，譬如说明土地税、市政税、水费及规划详情方面的信息。

如果卖方提供虚假信息，或者未能提供全部规定信息，买方可能有权废除合同。如果卖方是有意或罔顾后果而为，还可能遭受民事处罚。

消费者保护法例还规定卖方不得在出售土地权益时作出误导或欺骗性行动，或作出虚假或误导性的不当表述，否则即属违法。如果沉默会致使合理人士认为存在其实并不存在的特定事务状态，亦足以构成不当表述。如果买方因不当表述而蒙受损失，便有权按损失金额索赔。卖方亦可能被处以罚金。

7.3 其他尽职调查

除了法律尽职调查外，买方通常还会聘请下列人士：

- 聘请估价师，就房地产的估价提供意见；
- 聘请技术尽职调查顾问，以评估物业的实质状况、维修状况，以及遵守相关建筑条例的情况；
- 聘请测量师，以测定物业是否位于产权界限之内；
- 聘请环境尽职调查顾问，以测定该房地产或上面的建筑物是否可能受到污染，或包含有害物质；
- 如果是收购公司或信托结构的权益，聘请会计师审核结构中实体的账目。

万盛的项目

协助一个大型澳大利亚投资者收购某有限合伙机构三分之一的权益，后者拥有英国的一家著名购物中心

8 直接购买房地产时买方承担的责任

8 直接购买房地产时买方承担的责任

8.1 一般性责任

一般来讲，所有权转移时，买方将就相关物业所涉及的事宜承担责任，譬如租约规定的责任。

合同往往会规定卖方仍须承担完成前的责任，并规定买方承担完成后的责任，并就此对卖方作出弥偿。有时候，买方会希望接管物业所涉及的服务合同，这通常需要对这些服务合同进行债务更替。

买方通常会力图就尽职调查中无法确认或量化的特定风险而向卖方索取合约保证，从而保护自身。



8.2 环境责任

由于清理和补救环境的成本可能巨大，污染、沾污等方面的环境责任关系重大。

澳大利亚各州和地区均制定了针对污染的环境法例。相关的环境保护署通常可以对原污染人、土地拥有人或占有人发出清理和补救通知。如果污染从自家场地蔓延到其他场地或附近水道，土地拥有人还可能对其他人承担责任，包括毗邻的土地拥有人。即使在相关时间行动合法，并得到环境机关的批准，依然可能存在责任。

这意味着，土地拥有人可能需对其拥有土地之前产生的污染承担责任。因此，必须确保在尽职调查中评估特定的风险和责任，并在合同中反映适当的风险配置。

万盛的项目

就某个澳大利亚REIT收购美国政府出租办公物业组合以及其融资而提供咨询

9 可持续性对澳大利亚房地产投资的影响

9 可持续性对澳大利亚房地产投资的影响

9.1 可持续性与能源效益

(a) 报告要求

《2007年国家温室与能源报告法》（联邦）推出了称作国家温室与能源报告计划的强制性报告计划，要求有控制权的公司达到某些水平后，登记及报告集团成员运营控制下的设施运行所产生的温室气体排放、能源的产生与消耗。

有控制权的公司是指集团当中最重要的澳大利亚控股公司。运营控制由政府机构确定，以推行、实施针对相关设施的运营政策、健康安全政策或环境政策。设施是指涉及产生温室气体排放，产生或消耗能源，并形成单独业务或企业的一项活动或一系列活动。范围广泛的商业、工业和零售场地可能符合这项定义。

(b) 评级与评定

目前有两个自愿计划可协助建筑物拥有人提升建筑物的环保表现：

(i) NABERS

澳大利亚国家建筑环境评估体系（NABERS）是一项评级制度，评定建筑物对环境的测得运营影响，并说明与其相邻建筑相比，建筑物环境影响受到良好管理的程度。纳入评级的建筑物会根据其在能源、废物、水及内部环境内部环境等方面的表现而得到从无星级到六星级的某个星级。

澳大利亚的商业租约（至少新建筑和大型租户的租约如此）往往包含关于业主要达到某个NABERS评级的承诺。联邦政府和大多数州及区的政府都制定了住所政策，要求政府雇员占用的出租场地至少达到某个NABERS评级，这促进了自愿采纳评级的做法。

因此，在联邦政府大量占用的地区，譬如澳大利亚首都区，缺少NABERS评级会严重影响建筑物的价值。

(ii) 绿星

“绿星”计划测定建筑物减少环境影响的潜力。每个类别（譬如能源、水和排放）均分成若干单元，如果有行动证明项目已经达到“绿星”的总体目标，各个单元便可获得分数。授予的评级从1星到6星。只有获得4星或更高星级的建筑物才会获得“绿色建筑理事会”认证，并可使用“绿星”标志。

(c) 披露要求

《2010年建筑物能源效益法》（联邦）就商业建筑的能源效益评级对业主和卖方赋予了强制性披露义务，规定必须以“建筑物节能证书”（BEEC）方式，披露有关建筑物能源效益的某些信息，包括NABERS评级。

