



《澳大利亚住宅基金有限公司 商业计划书》

澳大利亚住宅基金有限公司

Australian Housing Fund Pty Ltd

商业计划书 (Business Plan)

版本: 2025 年 4 月修订版

公司注册号 (ACN): 680 758 794

注册地址: Level 1/38 Kingsway, Glen Waverley VIC 3150

创始人: Gordon Li Paul Du

目录

澳大利亚住宅基金有限公司	1
商业计划书（Business Plan）	1
第一部分：公司简介与核心信仰	3
第二部分 精选机制与运营逻辑	4
第三部分 会员制度与退出机制	7
第四部分：“幸福家园”短租平台运营体系	9
第五部分 会员投资理念与资金运作机制	12
第六部分 结语与前行之路	13
附件：标准文件模板（入会协议、投资登记表等）	

第一部分：公司简介与核心信仰

关于我们 | 澳大利亚住宅基金有限公司

Australian Housing Fund Pty Ltd (ACN: 680 758 794)，成立于 2024 年 9 月 13 日，注册于澳大利亚维多利亚州墨尔本，是一家以“特色独立屋”为唯一经营目标的股份有限公司，致力于保护并赋能澳洲城市中静区独立屋资源，通过会员合伙制平台，打造可持续的幸福居住社区。

我们秉持“家庭幸福、文化传承、社区共建”的初心，在城市优质地段，寻找具有改造价值的特式独立屋，通过专业团队进行保护性翻新，并以短租、托管、投资等方式实现资产共建与价值共享。

公司总部设于墨尔本 Glen Waverley，联合创始人具备地产、金融、社区服务等跨行业背景，拥有多套独立屋实践经验与扎实的人文理念，已确立清晰可持续的发展模型，诚邀理念契合的会员共同参与。

我们的信仰 | 共建幸福园区，实现独立屋梦想

我们相信，一栋拥有独立地块的房子，不只是居住空间，更是承载家庭幸福与文化记忆的归属地。也是社区人文的基石。

我们建立这个平台，是为了帮助更多志同道合的会员早日实现“拥有一栋独立屋”的理想。

在这里，会员可以多重身份参与其中：

是房东：可托管老屋与平台共建；

是买家：可挑选心仪房源实现置业梦想；

是投资人：可参与平台优选项目获得回报；

也是租客体验者：可通过“幸福家园”短租品牌，感受理想生活，成为理念传播者。

我们坚信，平台不是服务于某一类人的工具，而是联结人与屋、人与社区、人与理念的桥梁。

我们以“**静区优选** → **幸福园区** → **幸福家园**”三位一体的模式，筛选静谧宜居的社区，

聚合有温度的会员，共同打造幸福可执续的人居样板。

我们以短租品牌“幸福家园”为入口，以会员投资机制为核心，以共建幸福园区为目标，打造一个跨越身份、角色与时间的共享平台。

在这里，每一位会员，都可以通过行动参与社区的未來建设；每一次入住、投资或推荐，都是为“独立屋梦想”添砖加瓦。

我们不是传统的金融公司、开发商、中介或装修公司。

我们是一个以独立屋为载体的幸福共建平台，是一个帮助你实现梦想的家园合伙机制。

我们承诺：平台创始人将以无限责任保障会员资金安全；

我们坚信：幸福是可以被共建的，梦想是可以被实现的。

独立屋梦想，从“幸福家园”开始。

第二部分 | 精选机制与运营逻辑

打造可持续独立屋社群的底层方法论

澳大利亚住宅基金有限公司不是传统的房地产开发商或投资公司，而是“幸福家园共建者”。我们以独特的精选机制、三类项目路径和“短租+销售联动”的创新运营模式，推动人、屋、社三方共荣，构建真正可持续的独立屋生活社群。

