

地产星周刊第53期 18/07/2021

## APRA 告知银行需做好负利率的准备

审慎监管机构希望银行为零利率和负利率做好准备，并且还呼吁银行采取一切“合理措施”以确保他们的技术系统可以应对极端的货币政策环境。



澳大利亚审慎监管机构 APRA 于本周一表示，曾在七个月之前致函各大银行，要求它们告知监管机构在实施负利率时是否会存在任何问题。

澳联储曾经多次表示，负利率在澳大利亚不太可能出现。虽然负利率政策的环境下，可通过保持借贷利率和汇率的下行压力以支持经济活动，但负利率可能也会使银行更难放贷，并阻碍人们让存款多过于消费。

APRA 称，银行的反应表明，它们能够应对负利率环境下其财政部门业务管理相关的产品。

但一些银行指出，如果对贷款和存款产品实行负利率(这意味着客户要付钱给银行以放置他们的存款)，这会带来运营上的挑战。其他银行则表示修正现有系统以应对负利率将产生花费。

APRA 表示，其将于 10 月 31 日之前完成预期，并希望在 8 月 20 日前收到反馈。

## 2021 年珀斯房屋租金超越过去 10 年水平达到最高点

Domain 今日发布的最新数据表明，今年 3 月份到 6 月份，西澳珀斯的房屋周租金上涨到了 \$450 澳币，然而去年同时期的房屋租金只有 \$370 澳币。



这个数据表明，房屋每周租金较去年相比，几乎有 21.6% 的上涨。成为了过去 10 年间房屋周租金上涨最快的一年，并且对比其他城市，珀斯的房屋周租金上涨速度也是最快的。

Domain 的高级分析员 Nicola Powell 表示，对于居住在珀斯的人来说，人们最大的担忧就是空缺房屋太少导致租不到合适的房屋。

她还说，如果下一个季度房屋出租市场依旧火爆的话，这意味着今年房屋租金将超越 2013 年房屋租金中位价，成为过去 10 年间房租租金最高的一年。

然而，去年同时期，珀斯独栋别墅和联排别墅的房屋租金却是全国范围内最低的，分别在每周\$370 和 \$320 澳币。

但是，今年的最新数据表明，珀斯的房屋租金与昆州首府城市布里斯班相比的话，租金是最高的。

Powell 先生表示，珀斯的房屋租金还在持续上涨，目前的房屋租金比过去房屋租金最高点的 2013 年还要更高，平均达到了每周\$490 澳币的租金水平。

### **黄金海岸以及阳光海岸出租市场的发展达到高峰**

黄金海岸以及阳光海岸的房屋出租市场超越了之前周租金的中位价，又达到了一个新的高点，这也使得本地房屋市场竞争过大进而影响本地居民寻找出租房。



随着澳洲一些南部的城市接连不断出现封城的情况，这促使了北部海岸线城市包括黄金海岸和阳光海岸房屋租赁市场的火爆。同时也使得这两所城市的房屋租金上涨速度照过去相比都更快。

根据 Domain 发布的最新房屋租赁报告显示，年初到 6 月份截止，黄金海岸和阳光海岸这两个城市房屋租金都经历了非常快的增长，甚至到目前为止，房屋租金的中位价可以达到每周\$600 澳币的水平。

从 3 月份到 6 月份期间，房屋空置率也达到了历史上最低点，两所城市的房屋空置率仅仅只有 0.4%左右的波动，这使得出租房出现紧缺，促使一些企业开始瞄向酒店住宿业，也使得当地零售行业劳动力出现紧缺。

Domain 的研究主管 Nicola Powell 表示，虽然房屋租赁市场火爆对于房东和投资者来说是一个好消息，但是对于工资上涨过缓的本地租客来说，快速上涨的租金会使得他们难以支付高昂的租金。

### **澳洲税务局将着重审查 Jobkeeper，养老金以及小型企业资金补贴发放**

目前一些企业和个人仍然在领取澳洲税务局（ATO）提供的大约数百万的资金补贴来帮助他们度过难关，这其中包括了去年开始发放的 Jobkeeper 补贴。

ATO 最近开始着重审查目前的补贴发放申请里是否存在不符合资格的申请者或者存在领取金额有出入的情况，这也使得 ATO 开始逐渐追回不符合实际情况而多发放的补贴资金。



为了应对 Covid-19 疫情爆发对企业和雇员的打击，Jobkeeper 补贴计划在去年开始实行，截至目前为止，超过 100 万家企业以及企业下的 380,000 名雇佣的员工总计领取了超过 890 亿澳元的补贴。

目前大约有 \$2.84 亿澳元的 Jobkeeper 补贴资金需要被追回，目前大约追回了 \$1.83 亿澳元的资金，剩余的资金已经被一些不符合资格的人领取。澳洲税务局发言人表示，协助办理的中介目前正在追回 Jobkeeper 补贴资金，大概有 \$8200 万澳币的资金在近期要被追回。其中，有一些情节严重的案件已经委托澳洲联邦警察去协助调查，目前有 9 起案件正在被进行。

### **如果考虑置换房屋，前期需要准备什么？**

随着人们的居住需求开始改变，房屋类型也随之跟着改变。也许有些人需要更大的房屋空间，或者一个不同风格的房屋，或者更换一个全新的生活方式。为了解决这些问题，置换房屋不失为一个好的选择。



但是这个决定会在预算上产生什么影响呢？并且在决定置换房屋之前，有什么好的建议呢？

### 1.考虑自身资金状况

置换房屋需要的花费可以包括中介费，印花税以及搬家费用。并且，如果搬到原有房屋所在的同一社区的话，那么价格上的变动也需要计入到个人的预算中。



来自 Domain 的房屋贷款销售主管 Sam Hyman 表示，如果仍然选择在同一个社区置换房屋的话，那么如果购买的房屋比之前更好，往往需要支付更多的贷

款。所以当买家选择搬到原有的社区的话，需要考虑的是预算是否在可控范围内。

## **2.搬家之前先体验下心仪的房屋**

Hyman 还建议买家先在心仪房屋的社区内租住一栋房屋进行体验，可以先将原有的房屋出租掉，获得的出租收入用以支付租住房屋的费用。

## **3.提前计算好置换房屋成本**

Hyman 表示，自从 Covid-19 开始爆发，很多人开始搬出距离自己工作地点较近的房屋，他们会选择离开大城市，去寻找中位价格更低的房屋。这可以让他们有机会挑选一个价格更合适且不影响工作的社区去居住。他还建议，人们可以用一些资料来帮助自己计算置换房屋所需要的贷款金额。比如可以下载一份免费的房屋报告，报告上会显示房屋的指导价格，销售历史以及租住历史。通过了解到这些信息，可以知道心仪的房屋是否和售价相匹配。