

# 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%	405	1512
新州	84%	400	1746
昆州	63%	48	1410
南澳	61%	30	381
西澳	100%	5	663
北领地	100%	2	27
首都领地	77%	40	88
塔州	50%	1	234

截止时间

12月6日下午 9:06

Source:

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

地产最新资讯

“他们绝不会让房市下滑”

房地产研究公司 SQM Research 表示，因害怕失去选民支持而保持谨慎的联邦政府将住房部门视作一个大而不能倒的资产类别，并且很有可能在明年再次延长 JobKeeper 补助以支撑市场，进而推动 2021 年价格上涨高达 9%。

SQM 表示，明年最有可能发生的情况是，政府将 JobKeeper 再延长 6 个月到 9 月份，以防止业主的抛售房屋，从而将推动珀斯的房价上涨 12%，悉尼的房价上涨 11%，阿德莱德的房价上涨 10%。



但是，作为澳大利亚最准确的预测机构之一的 SQM 的推断仍将取决于澳大利亚对未来可能爆发的疫情的掌控能力以及疫苗的逐步推广，这些因素给澳大利亚带来了较多的不确定性。

董事总经理 Louis Christopher 认为，两个主流政党都不愿让住房表现得像一个健康的市场那样先是经历自然下跌，然后等待市场回弹，政府的这种选择将进一步加剧澳大利亚的住房负担能力问题，而房屋拥有者与未拥有者之间的差距将会继续拉大。

**墨尔本空置房屋增加了 13%**

根据 Prosper Australia Research 的用水量监测数据显示，墨尔本的空置房屋在截至 2019 年的两年中增长了 13.3%，数据结果表明维州的空置住宅土地税并没有起到应有的作用，因此应当予以加强。

房屋空置率名列前茅的地区包括了墨尔本东部的 Burwood, Camberwell 和 Doncaster，以及内北部的 Heidelberg 和 Brunswick。专家称，维州从 2017 年开始施行的空置住宅土地税未能有效阻止投资者囤积土地，调查结果发现维州或许需要一个更广泛的土地税以增加空置住宅的持有成本并减少投机活动。

Melbourne's top suburbs for empty dwellings, by water usage, 2019

Postcode	Suburb(s)	Total dwellings	Properties water usage (% of total)
			No water <=50L/day
3125	Burwood/Camberwell	6,558	6.3 10.9
3081	Bellfield (Greater Melb)/ Heidelberg Heights & West	6,583	5.8 10.2
3144	Kooyong/Malvern	5,076	5.2 8.2
3128	Box Hill/Box Hill South	10,459	5.1 10.5
3055	Brunswick/Brunswick West	7,537	4.4 8.1
3057	Brunswick/Brunswick East	6,912	4.3 11.1
3134	Park Orchards/Ringwood/Ringwood Nth/Warrandyte Sth/Warranwood	13,902	4.2 7.3
3122	Hawthorn	12,215	4.2 8.8
3047	Broadmeadows/Dallas/Jacana	7,663	4.2 7.2
3130	Blackburn/Blackburn Nth & Sth	13,300	4.2 7.0
3070	Northcote	11,597	4.1 7.7
3150	Glen Waverley/Wheelers Hill	23,473	4.0 6.2
3085	Macleod/Yallambie	5,402	4.0 6.1
3108	Doncaster	11,282	3.9 11.1
3103	Balwyn/Deepdene	6,922	3.9 7.3
3131	Forest Hill/Nunawading	9,416	3.7 6.6
3071	Thornbury	9,055	3.7 6.9
3123	Hawthorn East	7,218	3.7 8.8
3056	Brunswick	12,691	3.5 8.1
3078	Alphington/Fairfield	5,472	3.3 8.6

