

# 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	56%	60%	382
悉尼	83%	66%	326
布里斯班	74%	58%	50
阿德莱德	88%	53%	53
堪培拉	83%	76%	52

截止时间

8月18日下午 14:05

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

### 工资增长前景有限，购房者仍在推高房价

经济学家表示：对未来工资上涨可能性的悲观情绪，并没有降低满怀希望的购房者为梦想中的房子支付高价的意愿。



尽管新的研究发现，近 70%的人薪酬下降或维持原样，过去一年的平均总薪酬增幅仅为 0.5%，且在本月降至 0.4%，但他们仍对买房充满热情。

Melbourne Institute 的 Consumer Inflationary and Wage Expectations 消费者通胀和工资预期报告显示，预计消费者短期内工资增长疲软，同时，全年涨幅仍低于 1%。

该研究所的经济学家 Sam Tsiaplias 表示：“目前对加薪的预期很低，而且这种情况已经维持很长一段时间了。”

“从历史上看，我们会希望找到房价和收入之间的联系，但由于现在利率非常低，这种联系已经变得弱得多。

“只要利率保持在低水平，我们就不需要高工资增长来维持房价上涨。但当贷款偿还额增加时，消费者会更难负担，那时我们就会看到收入情况变得更加重要。”

### **新州住房补贴规模扩大**

新州政府宣布将通过扩大住房租赁支持计划，为租户、房东提供更高的安全保障和财务支持。



规划部部长 Kevin Anderson 宣布，住房租赁支持计划现将发放第二个月的费用，符合条件的房东现在可以申请最多 3,000 澳元的补贴（2021 年 7 月 14 日-2021 年 9 月 14 日，注意：前提是房东已为租户降低同等比例的租金）。

Anderson 先生说：“新州政府为减免租金的房东提供财政援助，旨在确保租户和房东均能获得持续的支持，保证民众的安全不仅仅意味着减少病毒对健康的威胁，至关重要的是我们要为那些在困难时期可能遭受经济困难的群体提供需要的帮助。”

Anderson 还表示，已经申请的房东可以再申请 1 次，尚未申请的房东也可以申请 1 次，补贴总额每月最高 1,500 澳元。

“我们始终鼓励房东和租户共同协商租赁协议，我们相信政府的补贴计划将促使双方展开友好对话。我们知道，封锁期间被迫居家已经令民众非常烦恼，幸运的是政府及时出台的系列支持计划将帮助租户们免受驱逐。” Anderson 先生说。

此外，房东还可以选择申请土地税优惠，住房租赁补贴金额类比土地税减免金额。

### **昆州小镇 Redland Bay 房价每月涨\$5000**

据 Real-estate 新报告显示，自 COVID-19 以来，西澳业主和租客之间在住房负担能精明的房产买家正涌向昆州渔业小镇 Redland Bay，在过去一年里，该地区房价平均每月上涨 5000 澳元，成为昆州东南部最适合投资的地区。



Redland Bay 位于 Redland 市南端，布里斯班东南部 35 公里。经营澳洲主要房产网站的 REA 集团数据显示，在截至 6 月的一年中，Redland Bay 共有 391 套房产售出。这个乡镇地区在房产销售和房价增长方面，表现远远好于布里斯班 CBD5-10 公里半径内的郊区，如 Fortitude Valley, Nundah, Kangaroo Point 或 Chermerside。

当地房地产经纪人声称，Redland Bay 的房价增长主要由南方的投资者抢购房屋推动。这些买家要么购买一个便宜的土地和房屋套餐自住，实现长期资本增值；要么把房子租出去，获得租金收益。

在截至今年 6 月的一年里，Redland Bay 房价平均每月增加 5000 元，房价中位数从 2020 年的 58 万澳元跃升至 64 万澳元。

房地产经纪人 Jesse James 表示，在 COVID-19 之前，Redland 市大约 70% 的独立别墅和联排别墅都是当地买家在自己的郊区内进行交易。但在过去的六个月里，已经套现的悉尼墨尔本投资者滞留在市场上，导致 Redland Bay 的房地产市场飙升到了一定的高度。

