

# 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%	10	2	725
新州	77%	254	75	1636
昆州	66%	47	24	1122
南澳	75%	24	8	301
西澳	33%	2	4	527
北领地	50%	1	1	12
首都领地	93%	51	4	77
塔州	0%	0	1	171

截止时间

9月20日下午 11:37

Source:

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

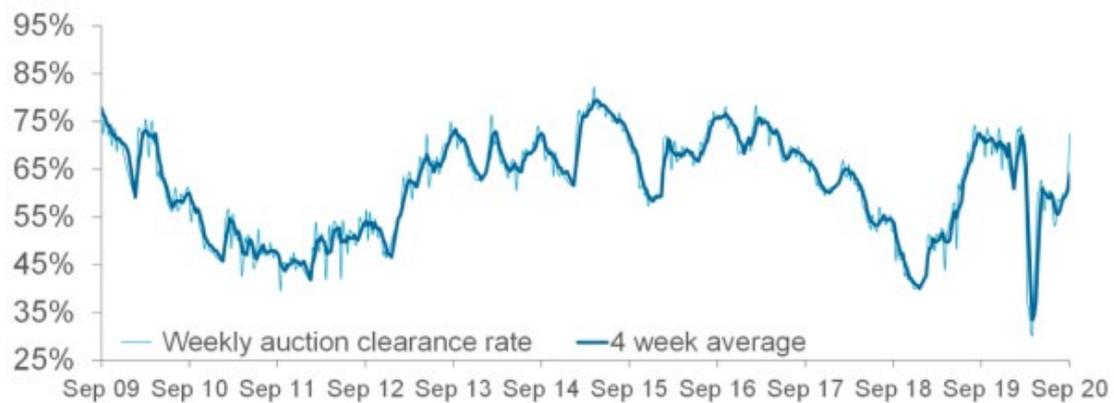
## 地产最新资讯

合并初步清盘率达到 3 月以来最高

根据 CoreLogic 的数据统计，本周首府城市的合并初步拍卖清盘率合计为 **72.4%**，是自 3 月初以来的最高纪录。相比之下，前一周的合并初步拍卖清盘率仅为 67.3%。去年同期，首府城市的合并最终清盘率为 **70.7%**。本周有 918 处房屋要拍卖，前一周为 816 处，不过相比去年同期（1,983）还是低了很多。

本周墨尔本的拍卖活动仍然非常低迷，只有 11 所房屋被拍卖。而去年同期，墨尔本有 1,020 处房屋被拍卖。

Weekly Clearance Rate, Combined Capital Cities



悉尼本周举行了 **679** 场拍卖，高于上周的 **600** 场拍卖，高于去年同期的 **646** 栋房屋。迄今为止，在收集的 562 笔拍卖结果中，有 72.4% 的拍卖成功，相比上周略高。去年同期悉尼的最终拍卖清盘率为 72.7%。

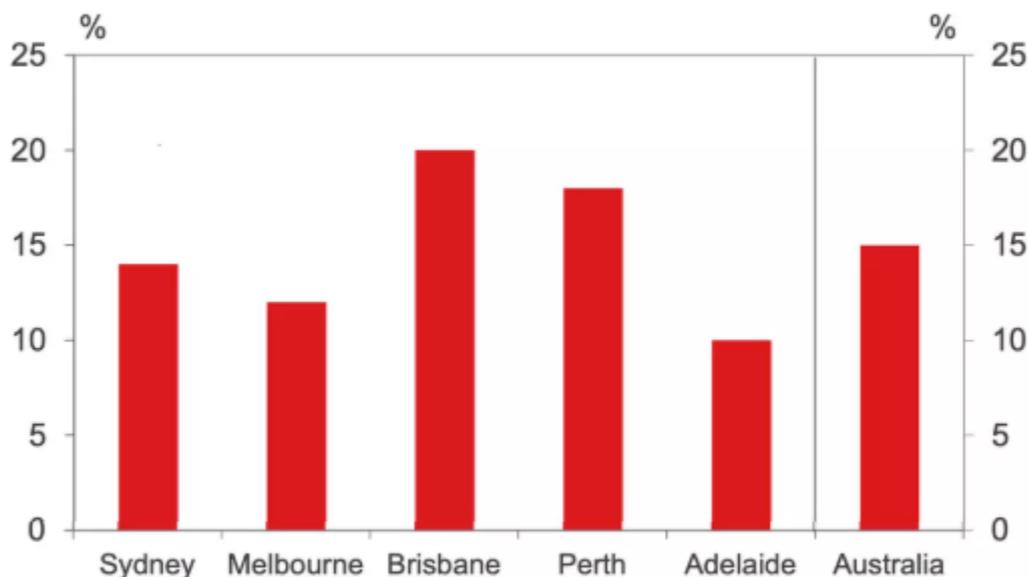
在较小的市场中，堪培拉的 65 个拍卖结果的初步清盘率最高，达到了 89.2%，其次是阿德莱德，其 50 个结果的初步清盘率为 64.0%。

