

上周拍卖情况汇报

地区	清盘率	去年同期	售出
墨尔本	72%	67%	625
悉尼	77%	77%	613
布里斯班	85%	47%	74
阿德莱德	82%	84%	93
堪培拉	85%	81%	60

截止时间

11 月 11 日上午 11:35

Source:

[https://www.domain.com.au/auction-
results/sydney/?utm_source=auctionresults&utm_medium=email&utm_con
tent=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 年前三季度工业仓储物业收益大幅上涨

商业物业中介公司 JLL 位于澳大利亚的分部统计了今年 9 月份以来与去年相比的收益指数，结果显示今年的收益大大提升，较去年增加了 1/3 的盈利。

随着多个大型工业仓储物业投资项目的成交，JLL 在工业物业领域的收入和利润极大提升。

尽管悉尼和墨尔本经历了长期的封锁，但是商业物业市场交易额并没有受到影响，而是上涨猛烈，整个商业物业类型的收益在前三个季度上涨了 158%，而工业仓储物业的市场收益上涨了 500%。

JLL 澳洲分部的总裁 Stephen Conry 说道，目前市场极大的需求可以佐证为何工业物业的收益增加如此迅猛。

工业产业的发展刺激了土地价格的上涨，同时交易量也在上涨，JLL 在前第三季度的工业仓储物业的收益较去年增加了 127%，这其中包含了出售和租金的收益。

悉尼空地价格一年内上涨 27%

根据 CoreLogic 居民土地报告数据显示，位于悉尼的住宅型空地在过去的 12 个月内价格上涨了 27.1%。随着新建房的需求不断增加，房屋建造原材料成本上涨 2 倍导致房屋供应的短缺，都推动了未来 2 年的悉尼房价上涨。

CoreLogic 的分析主管 Tim Lawless 表示，土地价格上涨，房屋价格上涨和建筑成本的上涨都增加了购房者对于房屋可支付能力的挑战，并且这个问题将会在全澳逐渐变得突出。

因为土地的价格是整个房价的一个重要决定因素，所以当空地的价格迅速攀升的时候，这也给房屋价格上涨带来了不小的压力。

目前全澳范围内，悉尼仍然是主要城市中土地空地价格最高的城市，土地的中位价格攀升到了\$546,500，较 2021 年第二季度的价格上涨了 11%。

墨尔本位列土地价格第二高的城市，土地的中位价格达到了\$355,000，增加了 12.7%。

Dexus 公司 15 亿澳币成交旗下商业办公楼

近日 Dexus 公司作为澳洲本土最大的办公楼出租运营商之一，以 15 亿澳币的市场价格将旗下一处办公楼出售。这一举措是为了能投入工业仓储物业项目。随着物流行业迅猛发展，Dexus 也看好了这一市场前景。

Dexus 公司预计近期将出售总计价格为 80 亿澳币的几处大型商业办公楼项目，这也侧面反映出来投资者对于商业办公楼未来的需求在扩大，同时也体现出了对于解封后商业物业市场的强烈信心。

Dexus 公司目前主要负责出售的商业办公楼项目集中在悉尼市场，比如位于悉尼中部地区的 Atlassian tower 办公楼。而同时 Dexus 公司也在扩展其版图，逐渐开始向更多的工业仓库及配送中心物业开始扩张。

几家大型基金公司入驻幼儿护理中心物业市场

近期，较多投资公司开始转入幼儿护理中心投资市场。其中 Federation Asset Management 投资公司就以基金投资的方式进入了澳洲本土的幼儿护理中心物业市场。首次的投资金额就达到了 6 亿澳元。

今年年初，Federation Education REIT 就已经收购了 8 家澳洲本土的幼儿护理中心物业，市场价值达到了 7500 万澳币。并且对此类物业感兴趣的投资者多数来自于资产稳固的买家。

未来 Federation Education REIT 继续将更多的寻找幼儿护理中心物业项目，因为一般这类项目都是以政府扶持为主，对于买家来说会有很好的持续性收益，随着幼儿人口的不断增长，投资这类物业也可借助人口红利来获取持续性的收益。

Source (根据文章出现顺序) :

<https://www.afr.com/property/commercial/year-of-the-commercial-megadeal-in-full-steam-20211102-p595bu>

<https://www.afr.com/property/commercial/industrial-buyers-rush-to-purchase-off-the-plan-as-boom-trickles-down-20211102-p5958u>

<https://www.afr.com/property/commercial/dexus-wins-buyers-for-1-5b-office-portfolio-20211027-p593gh>

<https://www.afr.com/property/commercial/federation-wins-blackrock-for-600m-childcare-portfolio-20211027-p593gn>

<https://www.afr.com/property/residential/sydney-land-prices-surge-27pc-in-a-year-20211027-p593jd>

<https://www.afr.com/property/commercial/jll-eyes-record-earnings-as-deals-return-20211104-p595ve>

聊聊投资那些事儿

关于商业物业投资你了解多少？

越来越多投资者开始寻求投资类型的多样性，也有投资者希望可以追求稳定持续的现金流收益，因此他们开始关注商业物业，其中可以包括工业仓库，办公楼和购物零售店铺。下面就介绍下商业物业投资以及其优势。

对于商业物业有一定了解的投资者应该知道商业物业也具备其特殊的优势，比如商业物业可以带来稳健的收益，回报率也比较高，另外风险较低，还可以在税务上有抵扣，并且商业物业本身的价值也会逐渐的提升。

那么商业物业和住宅型物业的区别是什么呢？

1.较高的回报率

通常可以达到 5%-10%之间。而住宅类物业达到 3%-4%，这其中还需要包含支付税金，房屋保险和物业管理费的成本。所以更加有经验的投资者会倾向于投资商业物业，因为可以产生更高的租金收益。

2. 租约较长

商业物业租期大概能达到 3-5 年，而住宅类物业一般情况下是 1 年左右，这是非常常见的情况。

3.租金逐年上涨

商业物业的租金会随着通货膨胀的情况上涨的，基本在 18 个月左右就会重新做一次评估，然后对于租金会有所上调。

4.买家不需要支付保险，税金及物业管理费

一般商业物业的房东会提前支付好保险，税金及物业管理费，这样买家就不需要像购买住宅物业一样去支付这些费用。

5.房东限制较少

由于商业物业房东需要依靠租赁者的生意收入来稳固两者之间的租约合同，所以一般来说，房东不会对租赁者有太多的硬性限制。

Source:

<https://propertyupdate.com.au/commercial-property-a-property-investors-guide/>