签订合同或租约前，甚至在物业可以在市场上销售或出租前，必须提供当前有效的BEEC。

可出租净面积少于2,000m²的建筑和办公场地目前免除上述披露要求，最近2年签发入住证明的新建筑物亦可豁免。

9.2 碳定价

澳大利亚政府最近出台了一整套清洁能源立法草案，列明了碳排放设施相关的责任。根据提案，对二氧化碳排放超过规定水平的设施拥有运营控制权的实体将承担责任。澳大利亚的办公建筑物不太可能达到目前所提议的水平，因此建筑物拥有人不太可能由于这项制度而直接承担责任。

应当预见到，这个水平可能随着时间的推移而降低，这意味着越来越多的办公建筑物可能直接受该计划的影响，而建筑物拥有人则可能会随着时间的推移而直接承担责任。

目前，建筑物拥有人面临的风险在于成本上升，尤其是电力与能源成本、一般性服务成本，以及建造成本。确保租约规定收回所增加的成本十分重要。

10 澳大利亚房地产外国投资 如何受到监管

10 澳大利亚房地产的外国投资如何受到监管

10.1 外国投资审核局

澳大利亚的外国投资主要受《1975年外国收购接管法》(联邦)(FATA)和联邦政府的外国投资政策(政策)的规范。澳大利亚联邦国库部长在外国投资审核局(FIRB)的顾问和协助下执行FATA。

在某些特定情况下,外国投资者可以在澳大利亚购买住宅,但除此之外则禁止购买。而澳大利亚对外国投资者投资非住宅房地产的规定则不那么严苛,但在许多情形中,此类投资也需要事先获得批准。

外国投资审批流程应当视为需要跨越的障碍,而非可能的投资路障。绝大多数申请都会得到国库部长(通常称为FIRB批准)的无异议书。在房地产领域,由国库部长负责对开发空置土地及持有已开发住宅物业设置条件。购买已开发的商业地产一般不会产生国家利益方面的问题。

这项意见专门针对房地产投资。必要时,应当另行就投资澳大利亚公司或业务征求意见。

10.2 需要FIRB批准的交易

倘若所提议的房地产收购属于FATA或政策的管辖范围,外国投资者需要考虑是否必须预先提供收购通知,并寻求FIRB批准。

就适用的FATA或政策而言,收购实体必须为外国人。这个概念比相关词语的通常含义更加宽泛,扩大至包括:

- (a) 非澳大利亚通常居民的自然人;
- (b) 由非澳大利亚通常居民的自然人或境外成立的公司持有15%或更多权益的公司;
- (c) 由两个或多个上述人士或公司持有40%或更多权益的公司;
- (d) 由非澳大利亚通常居民的自然人或境外成立的公司持有15%或更多信托资产或收益之实益权益的信托受托人;或者
- (e) 由两个或多个上述人士或公司持有40%或更多信托资产或收益之实益权益的信托受托人。

倘若外国人提议收购澳大利亚城市土地(除了澳大利亚农村土地外的一切土地)的任何权益,必须预先取得FIRB的批准,除非有豁免情形。未能告知该等交易属违法行为,可能

会受到处罚。国库部长对违法行为的处罚权力亦扩大至撤资命令及禁止投资申请,不利后果还可能包括禁止未来的投资申请。

就FATA而言,澳大利亚城市土地的权益包括永久权益,以及公司或信托的任何权益,其中目标超过50%的资产为澳大利亚城市土地。另外还包括租赁产权土地,而租期有望超过5年(包括续期选项)。

倘若需要FIRB的批准,通常需要签订附条件销售合同,该合同规定交易完成需以获得满意的FIRB批准为前提。

10.3 住宅房地产

外国人购买住宅房地产的权益按以下方式处理:

- (a) **已开发住宅房地产**(包括休闲农场和农村住宅小区),倘若先前曾拥有或占用,则视为具有敏感度,常驻境外的外国人提出的收购一般不会得到批准,特定的狭义情形除外。(这包括分时计划中的权益,除非该外国人及联系人的权益合共在任何一年都不超过4个星期。)

但是,仅为临时居民的外国人可免除告知拟购买用于自住的已建住宅房地产、新建住宅房地产及空置住宅土地。但是,临时居民不得购买超过一座已建住所。

外国所有公司若提议购买二手住所,以便为其常驻澳大利亚的员工提供住房,此类提议通常会得到批准,但须遵守下列条件:如果该物业预期将空置6个月或更长时间,公司承诺出售或出租该物业。

- (b) **用于再开发的原有住宅房地产** 应视具体情况而定,但须遵守多项条件,其中包括:
 - (i) 提案必须规定要增加住房存量,也就是增加住所的数量(或者物业必须超过其经济寿命);
 - (ii) 在拆除和再开发之前,原有住宅不得出租;并且
 - (iii) 原有住所必须拆除,必须在24个月内开始新住所的持续、实质性的建造。

10 澳大利亚房地产外国投资如何受到监管

- (c) **购买供开发的空置土地**（包括尚未开始建造的成套房地产）一般会得到批准，但须遵守下列条件：必须在24个月内开始持续、实质性的建造。倘若是购买一块以上的空地，必须遵守附加条件：至少50%的购买成本或当前市场价值（取较大者）必须用于该地块的再开发。
- (d) **计划外或新完工的新住所**一般会得到批准，但条件是它们尚未出售或占用超过12个月。（这包括属于上述再开发的住所。）

