

# 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	79%	270	1331
新州	83%	352	1664
昆州	53%	43	1187
南澳	87%	26	319
西澳	8%	1	597
北领地	100%	2	38
首都领地	88%	52	80
塔州	0%	0	182

截止时间

11 月 15 日下午 10:43

Source:

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

## 地产最新资讯

### 新地铁站刺激 Flinders Street 开发

墨尔本市中心 Flinders Street 上一幢具有艺术气息的建筑现已获批用于酒店开发并投放市场，有望将会赶上这片区域由全新地铁站所带动的开发热潮。

坐落于 244-248 Flinders Street，这幢前 Yooralla 大楼处在 Flinders Street 车站对面，最初于上世纪 30 年代建成，当时是 Snow 百货大楼。该建筑距离新墨尔本地铁隧道的入口仅“两门之隔”。



该建筑的售价可能高达 4500 万澳元，由一些马来西亚投资者提供，该物业所附带的开发许可允许在其空置基础上开发出一套 13 层高的精品酒店。

市政厅的规划记录显示，这一开发计划最早于 2017 年底得到了市政厅的批复。原计划曾提议拆除现有的建筑物，但后来的计划对原有的基础进行了修改从而保留原建筑的外墙，其 13 层高的建筑物后退了 6 米。

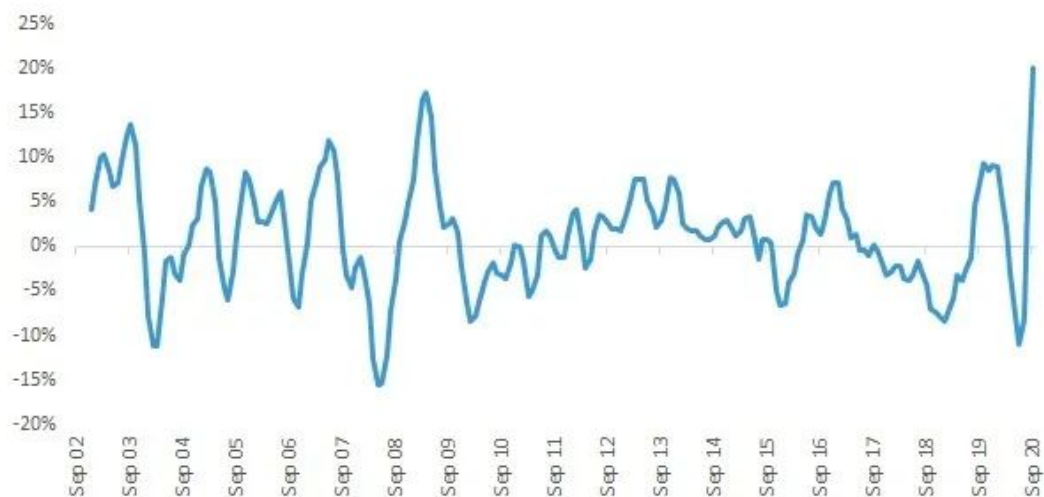
### 最新统计局住房贷款数据

在 6 月季度的头两个月住房需求受到冲击之后，9 月季度用于购买房地产的贷款融资量强劲反弹。

根据最新的澳大利亚统计局住房贷款数据显示，9 月份用于购买房地产的借贷量增加了 5.9%，而季度增长则达到了 20.0%，是有记录以来的最高季度增长

率。此外可以注意到的是，住房贷款市场在整个6月季度收缩了10.9%，由于当时严格的社交距离限制（例如看房和现场拍卖等），导致交易量急剧下降。

Rolling quarterly growth in housing finance



Source: ABS

九月季度用于购买房地产的住房贷款总额为 627 亿澳元。这是自 2018 年 3 月季度以来的最高水平，仅比 2017 年 5 月前后三个月的贷款峰值低了 6.6%。

本次强劲反弹是由于全国范围内的社交距离限制有所放宽的结果，伴随宽松的货币政策，以及抵押贷款利率创出历史新低。CoreLogic 住房抵押贷款指数（RMI）显示，住房贷款在 10 月和 11 月将进一步增加。

### 悉尼购房热潮持续升温

Domain.com.au 的最新数据显示，圣诞节前悉尼人急于在悉尼购买房屋的意愿比往常要强，因为与去年相比，买家的需求飞速上涨。

但此时的市场是一个同时具有两种速度的市场，市场上挂出的待售公寓比房屋的数量多很多但是人们对他们的胃口也差很多，原因是人们希望在离市中心较远的区域购买入门级的房屋以省下更多的钱。



