

地产星周刊第 62 期 15/09/2021

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	76%	0%	126
悉尼	83%	61%	322
布里斯班	78%	36%	50
阿德莱德	78%	64%	51
堪培拉	83%	79%	10

截止时间

9月15日下午 16:05

Source:

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

公寓价格增速紧跟独立别墅，齐头并进

随着独立住宅价格越来越难以负担，以及更多投资者返回公寓市场，公寓的价格增长速度开始奋起追赶独立别墅。



CoreLogic 的分析显示，今年第一季度，首府城市独立别墅的房价增速每月比联排别墅快 1.1%。价格涨幅差距在 3 月以后达到 2.2% 的峰值，随后稳步缩小。到 8 月份，这一差距平均缩小到 0.7%。

独立别墅和公寓价格涨幅差距缩小在悉尼最为明显，因为悉尼独立别墅的价格过高，几乎是公寓的 1.6 倍。

悉尼家庭购买独立别墅的费用是其家庭年总收入的 11.3 倍，而公寓则是 7.7 倍。

CoreLogic 研究总监 Tim Lawless 表示，不断增长的投资者活动有助于进一步缩小这一差距。他说：“投资者是目前市场上增长最快的部分，投资者的需求往往向公寓倾斜。”

从长远来看，随着国际边境开放，国际移民重新进入澳大利亚，这应该对租赁需求产生积极的正效应，特别是在墨尔本和悉尼内城区的公寓和联排别墅市场，这反过来吸引更多的投资。

维州偏远地区再现房产抢购热潮

据 Domain 数据显示，在州长安德鲁宣布解封后 24 小时，一家中介机构就上架了 36 个房源，另外一家中介机构表示，他们一套房源在上架一小时内就收到多个报价。



AMP Capital 首席经济学家 Shane Oliver 表示，维州地区的热烈的反应表明，墨尔本市场在重新开放后也会有同样的表现。一旦 70%的人口注射了第一剂 COVID-19 疫苗，墨尔本房地产市场就会重新开放，尽管仍有严格的限制。

Oliver 称，买家的需求很强劲，“推动需求的因素仍然存在，比如创纪录的低利率和政府对于首次置业者的激励。”与墨尔本一样，维州地区的房地产市场在 8 月的大部分时间里，由于拍卖完全转移到了网上，所以基本上处于停滞状态。

现在除了 Shepparton，大墨尔本地区以外的每个地方的限制都已经放宽，允许最多 10 人看房或参加拍卖会。McGrath 的主管 Sean Toohey 说道：“我们都能感觉到，一旦墨尔本再次开放，抢购潮就会到来。”

养老金增长创近 10 年新高

澳洲股市破纪录的增长为许多 40 岁以上的澳大利亚人带来 1 万元的养老金增长，而 50 岁以上的人养老金增长几乎是这个数字的两倍。

根据澳大利亚养老基金协会（ASFA）和研究机构 Chant West 的数据，2020-21 财政年度养老金投资组合增长了 18%，自今年 1 月 1 日起增长了约 10%。



ASFA 副首席执行官 Glen McCrea 表示，养老金近期的强劲表现反映了澳大利亚和海外股市的“大幅增长”。

澳大利亚和海外股票占养老金资产持有量的 50%，这两者在 7 月和 8 月都达到了历史最高点。

McCrea 先生说，40 岁以上的成员获得 1 万多元的投资收益，反映了他们多年储蓄形成的较大余额。

55 至 64 岁的人的平均养老金余额接近 24.7 万澳元，许多人今年享受了近 2.5 澳元的投资收益，但 35 岁以下的人养老金涨幅通常低于 4000 澳元。

澳大利亚工业养老金协会（Industry Super Australia, ISA）的单独研究发现，女性在退休时的养老金比男性少 25%，预计这种性别差距将持续 40 年。

Chant West 高级投资研究经理 Mano Mohankumar 表示，自 2020 年 3 月以来的养老金回报总计超过 27%，不仅收复了之前的所有损失，而且现在比 COVID-19 危机前的高点高出约 12%。

建筑业过热导致西澳铁路项目推迟

西澳政府于近日宣布，铁路项目 Metronet 的部分工程建设将被推迟一年。



州长 McGowan 此前提出了这项耗资 3070 万澳元的基础设施建设提案，因为西澳建筑业过热，导致劳动力和技术人才严重短缺而被推迟。

McGowan 表示，关于推迟 Metronet 等项目建设，是政府与业界进行协商后做出的，部分原因是因为现在西澳的房地产业过热。

他说：“为了帮助缓解压力，推动西澳经济繁荣，我们重新评估了基础设施建设计划，以便更好地适应新的经济形势。”

财政部的模型显示，在 2020-21 财年，建筑审批增加了 88%，相当于新增了 27000 套新房。

Source（根据文章出现顺序）：

<https://www.afr.com/property/residential/apartment-prices-set-to-bounce-as-houses-become-too-expensive-20210908-p58prb>

<https://www.domain.com.au/news/regional-victorian-housing-market-set-to-boom-in-spring-pointing-to-future-melbourne-success-1087016/>

<https://thenewdaily.com.au/finance/superannuation/2021/07/09/super-returns-rocket/>

<https://www.watoday.com.au/national/western-australia/state-projects-delayed-to-ease-pressure-on-hot-wa-construction-market-20210909-p58qbr.html>

聊聊投资那些事儿

购房后，如何选择合适的房屋保险

面对房屋遭遇火灾，水灾，暴风雨或者重大意外，你是否在资金上有充足的准备？在购入房屋之后，对于房屋可能遇到的意外要有最坏的打算，所以选择正确的房屋保险是为了保护自己的财产安全。



房屋保险分为不同的类型，以下将对每种类型进行介绍：

1. 房屋建筑保险

对于投资者或者自住者来说，购买房屋建筑保险非常必要，如果你是租住的房屋，那么可以不需要买这类保险。所以购房者可以对自住房屋和投资房屋进行保险的购买。



2. 家产保险

这个保险对于每个居住在房屋内的人都很有必要，这可以帮助保护房屋内的财产安全。

房屋保险花费

房屋保险的价格取决于很多因素，包括所处位置，房屋类型，房屋价值等。关于如何得到最划算的保险价格，下面详细介绍：

1. 多方比较，可以搜集不同保险公司的报价。
2. 将超出保险范围的额度调低，这样可以帮组节省一些金额。
3. 新客户一般拿到的保险报价会比之前购买过保险的客户价格低一些。
4. 考虑叠加不同的条款，如果可以在一家保险公司拿到最大的折扣，那么可以通过叠加不同的保险类型来节省保险花费，但是要保证所有的保险条款符合自己的需求。

Source:

<https://www.choice.com.au/money/insurance/home-and-contents/buying-guides/home-and-contents-insurance>