



### 我們提供建築服務的地區

展示中心7天營業  
上午10點至下午5點



### Allworth Homes 在這些市政區提供 建築服務:

- Auburn • Bankstown
- Hills Shire • Blacktown
- Blue Mountains • Camden
- Cessnock • Campbelltown
- Fairfield • Gosford • Goulburn
- Hawkesbury • Holroyd
- Hornsby • Kiama
- Lake Macquarie • Liverpool
- Maitland • Newcastle
- Parramatta • Penrith
- Port Stephens • Ryde
- Shellharbour • Shoalhaven
- Singleton • Wingecarribee
- Wollondilly • Wollongong
- Wyong

**HOMEWORLD KELLYVILLE**  
Cnr Brodrick Blvd & Burns Rd, Kellyville  
NSW 2155  
電話: 8814 5363  
電郵: kellyvillesales@allworthhomes.com.au

**HOMEWORLD HUNTER**  
Rennington Street  
Thornton NSW 2322  
電話: 4934 7467  
電郵: thornionsales@allworthhomes.com.au

**HOUSING WORLD SHOALHAVEN**  
Quinns Lane  
South Nowra NSW 2541  
電話: 4424 0010  
電郵: nowrasales@allworthhomes.com.au

**HOUSING WORLD SHELL COVE**  
Apollo Drive  
Shell Cove NSW 2529  
電話: 4296 0064  
電郵: shellcovesales@allworthhomes.com.au

**HOMEWORLD CENTRAL COAST**  
Scarlett Close  
Hamlyn Terrace NSW 2259  
電話: 4394 0821  
電郵: centralcoastsales@allworthhomes.com.au

**HOMEWORLD MARSDEN PARK**  
Ellison Street  
Marsden Park NSW 2765  
電話: 9838 1763  
電郵: marsdenparksales@allworthhomes.com.au

**ORAN PARK TOWN**  
Webber Loop  
Oran Park NSW 2570  
電話: 9043 5766  
電郵: oranparksales@allworthhomes.com.au

**SOUTHERN HIGHLANDS**  
Renwick Drive  
Renwick (Mittagong) NSW 2575  
電話: 4871 0048  
電郵: renwicksales@allworthhomes.com.au

[allworthhomes.com.au](http://allworthhomes.com.au)



# ALLWORTH

# 拆除重建 簡易指南



## 拆除重建與裝修的比較

您的房子太小，或可能有點過時了—但是您喜歡這個地區！您有什麼選擇呢？這是人數在增加的家庭面臨的一個普遍問題：在家庭人數增加後，房子不夠大該怎麼辦？如果您選擇搬家，您將面臨所有相關費用，如印花稅、律師費和搬家費用。

您可以通過增加臥室、起居空間以及改造廚房和浴室的方式來裝修房子，以適應現在的趨勢。這也可能很昂貴。有時候最好的選擇似乎是裝修，而不是從頭開始建造整個房子，但真的是這樣嗎？今天很多人都在問這個問題。

那麼，為什麼不將整個房子拆除，在現有的場地上建造一個全新的物業呢？您已經擁有一塊好地皮，那麼為什麼不利用它呢？從長遠來看，在現有場地上進行重建可能在財務和後勤上有好處。這是短期的痛，卻是長期的收穫。

決定進行重建或裝修的最重要的第一步是計算總費用。

- 考慮現有房子的售價，以及重新安置到該地區您希望去住的房子。將印花稅和律師費用也包括在內—總費用是多少？
- 在這個預算下，您可以進行裝修以實現自己的目標嗎？裝修過的房子可以在您所在的地區獲得您希望的轉售價格嗎—這是一筆好的投資嗎？

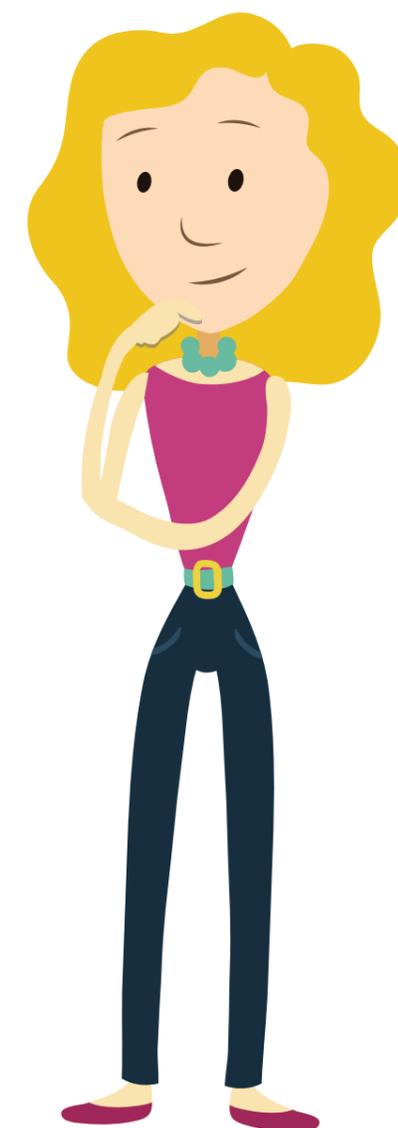
傳統上，拆除重建要花費的錢會多一些，但是在城建已經較完善的地區，全新的房子是很值錢的。如果您打算長期住在那裡，那就沒有更好的投資了。



