

地产星周刊第 27 期 29/11/2020

# 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	78%	394	1273
新州	83%	345	1694
昆州	64%	54	1323
南澳	82%	51	309
西澳	83%	5	645
北领地	100%	5	34
首都领地	82%	50	91
塔州	67%	2	218

截止时间

11 月 29 日下午 10:38

Source:

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

地产最新资讯

偏远郊区中心办公需求激增

疫情过后，悉尼和墨尔本郊外对办公和商业空间的需求激增，这是由于企业跟随人们进行适应性改变而导致的。

偏远郊区的中心例如新南威尔士州的卧龙岗（Wollongong）、Newcastle 和 Central Coast 以及维多利亚州的吉朗（Geelong），Bendigo 和 Ballarat 都是最大的受益者。而对于其他州而言，并没有类似悉尼墨尔本这种企业不断向外寻求落脚点的迹象。



St Trinity 地产集团董事总经理 Nicholas El-Khoury 表示：“在疫情期间和之后，卧龙岗对办公空间的需求已经出现了大幅度的上升，”该集团一直在为其卧龙岗皇冠开发的混合用途办公楼新的 A 级商业空间寻求新的租客。

据估计，商业、办公和零售业的建立成本比大都市地区低了约 30%，因此，稳定的会有公司不断地流向这些区域中心。

### **Stockland 首席财务更替**

**Lendlease 首席财务官 Tarun Gupta 从明年 6 月开始将接任 Stockland 的 Mark Steinert**，Stockland 股价上涨了近 1%。与此同时，Lendlease 的股票下跌了 2.5%，Tarun 先生已在该公司任职 25 年并且自从 2016 年 5 月以来一直掌管着公司的财务。

虽然 Gupta 并不是这个角色的广为人知的名字之一——人们经常提到他的同事 Lendlease 澳大利亚房地产负责人 Kylie Rampa，观察家称赞他是一双安全的手，在住宅、养老、商业物业和投资管理领域都有着丰富的经验。



摩根大通分析师 Richard Jones 表示：“Tarun 的主要重点将是为该多元化集团确定合适的资产组合。”

“住宅一直是该集团的优势领域，并将成为向前发展的关键业务。Tarun 将需要回答的问题是，该集团向中等密度型的开发扩张会加速吗？”

### **HomeBuilder 计划再延长 3 个月**

联邦政府宣布将 HomeBuilder 计划再延长三个月，并提高维多利亚州和新南威尔士州房屋的价格上限，以反映这些州较高的房地产价格，行业集团对该政策表示欢迎。

财政部长 Josh Frydenberg 和住房部长 Michael Sukkar 周日宣布，该政策将延期至 3 月底，并支持建造或重建 15,000 多套房屋，使得全澳范围内因该计划共计新增 42,000 套房屋。



政府将维多利亚州合格房屋的房产价格上限从\$ 750,000 上调到了\$ 850,000，新南威尔士州为\$ 950,000 但将补贴金额下调至了\$ 15,000。

《时代报》周六披露，HomeBuilder 的付款已使维多利亚州的首次购房人数超过了疫情以前水平。超过 6800 名维多利亚人申请了 HomeBuilder 补助金，其中 5560 多名打算用这笔钱建造新房屋。

### 房价有望在二月创历史新高

最新的 CoreLogic 房地产价格指数称，全国房价有望恢复在疫情当中所遭受的损失，如果维持目前的增长水平，到 2 月份将创下新高。

澳大利亚房地产价格在 11 月连续第二个月上涨，涨幅为 0.8%。在四月至九月期间，房屋价值下降了 2.1%。





在首府城市中，堪培拉和霍巴特领涨，11月价格上涨1.9%，霍巴特之后为1.4%，阿德莱德为1.3%，珀斯为1.1%。

墨尔本从之前的房价低迷中得到了扭转，上个月的房地产价格上涨了0.7%。布里斯班的房价上涨了0.6%，悉尼的房价上涨了0.4%。

Source（根据文章出现顺序）：

<https://www.commercialrealestate.com.au/news/demand-for-office-space-surges-in-regional-centres-in-nsw-and-victoria-1010008/>

<https://www.afr.com/property/commercial/lendlease-s-tarun-gupta-to-take-over-at-stockland-from-mark-steinert-20201126-p56i38>

<https://www.smh.com.au/politics/federal/homebuilder-scheme-extended-price-caps-increased-for-victorian-and-nsw-properties-20201129-p56iv1.html>

<https://www.afr.com/property/residential/house-prices-on-track-for-record-high-by-february-20201201-p56jdi>

## 聊聊投资那些事儿

### 新兴公立学校学区助涨房价

时尚的内城郊区 **Prahran** 一直吸引着各种各样的购房者，但更多的家庭则是希望在这个墨尔本最新的学区之一买下房产。

该郊区通常吸引年轻的专业人士，他们对于世界闻名的 **Chapel Street** 上的夜生活抱有很高的热情，小部分的人则是因为希望靠近市中心和交通枢纽，而孩子的家长们则在寻找理想的家庭住所，以使他们的子女有足够的机会参加墨尔本的一些主流精英教育资源。

去年正式开放的 **Prahran** 高中，是 2019 年欢迎学生的九所州立公校之一，数据显示，包括 **Windsor, Prahran** 和 **South Yarra** 的部分地区在内的 **Prahran** 高中辐射区域的房价已飙升——过去一年中上涨了 **25%**。

