

地产星周刊——Dexus 上市公司以 2.5 亿澳元的价格成立医疗地产基金；近日澳洲本土高端农场利润达到 13%

欢迎关注→[澳星财富管理](#) 2021-12-17 13:34

# 地产星周刊

## 上周拍卖情况汇报

地区	清盘率	去年同期	售出
墨尔本	67%	72%	913
悉尼	65%	74%	685
布里斯班	75%	66%	88
阿德莱德	88%	78%	113
堪培拉	75%	89%	83

截止时间

12 月 15 日下午 17:11

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

### 近日澳洲本土高端农场利润达到 13%

根据 ANREV（澳洲农场指数）的记载，主要经营种植业和畜牧业的农业用地，截止到今年九月，可以达到了 13%的收益回报率，再加上 27%资本增值，被一些最大的澳大利亚农业地产基金管理的农业用地资产包达到 18 亿澳元，一年总利润可达到约 42%。



农业房地产前景一片光明，尽管新洲北部的洪水对部分农作物造成了伤害，根据 12 月最新的澳大利亚农业与资源经济科学局（ABARES）报导，在本财年澳大利亚农业生产总值将破纪录达到 780 亿澳元。

澳洲 goFARM 董事总经理 Lenaghan 先生说：“高速增长的物价和低利息就是土地价值增长最有用的催化剂。”同时指出“机构投资者对农田土地的兴趣持续高涨，一直以来农地也都被视为通货膨胀上升时期的避风港。”

### **Dexus 上市公司以 2.5 亿澳元的价格成立医疗地产基金**

上市公司 Dexus 公司近日以 2.5 亿澳元成立有关于医疗护理中心的基金项目，这一项目目前吸引了众多新的投资者和原有的投资者进入市场，其中包括一处悉尼北岸的医疗护理中心。Dexus 公司的收益也源于国内外投资者们的加盟，包含了六个新加入 Dexus 医疗地产基金的投资集团。在被广泛认知为澳洲最大的写字楼业主的同时，Dexus 也一直在多元化其房地产业务，并加强其基金管理活动。



该基金的估价在过去几个月保持稳步上升，其中包括以 1.39 亿澳元的价格收购墨尔本 Parkville 生物医学区两座生命科学大楼，以及去年以 4.46 亿美元的价格收购阿德莱德的一家大型医疗中心。

## **创纪录的房地产增值推动 Brickworks 地产公司盈利**

Brickworks 在澳大利亚证券交易所 (ASX) 中的一份声明中透露，在过去的六个月，随着西悉尼工业用地价值和土地开发的飙升，该公司获得了创纪录的房地产收益。Brickworks 公司的管理主管 Lindsay Partridge 预测，上半年房地产的息税前利润 (EBIT) 将在 2.9 亿与 3.1 亿澳元之间，而 2021 年整个财年的房地产息税前利润为 2.53 亿澳元。

Partridge 先生表示：“Brickworks 的公司财产目前达到了大约 12 亿澳元，相比于 2020 年中期增长了超过 50% 并超过了我们在建筑产品方面拥有的资产价值。”同时他认为，历年来 Brickworks 作为澳大利亚和北美的砖头、砖石和屋顶等建筑产品的主要供应商，并没有充分利用其庞大的房地产资产，在西悉尼的土地在本世纪初被重新划分为工业区时他向董事会提议创建一个信托基金，当时没人想到它会像现在增值这么迅猛。”

## **社区购物中心的价值在一年上涨 20%**

澳大利亚最大便利店资产类别所有者的最新估值显示，由于疫情引发的本地购物热潮、私人资本涌入该行业以及便利店作为电子零售的最后一英里物流中心地位日益上升的背景下，便利店价值在今年已飙升 20%。



SCA 地产集团，作为拥有 97 个以市场和酒品店为主的社区及边远地区购物中心，在去年六月至十二月期间，该集团的估值相较去年同期增长 9.5%或 3.23 亿澳元，相较去年同期增长 9.7%或 3.84 亿澳元，加上价值 4.16 亿澳元的收购，SCA 在截止去年十二月的 12 个月内，其估值由 34 亿澳元上升至 46.6 亿澳元，增幅达到了 37%。SCA 首席执行官 Anthony Mellows 对《澳大利亚金融报》（Australian Financial Review）表示：“人们喜欢便利零售业，尤其是拥有并已购买大量便利零售业的高净值投资者。”

Source（根据文章出现顺序）：

<https://www.afr.com/property/commercial/farms-yields-hit-13-per-cent-on-soaring-commodity-prices-20211210-p59gnu>

