

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	83%	30	1254
新州	77%	10	1215
昆州	60%	9	1289
南澳	80%	4	369
西澳	--%	0	596
北领地	--%	0	38
首都领地	75%	4	60
塔州	100%	1	236

截止时间

1 月 17 日下午 11:45

Source:

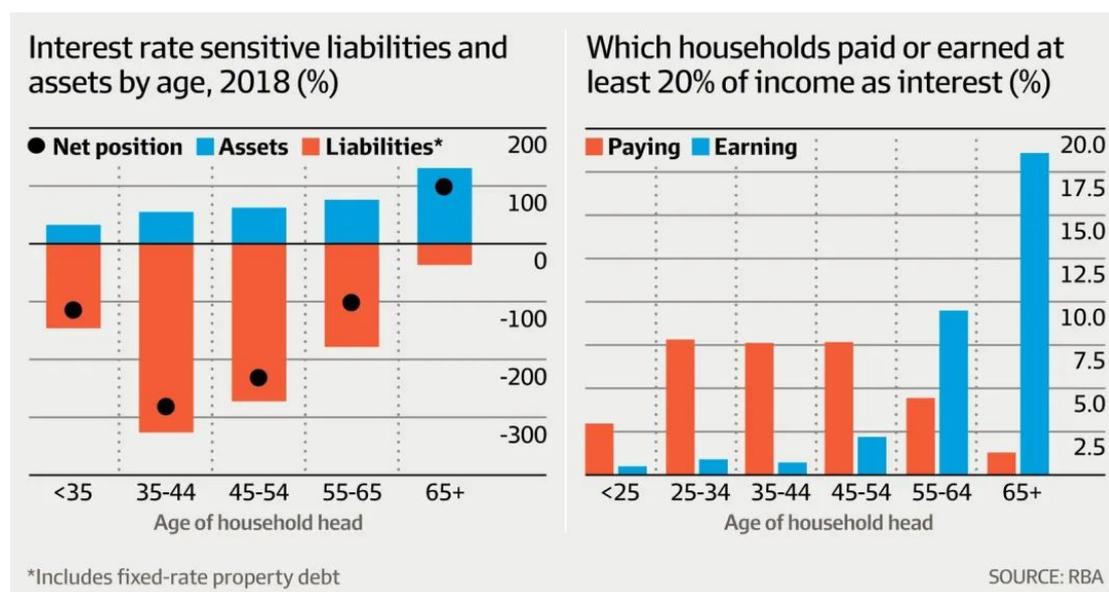
<https://www.realestate.com.au/auction-results>

地产最新资讯

澳联储称低利率将推高价格

澳联储的机密分析显示，如果借款者相信降息是永久性的，那么可能房价将在未来三年内上涨 30%。

澳联储将持续保持警惕以应对由超低的借贷成本导致加剧的信贷泡沫，该金融监管机构已准备在必要时采取行动，尽管到目前为止，澳联储认为现行的贷款标准仍然是审慎的。



上周五，澳联储内部一份文件发布，称当前经济面临最大风险是高失业率，而低利率帮助加强家庭的财产状况则有助于缓解这一危机。

该行的经济学家在 11 月 23 日的内部简报中也指出，房屋价格和股票等其他资产价格上涨将增加家庭财富，改善家庭现金流，提高消费者支出并刺激商业投资。

财政部长否决中建收购案

财政部长 Josh Frydenberg 表示，他将拒绝中国建筑工程总公司（China State Construction Engineering Corporation）对 Probuild 近 3 亿澳元的收购，这是一家总部位于澳大利亚并由南非人拥有的澳大利亚一流建筑公司。

拒绝该项海外投资的主要原因被理解为是澳大利亚国家安全问题，中国国家建筑工程总公司与中国国防工业的关系令澳大利亚政府对这项收购感到担忧。



此外，据了解，**Probuild** 参与建造的一些敏感的建筑项目也都是交易被拒绝的相关因素，这其中包括了维多利亚警察局总部和正在生产新冠疫苗的生物科技公司 CSL 的墨尔本总部。