10.4 其他房地产投资

除了收购住宅房地产外，还有几类收购将被视为购买澳大利亚城市土地的权益，除非有豁免情形，否则该等购买需要FIRB的预先批准。

该等购买包括：

- (a) 购买非住宅空地用于开发（将适用任何FIRB批准中的标准条件）；
- (b) 购买已开发商业房地产（未列入遗产类），拟购买房地产的总价值至少为5000万澳元；
- (c) 购买属于遗产清单的已开发商业房地产，估值至少为500万澳元；
- (d) 以任何方式购买上市澳大利亚城市土地公司或澳大利亚城市土地信托产业（50%或更多资产由澳大利亚城市土地权益构成的实体）15%以上的权益；以及
- (e) 购买未上市澳大利亚城市土地公司或未上市（或批发）澳大利亚城市土地信托产业的权益，无论规模大小。

在上述列表中，除非另有说明，通知的限度为0%和0澳元。

10.5 澳大利亚农村土地

依照FATA的定义，澳大利亚的农村土地是全部、专门用于开展农业生产的土地。农村住宅小区和休闲农场并不视为澳大利亚农村土地，而是当做住宅房地产。

倘若拟购买的农村土地总价值为2.31亿澳元及以上（每年调整或美国投资者为10.05亿澳元），而购买的房地产权益为15%及以上，就必须预先取得FIRB批准。

但该项制度很可能即将出现变化，如降低2.31亿澳元下限，并在FIRB批准中设置与农村土地相关的条件这个问题目前是受政治与媒体关注的议题。

外国投资者应当确保自己随时了解任何变动，并同时注意到，涉及澳大利亚农村土地的FIRB批准申请（包括涉及“农企”收购的申请）将被视为敏感事项。

10.6 强制性FIRB批准豁免情形

FATA的条例列明了购买澳大利亚城市土地权益相关的豁免情形，其中包括：

- (a) 非住宅已开发商业房地产（包括居住设施），其估值低于500万澳元，且非空地或属遗产；或者
- (b) 购买“计划外”住宅房地产，而开发商持有与该开发项目相关的有效FIRB批准。

FATA中还提供了其他若干有限的豁免，包括政府机构购买土地权益，以及纯粹作为贷款协议的抵押品而购买并持有的土地。

10.7 评估与考虑

提案的评估要通过国家利益测试。“国家利益”并无定义，申请按个案情形加以评估。申请人无需证明拟从事的交易会给澳大利亚带来正面利益。国库部长可能会给无异议书附设条件，必须遵守条件才能避免提案有悖于澳大利亚的国家利益。

遵照FATA向FIRB告知收购提案后，联邦国库部长必须在30天内决定是否对收购提出异议，并另有10天时间将决定告知申请人。倘若国库部长认为需要更多时间评估提案，可以下达临时命令，最多可将时间再延长90天。依照政策发出的通知无须遵守法定时限。

FIRB会将提案转发给相关联邦及州政府部门及其他机构（如ACCC），以确定他们是否认为提案有悖于国家利益。

在评估FIRB申请时，国库部长和FIRB会考虑到政策及相关法例，并相应地将某些领域视为敏感。敏感领域的收购可能受到附加限制，这包括城市土地（收购已开发商业房地产的权益除外）、媒体、银行与金融、航空与机场、航运。

10 澳大利亚房地产外国投资如何受到监管

10.8 相关批准

除了FATA规定的批准，某些类型的收购还可能需其他特别批准。例如，拥有昆士兰州的土地受《1988年外国人土地所有权登记法》(Q1d)的影响。该法例并不禁止外国人拥有土地，而只是记录土地拥有情况，但它确实要求已经拥有土地权益的外国人进行登记。昆士兰州政府的外国投资政策旨在确保采取的收购办法与FIRB的做法保持一致。

10.9 针对某些类型外国投资者的特殊条件

美国投资者

根据《澳美自由贸易协定》，美国实体可依照FATA享受较高的下限，并依照政策享受某些附加豁免。

美国实体是指美国公民或永久居民、美国企业或位于美国并在美国开展业务活动的实体的分支机构。美国政府的附属机构亦可享受某些较受限制的豁免。

针对美国实体的相关下限每年调整。可能适用的豁免情形包括美国实体直接投资或购买价值低于特定下限，且属于非敏感领域的现有澳大利亚业务，或者已开发非住宅商业房地产。

外国政府与相关实体

政策规定，一切外国政府及其关联实体的直接投资，必须征得FIRB预先批准，无论投资规模大小（也就是说，外国政府投资并无下限）。

本文义“直接”一词基本是指投资由外国政府或外国政府机构作出，而并非指“在澳大利亚”作出，意在囊括含有相关澳大利亚权益的离岸投资。直接投资包括以离岸方式投资于跟澳大利亚有资产、运营或其他经济联系的公司。