同时 Domain.com.au 的数据显示，与 2019 年 10 月相比，10 月份的新的房屋房源数量下降了 7.7%，而同期的公寓房源仅减少了 0.8%。在市场上所有挂牌的房源中，待售房屋的总数比去年同期减少了 2.1%，但待售公寓的数量却增加了 5.5%。

Domain 集团的数据科学家 Nicola Powell 表示，此时正值悉尼买家需求显着上升之际，房屋增长了 24%，而公寓增长仅为 13%。Powell 博士说：“那些有明确购房意向的买家很多都仍在那儿等待更多房源的放出。”

### 疫苗消息推动商业物业行情

上周二，受新冠病毒疫苗获得突破的消息影响，购物中心所有者包括 Scentre, Vicinity 和欧洲巨头 Unibail 以及办公楼房东诸如 Dexus 的股价纷纷经历了一波大涨。

但是，上市房地产行业的最大参与者，价值 360 亿澳元的古德曼集团 (Goodman Group) 大幅下跌，当天收盘下跌 8.4%，至 18.30 澳元，原因是投资者通过全球物流基金经理撤出了对电子商务的投资，转而投入购物中心和办公楼。



Pfizer 和 BioNTech 表示，他们的新冠疫苗已证明 90%有效，全球股市在当晚已快速反应，为第二天的迅速上涨做好了准备。

在周二 ASX 开盘前，分析师们表示：“当初受到疫情影响最大的股票是零售和办公类澳大利亚房地产投资信托，从 2 月份的点位算起，股价已经下跌了 33% 至 43%。而正如美国市场的反应一样，这些股票的股价对疫苗的消息反应会最强劲。”

Source（根据文章出现顺序）：

<https://www.afr.com/property/commercial/new-metro-to-spur-flinders-street-development-20201109-p56crg>

<https://www.corelogic.com.au/news/trends-housing-finance-show-continued-rise-owner-occupiers-and-first-home-buyers-led>

<https://www.domain.com.au/news/rush-to-buy-a-house-in-sydney-heats-up-with-few-homes-on-the-market-1005171/>



<https://www.afr.com/property/commercial/vaccine-news-a-shot-in-the-arm-for-malls-offices-20201110-p56d5k>

## 聊聊投资那些事儿

### GST 与商业物业那些事 3

#### 买家什么时候可以申报 GST?

对于商业物业的购买者来说，一个好消息是，您通常可以申报并索回买价当中所包含的 GST。

与往常一样，申报应收 GST 时有一些注意事项：

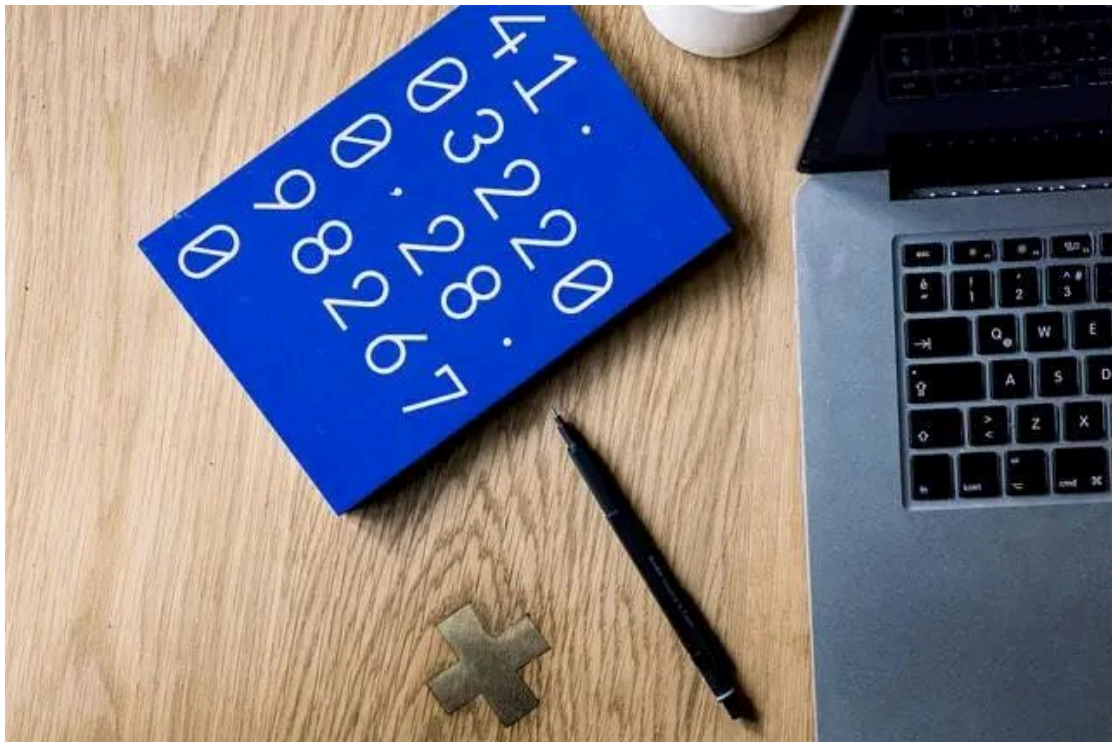
- 您必须已经注册 GST。
- 您通常需要保留购买时的含税发票。
- 该物业必须用于经营生意或企业。

