

Charter Hall与德国养老基金收购了last mile物流场地

欢迎关注→[澳星财富管理](#)2022-03-03 13:43

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	65%	74%	747
悉尼	74%	83%	609
布里斯班	66%	57%	69
阿德莱德	79%	71%	96
堪培拉	70%	84%	78

截止时间

03月02日下午17:11

Source:

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

本周最新资讯

Charter Hall 与德国养老基金收购了

last -mile 物流场地

收购了布里斯班 CBD 东北区 Bowen Hills 一个 1.56 公顷 last -mile 物流场地的上市公司 Charter Hall，与荷兰养老基金巨头 PGGM 合作，将其的工业用地总价值提高至 5.6 亿澳元。

PGGM 和 Charter Hall 携手以 6000 万澳元的价格购买了收益率为 4.4% 位于 Montpelier Road 66-98 这个广阔的工业场地，并且已经接手开发这个距离布里斯班 CBD 仅 2.5 公里的优越场地。

Charter Hall 的首席投资官 Sean McMahon 说：“此处 Bowen Hills 物业是一项战略型可改建资产，周围环绕着高质量的住宅和商业场地，是具有潜力开发成更好用途的资产”。他还说“这个场地也是非常适合未来的 last-mile 或者为多层次战略提供了多种重建方案”。

争相复活建筑商 Probuild

Deloitte 的工作人员在获得开发商和主要分包商的支持下，已经开始接手管理 Probuild，努力试图重启它的地标性项目，以确保 Probuild 的项目平台能尽可能最大化利益化的正常销售。



将 Probuild 平台保持一个整体是在跟时间赛跑，所有停滞的项目和 Probuild 自己的 750 名员工都将成为竞争对手的目标，他们可能会随时被挖走员工和被选择性的挑选项目。

在两年前成功拯救过 Virgin 的 Deloitte 团队坚持认为，他们可以将 Probuild 的 18 个可行性项目的工作流程拉长时间，以推动整个业务加速销售。

新住房供应下降像“没有降落伞的跳伞运动员”

在 2021 年房价飙升之后，由于施工延误导致的新住房供应严重不足，预计今年东海岸的 house-and-land packages 价格将被推高。

悉尼资深的绿地住房分析师 Colin Keane 将新住房市场比作“没有降落伞的跳伞者”。

Research 4 的董事 Keane 先生说“市场上新住房没有供应，但购买者仍在排队。”虽然悉尼在土地销售中并不占太大优势，但他表示，就价格增长而言，悉尼明显是大赢家，从 430,000 澳元到 2021 年增长 34%至 534,000 澳元。

Keane 先生表示，在去年上半年创下创纪录的销量之后，2021 年年尾由于供应严重不足，导致销量下降了 50%。

下一个公寓开发周期已经开始：Qualitas

Qualitas 首席执行官 Andrew Schwartz 表示，“精明的开发商”正在购买土地，为下一波公寓需求做准备。

持有 Qualitas 22.7%股份在 12 月市值 7.35 亿澳元 IPO 的 Schwartz 先生说，“许多迹象表明新开发周期的“黎明”已经开始，包括像公寓库存水平“低迷”，市中心空置率降低到了疫情之前的水平和租金开始上涨等等。”



他告诉 AFR：“再加上边境关闭两年后移民回归，学生人数也在反弹，很显然，下一个开发周期已经开始了。”他还说“我们非常相信未来的 BTR (build-to-rent,BTR) 行业，我们也看到了这类住房的真正需求”。Qualitas 的看涨情绪反应在他们对建租项目的投资(债务和股权方面)，也包括他们与 Rich Lister Tim Gurner 建立的 10 亿澳元的合资伙伴关系。

Source (根据文章出现顺序)：

<https://www.afr.com/property/commercial/charter-hall-dutch-pension-fund-buy-last-mile-logistics-site-20220228-p5a0b1>

<https://www.afr.com/property/commercial/race-to-resurrect-collapsed-builder-probuild-20220225-p59zny>