凡收购澳大利亚城市土地的权益，均必须予以通知，不论其规模大小（领事代表处除外）。这包括抵押权益，尽管FATA备有豁免情形。

政策规定，外国政府及其关联实体包括：

- (a) 外国政治实体；
- (b) 外国政府、政府机关或关联实体持有超过15%权益的公司或其他实体；或者
- (c) 外国政府、政府机关或相关实体以其他方式控制的公司或其他实体。

如果投资者被视为外国政府关联实体，则应当依照政策通知FIRB有关的收购提案申请，并预先取得其批准，即使收购并非根据FATA进行。

万盛的项目

帮助新加坡某上市基金取得FIRB批准，以收购持有价值2.3亿澳元商业物业的澳大利亚特殊目的REIT的半数权益

11 澳大利亚房地产投资适用的 其他税收

11 澳大利亚房地产投资适用的其他税收

11.1 税收 - 信托

一般来讲，不按“公共交易信托”规则项下公司纳税的信托，如果每年都分配其全部收益，无需在澳大利亚单独纳税。

信托税收规则规定受益人而非信托的受托人根据受益人“目前享有”的信托收益份额，就信托的应纳税收益份额纳税。但是，只要信托不完全分配其全部信托收益，受托人可能需要按最高边际税率（目前为45%），就信托的应纳税收益纳税。

然而，如果适用于公共交易信托规则，信托可能视同公司纳税。一般来讲，在下述条件下，信托很可能视同公司：

- 该信托从事“交易业务”，也就是说参与“合格投资业务”之外的任何业务活动。“合格投资业务”被严格界定为投资或买卖各种类型的被动投资，譬如投资于地产以产生租金；并且
- 该信托是“公共单位信托”，也就是说该信托发售给投资者，并且所有权并不太集中。

由于“交易业务”的定义较为宽泛，通过信托投资于澳大利亚房地产的外国投资者应当采取谨慎立场，适当限制信托的业务活动，令其不致成为“公共交易信托”，导致视同公司纳税。为做到这一点，可能需要聘请外部服务商，管理和运营通过信托进行的澳大利亚房地产投资，或者实施合股结构（参阅第1.5段）。

请参阅第2段，管理投资信托可享受的新税收优惠情况。

11.2 税收 - 公司

鉴于本指南第1.1段列明的理由，通过公司而非信托投资于澳大利亚房地产的做法较为少见。然而，如果外国居民设立澳大利亚公司作为信托的受托人，或者通过公司投资于澳大利亚房地产，则可能需要考虑到澳大利亚公司税制度。

按照一般规则，如果符合下列条件，公司将成为澳大利亚税务居民：

- (a) 在澳大利亚注册成立；或者
- (b) 并非在澳大利亚注册成立，但在澳大利亚开展业务，并且其核心管理与控制机构位于澳大利亚，或者其表决权受具有澳大利亚居民身份的股东控制。

澳大利亚居民公司须就其所有收入（不论收入来源）在澳大利亚纳税，税率为30%。外国居民公司亦须在澳大利亚纳税，税

率为30%，但仅须就“源自澳大利亚”的收入纳税。

因此，直接投资于澳大利亚房地产的外国投资者或许能够在澳大利亚税收待遇方面取得外国居民身份。然而，该等外国投资者亦有可能须按30%的税率在澳大利亚纳税，因为就税收而言，来自澳大利亚房地产投资的收益和资本利益很可能属于“源自澳大利亚”的收入。

11.3 印花税

在澳大利亚，有若干不同交易须缴纳印花税，其中包括房地产。每个州和地区都有自身的印花税制度，对各种不同交易征税。

澳大利亚各州和地区都对转让本州或本地区土地或土地权益的交易征收转让税。因此，直接购买澳大利亚房地产须在相关地产所在的特定州或地区缴纳印花税。

倘若间接购买澳大利亚房地产，如果购买符合下列条件，则须缴纳土地保有税：

- (a) 购买本身使得购买人有权享有超过特定州或地区适用的购买下限的“土地保有人”权益；或者
- (b) 倘若与购买人或其联系人共同持有的其他权益合并，购买会造成“土地保有人”权益总和超过购买下限。

大致来讲，澳大利亚各州或地区的购买下限取决于具体的“土地保有人”是公司还是信托，以及该实体是否在澳交所或受认可的证券交易所上市。“土地保有人”是指持有土地的价值超过特定金额的实体，该金额在各州和地区各不相同（譬如，西澳大利亚目前为100万澳元，新南威尔士为200万澳元）。

在新南威尔士和南澳大利亚，房地产间接投资须缴纳另一种印花税（称作“适销证券转让税”），而这种间接投资的手段是转让并非在澳交所或受认可证券交易所上市的适销证券（即股份或单位）。

单位信托中的单位作为房地产间接投资的一部分进行转让，而信托的相关物业位于南澳大利亚或昆士兰，还可能产生特殊的印花税。

澳大利亚各州和地区印花税率各不相同，取决于购买的相关物业的价值以及交易类型。例如在维多利亚州，价值超过960,000澳元的房地产须按5.5%缴纳印花税。适销证券转让税一律按0.6%的税率征收。

