

### 上周拍卖情况汇报

地区	清盘率	去年同期	售出
墨尔本	69%	74%	627
悉尼	75%	73%	508
布里斯班	82%	68%	77
阿德莱德	80%	54%	74
堪培拉	85%	73%	76

截止时间

11 月 24 日下午 15:02

Source:

[https://www.domain.com.au/auction-results/sydney/?utm\\_source=auctionresults&utm\\_medium=email&utm\\_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

#### 新州偏远地区出租市场空置率保持 1%以下

根据新州最新的偏远地区房屋出租数据表明目前出租房屋的空置率仍然很低，持续的稳定在 1%以下。这意味着住宿行业也随着需求量扩大而变得紧缺。新州房地产协会最新数据表明这种低空置率未来将继续保持。

新州房地产协会的最新数据显示，新州偏远地区的出租房空置率自 9 月份以来就一直很低，尤其是在人口密度很高的 Newcastle 和 Wollongong 地区，房屋空置率更低，需求量一直很大。

导致这一现象发生的因素之一是由于疫情期间大量人口从新州的主要城市迁移到偏远地区所导致的人口密度扩大，出租房屋紧缺。

新州房地产协会主席 Tim McKibbin 表示，目前偏远地区的房屋出租空置率正在我们无法预期的境况下发展着。

并且他还表示，未来迁移到偏远地区的人口将不断增加，但是可以肯定的是目前的房屋数量无法满足未来急剧增长的需求。

### **悉尼豪宅市场销量仍保持上升趋势**

虽然随着悉尼房市过热而逐渐开始出现平稳趋势，然而这一平稳趋势仍然表现在一般价位住房的范围内，针对豪华型房屋类型，市场的需求量仍然持续走高，预计这一热度将会一直持续到圣诞节期间。

虽然过去 6 周，悉尼的房屋销售市场持续火爆，但是随着解封，房屋市场逐渐开始出现平稳的趋势，从上个月月中开始，悉尼房屋的清盘率开始下降，已经开始处于本年度房屋平均清盘率 80% 的水平之下。

然而业内人士预计，房屋价格在 2000 万澳币范围内的房屋中，市场销售情况将继续火爆，会一直持续到圣诞节。

### **悉尼大学部分教学楼出售用于商业地产开发**

澳洲最古老的大学悉尼大学近日出售掉其所属的 9 座建筑楼，包括学生宿舍以及公寓楼这些被出售的建筑楼，将被用于商业地产开发，这预示着投资者对于商业地产市场的极大兴趣，其中一处建筑楼价值 6200 万澳币。

房屋销售中介 Andrew Graham 表示，市场上投资者对于其中一处位于 431 Glebe Point Road 的六层楼的建筑表现出不同程度的兴趣。这一栋建筑楼最初于 2006 年被以 1480 万澳币的价格买入。

目前这一处建筑吸引了 24 个投资者发来咨询，预计将来会被用作商业，教育和住宅的开发用途。

Andrew Graham 先生表示，可以很明显的预见未来商业地产的价值还将不断攀升，所以这也会导致越来越多的市场投资者在一直寻找可以用作开发的商业地产，市场需求仍然很高。

### **可开发工业用地将保持紧缺持续至 2022 年**

根据工业地产中介公司 Knight Frank 发布的数据表明，未来 2022 年的工业地产将继续维持销量上升的趋势，将不会出现下降的走向。

虽然随着工业地产市场需求扩大， 会使得市场竞争激烈， 工业用地的市场回报率会比之前有所下降， 但是总体来说回报率将仍然高于一些着眼于全球化投资的地区市场， 比如香港仅仅在 3%。

Knight Frank 的工业地产研究部门首席分析师 Katy Dean 说， 从去年开始， 工业地产就已经出现了回报率下降的趋势， 这是由于工业地产的土地价格在上涨， 压缩了回报率的比例。

表现最为显著的地区是墨尔本的工业地产市场， 回报率达到 3.5%， 悉尼的工业地产回报率在 3.75%。 其他一些主要城市的回报率也保持在相近的水平范围内， 比如布里斯班工业地产回报率在 4.2%， 相比之下， 较高的回报率出现在阿德莱德和珀斯， 都达到了 4.75%。

Source ( 根 据 文 章 出 现 顺 序 ) :

<https://www.afr.com/property/commercial/nsw-regional-rental-vacancies-drop-below-1pc-20211122-p59ayv>

<https://www.afr.com/property/residential/this-sydney-mansion-s-quick-25m-sale-shows-prestige-is-still-booming-20211123-p59b84>

<https://www.afr.com/property/commercial/sydney-uni-nets-62m-from-property-sell-off-more-to-come-20211117-p599os>

<https://www.afr.com/property/commercial/industrial-yields-to-fall-further-development-set-to-soar-in-2022-20211116-p599gj>

## 聊聊投资那些事儿

### 商业地产的价值如何评估

一般来说，商业地产的价值是由市场回报率或者物业本身的价值涨幅来决定的。

比如说，如果是评估一处 100 平方米的零售商铺的价值，假定其年租金为 4 万澳币，那么如果回报率在 7.5%的话，这一处物业的市场价值大约为 53 万澳币左右。

另外还有一些其他因素会影响商业物业的价值，比如这一处物业是否存在再开发的市场潜力，或者是税务方面的成本也会导致其市场价值的变化。所以说商业物业的市场价值评估方法和住宅地产的评估方法是不同的。

一般来说，商业地产的市场价值还是主要由租金回报来决定，如果投资者想购买的商业地产是带有租约的话，那么价值会比空置的商业地产高一些，所以当投资者初期购买的商业地产是空置的，可以和房东要求一定的折扣，而购买之后找到店铺的租客，则可以帮助提高商业物业的市场价值。然后这意味着未来的店铺租金也可以随之提高，这无形之中也给了投资者一些增加收益的机会。

由于商业地产的市场需求相比较住宅地产更容易受到经济环境的影响，所以一些和经济环境相关的因素，比如银行的利率波动，周边基础设施是否完善，人口增长速度，消费能力等都可以影响商业地产的需求。

Source:

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