

🌈 上周拍卖情况

地区	清盘率	拍卖成交	非拍卖成交
维州	87%	680	1394
新州	90%	532	1369
昆州	80%	99	1299
南澳	84%	38	339
西澳	83%	6	555
北领地	100%	1	23
首都领地	96%	55	52
塔州	100%	4	160

Updated Tue 13 Apr 11:30 AM AEST

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

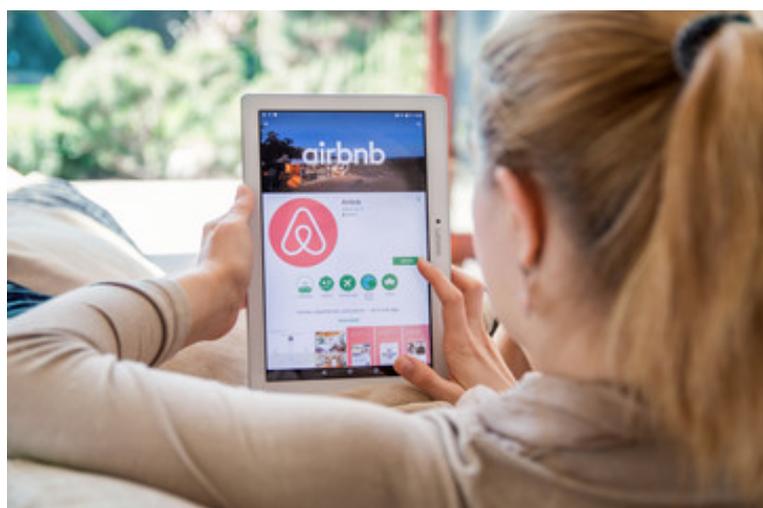
🌈 地产最新资讯

1. 短租平台 180 天的出租上限规定蔓延至悉尼以外地区

使用空置物业进行“Airbnb 式租赁”的“180 天上限”将扩大到大悉尼以外的地区，包括新南威尔士州的其他沿海地区，这是全州辖区范围内新规的一部分。该规定引起了某些地区的市政机构和度假租赁公司 Stayz 的不满。

在新州政府针对共享租房制定的新规中明确，将允许公寓楼所有住户投票决定是否允许邻居将住宅进行短租。同时，悉尼业主通过网络平台出租房屋，每年不能超过 180 天。

此新规将于今年 7 月 30 日生效，扩展到 Newcastle（纽卡斯尔）、Ballina（巴利纳）、Bega Valley（贝加河谷）、Dubbo（达博）以及 Clarence Valley（克拉伦斯河谷）和 Muswellbrook（穆斯韦尔布鲁克）的部分地区。



NSW Planning Department（新南威尔士州规划部）副秘书长 Marcus Ray（马库斯·雷）表示：“这个新规定是在与各地社区和大量旅游行业人士进行广泛协商之后才确定的。”

但是，Local Government NSW（新南威尔士州地方政府）主席 Linda Scott（琳达·斯科特）说：“这项新政策剥夺了地方当局决定短租房的合适数量的能力。”“地方市政机构需要在平衡居民的住房负担能力与利用旅游业创造就业之间取得平衡。”

Airbnb 的公共政策负责人 Derek Nolan 表示，该公司正在努力进行调整，以确保其会员有充分的准备来迎接这些措施对他们的影响。

<https://www.smh.com.au/national/nsw/180-day-cap-on-airbnb-properties-expanded-to-areas-outside-sydney-20210409-p57hxr.html>

2. 盈利良好的生物能源公司在澳交所上市

Delorean Corporation Limited（ASX: DEL）已经于本周一在澳大利亚证券交易所上市。通过首次公开募股筹集了 1400 万澳元，股价为 0.02 澳元/股。

IPO 招股说明书显示，Delorean 在上一个财政年度的税后净利润为 260 万澳元。

常务董事兼联合创始人 Joe Oliver（乔·奥伊弗）告诉《The Motley Fool》，该业务已经盈利 5 年了。

那么，这家总部位于珀斯的公司到底做了什么？



Delorean 从事可再生能源行业，目前以 CleanTech Energy 品牌向零售和批发客户出售电力。该公司旨在通过建立自己的生物能源发电基础设施，成为能源生产商。

