

# 地产星周刊

## 上周拍卖情况汇报

地区	清盘率	拍卖数量	非拍卖成交
维州	61%	321	968
新州	71%	252	1367
昆州	49%	61	752
南澳	60%	20	231
西澳	60%	5	389
北领地	67%	3	14
首都领地	50%	12	81
塔州	0%	1	145

截止时间

6月21日下午 9:59

Source:

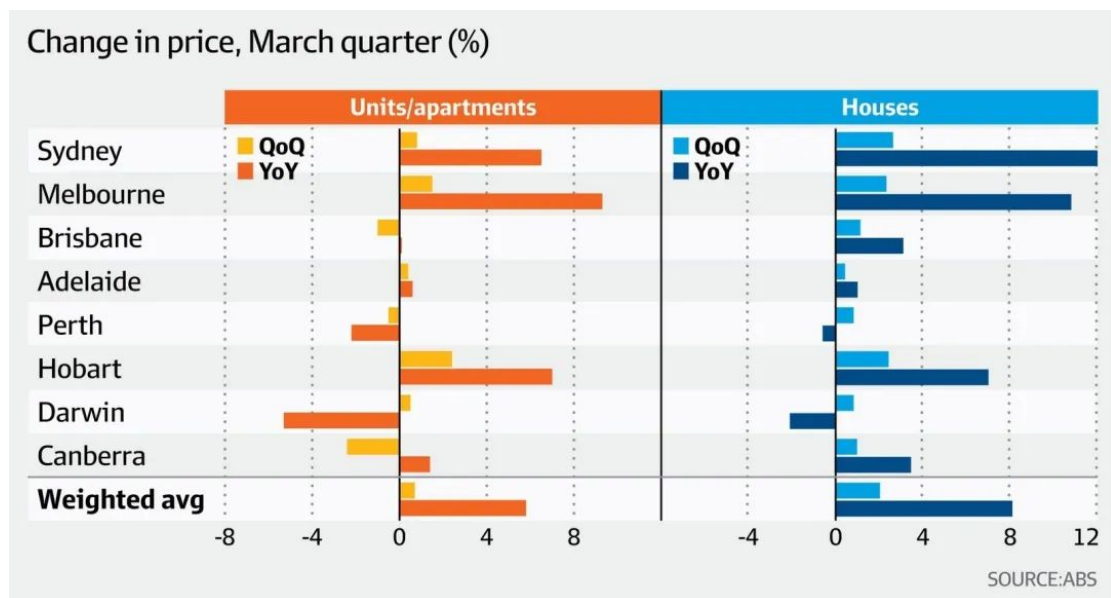
<https://www.realestate.com.au/auction-results>

## 地产最新资讯

### 悉尼墨尔本住宅价格上涨

根据澳大利亚统计局的最新数据，在悉尼和墨尔本的带动下，澳大利亚住宅物业价格在第三季度上涨了 1.6%，所有省会城市的房价均出现上涨。

2020 年第一季度，悉尼的房价上涨了 2.6%，墨尔本的上漲了 2.3%，而墨尔本的公寓和联排别墅价格上涨了 1.5%，悉尼上涨了 0.8%。



统计局首席经济学家 Bruce Hockman 表示，在大流行相关的限制措施实施之前，所有首都城市的住宅房地产价格均出现上涨。

截至今年 3 月的一年中，澳大利亚的住宅房地产价格上涨了 7.4%，除珀斯下跌了 0.9%，达尔文下跌了 3.1% 之外，所有省会城市的房价都在上涨，其中墨尔本的价格上涨了 10.4%，而悉尼的价格上涨了 10%。

尽管移民减少维州仍将住房不足

咨询公司 M3 Property 表示，尽管新冠疫情触发了移民低迷，但维州仍将维持住房供应不足的现状，因为该州成长最快，其潜在需求无法因经济放缓而消除。

该咨询机构在一份报告中表示，联邦政府预测，从 2019 年起的两年内移民人数将会下降 85%，会使所有内地州陷入住房供过于求的局面。



但维州将会逆转这一趋势，到 2021 年住房供不应求的人数将达到 7391 户。

“我们预计维州将在未来三年内继续供不应求，到 2021 年中，供求缺口可能会开始缩小，然后从 2022 年初再次扩大，那时我们开始看到人口增长恢复到新冠病毒之前的水平，”M3 Property 的全国研究总监 Jennifer Williams 说。

### 临近购物中心反而影响升值潜力

根据维多利亚房地产研究所(REIV)的最新研究，主要购物中心附近 1 公里范围内的房屋的价格增速较更远的地区反而更缓慢。

在过去十年中，距离 Westfield Doncaster, Oakleigh Central, Cheltenham's Westfield Southland 和 Cranbourne Park 仅仅 1 公里以内的两室或更多卧室的房屋表现均劣于较远的地区。



