

Ben Gray 在 Port Clifftop 创下了 3000 万澳元的销售记录

欢迎关注→[澳星财富管理](#) 2022-01-27 10:55

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	59%	76%	754
悉尼	61%	75%	499
布里斯班	76%	61%	93
阿德莱德	74%	75%	109
堪培拉	70%	85%	74

截止时间

1 月 25 日下午 17:11

Source:

<https://www.domain.com.au/auction-results/sydney/>

本周最新资讯

Ben Gray 在 Port Clifftop 创下了 3000 万澳元的销售记录

私募股权老板 Ben Gray 斥资 3000 万澳元买下 Westbank,一座坐落在 Portsea Clifftop 上的 1882 年的豪宅, Ben Gray 创下了有史以来整个 Mornington Peinsula 的最高房屋交易记录。



之前最大豪宅的销售记录还是在 2010 年，BGH Capital 创始合伙人以 2600 万澳元的价格购买了 Ilyuka 位于 Point Nepean Road 西班牙风格的最大豪宅。

负责销售的经纪人 Kay & Burton Gerald Delany 没有对此次最高销售记录发表过多的评论，但表示 Clifftop 房产的高价反映了此地区房屋的稀缺性，并且新冠疫情大流行推动了大量的资金涌入房地产。

Alt Living 租赁平台将为墨尔本新项目筹集项目资金 2 亿澳元

新的租赁平台 Alt Living 在与当地开发商 Landream 合作之后, Alt Living 非常有信心能够为其在墨尔本的两个新项目,从海外和当地投资金融机构者中筹集高达 2 亿澳元的资金。



在前任 Hmlet Australia 常务董事 Chrystan Paul 的带领下, Alt Living 负责第一个项目是墨尔本 CBD Franklin Street 100-106 号的开发项目, 此项目耗资 1.05 亿澳元, 拥有 267 套公寓, 是 Landream 去年将此项目从建造-销售转换为建造-出租的项目。

Alt Living 的第二个项目将位于南墨尔本 Buckhurst Street 11-41 号的一个 2365 平方米的场地上,属于 Fishermans Bend 新区。

这两个项目加起来预计将产生 520 套出租公寓, 最终价值约为 5 亿澳元, 都将于 2022 下半年开工, 预计于 2024 年年中竣工。

西澳房地产大亨喊话西澳急需外国工人

由于技术工人的短缺，珀斯三分之一的公寓开发项目被搁置，房地产大亨 Nigel Satterley 向政府喊话：加大力度引进外国熟练技术工人。

根据调查显示 Perth 有超过三分之一的已批准公寓开发项目暂停，主要住宅土地开发商的创始人兼负责人表示，整个西澳房地产行业都感受到了压力。

“我不知道有哪一个行业没有因为缺少技术人员而苦苦挣扎的。” Nigel Satterley 说“每个人都有压力，包括服务行业，资源行业，他们都需要员工，现在缺人的现象像极了旋转木马。”



虽然 Mr Satterley 支持州长 Mark McGowan 的决定推迟边境重新开放，但同时他敦促州政府和联邦政府考虑引进更多国外劳动力作为长期解决方案。

他说：“希望总理和国家政要人员会听到各个行业机构的信息.....如果移民过程较慢，那么他们需要像发学生签证一样发临时签证给那些具备必要技能的，合适、优质的人进来”。

悉尼这 12 个区的每个公寓都售出高额利润

CoreLogic 的 Pain and Gain 报告称，悉尼富裕的 waterfront 如 Manly, Dee Why, Bondi Beach 和 Mosman 的公寓目前是全澳州最赚钱的投资之一，从 9 月整个季度开始，在这些地区售出的每套公寓都为房东带来了高额利润。

同一时期，在 Freshwater, Cronulla, Darlinghurst, Maroubra, Narrabeen, Ashfield and Marrickville 这些区出售的出租公寓也为投资者带来了利润。



预计全澳洲公寓市场将在 10 月至 12 月为投资者带来利润, 这反映出同期公寓价格上涨了 2.5%。

CoreLogic 的研究主管 Eliza Owen 表示: “海外移民的逐渐回归可能会提高公寓市场的盈利能力, 尽管现在时间上仍然不确定。”“也有可能在短期内, 更多的买家因遥不可及房价而转向公寓市场, 从而增加公寓需求。

Source (根据文章出现顺序) :

<https://www.afr.com/property/residential/portsea-clifftop-pile-sells-for-record-30m-20220117-p59ozr>

<https://www.afr.com/property/residential/new-build-to-rent-platform-seeks-200m-for-melbourne-projects-20220118-p59p22z>

<https://www.afr.com/property/residential/wa-desperate-for-foreign-workers-property-magnate-says-20220121-p59q65>

<https://www.afr.com/property/residential/every-apartment-sells-for-a-profit-in-these-12-sydney-suburbs-20220124-p59qs0>

