

上周拍卖情况汇报

地区	清盘率	去年同期	售出
墨尔本	77%	63%	580
悉尼	77%	75%	405
布里斯班	79%	56%	58
阿德莱德	83%	96%	65
堪培拉	86%	75%	56

截止时间

1. 10 月 27 日下午 16:00

Source:

[https://www.domain.com.au/auction-
results/sydney/?utm_source=auctionresults&utm_medium=email&ut
m_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

2021 年初截至目前工业仓储用地价值上涨 60%

根据 JLL 最新研究数据表明，随着解封后经济复苏，以及大量资金流入工业仓储项目，都推动了今年工业仓库用地的需求急剧攀升，这也促使了工业用地的市场价值在今年年初截止到目前为止上涨了 60%。

来自一家澳洲房地产公司主管 Tony Iuliano 表示，今年平均工业用地的价值增幅区间在 30%-50%，根据不同的工业区有所波动。其中位于墨尔本东南部 1 公顷工业用地在今年价值上涨了 30%，而位于 Dandenong 和 Moorabbin 的工业仓储用地均上涨了 60%。

而墨尔本西边的大多数区域，工业用地上涨幅度已经翻倍，其中 Derrimut 和 Laverton 这两个区域的工业用地平均每平方米的价格能达到 600 刀澳币。土地价格的上涨也带动了工业用地投资者的资本和回报增加，比如 ESR 公司就投资了 Blackstone's Milestone 的工业仓储项目，而回报率达到了 4.5%。

奥运会将振兴布里斯班酒店开发

对于酒店开发商来说，举办奥运会就像“中了大奖”，预计到 2032 年布里斯班的新酒店项目数量将猛增。

STR 的研究发现，在过去的 20 年里，奥运会主办城市的酒店供应量显著增长，主要集中在中高档客房。2016 年里约热内卢的新酒店客房数量最多，当时巴西在 FIFA 世界杯仅两年后就举办了奥运会。研究显示，供

应量增加了 16.8%，即 3.196 万间客房，但是“市场面临的问题是，一旦活动结束，这些客房能否能满客。”

相比之下，悉尼的客房数量增加了 4.1%，即 3.9125 万间。但在 2000 年奥运会之后，酒店客房需求仅下降了 0.9%。

布里斯班奥运会的话，新的酒店开发项目预计将在拟议场馆周围的区域内从黄金海岸延伸到阳光海岸。今年 9 月，在新奥运体育场周围基本上未开发的区域内，有提供短期住宿的两座大楼提交了申请。

