

Australian Unity 扩展 12 亿澳元的投资通道

澳星财富管理 2022-02-17 17:23

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	70%	76%	455
悉尼	78%	88%	437
布里斯班	86%	73%	43
阿德莱德	79%	85%	58
堪培拉	83%	87%	49

截止时间

02 月 16 日下午 17:11

Source:

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

本周最新资讯

Australian Unity 扩展 12 亿澳元的投资通道

澳大利亚联合医疗保健财产信托 (HPT)启动在悉尼和黄金海岸 2.5 亿澳元的投资新项目, 这个投资项目属于 HPT 在未来四到五年计划开发 12 亿澳元投资计划的一部分。



投资项目拟议的工程包括新州，维州，和昆州的新医院，医疗中心和土地扩建等项目，待这些项目开发完工之后，其公司资产管理总价值将会增加30%。

Austarlian Unity 医疗保健资产总经理 Chris Smith 说，“我们已经清楚看到了 40 亿澳元的总资产”。Smith 先生还表示，将在下个月内开始动工的悉尼北部海滩 Terry Hills 价值 9600 万澳元的新私人医院，HPT 正在通过债券和股权混合的方式为该医院提供项目资金，预计该私人医院将于 2023 年年尾竣工。

Cleanaway 与 Macquarie 收购了墨尔本农场

在澳交所上市的废物管理和回收集团公司 Cleanaway 在墨尔本北郊收购了一个 82 公顷的可能会成为未来废物回收工厂的农场。

令人好奇的是，这个位于墨尔本 CBD 以北 45 公里处 Wollert 的 Summerhill Road 510 号农场早在去年 9 月 27 号被 Macquarie Corportare 以 1573 万澳元的价格收购，但在 12 月 21 日交易结算的时候，Macquarie 指定购买承受人 Cleanaway。



Cleanaway 的一位发言人说：“Cleanaway 不会就公司个人财产交易和对方公司的商业安排发表任何评论。”所以目前尚不清楚 Macquarie 为何要收购该农场，然后将其出售给 Cleanaway。

收购了 Wollert 农场之后，Cleanaway 与在墨尔本的 Pact Group, Asahi Beverages 和 Coca-Cola Europacific Partners 合作开发了价值 5000 万澳元的新 PET 塑料回收设施。

买家无视银行利率预测，房产清盘率上升

尽管预测利率会上升，未来三年房地产价格可能会下跌 14%，但买家依然无视银行利率的上升，拍卖出价信心十足，周末房屋拍卖清盘率进一步上升。

专家表示，目前价格依旧还在上涨，但真正考验房地产市场实力要等到复活节前夕更多房产进入市场的时候。



根据 CoreLogic 的数据显示，全国初步清盘率为 75.7%，自 11 月以来的最高水平。

CoreLogic 研究主管 Tim Lawless 表示，清盘率的上升鼓舞人心，他预计拍卖库存数量将会增加。他说：“我认为我们已经准备好迎接越来越多的拍卖，这才是真正考验市场需求的时候。”

他还表示，根据目前清盘率来看，悉尼和墨尔本市场，要么趋于平稳状态，要么开始略微下降，但是布里斯班，阿德莱德和堪培拉的销售情况相对比较强劲，似乎并不太受悉尼和墨尔本的影响。

昆士兰棉花基地又回到了当地人手中

在 Goondiwindi 西边著名的 Kalanga 棉花种植区被昆士兰的 Coulton 家族以近 8000 万澳元的价格收购之后，该种植区又重新回到了当地人的手中。

Kalanga 在被 Coulton 家族收购之前，是由 Hancock Agriculture Investment Group (HAIG) 公司持有，HAIG 是加拿大保险巨头 Manulife 的子公司，代表投资者管理全球价值 40 亿澳元的优质农田，该公司持有 Kalange 也仅 3 年时间。



Coultons 夫妇是昆州南部棉花种植的掌门人，但他们一直以来保持低调。在过去三年里，该家族代表 HAIG 管理了 Kalanga，对 Kalanga 有着深刻的了解。Kim Coulton 告诉 AFR 记者，收购 Kalanga 是“千载难逢的机遇。”Coultons 对 Kalanga 的魅力也是不胜枚举。

Source（根据文章出现顺序）：

<https://www.afr.com/property/commercial/australian-unity-expands-with-1-2-billion-pipeline-20220214-p59w93>

<https://www.afr.com/property/commercial/cleanaway-snaps-up-melbourne-farm-in-deal-with-macquarie-20220208-p59uq5>

<https://www.afr.com/property/residential/property-clearance-rates-up-as-home-buyers-ignore-interest-rate-noise-20220213-p59w06>

<https://www.afr.com/property/commercial/queensland-cotton-aggregation-back-in-local-hands-20220211-p59vnz>