SOURCE: PROSPER AUSTRALIA RESEARCH INSTITUTE

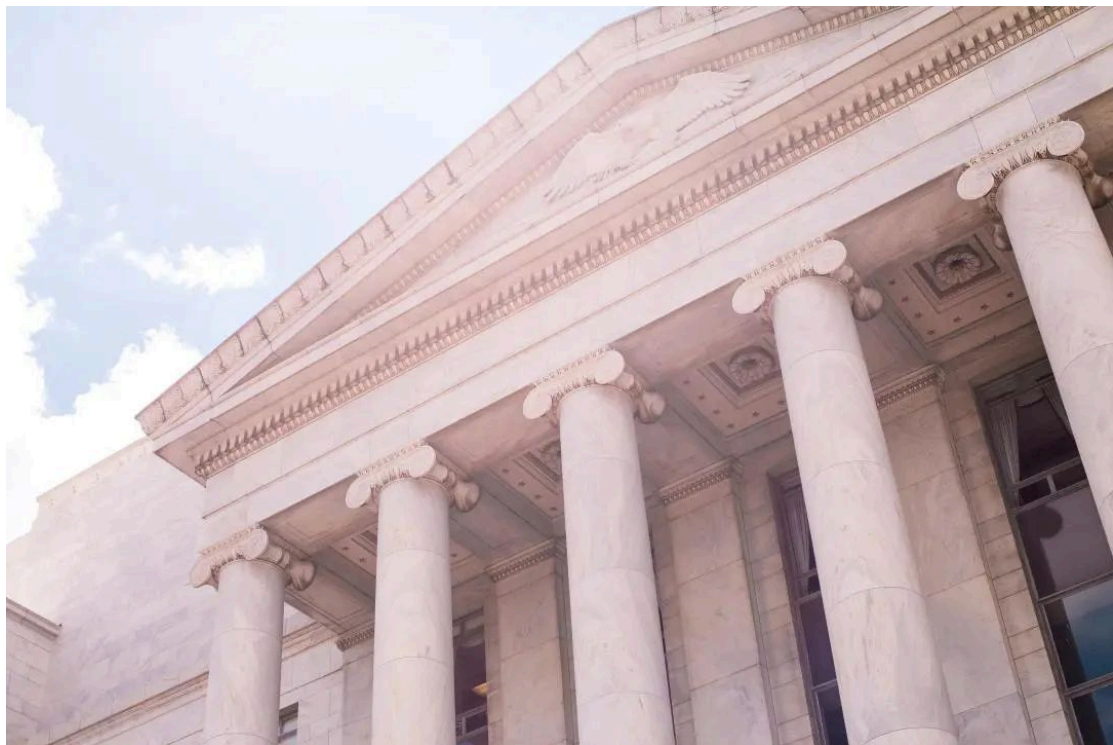
独立房地产和规划经济学家 Terry Rawnsley 表示：“我认为数据所显示的是处在恢复阶段的正常的市场动态，而非房地产被有意空置着。且用水量低的位置与已知的房地产增长前沿一致。因此，新建的房地产在五到六个月的时间内可以实现零用水记录，因此不足为奇。”

Prosper Australia Research 的总裁 Fitzgerald 先生对此表示同意，认为新建住房确实可以弥补部分空缺，但他说，这不是主要原因。他说：“我仍然觉得市场上有很多投机行为。”“我们认为这才是主要动力。”

### 澳联储开启驻足观望模式

随着早先在货币政策上的大力扶持效果逐渐流向澳大利亚经济，澳联储当前开启了驻足观望的模式。

劳动力市场正在收紧，房屋价格迎来普遍上涨，信贷水平趋向于更高并且消费者现在比疫情期间更加自信，敢于消费。此外由于创纪录的低利率以及持续性的财政支持和对疫情有效的遏制，大多数指标都表明澳大利亚的复苏会快过预期。



