

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	77%	211	923
新州	81%	309	1686
昆州	61%	43	1147
南澳	82%	27	353
西澳	0%	0	567
北领地	83%	5	22
首都领地	83%	40	71
塔州	0%	0	162

截止时间

10月25日下午9:30

Source:

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

地产最新资讯

HomeBuilder 为 Mirvac 贡献了 40% 的地块销售增长

政府采取的刺激措施使多元化开发商和基金经理 Mirvac 的第一季度住宅地块销售量增长了 40%。在老板 Susan Lloyd-Hurwitz 的带领下，Mircvac 在其投资组

合中交换了 660 多个地块，其中墨尔本，堪培拉，悉尼和布里斯班的项目做出了巨大贡献。

增长的大部分来自未开发的住宅区，这得益于联邦政府的 **HomeBuilder** 计划。西澳大利亚州和昆士兰州的公寓项目也表现良好。



Mirvac 在季度更新报告中说：“在本季度，我们加快了许多 MPC（总体规划社区）项目的未来的开发速度，以响应不断增长的需求。”

“尽管受到当前的经济不确定性和维州的长期封锁措施的影响，目前销售仍然保持强劲，突显了对定位良好的优质产品的持续需求。”

房价飙升的偏远地区热点

澳大利亚的许多偏远地区城镇都已证明对疫情具有较强的免疫力，尽管悉尼和墨尔本这两个最大的住房市场遭受了打击，但这些地区的房价却在稳步上涨。

根据 CoreLogic 的分析，在区域沿海市场之外，新州中西部的 **Dubbo** 有着大约 50,000 的人口，在截至 9 月的六个月中，它的房价增长最强劲，达到了 **8.7%**。

Top five performing regional areas*

Region	6-mth chg (%)	Median value (\$)
Dubbo	+8.7	294,822
Noosa Hinterland	+6.4	671,951
Maryborough - Pyrenees	+6.3	262,990
Orange	+6.2	414,029
Griffith - Murrumbidgee (West)	+5.3	269,794

* Non-coastal, 6 mths to end Sep

SOURCE: CORELOGIC

尽管房价创下了历史新高，但该市的房屋中位价仍低于 30 万澳元。附近小镇 Orange 的房价也上涨了 6.2%，达到创纪录的 414,029 澳元的中位价格。

“总的来说，全澳表现最好的乡镇地区不一定要与主要首府城市通勤便利，但是却应拥有自己的经济体系，有着一定的就业机会以及诸如医疗保健、学校和交通选择，以及各种社会和零售便利设施，” CoreLogic 研究负责人 Tim Lawless 说。

悉尼强劲的拍卖指向价格上涨

悉尼拍卖清盘率的稳步提高是价格正在回升的最有力信号，根据 CoreLogic 的数据，悉尼记录的初步清盘率数据为 80.4%，本周从拍卖的 712 套房屋中收集到了 551 个结果。

SQM Research 的 Louis Christopher 表示：“自 7 月份以来，悉尼的市场实力和信心一直在提高。”Christopher 先生说，尽管 SQM Research 的清盘率统计数字可能会降低，但也足以表明悉尼的价格正在上涨。



他说：“这是一个显着的转变，这得益于联邦政府（部分是州政府）的强劲刺激，以及极低的利率。”“还有更多的迹象表明，银行由于新的贷款政策也正在加入这一刺激房市的行列。”

悉尼的一手公寓市场也重新显现出了需求——在 Capital Corporation 对 Bond Bond Junction RSL 俱乐部进行的 Bond 再开发项目启动时，他们就已经锁定了三分之一公寓单元的首付。

州政府暂停 Central Coast Council

新州政府已因未能支付工资和拖欠供应商账款而着手暂停 Central Coast 市长 Lisa Matthews 以及当地议员的职位。

本月早些时候，该市政厅表示，在对其预算的审查中发现，由于自然灾害和疫情对该地区的影响，财政赤字从 3 月份的 4,100 万澳元增加到 8,900 万澳元。



独立议员 Greg Best 声称，最终数字将会更高，并且指出**高额的借贷、人员冗余和 Warnervale Airport 项目的管理不善**是其背后的原因。

州政府将这种情况描述为财务管理的“严重失败”，它将向市政厅垫款 620 万澳元，以确保超过 2,100 名员工薪水得以支付，供应商的欠款得以偿还。新州部长 Shelley Hancock 说：“我将开始暂停市长和议员的职务。”

限制放宽墨尔本拍卖行情火热

上周有 1456 间首府城市的房屋被拍卖，这是自 4 月初以来的**最大拍卖量**。根据初步数据，到目前为止已收集到的 1100 个结果中，有 842 个成功被拍卖。这意味着清盘率或达到了 76.2%，高于前一周拍卖中的 72.4% 的初步清盘率，随后在上周三最终数据下调至 66.2%。

