

# 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	83%	324	1224
新州	91%	250	1581
昆州	72%	46	1255
南澳	96%	44	300
西澳	75%	3	458
北领地	100%	3	16
首都领地	84%	26	69
塔州	100%	1	176

截止时间

2月7日下午 11:38

Source:

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

## 地产最新资讯

### 取消印花税将刺激销量

新州财政部的最新分析显示，如果政府依照之前废除印花税的提案执行的话，新州的房地产每年可能会额外增加 10 万笔交易。

对房地产购买征收高额印花税会阻止人们搬到更合适的房子或是离上班更近的地方，其中包括可能会缩小规模并腾出大房子给年轻一代使用的退休老年人。



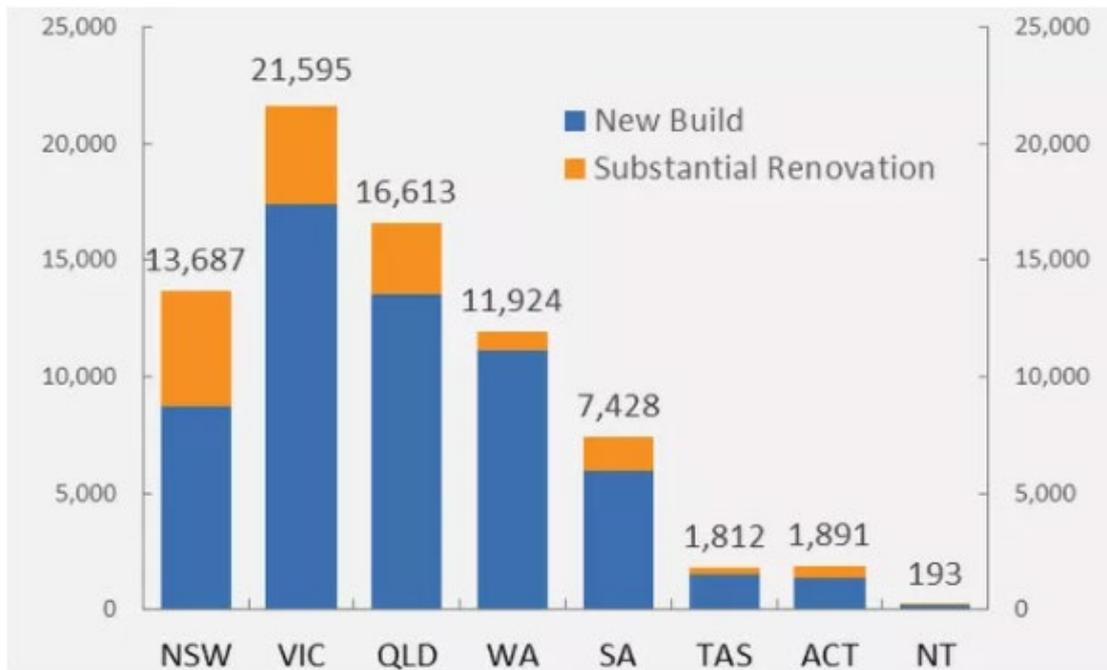
新南威尔士州财政部长 Dominic Perrottet 透露，其财政部门的分析表明，如果长期取消印花税，则这一调整可能会使房屋交易的年交易量增加 40% 至 70%，其中 50% 的增长是最有可能发生的结果。

Perrottet 先生正在制定一项提案，为未来的购房者提供避免高额的印花税的选择，取而代之的是可以选择根据未改良的土地价值每年支付房产税。Perrottet 先生告诉《澳大利亚金融评论》，印花税是房地产周转的“障碍”，他想使住房存量更好地满足人们的需求。

### **HomeBuilder 申请进入最后冲刺**

自 7 月份生效以来，已有超过 75,000 户家庭申请了 HomeBuilder 补贴，这增加了建筑行业的工作机会，并且激起了借款的热潮。

联邦政府最新数据显示，有 80% 的补贴申请是用于建造新房。住房部长 Michael Sukkar 说，现金补贴计划的使用率远远超出了预期，但要等到预算案公布后，有关政府实际支出的数据才能公布。



