

地产星周刊

上周拍卖情况汇报

地区	清盘率	拍卖 成交	拍卖未成交	非拍卖成交
维州	66%	129	65	1281
新州	73%	199	74	1372
昆州	53%	33	29	861
南澳	56%	20	16	218
西澳	33%	2	4	382
北领地	50%	1	1	11
首都领地	81%	30	7	81
塔州	0%	0	0	116

截止时间

7月26日下午 10:42

Source:

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

地产最新资讯

牛津地产 Pitt Street 计划起步

加拿大巨头牛津地产（Oxford Properties）已提交计划将在悉尼的 Pitt Street 建造一座价值超过十亿澳元的摩天大楼，加入了承受着疫情造成的不确定性迎风出击的为数不多的开发商的队伍。

这座高 39 层的塔楼位于 Park Street 和 Pitt Street 的拐角处，是牛津地产在悉尼地铁上方打算开发的两座建筑之一。另一座在 Pitt Street 的更南边，是一个悉尼中央商务区首个大型的 Built-to-Rent 项目。



牛津地产当地负责人 Alec Harper 表示：“在悉尼地铁等项目的大型基础设施投资的基础上，我们为 Pitt Street 以北的商业建筑提出的计划增强了我们对悉尼增长前景的信心。”

该塔楼将提供超过 47,800 平方米的办公空间，目前处于招租和营销活动的早期阶段。

悉尼专业人士将目光投向郊区

悉尼夫妇 Katy Clymo 和 Kevin Haran 非常喜欢他们的在近郊 Birchgrove 的房子，但是当疫情来袭时，他们被迫在家工作，这使他们重新考虑了他们的居住安排。

这对夫妇两人都在一家跨国基金管理公司工作，他们决定出售他们在 99 Rowntree Street, Birchgrove 的房子，以便在悉尼下北岸的 Hunters Hill 购买一栋更大的房子。



Clymo 女士说：“封锁使我们意识到，即使我们有一个大房子，对于一个五口之家来说，少一个书房也依旧很难为继。所以我们决定稍微搬出去一点到 Hunters Hill 这样我们才能有更多的空间用来工作和接待来访的亲友”

中介商表示，随着越来越多的公司永久性地采取了更为灵活的工作安排，越来越多的高管（例如 Clymo 女士和 Haran 先生）正在采取搬家行动。

Dexus 的 80 Collins St 竣工

位于墨尔本中央商务区 80 Collins Street 的这座 38 层的办公大楼高 216 米，现已正式竣工。

Multiplex 已经完成了柯林斯街 80 号大楼的建造工作，该大楼现已由在澳交所上市的房地产巨头 Dexus 拥有，该大楼的建设开始于 2017 年上半年。



去年 5 月，由 Darren Steinberg 领导的 Dexus 以 15 亿澳元的价格从 QIC Global Real Estate 收购了该资产。

38 层的办公大楼包含了 43,000 平方米的办公面积，以及一个有着 255 间客房的酒店。

在大厦的结构上，Multiplex 的 Graham Cottam 说，整个建造过程中使用了大约 7000 吨结构钢和 30,000 立方米混凝土。

新州暂停征收首次购房者印花税

新州州长 Berejiklian 宣称新州将暂时取消对首次购房者的在购置价值低于 80 万澳币的新房时所征收的印花税，以期在疫情危机期间提振建筑行业并创造就业机会。

根据这些变化，新州首次购房者购置新房征收的印花税起征点将从目前的 65 万澳元增加到 80 万澳元，价值 100 万澳元以下有一定优惠。空置土地的印花税门槛从 35 万澳元提高至 40 万澳元，而土地价值不超过 50 万澳元时也有一定的优惠。



更改门槛值仅适用于新建房屋和空置土地，不适用于现有房屋，并且自 8 月 1 日起将持续 12 个月。

此外，新州还将继续提供 10,000 澳元的首次置业补助金，向购买价值不超过 60 万澳元的首套住房，或购买土地并建造价值不超过 75 万澳元的首套住房的买家提供。

这意味着，如果购买新房并获得补助，房主可享受最高达 32,335 澳元的优惠政策。

Source（根据文章出现顺序）：

<https://www.afr.com/property/commercial/oxford-properties-pushes-up-on-pitt-street-20200723-p55erk>

<https://www.afr.com/property/residential/sydney-s-rich-look-to-outer-suburbs-20200723-p55eug>

<https://theurbandevolver.com/articles/dexus-80-collins-street-completes>

<https://www.smh.com.au/politics/nsw/stamp-duty-paused-for-nsw-first-home-buyers-to-boost-construction-20200727-p55fpp.html>

