

美国冷藏设备巨头将在西悉尼建 2.5 亿的冷藏库

欢迎关注→[澳星财富管理](#)2022-03-10 10:05

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%	79%	742
悉尼	69%	87%	491
布里斯班	42%	84%	38
阿德莱德	73%	94%	91
堪培拉	73%	89%	60

截止时间

03 月 09 日下午 17:11

Source:

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

本周最新资讯

美国冷藏设备巨头将在西悉尼建 2.5 亿的冷藏库

全球最大的冷藏设施开发商、所有者和运营商 Lineage Logistics 已与 Mirvac 达成协议,将在悉尼西部以外的 Kemps Creek 建造一个价值 2.5 亿澳元的自动化新鲜农产品仓库。

拟建的 36,000 平方米的专业设施将建在从 Mirvac 购买的 7 公顷土地上,并在 Mirvac 56 公顷的 Aspect 工业园区内。



Lineage Logistics 与 Americold ,NewCold 共同引领在澳洲收购价值 50 亿澳元的海外冷藏行业，Kemps Creek 的设施将作为在悉尼的第二个主要的设施与 Prestons 的区域配送中心一起供应。

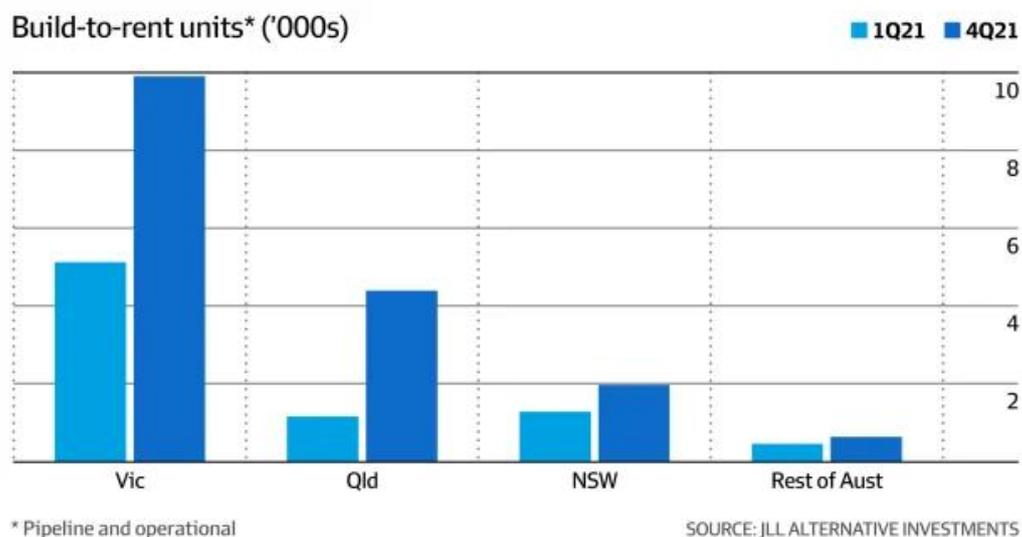
Mirvac 工业总经理 Richard Seddon 表示，Mirvac 很高兴与 Lineage 成为新地产的主要合作伙伴。

Richard Seddon 说“在获得新州规划与环境部的相关批准后，我们期待与 Lineage 密切合作，在这个具有高度战略意义的地点共同创建一个最先进的改良方案，这将能够继续为客户提供支持，同时也促进新州的经济发​​展。”

随着投资者的胃口变大，建租行业（BTR）投资通道在今年翻了一番

根据 JLL 最新的一份报告，澳大利亚从建到出租的投资通道比去年增加了一倍多，目前已达到 14,500 个公寓房，其扩张速度远超前于退休、老年护理、学生住房、合租和专业残疾住宿等其他住房部门。

仅在过去的一个月里，在墨尔本就宣布了三项重大的建租交易：Buxton 与 Time & Place 合作一个价值 5 亿澳元的项目，Hines 在墨尔本北的收购，以及 Make Ventures 抢购 Preston 的一个大型地块。



澳大利亚 JLL 的特类投资主管 David Hill 说：“建造租赁的大幅增长主要是由参与者的积极收购战略推动的，这些参与者一直在扩大规模，也受到一些雄心勃勃的新进入者的推动。”“我们预计，未来几年，国内的养老基金和全球养老基金将占领该行业新资本的很大一部分。”

今年西悉尼工业用地价格预计上涨 25%

西悉尼工业用地价值在继 2021 年增长约 50% 后，今年有望上涨 25%。

Colliers 的工业总监 David Hall 说他从未见过像现在这样的增长现象。Mr Hall 表示，根据他目前正在进行的交易，价格已经比去年年底高出了 10%至 15%。