它的发电机将接收有机废物，然后将其转化为电力和天然气。该公司已经在西澳大利亚州拥有一台可运行的发电机，该发电机自 2015 年以来一直处于运营状态。并且目前正在南澳大利亚州和新西兰建设工厂。南澳大利亚州和维多利亚州的另外两个厂址将用新融到的资金启动建设。

预计在未来几年中，可再生能源将得到各级政府的积极对待。

<https://www.fool.com.au/2021/04/12/delorean-asxdel-debuts-on-asx-already-posting-profits/>

3. 前 Woolworth 供应链负责人将履新澳洲邮政 CEO

Australian Post（澳大利亚邮政）前任首席执行官 Christine Holgate 女士因奢侈手表开支丑闻辞职。5 个月后，Australian Post（澳大利亚邮政）任命前 Woolworths 供应链负责人 Paul Graham 为新一任首席执行官。

Paul Graham 先生在澳大利亚、欧洲和亚洲等地的零售领域工作了 40 年，包括曾经在 Deutsche Post DHL 担任高级主管。

Australian Post（澳大利亚邮政）董事长 Lucio Di Bartolomeo 周一说：“Paul Graham 先生在大型、复杂的组织中取得了骄人的业绩，并且是管理大型团队的公认杰出领导者。”

Paul Graham 将在今年 9 月担任这一职务。他的年薪被定为 146 万澳元，有可能再获得一些奖金，使他的收入提高一倍。



股东部长（Shareholder ministers）Simon Birmingham 和 Paul Fletcher 对此项任命表示祝贺。

他们说：“我们相信 Paul Graham 先生将为 Australian Post（澳大利亚邮政）提供强有力的发展。Australian Post（澳大利亚邮政）将继续提供创纪录数量的包裹，即使在边境封闭和疫情困境下也能依然保持良好的发展势头。”

“Australian Post（澳大利亚邮政）将继续投资于重要的供应链，而这些供应链能将澳洲企业与世界各地新市场客户更加有效地联系起来。Paul Graham 先生在建立全球物流业务方面的经验对于当地出口商来说，也将是无价之宝。”

<https://www.mandurahmail.com.au/story/7204822/paul-graham-appointed-australia-post-chief/>

4. 澳洲 Covid-19 疫苗接种计划将比原定推迟

ACT（澳大利亚首都地区）政府叫停堪培拉居民近期的疫苗接种计划。

总理 Scott Morrison 上周四晚宣布了新方案，称将建议澳大利亚 50 岁以下的人采用 Pfizer（辉瑞）疫苗，而不是以前推荐的 AstraZeneca（阿斯利康）。

这种转变是基于对年轻患者发生严重血栓的担忧，尽管这种可能性是微乎其微的。

ACT（澳大利亚首都地区）卫生部长 Rachel Stephen-Smith 表示，新一批 Pfizer（辉瑞）疫苗于上周五抵达堪培拉，疫苗接种将在短期内继续进行，尽最大可能减少延误。但是，卫生官员仍在研究新政策将如何影响 ACT（澳大利亚首都地区）的总体疫苗接种计划。



Stephen-Smith 表示，这一举措不会影响 50 岁或 50 岁以上的居民，他们将继续接种 AstraZeneca（阿斯利康）疫苗。因为研究表明，老年人面临的严重并发症风险要比年轻人小得多。

Stephen-Smith 赞扬了医护人员在上周四晚上所做的努力，当时他们争分夺秒地为计划在上周五接受注射的年轻居民准备 Pfizer（辉瑞）疫苗。

她还说，她对 ACT（澳大利亚首都地区）能够迅速适应新的医学建议充满信心，但是她承认这种变化影响了原部署，减缓了接种计划的速度。

<https://www.abc.net.au/news/2021-04-10/pfizer-switch-to-delay-act-vaccination-rollout/100060778>

🌈 聊聊投资那些事儿

如何翻新房屋，而又避免“得不偿失”

