

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	80%	248	1142
新州	81%	371	1708
昆州	53%	41	1169
南澳	76%	32	312
西澳	50%	1	540
北领地	100%	1	23
首都领地	82%	51	74
塔州	100%	2	166

截止时间

11 月 7 日下午 11:54

Source:

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

地产最新资讯

悉尼东部房价上涨最多的郊区

悉尼东部郊区的房价已达到新高，由于对相对负担得起的地方的狂热需求推动了 Mascot 和 Randwick 的房价上涨超过 14%。

最新的 Domain House Price Report (Domain 住房价格报告) 显示, 内城区和东部郊区的房价中位数达到创纪录的 255 万澳元, 9 月份季度攀升了 12 万澳元。该地区的房价现在同比上涨了 14.1%。

TOP SUBURBS FOR ANNUAL HOUSE PRICE GROWTH

Suburb	Median	YOY	5Y Growth
Mascot	\$1,495,000	15.0%	24.6%
Randwick	\$2,560,000	14.5%	31.3%
South Coogee	\$2,810,000	13.4%	30.7%
North Bondi	\$3,035,000	12.4%	36.0%
Coogee	\$2,870,000	11.7%	41.7%
Botany	\$1,425,000	11.5%	31.3%
Paddington	\$2,450,000	11.4%	45.6%
Woollahra	\$3,255,000	11.3%	37.8%
Kingsford	\$2,152,500	11.0%	24.2%
Surry Hills	\$1,817,500	9.5%	30.5%

Source: Domain House Price Report.

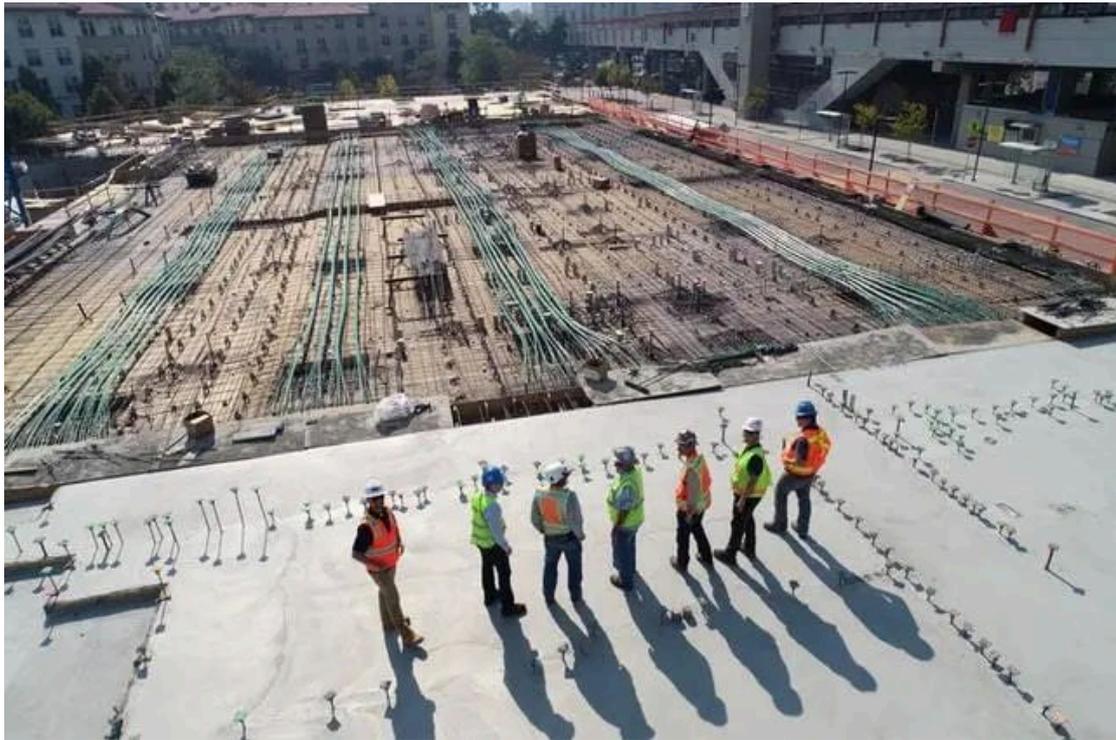
Mascot——悉尼国际机场的所在地, 是记录当中增长最快的区域, 在过去一年中, 房价中位数攀升了 15%, 即 195,000 澳元, 至 1,495,000 澳元。

