



常见问题

关于房屋交割的相关问题

1. 如果我有与销售合同有关的问题，我可以和谁联系？

任何和您的销售合同相关的法律问题，必须直接和您的法定代表人联系。

2. 我如何能得知房子交割的截止日期？

交割将于开发商代表律师（Gadens）向您的法律代表发出下述通知后的 10 个工作日到期，并以两项通知中的晚者为准：

- 土地注册办公室地契的注册
- 获取居住许可证的颁发

交割当天，您将有权完全占有您完成购买的物业。

Swanston Central 交割小组将会与阁下紧密联系，更新大厦的各阶段性进度。

官方的交割日期通知会由您的法定代表向您提供。

3. 我如何能得知我的公寓的尾款部分的相关信息？

一旦交割开始，开发商律师将会准备一份产权过户声明，并将其与相关法定文件一并发送给您的过户律师。

产权过户声明详细列出了交割过户所需结算的所有付款项。产权过户声明中的调整通常包括但不限于：

- 根据您的销售合同中标明的，您应付的购买价格的余额（购买总价减去您的首付款）
- 市政费的调整
- 水费的调整
- 物业费的调整
- 物业保险的调整
- 土地税的调整
- 任何连接费
- 如果是过户的话，合同中所涉及的过户费用
- 如果您的首付款是以银行担保支付的，合同中银行担保所涉及的相关费用。

详情请联系您的律师。

4. 对于购买的期房，政府还有那些费用会收取？

在维多利亚州，大部分的土地转让都会有印花税的产生。即使当您购买期房的时候会有大部分的印花税的节省，您可能也会需要承担一些费用。您的过户律师会在交割前告诉您所有需要承担的费用部分。这个费用是政府方面计算和收取的，您的印花税的节省会根据您购买房屋的时候大楼的建设程度决定。

更多的相关信息，请联系您的过户律师。

5. 我需要如何确保我可以按时交割我的公寓？

阁下将会获得交割进展的更新，以便掌握准备交割的最佳时间。

为了确保您做好交割的准备，我们建议您进行以下操作：

尽快与您的法定代表人联系并告知对方预计的交割时间。再次确认您的法定代表人有您正确的联系方式，以便及时提供给您，您需要签署的任何交付过户文件

确保您的资金已经准备妥当。如果您尚未进行，请紧急联系您的金融机构或者贷款经理咨询您的资金选择。我们建议您现在准备贷款事宜并确保在预计交割时间的 3 个月前完成贷款申请。

如果您的金融机构需要或者想要预约时间来进行银行估价，请联系 scsettlements@hengyi.com.au，物业评估的预约会在交割前的 3 到 5 周开通，并将根据每个公寓的完工进度而分阶段进行。

6. 如果在交割到期日不能进行交付，会怎么样？

根据合同上规定，如果您不能按时交割，将会有罚金的产生。长期拖延也可导致开放商发出违约通知，期限届满后，合同可能被终止，已支付的首付款将被开发商没收。

延期交割的申请需要让通过您的律师进行申请，详情请咨询您的过户律师。

7. 什么是交付前验房？什么时间进行交付前验房？

根据合同上规定，您将有机会在房屋交割前进行验房。

我们预计验房时间为交割前 3 周左右。验房日期确定之后，交割团队将会和您联系。由于需要在短时间内安排所有业主验房，验房时间以及重新安排验房的机会将会受到限制。如果您想就此问题进行进一步讨论，在交割团队和您联系通知验房时间时，您将有机会和交割团队进行沟通。

8. 在交付前验房时我本人不在墨尔本，我将如何保证我的公寓被仔细查看过？

Hengyi 有一支专注于确保项目被建为最高标准建筑的专业的团队。Swanston Central 项目建成之后，这个团队会在您验房之前先检查一遍每个公寓。如果您选择一位代表来代替您进行验房，我们将需要您提供您的书面授权以及您的委托人的联系方式（电子邮件和手机号码）。

9. 如果我在验房时发现公寓有缺陷，会怎么样？

我们会确保建筑商尽快纠正这些缺陷。如果是轻微缺陷，交割是不能够合法延期的。我们将会每天和建筑商联系，来确保所有的缺陷都能得到尽可能快的纠正。您将会在您的移交用户手册中得到更多有关交付后缺陷责任期的详细信息。