11 澳大利亚房地产投资适用的其他税收

在澳大利亚，一般由买方承担缴纳转让税的法定责任。然而在昆士兰和南澳大利亚，交易双方共同并分别承担纳税责任（但通常的商业常规是由买方纳税）。

另一项税款是按揭税，目前仅在新南威尔士施行（税率最高为0.4%），针对与新南威尔士有关连的交易。

请注意，在本指南编写之时，新南威尔士有人提议取消按揭税。按揭税仅针对属于“按揭”定义的金融工具，一般是指按揭或押记方式的证券。这项税收不针对贷款或给予抵押的交易本身。

11.4 GST

澳大利亚房地产投资一般须缴纳商品服务税(GST)。GST是一项广基税，“应税供给品”均须纳税。该税收按供给品价值的10%计算，供给品范围广泛，包括商品、服务、权利及在澳大利亚或与澳大利亚相关而购取的其他事物。在概念上，该税收类似于许多经合组织国家施行的增值税。

GST项目的供应方承担缴纳GST的责任。在房地产转让项目中，纳税人为卖方。然而，卖方通常会通过销售合同，力图向接收人（即买方）转移GST负担。

如果买方运营企业或就GST目的作出登记（或需要GST登记），在大多数情况下，买方可以申报进项税抵扣，数额相当于包含在相关交易支付价格中，供应方应负责缴纳GST。因此从本意来讲，GST负担将通过供应链流向最终消费者，由消费者最终承担GST成本（由于他们并未登记（或需要登记），因此无法申报进项税抵扣）。

转让单位信托（该信托持有澳大利亚房地产的权益）中的单位，一般无须缴纳GST，因为通常将其视为金融供给品。转让公司的股份亦应适用于同样的结果。

任何实体如果在澳大利亚经营企业或其当前或预计年营业额等于或超过相关限额，则必须进行GST登记。任何实体即使未在澳大利亚经营企业，但产出与澳大利亚关连的供给品，并且与澳大利亚关连的供给品的年营业额超过相关限额，亦可能须进行登记。

GST所指的实体概念非常宽泛；不限于自然人和公司，还包括并非法律实体的实体，譬如信托、合伙和政府实体。即使普通法并不将该等实体视为实体。

在澳大利亚经营企业的实体可以选择登记，即使其未达到（上文所述的）营业额下限。实体应当考虑自愿登记的益处。益处包括有权申报进项税抵扣（如果实体没有登记，则无法申报）。进项税抵扣可以抵消购买GST项目所支付价格中包含的GST，以及进口项目的GST，如果这些项目是用于经营自身的企业。

• “持续经营体”优惠

“持续经营体”优惠对澳大利亚房地产投资很重要。例如，如果满足某些要求，则房地产转让可能免缴GST。如果转让的建筑物附带租约和服务合同，那么该项转让一般应视为“持续经营体的供给”，因而免缴GST。“持续经营体”免缴GST的优惠尤其有益，因为各州和地区是根据购买价格加GST来征收印花税。目前有建议从2012年7月1日起变更与“持续经营体”优惠相关的某些技术事项。尤其是有建议将优惠改为“冲回”机制，实际上由买方自己承担应缴纳GST，但可享有进项税（须遵守惯常的规则）。

• “差额计划”优惠

“差额计划”是一项优惠计划，经买方与卖方商定，可以减少转让房地产应缴纳的GST。如果施行差额计划，则按售价与卖方购买物业时支付的金额或者（如果卖方在2000年7月1日前购买物业）2000年7月1日（即澳大利亚推行GST的时间）的经批准估值报告中提供的物业价值之间的差额，而非按售价缴纳GST。2000年7月1日前购入待售物业的卖方可利用差额计划。但是，如果是在2000年7月1日后购入待售物业，仅可由卖方在某些限制情形中利用差额计划（譬如，如果卖方利用差额计划购入待售物业）。

如果双方将差额计划用于房地产出售，买方将无法就已缴纳的GST申报进项税。因此，主要是在最终买方无法申报进项税（因此值得去减少GST税款）的情况下，才适于运用该计划，譬如买方未进行GST登记或买方是私人的情形。

11 澳大利亚房地产投资适用的其他税收

11.5 土地税

各州和澳大利亚首都区（北部区除外）都对本州或本地区的土地所有权征收土地税。土地税按年征收，征收基础是“所有人”持有的一切非免税土地没有增加的价值。一般来讲，如果物业是身为自然人的所有人的主要住所，或者依照相关土地税法可予豁免，则可免征土地税。

11.6 市政税

市政税是地方政府或市政府对所服务土地的价值征收的最常见的税费。



万盛的项目

帮助新加坡某酒店基金收购服务公寓群，旨在获取新的受管理投资信托（MIT）税收优惠

12 澳大利亚房地产投资中的 融资

12 澳大利亚房地产投资中的融资

12.1 债务融资的可行性

尽管金融与住房市场近期出现波动，澳大利亚贷款人依然对澳大利亚房地产投资兴趣十足。合适的项目与合适的开发商应当不难吸引到债务融资。然而，市场波动亦造成一定的影响，澳大利亚贷款人不像全球金融危机前那样对房地产业采取积极进取的做法。贷款人越来越多地坚持股权融资，而非有担保次级资金融资。融资人愿意接受的杠杆比率亦有所下降，而在住宅开发项目情形中则要求更高的预售率。