与一年前相比, **Randwick** 今年上涨了 14.5%, 至 256 万澳元。与该地区一些价格昂贵的海港飞地形成鲜明对比。Domain 高级研究分析师 Nicola Powell 说, 市场上房屋供应的短缺正在支撑该地区的价格, 而且那里的购房者也不太可能受到新冠疫情的经济影响。

建筑业增长达到了三年来的高点

尽管公寓，商业和基础设施建设仍处于低迷状态，但联邦和各州近乎泛滥的刺激措施使得房屋建设在 10 月达到了三年来最繁忙的速度。

独立屋建筑活动关键指数从 4.4 分一跃升至 61.3 分——高出了 50 分的基准线，这代表着当前增长速度加快——同时新房屋订单的子指数（预测未来活动的指标）飙升了 11.9 分从而达到了历史性的最高水平，67.1 分。



Ai 集团政策负责人 Peter Burn 表示：“澳大利亚建筑业近期的扩张是得到了独立屋建造的强劲支撑，与此同时公寓和工程建筑部门仅出现较小跌幅，而商业建筑则更加不景气一些。随着维州的活动限制的进一步放松，全国各地的新订单猛增，近期前景令人鼓舞。”

除维州之外，由于受到越来越多的公共资源支持，房地产行业再次支撑起了全澳的经济。在上个月的预算宣布之后，本周联邦政府对首套房首付计划开放了申请，以帮助额外 10,000 人购买或建造房屋。

圣诞前澳洲房市将持续活跃

咨询公司 SQM Research 称，墨尔本和悉尼新挂牌房产数量迟来的增长将使澳大利亚的东海岸住房市场一直活跃到圣诞节，并且预计在圣诞假期之后的国庆节前后再次活跃起来。

SQM Research 的数据显示，随着维州首府城市解除房地产看房和销售的限制措施后，出售 30 天或以下的新房屋数量从 9 月份的 4404 翻了四倍上升到上个月的 18,610。

Total property listings by city

	Oct 2019	Sep 2020	Oct 2020	% MoM	% YoY
Sydney	29,977	31,429	34,061	8.4	+13.6
Melbourne	36,122	34,771	44,057	26.7	+22.0
Brisbane	31,101	28,883	30,213	4.6	-2.9
Perth	24,368	22,272	23,203	4.2	-4.8
Adelaide	16,369	14,062	14,691	4.5	-10.3
Canberra	4,529	3,844	4,167	8.4	-8.0
Darwin	1,921	1,441	1,450	0.6	-24.5
Hobart	2,138	1,737	1,879	8.2	-12.1
National	318,874	289,566	308,413	6.5	-3.3

