

地产星周刊

上周拍卖情况汇报

地区	清盘率	拍卖成交	非拍卖成交
维州	74%	25	868
新州	74%	293	1258
昆州	55%	42	1049
南澳	80%	32	263
西澳	25%	1	554
北领地	50%	2	20
首都领地	85%	47	52
塔州	100%	1	145

截止时间

10月11日下午 9:19

Source:

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

地产最新资讯

Yarraville 和 Marrickville 入选全球十大最酷社区

墨尔本的 Yarraville 和悉尼的 Marrickville 入选了 Time Out 评出的世界十大最酷社区，但可能会令悉尼人们感到遗憾的是，墨尔本排名更加靠前。

今年的《Time Out》排行榜将 Yarraville 排在第五，Marrickville 排在第十，尽管如此，相比起去年的榜上无名，悉尼今年的情况已经好了很多。



去年 9 月，墨尔本的 Footscray 被评为世界第 13 酷的地方。该排名是通过对 38,000 名城市居民进行的调查而制定的，今年由于疫情原因被困家中的人们参与了排名。

就像 Esquerra de l'Eixample 一样，Yarraville 在墨尔本两次封城期间一直是居民的天堂。Marrickville 则因其多元文化主义而久负盛名，这使其在数百个其他港口城市当中脱颖而出。Time Out 表示，其多样性“无疑是其上榜背后的关键因素”。

中资开发商出售 Southbank 超级项目

尽管获得了 9 亿澳元综合项目的开发许可，中资开发商盛乐可能仍难以收回它在这个墨尔本 Southbank 超级项目上的投资。

该项目 Queens Bridge Place 是一个总面积为 6202 平方米的楔形场地，坐落于 87-127 Queensbridge Street，并一直延伸到 City Road 上。



该项目的预期价格约为 1 亿澳元，项目由四个地块组合而成，这四个地块分别于 2014 年至 2016 年期间以合计 1.03 亿澳元的价格被收购。合并后的四个地块提供了 113 米的 Queensbridge Street 临街面和 86 米的 City Road 临街面。

未来的买家将能够在两座塔中（24 层和 47 层）中开发 700 多个公寓。下方的裙楼共有 7 层，其中设有酒店，办公室和购物广场。

住房销售活跃市场信心增强

除墨尔本外，全澳各地的房地产市场正恢复春季销售旺季的正常模式，这是由于新房上市数量增加，而二手房又被回到市场的购房者所抢购。

SQM Research 跟踪的销售数据显示，自 8 月以来，悉尼市场上的库存数量增加了 1.8%，珀斯则增加了 0.9%。在全国范围内，在市场上待售 90-180 天的较旧房源减少了 8.6%，这表明市场活跃度有所增加。

Home listing numbers by city

City	Sep 2019	Aug 2020	Sep 2020	Monthly % change	Yearly % change
Sydney	28,773	30,888	31,429	1.80%	9.20%
Melbourne	34,824	36,305	34,771	-4.20%	-0.20%
Brisbane	30,518	28,955	28,883	-0.20%	-5.40%
Perth	23,731	22,066	22,272	0.90%	-6.10%
Adelaide	15,825	14,229	14,062	-1.20%	-11.10%
Canberra	4,350	3,902	3,844	-1.50%	-11.60%
Darwin	1,969	1,487	1,441	-3.10%	-26.80%
Hobart	2,122	1,782	1,737	-2.50%	-18.10%
National	312,754	293,053	289,566	-1.20%	-7.40%

SOURCE: SQM RESEARCH

SQM 总裁 Louis Christopher 表示：“这些数字看起来比我们迄今为止所以为的要积极得多。”“当我们看到新库存增加同时旧库存减少，通常意味着市场活动正在增加。旧的库存被吸收，更多新的卖家将进入市场。”

Christopher 先生说，周二的联邦政府预算中关于刺激经济的努力会增强信心，并鼓励人们重返墨尔本市场。墨尔本市场已经显示出较高的拍卖清盘率。Christopher 说：“随着墨尔本限制措施的逐步解除，我们将进一步恢复信心。”

悉尼公寓以 1300 万澳元的高价被拍卖

悉尼的春季市场继续展现出强劲的势头，许多房产以高于底价甚至是创纪录的价格出售。一个位于悉尼 Point Piper 的公寓在市场上挂牌售出后，于上周六一次竞争激烈的拍卖中，卖出了 70 年来的最高价，1300 万澳币。

