

# 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	81%	270	1442
新州	78%	341	1780
昆州	58%	42	1239
南澳	88%	21	276
西澳	75%	3	618
北领地	100%	1	24
首都领地	92%	46	79
塔州	100%	1	189

截止时间

11 月 22 日下午 11:48

Source:

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

地产最新资讯

维州预算新房印花税减少一半

根据今天州预算宣布的一项新举措，在维多利亚州，印花税的成本将削减多达**50%**。**50%**的全额折扣仅适用于价值不超过**100万澳元**的新建房屋，并将持续生效到**2021年6月底**。

那些购买二手房的人将获得**25%**的印花税折扣，最高可适用的房屋价值相同。



预算文件称，这一紧急的税收减免将适用于从周三起签订的购房合同，并作为政府“大型住宅建设”计划的一部分。

维州财政部长 Tim Pallas 表示，折扣将吸引人们重新进入房地产市场，而房地产市场在疫情期间遭受了重大打击。印花税折扣并不是唯一要减少的与住房相关的税收：预算中还宣布了对 BTR（建后出租）的开发项目的**50%**土地税减免。

### 中投斥资 9.25 亿收购 Dexus 办公楼

Dexus 已经以 9.25 亿澳元的价格将悉尼 Grosvenor Place 的一半股权出售给了中国投资有限责任公司，这是今年迄今为止最大的单笔商业物业交易。

该笔交易之所以吸引到了众多的目光是因为，在疫情动荡的余波当中大家也在努力寻求一个对办公物业定价的可靠基准。



对于 Dexus 而言，本次交易可以帮助降低其投资组合中的租赁风险，并使该集团能够专注于大胆的新开发，例如与悉尼中央车站相邻的新技术园区。这些新的开发将进一步升级 Dexus 的投资组合。

**Grosvenor Place** 的交易比该物业 6 月份的账面价值低了 5%，价格上体现了该物业当前的空置情况及短期租赁风险。主要承租人德勤（Deloitte）的总租赁面积为 80,000 平方米，其中约 28,000 平方米将在 2022 年底腾出，且该空缺至今尚未得到补充。

### 悉尼上北岸房价纪录再创新高

悉尼上北岸的高端市场迎来了新的热点新闻，一幢坐落于 Pymble 的豪宅以仅仅略低于 1000 万澳元的价格成功售出。

交割记录显示，这幢坐落在 Lonsdale Avenue 上的七居室豪宅以 987.5 万澳元的价格卖给了 Martin Scott 的妻子 Danielle Scott，Martin 是瑞士投资经理 Partners Group 的本地负责人。这笔交易的价格比一年前的最高价 850 万澳元整整高出 100 万澳元。



Scott 先生的这个新家是由建筑师 Harvey Little 设计的三层高的住宅，柱廊门面的背后是 1100 平米的内部居住空间，同时还配有健身房、家庭影院、酒窖，带滚梯的图书馆和一个 25 米长的游泳池。

Scott 先生一家将从附近的 Roseville 搬出，在那里他的妻子通过 McConnell Bourn 的房产中介 Scott Farquhar 仅用了八天时间就售出了原本的豪宅，售价 640 万澳元，远高于四年前他们 565 万澳元的买价。

### **Burwood RSL 开发计划加快**

Burwood RSL 的彻底重建更近了一步，悉尼 Eastern City Planning Panel（东部城市规划委员会）收到了提交上来的超过 2 亿澳元的建造计划。

该开发项目位于悉尼内西区 Burwood，距市中心 12 公里，整体占地 11270 平方米，包括了一座由 Buchan Group 设计的 18 层高的酒店大楼。





自 2006 年以来，**Burwood RSL** 一直在战略性地收购现在用于组成新开发的场地。俱乐部网站上的一份声明说：“占地 11,000 平方米的开发愿景是建设一个提供最先进场地的‘超级俱乐部综合体’。

本次开发申请的内容包括了一个与街道位于相同高度的公共广场，一个专门建造的 **RSL 俱乐部**，该俱乐部跨越四个楼层，总计 6,790 平方米，以及一共 18 层的商业空间，总计 28,070 平方米，和 263 个地下停车位。

