



GOLDENWATER

Mortgage Services

金盛信贷

物业管理权

Level 1, 7 Clunies Ross Court,
Eight Mile Plains, QLD 4113
PO Box 5325, Algester QLD 4115
admin@goldenwater.com.au
www.goldenwater.com.au

物业管理权生意

物业管理权生意是一种将小区公共财产管理与小区内物业租赁相结合的生意形式。一般来讲，传统的物业管理权生意有以下组成部分：

- ✔ 与法人团体签署合同对小区公共财产进行管理(Caretaking)
- ✔ 与法人团体签署合同为小区业主提供物业的租赁服务(Letting)
- ✔ 小区经理房的拥有权（含经理办公室或其使用权）



当然，目前市场上也有大量的管理权生意，由传统管理权形式衍生而来，却拥有以上三个部分的不同组合，例如，仅拥有管理权或者租赁权，亦或者只有生意却无小区经理房，等等。

物业管理小区的类别也多种多样，包括公寓楼，联排别墅，度假村 / 公寓，学生公寓，退休村等。当然，不同种类的物业小区也对小区经理有不同的专业，经验，资质等方面的要求，例如餐饮执照 / 经验等。

经营物业管理权生意需要有相关的学历及营业执照（Letting Agent Licence）。相关学习可以通过远程教育或课堂教育的形式完成。获取结业证书后，可持所需文件于相关部门申请营业执照。

由于物业管理权生意的特殊性，它被普遍认为是一种较为安全且容易上手的生意形式。同时，除了生意运行相对稳定的优势，物业管理权生意同样有其可发展与增值的潜力，能够为经营者带来更高的回报。

小区管理（Caretaking）



物业管理权生意其中一个主要部分即是对小区内的公共财产进行管理与维护。小区经理与法人团体签署的小区管理协议（Caretaking Agreement）会对小区经理的职能有相关表述。每个小区的管理协议对职能表述的明确程度各有不同，有些比较宽泛，其他的则相对具体。

对小区公共财产管理的职能包括

- 1) 个人行为职能（Personal agreements）
- 2) 监管职能(Supervisory agreements)

个人行为职能需要小区经理个人执行，或由小区经理安排执行并负责相关费用；监管职能则是由小区经理安排及管理执行，而费用由法人团体承担。通常情况下，小区管理协议都会由个人行为职能与监管职能共同组成。

深入了解小区管理协议的要求，以及与法人团体进行有效沟通，通常能够使双方更加明确小区经理的职责，避免由于对职能的误解而产生的矛盾。

作为对小区经理执行公共财产管理与维护作出的努力的报酬，法人团体支付小区管理协议中注明的服务费。小区经理与法人团体间是服务合同关系，并非雇佣关系，小区经理须自行处理其财会税收等事务。

物业租赁（ Letting ）

通过与法人代表签署合同授权小区经理为小区内的业主提供物业租赁服务是物业管理权生意的另一个重要组成部分。为业主提供租赁服务不仅能够赚取相应的佣金用以提升管理权生意的价值，提供好的租赁服务更有助于加强小区经理与业主以及租客之间的关系，从而提升市场对小区物业的需求，进而提高小区物业的租金回报以及房产价值，实现多方共赢。

身为小区经理，特别是常驻小区内的小区经理，在市场竞争中有着得天独厚的优势。例如，租客的突发状况，小区经理可以迅速安排；业主的基本维修需求，小区经理也可以亲自处理，避免call out费用，为业主降低成本。最重要的是，小区经理在购买该管理权生意时的大额投入，很大程度上将小区业主的利益与小区经理的自身利益联系起来，意味着小区经理会比一般房产租赁中介更加努力的经营和管理小区内的物业，为业主提供及时有效的服务，并努力让小区物业保值增值。这些都有助于吸引小区业主选择小区经理代理租赁服务。

为小区业主提供租赁服务而挣得相应的佣金是物业管理权生意的另一个主要的收入来源。同时，相对于管理公共财产挣得的较为固定的服务费，提供租赁服务挣取的佣金更能在该管理权生意保值增值中起到至关重要的作用。除此之外，根据小区类别不同，小区经理还可以提供诸如清洁，维护，设备租赁及旅游项目代购的服务，从而挣取可观的额外收入。