## 拆除重建的好處

- 在來的地方住在美麗的新家中，並擁有所有現代裝飾。
- 您將獲得建造更加節能的房子的所有好處。
- 沒有房地產費—一切都按您的條件進行。
- 不用妥協，選擇適合您需要的設計。
- 一切都是新的！沒有維護的麻煩。
- 很好的轉售價值。

當您做出決定時，就採取主動，準備動起來！一旦向市政廳的申請獲得批准，您的建築商就希望能開始動工。您會驚訝於自己這麼快就需要打包了。



# Allworth 的拆除重建步驟

在 Allworth 開始建造之前，您需要做一些事情。

以下是有關拆除重建一般步驟的有用指南。一如既往地，我們將隨時為您提供幫助。

## 1. 選擇經認證的拆除承包商

您已經完成了有關要建造什麼新房子的研究，所以現在該是時候小心地選擇拆除承包商了。打電話聯繫一些在您的市政區附近提供拆除服務的公司。確保您就有關步驟、成本和時間表的事宜詢問足夠的問題。您必須像對房屋建築商一樣，對拆除承包商感到很滿意。

一旦對報價和承包商感到滿意，在簽署建築協議（合同）之前，您需要獲得拆除舊房的批准。該申請可以直接提交給您的地方市政廳。您可以向市政廳本身進行申請，或通過可以代表您準備申請及通知市政廳的私人認證機構 (Private Certifier) 進行申請。

大多數拆除承包商會提供這項服務—您也可以自己完成。

## 2. 申請拆除批准

申請拆除批准時，需要提供許多關鍵資訊。請詳細閱讀，並確保對您所簽約的拆除承包商或 Allworth 新家顧問提出任何問題。

- 您的申請需要包括一份拆除計劃，概述要拆除的建築物，並註明需要斷開的與此房子相連的服務。 Allworth Homes 可以提供用於此目的的場地調查文件。
- 提供土地所有權證明。如果您在那裡住了一段時間，那麼您的地方市政廳將有您作為業主的記錄。如果您在最近購買了該物業，那麼從您的律師或房地產經紀人處獲得的過戶文件 (settlement letter) 將是合適的。
- 獲得 Section 149 證書。可在市政廳接待處獲取，這表明您的物業所在的“分區”(zoning)。
- 制定廢物處理計劃。這應該包括提議的材料處理方法。如果您不確定需要將什麼包括在內，可以隨時致電市政廳，詢問有什麼服務可供僱用等資訊。拆除承包商也會為此提供幫助。
- 您還必須提供進行拆除工作的持證承包商的詳細保險資訊。

## 3. 與您的拆除承包商約定日期

現在，您可以準備與拆除承包商約定日期了！完成此步驟後，您需要將預計的完成日期告知我們。然後，我們將準備好您的新房建造合同，並和您約好時間，讓您來簽署合同。

同樣，在這一階段，您已經從現在的住所搬到預先安排的臨時住所中了，這是至關重要的。這是真正開始採取行動並且可以開始建造全新房子的時候了！

在 Allworth Homes 開始建造之前，我們需要在拆除後檢查場地。在開始之前，我們將需要拆除者的清理證書 (clearance certificate)，聲明該場地沒有被污染的材料。

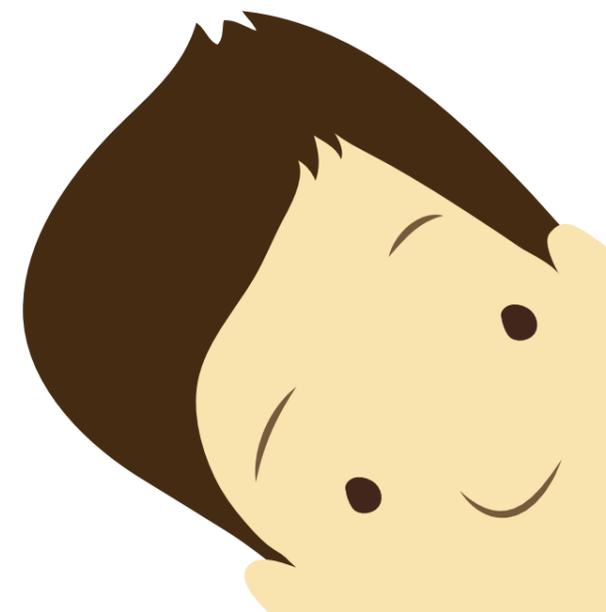
當我們檢查好場地已清理且可以安全作業時，您的合同建造時間就會開始。現在，請參閱“建造夢想家園的步驟”指南的“第7階段”。激動人心的時刻現在開始了。