SOURCE: SQM RESEARCH

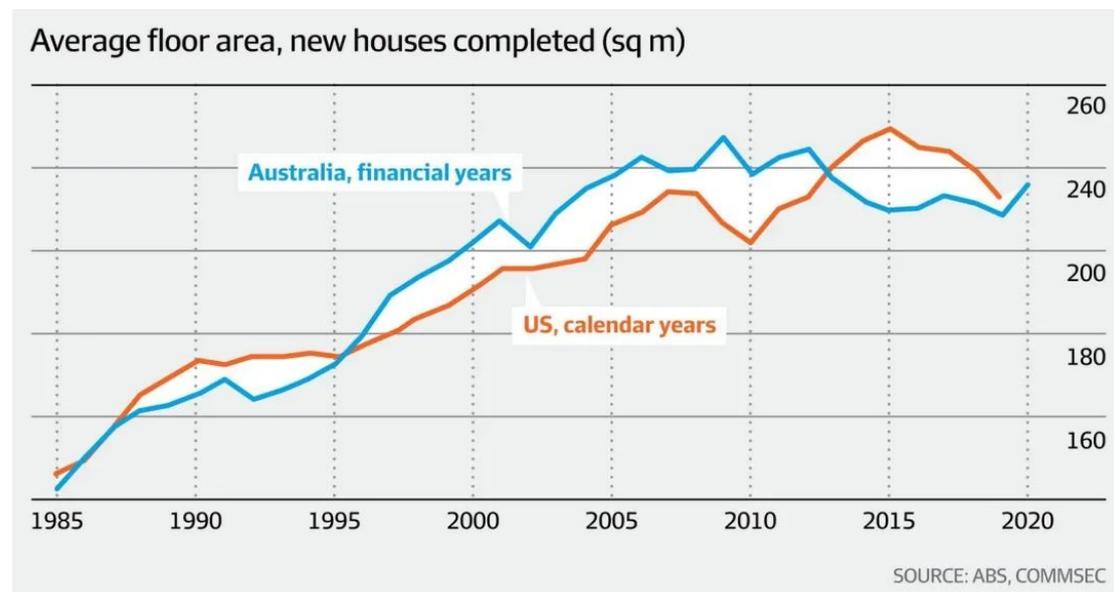
SQM 董事总经理 Louis Christopher 表示，由于近几周即将拍卖的新房数量不断增加，且清盘率稳步上升而不是下降，墨尔本的新房源可能会在本月进一步增加。

而在更早就已经逐步恢复正常的悉尼，上月新房数量上涨了 12.7%，至 14,920。前一周，CoreLogic 的拍卖清算率升至 3 月份以来的最高水平。而 SQM 自己更保守的数字也反映出上升趋势。

疫情推动了澳大利亚房屋面积增长

CommSec 的一份报告显示，已经是世界上房屋尺寸最大的几个国家之一的澳大利亚房屋现在正在变得越来越大，已经几乎可以与美国的房屋尺寸相媲美了。

随着人们花更多的时间在房屋上，七年来房屋逐渐缩小的趋势已经发生了逆转，由于政府为限制疫情的传播而施加了限制，人们需要房子同时充当办公空间和居住区的角色。



2019/20 年度建造的独立住宅的平均规模膨胀至 235.8 平方米，比上年增长 2.9%。同时澳大利亚平均公寓面积也迎来了 11 年来的最大增幅，达到了 136.8 平方米创下了新高。

CommSec 首席经济学家 Craig James 表示，房屋收缩趋势的逆转开始于疫情封锁措施之前，甚至在疫情本身开始之前，他们就已经看到了这些趋势。但是，疫情所做的事情是导致人们重新评估他们的行为，这可能将是一个新趋势的开始。”

采矿业复苏推动房地产价格

随着工人、首次购房者及其家人的举动，最近的矿业繁荣正在推高 **Orange, Karratha, Townsville** 和 **Port Hedland** 的房价。

根据 2020 年 REA Insights 澳大利亚偏远地区报告 2020，除了煤炭业之外，经济增长与表现强劲的矿产紧密相关的地区正在推动房价上涨。



中国政府的刺激措施以及疫情对巴西等其他矿产大国的影响都推动了澳大利亚矿业的蓬勃发展。过去三个月来，房价增长最强劲的是西澳大利亚州的产麦带，该地区的房价上涨了 11.7%，这可能是由于 Caravel 铜矿项目，黄金和铁矿石的推动。

REA 首席经济学家兼报告作者 Nerida Conisbee 说，由于附近矿场的表现出色，有关 Townsville 和 Orange 的问询也一度让人应接不暇。

Source（根据文章出现顺序）：

<https://www.domain.com.au/news/the-suburbs-in-east-coast-cities-where-property-prices-are-at-2015-levels-1002128/>

<https://www.afr.com/property/commercial/construction-picks-up-as-house-building-hits-three-year-high-20201104-p56bck>

<https://www.afr.com/property/residential/listings-surge-points-to-strong-late-christmas-early-new-year-market-20201103-p56b4x>

<https://www.afr.com/property/residential/covid-19-is-supersizing-australian-homes-20201106-p56c6p>

<https://theurbandeveloper.com/articles/mining-boom-boosts-property-prices>

聊聊投资那些事儿

GST 与商业物业那些事 2

卖家何时应加上 GST?