他说“可提供团体购买选择的非常局限，我们仍然在追踪价值超过 25 亿澳元资金的工业用地”



在 Colliers 最新的 Industrial Development Update for Western Sydney 的数据中表示，西悉尼土地价值在 2021 年上半年增长了 17%，是 7 月至 12 月增长的两倍至 34%。

供应正在萎缩，估计有 1805 公顷的净可开发工业用地可用，比 2021 年中期减少 9.5%。

报告称：“由于 Aerotropolis [Badgerys Creek] 内的工业用地数量仍存在不确定性，预计这种供应不足的情况将在中短期内持续存在。”
“分散的所有权仍然是西悉尼发展的最大障碍之一。”

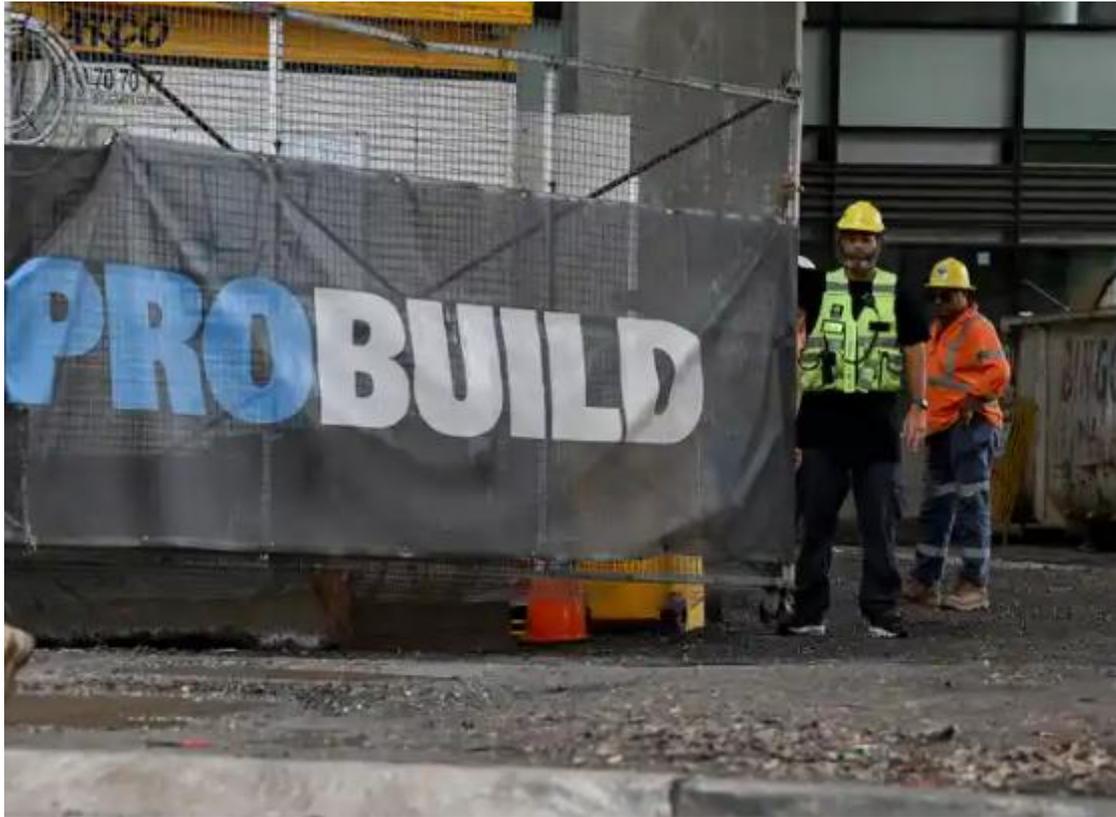
Hall 先生说：“需求非常惊人，2021 年占地超过 260 公顷，几乎是 2020 年记录水平和长期平均水平的两倍。”

Roberts Co 接替 Probuild 在墨尔本的相关工作

总部位于悉尼的建筑商 Roberts Co 将接管 Probuild 的墨尔本项目，这正好给 Roberts 公司长期以来一直寻求在澳洲第二大城市墨尔本在规模上占据一席之地的机会。

总部在墨尔本的 Probuild 于上个月进入管理阶段，Deloitte 的管理人员在周一表示，Roberts Co 正在对这些项目进行尽职调查。

Roberts Co 由 Andrew Robers 于 2017 年创立，他的家族是顶级建筑商 Multiplex。



Deloitte 的管理人员还需要解决 Probuild 在其他州的项目，其他州建筑商都表示，Probuild 的项目招标和运行规则还不如当地的项目。接管了布里斯班 443 号 Queen street 住宅楼，总部在昆士兰的 Hutchinson Builders 的董事长 Scott Hutchinson 表示说，完成一个不完整的项目总是要花更多的钱。我们还不知道剩下的是什么混凝土，还需要研究剩下的需要什么钢材等等。”