12.2 通常的融资条款

澳大利亚贷款人只有在某些条件得到满足的情况下，才会为购买或开发物业提供融资。贷款人至少会要求满足下列条件：

- (a) 取得相关物业的估价；并且
- (b) 确认贷款人准备贷出的资金占房地产价值的比例符合贷款人的“贷款与价值比率”（LVR）要求。

所要求的LVR取决于物业的购买人、拟购买物业的性质，以及购买人与贷款人的关系（如果有）。倘若购买人是REIT，而拟购买的物业为商业房地产，LVR通常会在40-50%的范围内；
- (c) 向贷款人提供抵押（最好是第一抵押权）；
- (d) 物业及相关修缮由保单承保，其中注明贷款人的利益；并且
- (e) 贷款人对物业相关的法律尽职调查结果满意（一般包括产权分析，以及对售前或租金收入的调查）。

如果是住宅开发项目，贷款人会要求该项目达到某个预售率，并且这些预售为符合独立经营原则的交易，满足特定商业条款，并依照适用于购买住宅房地产的联邦及州层面消费者保护法例可以强制执行。

贷款人的另一个常见做法是限制针对外国购买人的预售率，因为如果在其他司法管辖区内执行销售合同会带来额外的成本和程序风险。

12.3 个人财产抵押

《2009年个人财产抵押法》（PPSA）预定于2012年初起生效，附带2年过渡期，届时当事人有机会将现有的未登记抵押权益登记于PPSA登记册。PPSA针对个人财产，涵盖的抵押包括产权保留、委托、出售应收款和无形资产等，但也会对房地产交易和融资产生交叉影响。

PPSA适用于个人财产的抵押权益，设立了一套登记、优先权及强制执行制度。PPSA建立了新规则，规定一个人何时拥有个人财产的权益，以及如何针对他人执行该项权益。要提高一项抵押权益的优先权，可以在新的PPSA登记册中登记该权益，或对相关财产实施控制或管有。如果不这样保全权益，抵押持有人可能会遭受其他当事人的申索，后者虽然可能在时间上较晚才取得权益，但却拥有更优先的申索权，因为他们保全了权益。

PPSA不适用于土地或固定装置租赁。然而，只要土地租赁中还包含物品（或者非固定的厂房和设备物件）的租赁，该项租赁将成为PPSA抵押权益，必须经过登记才能保障受抵押方的权益。否则，进行抵押权益登记以对抗租户或租户的清盘人的人，可能在上述物品或厂房和设备物件中拥有更优先的权益，即使业主是物品的拥有人。

在融资交易中，如果贷款人对租金账户、附着于财产上的物品或者与房地产中开展的业务相关的知识产权设置抵押，亦会产生PPSA方面的问题。

万盛的项目

就某新加坡机构通过长期项目融资收购并开发一个位于墨尔本的大型多用途开发地块的项目而提供咨询

13 澳大利亚房地产的名称与 品牌

13 澳大利亚房地产的名称与品牌

13.1 业务名称

业务名称的注册独立于公司名称。倘若以某个不同于公司名称的业务或贸易名称经营业务，该名称必须在开展业务的各州或地区进行注册。就房地产而言，这意味着赋予（譬如）某家酒店或某些零售中心的业务名称必须注册。



13.2 知识产权

知识产权亦可能与某些类型的澳大利亚房地产相关。

商标和服务标识可以依照《1995年商标法》（联邦）在澳大利亚注册。名称与标识等均可取得商标，这些商标经常用于推介零售购物中心或酒店资产。注册商标将权利赋予商标所有人，防止他人使用相同或相似的标识。

设计受《2003年设计法》（联邦）的保护，前提是设计必须新颖独特。就房地产而言，办公大楼或零售中心可能存在需要保护或应当在购买时转让给买方的相关设计。

建筑设计图亦可能存在版权问题，因此买方必须令卖方转让所持有的任何许可权，因为在以后翻新房地产资产时，有可能需要用到原建筑设计图。

万盛的项目

就某新加坡投资者向某澳大利亚REIT出售一个附带澳大利亚周边资产的大型酒店投资组合而提供咨询

14 规划与环境监管

14 规划与环境监管

14.1 规划监管

(a) 规划控制

土地用途控制通过法定规划文件严格监管。各州和各地区都有自己的土地分区制度，规定允许和禁止的用途。规划文件颇为冗长，不仅涉及允许的土地用途，还包括设计限制、高度管制、对当地植被的影响、其他自然危害的影响、传统遗产等等。