<https://www.afr.com/property/residential/new-housing-supply-falling-like-a-skydiver-without-a-parachute-20220301-p5a0k7>

<https://www.afr.com/property/commercial/next-apartment-development-cycle-has-already-begun-qualitas-20220225-p59zlw>

聊聊投资那些事儿

悉尼最贵社区排名前十

上一期我们了解了墨尔本最贵十大社区，那么这一期我们来了解一下悉尼最贵十大社区。

澳大利亚昂贵的城市——悉尼——领跑者。

悉尼一直以其房价高而闻名，在过去的 12 个月里，这些“天价”飙升至新高，更多的悉尼社区加入了“百万澳元俱乐部”。

为什么？

供应紧张和优惠的借贷条件意味着需求量正在飙升。

在悉尼的 10 大昂贵社区名单中，您会了解一些整个澳大利亚最豪华和最昂贵的社区。

如果你想知道哪些富裕地区的价格最高，那么我们就来看一下悉尼房价最高的十大社区。（数据来自 Domain 和 realestate.com.au ）



1. Tamarama

如果您希望住在 Bondi 附近，Tamarama 就是附近的社区，而且只有少数的非常昂贵的房屋出售。

在这个社区，你会发现很多现代和艺术装饰的建筑，还有壮丽的景色。

房价中值高达 930 万澳元，租金中值每周花费 2,775 澳元。

公寓的中位价为 240 万澳元。



2. Centennial Park

Centennial Park 位于悉尼东南部，距 CBD 仅 4 公里。

与 Longueville 相似，该地区有许多联邦和维多利亚风格的住宅。

房价中位数约为 746 万澳元，但基本上都很难买到。

公寓要便宜得多，房价中位数约 860,000 澳元以及每周租金约为 485 澳元。

3. Vaucluse

Vaucluse 以令人难以置信的富饶地域而闻名，拥有与其他任何社区不同的半岛和海港景观。

在这个沿海避风港，你会发现到处都是美丽的海滩。

Vaucluse 中位价的房子高达 742 万澳元。

与其他昂贵的郊区相比，公寓更实惠，约为 140 万澳元，每周租金为 700 澳元。



4. Bellevue Hill

财力雄厚的家庭会发现 Bellevue Hill 社区是非常理想的选择，靠近最好的私立学校、商店、海滩和市中心。您会在该地区发现非常豪华住宅和非常精美壮观的花园。房价中位数为 728 万澳元，每周租金为 2,150 澳元。公寓平均租金约为 140 万澳元，每周租金为 670 澳元。



5. Darling Point

悉尼最贵的房价社区 Darling Point 距离 CBD 仅四公里，享有风景如画的海滨景色。

Darling Point 的房屋售价中位数为 706 万澳元，每周租金为 2,200 澳元。

甚至公寓价格都在 220 万澳元，平均每周 租金价格在 850 澳元。



6. Woolwich

Woolwich 是悉尼海港大桥以北的一个小半岛。这个社区以没有孩子的家庭居多，年龄组为 60-69 岁的夫妇。房价中位数约为 682 万澳元，鉴于社区规模较小，所以很难找到。关于公寓中位价的数据很少，但预计公寓的租金约为每周 475 澳元。



