

## 📊 上周拍卖情况

地区	清盘率	拍卖成交	非拍卖成交
维州	84%	297	1351
新州	90%	462	1737
昆州	78%	76	1392
南澳	87%	47	376
西澳	71%	7	533
北领地	100%	3	20
首都领地	95%	39	87
塔州	No data yet	0	242

Updated Tue 8 Mar 12:40 PM AEDT

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

## 📊 地产最新资讯

### 1. 激增的恐慌性购房

近期房地产市场异常火爆。根据 CoreLogic 的全国房屋价格指数 (national home value index), 2021 年 2 月份澳大利亚的房价上涨了 2.1%, 是近 18 年来的最大单月涨幅。

一年前, 随着新冠疫情的爆发, 一大批专家预测房价会暴跌。但是, 政府通过了前所未有的刺激经济的方案来保护疫情期间的经济, 这反而促进了房产经济的复苏。

房地产市场的繁荣是由小城市和偏远地区率先带动的, 疫情期间这些区域吸引了许多新的购房者。CoreLogic 的数据显示, 在过去的一年中, 新南威尔士州的房屋价格上涨了 11%, 维多利亚州的房屋价格上涨了 8.3%。



澳新银行（ANZ）经济学家 Felicity Emmett 说：“房地产市场的热度确实在与日俱增。”但是价格上涨的力量激起了人们的担忧。

AMP Capital 的经济学家 Shane Oliver 说：“房价的确上涨了。但显然，在某些时候，这将引发有关住房负担能力的问题。”

澳新银行的 Felicity Emmett 预计监管机构将在今年晚些时候进行干预。她说：“我们认为，到那时他们会介入，以减缓房价上涨速度。”

<https://www.smh.com.au/business/the-economy/pandemic-property-boom-will-it-get-too-hot-to-handle-20210305-p5784n.html>

## 2. 澳流行病学专家对边境开放做出预测

据权威的流行病学家和公共卫生医学专家称，一旦澳大利亚人口中有 40% 至 60% 完成了新冠疫苗的接种，澳大利亚就应该能够重新开放其边境，恢复国际旅行。

Tony Blakely 博士表示，他相信大约 40% 的疫苗接种率就可以使澳洲开始向低风险国家重新开放边境。

Tony Blakely 博士对媒体《Today》说：“我们可以开始允许一些感染率较低国家的居民来澳大利亚，因为他们的风险较低。”



澳大利亚于 2020 年 3 月 17 日关闭了国际边界，并将维持封关状态至少到今年 6 月 17 日，甚至可能一直持续到 10 月。外国旅行者被禁止进入澳洲，而澳大利亚人则必须获得豁免才能离开。

航空公司此前已经宣布，他们打算尽快恢复海外旅行。Qantas 表示，它希望在 7 月之前与新西兰之间的航班正常运营，在今年 10 月之前与大多数海外目的地之间的航班正常运营。而到那时，相信澳洲政府应该已经为全部国民完成了疫苗接种。

<https://www.dailymail.co.uk/news/article-9334603/Covid-19-overseas-travel-begin-sooner-Australia-according-epidemiologist.html>

### 3. 教育团体呼吁政府允许留学生返澳

各教育机构正在游说政府为国际留学生提供专门的酒店进行隔离、检疫计划，使他们能够来澳洲继续学业，教育机构团体表示愿意为此“付出一切”。

最新数据显示疫情期间在澳大利亚学习的海外留学生人数急剧下降，这使教育行业损失了数十亿澳元。

“我们可以包机接这些学生来澳大利亚，让他们进入专门的隔离、检疫酒店。”澳大利亚国际教育协会 (International Education Association of Australia) 首席执行官 Phil Honeywood 说，“我们行业准备为由此增加的军队和警察的开支而买单，不惜一切代价，并确保不会因此而导致疫情扩散。我们将严格执行边境检疫，确保来澳的留学生走专门通道，只有一个入口和一个出口。”



最新数据显示，澳洲目前仅有 37.4 万名学生签证持有人。相比于疫情爆发之前的 58 万的峰值和去年 3 月的 49.5 万的峰值，这一数据显著下降。

Mr Honeywood 表示：“澳大利亚统计局上周宣布，这实际上对经济造成了 90 亿澳元的损失。我们从 2019 年的每年 400 亿澳元下降到仅 300 亿澳元，其中包括学费、住宿费、娱乐消费等。”

教育部部长 Alan Tudge 在通过澳洲广播公司（ABC）发表的声明中说，政府将考虑大学的提出的任何有效建议。尽管澳洲的国际学生人数有所下降，但国际学生的入学率仅下降了 5%，其中许多是在境外进行线上就学的。

<https://thenewdaily.com.au/news/coronavirus/2021/03/05/quarantine-international-students/>