聊聊投资那些事儿

何时不投资？需要问的 5 个投资问题

不管是个人投资或者找专业的投资代表投资时，有许多因素是需要大家考虑的，大量的投资机会固然重要，但更重要的是从这些大量的投资机会中懂得筛选。

勤奋努力学习投资知识，为自己的投资设定高标准，并坚持良好的投资原则是最基本的成功的关键。

接下来我们就来学习，投资时需要考虑的 5 个重要的投资问题。



1. 从现在算起，未来的 10 年，这个投资会实际性地改善您的财务状况吗？

有一些投资可能会向您承诺或者提供快速投资回报的机会，这些回报率通常都非常的可观，也非常的诱人。

这样的投资会满足我们对即时满足的渴望。

Howard Schultz（亿万富翁和 星巴克创始人）有一句话是这样说的；“短期利润很少创造长期价值”。的确，快速获利固然不错，但不是建立长期财富的解决方案，除非你能始终如一正确地选择每一个短期投资机会，众所周知，这是不可能的。

然而那些“快速获利”的机会往往存在内在风险（很多都损失巨大）并且也只提供一次性回报。

相反，长期投资可以为您在一段时间内提供可预测回报资金。

如果说投资于未来 30 年，年均回报率为 7% 的资产，其价值将放大 7.6 倍。

那现在问问自己，您是否考虑投资会在 10 年后实际性地改善您的财务状况。认真思考这个问题可以帮助您避免一些诱惑(快速获利的诱惑)。

我们会慢慢发现，越成熟的人，就越容易做出长期决策。也许长期决策延迟满足感会让我们对投资更加安心。

不过无论哪种方式，它都需要遵守投资原则和耐心。



2. 你了解是什么实现了回报预期吗？

不要投资任何你不了解的东西。您需要了解投资将如何运作？收益将如何产生？这一定是有道理的。

例如，如果您正在投资一个地理位置很好的房产，那么很容易理解该房产在 30 年后将变得更有价值。当然，也不排除其他的不确定性，但按理说大部分投资都是会超过“平均”属性。

但是也有例外，比如说投资比特币，你明白它“可以”用来做什么，或者你了解该货币的优势。可是实际情况是，目前购买比特币的绝大多数人纯粹是出于投机目的。

因此，你能够获得回报的唯一方法是吸引越来越多的投机者。这对大部分投资者来说非常冒险，所以很多人选择投资比特币，但无法推测怎样去实现其价值。

所有完整的投资都可以使用最基本逻辑简单去解释投资运作。理解这个逻辑很重要。如果您无法做到这一点，请不要投资。



3. 证据在哪里？

有大量的投资机会（资产类别和投资方法）他们提供良好长期回报，这些数据都得到大量证据的支持。

因此，在考虑投资时，问问自己哪些数据是有效的证据支持。

事实上，劣质的投资项目是不具备这些数据的，找出投资证据将帮助您避免劣质的投资，从而选择优质的投资。

当然，仅仅基于寻找证据的策略并不能消除所有的投资风险。

因为过去的回报可能不是未来回报的可靠指标，这就是为什么您必须考虑本文列出的其他因素。



4. 谁在赚钱，赚了多少钱？

几乎没有人会免费促进投资。

您作为投资者，可能会因为没有弄清楚投资流程而导致间接多付或者回报少了的现象。

例如，一些房地产开发商向客户出售/推荐楼花房产，客户支付高额佣金（通常为数万澳元）。但当开发商设定房产的售价时，其中已经包括支付佣金的成本，而您不会因为多支付而获得更多的价值。

商业利益本身并没有问题。人们应该因为他们的时间花费和专业知识而得到公平的回报，而且你也充分了解谁得到了什么报酬，这样你才能对它是否合理以及它将为你创造什么价值做出评估。

通常作为商业投资动机，了解有哪些激励措施、谁受益以及受益多少是非常重要的。

5. 会出什么问题？

我发现大多数投资者都关注回报，但没有考虑风险。

相反，我更愿意一开始就找出所有可能出错的地方，然后思考去找出可以减少或消除这些风险的方法。

正如沃伦·巴菲特 (Warren Buffett) 所建议的，投资的第一条规则是永远不要亏本。

因此，通过首先考虑对您的不利因素并尽可能减少它们，在最大能力范围内承担少风险同时获得良好的投资回报。

通常如果您想获得更高的回报，您就必须接受更高的风险，但也并不是那么绝对。找出对你不利的因素对降低风险大有帮助，从而帮助你永远不会亏本。

当然，如果你找不到合适的投资，什么也不做。

请不要妥协，继续寻找，总有一款投资适合您。



Source:

<https://propertyupdate.com.au/when-to-not-invest-5-investment-questions-to-ask/>

往期回顾:

星周刊第七十四期：当地开发商抢购墨尔本西部大型住宅用地

星周刊第七十三期：Dexus 上市公司以 2.5 亿澳元的价格成立医疗地产基金

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

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;



<20/01/2022 - 2/01/2022>

【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。