<https://www.afr.com/property/commercial/dexus-raises-250m-for-healthcare-property-fund-20211214-p59hg4>

<https://www.afr.com/property/commercial/brickworks-property-values-hit-record-overtaking-building-products-20211213-p59h1x>

<https://www.afr.com/property/commercial/resilient-neighbourhood-mall-values-up-20pc-in-a-year-20211210-p59gj5>

## **聊聊投资那些事儿**

### **办公楼物业你了解多少？**

#### **写字楼投资**

商业通常指的是办公场所。在过去，往往高层建筑主导着我们的城市景观，这些也往往是专业开发人员和大型机构的标配。

商业地产是具有吸引力的投资，因为它们有相对稳定的收入和持续的现金流，只要选到了商业区域内的好地段就可以保证资金的增长。虽然可能这些不是正常人目前能做到的，他们同样应该知道和理解这些原则，在未来有一天可能也会用上。与其他房地产投资一样，选择正确的位置和正确的建筑是商业写字楼成功的关键。应优先选择黄金地段和拥有最新技术特征的“智能”建筑。

## 写字楼租户

和所有的投资一样，为你的办公楼选择租客是很重要的，因为深思熟虑的选择将会组成你源源不断的收入。尽管有因为疫情大多数为远程工作，但是澳大利亚的服务业也正在迅速增长，对于高质量办公空间的需求保持稳定。

写字楼的租期通常为 3-5 年，租户支付所有的费用，通常包括管理、代理费用。租金可以在前三年固定，也可以每年增加 CPI。通常在最初的租金结束时，会对市场租金进行评估和对比。往往在业务上有良好记录或者业务类型有增长潜力的企业的租户是最受欢迎的。多年来，律师和会计师已经显示出了不错的持久性，并具有可靠和负责的公众形象。



## 写字楼特征

写字楼投资往往是大型财团、机构或投资信托基金的领域，但较小的投资者仍有购买写字楼的空间。写字楼建筑多样性从 CBD 的大型高层城市办公建筑到小型郊区办公建筑，一应俱全。

办公室通常按等级分类，用于评估建筑的年龄，位置和饰面质量。办公室通常分为三类：

A 类建筑是最受欢迎的，具有高品质的功能和设施，并且能展示居住者的高地位。

B 类建筑往往是曾经 A 类的老建筑，但是缺乏一些现代设施和技术特征。它们通常以较低的租金出租，对存在经济困难的小型租户很有吸引力。

C 类建筑通常比较旧，没有跟上潮流。不过也有机会通过翻新这些旧建筑将其升级为 A、B 类建筑。

Source:

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

往期回顾：

[星周刊第七十二期：2021 上半年全国工业地产空置率下降到 1.3%](#)

[星周刊第七十一期：悉尼办公楼物业市场需求稳步上升](#)

[星周刊第七十期：新州偏远地区出租市场空置率保持 1%以下](#)

[星周刊第六十九期：澳洲 10 月新房销售增长 11%](#)

[星周刊第六十八期：2021 年前三季度工业仓储物业收益大幅上涨](#)

澳星空中课堂系列视频：

- <9> 对话律所合伙人
- <8> 贷款大比拼之富人区与发展中区域地块分割
- <7> 为建筑开发保驾护航之澳大利亚工料测量师
- <6> 估价师为您分析房地产价值因疫情所受影响
- <5> 史上最易懂的信息备忘录和政府补助全解析



### 针对在澳洲有现金投资需求的客户

澳星主要提供 2 种产品：

**澳星现金宝 (Austar CashPlus Fund) :** T+7 灵活存取, 2.25% 年化, 澳星提供全额本息保证;

**澳星自选抵押贷款基金 (Austar Selective Mortgage Trust) :**  
100% 第一债权土地抵押贷款项目, LVR 不高于 70%, 年化回报约 6-7.5%, 投资周期 6-18 个月。

如果您对相关产品感兴趣  
欢迎您直接联系以下金融部

悉尼:

**Sean Zhao +61 488 050 603;**

**Anne Zhu +61 466 585 518;**

**Nathan Yang +61 411 787 706;**

墨尔本:

**Joyce Zhao +61 433 987 391;**



<06/12/2021 - 12/12/2021>

**【免责声明】**

本平台对转载、分享的内容、陈述、观点判断保持中立，不对所包含内容的准确性、可靠性或完善性提供任何明示或暗示的保证，仅供读者参考，本公众平台将不承担任何责任。