### **Qantas 挂牌出售 5 亿澳元的悉尼机场投资组合**

Qantas 正在出售位于悉尼 Kingsford Smith Airport 附近价值 5 亿多澳元的地块，预计会引起主要机构投资者的关注。

该物业是 Mascot 14 公顷的工业和商业用地，潜在总开发价值达 20 亿澳元。



澳洲工业市场在过去一年中达成了创纪录的 120 亿澳元的交易，这是由于投资者希望在疫情期间分散投资于不断扩大的资产类别。

然而，航空行业受到疫情的严重打击，Qantas 出售 Mascot 的物业来偿还债务，这是 ASX 上市公司进行的一项更大规模物业评估的一部分。

这次评估使这家澳洲最大的航空公司整合了其租用的办公空间，并迁移了飞行模拟器训练设施，同时保留了其位于 203 Coward Street, Mascot 的全球总部。

附近的地块以永久业权或 99 年租约的形式出售，或单独出售或一起出售，这些地块位于 263-273 和 273A Coward Street、62-86 Kent Road、297 和 350 King Street。

Colliers 的 Michael Crombie、Trent Gallagher、Gavin Bishop 和 Sean Thomson 将作为中介组织意向表达的活动。

Crombie 表示，询价名单有 480 人，但目前尚未开始出售。

Source（根据文章出现顺序）：

<https://www.domain.com.au/news/home-buyers-bid-up-property-prices-despite-lacklustre-outlook-for-wages-growth-1080656/>

<https://www.themandarin.com.au/166145-nsw-rent-relief-extended-for-another-month/>

[https://www.couriermail.com.au/subscribe/news//?sourceCode=CMWEB\\_WRE170\\_a\\_GGL&dest=https%3A%2Fwww.couriermail.com.au%2Fnews%2Fproperty%2Fvideo-investors-leap-in-to-redland-bays-white-hot-property-market%2Fnewsstory%2F7520c0f8849831e2ecfe67eb9332cb0b&memtype=anonymous&mode=premium](https://www.couriermail.com.au/subscribe/news//?sourceCode=CMWEB_WRE170_a_GGL&dest=https%3A%2Fwww.couriermail.com.au%2Fnews%2Fproperty%2Fvideo-investors-leap-in-to-redland-bays-white-hot-property-market%2Fnewsstory%2F7520c0f8849831e2ecfe67eb9332cb0b&memtype=anonymous&mode=premium)

<https://www.theindustrialist.com.au/properties/2021/07/29/buyers-battle-rare-qantas-portfolio-sale-colliers%2F1627513324>

## 聊聊投资那些事儿

### 销售房屋需要什么方面的成本投入

房屋成功售出取决于购买时所选的地理位置是否成功，并且也包含一些需要支付的成本，比如出售前的房屋翻新成本，广告宣传成本，律师费用以及房屋中介的佣金。



提高房屋的曝光几率可以增加房屋咨询的数量和提升市场竞争力，所以如果能够多次的宣传房屋信息，那么出售的结果会更加乐观。



### 1. 出售前的房屋翻新成本

Buxton Hampton East 的主管以及拍卖员 Noel Susay 说，在房屋出售前能清理下房屋是很关键的，这其中包括整理下花园，也许还需要给房屋做一次重新粉刷，有可能还需要把屋顶翻新，做一些基础的房屋维修。

### 2. 广告宣传费用以及律师费用

一般来说广告宣传费用大概在\$5000 和\$8000 之前，广告宣传会针对每个房屋进行设计，其中包括专业的拍摄，房屋的户型图，广告设计以及网络广告宣传图。

Noel Susay 还建议，卖家需要在光线好的环境下进行拍摄，并且使用针对性的市场宣传方案，推出不同的版本。

一旦房屋广告宣传以及前期准备工作产生了很好的效果，房屋成功的出售，就需要支付房屋中介佣金。佣金的金额则取决于和中介商讨后最终确定。

Source:

<https://www.domain.com.au/advice/how-much-does-it-cost-to-sell-a-house-1002254/>