## 维州 22 亿澳元的郊区铁路推进

维多利亚州政府已宣布投入 22 亿澳元的资金用于其耗资 500 亿澳元的 **Suburban Rail Loop** 的启动和早期工程，未来这条全长 90 公里的铁路路线将贯穿墨尔本中部郊区。

该项目被称作是“维州有史以来最大的交通设施建设”以及对维州长期封锁的一味良药，它将起于东南部的 **Cheltenham** 区，穿过墨尔本机场和西部郊区形成 12 个新的地下火车站。



新的铁路路线将连通耗资 110 亿澳元的机场铁路线，并通过 Sunshine 向西行驶至 Werribee，最初的这笔 22 亿澳元支出将用于购置土地，升级道路和电力供应，建造新的变电站，搬迁和保护天然气、水和其他公用事业，并交付其他重要工程来为主要建造工作做好准备。

目前，作为地质工程调查的一部分，已有近 300 个钻孔被钻开，并且计划的车站选址现在将接受集中的地面测试，以确定确切的地下车站的占地面积和入口位置。从 Box Hill 到 Cheltenham 的第一阶段的施工前工作也已开始。

### 新州推动逐渐淘汰印花税

新州政府提议将印花税转变为每年征收的房产税，作为建立一个更现代税务制度计划的一部分。新州 2020-21 年预算中宣布的计划提出了一种模式，该模式让购买者选择支付印花税和土地税，或者选择新的较低的每年征收的房产税，以稳定该州的收入。

该模型为自住房业主提供较低的费率，但为投资者和商业物业业主提供较高的费率。它还将使选择加入该模式的纳税人免除所有缴纳土地税的纳税义务，而那些已经购买了物业的人将不受影响。



在征询过公众意见以后，**该改革计划最快可以在 2021 年下半年启动**。新州财政部长 Dominic Perrottet 表示，这些变化将改善新州的经济状况，并为购房者提供支持，因为印花税平均使得房屋的价格增加了 34,000 澳元。

“改革当前效率低下的印花税制度还可以创造并支持成千上万的就业机会，从而促进经济发展，帮助在疫情后时代建立一个更加繁荣的新南威尔士州。”

### **NAB 推翻其房价下跌的预测**

澳洲国民银行（NAB）修改了与疫情相关的房价下跌 15% 的预测，并表示，基于刺激措施和创纪录的低利率，我们可能会看到**房价在下一年上涨 5%**。银行经济学家们现在预计明年将实现强劲增长，**然后在 2022 年进一步提高 6%**。

两项单独的疫苗试验的积极成果激发了人们的乐观情绪，同时自住房购房者（尤其是首套房购房者）重新返回市场，现在很可能会极大地限制自 4 月开始的房价下滑的趋势。





NAB 首席经济学家 Alan Oster 表示，**迅速改善的多方面状况是导致该银行大幅提高了对明年的预测的主要原因。**“我们预计，在未来较长的几年时间里，较低的利率将是房地产市场的主要支撑，推动全国的房价上升。”

同时 NAB 表示，**墨尔本的房价预计到 2021 年将增长 3.6%，而悉尼的房价将增长 4.4%。**预计 2022 年将进一步增长，悉尼房价将上涨 6%，墨尔本房价将上涨 5.4%。

Source（根据文章出现顺序）：

<https://www.domain.com.au/news/victorian-budget-stamp-duty-for-new-homes-to-be-reduced-by-50-per-cent-1008968/>

<https://www.afr.com/property/commercial/chinese-investor-cic-swoops-on-925m-dexus-asset-20201118-p56fks>

<https://www.afr.com/property/residential/sydney-suburb-house-price-record-smashed-20201119-p56fyl>



<https://theurbandevloper.com/articles/burwood-rsl-ramps-up-209m-development-plans>