一、精选机制：从一栋房子，看见一种生活方式

我们不是追逐价格的资本玩家，而是从“家庭幸福、生态保护、文化延续”三大理念出发，深入挖掘城市中具有人文潜力但尚未被资本主导的优质街区，将其打造为“幸福园区”。

精选流程：

① 区域初筛：

从地段交通、学区资源、生活便利性、安全指数、人文氛围等多维度筛选，锁定静谧宜居街区：

② 实地拜访：

创始团队亲自逐户拜访房东，了解房屋背景、出售意愿、短租意愿、家庭结构、生活方

式与邻里关系；

③ 专业评估：

联合风水师、结构工程师、建筑师、设计师等团队，从地形地貌、房屋结构、改造潜力、文化延续等角度判断是否适宜加入“幸福园区”；

④ 房源管理分类：

有出售意愿者：优先推荐给会员；

无出售意愿者：列入长期观察名单，持续沟通；

明确自住者：邀请其成为“守护会员”，共同营造社区文化；

⑤ 持续深耕机制：

即便初期仅一户成交，我们也将持续陪伴与经营，直至整个街区逐步焕新，真正形成“幸福园区”。

我们始终将“人与房子的关系”置于首位，在保护原有生活肌理的基础上，进行温和理性的更新改造。

二、三类项目路径：会员自由选择，角色灵活切换

平台倡导“共建共享”，会员均为合伙人身份，可根据自身资源与兴趣，选择三类路径参与：

① 房东托管合作项目

适合已有独立屋、愿共建的房东会员

房东将房屋托管给平台，平台进行轻度翻新、品牌植入与短租运营；

房东享有运营分红及优先回购权，实现“保留回忆+共享收益”。

② 平台自购运营项目

适合希望投资独立屋、获取稳定收益的会员

平台购入优质房源，进行专业翻新并开展短租及销售；

会员按份额投资，享受固定回报+增值分润，是相对稳健的合作通道。

③ 会员自有地块共建项目

适合持有土地或老房、缺乏开发能力的会员

会员提供土地资源，由平台协助设计、翻新或新建；

双方共享短租收益及未来出售利润，实现资源与专业能力的互补。

三类项目均配有专属说明书及独立合约，会员可根据自身需求灵活参与，无强制绑定。

三、短租+销售联动：激活资产价值的双轮驱动

我们将短租视为连接人与房子的重要入口，不仅提升现金流，更是体验式销售的重要场景：

住中即体验：租客可以切身感受光线、格局、氛围与社区；

情感链接激发购买：通过文化导览、亲子活动、在地生活服务等，营造“可共鸣的幸福”；

沉浸式决策促进成交：相较于中介图纸与话术，真实体验更有说服力，也节省大量销售成本。

这是一个“短租是入口，销售是转化”的联动逻辑，将资产活化与理念传播有机融合。

四、平台逻辑闭环：人选屋，屋找人，社养人

人选屋：会员根据生活方式挑选心仪项目；

屋找人：平台筛选适合的人匹配每栋屋；

社养人：成熟园区将反哺新项目，形成良性循环。

在这个系统中，独立屋不仅是资产，更是情感、社区与文化的载体。

总结：

我们不以追求短期利润为目标，而以共建幸福社区为使命。
每一栋独立屋，每一位会员，都是幸福愿景的共同缔造者。

第三部分 | 会员制度与退出机制

3.1 入会要求与机制

澳大利亚住宅基金有限公司实行“合伙制会员制度”。任何认可理念者，均可通过一次性认购 10,000 澳元成为平台合伙人，享有明确回报与会员专属权益。

认购金额：10,000 澳元/份

会员身份：不设等级、无层级，所有会员地位平等

入会条件：

认同平台“家庭幸福、生态保护、文化延续”的核心理念

同意本制度与退出机制

有意参与项目、传播理念、共建平台

平台提倡“理念共识优先、资金参与自愿”，会员可自由选择是否参与平台各类项目，无强制投资义务。

3.2 收益与分红机制

为保障会员的可预期收益，平台设置以下收益机制：

固定年收益：6%