物业管理权贷款流程

物业管理权的购买贷款流程通常可以分为以下步骤及相应时间点。图中所列日期仅供参考，申请所需具体时间根据个人状况，申请结构复杂程度，银行审批时间，及买卖双方协议而定。



挑选专业的管理权购买团队

管理权生意中介 (MLR Business Broker)

基于管理权生意的特殊性，优秀的管理权中介能够从卖方处获取更为准确的信息，并根据其对市场的了解，为卖方建立合理预期，从而给市场带来更多的合理选择，为买方提供更多机会。好的管理权中介也能为买方提供更多的业内资源，寻找合适的管理权项目，在买卖过程中多方协调，及时沟通，确保购买流程顺畅。同时，有经验的管理权中介也能够分享管理权生意经营的窍门，让生意顺利交接。

会计师 (Accountant)

在物业管理权生意的购买过程中，聘请业内的会计师非常重要。根据购买合同要求，会计师会对管理权生意的财务状况以及信托账户的使用进行审核，并提供完整的财务审核报告 (Financial Verification Report) 给出审核意见。同时，很多贷款银行及信贷机构对会计师的行业资质及审核报告有要求。如果使用的会计师不满足该要求，银行可能会要求买方重新提供其认可的会计师报告。

律师 (Solicitor)

业内律师了解管理权生意的相关法规要求及最新变化，能够发现管理权生意存在的隐患，帮助买方规避风险。同时，好的管理权律师会跟各方协调 (卖方律师，法人团体及其律师，生意中介，贷款经纪及银行等)，根据需要起草及修改文件，推动整个购买进程，最终，帮助买方完成交易。与会计师一样，律师的行业资质及其报告 (Due Diligence Report) 也需要满足贷款银行的要求。

贷款经纪 (Mortgage Broker)

专业的商业贷款经纪不仅仅是帮客人询问利率及填写贷款申请表。好的商业贷款经纪关注市场，把握银行最新审批政策，根据客人背景及财务状况作出全面分析，打造完整的贷款方案，帮助客人用最行之有效的方法，获取银行审批，从而帮助客人完成交易。与银行雇员不同，专业的管理权贷款经纪了解各家银行及信贷机构的政策差别及审批要点，能够在提交贷款之前作出风险规划，将贷款审批成功的几率最大化。





我们是您的首选合作伙伴

- ✔ 我们用更多的时间全面了解您的状况与需求，并加以深入分析，同时将之与银行要求进行对比，为您挑选合适的银行及产品选项
- ✔ 我们对银行的借贷政策有深入了解，并与业内知名银行及信贷机构密切沟通，随时关注政策变化，确保给您最大的成功保障
- ✔ 我们问银行及客人最有针对性的问题，直击审批风险的要害，并提前规划，从而提高您的申请的成功率
- ✔ 我们采用成熟有效的团队管理方式，分工合作，在购买过程中与各方步步跟进，给您带来完美的信贷体验
- ✔ 我们提供售后增值服务与长期客户支持，利用我们的资深业内资源网络，与您分享管理权生意经营技巧，生意保值增值窍门，转贷续贷知识与信贷市场更新，帮助您做进一步的规划，从生意中得到更高的回报

我们的团队



Penny Huyan
Director

FBAA, ICAA, M.Comm
0432 820 856
penny@goldenwater.com.au



Jason Fu
Director

FBAA, CPA, M.Bus
0402 960 231
jason@goldenwater.com.au



Jacqueline Yu
Relationship Manager

MLR Manager, B.Eng.
0425 267 883
jacqueline@goldenwater.com.au



Grace Lee
Senior Lending Manager

FBAA, Dip. FNS
0423 477 918
grace@goldenwater.com.au



Evon Liew
Office Manager

B. Arts (Hons), Dip.Mgt
0431 511 020
evon@goldenwater.com.au

Goldenwater Mortgage Services

Level 1, 7 Clunies Ross Court, Eight Mile Plains, QLD 4113
PO Box 5325, Algester QLD 4115
admin@goldenwater.com.au
www.goldenwater.com.au