10. 在公寓交付之后，移交用户手册以及入住包都包括什么？

一旦您的公寓已经办理好交付手续，您将获得一个入住包，其中包括您的新公寓的详细信息。包括钥匙、安全出入卡、用户使用手册等。用户手册中会有分包商的列表、地板和墙面的样式及规格、清洁指南以及附则。

移交用户手册将概述出有关您的公寓的所有必要信息以及关于当地的一些重要事实。我们将会和您在房屋交割前与您确认领取您的移交用户手册和入住包的时间与地址。你必须提供您的带有照片的有效证件，如果您无法亲自领取您的移交用户手册和入住包，您则需要提供您的书面授权才能代表您的代理人来领取。

关于入住以及连接服务的常见问题

11. 如何安排入住我的新公寓？

一旦交割完成，您即可以领取业主包，您需要登陆 <https://swanstoncentral.wewumbo.io> 并选择 Create Resident Account（创建住户账号）完成注册表格。大楼经理核实通过后，您将会收到欢迎信，里面包含可供您预约入住搬家的应用程序链接。

12. 我的新地址是什么？

您的公寓地址是 Unit XXXX, 160 Victoria Street, Carlton 3053。

13. 关于连接服务需要知道什么？

a. 电

电力的供应由独立的内嵌电力网络提供，Seene 是大楼的电力供应商，您可以通过以下链接或者直接联系 Seene 开通你的电力账户，详情将会在交割后的欢迎信里找到。

开通账户的链接: <https://www.seene.com.au/registration/#/swanstoncentral>

电邮: hello@seene.com.au

电话: 1300 609 387

b. 燃气

炉灶燃气或者其他燃气设备将会有燃气表计算用量，您将收到 业主委员会发出的账单。

c. 热水燃气

住宅热水将集中供应，Origin Energy 公司将会为就燃气使用量向每个公寓寄送燃气账单。

d. 供水

City West Water 是 Swanston Central 的水的供应商，在您交付时，水将会被接通。作为我们交割的一部分，您的过户律师会与 Hengyi 的律师 Gadens 联系来完成水的账号转让登记到您的名下。

根据您的公寓是用于自住还是出租将有不同的规定。有关详细信息，请参阅以下链接：[City West Water](#)

14. 有线电话/互联网

Swanston Central 将会连接 National Broadband Network (简称 NBN)，将会为住户提供极速的互联网。住户需要与 NBN 供应商安排互联网连接。

15. 窗帘

为了保证大厦外观建筑风格的统一，业主委员会就窗帘的类型、材料以及颜色都有严格的规定。当从外部观察任何饰面外观时（例如，卷帘需为黑色或炭黑色），保持建筑物的建筑一致性，并且必须是卷帘式窗帘。大厦的物业管理规定中有详细说明。

提供窗户装备供应和安装的供应商是 Lovelight。您没有义务使用指定供应商，但指定供应商可以在结算前获得计量，报价和安装。不幸的是，我们不能提供这种早期访问多个供应商。

Lovelight

34 Garden St, Sth Yarra

P:1300 763 171

E: info@lovelight.com.au

W: www.lovelight.com.au

请注意，如果您的公寓用于出租，维多利亚州的法律要求必须物业安装窗帘。

16. 谁是物业管理公司？

Swanston Central 的物业管理公司是 Bluestone OCM Pty Ltd，联系方式如下：

Bluestone OCM Pty Ltd

Eliza Voltz

电话：+61 (3) 85352770

电邮：info@bluestoneocm.com.au

17. 谁是大楼经理？

Swanston Central 已经任命大楼经理。如果您需要联系大楼经理，请电话/电邮联系：

电话：0418804064

电邮: swanstoncentral@buildingmgr.com.au

18. 谁是首选租赁经理?

如果您对租赁公寓有任何需求或疑问, 请联系以下推荐租赁经理。

Swanston Central Property Management

Michelle Deng

电话: 0468 384 093

电邮: info@scpmanagement.com.au

Filomena Vilas- Boas

电话: 0402 503 597

电邮: info@scpmanagement.com.au