<https://theurbandevloper.com/articles/suburban-rail-loop-victoria>

<https://theurbandevloper.com/articles/nsw-moves-to-phase-out-stamp-duty>

<https://theurbandevloper.com/articles/nab-scraps-its-house-price-call>

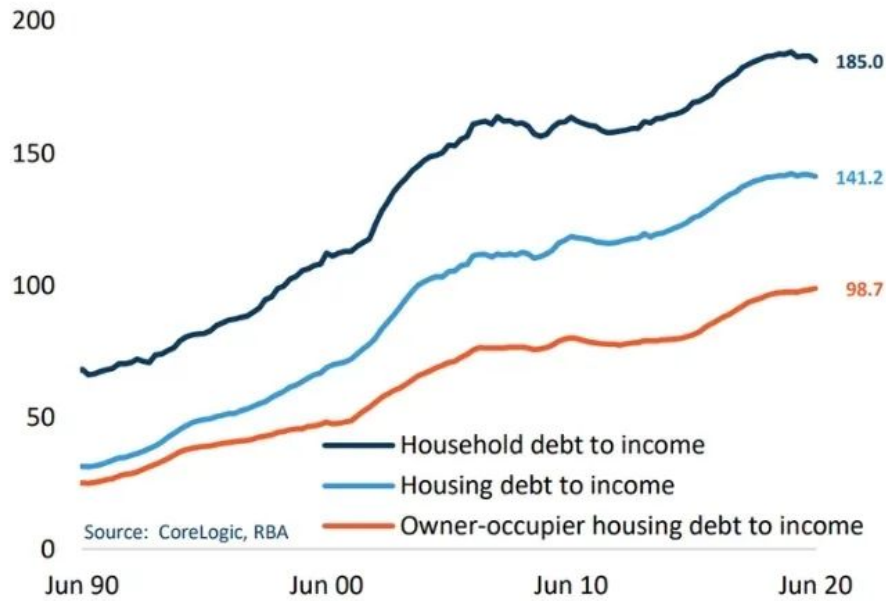
## 聊聊投资那些事儿

### 家庭债务会引发新一轮信贷紧缩吗？

在过去的三十年中，澳大利亚家庭债务水平大幅增加，家庭债务与年度可支配收入的比率从1990年6月的68%上升至2019年6月的188.5%。自去年6月以来，这一比例已小幅下降达到185%。

而家庭持有的大部分债务是房屋贷款，约占家庭总债务的76%。30年前，住房贷款仅占家庭总债务的46%。从澳大利亚统计局的最新家庭收入和财富调查中也可以看出向房屋贷款的倾斜。

