

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	100%	1	0	756
新州	76%	273	84	1710
昆州	48%	36	39	1193
南澳	62%	21	13	296
西澳	0%	0	1	538
北领地	80%	4	1	18
首都领地	93%	38	3	74
塔州	100%	2	0	180

截止时间

9月13日下午 11:47

Source:

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

地产最新资讯

悉尼房地产市场交易趋于稳定

尽管被封锁的墨尔本的房屋广告数量跌至历史新低，悉尼的住房市场随着拍卖清盘率的上升呈现出了趋于稳定的迹象。

根据 CoreLogic 的数据，悉尼的初步拍卖率达到 70.4%，由公开的 606 次拍卖中收集到的 507 条结果统计得出。最终清盘率会随着更多结果的出现而小幅下降。



上周的初步清盘率结果为 69.5%，之后被减至 62.3%。一年前，悉尼的清盘率为 76%。

悉尼的拍卖结果将鼓励该市更多的乐观看法。上周悉尼拍卖市场上的亮点之一是内西区，Glebe 的一居室公寓的售价远高于其底价，在拍卖时以 \$681,000 成交。它的保留价格为 \$565,000，起拍价为 \$540,000，最终被首次购房者拍得。

维州财政部长暗示将放宽房地产限制

维州财政部长 Tim Pallas 为该州已暂停的房地产业带来了希望，暗示将放宽令买卖房产的业务如履薄冰的限制。

9月7日宣布的解封计划使住宅物业行业感到惊讶，并使中介们感到愤怒，因为它将可以恢复公开拍卖和看房的最早日期的推迟到了 10月26日。



Pallas 先生表示，如果确诊数量持续下降，下周偏远地区的限制有望被取消，此外他还提供了希望表示愿意跟随新州的脚步，并表示作为维州经济刺激计划的一部分，愿意对商业租建模式的给予优惠政策使其更容易得到实施。

Pallas 先生还宣布了两项救济措施，共计 3600 万澳元，包括了明年对空置的住宅用地应缴土地税的免除，以及对停车场的业主免除 25% 的拥堵税。空置税的免除价值为 600 万澳元的而拥堵税的减免价值达 3,000 万澳元。

PEXA 或将丧失垄断地位

明年起在线过户平台 PEXA 的垄断地位将不复存在，州政府上周一决定通过对现有的和未来的平台提出通用的技术标准，以在价值 \$2.4 亿的电子房产交易市场建立起一系列规则进而强化竞争。

决议要求所有的州在 2021 年中之前制定相关法律，并且确保这一系统最迟在年底之前得以运行，以允许律师，过户师和金融机构在不同平台上与客户进行交易，而不再受限于任一特定平台。



新州消费者服务部长 Victor Dominello 表示“PEXA 已经从市场上唯一的竞争者（这意味着超额利润）转变到必须竞争市场份额的地位。”

由股票交易所运营商 ASX Ltd 和 Infotrack 共同持有股份的 Sympli 是 PEXA 的最有希望的竞争对手。首席执行官 David Wills 表示这一决议对他的公司及整个行业都非常利好。

保利环球退出与联实集团的合作

母公司在上交所上市的保利环球（Poly Global）正在澳大利亚裁员，并且上周，经过漫长而漫长的谈判后，保利（Poly Corp）在最后阶段放弃了与联实（Lendlease）商谈的购买 Bingara Gorge，一处位于悉尼西南部 200 公顷大小的住宅和高尔夫球场开发项目。

这笔交易价值高达 3 亿澳元，本应是过去几年当中最大的一笔住宅开发用地交易之一。



保利环球在一份声明中表示，该公司正在重新审查所有潜在项目，并强调了其对澳大利亚的承诺，其在澳共计拥有 20 个商业和住宅项目。

“澳大利亚和世界所面临的经济挑战迫使所有企业重新考虑其战略和活动。对于保利环球而言，这一过程涉及到专注于我们的核心优势，并确保企业在经济状况改善时处于蓬勃发展的良好状态。”公司解释说。

