

2025-26 澳洲联邦预算全解析；澳洲房产投资者必知的 5 大资产保护要点详解遗嘱设置与税务规划

澳星财富管理 2025 年 03 月 28 日 10:57



上周拍卖情况汇报

地区	清盘率	去年同期	售出
墨尔本	65%	61%	667
悉尼	68%	70%	574
布里斯班	37%	45%	44
阿德莱德	59%	60%	76
堪培拉	57%	66%	49

截止时间

3 月 27 日下午 14:49

Source:

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



本周热点分析

2025-26 澳洲联邦预算全解析：

经济重塑、民生保障与政策转向

一、财政框架：

盈余周期终结，赤字压力显现

2025-26 财年联邦预算显示，财政赤字预计达 421 亿澳元，终结连续两年盈余周期。中期财政预测显示赤字规模呈波动趋势：

- 2026-27 财年：357 亿澳元
- 2027-28 财年：369 亿澳元
- 2028-29 财年：369 亿澳元

结构性支出压力主要来自医疗成本攀升（同比+9.2%）、国防现代化投入、养老金与老年护理支出刚性增长，以及债务利息负担加重。

值得关注的是，政府通过大宗商品出口收益与 NDIS（国家残障保险计划）支出增速放缓，已在过去两年累计节省利息支出 600 亿澳元。

宏观经济指标方面，官方预测 2025-26 财年 GDP 增速为 1.5%，2028-29 财年回升至 2.75%；

通胀率本财年回落至 2.5%，但 2025–26 年或反弹至 3%；失业率与工资涨幅分别锚定在 4.25%与 3%区间。

二、税制改革：

阶梯式个税减免，税负结构优化

预算案推出分阶段个税减免政策，五年期总成本 171 亿澳元：

税率阶梯下调：2026 年 7 月起，18,201–45,000 澳元应税收入税率由 16%降至 15%；2027 年 7 月进一步降至 14%。以年收入 79,000 澳元为例，2026 年可减税 268 澳元，2027 年累计减税 536 澳元，五年总减税额达 2,190 澳元。

Medicare 附加税起征点调整：个人免征线自 26,000 澳元上调至 27,222 澳元（+4.7%），双人家庭与单身养老金领取者免征线分别升至 45,907 澳元与 43,020 澳元，五年期财政成本 6.48 亿澳元。

三、移民政策：

总量管控强化，住房供给联动

移民政策转向供需平衡导向：

总量控制：净移民人数预计从 2024–25 财年 33.5 万人降至 2025–26 财年 26 万人，后续持续收紧。

配额机制改革：永久移民配额自 2025–26 财年起实施四年期滚动规划（2025–29 年度上限 18.5 万人/年）。

住房约束机制：将住房供给能力纳入移民规模决策框架，签证审批与区域住房存量挂钩。

技术移民门槛提升：2025 年 7 月起，482/186/494 三类雇主担保签证薪资要求上调 4.6%，强化技术移民筛选机制。

四、医疗投入：

基层诊疗扩容，药品可及性提升

医疗预算聚焦服务可及性与成本控制：

全科医疗强化：85 亿澳元投入基层诊疗体系，目标 2030 年实现 90% 普通问诊 Medicare 全额报销。

紧急护理分流：2028 年前新增 50 家紧急护理诊所（总量达 137 家），缓解急诊压力。

药价调控：2026年1月起，PBS药品自费上限自31.6澳元/盒降至25澳元，优惠卡持有者维持7.7澳元上限至2030年。

女性健康专项：5.73亿澳元用于生育健康服务，新增避孕药、子宫内膜异位症药物及IVF用药纳入PBS补贴。

五、教育调整：

学贷压力缓释，托育普惠升级

教育领域改革呈现多维覆盖：

学贷减免：2024年6月起，HELP债务统一削减20%（总成本160亿澳元），人均减负约5,400澳元。

托育补贴改革：2026年取消“活动测试”，家庭年收入低于53.3万澳元即可获每周3天全额补贴（覆盖率99%），总投入4.27亿澳元。

基建扩容：10亿澳元用于幼教中心建设，提升学前教育覆盖率。

六、住房政策：

首置支持加码，外资监管强化

住房政策组合拳聚焦供需两端：

首置计划升级：“Help to Buy”计划规模扩至 63 亿澳元，首付门槛降至 2%，政府持股比例最高达新房 40%/二手房 30%，单人/双人家庭收入上限分别提至 10 万/16 万澳元。

