

# 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%	89	1136
新州	79%	347	1783
昆州	61%	43	1312
南澳	80%	35	353
西澳	63%	5	667
北领地	50%	1	24
首都领地	85%	40	76
塔州	100%	1	217

截止时间

10月18日下午 11:58

Source:

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

## 地产最新资讯

### 维州 Box Hill 学校土地出售

在由一家贷款机构任命了清算控制人之后，墨尔本东部受欢迎的 Box Hill South 附近的一所国际学校占用的一个迁空地块，潜在价值高达 7000 万澳元，现已在市场上公开出售。

该地块位于 15-31 Hay Street，占地 50,116 平方米，是海斯国际学院（Hays International College）的校区的所在地，该学院是一所面向海外学生的高等教育机构。



作为占有抵押权人（Mortgagee In Possession），重组咨询公司 Cor Cordis 已任命高力国际的 Hamish Burgess, Trent Hobart 和 Jun Lai 作为经纪人。

根据该市东南部迁空地块的土地交易对比判断，该土地的潜在价格可能在 5000 万至 7000 万澳元之间。

### 墨尔本限制放宽拍卖量上升

墨尔本房地产市场在过去一周表现出坚挺的迹象，**CoreLogic** 和 **Domain** 都报告称整个首府城市拍卖市场的初步清盘率更高了。

上周，**Westpac** 银行墨尔本研究所的消费者信心指数创下了自 2019 年 9 月以来的最高水平。**Westpac** 银行表示：“人们对住房市场的信心正在快速回升。”



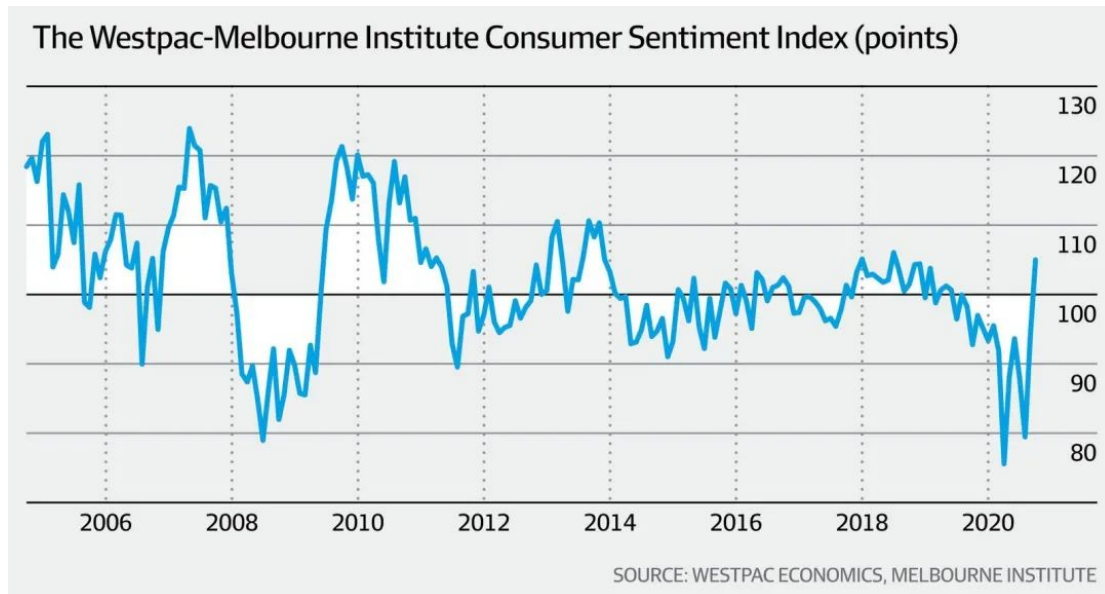
Morrell & Koren 墨尔本买家的中介 Emma Bloom 表示：“现在有越来越多的动向和积极性，电话一直在响，高端市场活动频繁。”她说，她知道三笔高端市场交易的价格在 1,300 至 1,600 万澳元之间，其中包括 2 Lascelles Avenue，这是一间五居室的 Toorak 豪宅，在销售活动结束前就已售出。

AMP Capital 首席经济学家 Shane Oliver 表示，他预计悉尼和墨尔本的最终清盘率分别为 71% 和 62%，均高于前一周的数字。

### 购房情绪激增空头逃离

受到了较低的信贷成本和对第二年房市看好的信心支撑，在摆脱了疫情限制措施后，购房信心达到了 12 个月以来的最高水平。

西太平洋银行 Westpac 墨尔本研究所的消费者信心指数是自联邦预算及其商业和家庭支持计划以来的首个指数，其中包括一项“购房时机”的指标，该指数已增长 10.6%，至 2019 年 9 月以来的最高水平。