### 西太银行预测房价上涨

西太银行（Westpac）调整了它的短期房价目标预期，理由是创纪录的低利率，监管机构的持续支持以及前景趋于乐观的稳定经济环境。

该银行表示，预计到 2021 年末，住宅地产价格将经历 5% 的调整，然后在接下来的两年中激增 15%。

## Dwelling prices: forecast gains 2022-23



^Sources: Westpac Economics, Corelogic

西太平洋银行（Westpac）的经济团队最初在澳洲新冠疫情第一波高峰时曾预测，全国房价将平均下跌 10% 直到 2021 年 6 月。

西太平洋银行首席经济学家 Bill Evans 说：“就近期而言，我们的修正意见意味着，到明年六月，全国价格现在只会再下跌 2.3%。”，“最重要的是，我们对未来两年内价格上涨的速度更加乐观，预计总涨幅约为 15%。”

### Stockland 提交了 3.88 亿绿地项目

澳大利亚地产开发巨头 Stockland 提交了一份价值 3.88 亿澳元的住宅开发申请，项目位于 Caboolture West，占地 175 公顷。该申请正在寻求其首个区域的土地分割规划许可，即位于 60-172 和 67-177 Litherland Road, Upper Caboolture 整个项目总共 1939 个住宅地块中的 206 个地块，并确定未来 30 年的未来发展方向。

他们计划在这个布里斯班以北 51 公里的土地上开发五个区域，包括一个护理机构，托儿所，俱乐部，教育机构，五金店，店铺，办公室，礼拜场所，退休设施和餐厅。



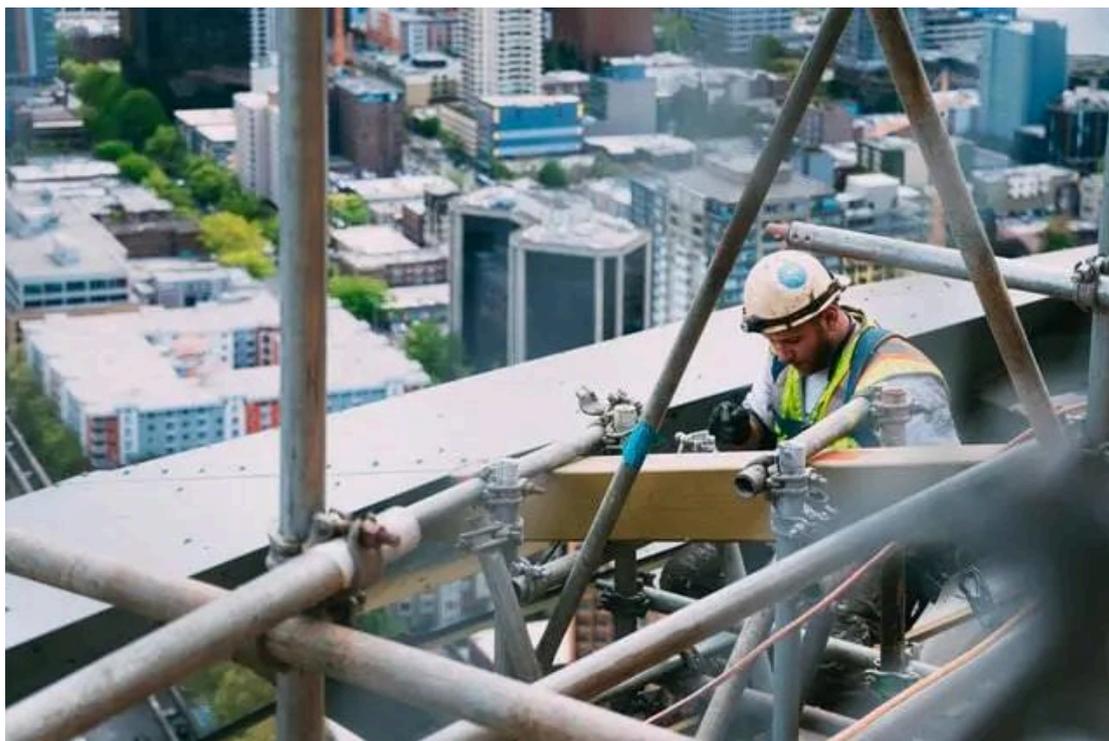
同时，这家在澳交所上市的集团已取消了对附近的 Twin Waters West 开发项目的地块和收入预测，该项目于 7 月 23 日被市议厅驳回。