在房屋翻新上的花费多于翻新所带来的价值增长，这是没有经验的业主常犯的错误，但是对翻新投入的资金不足可能会带来同样的不好的结果。

保持平衡是一条“铁律”，38 岁的木匠 Cody O’Gorman 对此深有体会。

在购买了 Brighton 的物业后，他设定了一个目标，设计适合家人需求的高端房屋，同时吸引未来的潜在买家。

这不是一件容易的事情，尤其是考虑到进行翻新所要花费的成本以及支出会远超预算的可能性。



O'Gorman 先生说：“我们与设计师一起研究了在预算范围内可以实现的目标，还有建筑和市政当局的要求。”“通过研究，我们觉得预算应该足够进行翻新。”

1、怎么会花费超支？为什么人们会这样做？

术语 *overcapitalisation* 指的是，无论是新建还是改造，完成时花费的钱比物业在出售时带来的收益更多。

根据经纪人 Patrick Bright 的说法，这是一个非常常见的错误。他说，估计约有 40% 的业主因翻新房屋投入了过多的资本而得不偿失，而只有约 30% 的业主翻新房屋的收支相抵，其余 30% 的业主则投入过少，房屋没有太大的变化。

Bright 先生说：“如果您没有深入了解，评估好房屋装修前的价值和装修完成后的价值，您就容易因投入了过多资本而得不偿失。”

“一旦您了解最终价值与现有价值之间的差距，您就能围绕预算制定方案，就会比较好地避免犯错误。”

“您需要确定预算是否足以实现预期的效果，并且获得利润。如果没有，请不要执行该方案。”

Bright 先生说，最常见的错误是在选择材料、固定装置和配件时出现的，尤其是在厨房和浴室中。

“您可以在厨房及其电器上花费 30,000 澳元或者 100,000 澳元。同样，您也可以在每平方米的地砖上花费 40 澳元或者 400 澳元。”

“您需要了解目标市场，但不能过于豪华，否则曲高和寡，就有可能买家不欣赏，没人为您的花费来买单。”

2. 装修投入资本不足的风险是什么？

另一方面，当您在装修上的支出不足时，往往起不到应有的效果，实际上也是在浪费钱。

“如果您没有为目标市场预期品质设置适当的预算，或者在装修过程中偷工减料，那么风险就来了。”Bright先生说。



“例如，当装修房屋的业主在厨房装修上花费 15,000 澳元，而不是花费 40,000 澳元去精装修厨房。如果买家希望有的是优质厨房，那么即使卖方刚刚花了 15,000 澳元装修成平装厨房，他们也不打算买。”“做错事的代价将反映在交易价格中。”

3. 避免投入资本过多和投入资本不足的小建议

据房地产开发商 Ian Ugarte 称，在计划进行装修时，需要考虑三个主要因素，以确保您不会出现投入资本过多或投入资本不足的情况。

第一，永远不要瞄准最高端市场

Ugarte 先生说：“为了确保获得最佳回报，您要吸引最广泛的买家。”“您永远不要寄希望于最高端市场，因为这限制了对该物业感兴趣的潜在买家的数量。”

他说，确保您准确定价以吸引最多买家的最佳方法，是熟悉该地区的房价中位数。然后研究具有最广泛吸引力的房屋的价格，以及不同特征的房产可能的售价。这意味着您可能不需要添加额外的卧室或浴室，因为这不是具有最广泛吸引力的。

第二，不要选择最便宜或最昂贵的装饰

Ugarte 先生说，在选择装饰时，除非市场有需求，否则，最好使用中档装饰，而不是低劣或特别豪华的。

“在任何可能的情况下，请选择中等水平的处理，以最大程度地减少支出并提高利润。”

第三，记住“有吸引力的外观”的重要性

虽然在粉刷、上漆、栅栏和美化环境方面的投资可能会对未来的利润产生重大影响，但许多首次翻新的业主都拒绝这些类型的投资。

Ugarte 先生说：“重要的是，要花钱进行必要的美化，例如升级门把手、电源插座和开关配件、地毯、灯具和水龙头，或者在花园铺上草皮，并以更专业的方式向潜在买家进行展示。

“这可以帮助您更好地吸引那些喜欢拎包入住的潜在买家。”

<https://www.domain.com.au/advice/how-to-renovate-your-home-without-overcapitalising-or-undercapitalising-1031726/>