### 家庭，房屋贷款与收入之比



^资料来源: CoreLogic, RBA

澳大利亚的大部分家庭债务增加发生在 1990 年至 2010 年之间。

家庭债务水平之所以重要，有两个原因。

负债沉重的家庭通常更容易受到诸如失业、疾病或债务成本急剧上升等事件的冲击，这反过来又会对金融稳定产生影响。

另一个值得关注的领域是家庭支出。在不确定或经济困难时期，负债累累的家庭更可能储蓄而不是消费。

澳大利亚约 60% 的经济依靠国内消费，支出活动的持续下降将对经济增长产生负面影响。

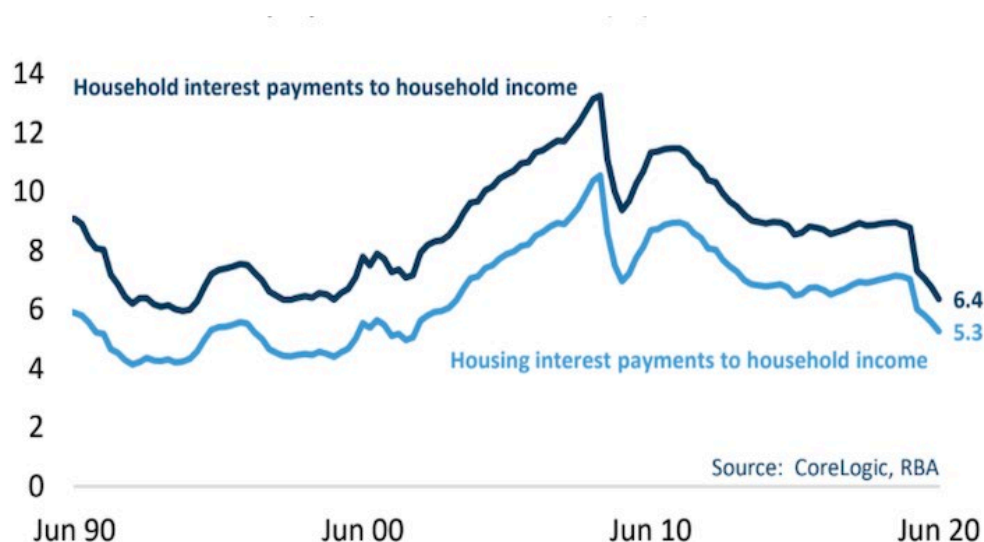
澳联储在今年 5 月发布的讨论文件中详细介绍了这些风险。

该文件的结果指出，由于住房抵押贷款的适中的 LVR（贷款价值比率），金融稳定的风险可能相对较低。

尽管当前家庭债务水平较高，并且可能引起消费的问题，但是由于创纪录的低利率，债务的偿还负担已经是 1999 年以来最轻。

自 2008 年以来，住房利息支付与家庭可支配收入的比率已从 13.3% 的高位减半至 2020 年 6 月的 6.4%。由于 6 月以来利率下调，该比率将进一步下降。

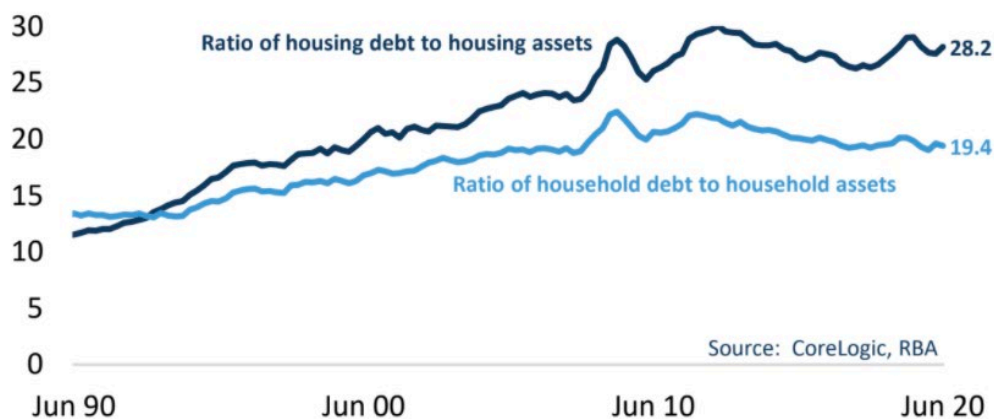
### 利息支出与收入之比



有助于最大程度降低风险的另一个因素是家庭所拥有的资产价值远远高于家庭所负担的债务。

到 2020 年 6 月，家庭债务与家庭资产的比率为 19.4%，房屋贷款与住房资产的比率为 28.2%，这意味着家庭资产中有很高比例是家庭本身持有的权益而非债务。

### 债务与资产价值之比



其他有助于减轻与较高的家庭债务相关的风险，并且有可能支撑降低债务水平的因素是信贷政策和消费者对信贷需求的减少。

在过去的五到十年中，贷款标准得到了改善，其中趋势是：**更少的高杠杆高LVR贷款，以及大大减少的纯息贷款。**

今年6月时有9.2%的房屋贷款的首付不足十分之一，较2009年的峰值22%有所下降。同样，2015年年中，纯息贷款几乎占新房贷款的46%，但自2017年中以来，平均仅占新贷款的17%。此外，“贷款与收入比”明显较高的贷款占比重很低。

在疫情最严重的那段时间，家庭明显变得更加厌恶风险，截至6月季度，家庭储蓄率猛增至近20%，高于2019年6月季度的2.5%。鉴于最近几个月疫情趋于缓和和消费者信心激增，储蓄率可能会下降。

以上可以看出目前围绕家庭高负债的风险实际上是可以控制的，不过利率最终将上升。

政策制定者和监管者很可能会留意家庭债务增加或审批贷款标准下降所可能导致的家庭债务增加的任何迹象。



较高的 LVR 贷款或较高的贷款与收入比率可能是新一轮宏观-审慎风格干预的触发因素。

未来的干预措施可能旨在通过严格限制 LVR，贷款与收入比率或债务与收入比率来限制家庭债务水平，并最大程度降低长期风险。

Source:

<https://theurbandeveloper.com/articles/could-household-debt-trigger-another-round-of-credit-tightening->