在截至 10 月的 12 个月中，**Prahran** 高中辐射范围内的房价中位数升至 145 万澳元，是学区房价涨幅排名前 10 的地区。

无独有偶。数据显示，墨尔本还有另外两个新兴的学区，去年学校才正式开放，房价也有大幅度的上涨。

因为歌手兼作曲家 Courtney Barnett 而世界知名的东北郊区 Preston，Preston 高中学区的房屋价格上涨了 8.5%，至中位价为 915,000 澳元。

同样，外东北区的 Doreen，是已经开放了一年的 Ashley Primary School 的所在地，房价上涨了 16.7%，中位价为 59.5 万澳元。



Domain 高级研究分析师 Nicola Powell 表示，价格上涨的原因是，越来越多的自住者进入墨尔本市场，寻找更大的家庭住宅。

Powell 博士说，在疫情期间，今年进入市场的买家大部分是想要升级自身居住环境的人，他们需要更多的空间。

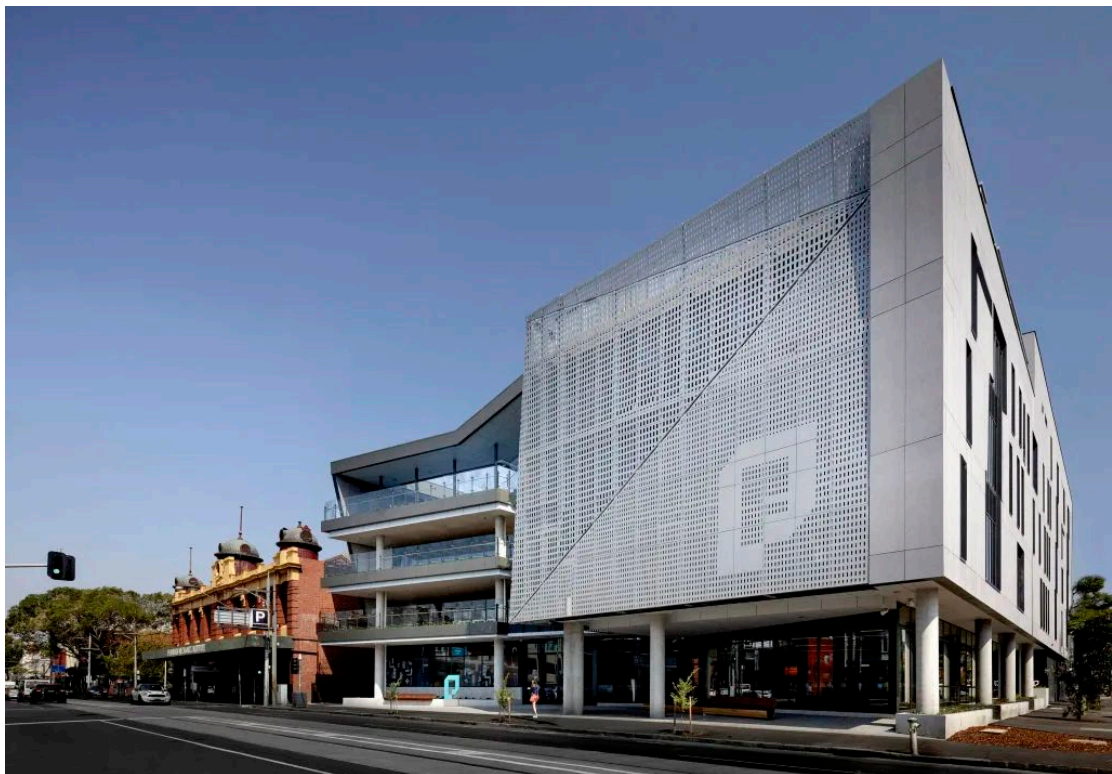
尽管有很多人想购买 Prahran 附近的房屋，但自从学校开放以后，现在有很多人也决定暂时不出售他们在这个距离市中心只有四公里的郊区的房产。

Belle Property Armadale 的首席董事兼拍卖师 Andrew James 说，那些曾经打算出售房屋以进入其他学校的人现在选择了维持现状。

James 说：“他们中有些人想利用这个优势继续住下去，而不再是搬到 Malvern 或 Armadale 获取更好的教育资源。”

Jellis Craig Stonnington 合伙人 Carla Fetter 说，对于那些购房者来说，最受家庭欢迎的地方之一是 Malvern Road 上的 Hawksburn Village 。

Fetter 说：“它真的很受欢迎，因为它离火车站很近，那里有很多商店和咖啡馆。”



而在雅拉河另一侧的 Preston，找不到适合其实际需求的房产的购房者正在寻求拆后重建，或进行重大翻新以获取所需要的居住环境。

Barry Plant 内北部总监 George Metax 表示，许多家庭目前正在抢购土地，以便在 Preston 高中学区范围内扩展或重建。



Metax 说：“我们已经看到很多家庭搬到这里，这是以前没有的。**Preston 最受欢迎的购物场所包括 Bell Street 以南（靠近 Thornbury）和 Plenty Road 一带，尽管该郊区几乎所有地方都吸引着买家。**”

而在墨尔本之外更远的 Doreen 的 Ashley Park Primary School 地区，买家在联系中介之前正在研究学校。Fletchers 房地产公司 Eltham 的董事 Nicholas Matkin 说，**适龄孩子的父母在寻找尤其是距离当地学校仅步行距离的房屋。**

Cate Bakos 物业负责人 Cate Bakos 表示，买家应该有所心理准备为墨尔本最受欢迎的公立学校附近的房屋支付额外的费用，这些学校包括 Parkville 的 University High School 和 Bentleigh 附近的 McKinnon Secondary College。

Source:

<https://www.domain.com.au/news/the-new-melbourne-school-zones-where-house-prices-are-soaring-1006342/>