聊聊投资那些事儿

墨尔本最贵社区排名前十

自疫情以来，澳洲全国对住房的需求增加，维州的首府墨尔本也不例外。随着房屋拍卖活动在疫情解封之后反弹，墨尔本的独立屋和公寓价格在 12 月的整个季度强势增长，这是自 2010 年以来最强劲的年度涨幅 18.6%。

墨尔本被广泛认为是紧随悉尼之后在澳大利亚生活成本最高的城市之一。房价中位值虽然没有悉尼高，但在 2020 年因疫情全州封锁期间房地产市场下跌后，房价全力反弹。

现在我们来聊一聊墨尔本最富裕的社区在哪里？（数据来自 Domain 网站 和 realestate.com.au）



1.Toorak

Toorak 是墨尔本最独特和最富裕的社区之一，长期以来一直是房地产价格的领跑者，所以这个社区作为榜首老大也就不足为奇。

Toorak 位于 CBD 东南方向约 5 公里处，享有一系列豪华物业。目前房价中位价高达 538 万澳元，平均每周租金约 1,100 澳元。公寓中位价约为 897,000 澳元，平均每周租金为 440 澳元。

2.Kooyong

Kooyong 是 CBD 东南方向约 7 公里处的小社区，这个社区有很多的公寓，公园和运动场地。

Kooyong 的房价中位价为 340 万澳元，平均每周租金为 900 澳元。公寓中位价为 949,000 澳元，每周租金约为 545 澳元，比排行名单上的其他社区都贵。



3. Brighton

墨尔本最贵社区排行第三 Brighton，距离 CBD 有 11 公里。该社区以 Victorian 和 Gregorian 时代最豪华的房产闻名。目前房价中位价为 331 万澳元，平均每周租金为 990 澳元，公寓中位价约为 114 万澳元，平均每周租金约为 550 澳元。



4. East Melbourne

东墨尔本距离 CBD 仅 2 公里，城市生活便利，绿化和公园随处可见，最让人印象深刻的是那些墨尔本最古老的公寓和维多利亚式露台建筑。

该地区的房价中值价约 330 万澳元，租房平均收入每周高达 850 澳元。公寓稍便宜一些,中位价约为 758,000 澳元，平均每周租金约为 450 澳元。

5. Canterbury Canterbury 位于 Balwyn 和 Camberwell 之间，你会发现这个社区有着墨尔本最古老的住宅和历史悠久的学校。独立屋的中位价为 330 万澳元，公寓中位价为 934,000 澳元，租金

也不便宜，住宅平均租金每周 895 澳元，公寓平均每周 485 澳元。



6.Middle Park Middle Park 是一个海湾社区，位于 CBD 大约 3 公里。该社区一直存在着开发限制，因而推高了该社区的房地产建筑成本。独立屋的中位价格为 323 万澳元，而公寓的价格要低很多，中位价为 120 万澳元。房屋平均租金约为每周 800 澳元，公寓每周平均租金约为 440 澳元。



7.Malvern

Malvern 位于 CBD 东南方向 10 公里处，价格与 Balwyn 相似。

Malvern 拥有大量的绿化,活动区域,精品购物区和维多利亚式豪宅。房价中位数为 228 万澳元,公寓中位数为 740,000 澳元。房屋每周租金约为 850 澳元,公寓每周平均租金为 393 澳元。

8.Balwyn

Baywyn 离 Camberwell 很近,社区有许多精致豪宅,郁郁葱葱的花园和特色咖啡馆。房屋中位价为 278 万澳元,平均每周租金约为 735 澳元,公寓中位数为 887,000 澳元,平均每周租金为 410 澳元。



9.Kew

Kew 在 CBD 以东约 5 公里乘坐电车可轻松前往 CBD 的社区。房屋价格与 Camberwell 差不多，一套房子约 256 万澳元，公寓约 89.8 万澳元。不过租金要贵一点，房屋每周平均租金 760 澳元，公寓每周平均租金约 430 澳元。



10.Camberwell

Camberwell 是墨尔本房价排行第十的社区,离 CBD 以东 10 公里处。繁华的购物街区,也是可以通过电车轻松抵达 CBD,非常适合年轻家庭。尽管在过去一年房屋和公寓的中位价有所下降,但价格仍然高达 225 万澳元和 80 万澳元。

房屋每周平均租金约 793 澳元,公寓每周平均租金约 450 澳元。

Source:

<https://propertyupdate.com.au/10-most-expensive-suburbs-in-melbourne/>

往期回顾：

[星周刊第七十四期：Greg Shand 以 1500 万澳元收购了悉尼的](#)

[Burdekin 酒店](#)

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

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;



<03/02/2022 - 17/02/2022>

【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。