

上周拍卖情况汇报

地区	清盘率	去年同期	售出
墨尔本	66%	73%	826
悉尼	71%	79%	722
布里斯班	68%	67%	77
阿德莱德	73%	79%	90
堪培拉	80%	74%	72

截止时间

12 月 01 日下午 17:02

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

悉尼办公楼物业市场需求稳步上升

虽然近期新型变异病毒登陆悉尼，对于新病毒的恐慌并没有引起悉尼本地市场地产投资者的信心，目前办公楼物业市场仍然处在市场需求很大的情况，虽然回报率有所下降，但是投资热情仍然很高涨。

其中位于 Darling Quarter 的商业物业的市场回报率可以达到 4%左右，而位于 77 Castlereagh Street 的 Blackstone 办公楼物业的投资回报率可以达到 5%。

近期大量的投资悉尼的办公楼物业象征着商业投资者对于 CBD 区域的商业物业的信心。同时也由于大量海外投资者对于稳健型的物业投资类型的青睐也推高了市场需求，所以悉尼本土商业物业的吸引力也在增强。

澳洲养老护理中心物业需求不断扩大

老年护理中心运营公司 NorthWest Healthcare Properties 目前计划投入建设一处位于阿德莱德的健康疗养中心，预计耗费 1.65 亿澳元。由于养老护理服务行业的需求不断扩大，因此相关物业应运而生。

这一处老年护理中心就位于 Lyell McEwin Hospital 附近，而这所医院是由来自新西兰的基金管理公司名下的 Vital Healthcare Property Trust 融资的。市场价值达到 2400 万澳币，占地 1700 平方米，具有 450 处停车位。

而随着 NorthWest Healthcare Properties 频繁的投资老年护理中心，另外有投资一处更具有针对性的老年护理中心，占地面积达到 6000 平方米，而市场价值在 4900 万澳币。NorthWest Healthcare Properties 对于层出不穷的老年护理中心投资项目的参与，也体现出了未来澳洲养老护理中心物业类型的市场潜力。

前维多利亚大学教学楼出售用于商业地产开发

墨尔本当地地产开发投资公司 Marprop Real Estate 以及 Futuro Capital 以 8080 万澳币的价格接手了位于墨尔本 CBD 的维多利亚大学校区教学楼。这所教学楼目前占地面积 1 万 4 千平方米，总计 21 层楼。

而这一处教学楼之前是由新加坡的酒店集团 Grand Central 进行接手管理的，是在 2013 年以 4850 万澳币价格入手的。

未来维多利亚大学将搬离位于墨尔本 CBD 区域的校区，搬迁到位于 Queen Street 的新校区。

Marprop 以及 Futuro 预计将在明年改建这一教学楼，旨在转型为商业办公楼物业，并利用其在 Town Hall 附近的火车站的交通优势和对疫情后经济恢复的信心来获取更多商业地产投资收益。

昆州农业用地近期投资前景利好

物业投资公司 Rural Funds Group 近日以价值 6900 万澳币的价格收购了一处位于昆州的农用地，农用地面积达到 27,829 公顷，农用地投资项目的市场需求逐渐扩大，源于市场对农业物业的潜力很有信心。

Rural Funds Management (RFM) 目前管理这一处农业用地，此前是由来自美国纽约的全球融资型基金管理公司 The Rohatyn Group (TRG) 进行管理的。

近期 Rural Funds Management (RFM)频繁收购农业用地，在之前的一个月里，一处以农业及养殖业二合一为主的空地也被收购，收购的市场价格为5500 万澳币。

这体现出了未来农业用地投资市场的一片大好前景，而且对于农业及养殖业混合的用地市场需求更为迫切。

Source (根 据 文 章 出 现 顺 序) :

<https://www.afr.com/property/commercial/office-assets-still-in-high-demand-as-yields-tighten-on-quality-stock-20211130-p59die>

<https://www.afr.com/property/commercial/northwest-expands-165m-healthcare-footprint-in-adelaide-20211124-p59blp>

<https://www.afr.com/property/commercial/marprop-futuro-team-up-on-flinders-street-20211126-p59clp>

<https://www.afr.com/property/commercial/rural-funds-snaps-up-queensland-cattle-farms-in-69m-deal-20211129-p59d16>

聊聊投资那些事儿

关于工业地产你了解多少？

一般来说，工业地产会包括工厂和仓库物业等。

由于对于仓储空间的需求不断扩大，越来越多的办公楼希望附带有工业仓库的功能属性。同时这也可以给物流发货提供便利。

近期越来越多的工业仓库会处于一大片工业园区里，也就是说会附带很多公园。而工业物业的租户也希望可以找到空间更大，更干净和构造合理的工业仓库。

并且最好的结构是工业仓库中办公室的区域占据 15%-20%的比例。而且越来越多的小型仓库逐渐开始转型成大型仓库。

一般来说，工业仓库的用途可以分为三种，第一种是制造业仓库，第二种是开发型仓库，第三种是物流配货型仓库。目前新开发的工业仓库旨在匹配终端用户使用需求而设计的，如果早期的工业仓库设计过于复杂的话，最好的办法是进行再改造，以更好的去匹配使用者的需求。

比如物流配货仓库的话，更侧重于交通的需求，所以一般来说，会常设立于高速公路或者国道附近。

Source:

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