

# 地产星周刊

## 上周拍卖情况汇报

地区	清盘率	去年同期	售出
墨尔本	66%	45%	399
悉尼	72%	64%	291
布里斯班	69%	52%	50
阿德莱德	66%	67%	25
堪培拉	90%	73%	56

截止时间

7月28日下午 14:33

Source:

[https://www.domain.com.au/auction-results/sydney/?utm\\_source=auctionresults&utm\\_medium=email&utm\\_content=CTA-&utm\\_campaign=c-all-](https://www.domain.com.au/auction-results/sydney/?utm_source=auctionresults&utm_medium=email&utm_content=CTA-&utm_campaign=c-all-)

## 本周最新资讯

### 2032 年奥运会将对布里斯班房地产市场有积极影响

布里斯班申办奥运会成功将会给当地的房地产市场带来积极的影响。随着奥运会的举办还有将近 11 年，对于房地产市场的影响力极有可能是逐步增加的，并且主要影响还是会集中在重要基础设施的升级，从中期来看，与奥运会相关的行业将会产生更多就业机会，从长期来看，城市交通的便利性将会提高。



而奥运会对于当地房产市场的影响，最有可能的是近些年开始表现出来，而不仅仅只是表现在奥运会举办的四周时间范围内。

而且大型基础设施建设的项目也会给当地房屋价格带来积极影响，因为基础设施建设过程中所需要的大量劳动力会促使当地房屋的需求量大幅提升，从而导致房屋价格上涨。

这些大型项目包括交通设施的建设以及集社交和零售一体的商圈的建设，这将促使更多就业机会的产生，而就业人员的增加则会对当地的房屋需求量有所促进。

随着有关于项目建设的地点确定，人们可以更好的了解到未来潜在的房地产市场发展机遇，然而，目前来看，未来房屋需求会有所增加的区域会出现在 Woolloongabba 以及周边社区。

### **塔州经济位列全澳第一**

根据 CommSec 的州报告数据显示，塔州在过去的 6 个季度里成为全澳经济表现最好的州。



该州在 8 项指标中的相对人口增长、设备投资、相对失业和住宅开工这 4 项中领先，在另外两个指标——建筑工程和零售支出上排名第二。

CommSec 的经济学家 Craig James 表示，塔州极有可能继续成为全澳经济表现最好的州，至少这个数据将会持续到年底。另外，其他州的表现也会较为稳定。

虽然在 Covid-19 的影响下，封城和关闭国境的措施会对经济产生一定影响，但是目前来看不需要有恐惧的心理，这些举措的主要目的是为了保护澳洲居民的安全健康，并且也有了一些扶持的举措去保护经济。

### **澳洲银行上调预期 今年悉尼房价飙升 21%**

由于近几个月房价的增长强于预期，澳洲国民银行（NAB）将今年对悉尼房价的增长预测上调了 7 个百分点以上，至 21.6%。

但该银行将 2022 年的预期收益削减了约一半，因为负担能力恶化且低利率带来的提振开始消退。

此外，该银行还提高了对其他首府城市的预期，墨尔本房价现在预计将增长 17.6%，4 月份 NAB 预计墨尔本房价将上涨 16.2%。



布里斯班预计上涨 19.5%，阿德莱德上涨 17.4%，珀斯上涨 11.6%，霍巴特上涨 23.5%。

2022 年，NAB 预计悉尼房价上涨 3.1%，墨尔本上涨 3.5%，布里斯班上涨 4.4%，阿德莱德上涨 3.4%，珀斯上涨 3.9%，霍巴特上涨 4.3%。

首府城市平均房价将在 2021 年和明年分别上涨 18.5% 和 3.6%。

今年 4 月，该银行预测悉尼房价明年将上涨 6%，墨尔本上涨 5.5%，布里斯班上涨 6.2%，阿德莱德上涨 6%，珀斯上涨 5.6%，霍巴特上涨 6.1%。

当时，该银行还预计今年首府城市平均房价将增长 14.1%，2022 年将增长 5.8%。

### **墨尔本 Werribee 将建小型 CBD**

墨尔本 Wyndham 市蓬勃发展的西部城区将转变为一个“卫星城”，被称为“国家就业和创新的集群”，而 Werribee 将作为这座卫星城的 CBD，以匹配 Wyndham 市人口已经超过 Geelong 的规模。这一项目旨在提供 5 万个工作岗位，包括打造新的商业和教育中心，以及连接 Tarneit、Werribee、Aviators Field 和 Sayers 的无轨电车。随着这些当地工作岗位满足西部日益壮大的城区——在未来 15 年里，还将增加 11 万人——从墨尔本西区到市中心的通勤将得到缓解，生活水平将得到提高。



该计划正被提交给州政府和联邦政府，并将引发一场关于墨尔本发展成为一个多中心城市而不是集中在现有 CBD 的讨论。这项澳洲教育城计划将在墨尔本 30 年内建成七个新的迷你 CBD，包括莫那什大学所在的 Clayton，墨尔本大学所在的 Parkville，Fishermans Bend，Dandenong，La Trobe 大学所在的 Bundoora，Sunshine 和 Werribee，以实现世界各地的政府都追寻的“20 分钟城市”的理念——在那里人们可以在不到 20 分钟的时间内从家中到工作场所和重要的便利设施。

Source（根据文章出现顺序）：

<https://www.corelogic.com.au/news/what-2032-olympic-games-means-brisbanes-property-market>

<https://www.news.com.au/finance/economy/australian-economy/tasmania-ranked-australias-best-economy-commsec/news-story/01bab0f01ea24577e093687c07815a3f>

<https://www.afr.com/property/residential/sydney-house-prices-to-soar-21pc-nab-20210726-p58cuu>

<https://www.abc.net.au/news/2018-10-16/melbourne-population-growth-plans-for-mini-cbds/10373640?nw=0>

聊聊投资那些事儿

## 五大常见房屋贷款术语的解读

关于房屋贷款有关的一些专业术语甚至连一些有经验的卖家和买家都会感到困惑，更不用说那些首次置业的买家。所以在长远角度来看，购置房屋之前对于这类常识有所积累能够帮助买家降低一些风险。

### 1. 现金利率

现金利率在房屋贷款利率和存款账户方面是一个非常关键的要素。这个要素决定着银行给借款人提供贷款的利率高低。



### 2. 贷款比例

这个比率反映了贷款部分在整个房屋价值中所占的比例。通常是以百分比来表现，通过用借款的金额除以房屋整个价值得出的这个数值。



### 3. 贷款保险

这个指标通常被简称为 LMI，贷款保险可以为提供借款的一方提供保障，如果借款方没办法偿还房屋贷款，或者房屋出售后的金额低于贷款前评估的房屋价值，这个保险是用来防止出现经济损失的。

#### **4. 房屋贷款预批**

房屋贷款预批是一种有附带条件的贷款，这个过程会被很多条件影响，其中包括房屋的估价，以及对于借款者经济状况的评估。

#### **5. 对冲账户**

对冲账户通常是被用来和房屋贷款绑定的一种账户，这个账户可以用来减少房屋贷款需要支付的利息。

Source:

<https://www.domain.com.au/money-markets/confusing-property-terminology-explained-1044512/>