

🚩 上周拍卖情况

地区	清盘率	拍卖成交	非拍卖成交
维州	86%	635	1289
新州	95%	435	1789
昆州	77%	60	1329
南澳	85%	34	295
西澳	100%	4	616
北领地	100%	2	26
首都领地	95%	62	66
塔州	No data yet	1	197

Updated Monday 15 Mar 12:05 PM AEDT

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

🚩 地产最新资讯

1. 澳洲和新加坡最早将于今年 7 月互通

[Morrison](#)-[澳大利亚](#)政府正在制定一项与新加坡互相通航的计划。

[澳洲](#)副总理 Michael McCormack 表示，澳大利亚正在与新加坡合作，恢复开通国际旅行线路，[有可能在 7 月互相开放边境](#)，并相信随着 COVID-19 疫苗的推出，将逐渐对其他国家也开放。

同时还分管交通领域的 [McCormack](#) 对美国广播公司的内部人士说：“目前，我们正在计划与新加坡合作，[有可能在 7 月互相开放边境](#)。”

根据 Nine newspapers 的报道，[一旦计划达成，只要已经接受了冠状病毒疫苗接种，接种了新冠疫苗的澳大利亚人就将](#)可以直接前往新加坡，不需要经过[澳洲](#)移民局 ([Department of Home Affairs](#)) 批准，到了新加坡也不用再隔离。而接种过[冠状病毒新冠](#)疫苗的新加坡人也可以前往澳大利亚，[而且](#)无需两周的酒店隔离检疫。



新加坡官员也已表达了渴望双方互相通航的愿望。这个城市国家已经向包括澳大利亚在内的疫情控制得比较好的少数几个国家开放了边境。

若计划达成，身处其他国家的旅行者，例如留学生，商务旅客，回澳公民，也将有可能通过在新加坡完成隔离后，进入澳洲。

~~事实上，澳大利亚与新西兰之间已经存在过一个允许单程旅行的合作方案，新西兰人自去年以来就可以进入澳大利亚东部的州而无需隔离检疫。而新西兰却并未允许澳大利亚人自由前往新西兰。然而，由于后来新西兰再次爆发疫情，该计划被暂停多次。~~

<https://www.sbs.com.au/news/australia-and-singapore-could-open-a-travel-bubble-as-early-as-july>

2. 受益于打折机票，维珍航空订票量猛增 40%

澳大利亚维珍航空（Virgin Australia）首席执行官 Jayne Hrdlicka 在上周五的讲话中表示，自联邦政府宣布其 12 亿澳元的票价补贴以来，该航空公司的机票销售便开始复苏。

Hrdlicka 说：“我们在宣布消息后立即看到公司网站的访问量显著增加。我们的订票量昨天增长了 40%。”



在过去的 12 个月中，由于飞机停飞和国家边界封闭，航空业遭受了极大的困境。对国内旅游业需求的反弹似乎标志着维珍航空“东山再起”的转折点。

Hrdlicka 说：“我们可以清楚地看到澳大利亚人都非常渴望在保持安全的情况下开始旅行并恢复到与疫情前一样的正常生活。”

当前，联邦政府的旅游“一揽子计划”旨在刺激国内需求，提供半价机票，并给州长施加压力，要求他们保持所辖州开放边境，促进澳洲国内州际旅行。

<https://www.businessinsider.com.au/virgin-australia-half-price-ticket-sales-tourism-2021-3>

3. 澳洲前财长将履新经合组织领导

曾在澳大利亚长期担任财政部长的 Mathias Cormann 将接任经济合作与发展组织（OECD）的秘书长。

总部位于巴黎的经合组织（OECD）包括世界上 37 个最大的经济体，将帮助其成员之间制定和协调经济政策。瑞典的 Cecilia Malmström 曾是他成功就任的最有力的竞争者。

Mathias Cormann 将从 6 月开始担任秘书长，任期 5 年。

作为经合组织的下一任领导人，Mathias Cormann 面临的重要议题包括应对冠状病毒大流行新冠疫情带来的经济影响，应对气候变化以及就如何向科技公司征税达成全球协议。



出生于比利时的 Mathias Cormann 的母语是德语，出生于比利时。他在 20 多岁时移居澳大利亚，从事健康保险和政治工作。

他是在澳洲任职时间最长的财政部长，从 2013 年工作至 2020 年。他还代表西澳大利亚州担任 2007 年至 2020 年的自由党参议员。众所周知，他一贯主张降低税率。

他在竞选过程中曾承诺，将“利用经合组织提供的每项政策，充分发挥自己的能力，帮助全球经济体在 2050 年前实现全球零碳排放”。他补充说，应帮助确定“以市场为基础的解决方案，以保持能源负担能力和经济责任的方式，最大程度地减少减排结果。在最大化减排的同时，保持能源负担力和经济发展。”

澳大利亚总理 Scott Morrison 宣称，此次选拔是澳洲“国家的胜利”，称其为“几十年来澳大利亚候选人在国际机构中的最高职位”。

<https://www.bbc.com/news/business-56381202>

4. Opal Tower 殃及周围房价

Mirvac 集团住宅部门的负责人 Stuart Penklis 表示，Opal Tower 开发带来的不良后果破坏了附近住宅的价值，包括 Mirvac 在悉尼奥林匹克公园拥有的 359 个单元的项目。

“Mirvac 的两塔阁楼新开发项目是在上一次公寓抢购热潮的高峰期启动的，并于去年在疫情期间交房。由于成交失利，但是交割失败率高达 3.5%，其库存的 20% 仍未售出。” Penklis 先生说。