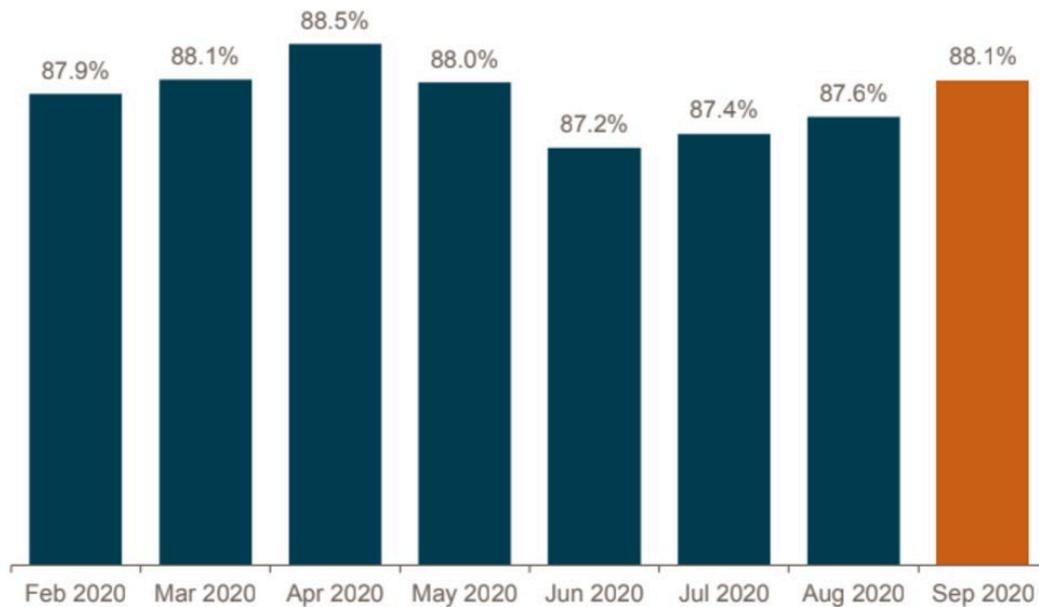
在 Frydenberg 宣布交易对国家安全构成威胁而且有违澳大利亚的利益之后，中国建筑工程总公司撤回了报价。**Probuild** 执行董事长 Simon Gray 对此提出了反对，称 **Probuild** 所暴露的潜在重要基础设施工作（如铁路，飞机场和隧道）的风险要小于它的竞争对手 **John Holland**（后者于 2015 年被中国交通建设公司以 10 亿澳元收购）。

盈利的房屋交易比疫情前更多

最新的 CoreLogic Pain and Gain 报告当中显示，尽管之前一度存在担忧，认为疫情可能导致亏损出售增加，迫使投资者们亏本卖出他们的投资物业，但是盈利的房产销售比例从 6 月份季度的 87.2% 涨到了 9 月份季度的 88.1%。

这一数字与三月份季度的数字相同，并且比疫情之前的三个月略高。CoreLogic 澳大利亚研究部负责人 Eliza Owen 表示，尽管 6 月份季度的盈利出售量下降幅度很小，但最新数据“反映了整个 2020 年房地产市场的韧性”。

Profit making sales as a proportion of all resales, National – rolling 3 months



维多利亚州偏远郊区是最赚钱的“各州剩余地区”，在截至 9 月的三个月当中，有 97.5% 的房屋售出的时候是盈利的。

“澳大利亚偏远地区市场的整体盈利出售在九月份季度增长了 150 个基点，达到 89.2%，而首府城市市场的盈利出售增长了 30 个基点，达到 87.2%。这也反映了 2020 年偏远地区和首府城市房地产市场之间的表现差异。”Owen 女士称。

维州房产价格涨幅创新高

维多利亚州房地产研究所表示，在低利率和政府激励措施的刺激下，维多利亚州的住宅房地产价格创下了二十年以来的最大涨幅。

墨尔本的独立屋房价比9月份季度增长了9.5%，达到了中位数94.1万澳元，尽管该市仍在与疫情进行斗争。大墨尔本区的公寓中位数价格为639,500澳元，比9月份季度高出2.5%，并录得3.8%的年度增长。