供应端创新：5,400 万澳元投入预制建筑产业，缩短住房交付周期。

外资限购令：2025 年 4 月起，临时居民与企业两年内禁购现房（新增供应除外）。

囤地稽查：税务局获 1,460 万澳元专项经费加强房产投机行为监管。

七、企业与就业：

养老保障强化，雇佣关系松绑

劳资政策兼顾福利提升与灵活性：

养老金提率：2025 年 7 月起，雇主缴纳比例自 11% 升至 12%。

老年护理投入：8,830 万澳元用于薪资提升，2.92 亿澳元支持五年期行业改革。

竞业限制解除：税前年收入 ≤ 17.5 万澳元劳动者可豁免竞业禁止条款。

远程办公支持：政府公开倡导居家办公模式，估算年均节省通勤成本 4,976 澳元。

八、基建与环保：

交通网络升级，生态保护扩容

基建与环保投资侧重长期效益：

交通基建：十年期 171 亿澳元投入聚焦西悉尼地铁（10 亿）、墨尔本 Sunshine 车站（20 亿）、昆州 Bruce 高速（70 亿）等项目。

生态保护：五年期 2.5 亿澳元用于将生态保护区占比从 22%提至 30%；5,400 万澳元支持塔州毛氏鲑鱼繁育。

能源网络：电网与天然气供应系统升级计划回应 AEMO 供应紧张预警。

九、国防与外交：

区域合作深化，产业转型支持

战略支出体现印太优先导向：

乌克兰援助：1,700 万澳元军备支持，4,450 万澳元情报体系升级。

对外援助：未来两年海外发展援助稳定于 51 亿澳元，侧重太平洋与东南亚基建及金融系统建设。

绿色产业扶持： 20 亿澳元信贷优惠支持可再生能源铝冶炼项目。

十、民生治理：

能源补贴延续，公共安全强化

民生政策覆盖成本缓解与风险防控：

能源补贴： 18 亿澳元用于家庭与小企业电费补贴（150 澳元/户），分两季度发放。

灾害应对： 12 亿澳元投入昆州与新州灾后重建。

烟草管控： 1.57 亿澳元加强边境缉私，2024 年起实行香烟单支警示标识。

社群安全： 6,040 万澳元用于犹太与穆斯林场所安防升级，原住民土地协议同步延长。

Source: <https://budget.gov.au/content/overview/download/budget-overview.pdf>



聊聊投资那些事儿

澳洲房产投资者必知

5 大资产保护要点详解

遗嘱设置与税务规划

01 | 遗嘱：不是“要不要”，而是“必须做”

法律常识：

澳洲无遗嘱情况下，资产按州法分配（通常配偶/子女优先）

遗嘱仅在去世后生效，需配合《持久授权书》应对突发失能状况

常见误区

⚠ "资产不多不用立" → 养老金、数字资产等都可能引发纠纷

⚠ "口头交代就行" → 澳洲法院只认可书面遗嘱

02 | 遗嘱管不到的“隐形资产”

需单独处理的资产类型

数据参考：约 63%澳洲人未正确指定养老金受益人（2025 年 ASFA 数据）

03 | 两种遗嘱的利弊对比

普通遗嘱

流程简单，费用低（约 500–1500 澳元）

继承人直接拥有资产，面临离婚/债务风险

子女继承后出售需缴最高 47%个税

遗嘱信托

- 资产由信托管理，隔离个人风险
- 子女收益按成人税率计税（立省 20%+）
- 设立复杂，需专业律师协助（费用\$3000+澳元）

典型案例：

王女士通过**遗嘱信托**将房产交由儿子管理，儿媳离婚时分不走房产

张先生子女继承**普通遗嘱**房产后出售，缴税\$42 万澳元

04 | 继承房产的税务门道

关键时点区分

- 1985 年前购入（无资本利得税）：继承后成本价按去世时市值重置
- 1985 年后购入：继承后成本价维持原值

情景模拟

李叔 2000 年以 50 万购入房产，

2025 年去世时市值 200 万：

- 若子女继承后立即出售：

应缴 CGT = (200 万 - 50 万) × 个人税率

- 若通过遗嘱信托继续持有：

租金收入按信托税率纳税（最高 30%）

05 | 必须同步准备的三份文件

医疗护理指令（Advance Care Directive）

- 注明急救偏好（如是否接受插管）
- 指定医疗决策代理人

数字资产清单

- 包括加密货币、社交媒体账号等
- 需在遗嘱中授权管理人访问权限

资产债务明细表

- 列明国内外所有资产与负债
- 每半年更新一次

Source: <https://propertyupdate.com.au/the-top-5-issues-with-asset-protection/>

往期推荐

往期回顾：

[澳星金融第一百七十六期：利率下调后的市场机遇，房地产投资步入新阶段](#)

[澳星金融第一百七十五期：澳洲房价全面反弹，海外投资者关注布局窗口期](#)

[澳星金融第一百七十四期：澳大利亚区域房市分化加剧](#)

[澳星金融第一百七十三期：悉尼墨尔本房源激增，布里斯班和珀斯市场调整显现](#)

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，4.1%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 8-9.2%，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;

<22/03/2025 -28/03/2025>

【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。