

地产星周刊第 31 期 25/01/2021

地产星周刊

上周拍卖情况汇报

地区	清盘率	拍卖成交	非拍卖成交
维州	84%	210	1039
新州	83%	157	1171
昆州	52%	41	1033
南澳	88%	37	289
西澳	67%	2	483
北领地	--%	0	12
首都领地	85%	34	50
塔州	--%	0	136

截止时间

1 月 31 日下午 10:53

Source:

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

地产最新资讯

首府城市独立屋价格又创新高

澳大利亚房价在东海岸创下历史新高，标志着四年来的最大涨幅，为这充满了前所未见的事件和价格预测的一年画上了句号。根据 Domain 的房价报告，独立屋中位价目前为 852,940 澳元，比上一季度增长 4.1%，同比增长 5.8%。

除了达尔文和珀斯，所有首府城市的房价现在都达到了新的高峰。悉尼，霍巴特和墨尔本在季度业绩中名列前茅，而布里斯班则有所改善，但全年仍然有着 5.6% 的增长。

City	Dec 20	Sep 20	Dec 19
Sydney	\$1,211,488	\$1,156,090	\$1,135,482
Melbourne	\$936,073	\$888,985	\$900,940
Brisbane	\$616,387	\$611,606	\$583,477
Adelaide	\$574,264	\$562,656	\$541,022
Canberra	\$855,530	\$804,120	\$784,459
Perth	\$563,214	\$546,560	\$528,783
Hobart	\$564,091	\$531,594	\$501,699
Darwin	\$533,845	\$521,712	\$515,213
National	\$852,940	\$819,112	\$806,360

^Source: Domain House Price Report, December quarter 2020

Domain 资深研究分析师 Nicola Powell 表示，房地产价格的悲观前景未能实现。Powell 说：“尽管悉尼的房价年增长率约为今年初的一半，但悉尼的房价仍比上一年高了 6.7%。”“反弹突显了悉尼房价在年中短暂下跌 2.2% 后的弹性。”

该报告还显示，随着整个疫情期间需求的增长，全国外围城镇住宅的价格出现了创纪录的增长。新南威尔士州的 Blue Mountains 和 Central Coast，维多利亚

州的莫宁顿半岛以及昆士兰州的黄金海岸和阳光海岸在 2019 年 12 月至 2020 年 12 月期间均录得强劲的房价增长。

一月各地房价纷纷上扬

一月的房地产活动使澳大利亚房屋价值再创新高。当前房屋价值的水平已经比疫情之前的水平高出了 1.0%，而该指数也比 2017 年 9 月的峰值高了 0.7%。每个首府城市和各州的其他地区的房屋价格均在一个月內上涨。

疫情初期一种趋势就很明显了，而如今这一趋势仍在延续，那就是偏远区域房屋价格的上涨速度是首府城市市场的两倍以上。CoreLogic 的区域综合指数在一个月內上涨了 1.6%，而首府城市的价格则上涨了 0.7%。

Index results as at January 31, 2021

	Change in dwelling values				
	Month	Quarter	Annual	Total return	Median value
Sydney	0.4%	1.6%	2.0%	4.6%	\$879,299
Melbourne	0.4%	2.1%	-2.1%	1.1%	\$692,162
Brisbane	0.9%	2.5%	4.0%	8.3%	\$527,826
Adelaide	0.9%	3.3%	6.5%	10.8%	\$473,170
Perth	1.6%	3.8%	3.4%	8.0%	\$484,280
Hobart	1.6%	3.7%	6.8%	12.1%	\$523,932
Darwin	2.3%	6.6%	11.4%	17.3%	\$426,215
Canberra	1.2%	3.7%	8.5%	13.5%	\$686,524
Combined capitals	0.7%	2.2%	1.7%	5.1%	\$659,731
Combined regional	1.6%	4.7%	7.9%	12.8%	\$428,919
National	0.9%	2.8%	3.0%	6.6%	\$583,157

根据 CoreLogic 研究总监 Tim Lawless 的说法，新州和维州的大都市区域和较偏远区域住房需求之间的差异比其他州更大。“内部迁移数据显示，越来越多的人离开悉尼和墨尔本前往偏远区域，导致房地产活动从大都市区转移到外围地区和偏远区域市场。

另一个日益明显的广泛趋势是独立屋优于公寓的表现。在全国范围内，独立屋价格在过去六个月中增长了 3.5%，而公寓价格则保持不变。最近，在过去的三个月中，每个首府城市的独立屋销售量都超过公寓。

中资折价购入悉尼丽笙酒店

一位中国投资者以 3800 万澳元的折扣价购买了悉尼达令港的丽笙酒店（Radisson Hotel & Suites），这是今年的首笔大额的住宿类资产交易。

尽管建后出租的团体表示出了对这家拥有 100 间客房的四星级酒店有开发兴趣，但是了解，业内人士称之为“Mr Yu”的这位新业主（他同时在中国拥有酒店权益）打算将该酒店继续作为酒店来运营。



