

这张纸讲清三件事： 费用怎么算,现在怎么交, 哪些消息是真的。

订阅者下载页面的《费用速览》。一页读完,你会知道 FIRB 费用分档的逻辑、2026 年 9 月 19 日之后可用的缴费方式,以及为什么网上的费用数字互相打架。

版本 2026-10-05 · 12 个月免费更新 · 核查日期 2026-10-05

依据 foreigninvestment.gov.au 与 Foreign Acquisitions and Takeovers Act 1975

阅读须知:

本速览为公开信息的中文整理,一般信息仅供参考,不是移民建议或法律建议。我们不是注册移民代理,不提供个案判断,不保证审批结果。递交前请以官网现行要求为准。

0 · 两分钟版本

费用是真的,不是提案。FIRB 申请费按房产价格区间分档,买房先交费再谈审批。

数字每年 7 月 1 日重定。网上互相打架的费用数字,多半是一个新一个旧。

刷卡已经停了。自 2026 年 9 月 19 日起,信用卡和借记卡不再受理,只剩 BPAY、银行直接转账、国际银行汇款。

朋友测试: 可以讲给朋友听的一件事: 两个互相矛盾的 FIRB 费用数字,可能都对过,只是不同年份。2025-26 年度新建住宅 100 万以内是 15,100 澳元,这个数字只在这一年度有效。查费用先看年份,再看费用表。

下一步: 如果你正在看房,先做第 1 节的四步查费法,拿到你这一档的准确数字,再往下读。

这份速览不做什么

- 不替你判断个案: 你的签证状态、房产类型是否符合申请条件,请咨询持牌移民代理或律师。
- 不覆盖各州附加税: 印花税附加、土地税附加是州政府的事,和 FIRB 申请费是两笔钱。
- 不承诺数字永远有效: 费用表每年 7 月 1 日重定,本页数字只在标注年度内有效。
- 不跟踪你的个人申请: 监测的是规则变化,不是你的申请进度。

1 · 费用分档怎么算

FIRB 申请费不按固定金额收,按你要买的房产价格区间分档。价格越高,申请费越高。具体金额每年 7 月 1 日重新制定,官方费用表是唯一可信来源。

一个已经核实的数字: 2025-26 年度,新建住宅或空置住宅用地、价格在 75,001 至 1,000,000 澳元这一档,申请费是 15,100 澳元(核实日期 2026-10-05,依据 foreigninvestment.gov.au 费用表)。同一个情形,前一年度的数字不一样,这就是网上数字打架的原因: 免费中文指南常常只写一次,写完就不更新,旧数字一直在网上流传。

四步查费法

- 第 1 步 · 房产类型: 新建/空地与现房是两套不同的费用表,先分清类型再查档。
- 第 2 步 · 价格档位: 按收购对价算,不是按市场估价。
- 第 3 步 · 费用年度: 每年 7 月 1 日重定,旧数字作废。
- 第 4 步 · 查官方费用表: foreigninvestment.gov.au,记住方法,不要背数字。

实例: 走一遍例子: 陈女士看中一套 85 万澳元的全新公寓,打算在 2025-26 年度递交申请。第 1 步新建住宅走新建/空地费用表;第 2 步 85 万落在 75,001 至 1,000,000 档;第 3 步 2025-26 年度;第 4 步打开官方费用表,这一档是 15,100 澳元。如果她的朋友去年买的同档房子交的是另一个数字,两个都对过,只是年份不同。

错的做法:: 谷歌搜“FIRB 费用”,拿第一个中文结果里的数字直接做预算,不看发布年份。

对的做法:: 先看年份,再打开官方当年费用表,按类型、档位、年度三步定位。报给你的每个数字,都问一句: 这是哪个年度的。

除了申请费,还有别的钱:

空置费按房产市值计算,还有年度申报的义务。这些都在监测范围内,规则一变就会推送。

下一步: 打开 foreigninvestment.gov.au 的费用表,按上面的四步法找到你这一档的数字,截图存好,标注年度。

2 · 现在怎么缴费

这是最近变化最大的一块,也是最容易踩坑的。自 2026 年 9 月 19 日起,FIRB 申请费不再接受信用卡或借记卡。目前只接受: BPAY、银行直接转账(direct deposit / bank transfer)、国际银行汇款(international bank transfer)。