(b) 规划批准

根据不同的州规划文件，许多土地使用及开发项目都必须取得规划批准。一般大多由本地市政当局批准，而对于有些较大型项目，可以由州政府批准。规划批准可以非常详细，包含的条件涉及建筑形式、运营小时数、便利条件影响，以及向开发部门支付的款项。在尽职调查中，投资者应当确保考虑中的物业已经取得相关的规划批准，因为没有批准，便存在可能不允许继续使用，或者建筑工程可能必须纠正或拆除的风险。投资者还应当在尽职调查过程中主动了解规划批准上可能存在的限制未来扩建原有建筑的规划管制或条件。

任何新开发提案都需要根据相关州的规划及/或环境法例经历评估流程。对于评估流程产生的决定，一般有权向州法院提出上诉。获得批准可能需要一定时间，但重大项目有时可走简化程序。

14.2 环境监管

(a) 联邦的要求

《1999年环境保护和生物多样性保护法》是主要的联邦环境法例，监管对下列项目产生或很有可能产生重大影响的行动：世界遗产地；国家遗产地；具有国际重要性的湿地；列入受威胁名录的物种和生态群落；受国际协议保护的迁徙物种；联邦海洋区域；大堡礁海洋公园；核行动，包括铀矿；以及可能对联邦所属的土地产生影响的行动。

在上述情形中，需要得到联邦政府的额外批准。未获必要的批准即开展业务活动是严重的违法行为。

但是，澳大利亚的大部分环境监管由州政府负责执行，如下文所述。

(b) 环境许可证

州一级的环保法例规定，造成负面环境影响的特定活动需要申请许可证。许可证大多涉及废物及工业类场地的管理，但亦可包括被认为对环境产生影响的其他场地。这些许可证管辖范围包括相关场地环境监管的许多方面，一般需要缴纳年费，持续监控排放情况，并出具年度报告。投资者必须确保获得一切必要的许可证，否则场地将无法运营。

(c) 违法行为

根据州环保法例，没有许可证即对空气、水或土地造成污染属于违法行为。此类违法大多属严格责任，意味着抗辩理由非常有限。污染事件往往会受到环境保护署(EPA)的检控，导致罚款和责令恢复原状，在较少见的情况下，还可能导致监禁。

(d) 污染

土壤和地表水污染达到一定程度时便须通知EPA。各州的EPA亦可责令清理受污染场地。一般来讲，EPA会责令场地当前的所有人执行清理。该所有人随后可以诉诸法院程序，向原污染人追收清理成本（假定可以找到原污染人）。清理受污染场地和地表水可能花费数百万澳元。污染人将始终对其造成的污染负责，对包括该人或公司在其已经搬离或出售的场地上造成的任何污染负责。投资者必须确保在尽职调查过程中评估特定的风险和责任，并在合同中反映适当的风险配置。

(e) 水

确保供水安全可能对用水大户至关重要，尤其在澳大利亚农村和某些区域。城市场地不太可能出现供水问题。然而在不断扩大的农企用地中，供水会成为严重问题。在有些情况下需要供水许可证。这种许可证是根据严格监管的用水配置计划及水交易制度颁发的。

14 规划与环境监管

14.3 原住民产权

(a) 原住民产权的存在

在澳大利亚，普通法和法例遵照土著居民自己的法律和习惯保护他们在其传统土地中的权利和权益。这些权利被称为“原住民产权”。

迄今为止，仅有少量原住民产权主张获得了联邦法院的支持。但是，国家原住民产权裁判庭已经登记了大量原住民产权主张，它们附带原住民产权的程序权利。

(b) 原住民产权的消灭

如果在1996年12月23日之前，没能将土地权益按照统一标准授予非原住民产权持有人的人士，原住民产权即告消灭。该等授予包括授予永久产权土地及大多数租赁土地。如果遵循《原住民产权法》中的程序，原住民产权亦可能以相同方式在1996年12月23日后消灭。

这意味着，在澳大利亚房地产投资中，原住民产权并不会总是成为投资问题，而取决于所涉及的房地产及相关产权。相对来讲，对于市中心的场地（譬如办公建筑），原住民产权通常不会成为问题。然而，不断扩大的农企用地涉及到大片未开发土地，必须考虑到出现原住民产权申索的潜在可能。

14.4 遗产

澳大利亚房地产投资提案的尽职调查过程中，必须考虑到自然、土著或历史遗产。

澳大利亚遗产项目享受立法保护。倘若房地产列入遗产登记册或受到其他影响，可能会对影响遗产项目的开发行动设置限制。

还存在特定的土著遗产法例，以保护对土著居民具有重要意义的场地和物件。并非原住民产权主体的土地上亦可能存在土著遗产场地。如果土地的用途可能打扰或毁坏土著场地，可能需要相关部长的同意。倘若州法例无法保护重要的土著场地，联邦法例规定可发布紧急（及永久）公告。