但是，除了市场转向和疫情严重影响了一些购房者的购买能力，由于受 Opal 项目的影响 Opal Tower 也带来了显著的负面影响，周围公寓的估值以及银行向购房者提供贷款的意愿夫减都因此锐减。

尽管 Opal 项目的业主所遇到的问题被清楚地记录在案，但是对附近项目的影

响尚无法精确定量，而 Mirvac（澳洲开发质量最高的地产商之一）的这一教训也清楚地表明了整个建筑业中不良建筑将带来的巨大危害。Penklis 先生称赞新南威尔士州政府和建筑事务专员（Building Commissioner）David Chandler 为清除劣质的开发项目所做的努力，这些造价及售价很低的项目从长远来看可能对使业主和广大社区造成高昂的代价付出沉重的代价。

<https://www.commercialrealestate.com.au/news/opal-tower-hurt-values-of-neighbouring-projects-1034642/>

✦ 聊聊投资那些事儿

房东该如何选择恰当的物业经理租房中介

任命物业经理来管理租赁物业是一个重大决定，但是房东要考虑的不仅仅是收费。物业经理是否称职，可能意味着无忧体验与遗憾体验之间天渊的区别。选择适合的投资房出租中介对房东而言是一个重要的决策，租房中介的好坏意味着出租体验将会有天壤之别，而收费并不是唯一的考虑因素。

物业所有者可以首先研究为物业所在区域提供服务的各家公司房东可以先研究投资房所在区域的多家中介公司，“货比三家”。房东通常可以在提供全方位服务的房地产代理商或专门的物业管理公司之间进行选择。

Property North Agency 的董事 Ben Benny 说，许多房东在比较[物业经理中介](#)时都把重点放在收费上。[但是不同的](#)

代理商之间的费用结构可能会有所不同。大多数[企业中介](#)根据租金的百分比收取费用，[首都地区首府城市](#)的收费率通常在[百分之四4%到百分之八8%](#)之间，这取决于所覆盖的地区和提供的服务类别，还要加上每月的管理费。

大多数[管理人员中介](#)在租约开始时还会收取一笔[一次性的](#)服务费，通常是一到两周的租金，外加广告费和其他杂费。

[还有一种是收取固定费用的物业经理](#)[另一种中介收费方式是](#)，[一只](#)收取每周或每月的[固定](#)费用，而不是租金的一部分。例如，有的[物业管理公司](#)每月收取 100 澳元的费用，并收取 500 澳元的租赁费，以及 400 澳元至 500 澳元的广告费用（包括摄影费用）。



在比较费用时，Benny 建议[检查了解费用所涵盖所提供的](#)服务，而不是仅仅关注费率。

一些（但不是全部）[物业管理公司租房中介](#)提供在线系统，[一方面](#)房东可以在网上追踪付款的记录、查看租赁文件并进行虚拟看房，[并且](#)；[另一方面](#)，房客可以与[物业经理中介](#)[线上](#)沟通并提出需求。

“[从物业经理那里了解您的需求](#)[了解您想从中介那里获取哪些服务](#)应该是该过程的一个关键部分，”租赁部门负责人 Kasey McDonald 表示。“如果您想要更高的透明度并且想[知道正在发生的事情](#)[了解租赁进程](#)，那么您需要考虑一个科技含量高的[物业中介](#)公司。”

1、管理风格

沟通可能是租客、[物业经理中介](#)和房东之间摩擦的关键点，因此，房东选择适合他们的沟通方式的[物业经理中介](#)是非常必要的。

[班尼-Benny](#)说：“您需要一个有良好沟通技巧和态度的人，可以进行轻松的讨论并与他们愉快相处。”

Management Agency 的主管 Antonio Mesiti 说, “[与几位入围候选人进行面谈以确定他们是否合适](#)”是一个好主意。[比较好的方式是在做出决定前, 与备选的几个中介见面沟通,](#)

他说: “我会和几个人打个电话, 跟他们聊, 然后看看他们有多专业。”

Metro Property Management 总监兼维多利亚州房地产协会 (Real Estate Institute of Victoria) 主席 Leah Calnan 说, 重要的是, [物业经理租房中介](#)必须了解租赁市场的最新动态。她说, 理想情况下, 他们最好是所在州房地产协会的成员。她说: “[物业经理租房中介](#)需要对法规、日常管理要求和市场状况有一定的了解。”[“物业经理租赁中介的职责是确保他们熟悉市场情况, 并引导并协助房主在租金和物业方面形成正确的认知。”](#)



~~“物业经理的职责是确保他们熟悉市场情况, 并引导并协助房主在租金和物业方面形成正确的认知。”~~

2、做决策

Leah Calnan 说, 在做出决定时, [网络上对物业经理的在线评论该中介的评价](#)可能会有所帮助。

~~但是她又说: “[也要对物业管理领域的评论通常会被歪曲。有可能存在的歪曲评论保持警惕](#)”~~例如, 如果[租户离开了状况不佳的出租屋租客在退租时房屋状况很差, 结果是并因此导致了通过调解或法院程序没收了其提前缴纳的押金, 那么通常是在这种情况下, 物业经理中介可能就会得到差评。](#)

~~McDonald says asking family, friends, and other investors what they value in their property manager can help landlords determine the best path forward.~~

McDonald 说, 向家人、朋友和其他投资者询问他们最看中[物业经理租赁中介](#)的哪一方面, 可以帮助房东确定最佳的人选方案。 “[您需要了解自己的物业现在是一项生意, 正在那儿赚钱。需要明确, 出租投资房是帮您赚钱的一门生意, 而您需要确信雇用某人来照顾它, 您必须相信有那个人可以真正地帮助到您。专业的人来协助您](#)”

<https://www.domain.com.au/advice/how-to-choose-a-property-manager-1029036/>