用错了缴费方式会发生什么:

款项可能被退回,申请时间线可能被打乱。如果你的中介还在用老流程刷卡缴费,先让他看一眼官方 2026 年 9 月 11 日的新闻原文。缴费说明和账号信息包含在每次递交后通过 Foreign Investment Portal 发出的缴费通知里,上面有你专属的付款参考号(PRN),务必原样填写。

核实: 2026-09-28 · 来源: foreigninvestment.gov.au 官方新闻 (2026-09-11)

下一步: 把这条新闻原文链接转发给你的中介或过户律师,确认他们已经切换到 BPAY 或银行转账流程。

3 · 三个日期钉死



9 月 19 日: 缴费方式变更生效, 刷卡停止受理。已核实。

7 月 1 日: 费用表每年更新。下一个更新日是 2027 年 7 月 1 日, 更新后旧数字全部作废。我们的监测会在更新周重新核验并推送。

2029 年 6 月 30 日: 现房外国买家购买禁令延长至这一天。2026-27 年度联邦预算案已宣布延长(原定 2027 年 3 月 31 日到期), ATO 指引已于 2026 年 5 月 12 日更新。立法细节与例外情形以 ATO 与议会立法进度为准, 做购房决策前请再核验一次。

下一步: 把 2027 年 7 月 1 日写进你的日历, 备注“查新年度 FIRB 费用表”; 买房决策涉及现房禁令的, 先到 aph.gov.au 查立法进度。

4 · 已核实 vs 已确认 vs 拟议中

这是我们的核心规矩:

真消息、预算案确认的消息和提案永远分开。预算案宣布的事项,在立法生效并经重新核验之前,口径会明确标注“已确认(预算案)”而不是“已核实”;提案生效类事项必须重新核验并重新编码才会更新口径。

已核实	缴费方式变更: 刷卡停用,仅 BPAY / 直接转账 / 国际汇款	2026-09-28
已核实	2025-26 年度费用表: 新建住宅/空地 \$75,001-\$1m 档申请费 \$15,100	2026-10-05
已确认(预算案)	现房购买禁令延长至 2029 年 6 月 30 日(原 2027 年 3 月 31 日到期);ATO 指引 2026-05-12 已更新	2026-10-05
拟议中	审批提速提案: 低风险 30 天审理目标、新建住宅豁免 12 个月延长至 24 个月	2026-09-15 未生效

下一步: 遇到任何中文自媒体的 FIRB“新规”消息,先问三个问题:
哪一年的费用表?已核实还是拟议中?官方原文链接在哪。对不上就别按它做决策。

5 · 你自己怎么查

监测服务是帮你省时间,但你自己动手也完全查得到。三个入口:

- foreigninvestment.gov.au 的费用表页面: 费用金额的唯一可信来源,每年 7 月 1 日更新。
- 同一网站 2026 年 9 月 11 日的缴费方式变更新闻: 刷卡停用的官方原文,转发给还在用老流程的中介。
- aph.gov.au: 跟踪现房禁令这类提案的立法进度,生效前别当真。

订阅者的区别只有两点:

每周有人替你看这三个地方,变化发生时你收到的邮件里有官方英文原文、中文要点解读和原始链接,每条标注核实日期。漏报或误报会公开更正,并注明更正日期。

下一步: 现在就把这三个页面加入浏览器书签。订阅者的推送是省时间的工具,书签是你自己的备份。

一页速查卡

查费用四步

1. 分清类型: 新建/空地 vs 现房,两套表
2. 定价格档: 按收购对价,不是估价
3. 定年度: 费用表每年 7 月 1 日重定
4. 查官方表: foreigninvestment.gov.au

缴费三方式

BPAY / 银行直接转账 / 国际银行汇款
2026 年 9 月 19 日起,信用卡借记卡停用
PRN 付款参考号务必原样填写

三个日期

9 月 19 日: 刷卡停用(已核实)
每年 7 月 1 日: 费用表更新(已核实)
2029 年 6 月 30 日: 现房禁令延长至此(预算案已确认)

一句话

查费用先看年份,再看费用表。
任何数字先问: 这是哪个年度的。