这间位于 2/124 Wolseley Road 的 Cliff Towers 大楼中的三居室公寓在市场上宣布出售时标价 990 万澳元，现在以夺人眼球的高价卖出。



悉尼 Sotheby's International Realty 总裁 Michael Pallier 称，当时共有 7 位注册的竞标者，其中 3 位活跃于整个拍卖过程当中。

Pallier 先生说，最终买家是来自东郊的一位女士，起拍价为 1000 万澳元，最终售价令人惊讶，因为业主自 70 年代搬进该物业以来就没再进行任何装修。他说：“目前的市场行情非常的强劲。”“缺乏库存和大量买家使价格上涨。”

悉尼西南部土地销量激增

最近几周，悉尼西南部的土地销售激增。同时在开发商 **Risland Australia** 和它的开发合作伙伴 **Lang Walker** 的共同努力下，其总价值 15 亿澳元的未开发土地规划锁定了 3080 万澳元的销售额。

作为项目的第一个阶段，Risland（前身是中国背景的碧桂园 Australia）现在将在其 433 公顷的 Wilton Greens 土地分割项目中细分出 700 块地块，项目整体规划是在 Picton Road 和 Janderra Lane 共计开发出 3600 个地块。



Risland Australia 总经理 Paul Irwin 表示：“尽管当前存在经济挑战，但买家们已经纷纷意识到了尽早买在西南增长走廊的新兴社区里的巨大好处。”

该项目的初始阶段还将看到基础设施交付，包括对 Picton Road 和 Pembroke Parade 交叉路口的全面重建，Wilton Recreational Reserve 进行 450 万澳元的升级以及三个新的社区公园和休憩用地。

Source（根据文章出现顺序）：

<https://www.domain.com.au/news/yarraville-marrickville-named-among-the-top-10-coolest-suburbs-in-the-world-in-time-out-ranking-994222/>

<https://www.afr.com/property/residential/chinese-developer-hoping-for-100m-for-southbank-supersite-20201007-p562uy>

<https://www.afr.com/property/residential/home-listings-point-to-rising-confidence-activity-20201006-p562e7>

<https://www.afr.com/property/residential/sydney-apartment-auctioned-for-eye-watering-13m-20201012-p5644m>

<https://theurbandeveloper.com/articles/land-sales-surge-in-south-west-sydney>

聊聊投资那些事儿

联邦预算对住房市场意味着什么？

财政部长 Frydenberg 在 10 月 6 日的公布的预算报告中**着重强调了三项与住房相关的重要措施：**

- 延长了首套房贷款首付计划（FHLDS）；
- 通过国家住房金融投资委（NHFIC）的一系列措施为可负担住房提供的额外低成本融资；
- 以及为土著住房产权计划提供的额外资金。

预算文件中详述的其他措施还包括：

- 从明年 7 月开始，对符合条件的人的老年公寓免征资本利得税的提议；
- 以及继续为国家社会福利保障房服务提供资金。

这些文件还指出，首次住房贷款存款计划的扩大将辅之以信贷法规的放松，从而提高信贷的易得性。

将新的需求引流到新的房产中去

疫情以来的这段时间，首次购房者一直是刺激房地产市场的政策侧重点。目前，澳大利亚可能是首次购房者买房最理想的国度。根据澳大利亚统计局的数据，千禧一代已经步入了最常见的首次购房者年龄段（26-37岁）。这可能是自今年1月推出以来，首套房抵押贷款首付计划获得如此好评的原因之一。

首套房抵押贷款首付计划名额的加倍以及可购买房屋价格上限的提高，可能会进一步对二手房市场产生影响。2008年，对首次购房者补助金的临时增加为新建房屋提供了额外的刺激作用，但它85%的效用是瞄准着现有住房的。[1]

	Greater Capital City & Regional Centres – new purchasing threshold	Greater Capital City & Regional Centres – previous purchasing threshold	Rest of State – new purchasing threshold	Rest of State – previous purchasing threshold
NSW	\$950,000	\$700,000	\$600,000	\$450,000
VIC	\$850,000	\$600,000	\$550,000	\$375,000
QLD	\$650,000	\$475,000	\$500,000	\$400,000
WA	\$550,000	\$400,000	\$400,000	\$300,000
SA	\$550,000	\$400,000	\$400,000	\$250,000
TAS	\$550,000	\$400,000	\$400,000	\$300,000
ACT	\$600,000	\$500,000	-	-
NT	\$550,000	\$375,000	-	-