^Source: Australian Government, the Treasury

“我认为可以说成本会高于最初的预期。我们也预期并且期望它将是尽可能的大。这个计划的好处将比最初预期的要大很多。”他说。

ABS 的金融和财富负责人 Amanda Seneviratne 表示，政府的措施（包括 **HomeBuilder** 计划和历史低利率）支持了住房贷款的增长。财政部估计，该计划将支持价值 180 亿澳元的住宅建设项目。财政部数据显示，它在维多利亚州最受欢迎，其次是昆士兰州和新南威尔士州。

### 建筑审批量达二十年新高

根据澳大利亚统计局季节性已修正的数据显示，在有史以来最便宜的贷款成本和政府慷慨补助的刺激下，**新独立屋的申请自 2001 年 4 月以来近 20 年来最快的速度增长，突破了有史以来最高的每月纪录，13,785 笔。**

12 月份批准的新建筑总价值增长了 4.9%，而新建非住宅建筑的价值增长了 10.1%，独立式住宅的新批准住房总数增加了 10.9%，达到了 19,537 套，而非独立式的住宅（公寓，联排别墅和半独立式住宅）的批准数量增加了 2.5%，基本上抵消了之前一个月的下降量，达到了每月总计 5,752。

## Dwellings approved, December 2020

Key figures	Dec 20	Nov to Dec \$% change	Dec 19 to Dec 20 % change
Total dwelling units	19,537	10.9%	22.8%
Private sector houses	13,638	15.8%	55.6%
Private sector dwellings (excluding houses)	5,625	2.3%	-19.3%

^Source: Australian Bureau of Statistics

澳大利亚统计局建筑统计主任 Daniel Rossi 表示：“尽管开发商和住户在 2020 年经历了不确定性，但全年批准的住房总量仍比 2019 年增加了 4.8%。”

“全国各地的私人房屋批准都很强劲，维州，南澳和西澳的季节性修正后数据均创下历史新高。”新州录得自 2000 年 3 月以来最高的私人房屋批准数据，昆州同样录得自 1994 年 9 月以来最高的结果。

### City of Ryde 批建全新市镇中心

悉尼北部规划专家小组批准了 Ryde Central 重建项目的申请，新的市镇中心将容纳市议厅办公室，公共会议室，活动场所和一个美术馆，该项目于去年 1 月被移交至规划小组。

专家小组决定将拆除现有的开放于 1964 年的市镇中心，重新建造一栋新的 7 层高的建筑。拆除和替换现有市镇中心的计划使得 City of Ryde 内部产生分歧，副市长 Clr Peter Kim 称其为“Laxale 市长的政治野心”。



关于重建得到批准，Kim 说，他对该项目的看法是“对过去资产不当的财务管理”，并补充说，他认为社区的观点“被严重歪曲”。

他说：“我们将花费 1.375 亿澳元来拆除一个完全可用的行政大楼，而我们却明明可以只用 1620 万澳元把它翻新一下。”Kim 还补充道，寻求政府救济以缓解经济困难和推迟其市政费用的居民人数已经增加了一倍。

### 仿佛周六晚上的 King St

太多的潜在买家试图进入墨尔本快速增长的房地产市场，房地产中介正成为“夜总会的保镖”，负责把人们拒之门外。

**Wakelin Property Advisory** 的 **Jarrold McCabe** 将最近在 **Collingwood** 进行的一次看房活动比作排队进入夜总会，等候的人群多得好像在周六晚上的 **King St** 一样。“当时大约有 50 多个小团体在排着队。我很早就到达那里了，结果还是等了 10 分钟，到我看完房子之后后面的队伍就更长了，”他说。



SQM Research 的数据显示，墨尔本 1 月份的新房源数量是至少 12 年以来最高的，而 Domain 的新数据显示，与通常情况下的 12 月份相比，1 月份的 4 周本应该因为圣诞和假期而比较安静，然而今年这 4 周总的看房数量却增长了 **84.5%**。