- 如果卖方采用了 Margin Scheme（差额方案）来计算 GST，或者您购买了不包含 GST 的物业，那么则无法申报索回 GST。

根据 Muir 的说法，其他一些特定条件也可能会减少或限制您申报 GST 索回的权利，例如将其出租为退休社区中的独立生活单元，或将物业用于私用或是家用。

买家应确保他们已注册过 GST，并且收到的是含 GST 的发票。这样他们才可以在 BAS 中顺利索回应收的 GST。

“通常，大额的 GST 索回申报会引起 ATO 的注意，他们可能会寻求通过一系列操作来鉴别真伪，” Muir 警告称。“买家应该做好相应的准备工作以应对由于 ATO 寻求验证的活动所导致的延误，比如提前准备好文件（例如发票，买卖合同，付款凭证和寻求过的任何 GST 建议），并确保他们能够有充足的现金来填补 GST 延迟到款所导致的资金空缺。”



如果有房客怎么办？

如果您购买时该物业受租赁或执照的约束，则出售可能被归类为不含 GST 的“持续经营的供应”。在这种情况下，作为买方，您完全不需要支付 GST。实际上，即使房屋无人居住，但如果该物业正在积极销售或进行大规模翻新，它们仍然可能符合该条件。

## 业主何时应支付 GST?

根据 Harris 的说法，如果您将商业物业出租出去且租赁的年营业额少于 75,000 澳元，则您可能无需支付 GST。但是，如果营业额大于 75,000 澳元，则通常需要注册 GST，并支付所收取租金的 10%。

Muir 说，这条规则有一些例外。在商业住宅场所（例如酒店）中租用长期住宿可能会产生 5.5% 的 GST，甚至可能可以归类于进项税，从而不会产生任何 GST。

## 您应该考虑的其他 GST 问题

在购买，出售和租赁商业物业时，在许多情况下，您将能够就相关费用（例如律师费或房地产中介费用）要求索回 GST。这些包括当：

- 您以可征税方式销售或“持续经营的销售”的方式买卖物业
- 您购买或出售使用 Margin Scheme（差额方案）的物业
- 您出租了一个物业





在以下情况下，您无法就相关费用申报 GST 索回：

- 您出售了一个可以被归类为进项税供应的物业
- 您购买了不用于经营企业或生意的物业

有时，投资者购买了物业所增加的应索回的 GST 金额可能超过了该阶段作为生意交易所产生的应付的 GST 总额，在大多数情况下，是可以从 ATO 直接获得退款的；如果不是的话，退款也可用于抵付尚未支付的税收债务，例如所得税或附加福利税（Fringe benefit tax）。

### 寻求商品及服务税的建议

Muir 建议在商业物业交易中的 GST 方面保持警惕。他说：“商业物业领域的 GST 问题是多种多样的。”

**Muir 说：“合资企业，共同所有权和其他类似安排也会存在一些特殊问题，可能会产生不利于 GST 的结果。鉴于此，在涉及到商业物业的 GST 问题时，还是强烈建议您寻求专业的税务专家的意见以确保万无一失。”**

Source:

[www.commercialrealestate.com.au](http://www.commercialrealestate.com.au)

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