聊聊投资那些事儿

澳洲商业房地产术语一览

在开始浏览商业房地产投资的复杂金融和法律环境之前，您需要与代理商，会计师，贷方，律师和物业经理进行对话。

下方汇总的列表帮助您了解一些英文术语或缩写与中文及其定义的对照：

Amenities 便利设施

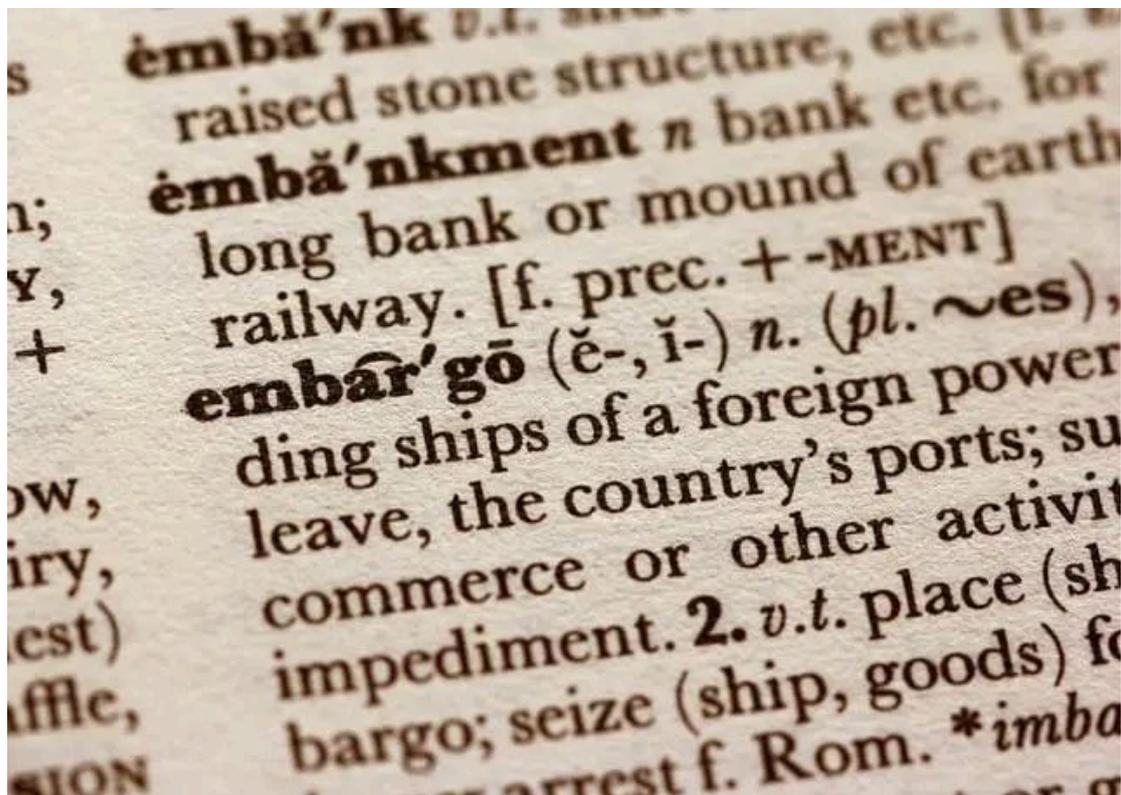
物业得以增加价值的特征及优点。有形的便利设施可能包括停车场；无形的便利设施则可以是靠近当地交通设施或零售店铺。

Arrears 逾期欠款

贷款或负债的逾期未付。一个需要定期进行付款（例如抵押贷款还款，租金支付，公用事业账单或任何类型的贷款）的户头在错过一次或多次付款后会被视为 Arrears。

Caveat emptor 购者自慎

短语出自拉丁语，意思是“让买方当心”。在房地产交易中，此短语提醒购房者在购买物业时务必要进行尽职调查。



Contingency 意外事件

未来可能发生或不发生的潜在负面经济事件。管理任何投资（包括房地产）的风险都包括考虑潜在的突发事件。

Covenant 契约承诺

不动产契约或土地证中限制或阻止某人出于某些目的使用该物业的条款。

Easement 地役权

一方使用另一方物业的权利，通常双方会约定相应的费用。地役权会影响物业的价值，因此明智的做法是与过户师协商以确定该地役权对潜在要购买的物业的影响。

Egress/Ingress 退出/进入权

退出和进入物业的合法权利。在房地产法的背景下，出入权通常与地役权的使用有关。例如，出入的地役权会控制使用共享车道或私人道路进出物业。

Encumbrance 产权负担

非所有者一方对财产提出的权力的索求。抵押，地役权和留置权是适用于房地产资产的一些产权负担的例子。



Escrow 第三方托管

第三方代表另外两方在交易中持有资金的安排。在出售一个物业时，用于购买的资金可以被持有在在托管方手中一直到交易的所有条件（例如建筑物检查）都满足为止。

Force majeure 不可抗力

合同中包含的条款，该条款免除了不可预见事件（例如自然灾害）的影响的责任，这些事件可能会阻止其中一方履行其义务。

Lien 留置权

债权人依照合同的约定占有债务人的不动产，当债务人不按照合同约定的期限履行债务时，债权人有权留置该不动产，并依照法律的规定将不动产折价或者以拍卖、变卖的形式优先受偿的权利。在购买任何财产进行尽职调查时，要留意即使在财产所有权转让后留置权仍可能会保留。

Quantity surveyor 工料测量师

建筑行业的专业顾问。从项目的可行性阶段到施工完成，工料测量师均可负责估算和监控成本。他们与建筑师，金融机构，工程师，承包商，供应商，项目所有者，会计师，保险公司，律师和政府机构有着紧密的合作。

Source:

<https://www.commercialrealestate.com.au/advice/glossary-of-commercial-real-estate-terms-get-to-know-your-jargon-819949/>