无论是购买，出售还是租赁财产，从 GST 的角度来看，通常都将您的行为视为“经营一家企业”。如果您的总营业额（不含 GST）超过 GST 注册最低限额 **\$75,000**，则可能被要求注册 GST。

如果您已经注册（或被要求注册）GST，并且计划出售您的物业，通常将有责任向买家收取 10% 的 GST，并将这笔款项支付给 ATO。因此，您应该在物业的价格中把 GST 也考虑进去，因为这部分的资金将不属于您可以留在自己口袋的资金。

“[卖方]通常为应付的 GST 准备资金可以选择直接标价为已经包含了 GST 的价格，或者标明一个不含 GST 的价格但是按照合同依然有权收到买家用于支付 GST 的额外资金。” Muir 说。

但是，在某些情况下，销售不会涉及 GST。



无 GST 的供应

如果该物业属于无 GST 的“持续经营的供应”的一部分，则卖家无需支付 GST。比如如果物业属于以下之一，则可能会适用这一情况：

- 生意的经营场所（资产和企业的经营结构必须与房产一起出售）
- 租户已满的建筑物（所有租约，协议和契约都必须包含在这次出售中）
- 被部分租用的建筑物（建筑物的闲置部分必须已经得到积极市场营销以寻求租客或进行维修或翻新，并且所有租赁，协议和契约都必须包含在这次销售中）

卖家和买家都应当以书面形式表示认同出售的物业是持续经营下去的。但是，Muir 说：“...卖家必须对满足无 GST 的“持续经营”规则感到满意，因为如果不满足任何这些要求，通常是卖家有义务支付 GST，因此会有承担被要求向 ATO 补足税款以及任何利息和罚款的风险。”

进项税的供应

进项税销售不涉及 GST。虽然一般不会将商业房地产的销售归类为进项税（相反他要么是应纳税的要不就是免征 GST 的），但 Muir 说，在少数情况下可以适用此分类。举个例子比如，在退休村的某一栋居住单元或是分契式所有权的酒店客房的第二次及之后每次的出售。

如果您尚未注册

根据 Ray White 商业部总监 Anthony Harris 的说法，如果您不需要注册 GST（例如，如果您的年租金收入少于 \$ 75,000），则无需在销售价格中包含 GST 或支付 GST。



采用 Margin Scheme

如果您符合资格，则可以使用 Margin Scheme（差额方案）来计算销售中的 GST。根据 Muir 的说法，**Margin Scheme** 最常用于最终将用作居住用途的土地。根据该方案，通常只按销售利润率计算应缴纳的 GST 的 10%，即，销售价格减去购置房产的价格（或有时，销售价格减去估值价格或前业主的买价）。

这将会有很大的不同。例如，如果您以\$ 5,000,000 的价格购买了一个仓库（不包括 GST），然后以\$ 5,500,000 的价格出售了一个仓库（不包括 GST），那么销售价格的 10% 为 GST，即\$ 550,000。但是根据 Margin Scheme，您的 GST 仅为\$50,000 澳元（即 500,000 澳元销售利润的 10%）。

确定是否可以使用 Margin Scheme 往往会比较复杂，但是一些通用规则适用：

- 仅当要出售的物业是可以征税时，才可以采用 Margin Scheme。
- 您是否符合条件取决于您购买的情况以及该物业的早期交易情况。
- 如果您在购买物业时应缴纳全额税款且当时并未采用 Margin Scheme，则也不能在销售中采用 Margin Scheme。

有关更多详细信息，请咨询 ATO 或您的税务专家。

Harris 说，卖家在任何时候都应该清楚在销售物业时价格中是否包含 GST。当您收到了应付的 GST 款项后，应该在您的 Business Activity Statement (BAS) 或其他汇报途径向 ATO 进行申报。

Source:

www.commercialrealestate.com.au

<https://www.ato.gov.au/>