收益发放时间：每年 6 月 30 日、12 月 31 日

计息起点：自资金到账日起

资金用途：仅用于明确项目，平台将定期公布资金流向

利润分配说明：为保障制度公平与稳定，会员不参与项目溢价利润分红

3.3 安全保障机制

为确保会员本金安全与回报兑现，平台建立双重保障体系：

项目资产担保：每类投资项目均有明确产权的独立屋作为资产支撑，产权登记可查

创始人无限责任担保：创始人 **Gorden Li** 与 **Paul Du** 对全体会员资金承担无限连带责任，提供人格与信誉担保

3.4 退出机制

平台尊重会员的退出权利，流程清晰、保障公平：

退出通知：需提前 7 天提交书面通知

退出条件：

入会未滿半年退出者，退还本金但不支付收益

一旦退出，即视为放弃一切会员权益（包括项目参与、优惠折扣、推荐奖励等）

3.5 会员权利与义务

会员专属权利：

自主选择参与三类项目（房东托管、自购翻新、会员重建）

享受平台短租项目 7 折优惠

可申请“家庭应急协助”服务（适用于重大疾病、家庭变故等）

优先购买平台精选独立屋

推荐会员与房源可获现金奖励及股份优先权

参与培训、社群共建、品牌计划等

会员基本义务：

遵守平台规则，履行退出机制

不从事损害平台声誉或他人权益的行为

参与理念传播，协助推荐项目房源

支持平台建设，推动社群互助共赢氛围

3.6 合伙费用用途说明

每位会员缴纳的 10,000 澳元合伙费用，将专项用于：

平台运营支出（法务、财务、团队建设）

项目勘察、房东沟通与调研工作

合规体系建设与会员服务支持

房产设计、方案论证与前期筹备

平台品牌建设与社区推广

储备基金设立，用于风险应对与流动性管理

平台将每年向全体会员披露运营报告与资金明细，确保制度透明、合规、高效。

第四部分：“幸福家园”短租平台运营体系

4.1 品牌定位：以服务体验为核心的人文短租平台

“幸福家园”是澳大利亚住宅基金有限公司旗下的专属短租平台，专注于打造具有文化温度、社区连接与家庭感的独立屋短租体验。平台不仅提供高品质的居住空间，更致力于让每一位住客沉浸式体验澳大利亚本地的生活方式、社区文化与家庭氛围，从而实现“居住即归属，体验即投资”的理念传递。

区别于传统民宿或连锁度假屋平台，“幸福家园”以人为本，不追求大规模复制，而注

重精细化运营与个性化服务，强调“文化共鸣、家庭友好、生活植入”。

4.2 核心特色：沉浸式独立屋生活体验

“幸福家园”通过“有故事的空间”、“有温度的服务”与“有参与感的社区”，让短租客户与房屋之间建立情感链接，为后续会员转化和购房决策打下基础。

平台核心要素包括：

故事化空间打造

保留与整理原始屋主的历史记忆（如老照片、家族故事、手工艺品），通过空间叙事传递情感温度。

家庭友好设计

配置婴幼儿用品、家庭厨房、儿童书角、安全围栏等设施，满足多代同堂的真实需求。

生活引导服务

每位住客将获得“幸福生活地图”、邻里介绍、文化导览建议，帮助其融入真实社区生活。

人文体验场景

定期策划邻里茶会、园艺工作坊、本地市集游等活动，鼓励住客与在地社区建立互动联系。

4.3 租客群体：聚焦文化认同与生活梦想的家庭用户

“幸福家园”以短租为入口，精准服务如下人群：

有意向移居澳洲的海外家庭；

考察教育资源的陪读家庭；

对独立屋文化、美学与生活方式感兴趣的买家；

寻求文化休憩与深度生活体验的中高端旅客；

曾在澳洲生活、计划回归或养老的华人家庭。

通过“沉浸式预购”体验，让客户从游客转变为未来主人，提高入住满意度的同时提升房屋销售转化率与平台会员黏性。

4.4 精细服务体系：为每个家庭“提前做好安排”

