

澳大利亚绿洲农商客户须知

——澳大利亚农场物业产权（Title）

免责声明：本文件所载内容根据物主及其他可靠来源提供的信息，由澳大利亚绿洲农商本着诚实和端正的态度，尽可能的保持与原文一致的翻译和整理，但对该信息的准确性及其真实性不做任何形式的担保。如因信赖本文件信息而造成您受到直接或间接损失和伤害，澳大利亚绿洲农商及其相关实体、董事、工作人员和代理人对此不负任何责任。本文件的信息不应被视为专业法律、金融及投资建议。您需要进行尽职调查验证信息的真实性和准确性。

版权声明：本文件所载的全部内容（包括但不限于文字、图片、地图、音频、视频、可供下载文件等）归澳大利亚绿洲农商有限公司及其相关实体所有，绿洲农商授权您参阅以下文件内容，且仅限于个人和非商业用途。如在上述用途外需要复制、转载、展示、修改及引用等方式使用绿洲农商版权内容时，须获得绿洲农商或相关版权所有人的书面许可后方可使用。我们保留随时更改部分或所有文件及其使用条款的权利，您在使用本文件时，将自动接受修订后条款的约束。

当您使用我们的文件或与我们签订澳洲农场考察及收购意向书时，表示您已阅览并同意本免责声明和版权声明，即同意接受以上条款的约束。

澳大利亚农场物业产权 (Title)

1 澳大利亚物业所有权系统

澳大利亚的物业产权 (Title)，又称物业所有权，分为 5 大类：永久产权 (Freehold)，集团产权/公寓产权 (Group Title/Strata Title)，公司产权 (Company Title)，租赁产权 (Leasehold) 和退休村产权 (Retirement Villages)。

澳大利亚大部份的物业均属于永久产权，包括住宅及商用物业。只要物业并无抵押借款，该物业便完全属于业权契约上所列的业权拥有者。租赁产权的土地不是买家可永久拥有的，通常是有年份限制，例如在首都领地通常是 99 年，悉尼的一些豪宅也是租赁产权的。

2 澳大利亚农场物业的所有权

农场位于澳大利亚的偏远地区，人口稀少，土地广阔。农场的产权主要是永久产权和租赁产权两种。租赁产权大部分用于偏远地区，大型的畜牧和种植农场，采用长期或永久的租赁方式。无论永久产权或租赁产权，收购农场都会牵涉数额较大的初始资本投入，用以购买土地产权、设备、牲畜等生产资料。由于租赁产权有一定的使用年限和使用条件的限制，收购价值比永久产权的农场要低。租赁产权的农场每年还需要支付一定的租金。通过向州政府申请和支付土地估值的差价，租赁产权农场也可以转变为永久产权。

3 农场物业租赁产权管理

澳大利亚各州政府是独立的行政单元，对各州的土地产权有独立的立法和管理权。各州对永久产权的管理一致，产权所有人拥有物业全部的权利。而对租赁产权的物业，各州法律和法规各有不同。接下来将依次介绍各州的租赁产权。

3.1 维多利亚州

在维多利亚州，租赁的土地被称为皇家领土 (Crown land)，它不属于国王个人，而是属于州政府。租赁土地是承租人获得对划定区域土地排他性的专属使用权。维州 95.3% 土地属于永久产权的私人资产，仅有 4.7% 属于州政府所有。

3.2 新南威尔士州

和维州类似，新南威尔士州的租赁土地也赋予了承租人排他性的专属使用权。新州的租赁产权属于永久租赁产权 (Perpetual Lease)，租期是 99 年。2012 年起，新州政府鼓励承租人申请变更租赁产权为永久产权。

3.3 昆士兰州

昆士兰州政府持有 71% 的土地，63% 用于租赁。昆士兰州的租赁产权比较复杂，可以细分为限期租约产权 (Term lease)、永久租赁产权和永久产权租约 (Freeholding lease)。昆士兰的租赁产权均可以申请变更为永久产权。

限期租约产权的租期为 1-50 年，极少数租赁最长为 100 年。当租约履行至 80% 后及租约过定期前，可以申请续租。包括牧业租赁 (Pastoral holding)、牧业发展租赁 (Pastoral development holding)、优先牧业控股 (Preferential pastoral holding)、农牧业租赁 (Stud holding)、特殊租赁