万盛的项目

协助设于新加坡的某个 REIT 实现 IPO 和融资，并构建其澳大利亚房地产投资的收购与融资

15 房地产部门联络人

15 房地产部门联络人



Sue Kench, 合伙人
房地产部门负责人
悉尼
+61 2 9296 2211
sue.kench@mallesons.com



Simone Menz, 合伙人
房地产业务团队负责人
墨尔本
+61 3 9643 4219
simone.menz@mallesons.com



Ken Astridge, 合伙人
银行与金融
悉尼
+61 2 9296 2146
ken.astridge@mallesons.com



David Eliakim, 合伙人
基金
悉尼
+61 2 9296 2061
david.eliakim@mallesons.com



Andrew Norman, 合伙人
房地产
墨尔本
+61 3 9643 4231
andrew.norman@mallesons.com



David Bell, 合伙人
房地产
布里斯班
+61 7 3244 8051
david.bell@mallesons.com



Andrew Erikson, 合伙人
房地产
墨尔本
+61 3 9643 4123
andrew.erikson@mallesons.com



Jonathan Oldham, 合伙人
银行与金融
墨尔本
+61 3 9643 4234
jonathan.oldham@mallesons.com



Malcolm Brennan, 特别律师
FIRB
堪培拉+61 2 6217 6054
malcolm.brennan@mallesons.com



Hayden Flinn, 合伙人
基金
香港
+852 3443 1113
hayden.flinn@mallesons.com



Felicity Savage, 合伙人
房地产
悉尼
+61 2 9296 2419
felicity.savage@mallesons.com



Frank Brody, 合伙人
税务
墨尔本
+61 3 9643 4075
frank.brody@mallesons.com



Robert Hanley, 合伙人
基金
伦敦
+44 20 7496 1717
robert.hanley@mallesons.com



Richard Snowden, 合伙人
税务
悉尼
+61 2 9296 2193
richard.snowden@mallesons.com



Jeff Clark, 合伙人
银行与金融
墨尔本
+61 3 9643 4088
jeff.clark@mallesons.com



Susan Hilliard, 合伙人
基金
悉尼
+61 2 9296 2051
susan.hilliard@mallesons.com



Ian Solomon, 合伙人
银行与金融
墨尔本
+61 3 9643 4274
ian.solomon@mallesons.com



Andrew Clements, 合伙人
税务
墨尔本
+61 3 9643 4089
andrew.clements@mallesons.com



Martyn Huckerby, 合伙人
基金
上海
+862 12308 7628
martyn.huckerby@mallesons.com



John Sullivan, 合伙人
基金
悉尼
+61 2 9296 2254
john.sullivan@mallesons.com



Nuncio D' Angelo, 合伙人
银行与金融
悉尼
+61 2 9296 2457
nuncio.dangelo@mallesons.com



John Malon, 合伙人
基金
墨尔本
+61 3 9643 4201
john.malon@mallesons.com



Chris Wheeler, Partner
房地产
堪培拉
+61 2 6217 6081
chris.wheeler@mallesons.com



Stuart Dixon-Smith, 合伙人
房地产
悉尼
+61 2 9296 2125
stuart.dixon-smith@mallesons.com



Brian Murphy, 合伙人
基金
悉尼
+61 2 9296 2262
brian.murphy@mallesons.com



William Whitaker, 合伙人
房地产
悉尼
+61 2 9296 2313
william.whitaker@mallesons.com

“万盛拥有领先的房地产人才，比同行更胜一筹。”

亚太法律 2009/2010

悉尼

Level 61 Governor Phillip Tower
1 Farrer Place Sydney, NSW 2000 Australia
电话 +61 2 9296 2000 | 传真 +61 2 9296 3999
syd@malleasons.com

墨尔本

Level 50 Bourke Place
600 Bourke Street, Melbourne VIC 3000 Australia
电话 +61 3 9643 4000 | 传真 +61 3 9643 5999
mel@malleasons.com

珀斯

Level 10 Central Park
152 St George's Terrace, Perth WA 6000 Australia
电话 +61 8 9269 7000 | 传真 +61 8 9269 7999
per@malleasons.com

布里斯班

Level 30 Waterfront Place
1 Eagle Street, Brisbane QLD 4000 Australia
电话 +61 7 3244 8000 | 传真 +61 7 3244 8999
bris@malleasons.com

堪培拉

Level 5 NICTA Building
7 London Circuit, Canberra ACT 2600 Australia
电话 +61 2 6217 6000 | 传真 +61 2 6217 6999
can@malleasons.com

莫尔兹比港 (合作所)

Level 1 Mogoru Moto Building
Champion Parade, Port Moresby Papua New Guinea
电话 +675 320 0127 | 传真 +675 320 0361
<mailto:kua@posman.com>

香港

13/F, Gloucester Tower
The Landmark
15 Queen's Road Central, Central
Hong Kong
电话 +852 3443 1000 | 传真 +852 3443 1299
hk@malleasons.com

北京

中国北京市朝阳区
光华路1号北京嘉里中心南塔28层
邮编: 100020
电话 +86 10 5927 2188 | 传真 +86 10 5927 2199
bei@malleasons.com

上海

中国上海市卢湾区
湖滨路222号企业天地608-6111单元
邮编: 200021
电话 +86 21 2308 7688 | 传真 +86 21 2308 7699
sha@malleasons.com

伦敦

3rd Floor, 10 Old Broad Street
London, EC2N 1 DW United Kingdom
电话 +44 20 7496 1700 | 传真 +44 20 7496 1755
lon@malleasons.com