本周总成交量的增长可以归因于整个墨尔本的活跃活动，墨尔本有 **505 套房屋被拍卖**。这是自 7 月以来该市最繁忙的一周，也是历史上墨尔本在 **Grand Final Day** 取得过的最高的拍卖数量。整个城市的活动增加使初步拍卖清盘率达到 72.6%，高于上周的 65%。



悉尼上周拍卖了 712 套房屋，到目前为止，已收集到 551 套房屋中，有 80.4% 已售出。相比前一周成交量和清盘率均有所提高，前一周有 704 套房屋被拍卖，结算拍卖清盘率为 69.1%。去年同期，悉尼举行了 771 次拍卖，最终拍卖清盘率为 74.3%。

在较小的城市中，阿德莱德和堪培拉上周的清盘率均超过 80%，但堪培拉的清盘率更高，周交易量增加，表现更好。

Source（根据文章出现顺序）：

<https://www.afr.com/property/commercial/mirvac-gets-housing-boost-from-federal-stimulus-20201022-p567hx>

<https://www.afr.com/property/residential/regional-hotspots-where-house-prices-have-surged-20201019-p566e2>

<https://www.afr.com/property/residential/strong-auction-clearances-point-to-rising-prices-in-sydney-20201025-p568b4>

<https://theurbandevolver.com/articles/central-coast-council-sacked>

<https://www.corelogic.com.au/news/auction-markets-continue-strengthen-number-auctions-held-across-melbourne-surges-easing>

聊聊投资那些事儿

如何制定商业地产投资策略

当提及商业地产投资时，您是倾向于多元化投资还是押注单一市场呢？无论您选择哪种策略，都会有其特定的风险。但是，根据您的投资性质，制定合理的投资策略可以帮助权衡这些风险与潜在的机会和回报。

根据近几年的趋势，我们总结出以下投资策略供大家参考。

为什么要投资商业地产？

询问任何中介，他们都会告诉您商业投资的主要好处是，**获得比投资住宅更高的租金回报。**

新州商业地产中介 Norwest 表示，商业物业的净收入回报率“通常每年在 7% 至 9% 的范围内，而住宅物业则仅为每年 2-4%”。

为了最大化租金收益，可以投资于租金需求特别旺盛的行业，因此密切关注影响市场的趋势至关重要。



确定市场趋势

早在 2015 年，旅游业曾是澳大利亚市场的一个增长领域，这导致了投资机会的繁荣。根据第一太平戴维斯（Savills）的说法，旅游业的增长是由于澳元贬值，加上来自海外的入境游客人数的增加。

另一个当初较为明显的趋势是快速上升的零售物业。一个很好的例子是 Bunnings，据世邦魏理仕（CBRE）称，“随着零售商希望增加其零售业务覆盖面，全国各地的 Bunnings 商店正在寻找合适的落脚点。”

CBRE 大型零售主管兼董事 Chris Parry 表示：“随着 Bunnings 在澳大利亚的版图不断扩大，我们预计会有更多类似的零售物业提供类似这样的机会。”

多元化您的投资组合

在动荡的经济环境下，多元化投资组合以分散投资风险可能会有所帮助。

商业地产领域包括写字楼，工业，零售，酒店，乡村和农业商业、医疗保健和养老住所，以及其他特色产业。

商业投资公司 Heathley Asset Management 就是这样做的，早在多年前就出售了其价值约 6500 万澳元的四个办公和工业物业的投资组合，以扩大对健康和医疗资产的布局。

“在过去的数年中，我们一直专注于医疗和健康相关资产，我们将继续致力于这一领域，同时通过降低办公和工业领域的权重来利用良好的销售环境，” Heathley Asset Management 负责人 George Websdale 表示。从目前疫情对办公类市场的冲击和对健康行业的刺激来看，Heathley 策略的合理性已不言而喻。



预判市场的高峰和低谷

尽管资产增值并不是投资商业物业的主要驱动因素，但找到一个合适的买入点还是十分有利于资产增值的。而要做到这一点，最重要的是要根据经济、社会以及其他因素监控市场的高峰和低谷。

了解租户

这里一个有趣的例子就是托儿所，往往由于对他们的需求，托儿所可以提供很强有保障的租金收益，第一太平戴维斯的中介 Julian Heatherich 表示：“市场对这类资产的兴趣往往都很浓厚，在其中一次为期五周的销售活动中，成功吸引了本地、州际和甚至海外买家的注意，反映出中小型投资者对 500 万澳元以下商业房产的强劲需求。”

明智地融资

许多私人投资者正在使用他们的自管养老金（SMSF）投资商业物业，但这并非没有风险。高租金收益的房地产通常需要与较低资产增值率相权衡，因此**在进行 SMSF 房地产投资之前，切记寻求专业的财务建议。**

商业物业投资往往能够收获丰厚的回报，但前提是您在您的预算范围内，做好充分的调查，并制定好风险平衡的策略。

Source:

<https://www.commercialrealestate.com.au/advice/how-to-develop-your-commercial-property-strategy-9610/>