自疫情开始以来，离岸的投资者已经屡次证明自己是狂热的反周期性酒店买家。去年 10 月，马来西亚的 Mah 家族以 2600 万澳元的价格收购了悉尼的 Capitol Square Hotel。去年 9 月，叙利亚亿万富翁 Ghassan Aboud 的 Crystalbrook Collection 以 7,000 万至 7,500 万澳元的价格收购了布里斯班幻影艺术系列酒店（The Fantauzzo Brisbane Art Series Hotel）。

悉尼丽笙酒店的交易显示，相较疫情之前的价格，它目前的售价已经折扣了 5-10%。丽笙酒店是悉尼大约 40 家在疫情期间暂时关闭的酒店之一，因为当时它的入住率暴跌至了个位数。

拍卖市场回归得更早更强劲

今年开年拍卖市场的升温来得比往常更早了，房屋的换手速度甚至超过了 2020 年底时的速度。根据 CoreLogic 的数据，全国范围内初步清盘率上升至超过了 81%，891 套房屋参与拍卖，悉尼的清盘率达到了 83%，墨尔本市场几乎与之持平。

CoreLogic 指出，最终清盘率通常较低，但仍然很有可能高于一年前同期全国共计 625 套房屋参与拍卖时所记录的 61% 的最终清盘率。



SQM Research 的资深分析师 Louis Christopher 预计最终清盘率的结果将达到远高于 60% 的水平，这在一年中的这个时候显然可以被认为是一个非常强劲的结果。

Christopher 说：“有证据表明，今年市场开始的力度要强过 2020 年收尾的力度。作为一个好的开端，这意味着市场正在加速。”

Source（根据文章出现顺序）：

https://theurbandevolver.com/articles/australian-house-prices-go-through-the-roof?utm_source=TUD+Master+List&utm_campaign=dbc6dfc23c-EMAIL_CAMPAIGN_2019_07_03_11_11_COPY_01&utm_medium=email&utm_term=0_9f25b32131-dbc6dfc23c-188355875

<https://www.corelogic.com.au/news/australian-housing-values-reach-new-record-high-as-values-continue-to-rise-across>

<https://www.afr.com/property/commercial/chinese-investor-picks-up-discounted-sydney-radisson-20210127-p56x56>

<https://www.afr.com/property/commercial/auctions-back-in-action-earlier-and-stronger-20210131-p56y58>

聊聊投资那些事儿

是否应该投资于偏远区域？

在开发或投资商业地产方面，偏远区域社区可以提供比大都市地区**更大的成本优势**，这往往体现在**更低的启动成本和更高的收益**。

与任何投资一样，**第一步是完成您的尽职调查**。

买方代理机构 Prosper Group 商业部门主管兼总监 Damien Holliday 表示，**投资者应首先关注该地区的宏观经济，以把握该区域经济的驱动因素**。

Holliday 说，成功开发商业地产的关键之一是**可开发土地的可用性**。

如果宏观基础上非常可靠，那么该看一下更详细的细节了：建筑物的朝向和设计，空间的大小，停车位，收益率或预期收益。

Holliday 说：“在偏远地区，确实有土地价值增长的潜力，但更多的是现金流。”



Albury Wodonga 的 LJ Colquhoun Dixon 的商业销售和租赁代理 Simon Reid 表示，与首府城市相比，偏远区域的商业地产收益通常更高。

他说：“传统上讲，偏远区域中心的收益率更高。”“像 Albury Wodonga 这样的地区都具有韧性，并且在很长一段时期内一直提供良好而稳定的增长。即使在疫情时期，我们的办公室也见证了非常可靠的买卖和租赁活动。”

Reid 说，开发商应该看到增长潜力来自哪里，而谁又在支持这种增长。

在 Albury，政府支持了几个重要的基础设施项目，包括内陆铁路项目（Inland Rail Project），奥尔伯里河滨区（Albury Riverside Precinct），Lavington 运动场的重建和 Thurgoona Wirringa PSP，这一系列计划确定下了约 5.5 亿澳元的基础设施和便利设施，以支持未来 50 年以上的发展。



Albury 市市长 Kevin Mack 说，与首府城市相比，像 **Albury Wodonga** 这样的偏远区域中心提供了价格极具竞争力的土地，多样化的经济和较低的投资管理费用。

他说：“通过公路，铁路和航空，可以轻松进入国内外市场。”“凭借稳定的劳动力资源和充分的扩张空间，Albury Wodonga 有望进一步发展现有业务并拓展新业务。”

Cr Mack 确认，Thurgoona 的钻石大道（Diamond Drive）的土地是目前唯一划为商业用途的未开发土地。

他说：“Thurgoona 是 Albury 的增长走廊，预计到 2036 年人口将增长 67%。”“Diamond Drive 的开发将需要满足 Thurgoona 居民需求的一系列零售、商业和娱乐用途。”

Cr Mack 表示，Albury 拥有两所大学和两所 TAFE，区域人口数量超过了 18 万，这为投资者提供了极大的优势。

他说：“我们已经具备了非常完善的医疗保健、零售贸易、制造和公共管理部门，并为企业提供了稳定、熟练、低成本且高效有生产力的劳动力。”

Source:

<https://www.commercialrealestate.com.au/advice/the-benefits-of-investing-in-a-growing-regional-community-982138/>