

### 上周拍卖情况汇报

地区	清盘率	去年同期	售出
墨尔本	62%	70%	725
悉尼	67%	79%	608
布里斯班	71%	66%	58
阿德莱德	85%	71%	88
堪培拉	84%	72%	66

截止时间

12 月 08 日下午 14:49

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 上半年全国工业地产空置率下降到 1.3%

根据 2021 年上半年工业地产相关数据统计全国工业地产空置率下降到 1.3%，这也体现了非常大的市场需求。而随之而来紧缺的供应量也推高了工业地产仓库的出租租金，给投资者带来相对高的收益。

根据 CBRE 最新数据表明，目前商业活动扩展是使得工业仓库需求量急剧增加的主要原因，并且这也可以帮助更快的恢复经济活动。而相比较之下，去年的工业仓库空置率可以达到 6.1%，远远高于今年的空置率。

CBRE 还统计出，工业仓储的需求量在过去的 6 个月上涨了 30%。目前主要是悉尼和墨尔本的两大城市的工业仓储需求量最大，工业仓库的租金价格分别上涨了 6%和 4%。

### **全澳购房主要人群仍集中在投资型买家**

由于全澳主要城市房屋价格仍在居高不下使得目前主要购房群体仍旧以投资者为主而越来越多的投资者开始涌入一些城市的经济适用型房屋所在的社区投资，也使得这些社区的房屋价格也开始提升。

来自 Ray White 的数据分析师 Nerida Conisbee 表示，投资者主要占据购房人群的四分之一。从去年开始，投资型买家就占据了主要的购房市场。

虽然去年，投资者不占据主要的房屋市场投资比例，但是今年由于全澳房屋不断上升，这使得很多首次置业人群开始退出市场，而目前投资型买家开始重回市场。

### **本土开发商接手新加坡注资的布里斯班酒店物业**

鉴于疫情后经济的逐渐复苏，也推动了酒店市场的恢复，近日地产开发商 Paul Fischmann 借以酒店市场的复苏在布里斯班投资了 Mantra Terrace

Hotel，而交易的市场价格相较 2013 年的价格要低。2013 年该酒店的市场售价为 1500 万澳币，并且是由来自新加坡的投资公司 Well Smart Investment Holdings 进行管理的。

随着即将开启的国门，会带来越来越多的国际游客，而伴随着洲际旅游的增加，布里斯班的旅游业复苏会带来酒店行业的市场需求扩展。

预计 Mantra Terrace Hotel 将面临重新改造和扩建，包括会议室，公共区域，饭店和酒吧都会参与改造。

### **商业地产快速发展催生建筑行业供应紧缺**

随着澳洲本土疫情后边境解封，商业地产投资活动开始频繁，这促使了相关的建筑行业也开始出现供应紧缺问题，包括建筑材料的紧缺，以及建筑成本的上升。

11 月整月和商业地产相关的建筑项目可以达到 50 个，而 10 月可达到 57 个，仅仅有略微下降。

Ai Group 的首席意见提供专家 Peter Burn 表示，随着澳洲的建筑行业尤其是和商业地产建设有关的项目开始逐渐恢复正轨，未来与之相关的商业建设项目还将继续扩大。

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/brisbane-hotel-bought-back-for-11pc-less-than-what-it-sold-for-in-2013-20211208-p59frb>

<https://www.afr.com/property/residential/investors-pile-into-market-as-first-home-buyer-mortgages-blow-out-20211202-p59e2i>

<https://www.afr.com/property/commercial/construction-activity-growth-driven-by-commercial-work-20211203-p59eko>

**聊聊投资那些事儿**

**如何区分优质工业地产**

当投资工业地产的时候，有很多要点需要去观察，有以下一些因素可以来判断优质工业地产。

### **1.优越的地理位置**

优越的地理位置可以给工业仓库的就业人员带来更多便利，并且如果工业仓库可以靠近高速公路，更方便用于运输。

### **2.宽阔的停车区域**

如果所在的工业仓库周边有宽阔的停车位置，可以提供给员工和运输人员更多便利。

### **3.方便进入大型运输车辆**

工业仓库一定要保证门口的入口处可以容纳很多运输车辆进入，并且对于运输车辆的高度有所考虑，这样才可以更好的完成运输流程。

### **4.格局合理，满足多种功能**

工业仓库要保证内部的格局要合理，比如要包含办公室和公共休息区域，这样可以提供多种功能。

另外如果是选择租用工业仓库，那么考察工业仓库的房东也是很必要的。一般来说，工业仓库里包含很多办公室的租金会比包含很多仓储空间的租金高

一些。租约的周期一般来说是 3 年左右。一般来说，这一类的地产会随着经济发展环境和空置率而影响其租金的高低。

Source:

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