#### 4. 澳洲能源巨头 Santos 最大股东减持三分之一

澳洲能源巨头桑托斯公司（Santos Ltd）周一表示，其最大股东中国能源公司 ENN 集团以每股 7.33 澳元的价格出售了约 1.071 亿股，价值 7.85 亿澳元。这一份额占中国能源公司 ENN 集团持有 Santos 股份的约三分之一的比例，占 Santos 全部股份的 5.14%。

Santos 在一份声明中说：“ENN 已与 Santos 沟通，仍然完全支持 Santos 的战略和未来方向。”



尽管中国能源公司 ENN 集团仍是 Santos 的最大单一股东，拥有其 9.97% 的股份，但由于此次减持，2017 年有关董事会代表的协议变为无效。Santos 表示，ENN 提名的董事 Eugene Shi 将在交易完成后辞去董事会职务。

<https://www.thestar.com.my/business/business-news/2021/03/08/santos039-biggest-shareholder-cuts-stake-by-a-third-remains-top-investor>

## 🌈 聊聊投资那些事儿

### 如何将您首次置业的物业用于投资

对于许多首次置业者，公寓是买房时首选的对象。尤其跟那些在澳大利亚最昂贵的首府城市的别墅或联排别墅相比，公寓无疑更加符合他们的现有条件。

但是，当家庭成员增加住房需求扩大时，大多数家庭都会考虑升级住房，此时是否保留之前首次置业的房产，并用于出租将成为一个无法回避的问题。

一方面，过早出售，将会损失租金带来的潜在未来收益，并增加交易成本（如印花税和销售费用）。另一方面，出售第一套房产，将其变现，再投资到更有价值的资产中，可以使买家居住在更好的房屋中，从而改善生活方式。



## 1. 继续持有会有什么好处？

“绝大多数人，如果可以的话，还是会尽量继续持有该房产。”澳大利亚房地产规划署（Property Planning Australia）署长 David Johnston 说，“在很多情况下，保留该房产用于出租未来会创造更为可观的收益。”

Empower Wealth 的董事 Bryce Holdaway 表示，首次购房者往往忽略了将该房子作为未来投资垫脚石的重要性。他说：“有时候，人们不会考虑保留该房用于出租，总是卖了再买下一个。”

如果租金收入超过持有成本（如抵押贷款分期还款、支付物业费和维修费等），保留第一个房屋的所有权会带来额外的收入。但是这种策略是否恰当取决于房屋是否适合用于投资，包括房屋的可出租性以及未来的增长前景。

Holdaway 说：“许多首次购房者很喜欢购买一居室或两居室公寓。通常来说他们是做了一个很好的投资，因为下一代人当他们买不起房子时，他们是很乐意租房的。如果他们有幸买了别墅作为自己的第一套房产，那将是更大的收获，因为他们拥有土地了。”

## 2. 继续持有会有什么弊端？

将自住房变为投资房的缺点之一是对所有者的借贷能力产生的不利影响。

“您会拥有所有权，但可能没有足够的收入来维护它，” Holdaway 说。“两笔贷款可能会导致借款人不堪重负。”

即使多年来业主已经偿还了部分贷款，但欠下的几十万澳元也可能使他们无法借到足够的钱来购买理想的住房。



“如果您要保留该物业，您可能只能负担一套三居室的房屋，但您计划买的是四居室，这就产生了期望与现实之间的落差” Holdaway 说。

Johnston 说，采取何种方案需要考虑生活方式和经济实力，而家庭人数增加而产生的迫切需求通常排在首要的位置。

“目前，有的人选择将生活方式排在首位，这意味着他们要花更多的钱在新物业上，这就意味着必须出售当前物业才能实现这一目标。”

### 3. 成长投资组合

同时持有两个物业，并且推迟将出租房卖掉，如果将收益打入对冲账户中，这种方式将会减轻还款压力。这也创造了一种“现金缓冲” (cash buffer)，特别是当家庭有新生儿出生，导致家庭收入减少时，那么这个“现金缓冲”很可能就会派上用场。

Holdaway 说：“假设您已经通过首次置业的房产获得了资本增值，您实际上可以将其投入到第二套房产中，用于减少贷款。”

Holdaway 还说：“资本积累是投资人在未来进行进一步投资的前提，您要购买的房产必须具备增值潜力，才能达到收支平衡的目标。如果建立回报率良好的投资组合是投资者所追求的目标，那么

持有具备增值潜力的资产可以使您更快、更容易达成这一目标。这样您将来在投资市场中可能会处于更有利的形势，可以通过资本增值部分的抵押进行借贷以购买另一套新的物业。”

<https://www.domain.com.au/advice/how-to-keep-your-first-property-as-an-investment-and-why-you-most-home-owners-dont-do-it-1020380/>