

地产星周刊

上周拍卖情况汇报

地区	清盘率	拍卖 成交	拍卖未成交	非拍卖成交
维州	83%	99	21	1134
新州	74%	258	90	1376
昆州	44%	24	31	979
南澳	67%	18	9	301
西澳	50%	3	3	459
北领地	67%	2	1	14
首都领地	80%	28	7	67
塔州	0%	0	0	173

截止时间

8月09日下午 11:45

Source:

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

地产最新资讯

墨尔本写字楼市场首次超越悉尼

根据仲量联行 JLL 的分析显示，墨尔本已首次超过悉尼，成为全澳大利亚最大的中央商务区办公市场，新大楼的依次竣工将推高墨尔本中央商务区总商业面积至 510 万平方米以上。

墨尔本和悉尼的中央商务区写字楼市场现在可以与国际中央商务区写字楼市场相媲美，其中马德里为 650 万平方米，巴塞罗那为 490 万平方米，柏林为 450 万平方米。



但尽管墨尔本刚刚超越了悉尼的 500 万平方米，它的中央商务区现在却空荡得像一座幽灵城市，第二次严格限制措施使得城市被迫停转，由于大多数白领工人继续在第四阶段的限制下居家工作，使得 CBD 空置率激增。

自 2 月份房地产委员会公布空置率为 3.2% 以来，截止到 6 月底，墨尔本的办公室空置率翻了一番以上，达到 7.7%。仲量联行预计明年这一比例将达到 12% 以上的峰值。

中资公司成功收购维州乡村庄园

据悉，一家中国公司出价 6000 万澳元-比预期高出了 1000 万澳元，自原物业所有者，有着”马球男爵”之称的 Peter Yunghanns 那里买下了一处位于墨尔本西北部 Ballan 附近的乡村庄园：Yaloak Estate。

这座已被拥有超过 50 年历史的位于 4662 Geelong-Ballan Road 的庄园是著名的 Yaloak Polo Club 的基地，同时也是许多住宅以及数千公顷的耕地和牧场的所在地。



产权上显示，广西投资有限公司的全资子公司 Harvest Agriculture 于 7 月份对该物业产权作出了附加声明（caveat），该公司来自广西南宁。

据了解，Yaloak 将继续由即将到来的所有者作为农业企业经营。另据了解，已获得外国投资审查委员会 FIRB 的批准。这是今年以来由中国人获得权益的第二座维多利亚时代的主要乡村庄园。

澳联储称悉尼房地产反弹

澳联储周五为悉尼市场带来了一些利好消息，宣布拍卖数字“强劲反弹”，且活动数量恢复正常水平。

澳联储表示：“自三月份以来，全国范围内既有住房价格的适度下降，以及股票等金融资产价格的部分回升，意味着家庭财富在第二季度基本没有变化，并且在过去一年中有所增加。”周五发表的货币政策声明称。



相比墨尔本，在经历了强劲的反弹之后，悉尼的拍卖清盘率在最近一段时间一直相对稳定。

澳洲联储的最新消息还警告称，房东的压力正在增加，这可能会给投资者的需求和房地产价格带来压力。

墨尔本房地产市场全面战线上

维州政府确认了在接下来的六周内所有房地产活动将完全在线进行，而墨尔本房地产经纪人都都已经准备好了如何应对这一限制措施。

全市的房产经纪周二抓紧时间对物业进行了拍摄，以满足仅能够通过在线进行的看房活动，以及提前进行拍卖。



到星期二下午，卫生与公共服务部向 **Domain** 网证实，墨尔本的房地产市场将有史以来第一次转变为线上独占模式。

代理商需要与仍希望在锁定的六周内进行销售的卖家通力合作，包括让卖家通过 **FaceTime** 带领人们线上参观房产。

Source（根据文章出现顺序）：

<https://www.afr.com/property/commercial/melbourne-office-market-grows-bigger-than-sydney-but-vacancies-surge-20200805-p55ioh>

<https://www.afr.com/property/commercial/chinese-company-pays-60m-for-yunghanns-yaloak-estate-20200808-p55jx4>

<https://www.afr.com/property/residential/sydney-property-bounces-back-20200807-p55jp4>

<https://www.domain.com.au/news/melbourne-property-market-to-move-completely-online-as-inspections-banned-and-offices-shut-down-974992/>

聊聊投资那些事儿

了解房地产投资周期

这是每个房地产投资者的梦想：买房，然后让租房的人支付租金，见证它资本价值稳步攀升，最后在繁荣的市场顶端卖出。

那么房地产何时会走向繁荣，如何在它繁荣之前就识别出适当的时机并且及时展开投资呢？您可能需要了解以下几点来帮助作出判断：

理解供应和需求

首先，无论您的财产类型或地点如何，进行良好投资的关键是要了解决定需求和供应的因素。如果需求相对于供应上升了，那么价格也会随之上升。

商业物业的需求主要取决于当时的经济状况。投资者应首先考虑各个部门的经济状况。同时也要观察当前经济的整体健康状况，失业率，消费者和企业的信心以及利率情况。



利率，投资者信心和国际影响力

资金的成本和易得性在确定所有房地产类型的需求中也起着重要作用，因为它影响着有多少投资者有能力进入市场。低利率和容易获得信贷的机会往往会推高价格。收益还必须与股票和债券等其他投资的吸引力相平衡。只要比较有利，需求就应该保持强劲。

供应是另一个重要指标。特定地点租户的容易做对比且可替代的选择增加通常会导致空缺增加，这对租金收入产生负面影响。投资者应仔细考虑特定部门和地区的供应量，并权衡潜在需求。

收益率

商业物业的价格主要由其产生的租金收入驱动，而租金收入又由租户需求和租赁合同的确定性驱动。收益率就是年租金收入除以物业价格。收益率趋紧通常

表明房地产价格正在上涨，这意味着投资者和自住业主意识到某个地区的需求将增长。但是，如果收益太低，则可能意味着价格太高，尽管如果具有出色的租赁安全性，则仍然值得以较低的收益进行购买。



部门划分

每个部门也都有自己的驱动力。工业产权受到基础设施的严重影响，因此，有良好通道（或计划有更好通道）的联运连接，主干道路和港口的地区值得研究。

写字楼尤其受经济状况的影响。需求随着商业信心和就业增长而增加，特别是在需要办公空间的领域，例如金融，商业，IT 和物业服务。

了解有关特定地点的政府规划的知识很重要，因为将改善公共交通，停车，食品零售和其他服务的地点的住户需求可能会增加。当下的主流趋势也会发挥作用。

总结

选择未来的热点并不容易。“没有人会在宏观影响上确保正确；我们中的许多人也无法很好地预测这些事情，”房地产专家 Michael Matusik 说。但是，**投资者可以通过评估影响需求的所有因素并等到情况适当之后再尝试，来最大程度地利用机会。**

Source:

<https://www.commercialrealestate.com.au/advice/buying-before-the-boom-understanding-the-property-cycle-819952/>