根据开发申请，该项目是专门设计以促进基于生活方式的可持续发展社区，并利用包括 Caboolture River 和 Small Creek 在内的重要开放空间。由于新的政府刺激计划而导致房屋和土地销售的改善，在全澳促进了小规模繁荣，Stockland 和其他房地产投资信托基金的前景有所改观。

### **HomeBuilder 计划收效甚好**

根据住房行业协会（HIA）对澳大利亚最大的五个州房屋建造商的最新调查，在截至 2020 年 8 月的三个月中，新房销售（建造合同）环比增长 61.3%。

按月计，昆士兰州八月份的房屋销售增长最多（19.1%），其次是新南威尔士州（11.7%），西澳大利亚州（11.4%）和南澳大利亚州（7.4%）。



HIA 首席经济学家 Time Reardon 将房屋销售的复苏归因于联邦政府 6.88 亿澳元的 HomeBuilder 计划所提供的刺激作用。Reardon 先生声称，新房销售的增长有助于防止建筑活动在第四季度出现萎缩。

Reardon 先生补充说，如果 HomeBuilder 所带来的势头得以持续，“年底前将浇筑更多板坯”，从而为澳洲经济贡献“大量的就业机会”。

### 到 2021 年租金增长将保持疲软

最近的一份报告显示，澳联储正密切关注租赁住宅物业，疫情引发的经济衰退正继续对租房者产生不成比例的影响。报告指出，由于国际移民的限制导致空置率继续增加，租金价格的增长将在 2021 年之前保持低迷。

根据澳新银行（ANZ）的 CoreLogic 住房负担能力报告，自疫情开始以来，出租的租金大幅下降，尤其是在悉尼和墨尔本中央商务区的公寓市场中，墨尔本中央商务区的空置率已飙升至超过五倍，在悉尼则增加了三倍。



澳联储指出，市区内的住所通常居住的是那些因疫情引起的经济衰退而受到最大财务影响的人，例如酒店和旅游业的工人。

澳储行经济学家 Richard Evans 表示，鉴于人口增长放缓以及这些市场的公寓供应预期，未来几年内城区的租金可能仍将低于疫情前的预期。

Source（根据文章出现顺序）：

<https://www.corelogic.com.au/news/highest-combined-capital-city-preliminary-clearance-rate-recorded-march>

<https://theurbandevolver.com/articles/house-prices-to-surge-15pc-westpac>

<https://theurbandeveloper.com/articles/stockland-submits-plans-for-388m-caboolture-west-development>

<https://www.mortgagebusiness.com.au/breaking-news/14949-home-sales-spike-points-to-homebuilder-boost-hia>

<https://theurbandeveloper.com/articles/rental-growth-to-remain-subdued-through-2021-rba>

## 聊聊投资那些事儿

### 购买和租赁商业物业的法律事项

随着生意的蒸蒸日上，当前的办公场所或者家庭办公室可能已经满足不了经营的需求，考虑到企业的进一步扩张与发展，寻求一个新的长期经营场所至关重要。无论是通过租赁还是购买，为企业寻找一个合适的经营场所都最好能够提前了解一些常见的陷阱并寻求正确的建议。

### 租赁商业物业

#### 分区 (Zoning)

适合您生意的商业物业的类型和位置将取决于您将提供的产品和服务。Rigby Cook 律师事务所的合伙人，商业房地产集团负责人 Tim Kelly 说，在研究商业地产时，首先要考虑的是了解适用于该场所的任何分区 (Zoning) 和开发限制。

Kelly 先生说：“政府规划法详细说明了土地的分区方式以及在这些地区内被准许的用途。”“一旦您筛选出了一些合适的物业，请与当地市议厅联系，以确保将土地的分区允许它的预期用途。”



## 租赁协议

下一步是了解租赁协议的所有条款。

**1.期限：**这是租约的期限。“始终确保这与您的经营计划相符。该协议还将概述您作为租户可以主动延长租约的选择（Option）。例如，初始租赁期限可能为五年，但可以选择延长五年。如果您有长期的经营需求，则此举可以提高安全性。”

**2.租金重估：**这部分列出了何时以及以何种方法重估租金。“有几种计算租金增长的方法，例如使用CPI，每年固定的百分比或市场评估。有时可能可以与房东商讨您的租金增加额。”市场评估实际上可能导致租金维持在当前水平，或者在某些情况下租金下降。