7. Double Bay

Double Bay 是一个海港社区，拥有精致而著名的房屋。

如果您选择住在该地区，您一出门就找到一系列精品店和优雅的咖啡馆。

独立屋的中位数高达 591 万澳元，每周租金中位数 2,050 澳元。

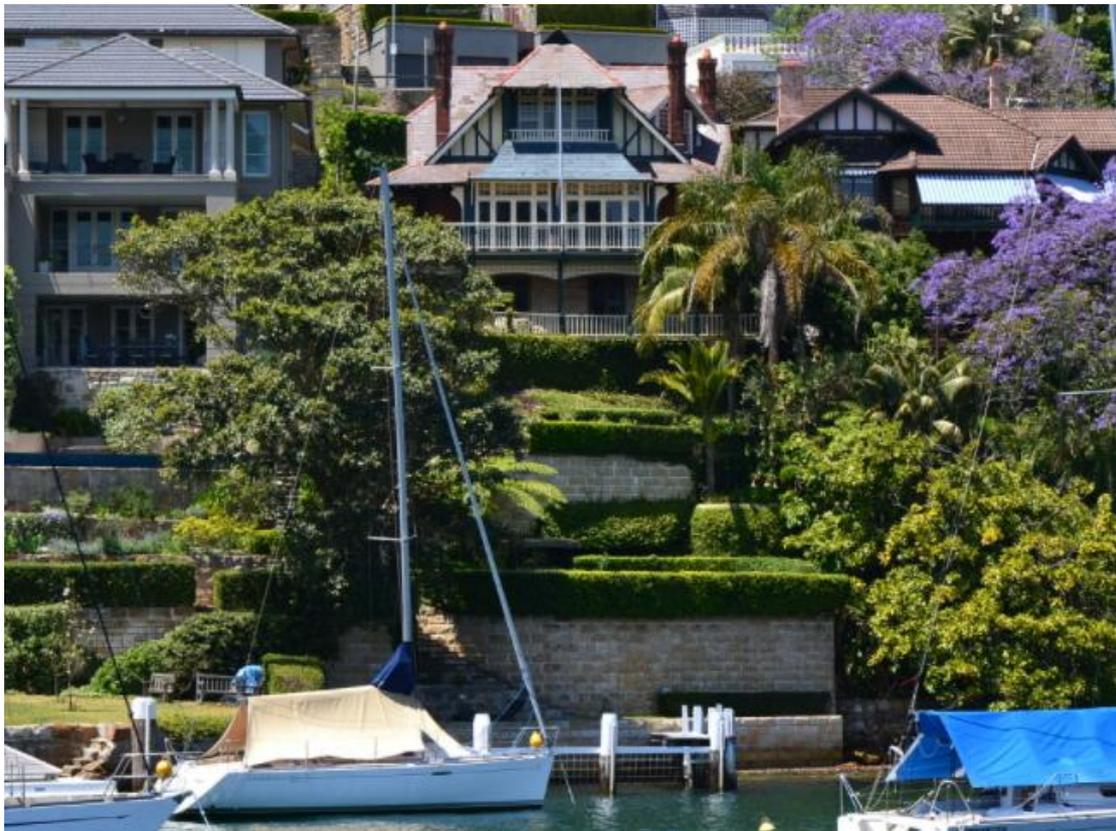
公寓要便宜得多，平均中位数为 180 万澳元，每周租金为 750 澳元。

8. Dover Heights

Dover Heights 是另一个靠近海滩、Bondi 中心和 Dudley Page 保护区的沿海社区。

距 CBD 东方向约 9 公里,房子的中位价为 585 万澳元或每周租金为 2,345 澳元。

Dover Heights 的公寓中位数为 140 万澳元或 租金 600 澳元。



9.Mosman

Mosman 是一个既有年轻家庭又有老年居民的高端区域。

该社区位于北部海滩区,距离 CBD 约 8 公里。现代住宅和旧住宅都享有海港景观和沿海便利的生活方式。

独立屋的中位价为 490 万澳元,而公寓房的价格约为 120 万澳元。



10. Rose Bay

Rose Bay 坐落在 Bellevue Hill 和 Dover Heights 之间，可直接通往悉尼海港，以奢华的生活方式和特色房屋而闻名。

一套房子将花费您大约 480 万澳元，每周 1,450 美元的租金。

Rose Bay 的公寓并不便宜，售价约为 138 万澳元，每周租金为 650 澳元。

Source:

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

往期回顾：

星周刊第七十四期：[Australian Unity 扩展 12 亿澳元的投资通道](#)

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;



<18/02/2022 - 02/03/2022>

【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。