REIV 总裁 Leah Calnan 表示，**维多利亚州的房地产市场在 2020 年仍然保持着显著的弹性**，受 JobKeeper 和抵押贷款延期还款等支撑措施更是进一步维系着。

“一定程度上较低的利率和政府激励措施，包括印花税减免和首次购房者补助金，增加了 12 月季度的购房者的购买欲望，而**澳大利亚股市的动荡和不确定性已使房地产成为维多利亚人的首选投资选择。**”

Source（根据文章出现顺序）：

<https://www.afr.com/policy/economy/low-rates-inflate-asset-prices-rba-20210117-p56upq>

<https://www.afr.com/property/commercial/frydenberg-rejects-300-million-chinese-bid-for-probuild-20210111-p56tc7>

<https://www.domain.com.au/news/home-owners-more-likely-to-sell-homes-for-a-profit-than-pre-covid-report-1018820/>

<https://theurbandeveloper.com/articles/regional-victoria-house-prices>

聊聊投资那些事儿

2021 年房地产市场十大预测

随着行业进入 2021 年，中央商务区商业活动的反弹、办公环境的适应性和投资表现将成为房地产关注的焦点。

根据 Corelogic 的数据，在住宅房地产领域，2020 年似乎发生了恐怖的转变，房屋价格在首府城市合计上涨了 2%，在偏远的区域性地区上涨了 6.9%。

办公部门受到封城和居家办公的安排而影响了占用率，而酒店的入住也因边境关闭而受到影响。

同时，随着零售需求的停摆和基础设施管道的增加，以及物流需求的增长推动了工业市场的发展，物流需求达到了十年来的最高水平。

在整个市场经历了疫情和一系列巨大变化之后，**Knight Frank** 列出了 2021 年对房地产的十大预测。



1. 城镇化进程停滞，尽管城市将重新得到发展
2. 政府将对下一波交通和社会基础设施项目“有全新规划”
3. 办公室将适应以保持协作、培训和文化凝聚力的关键
4. 房东与租户的关系将调整
5. 主要的住宅需求的转变格局将继续
6. 高档住宅出租市场的供应不足
7. 与之前的低迷时期相比，投资表现将变得相对强劲

8. 有收入的资产会有溢价因为投资者希望调整比例以将他们的投资组合与工业和其他专职领域相适应

9. 海外投资者将在 2021 年驱动办公市场

10. 较低的回报环境将改变人们对债务策略的喜好并促进非银行贷款的竞争

^资料来源：Knight Frank

Knight Frank 首席经济学家 Ben Burston 表示，城市将仍然是国民经济的引擎，但偏远区域面积也将进一步扩张。

Burston 说：“卧龙岗，纽卡斯尔，吉朗和黄金海岸等偏远区域城市将加速增长。”



“他们有足够的规模和关键的服务部门工作岗位，以继续快速发展，同时也得益于疫情导致的在选择生活方式上的倾斜，它使得一部分人群会倾向于选择一个不那么以 CBD 为中心的工作生活方式。”

Burston 补充说，混合工作安排将使办公室变成协作、文化和交流的中心场所，而租户则会寻求更大的灵活性。

“由于反映出未来空间需求的不确定性，大型租户将寻求核心租赁空间和弹性空间的组合，这些空间可以根据需要进行扩展和缩小” Burston 说。

“除了更频繁的中断条款外，这将给拥有较长加权平均租赁计划（WALE）的资产带来更大的管理压力，可能会有多个中断点。”

Knight Frank 住宅研究负责人 Michelle Ciesielski 表示，封城以及各州和国际边界的封闭给人们时间来反思他们的生活方式。

Ciesielski 说：“结果，越来越多的人正在寻找独立的家庭住宅，特别是海滨和农村住宅。”

“大型花园和室外空间现在已成为重中之重，而封城期间也让人们进一步意识到了幸福感与户外环境之间的联系。”

Ciesielski 补充说，随着悉尼，珀斯和黄金海岸的需求上升，这将推动对优质物业和租金的强劲需求。

Source:

<https://theurbandevolver.com/articles/top-10-property-market-predictions-for-2021>