

柏斯新鮮人 — 新移民資訊

柏斯宣道會北堂（恩泉堂）歡迎您來臨柏斯！我們是一所主要由移民組成的教會，我們都經歷過要適應新環境，當中不乏發現新事物的喜悅。當然，也少不免有碰釘的時候。以下，我們會提供一些柏斯的生活資訊，作為您（和您家人）初到柏斯的一份見面禮，希望可以幫助您(們)認識柏斯生活！

除了少少資訊外，我們更加希望可以成為您在主裡的家人！所以，我們衷心希望之後也能夠在教會認識你。（有興趣請留意本堂聚會時間和最新活動）

柏斯新生活 — 住宿篇

柏斯市區的範圍很大，要選擇一個合適的地方落腳要考慮的方面也不少。要了解本地租屋、買屋及各類收費等細節也相當花費心力時間。希望以下資訊能助您考慮落腳地時作參考。

地點

基本上，要考慮一個地區是否適合自己，需要了解地區的基本設施、居民特性和治安情況等。

如想了解**地區犯罪率**，可參考：<https://www.perthcrimemap.com>

如想了解**校網**，可參考：

<https://www.australianschoolsdirectory.com.au/perth-wa-schools>

<https://choosingaschool.thewest.com.au/feb-2019/top-50-atar-wa/>

如想了解**醫院網**，可參考：<https://www.nmhs.health.wa.gov.au/~media/HSPs/NMHS/Documents/911-NMHS-Catchment-Map.pdf>

另外，由於柏斯的公共交通網絡仍在不斷發展中，如果您不打算買車自駕的話，則可能需要考慮入住區域的便利性。例如，住房與巴士站、火車站及主要幹道(Freeways 及Highways等)的距離，與其他生活配套(商場、公園和學校等)的距離等。

不過，每個優勢在不同人眼中也同時可能成為缺點，好像有人會希望住宿不要離車站、主要幹道及商場太近，以減少嘈音帶來的影響。有人亦會考慮太接近公園或大路等會較吸引有心人士犯罪，因為逃跑起來更方便。相信每個家庭的生活習慣及價值觀都有所不同，故此作出考慮時可以參考不同人的意見及資料，但最主要的也是能夠配合您和同住家人的需要！

除了地區的選擇外，您也可能要按個人或家庭的財政、簽政狀況或家庭計劃等決定會租屋、買屋，還是與人合租。同時也可以考慮住房類型，如Apartment (公寓) 或House (獨立屋)等。

以下是一些買屋/租屋有機會接觸到的詞匯，但恕我們未能詳細解釋其意思。原因是它們十分複雜，又或會牽涉法律定義或政策等，而我們並非專業人士，故不希望產生誤會導致影響您的決定。我們鼓勵您自行了解或向專業人士查詢相關概念及現行政策，本編內容沒有意圖作任何推薦或法律解讀，其翻譯也只是較為接近意思，並不代表法律意義上完全等同，請務要以英文為準。

買屋篇

Title (產權)

購買房屋時，您的財產所屬的產權類型可能會影響您的使用權，因此了解每種產權之間的差異非常重要。以下是西澳洲一些產權的例子：Green Title, Purple Title, Strata title 及Survey strata等。每種產權都有其權利和責任，請務必詳細查閱產權文件(title document) 如產權證書(certificate of title) 等。

普遍來說，Units 或town house是strata title, 有管理公司(strata company) 管理公家地方，每季要付管理費(strata fees)。獨立屋(house) 則可以是strata title 、green title或Survey strata，產權證書(certificate of title)會寫清楚。但與unit 或town house 不同，獨立屋(house)就算是strata title, 也不一定會有strata company 管理，所以未必需要繳付strata fee。以上只是普遍例子，請務必詳細查閱產權文件(title document) 如產權證書(certificate of title) 等。

Title的分別不單止影響有沒有需要交管理費(strata fees)，同時有更多有關擁有權限和維護權限等多種含意，切記買屋前要了解清楚，有需要時記得向專業人士和政府機構查詢！

除此以外，地區政府機構(The local government authority)亦有可能對區內房產有一定的限制，如果您打算買地建房或者有改建的打算，請要留意產權文件/地契/地區政府機構的政策會否有特別限制。

房屋的不同結構

柏斯的建築條例和房屋需求等都有不斷更新和改變，建屋材料和方法都有所不同。這也會影響房屋的堅固度，甚至居住的舒適度。例如有人會偏好雙磚結構，認為隔熱效果較佳，但建築成本又會在房價上反映出來。所以最主要的也是能夠配合您和同住家人的需要！