Source (根据文章出现顺序)：

<https://www.afr.com/property/commercial/mirvac-estate-to-house-us-giant-s-250m-cold-storage-shed-20220308-p5a2qr>

<https://www.afr.com/property/commercial/mirvac-estate-to-house-us-giant-s-250m-cold-storage-shed-20220308-p5a2qr>

<https://www.afr.com/property/commercial/western-sydney-industrial-land-price-rise-of-25pc-forecast-this-year-20220304-p5a1vo>

<https://www.afr.com/property/commercial/roberts-co-in-box-seat-to-take-over-probuild-s-melbourne-jobs-20220307-p5a2ch>

聊聊投资那些事儿

您可以通过以下 5 点来评估房产的投资潜力

1. 过往的销售记录

我们可以通过过去的增长数据，来了解未来的增长潜力。

您也许可能听说过，Metropole 的六条战略方法中的一条规则是，在一个拥有长期强劲资产增长销售历史的地区购买资产，并且结合该地区的人口统计数据，由此推断出该地区将继续优于平均水平。

一旦我们确认了地理位置，我们就需要更深入地研究资产的自身价值。衡量其增长潜力的最佳方法是通过获取至少两次先前销售的历史记录（如果可能的话）来回溯过去的表现。

虽然过去的销售表现并不能完全保证未来的销售表现，但变化是很基本上是很微小的。

当然，周边环境也很重要，这就是为什么您要将其性能与同一郊区的类似物业进行比较的原因了。

所以计算可比性资产过去的业绩历史，可以用来估算未来资产的走向。



2.上市的时间

在市场上上市的天数（DOM）是衡量在特定郊区出售典型房产所需的时间，比实际数字更重要的是它能提供市场走向。

当然，如果需求高且买家多于可供应房产时，上市天数将会减少。

另一方面，当市场由于经济状况而疲软时，或者由于大量新房产的出现，上市时间将会增加，这将压低价格。

该统计数据有助于投资者鉴别那些正在上涨的地理位置，以便他们可以在大众购买之前，随着市场时间上的减少促使市场价格的上涨。

但是，请记住，不能孤立地只看待一个房地产指标，因为房地产市场是一个充满活力的野兽，其中有许多因素和影响在起作用。

如果所有其他指标都朝着正确的方向发展，即使在过去 12 个月中其上市天数略有增加，该资产也是仍然可以投资的。

3.市场的深度

我们这里说的深度是对特定市场内供需平衡的评估。

假设没有更多的新库存添加到市场中，我们根据当前月销售率衡量当前库存（市场上的房产数量）需要多长时间才能完全吸收（购买）的指标。

如果一个市场有 5 到 7 个月的存货价值（待售物业），则该市场被认为是平衡的。

如果假设市场上的所有库存（房产库存）在不到 5 个月内，这意味着市场深度很大——大量买家排队等候，库存周转率超过 8 个月，这意味着市场供过于求，买家需求不大。



4. 自住业主与租户的比例

虽然许多初始投资者会优先考虑房产的潜在租户，但同时需要考虑的一个重要部分是只购买具有自住者吸引力的房产。

由于在澳洲自住者拥有 70% 的房产，他们“创造市场”并增加了那些多年前购买房屋，而拥有大量老牌资产自住者占主导地位的郊区的房产价值是很稳定的。

这与我们在以投资者为主的地区看到的房价不稳定和波动大不相同——想想市中心的公寓市场或其他几乎没有稀缺性的郊区，许多首次购房者过度投入出租市场而自己手里却持有少量的自住的房产。

而我发现自住业主是用心而不是计算器购买的，如果他们爱上的房产有什么独特之处，他们往往会乐意支付情感溢价。



5. 高于平均水平的工资增长由于房地产投资是一场金融游戏，很多房子会被扔在这场游戏中，因此重要的是需要找到一些当地居民可支配收入高于平均水平的地方以及工资增长速度高于州平均水平的社区；通常这些社区的人们将有能力并且准备支付更多的钱来购买新房或升

级他们的房屋。你会慢慢发现这些社区正在经历中产阶级化——高收入人群社区的命运悄悄发生了变化, 会慢慢地将低收入居民排挤出去。

Source:

<https://propertyupdate.com.au/5-numbers-you-can-use-to-assess-a-property-s-investment-potential/#1-past-sales-history>

往期回顾:

星周刊第七十五期: [Charter Hall 与德国养老基金收购了 last mile 物流场地](#)

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

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;



<09/03/2022 - 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。