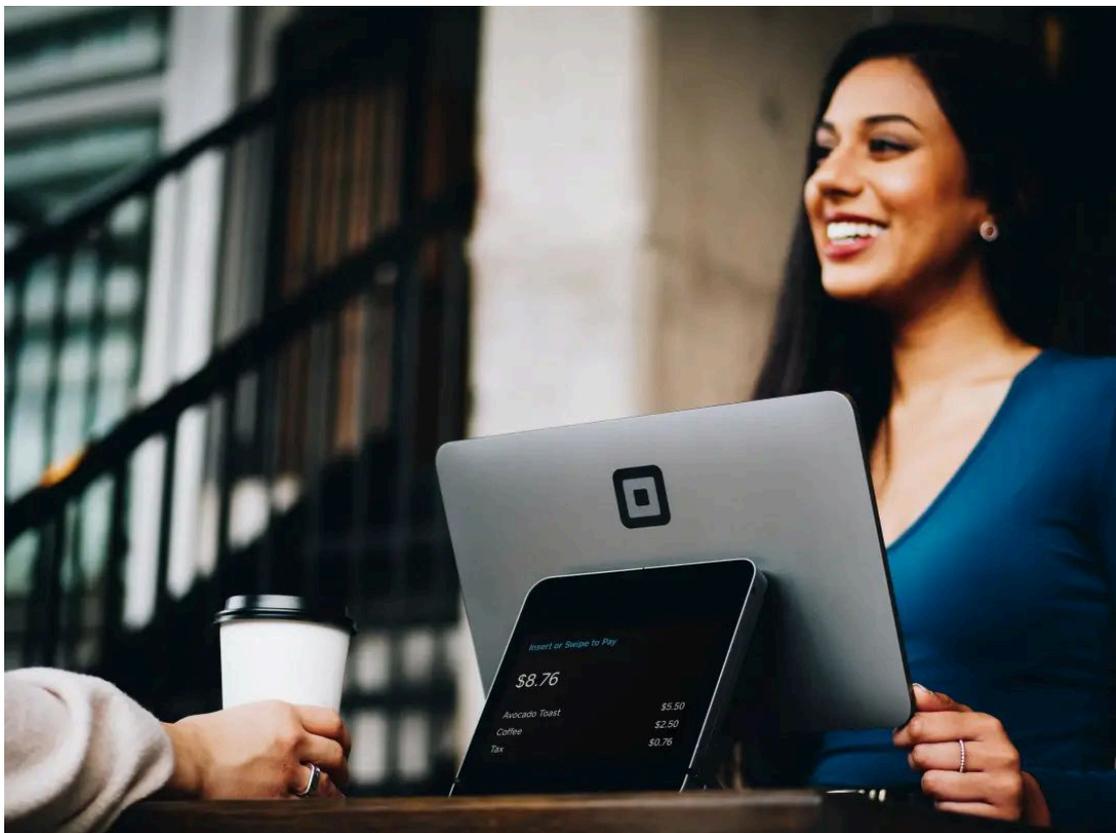
**3.转让权：**如果您需要在规定期限结束之前搬离房屋，则需要了解是否可以将租赁转让给其他人，以及进行转让的前提条件。

## 购买商业物业

如果您想为自己的企业购买商业地产，建议您考虑一些关键标准。

### 分区 (Zoning)

与租赁一样，潜在的商业地产购买者的第一步是检查当地的规划法律，以充分了解允许使用和开发的内容。



### 业主法团 (Owners' corporation)

房屋是否被业主法团覆盖？如果是这样，他们的限制是什么？您的年费和义务是什么？这些应在销售合同中的卖方声明中清楚地详细说明。

## **GST 和印花税**

根据所购物业的类型，有不同的 GST 注意事项。“如果您购买的是空置房产，则可能会有 GST 且将涉及印花税。印花税是根据购买价格按浮动比例计算的。购买价格的 GST 部分也应缴纳印花税。”

## **土地证 (Title)**

**检查所有权，有没有任何地役权(easement)，契约 (caveat) 或其他限制。**这是一个简单但必要的步骤。“始终对照出售计划中应包含在房地产计划中的资产，检查房地产的实际尺寸。如果它们不匹配，则可能存在对您有利或不利的占有。”

“一般来讲，在签署租赁或销售合同之前，大众都已经很清楚咨询专家的法律和会计建议的必要性了。尽管在进入商业地产时要意识到常见的陷阱是件好事，但专家将能够与您一起阅读细则，并确保该物业和相关条件符合您的特定生意需求。”

Source:

<https://www.commercialrealestate.com.au/advice/the-legal-considerations-you-need-to-understand-for-your-growing-business-8276/>