找尋合適樓盤/租盤

在香港，多數買家會找相熟代理(agent)介紹房屋，一個樓盤可能有多個代理同時會向自己的客戶介紹。在柏斯，大多數業主都只會委託一位代理處理放盤事宜，因此如果想大範圍搜尋合適樓盤，在各大網上平台搜尋樓盤便會是一個選擇。

較普及的平台例如有(謹供參考，無任何推廣意圖)：

<https://www.realestate.com.au/>

<https://www.domain.com.au/>

<https://reiwa.com.au/>等。

您可以按自己要求 (如地區、價格、房屋類型、房間數量等等.....)搜查樓盤或租盤，廣告多數會有相片，代理資料及Home Open時間等資料。通常星期六早上是大多數賣盤的open inspection time, 所以可先在搵屋網尋找合適的，再在Home Open當日到現場看屋內情況，同時可在平日到心儀的地區附近街道實地感受週圍環境是否合適居住。

Home Open多數由代理安排，而且大多數需要報名。同時，Home Open時間多數很短，請盡量要早到，以免白行一趟。

以上情況因為agent是由業主委託，故此普遍來說買家/租戶應無需額外向代理付費。也有人會自行委託buyer agent代尋樓盤，買家則需要承擔費用。

貸款

若向銀行借貸買屋，可以先找mortgage broker 找出最佳利率的銀行及可借貸金額，才開始搵合適的樓盤。同時您要自行詳細了解法例向銀行借貸及還款細節，畢竟是一個重大又影響深遠的決定。

房屋買賣合約有時候會有”subject to finance”條款，大致上指要確定貸款批核，買賣才會繼續進行，記得了解清楚合約內容，清楚對自己的影響，不要草率大意。

租屋篇

有關如何找租盤，您可以參考上一部份，都同樣有Home Open和Agent。只是申請程序有所不同。在柏斯，租屋時要填寫資料表格等，而內容要求頗為詳細，建議預留較多時間填寫。

與買房類似，多數情況下都是由放租業主負擔agent fee。租戶應詳細查看租約內容，有不明白的地方要盡早釐清，以免後期出現爭拗。例如：按金退還條件、inspection（檢查）的頻率、租金調節的規限、各種費用及維護的負責人和退租清潔等，如果有不認同的地方，也可嘗試提出更改。多數情況下，如果您要提早終止租約（break lease），您會需要承擔整個租期的租金，除非有另外的租客接手。

除了獨立租用一個單位/房屋外，澳洲也有合租/分租房間（sharehouse）的選擇。這類租用方法多數是私人形式，未必會有書面合約。雖然可能價錢會較低，甚至包括家私及各種費用，但相對來說，租客的安全及保障則大大減少。例如突然被終止租約、被無理扣減按金和被屋主/同屋騷擾也不時出現，請了解本地法例和衡量各方面好壞再決定。

住屋注意事項

1) 房屋設施

一些特別的結構好像泳池、特大花園等可能會是一大賣點，但做決定前也可以考慮其後的使用和維護的經濟和時間成本。

2) 房屋座向

如果您對房屋座向有要求，也要緊記柏斯位於南半球，坐北向南未必合乎您的需要。

3) Council (地區政府)

Council是類似區議會，一些地區的設施、服務和條例都由council制定。例如，不同council規管下，垃圾桶的分類類型也有細微差別，而在路旁停車的條例也有類似情形。

4) Apartment

住在Apartment的您可能第一時間會感嘆有個大露台，不再需要擔心衣服不乾。但實際上，不少apartment是規定「不准在露台晾曬衣物」，務必要詳細查閱租約。

5) 保險

如果你是業主，您可以按需要考慮為房屋購買結構保險、家居保險等。即使作為租客，您也可以向業主查詢有何種保險保障，如果沒有家居保險等，而您覺得有需要，也可考慮自行加購。

6) 保安系統

柏斯大部份房屋都沒有附保安系統，如果您對保安有要求或疑慮，你可向業主了解相關安排。有業主會安裝alarm system (警報系統) 及 monitoring service。這類系統多配有Motion Senser (動作感應)，如果在防衛模式下感應到動作，系統則會有警鳴，甚至monitoring service供應商會有所行動，例如聯絡屋主、甚至到場查看 (以服務供應合約為準)。