为体现品牌人文关怀与专业程度，平台提供以下贴心服务：

入住前沟通机制

客户预订后，平台客服主动沟通家庭结构、出行目的、生活偏好，了解其真实需求。

定制化行程建议

根据客户背景与兴趣，提前安排学区探访、亲子活动、本地文化路线、美食地图等，助力家庭更好适应与体验当地生活。

欢迎包与启动包

包含生活地图、中文设备使用指南、首日早餐、儿童玩具、欢迎卡片等，让家庭安心“拎包入住”。

长期价值链接

入住家庭可参与居住体验分享计划，记录与房屋的故事并获得积分奖励。积分可兑换短租折扣、文创商品等。

4.5 盈利模式：多层次收益构建可持续运营

平台通过以下渠道实现收入与可持续发展：

短租收益：高品质服务带来优于长租的现金流；

服务附加费：包括定制行程、生活助手、本地资源对接等；

会员转化：引导租客转化为平台投资会员或购房客户；

销售服务分润：租客购买房产时，平台可获取服务报酬；

品牌授权：未来可将“幸福家园”品牌模式输出至其他城市或国家。

4.6 管理体系：稳健高效的运营支撑架构

平台由专业运营团队主导，结合本地合作伙伴与社区资源，形成以下管理机制：

房源甄选与翻新改造标准化流程；

客户接待、入住体验全流程标准与反馈机制；

本地导览路线策划与文化活动组织；

用户数据库管理、潜在客户追踪与会员同步系统；

数字化平台支撑预约、记录、数据分析、智能推荐与会员权益整合。

4.7 品牌愿景：用短租讲好“家的故事”，连接人、屋与地

“幸福家园”的愿景，是通过一栋栋老屋的重生、一段段温暖的短住旅程，把“家的故事”讲给更多人听——

让城市中奔波的人，有机会在真实的家庭空间中短暂停留，重新理解“居住”的意义；

让每一栋曾属于某个家庭的独立屋，有机会承载新的故事，成为下一个幸福的起点；

让城市的温度，不再冰冷，而是通过一次次真实的生活体验，建立起人、屋与土地的三方情感链接。

第五部分 | 会员投资理念与资金运作机制

澳大利亚住宅基金有限公司采用“会员合伙制”作为平台基础机制，会员通过认购 10,000 澳元合伙费加入平台，获得参与平台发展的资格。合伙费本身仅享有年 6% 的固定回报，不参与项目盈亏，也不附带额外权益。这一制度确保会员入门门槛合理，享有平台服务、资讯与资源优先权，是连接理想与行动的第一步。

成为会员后，每位合伙人可根据自身兴趣、资金能力与生活规划，自由选择参与以下三类项目，每类项目均配有独立说明书及合同，确保透明、明确、合规：

房东托管合作项目

平台与老房屋产权人合作，由基金进行翻新与短租运营，会员投资后享固定与浮动收益，房东与会员共同分享收益与增值红利。

平台自购运营项目

公司用会员资金在优质地段购入独立屋，由平台统筹翻新、短租、销售全过程，会员作为项目出资方享受周期性收益与退出回报。

会员自有地块共建项目

针对有土地或老房资源的会员，平台可提供规划设计、翻新施工、运营托管等一站式服务，将闲置资产转化为可变现、可增值的独立屋项目。

无论哪类项目，平台始终坚持“短租运营+资产增值+最终销售”的逻辑主线，目标是帮助会员一步步实现拥有理想独立屋的梦想：

从租房，到投资独立屋，从参与短租分红，到成为房主，再到以房换房、升级换代，最终实现“从零到有，从有到优”的人生跃迁。

这不仅是一种财富路径，更是一种生活理想——借助平台之力，缩短从租客到主人，从普通独立屋到幸福豪宅的时间，让每一次投资都服务于家庭更幸福的未来。

平台设有稳健的财务机制，每类项目设置固定收益（年化 5~8%）与浮动分红，浮动回报来源于短租盈余与房屋升值。项目回报不承诺保底，但所有项目均由公司创始人进行无限责任担保，并配套严格的风控与财务公开机制，保障会员知情权、决策权与退出权。

我们坚信，投资独立屋不仅是资产布局，更是对生活方式的选择。平台希望与每一位会员携手，在澳洲这片土地上，用一栋栋老屋的重生，共建属于每个家庭的幸福归属。

第六部分 | 结语与前行之路

澳大利亚住宅基金有限公司从一开始就不是一家传统意义上的公司，而是一群有共同信念的人，决定一起干一件值得干的事：把“拥有独立屋”从梦想变成现实，把“幸福家庭生活”落地在一栋栋真实的特色独立屋里。

我们的平台还在初创期，制度和流程仍在逐步完善。但我们坚信，唯有边做边走，边干边调，才能走出一条属于这个时代、属于我们的独立屋之路。

每一位会员的加入，不只是一次投资，更是一份参与、一份信任、一份共建未来的承诺。我们鼓励会员根据自身的兴趣和资源，选择平台提供的三类项目：无论是房东托管合作、自购运营，还是自有地块共建，核心目标都一致——通过短租与销售双轨驱动，早日实现“独



立屋之梦”，并借由资产的升级与复利，实现从“租房”到“有房”，再到“更好的独立屋”的人生跃迁。

我们深知这条路不会轻松。风险存在、挑战常在，但我们不会回避。我们有信仰、有制度、有责任担当，尤其是创始人的无限责任担保与透明机制，将为会员提供稳固的信心与保障。

住宅基金不是一个等待完美时机才启动的计划，而是一个已经启动、并持续成长的实践。只要方向明确、信念坚定，我们相信，“幸福家园”的蓝图终将由一位位会员亲手绘就。

干，就对了。幸福，不是规划出来的，是一点一滴干出来的。让我们一起动手，把老屋点亮，把梦想落地，让澳大利亚的独立屋因我们而焕发新的温度与生命力。