(Special lease)和开发租赁(development holding)。限期租约产权不可直接申请变更为永久产权,需要先申请变更为永久租赁产权后再变更为永久产权。

昆士兰的永久租赁产权为持续永恒的租约,没有年限。因此昆士兰州的永久租赁产权和永久自由产权持有的安全性水平是一致的,承租人可以永久的持有土地进行限定目的的生产及生活。属于永久租赁产权的有放牧宅基地永久租赁 (Grazing homestead perpetual lease)、永久镇租赁(Perpetual town lease)、永久郊区租赁 (Perpetual suburban lease)和永久的国家租赁 (Perpetual country lease)。

最特殊的形式是永久产权租约,这种形式本质是将永久产权的物业以租约的形式出售,承租人每年支付一定比例的本金,早年的租约无利息,后期的租约开始需要支付利息。当租约到期时,承租人可以选择将其变更为永久产权。如果政府认为有必要,也可以要求继续以每年支付小额本金的形式出租。永久产权租约可以细分为农业农场租赁 (Agricultural farm lease)、放牧宅基地永久租赁 (grazing homestead freeholding lease)、购买租赁 (Purchase lease)、永租的选择 (Perpetual lease selection)、永久镇租赁,永久的郊区租赁和永久的国家租赁 (Perpetual town lease, perpetual suburban lease and perpetual country lease)、拍卖永租 (Auction perpetual lease)、拍卖购买永久产权 (Auction purchase freehold) 和特殊的租赁购买的永久业权 (Special lease purchase freehold)。

3.4 塔斯马尼亚州

塔斯马尼亚州的大部分农场属于私人所有的永久产权,政府持有保护区等保留地。塔州的渔业则使用较多的使用海洋渔业租赁产权 (Marine farming lease) 的形式,租用海洋、河流、湖泊等天然水体。

3.5 其他各州及领地

其他各州和昆士兰相似,均有超过 50% 的面积为州政府所持有,其中的大部分属于租赁产权,少部分属于保护区等政府保留地。西澳的 93% 属于州政府所有,首都领地 100% 属于政府产权。北领地自从 1981 年开始逐步将政府产权变更为私人永久产权。

澳大利亚的永久产权农场主要为面积小于 20,000 英亩,降雨好,牲畜承载力高,离海岸 400 公里的湿润及半湿润区域。在内陆广阔的干旱、半干旱地区,动辄数万甚至数十万英亩的农场,绝大多数属于租赁产权物业。良好的自然地理条件,稳定的投资回报,可查的经营记录,代代相传的许可,使得永久产权农场投资具有十分明显的优势。

参考资料

<http://chinese.domain.com.au/article/411>

<http://www.chanquanba.cn/c/r/r.html>

<https://www.justlanded.com/english/Australia/Australia-Guide/Property/Property-titles-in-Australia>

http://www.nt.gov.au/justice/bdm/land_title_office/

<https://www.qld.gov.au/environment/land/state/use/roads/>

<http://www.depi.vic.gov.au/forestry-and-land-use/managing-land/crown-land-leasing.-licenses-and-permits>

http://www.lpma.nsw.gov.au/crown_lands/perpetual_leases

http://www.environment.sa.gov.au/managing-natural-resources/land-management/Crown_lands/Leases/Convert_a_lease_to_a_title

http://eprints.qut.edu.au/60611/1/Eves_Assessing_The_Long_Term_Viability_Of_Leasehold_Rural_Land_In_Queensland.pdf

<http://www.corrs.com.au/publications/corrs-in-brief/nsw-government-sale-of-99-year-leaseholds-some-issues-that-can-arise/>

<http://www.parks.tas.gov.au/index.aspx?base=33308>

https://en.wikipedia.org/wiki/List_of_pastoral_leases_in_Western_Australia

https://en.wikipedia.org/wiki/Pastoral_lease

<https://publications.qld.gov.au/storage/f/2014-06-03T00%3A10%3A34.429Z/land-tenue-qld.pdf>