项目启动量下降助力消化现有库存

咨询公司 Urbis 的最新研究发现，全国范围内新公寓项目的启动量持续下降，这反过来又使得现有库存有机会被市场消化。

在今年的第二季度，全国范围内只有 23 个新项目启动，相比较而言去年有 60 个项目。上半年共有 55 个项目启动，仅为去年 199 个项目总数的一半，而去年的数字又是 2015-2018 年 407 个项目这一平均水平的一半。



Urbis 主管 Mark Dawson 表示：“随着销量的增加，在售和在建数量的减少，市场的关注点转移到吸收新完成的库存上。”“这为各州活跃的自住房买家提供了参观完工公寓的优势，这并能够满足一些希望尽快搬入的买家的需求。”

Dawson 认为，“当下需求仍然受到限制，且当需求受限时，市场通常会通过减少供应来自我平衡，进而对价格起到支撑作用。”

Source（根据文章出现顺序）：

<https://www.afr.com/property/residential/sydney-market-stabilises-as-melbourne-freezes-20200913-p55v37>

<https://www.afr.com/property/residential/victoria-treasurer-hints-at-easing-real-estate-restrictions-20200910-p55uco>

<https://www.afr.com/property/commercial/pexa-s-wings-clipped-as-states-go-for-national-competition-20200908-p55tfd>

<https://www.afr.com/property/residential/chinese-developer-goes-cold-on-lendlease-deal-20200909-p55tz3>

<https://theurbandevolver.com/articles/apartment-sales-project-launches-slump-as-virus-bites>

聊聊投资那些事儿

将商业建筑转变为住宅建筑

许多房东和房地产投资者正在将疲软的商业建筑改造成更优质的城市房地产。那么如何利用这种趋势呢？

用世界上最成功的商业房地产开发商之一——唐纳德·特朗普的话说。“如果您已经开始思考了，那么不妨想得更大胆一点。”

收购商业房地产后，目标应当是试图提高其价值并最大程度地实现其作为投资的收益。

实现这一目标的其中一种方法是将商业物业开发为住宅物业，然后出售或租赁转换后的住宅。

并不是每个人都可以奢望在商业和住宅地产方面取得与特朗普相同的成功，但是就在澳大利亚您的住处周围，往往就有许多“商业房改住宅房”开发的优秀案例。



The Block 节目

也许其中一个最容易接触到的商业物业被成功改造为住宅物业的经典案例之一就是电视节目 The Block 了。

第九频道的 The Block 多次使用此概念，并收获了出色的财务业绩。2014 年，位于墨尔本 Albert Park 的达克斯之家（Dux House），前身是电影院、教堂和办公场所，通过创新性的装修被改造成了四间独特的阁楼式公寓。而在另一集当中这种“商业房改住宅房”的装修公式也被应用于墨尔本中心偏东部的 Prahran 的一个办公楼。

寻找对的物业

将商业建筑转换为住宅开发是一个诱人的前景，但是在启动自己的项目之前需要考虑一些事项。首先，找到合适的商业地产。作为投资者，请寻找常见的特征——优越的地理位置，便利设施的易达性，包括公共交通、咖啡馆、学校和主干道等。



分区 (Zoning)

对于任何您做上记号的商业物业，下一步是确定**是否存在规划或是分区限制**，**这将影响建筑物是否可以重新启用，拆除或是再开发**。联系辖区的 Council 可以帮助您了解哪些用途的改变是被允许的以及哪些不被允许。

有趣的部分

包括办公室、商店和仓库在内的商业地产都有被改造成现代居住生活空间的潜力。它们可能会提供新建筑无法提供的特征和功能，使得它成为有吸引力的商业投资。**转换和翻新的成本可能相差很大，因此付出精力做好调研并尝试通过从可比的商住转换案例中获取信息是值得的。**

从“商业房改住宅房”项目中寻找，转换和赚钱不仅仅是可能的，而且是令人兴奋。它可以彰显建筑物的特征并创造出非凡的东西。但是，**与所有投资一样，没有什么能替代深入的调研和经验丰富、值得信赖的顾问的建议。**

Source:

<https://www.commercialrealestate.com.au/advice/converting-commercial-buildings-into-residential-819336/>