从房地产市场的角度来看，购房者显然正在对前所未有的刺激水平做出反应。CoreLogic 的全国房价指数在 11 月连续第二个月增长，过去三个月的已交割的销售额估计比去年同期略高出 1 个百分点。由于利率将在未来较长的一段时间内维持在创纪录的地点上，人们的注意力现在已经集中在如何一边使经济得益于刺激措施，一边管理“过热”房地产市场的相关风险上。



资产价格的上涨是如此低水平利率的必然结果，我们希望随着家庭支出的增加，财富效应会渗透到经济的其他领域。毫无疑问，监管机构和政策制定者将警惕房地产市场的过度繁荣。更高的家庭债务水平或是更有风险的贷款增加都可能触发监管机构的反应措施。

### 多个郊区正面临房源紧缺

目前，受到政府政策刺激的影响，多个规模较小但稳定的郊区正面临由需求飙升而导致的房源枯竭，因此这些受到首次购房者欢迎的郊区的业主被普遍视为中了彩票头奖。

根据房地产交易网站 [realestate.com.au](https://www.realestate.com.au) 的最新数据，在对比了去年同期的待售房源数量后，结果显示布里斯班北部的 Caboolture 目前是全国范围内房源供应缺口最大的区域。较为低廉的房价吸引到了大量的对该区域房产的询价。



REA 首席经济学家 Nerida Conisbee 表示，贯穿这些所有受到欢迎的郊区的主要共同特征是，二手房和新房的低廉价格。她说：“目前，首次购房者非常有动力。他们可以利用 5% 的首付计划、许多州政府的激励措施、创纪录的低利率以及贷款更容易获批等等这些因素都可以帮助到这类买家。”

其他需求旺盛且开始逐渐售罄的郊区包括有珀斯南部的 **Baldivis** 和 **Mandurah**，墨尔本外围的 **Wollert**，**Cranbourne East** 和 **Clyde North**，以及悉尼外围的 **Gregory Hills**。

Source（根据文章出现顺序）：

<https://www.afr.com/property/residential/they-will-never-let-a-housing-crash-happen-20201202-p56jtg>

<https://www.afr.com/property/residential/melbourne-empty-homes-up-13pc-in-two-years-20201201-p56jjc>

<https://www.corelogic.com.au/news/rba-announcement-december-2020>

<https://www.theaustralian.com.au/business/property/homing-in-on-the-cheaper-suburbs/news-story/f2e16c9a3f72bc81f0f3cce859784265>

## 聊聊投资那些事儿

### 商业物业的资本利得税

资本利得税（**capital gains tax, CGT**）是投资者的考虑成本时的一个重要因素，但是对商业物业而言，初入行者可能会感到非常复杂。

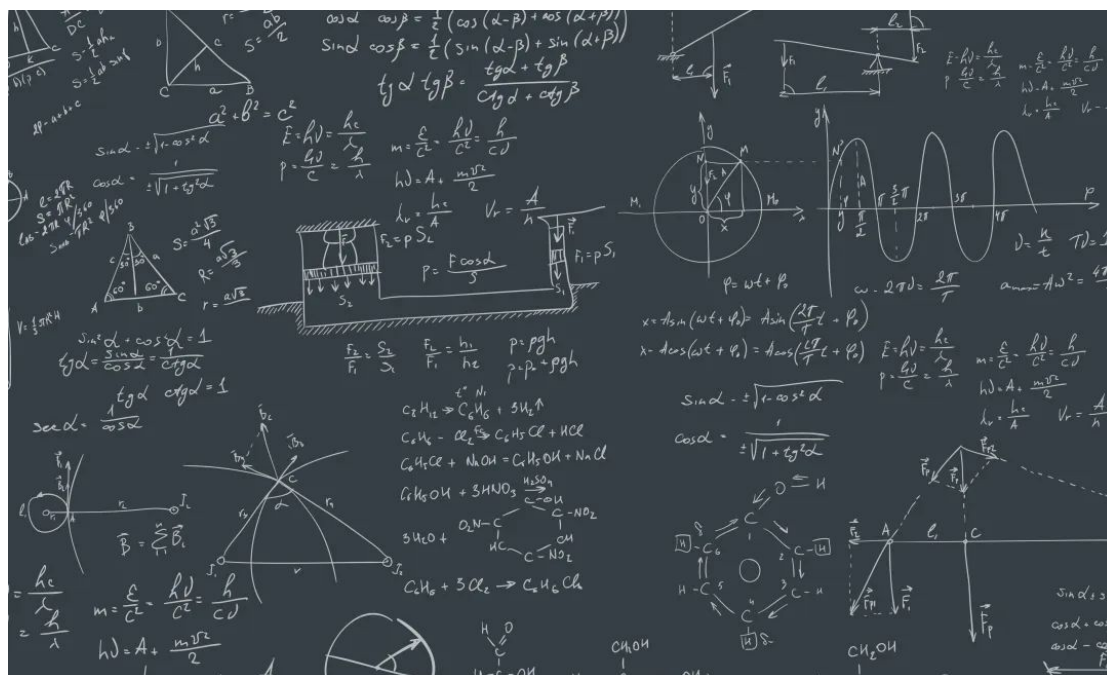
与拥有自己的住宅不同，投资房地产需要缴纳资本利得税。该税没有通用的计算方法——往往因商业物业的各种所有权结构而异。