该银行表示：“维州市场的明显回弹力令人印象深刻。”Belle Property Cammeray 的 Tom Scarpignato 是注意到房价变化的人之一，上周末以\$2,316,000 的价格售出了 Wollstonecraft 的房屋，比底价高出\$36,000。

Scarpignato 先生认为，情绪在 8 月底开始转变，自那时以来，看房的人数整体增加了约 30%。他说：“我认为悉尼买卖双方已经看到了足够的证据，表明新州政府可以控制疫情的扩散，是时候采取行动了。”他说。

### 澳联邦警察调查土地交易

澳大利亚联邦警察正在调查在价值 3,280 万澳元西悉尼 Leppington Triangle 的土地交易中是否存在任何违法行径，交易 11 个月后对该土地评估竟仅值 300 万澳元。

联邦警察周五对这一交易正式展开调查。此前曾被揭露，政府官员在该土地成为 Badgerys Creek 机场计划的一部分后，为该土地支付了十倍于土地价值的买价。





在被联络后，联邦警署表示，他们将调查确定此事是否发生了任何潜在的犯罪行为。联邦警署发言人说：“联邦警察可以确认正在开展调查，以查明与 ANAO（澳大利亚国家审计办公室）报告中有关在 Badgerys Creek 向联邦政府出售土地的问题有关的潜在犯罪事实。”

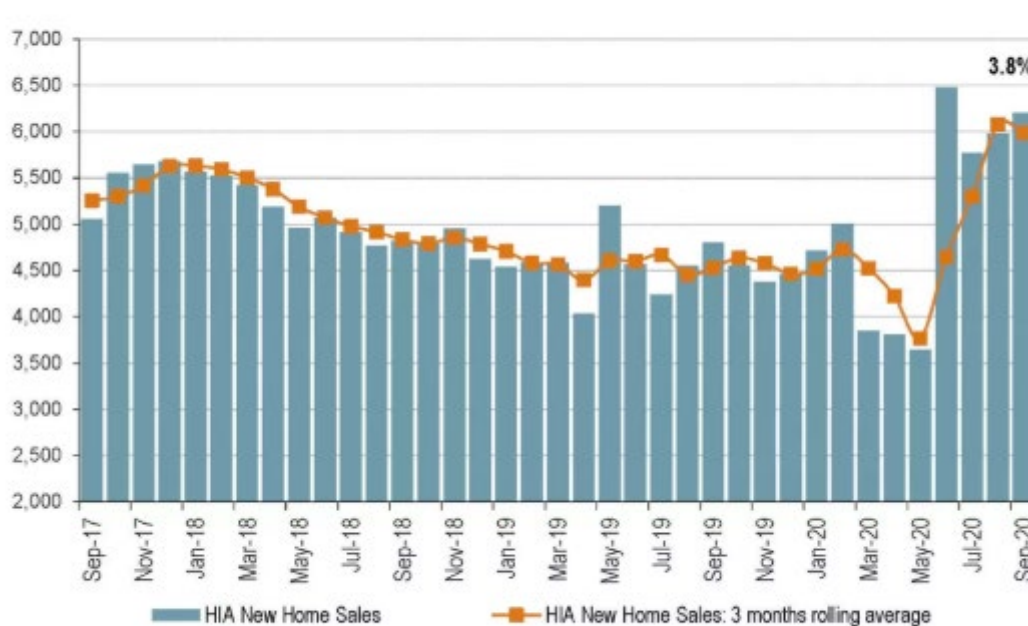
“这项调查仍在进行中，推测可能的结果还为时过早，因此将不提供进一步的评论。”

### 预算出台新房销售激增 12%

目前的超低利率，责任制贷款法的放宽，州政府的拨款以及成功的 6.7 亿澳元 HomeBuilder 计划，已推动了新房销售的戏剧性复苏。

住房行业协会根据其大型建筑商成员调查得出的最新月度数据显示，自限制措施实施以来的七个月内，销售量比去年同期增长了 11.8%。

## Private new house sales



^Source: Australian Bureau of Statistics, HIA

尽管预算中没有关于 **HomeBuilder** 的声明，但包括了首套房贷款首付计划的扩大，使得额外 10,000 个名额将被用于新房，并且价格上限更高。

随着疫情限制措施的放宽，首次购房者仍然是重振房地产市场计划的主要驱动力，尤其是在墨尔本和悉尼，澳大利亚最大的城市以及传统意义上最活跃的市场。HIA 首席经济学家蒂姆·雷登登（Tim Reardon）表示：“**HomeBuilder** 计划将更多买家带入了市场，否则他们需要很多年之后才能买下他们的第一套房。”