Barry Plant 首席执行官 Mike McCarthy 表示，主要购物中心附近的交通拥堵使一些买家望而却步。

他说：“在高峰时段，Chadstone 通周围的交通实在太恐怖了。”

McCarthy 先生说，在诸如 Westfield Doncaster 等主要购物中心周围进行的大规模公寓开发，也通过使供给超过需求而抑制了资本增长。

但是 REIV 的研究也发现了该规则的例外，得益于学区或通往 CBD 的便利，Glen Waverley 的 The Glen, Preston 的 Northland 和 Westfield Airport West 附近的房产逆势发展。

## 保利提供旗舰项目一半的股份

中国开发商保利国际宣布将重返市场，并出售两个办公大楼项目中的 50% 股权：悉尼 210 George Street 的 A 级 27 层商业大厦和墨尔本 Docklands 位于 1000 La Trobe Street 的 23 层商业大厦。

此举措起因是今年早些时候在澳交所上市的 GPT Group 宣布放弃了对保利悉尼项目的投资，保利寻求以 2.6 亿至 2.7 亿澳元的价格提供该项目的一半股权。



保利在没有任何主要承租人或资本合伙人的预先承诺前，就推进了建设 George Street 大厦的计划，该大厦被称为保利中心。

去年 7 月开始在 1000 La Trobe Street 项目上进行投资的保利，签下了 Myer 作为其主要租户。这份为期 10 年的协议约定，Myer 将在其中租赁五层楼，合计 11,000 平方米。

Source（根据文章出现顺序）：

<https://www.afr.com/property/residential/sydney-house-prices-up-12pc-before-virus-20200616-p5531c>

<https://www.afr.com/property/residential/victoria-to-keep-housing-undersupply-despite-migration-drop-20200618-p553v8>

<https://www.realestate.com.au/news/melbourne-shopping-centres-proximity-can-hurt-or-harm-prices/>

<https://theurbandevolver.com/articles/poly-global-seeks-investors-210-george-street-1000-la-trobe>

## 聊聊投资那些事儿

### 首次投资商业地产指南

CBRE 墨尔本零售总监 Mark Wize1 说：“第一笔商业投资涉及许多不同的变量，因此必须了解这些相关因素才会有一个愉快的投资体验。”

### 商业物业首次投资中应该注意什么？

**位置：**Wize1 先生说，就像住宅物业一样，位置非常重要。

他说：“公共交通和公路交通的易达性可能决定成败，因此对租户的需求产生重大影响。”

停车也非常重要，尤其是在零售领域，那里的顾客需要自己把买到的东西拿回车上。他说，零售业务或具有零售业务的业务也需要曝光度，因此，在已建立的商业区内的主干道对业务成功也至关重要。

**空缺：**需要考虑好您正在寻找的区域中有多少空置的商店，办公室，仓库/工厂。

如果有很多空缺，那可能意味着较难找到新的租户。如果没有空缺，则表明该地区的生意很好，这很可能表明您可以快速重新出租您的物业。Wizel 告诫说，切勿购买空置的商业物业，除非确定可以很快找到房客。



**建筑物：**寻求现代的，有吸引力且维护良好的物业，需要的维护保养费用绝对更少。

**租户：**找出谁是租户。租户已经租用了多长时间，至今付了多少租金（索要欠款记录），租约到期时间是什么？

**该地区：**了解地区至关重要。要考虑的事项包括：

- 什么样的增长预测？
- 区域内是否有很多新建筑？
- 政府是否有新基础设施建设的计划？
- 是否有计划对区域进行重新划分区域或令区域恢复活力？
- 当地人口的特征是什么？是不是人口相对较富裕，且人均支出水平较高？



### 如何购买商业物业？

通常，商业地产是通过 EOI 活动，拍卖或私人交易来出售的。根据 CBRE 城区投资和开发用地销售总监 Jon Quayle 的说法，EOI 和拍卖是最常用的方法，EOI 允许准买家在交易截止日之前提交通常不具约束力的保密的出价。卖家从中选择一个或几个 offer，以继续与之进行私下谈判，然后发展为正式 offer 并与一个选定的购买者签订合同。



## 寻找租户的主要策略包括：

- 招牌位于前面和中间，以吸引潜在的租户
- 展示物业独特卖点和精美摄影的手册
- 数字广告。以广泛的潜在购买者为目标在线平台上
- 印刷广告。将您的广告系列扩展为印刷版可以通过本地，国家和国际出版物以及专门针对性的出版物为您的列表带来更多的页面浏览量。

Quayle 先生建议聘请活跃于该地区并在您的特定资产类型方面经验丰富的租赁专家。

Source:

<https://www.commercialrealestate.com.au/advice/how-to-invest-in-a-commercial-property-a-beginners-guide-882134/>