因此，对于有进入澳大利亚商业房地产市场打算的人来说——无论你是本地投资者准备进行资产多元化投资，还是寻求利用澳大利亚牢靠的经济结构的外国投资者——以下都是可以作为参考的关于资本利得税法规的简单说明：

### 什么是资本利得税？

资本利得税是对 1985 年 9 月 20 日以后所购买的澳大利亚投资资产（包括房地产）出售时所获得的资本收益（即售价高于买价的部分）所征收的税款。

计算待缴资本利得税数额有三种方法：折价法（discounted method）、指数法（indexation method）和用于计算持有少于 12 个月的物业的“其他”算法。



公司有义务按资本收益 30% 的比例向税务局缴纳资本利得税。

当资产的价值下降从而发生损失时，无需缴纳该税。取而代之的是，资本损失（售价低于买价的部分）可以用来抵消同年在其他资产上得到的收益。如果您的资本损失超过了同一财政年度的全部资本收益，那么该损失可以结余并抵扣接下来的财政年度当中所发生的资本收益。

## 商业物业的资本利得税

本质上，商业物业的资本利得税与住宅物业的计算方式相似。但是，仍有几个主要区别：

- 与免征资本利得税的自住住宅物业不同，商业物业即便是业主自己使用也无法免于征收资本利得税。不过对于某些所有权和使用结构会有一些折扣。
- 公司并不享受对于持有超过 12 个月的资产所可以获得的 50% 的资本利得税的折扣。
- 某些类型的商业物业所有者可以享受特别的折扣和减免（后文将具体阐述）。
- 农场和以住宅为基础的企业在税收方面也有特殊待遇。





除资本利得税之外，商业物业所有者通常还需要缴纳 GST [（详情请参考之前的地产星周刊内容）](#)。

## 折扣和减免

并非每个商业地产所有者都采用相同的资本利得税税率。事实上，您支付的资本利得税多少会因您的具体情况而异：

- 个人和信托持有超过了 12 个月的资产可享有 50% 的资本利得税折扣。
- 小型企业在出售自己的房产时，可以选择四种不同的资本利得税优惠政策，其中包括 50% 的折扣，延期支付或是特殊的豁免。

资本利得税只是用于经营公司财产的税收所涉及的众多要素之一。在进行商业物业投资或租赁之前，请首先与您的税务会计师取得联系，以获取针对您自身

受到的税务影响的量身定制的建议，这样您就不会在财年末受到意外的应缴税务的打击了。

Source:

<https://www.commercialrealestate.com.au/advice/what-is-capital-gains-tax-and-how-does-it-differ-in-commercial-property-819333/>