由于有如此多的买家来看房，并且中介要求将看房人数维持在防疫安全水平同时在有限的时间内结束，所以一些准买家想要看房甚至遭到了拒绝。

Source（根据文章出现顺序）：

<https://www.afr.com/property/residential/stamp-duty-abolition-would-increase-property-sales-by-50-per-cent-20210204-p56zmv>

<https://theurbandevolver.com/articles/homebuilder-scheme-spurs-rush-to-bank>

<https://theurbandev.com/articles/building-approvals-december-2020>

<https://theurbandev.com/articles/ryde-on-city-approved-for-new-109m-town-centre>

<https://www.domain.com.au/news/like-chadstone-shopping-centre-during-the-sales-crowds-at-open-for-inspections-skyrocket-1023367/>

## 聊聊投资那些事儿

### 出租困境下如何找到租客

如果您感觉到把房子租出去比任何时候都难了，您可能并不是在凭空想象。

不仅仅受到边境封锁的影响国际移民的租房减少了，而且许多短期租赁也已经转变成了长期租赁。

随着悉尼和墨尔本的空置率的不断攀升，租户面临的选择实在太多。截至去年11月底，悉尼有21,800个空置出租房源，墨尔本则有27,000个以上。

墨尔本，悉尼，布里斯班和阿德莱德等城市中心地区的空置率很高，因为海外移民通常占这些地区租赁需求很大一部分比重。

那么除了不断降低租金打价格战以外，还有哪些可行的办法可以吸引合适的租户呢？

#### 1.房屋空置时对其进行翻新

更新陈旧的出租房产可以潜在提高收益，并且帮助房东迅速锁定新的租客。

“总体而言，现在的租户肯定比去年2月份要少得多，”悉尼内城 Ayre 房地产公司的 Craig Donohue 说。他建议投资者趁公寓空置时进行升级。

“再也找不到比现在更合适的时机去重新刷油漆和翻新地毯了。通常，您必须专门腾出一段空置期来做这件事，但是既然现在物业已经空置出来了，您也可以直接开始这样做。”他说。



## 2.选择合适的租房中介

买卖和出租物业要求中介具备的应当是完全不同的技能。出租中介在租赁市场上经验丰富，并且更清楚租客想要的是什么。所以建议您寻找了解您所在地区的房地产中介。

墨尔本 Gladstone Park 的 Barry Plant 的租赁部门主管 Grace Pugliese 说：“选定合适的中介一定会帮助您尽快把房子出租出去。”

### 3.投入资金强化推广

准租户在出去看房之前，会在他们的休息室这样舒适的环境当中挑选房屋。在网上看起来越好的房子，出租的速度就越快。

“我们目前注意到，往往潜在的租户只看了 4-5 个房子。因此，如果有 100 个广告，那么非常重要的一点是，不仅要进行营销，而且还得准备一个非常脱颖而出的广告。”Donohue 说。通常用于卖房的营销策略现在正在逐渐应用到房屋招租当中。

Pugliese 说：“把钱花在聘用专业人士去拍照片及视频参观，会使得您的房源从众多物业当中脱颖而出。”



### 4.调整目标市场

这一年多以来，许多人都面临着不断变化的情况，可能过去从未考虑过的房子现在反而对他们更具吸引力。一些房客可能想缩小居住规模、扩大居住规模来添置一个居家办公的空间，或者住在更靠近便利设施的地方。

“我们已经看到了一些人，他们本来不会去看市中心的，现在却在看市中心的房子，因为租金下降了。”Donohue 说，“突然之间，这就变成了一个有吸引力的选择。在此之前，它们的价格可能远远高出了这个市场愿意承受的价格。”

“我们看到本地租客的数量有所增加，而在此之前市中心的房源主要依赖公司员工和国际留学生，而这些人现在并不在这里。”

## 5. 听取建设性反馈

搞清楚租户在寻找什么。如果合理而且容易做到，那现在就是作出这些改变的时候了。

Pugliese 说：“定期检查对房子的咨询和兴趣，以判断房子是否收到了正面的反馈和评价。”“如果没有，那么请迅速采取行动来改变例如房子的描述或者价格之类的要素。”

Source:

<https://www.domain.com.au/advice/five-ways-landlords-can-find-a-tenant-in-a-tough-rental-market-997468/>