Hamilton 北岸的奥运村将有十多座大楼，在奥运会结束后将被改造成住宅公寓，而 Southbank 和 Roma Street 将进行快速改造。

澳洲部分地区房价飙升致使租金利润下降

Domain 最新的数据显示，澳洲大多数城市的租金收益率已经下降，飙升的房价削减了租金利润，迫使投资者重新考虑买房地地点。

专家说，尽管许多人一直希望在所在州府附近投资，但现在有些人选择正在寻找更远的地方，在乡镇或其他州投资以获得更好的回报。

受新冠疫情影响的悉尼和墨尔本市场的租金收益率大幅下降，因为国际学生被拒之门外，但与此同时，房价中位数已经飙升，远远超过 100 万澳元。

Domain 的最新租金报告显示，悉尼的独立屋租金收益率在 9 月季度降幅最大，下降了 3%，全年下降了 9.3%。

同样，在墨尔本——9 月成为租房最便宜的城市——房屋租金收益率在截至 9 月的三个月内下降了 0.4%，全年下降了 4.3%。

数据显示，在更北的布里斯班，由于房价中位数继续飙升至 68 万澳元以上，9 月份的收益率也下降了 1.1%，全年下降了 4.2%。

墨尔本买家的倡导者 Cate Bakos 说，考虑到全年房价有两位数增长，整个州府城市的租金收益率下降并不奇怪。

悉尼房价飞涨 可支付性或创十年来最低水平

根据最新研究报告指出，虽然悉尼房地产市场挂牌量有所上升，但是由于房价飞涨，预计悉尼房屋可支付性将出现 10 年来最糟糕的局面。

该报告显示，如果悉尼房价再上涨 4.6%，或者按揭利率再上升 42 个基点，悉尼房屋可支配性即可达到 10 年来最低水平。

根据房地产数据分析机构 CoreLogic 提供的数据，上述结果有可能在未来几个月内发生，因为在过去 4 周内，悉尼房价已经上涨 1.7%。

该研究称，由于房价持续上涨，而按揭利率和家庭收入处于稳定状态，预计今年剩余时间内悉尼房屋可支付性将继续下降，并且该种趋势将延续到明年年初。

另外 Domain 的数据显示，从今年 6 月份至今，悉尼的房屋中位价已经上涨了 24%，即便今年受到疫情影响，经济回落，并且澳洲目前人口数量也在放缓，但是这仍然没有影响悉尼房价的飞速增长幅度。

Source (根据文章出现顺序) :

<https://www.afr.com/property/residential/worst-is-over-for-melbourne-and-sydney-apartment-landlords-20211018-p590un>

<https://www.theurbandevolver.com/articles/olympics-boosts-hotel-development-brisbane>

<https://www.domain.com.au/news/house-rental-yields-fall-as-property-prices-soar-across-the-country-domain-rent-report-1097867/><https://www.afr.com/property/commercial/industrial-land-values-up-60-per-cent-in-a-year-20211026-p5936/><https://www.afr.com/property/commercial/industrial-land->

values-up-60-per-cent-in-a-year-20211026-
p5936lhttps://www.domain.com.au/news/house-rental-yields-fall-
as-property-prices-soar-across-the-country-domain-rent-report-
1097867/

https://www.smh.com.au/business/the-economy/pandemic-boom-
house-price-surge-stokes-affordability-worries-20211021-
p5924g.html

聊聊投资那些事儿

购买房屋前是否一定需要房屋中介

如果买家在购买房屋前，有中介可以完全从买家利益出发帮助寻找到心仪的房屋，那么有房屋中介协助购买房屋也是一个不错的选择，但是房屋中介就一定不可替代，或者有没有别的机构可以帮助买家购买房屋，那么就进行一系列的介绍。

如果购买房屋有房屋中介的参与，有什么好处呢？

1.帮助买家更专业的评估房屋价位

房屋中介可以从专业的角度，协助买家和卖家进行价格上的咨询，特别是针对和私人卖家的交易时，房屋中介可以通过一些问题来评估房屋的价格是否符合市场状况，而没有价格过高。虽然每位私人卖家有

自己合适的心里价位，但是如果房屋中介可以从专业角度分析房屋的价值，从而也许可以帮助买家达到一个很理想的成交价格。

2.锁定未上市的房源

如果买家想要购买那些没有在广告上登载的房屋时，寻找房屋中介是一个合适的选择。这样可以帮助买家在房屋上市之前就促成交易，而避免在房屋上市开始拍卖时面临买不到的情况。并且有些卖家并不一定会将房屋挂牌上市出售，比如他们没有足够的时间等待房屋通过拍卖而被出售，因此会倾向于一个灵活的交易方式。

3.节约买家的时间

房屋中介可以在买家寻找房屋的过程中帮助节省繁琐的找房时间，特别是对于那些跨州搬家的买家或者投资客来说，节省时间就能找到合适的房屋是非常不错的选择。但是对于一些预算有限的买家来说，花费更多时间来寻找合适的房源会更加经济实惠。

购买房屋真的必须要雇佣房屋中介吗？

由于买家购买房屋或者置换房屋的次数一般不会太频繁，所以如果花费金钱去雇佣房屋中介或许是一个快速方便的方式，并且房屋中介可以帮助买家锁定一些自己没办法获取的房源，这样可以更快的促使交易。虽然雇佣房屋中介是有成本投入的，但是相比房屋中介的佣金，

房屋中介帮助买家以一个合理价格购买房屋所节省下来的钱会超过这一笔佣金。

Source:

<https://www.choice.com.au/money/property/buying/articles/property-buyers-agents>