## 有關服務的一些注意事項（水電）

大多數供電機構都需要3-4週的通知才能斷開服務。

通常，現有的水錶對於新房子而言將處於不正確的位置。請確保拆除承包商將供水系統斷開至總水管。

您需要先將現有的電錶交回給供電機構，然後新的電錶才能發給您。



# 業主檢查清單

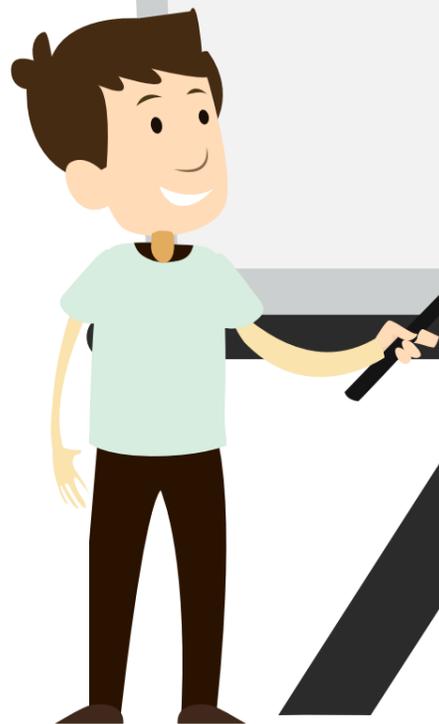
委任拆除承包商

獲取拆除批准

安排替代住宿

簽署您的建築協議

出示您的清理證書 (CLEARANCE  
CERTIFICATE)



## 打造夢想家園的步驟

在 Allworth Homes, 我們以提供無縫的新房建造流程而自豪。無論您是首次購房者還是投資者, 是擴大房子規模還是縮小規模, 建造房子都是一件大事。我們認識到有時候這個過程可能令人興奮並具有挑戰性, 因此我們旨在為您提供盡可能簡單的程序。

以下是我們建設夢想家園的步驟。

- 1 預算:**

您的借貸能力顯然會影響您可以選擇的房子設計。因此, 在決定您喜歡的設計之前, 請與貸款人交流以確定您可以借到多少金額, 這樣您就可以立即開始尋找夢想中的家。我們友好而經驗豐富的新房顧問可以為您提供適合您預算的房子設計建議。
- 2 研究:**

找一個自己喜歡的房子, 然後再找一塊合適的地, 或者先買一塊合適的地, 然後再尋找自己夢想中的房子? 隨著地皮尺寸的日益標準化, 大多數設計都可能適用。一些新的房地產有提供關於外觀和房子大小的設計指南。

提示: 在考慮預算的基礎上, 嘗試將您想要的房子設計限制在預算的範圍內。您可能會從預算之外的房子中得到一些啟發, 但也可能會被弄糊塗! 我們鼓勵所有客戶在決定報價項目之前真正考慮所有的選擇。我們的新房顧問將與您一起尋找最佳的結果, 所以不要怕問很多問題!
- 3 報價:**

一旦決定了新的家居設計, 就該開始計算費用數目了。我們的施工場地主管將參觀您的地塊進行詳細評估, 並且, 只需要支付 \$500 的少量費用, 我們還可以聘請註冊測量師到場地來確定房子的確切位置安排。這是您所付定金的一部分, 會使事情更快地進行。然後, 我們的估算師將為您的新房顧問準備一份詳細的報價單, 將它交給您。
- 4 初步協議:**

接受新房子的報價後, 您將進行首次付款並最終確定您可能會作出的改變。
- 5 管理和批准:**

我們的協議起草團隊將開始製定您的建築計劃, 您的銷售聯繫人將安排一次見面向您介紹這些計劃。在您簽名同意計劃後, 我們會準備所需的所有文件, 以便獲得市政廳/認證機構的必要批准, 並開始為您申請獲取這些批准
- 6 選擇:**

在等待計劃批准的同時, 您需要完成顏色選擇。經驗豐富的選色協調員會與您見面, 以幫助您完成選色文件資料。之後, 您將參觀我們的瓷磚供應商的展廳, 選擇浴室瓷磚, 然後前往我們的電氣供應商的專門展廳進行電氣選擇 (或者您可以在網上進行此選擇) — 這是很有趣的部分!
- 7 最終批准和合同:**

收到您的得到批准的建築計劃後, 我們會安排首席認證機構 (PCA) 頒發施工證書。您的客戶服務關係顧問將與您聯繫, 安排時間簽署建築合同, 以便我們開始進行施工。
- 8 開始施工:**

我們會在特定階段與您聯繫, 以進行施工檢查。工作健康安全的規定意味著您不能在無人陪伴時出現在施工場地—專們的施工主管將與您預約檢查的時間。
- 9 工程進度款:**

在整個進程中, 從澆築混凝土面板坯開始, 我們會要求工程進度款的支付。這些金額和階段將在您的合同中詳細說明。
- 10 完成及搬入! :**

新房竣工後, 施工主管將安排最終移交檢查。然後, 您安排最後一次付款並領取您的全新房子的鑰匙! 請告訴我們您何時要搬家, 我們將安裝和調試您的設備, 以便隨時使用! 然後, 就由您自己將房子佈置成家居了一慶祝並享受這種美妙的體驗吧。我們也很想聽聽您使用我們服務的經歷, 因此我們的團隊會向您取得一些反饋—但是我們會讓您先安好家!