

地产星周刊

上周拍卖情况汇报

地区	清盘率	拍卖总量	非拍卖成交
维州	68%	247	1017
新州	68%	261	1384
昆州	39%	76	937
南澳	73%	15	313
西澳	40%	5	463
北领地	100%	1	11
首都领地	93%	27	68
塔州	0%	0	144

截止时间

7月5日下午 10:44

Source:

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

地产最新资讯

全新规划交付部门加快新州建设

新南威尔士州政府将通过新建的规划交付部门（**Planning Delivery Unit, PDU**）在未来八周内加快在整个悉尼的四个优先项目，创造 66,500 个工作岗位，并建造 50,000 套住房。

规划和公共空间部长 Rob Stokes 表示，**PDU** 将专注于减少大型申请、国家重大发展项目和规划提案所面临的瓶颈，以便更快地做出决定。



四个优先项目包括 **Parramatta 路走廊战略（Parramatta Road Corridor Strategy）**、**Crows Nest** 的新地铁站的计划、于 **Glenfield** 区域开发一个新的混用区域以增加 7000 户房屋以及 **Marsden Park North** 的自愿计划协议（**Voluntary Planning Agreement**）以提供多达 10,000 套新房屋。

墨尔本高楼景观将被重新定义

维多利亚州规划局（**Victorian Planning Authority**）和 **City of Melbourne** 发布的 **Arden 区域结构计划草案（draft Arden precinct**

structure plan) 中显示了可增加 15,000 个新居民和 34,000 个工作岗位的建造计划。

它以墨尔本地铁隧道项目 (Melbourne Metro Tunnel project) 的新 Arden 站为中心, 包括 Maclaylay Road, Dryburgh Street 和 Moonee Ponds Creek 之间的 50 公顷土地, 计划于 2050 年前开发。



“Arden 更高的高楼景观将从自 Docklands 到 Flemington 一路沿着 Moonee Ponds Creek 的低中层高度开发项目中脱颖而出。

运输基建部长 Jacinta Allan 表示, 新的成长区域将补充邻近的 Parkville 生物学创新和研究中心。Allan 说: “而这个崭新的地区将由三个火车站将其连接到 City, Parkville 和西面的其他区域。”

购物者们重新涌入 Westfield

拥有并管理着众多购物中心的 Scentre 表示, 随着购物者对全澳大部分地区放松疫情的限制做出反应, **Westfield** 购物中心中超过 90% 的零售店已经重新开业。

到两周前周末，尽管仍然存在一些限制，但客户访问量已升至去年同期的**86%**。

Scentre 的客户体验主管 Phil McAveety 说：“客户对我们中心的安全和卫生措施非常放心，并且在他们在当地社区移动时感到安全。”



相比较维多利亚州宣布将在墨尔本多个疫情传播郊区加强封锁而言，Scentre 购物中心的声明仅仅早了几个小时。

尽管如此，**Jefferies** 的分析师仍将 **Scentre** 评级上调为“建议持有”，并指出它将受益于其相对较低的维州权重以及投资组合中较少的疲软资产。

悉尼办公大楼热卖

本周商业地产市场有好消息，**Dexus** 宣布以 **5.3 亿澳元** 的价格卖出了悉尼一栋办公楼。

Dexus 的澳大利亚房地产投资组合价值为 338 亿澳元，该公司以场外交易方式将 45 Clarence Street 卖给了来自新加坡的 Peakstone。Peakstone 是一家亚洲投资公司，此次出售的前提是要获得外国投资审查委员会（Foreign Investment Review Board）的批准。



45 Clarence Street 是一幢 28 层的办公和零售大楼，设有五层地下停车场 162 个停车位和一个景观广场。该建筑完工于 1990 年。2005 年完成了大规模翻新工程，包括对地面柱廊和门厅，升降机和办公室楼层的升级。净可出租面积为 32,200 平方米，当前利用率 100%。它的主要租户包括 Bluestone, Eftpos Payments Australia, Bankwest 和 Westpac。

根据 Sydney Cityscope 的数据，该房产上次买进价格为 1998 年末的 1.65 亿澳元。这笔 5.3 亿澳元的交易显然是以高于 5% 的年增长率达成的。

Source（根据文章出现顺序）：

<https://www.afr.com/property/residential/nsw-to-speed-up-projects-to-add-more-jobs-and-homes-20200630-p557or>

<https://theurbandevolver.com/articles/vic-releases-plans-to-redefine-melbourne-skyline-arden>

<https://www.afr.com/property/commercial/shoppers-return-as-westfield-stores-reopen-20200630-p5571g>

<https://www.corelogic.com.au/news/huge-sale-sydney-office-tower>

聊聊投资那些事儿

如何增加商业房地产投资回报率

对于许多商业房地产投资者而言，投资回报率（Return On Investment, ROI）是其投资决策的主要驱动力。那么，您如何找出并且最终实现商业物业较高的投资回报率呢？

商业房地产顾问 Burgess Rawson 的负责人 Shaun Venables 表示，获得商业房地产的投资回报率通常得益于找到对应的机会，做好尽职调查以及适当地承受一定程度的风险。

他说：“许多投资者在考虑商业投资时往往思维局限在物业的优势方面，从位置到收益率，租户和租约长短。但是，如果投资回报才是您真正的重点，那么您可能需要跳出固有的思维模式。

“从很多方面来说，投资回报率是风险的晴雨表——风险越高，所要求的回报就越大。”



不必事事追求完美

许多商业房地产投资者都倾向于找到有钱的租户，更长的租期和有利的租约条款（其中包括由租户支付支出（outgoings）和固定的年租金增长）这种最终组合。

Venables 表示，即使所考虑的商业地产没有在满足所有条件，它仍然可以为精明的投资者带来高于平均水平的回报。

他说：“也许该物业的租约即将到期，这很显然会阻止很大一部分投资者。”“但是，如果您的调查表明承租人很可能会续签租约，那么您的购买将获得可观的回报。”

选择对应的资产

有的商业物业受到市场的青睐，而有的会经历失宠。有违背传统的勇气会更有机会令头脑冷静的商业投资者获得丰厚的回报。



Venables 说：“托儿所（Childcare centres）就是一个很好的例子。几年前，投资者曾经非常关注这些物业，但是如今，市场对托儿所的需求量很大，租约条款对投资者更友好，它们可以提供一些非常牢靠的租约契约。与此类似的还有加油站。”

“如果您能发现别人不太喜欢但有可能表现出色的资产类别，则可以实现高于平均水平的回报。显然，这种方法存在一定程度的风险，但如果能奏效，就会有高回报。”

尽可能避免空缺

空缺增加是导致现金流枯竭，投资回报减少（或零回报）和资金流失的必由之路。Venables 表示，如果您选择的是很容易重新出租的多用途商业物业，则有更好的避免空缺的机会。

就空缺风险而言，位置优越的超市的空缺的可能性通常是最低的，因为对这类物业的需求一直很高。

“如果您可以接受更高的风险，您会发现工业物业的回报更高，但是在您需要寻找新的租户时，将可能面临着更大的挑战。”

Source:

<https://www.commercialrealestate.com.au/advice/how-to-increase-your-commercial-real-estate-roi-9549/>