

地产星周刊

上周拍卖情况汇报

州	本周拍卖清盘率	拍卖数量	非拍卖成交
维州	75%	130	815
新州	72%	211	1168
昆州	46%	72	632
南澳	86%	14	226
西澳	43%	7	284
北领地	100%	1	13
首都领地	82%	11	86
塔州	0%	0	95

*截止时间31日周日下午3: 43

Source:

<https://www.realestate.com.au/auction-results>

地产最新资讯

联邦政府本周将宣布新房补贴

新建房屋的购买者（无论是已有房产的买家还是首次购房者）将获得至少 20,000 澳元的补贴，以帮助建筑行业抵御新冠病毒所引起的经济放缓。

消息人士称，联邦政府已准备在本周宣布该计划。

目的是帮助在现有项目的开发进度放缓之后，填补今年下半年预计将要出现的空白。

游说团体澳大利亚建筑大师协会（Master Builders Australia）提议提供\$ 40,000 的新房购买补助金，以确保在 2021 财政年度建造多达 130,000 套房屋。



据了解，政府拨款的澳元价值将至少为 20,000 澳元，并且介于该金额与该行业正在游说的更大的金额之间。

已有房产的买家和首次购房者均有资格参加该计划，该计划将专注于提振对新房的需求。预计该计划将没有名额限制，较可能从 7 月开始施行。

财政部长 Josh Frydenberg 和住房部长 Michael Sukkar 一直在研究这项政策，预计将在本周宣布补助方案。

悉尼边缘商业物业或从疫情中受益

房地产专家认为，悉尼边缘办公楼租赁市场可能是 COVID-19 大流行中为数不多的赢家之一。

许多公司必须将总部设在中央商务区，以保持作为主要参与者的地位并为客户提供面对面的服务，但是他们现在正在重新思考其在其他所有方面的战略。



“我们从传统的基于 CBD 的客户那里看到的是，他们正在寻找不同且更便宜的办公场所，” Colliers International 租赁办公室总监 Rob Gishen 说，他专门研究悉尼南部市场。

“因此，他们利用 CBD 以外较便宜的租金将其部分业务（例如共享服务，财务，呼叫中心和职能部门）迁移到其他位置。”

南悉尼，尤其是机场和中央商务区之间的区域，已成为人们的最爱选择，但许多人也在寻找更远的地区，以提供更好的价值。

开发商出售两亿未开发用地

后疫情时代人们对墨尔本西区未开发住宅用地的胃口将受到知名开发商 Central Equity 和牛肉生产商 Failli 家族向市场提供的价值超过 2 亿澳元的土地的考验。

这些地块在经过全面开发后，可建造近 3000 个住房，最终价值接近 10 亿澳元。

澳大利亚最大的私人住宅开发商之一，Central Equity，近日正式放弃其位于墨尔本西部 Tarneit 一个 77 公顷的名为 Waterbird Estate 的开发项目，并且正在寻求出售。

Central Equity 的土地开发经理 Paul Möller 表示，Waterbird 的开发尚未开始，通过出售 Waterbird 项目，Central Equity 将平衡其开发组合，以求在 Tarneit 开发大量土地的同时，于互补的位于墨尔本北区及东南区的增长走廊中加大筹码。



而同时在位于此处以北 20 公里的 Plumpton，Westside Meats 的创始人 Failli 家族正在出售其 93 公顷的帕尔万谷农场所拥有的土地。

该地块坐落于已获批的 Plumpton 区域结构计划（PSP）内，一旦许可通过，将有望打造 1500 个地块、一个本地便利中心、社区设施和学校场地。

卖方中介表示：“如果购买者从市场的中期角度来看，他们很可能会抓住这个机会，因为其规模，地理位置，PSP 情况以及产生短期收益的能力都很罕见。

悉尼中央商务区隧道尽头的光

尽管悉尼的中央商务区仍处在沉睡当中，几位业主和开发商却分别在今年四月和五月向悉尼市议会提交了新的开发申请，表达了他们对未来的信心。

在 375 Pitt Street，开发商 Rebel Property 和 Everest 刚刚提交了一份 34 层的四星级酒店和商业开发申请，酒店共 304 个房间。预估总造价成本将不低于 8000 万澳元，4 层透明的裙楼将由回收材料建造。

在 139 York Street，所有者 Lavantage Holding 已递交了一份开发申请，将打造另一家造价 1700 万澳元的酒店，共计 17 层，57 个房间。



而在 41-45 Erskine Street，开发商 TWT 也正在推进他们的酒店计划，于 5 月份递交了申请，请求建造一座 16 层的三星级酒店，将由 93 间酒店套房，一间咖啡厅和大堂组合而成。

Barana Group 五月初递交了其位于 189 Kent Street 的混用开发计划。这将会是一个 24 层高的开发项目，其中包括两座部分相连的塔楼，125 套公寓，7 间商业单元和 3 间零售铺位。

最后，NSW Masonic Club 将开展其计划为 700 万澳元的翻新工程。他们位于 169 Castlereagh Street 的 12 层建筑建成于 1925 年，最近一次翻新是在 1996 年。俱乐部计划对其 82 个房间的 Castlereagh 酒店进行整体内部翻新。