Source: Australian Government, sourced from UDIA National

尽管如此，仅限于新建房屋的激励措施仍可以缓解疫情对房屋建筑行业的打击。自推出 HomeBuilder 计划以来，西澳，南澳和昆州的新房销售都得到了推动。CoreLogic 数据显示，自 HomeBuilder 计划推出以来，为建筑贷款而完成的房产价值评估报告数量已经超过了疫情开始以前的水平。

就这些刺激计划对现有市场的影响而言，如果对新房屋建造的激励措施可能会使得需求从现有房屋转移，从而降低现有房屋价格。但是，新建房屋的价格上涨不会轻易超过政策购买新房的价格上限。

值得注意的是，尽管围绕支持建筑业的计划扩展采用了很多夸张的措辞，但预算文件强调，这不足以抵消对新住宅投资量的减少。八月份，房屋的住房批准量同比下降了 18.4%。预算文件预测，在 2020-21 年间，住宅投资量将下降 11%，直到 2021-22 年才增长 7%。

对住房市场的间接影响

由于今年的大部分预算都集中在劳动力市场、基础设施建设和减税上，因此人们普遍认为住房改革和刺激措施在今年的预算中优先级下降是可以理解的。

但是，一些预算要点也将对住房产生影响。这些包括：

JobMaker 创造更多岗位和 JobTrainer 资金支持。在 3-8 月的疫情期间，约 40% 的失业是 24 岁以下的年轻人。由于他们持有抵押贷款的可能性较低，年轻的澳大利亚人失业可能对房地产市场造成的直接风险较小。但是，对青年就业的支持可能会在租赁市场上释放更多的活力，尤其是受到疫情影响租金收入跌幅最大的内城区市场。

基础设施建设支出加大。根据基础设施项目的性质，项目周边住房市场的需求可能会上升或下降。今年的基础设施建设大部分是在**道路工程**上，这可能会产生提高对某个区域的可达性从而帮助周边房价的积极影响，但也可能受累于高强度的交通、建设和噪音污染而使房产贬值。

对澳大利亚偏远地区的扶持。该预算预计投入 3.5 亿，以支持偏远地区旅游业，吸引更多国内游客，并通过提供优惠贷款给农民，为出口到全球供应链提供便利，从而强化偏远地区产业。除了疫情和远程工作日常化带来的影响之外，这可能进一步引起人们对偏远区域住宅市场的兴趣。但是，值得注意的是，该预算几乎没有分配给化石燃料替代品，而气候变化对某些偏远地区市场的宜居性提出了持续的挑战。



预算之外的那些影响

除了预算外，还有许多机构干预措施可能在稳定住房市场状况方面发挥了作用。这些包括但不限于：

- 澳联储出台了一项**全面的货币宽松计划**，将现金利率降低至 **0.25%**，设定了债券收益率目标，并建立了定期融资机制，该机制已延期至明年 6 月；
- 在 2019/20 和 2020/21 年可提前**预支 10,000 澳元**的养老金；
- 澳大利亚审慎监管局（APRA）在 3 月更改了对银行业的资本比率预期，促进了**房屋贷款的延期**，后来将延期的有效期延长到了 2021 年 3 月。
- **JobKeeper 和 JobSeeker 的补助功能**从今年 3 月就开始提供，并将一直延续到 2021 年 3 月，尽管它是逐步缩减的。

- **各州的购房者激励措施**，例如西澳的建筑补助金，北领地的住房改善计划以及新南威尔士州的临时印花税折扣。

这些事件提醒我们，房屋并非在真空中运行。有各种各样的因素支撑住房需求。这造成了住房市场情绪的转变，小型首府城市的房价在上涨，而悉尼和墨尔本的房价下跌趋于缓和。

展望未来，可能还会有更多的好消息。**澳联储维持了现金利率不变，但在声明的最后一句中暗示“可以实施额外的货币宽松”**。近期副局长 Guy Debelle 的演说传达了同样的信息。鉴于过去借款成本降低和住房融资选择的增加时房屋价格上涨，因此当前较低的利率以及更容易获得的住房贷款**可能会进一步推动住房市场需求**。

[1] Bill Randolph, Simon Pinnegar 和 Andrew Tice (2013 年)，《澳大利亚首次购房者的助推：悉尼住房市场成果的案例研究》，《城市政策与研究》， 31: 1, 55-73, DOI: 10.1080/08111146.2012.711554

Source:

<https://www.corelogic.com.au/news/what-does-federal-budget-mean-australian-housing-market>