Source（根据文章出现顺序）：

<https://www.afr.com/property/residential/box-hill-international-school-s-distress-makes-for-a-leafy-prize-20201013-p564tl>

<https://www.afr.com/property/residential/auctions-on-the-rise-as-melbourne-restrictions-ease-20201018-p56649>

<https://www.afr.com/property/residential/home-buying-sentiment-surges-putting-bears-to-flight-20201013-p564tj>

<https://theurbandeveloper.com/articles/criminal-investigation-into-30m-western-sydney-airport-land-deal>

<https://theurbandeveloper.com/articles/budget-bounce-sees-new-home-sales-surge>

## 聊聊投资那些事儿

### 如何比较您的投资选择之住宅篇

选择哪种类型的房地产投资取决于您的资金量，风险偏好以及对收入和现金流量的要求。

住宅物业的类型包括：**独立屋、公寓、联排别墅和度假屋**（可以是上述任何一种类型）。

投资商业物业和投资住宅物业之间存在重要区别。两者不同在**潜在收益率、资产增值、现金流量潜力、价格点和风险**等方面。每种类型的投资都有优点和缺点，投资哪一种取决于您愿意投入的资金量和想要实现的目标。

### 住宅物业

#### 优点：

**资本增长：**增值潜力更好，因为土地价值占住宅房地产价值的比例更大，市场需求也更加稳定。

**价格点：**价格更低—相对于商业物业，住宅物业的价格往往更低更容易入手。

**风险：**风险较低，因为住宅物业的长期空缺较为少见，并且涉及的资金量更小。

**借款比例：**只要您可以有能力偿还贷款，就可以以更高比例借入贷款。

**流动性：**住宅物业通常更容易快速售出，因为买房的市场往往更加活跃。



**缺点：**

**收入来源：**住宅租户支付的租金少于企业支付的租金，租金回报通常不超过贷款的费用，因此持续获得收入的可能很小。



**现金流量：**房东必须自己支付市政费用，保险费，维修费，保养和物业管理费，这会稀释现金流量。

**收益率：**收益率通常较低。

**时间：**持续投入时间和金钱的概率更大，因为租约通常较短（6到12个月），而且房客更有可能提出各种要求。

**回报：**您的大部分回报是以资产增值的形式实现的，除非出售了该物业，否则难以获得收益。

## 住宅物业之间的比较

尽管所有住宅物业都遵循相同的市场基础，但每种不同住宅物业类型都有其独特的特征。

### 独立屋与公寓

**价格：**公寓成本通常较低，财务负担较小。

**费用：**独立屋通常有较高的市政费，而公寓则有分契费和特别征费。独立屋您可能需要支付所有的维护费用，而公寓的维护费用则由业主共同承担。

**投资目标：**如果您想翻新和出售，那么独立屋将为您提供更大的灵活性和更多的短期资产增值潜力。

**收益率：**公寓通常提供更高的收益率-约 4.5-5%，而独立屋的收益率则为 3.5-4%。



## 度假屋

**费用：**大约 45% 的租金收入可能被费用消耗掉，包括清洁费，水电费，广告费和预订费，保险费，额外的维护和修理（由于损耗增加）。

**常见的陷阱：**陷阱包括有关度假租赁的可能的市政规定，已有的高佣金物业管理合同，以及被度假胜地的概念所迷惑，却没有研究市场基本面。

**时间：**您需要大量时间和精力来自行管理预订。

**收益率：**200 万澳元以下的物业收益率约为 3.5% 至 4.5%，高端物业约为 3%。

**好处：**业主可以灵活地自己占用度假屋。

**税收优惠：**作为短期居所，您可以计提更高的折旧率（以 25 年计算，每年 4%），从而提高你的税务减免。

## 联排别墅

**当前市场：**人口结构变化意味着联排别墅由于其价格更容易负担得起以及相对充足的空间而越发受到欢迎。有限的供给正在推高价格，内城区和中部郊区的空置率处于创纪录的低位。

**收益率：**收益率高于独立屋，但通常低于公寓。

**资产增值：**资产增值潜力大于公寓，但小于独立屋。与公寓相比，业主拥有更多的自主权和对资产增值改善的控制权。

**费用：**维护费用比独立屋少，但比公寓多。分契费用通常小于公寓。

**位置：**联排别墅往往位于租赁需求高的地区。

**特点：**某些特点可能无法吸引租客，例如共享的院墙或限制饲养宠物的规定。

Source:

<https://www.commercialrealestate.com.au/advice/comparing-your-investment-options-819410/>