州政府将出手加快项目批复进程

维多利亚州规划部长 Richard Wynne 表示，将采取行动，反对地方议会拖延重大项目的批准，以确保有大量建设工程来推动该州的经济复苏。

Wynne 先生在发展行业网络研讨会上说：“在发展评估过程中，我们将比往常进行更多的干预。已经有许多项目引起了州政府和“构建维州复苏”任务组的注意。”

在一个典型的例子中，地方议会仅仅是因为对窗户存在争议，便阻止了一项非常重要的公共和社会住房发展计划。



“因此，我们将进行干预。如果有必要，我们也将必要时考虑干预 VCAT（维多利亚州民事和行政法庭）事务。”

Wynne 先生在上周五举行的维多利亚州城市发展产业网络研讨会上说，于 4 月成立的恢复工作组正在帮助该州的建筑和开发行业运转，他们正在研究 40 个可

能获批的已准备就绪的项目。在此之前，前一周 Wynne 先生已经批准了八个项目，总价值估计为 25 亿澳元。

他补充说，他的部门正在与维多利亚州规划局紧密合作，并寻找机会为未开发的住宅建设开放更多的区域结构计划(PSP)。

Source（根据文章出现顺序）：

<https://www.afr.com/policy/economy/new-home-buyers-to-get-cash-grants-20200531-p54y3g>

<https://www.commercialrealestate.com.au/news/sydneys-fringe-office-market-to-benefit-from-coronavirus-say-experts-953281/>

<https://www.commercialrealestate.com.au/news/central-equity-faili-family-selling-200m-of-greenfield-sites-958203/>

<https://www.corelogic.com.au/news/light-end-tunnel-sydney-cbd>

<https://www.afr.com/property/commercial/state-to-intervene-more-often-if-councils-drag-heels-20200529-p54xq8>

聊聊投资那些事儿

投商业地产还是投住宅地产？

正如所有其他投资一样，住宅和商业物业也各有利弊，哪种资产最适合您会因情况而异。

“有了商业物业，您通常会锁定更长期的租约，而房客要支付物业的支出，这对于现金流来说是一件很不错的事，”Propertybuyer.com.au 的首席执行官 Rich Harvey 说。

但是，在帮助了大量投资者购买住宅和商业资产后，Harvey 认为，商业资产具有“更大的风险因素”，它要求首次投资者花费很长的时间并在购买之前做好充分的尽职调查。

为了帮助您开始商业地产投资之旅，以下是一些最重要问题的答案。



商业地产投资与住宅有何不同？

商业房地产投资比住宅投资复杂许多，要求准买家精通商业租契的来龙去脉，并拥有较高的财务缓冲。与商业财产相关的一些风险包括：

1. 租户之间的空置时间更长
2. 可变的租赁长度和条款
3. 购买时需要更高的押金
4. 需要高水平的研究和尽职调查
5. 购买过程可能会令首次购买者困惑
6. 物业的价值大程度受租约强弱的影响
7. 资本增值与商业信心息息相关
8. 大型维修工作可能很昂贵

商业物业是否提供更好的现金流量和收益？

吸引投资者进行商业投资的主要原因之一是，与住宅物业相比，他们提供更高的回报率。

“（商业物业）的主要优势之一是现金流量更大。通常，您会获得更高的收益率和更高的现金流量回报。” Harvey 先生说。

收益率-指租金收入相对于物业初始购买价格的比率-在澳大利亚部分区域其比例甚至可达 12%，但在一些较大的首府城市则通常会更低。

相比之下，住宅物业的典型收益率仅为 3-5%。

商业物业的另一个优势是，租赁协议通常包含每年的租金上涨，这意味着所有者不必在每次想提高租金来跟上通货膨胀时不得不与房客讨价还价。



商业住户是否支付支出？

有助于现金流状况的一件事是，在绝大多数商业租赁协议中，租户负责诸如水电，土地税和市政费等支出。这称为净租赁协议。

墨尔本本地一家商业中介的总裁，Kombi 先生说：“租户通常支付所有支出。”

尽管住宅房东通常不支付电费，但他们仍需缴纳市政费和土地税（尽管这些可以用于减税）。

与购买住宅物业相比，购买商业物业需要更多的押金吗？

与住宅贷款不同，在住宅贷款中，您最多可以借款房产价格的 90%，而商业贷款往往有着更高的存款要求，即贷款对价值比率（LVR）。

在 Kombi 先生促成的所有商业交易中，他说，这一事实令很多的买家感到惊讶。

“我认为在最初阶段，最大的惊喜是当他们去银行借钱购买时。他们没有意识到，与可以借到 90% 的住宅贷款不同，在商业领域，贷款比例可以低至 30% 或 40%，通常是 60%。例如，如果房产价值 100 万澳元，而银行只给他们 50%，他们将需要再拿出 50 万澳元，”他说。

正如 Harvey 告诉客户的那样，在开始之前，寻求独立的财务建议是有必要的，因为每个投资者的财务状况都会有所不同。

好消息是，一旦投入商业市场，强劲的收益率和更高的存款将增加您的房地产投资被积极运转的可能性。

Source:

<https://www.commercialrealestate.com.au/advice/commercial-versus-residential-property-what-are-the-differences-you-need-to-know-and-which-is-the-better-investment-876809>