

零空置，悉尼工业租金一年内上涨幅近 40%；对于出租物业的租金多久上涨一次以及上涨多少合适？

欢迎关注→[澳星财富管理](#) 2023-04-14 16:38 发表于澳大利亚



### 上周拍卖情况汇报

地区	清盘率	去年同期	售出
墨尔本	67%	68%	596
悉尼	69%	64%	486
布里斯班	50%	67%	33
阿德莱德	68%	79%	64
堪培拉	47%	73%	39

#### 截止时间

04 月 13 日下午 14:49

Source:

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



## 本周热点分析

### 零空置，悉尼工业租金

### 一年内上涨幅近 40%

根据世邦魏理仕（CBRE）发布的最新研究报告，过去 12 个月来，悉尼超级优质工业地产的租金要价上涨近 40%，首次超过平均每平方米 200 澳元以上。

数据显示，在仅为 0.5%的空置率的推动下，悉尼超级优质工业地产的平均租金在 2023 年第一季度上涨 7.5%至每平方米 215 澳元，同比增长 38%。

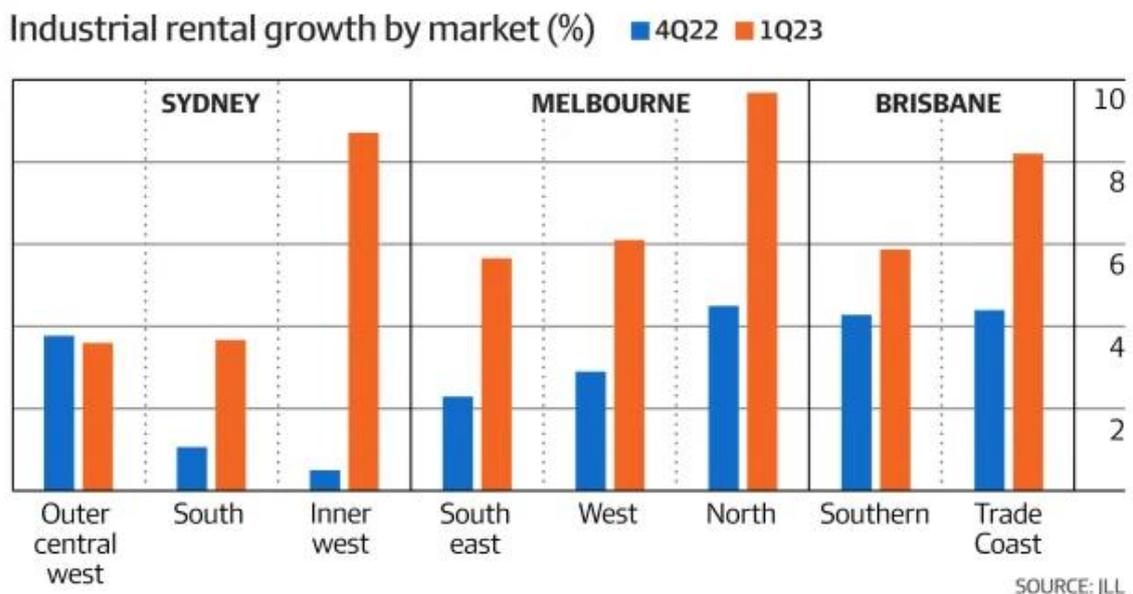


CBRE 澳大利亚工业和物流研究主管 Sass J-Baleh 表示：“悉尼的超优质资产平均工业和物流租金首次超过每平方米 200 澳元，达到每平方米 215 澳元。”

在悉尼内南部——Mascot、Rosebery 和 Zetland 等郊区——由于缺乏分区土地以及对靠近城市的仓储需求不断增加，包括 Goodman Group 和 Charter Hall 在内的开发商正在建设多层物流设施。

与此同时，墨尔本超级优质工业地产的租金也出现飙升，同比增长 23.4%。

CBRE 发现，墨尔本的空置率高于悉尼，约为 1%，但未来三到四年内完工的新开发项目的预购率很高。



除了表现亮眼的东海岸市场外，珀斯市场同样表现不俗，其超级优质工业地产租金的同比增幅达到 30%。

CBRE 考虑到许多项目将由于恶劣天气和规划审批瓶颈影响而遭到推迟，今年悉尼和墨尔本的超级优质工业地产租金将分别进一步上涨 10%和 13%。

CBRE 区域工业和物流总监 Cameron Grier 说：“每一个物业，都有三到五个客户为之争抢，谁先签约谁就赢。”

“解决这个问题的唯一方法是增加供应，而在规划当局能够以更快的方式获得批准之前，增加供应应该很难发生。”

仲量联行的另一份报告发现，截至 3 月的 12 个月内，全国主要工业租金上涨了 25%，这是 30 多年来最强劲的年度租金增长。



JLL 的澳大利亚工业和物流主管 Peter Blade 表示,“尽管经济挑战会引发商业谨慎,但我们预计今年租金增长仍将保持强劲。”

Blade 先生表示,机构开发商正在利用强劲的租金增长环境来投机性地开发新产品。

仲量联行发现,在 82 个在建项目中,有 46 个项目在没有任何预先承诺的租户的情况下交付。这 46 个项目加起来将提供 730,000 平方米的仓库空间。

Source:

<https://www.afr.com/property/commercial/no-vacancy-sydney-industrial-rents-up-nearly-40pc-in-a-year-20230412-p5czub>



## 聊聊投资那些事儿

### 对于出租物业的租金多久 上涨一次以及上涨多少合适？

每一个投资物业的房东都会面临一个同样的问题。

我可以多长时间涨租金以及我可以涨多少呢？

其实这个问题答案有两个部分，第一个是你**可以**多久涨一次和你**应该**多久涨一次？

一方面需要了解的时候法律规定，另一方面，你需要运用到你了解的市场知识和常识来确保您自己的增长计划与当时市场的数据保持同步。

当然，作为房地产投资者，最理想的情况是，你可以既完美的完成了你的上涨的计划，又不用担心这些操作会让你失去长期持久的租户和收益保证。

但是，没有任何事情是一劳永逸的，下面我们就来聊一聊关于出租物业涨租金的一些小知识。



### **出租物业租金可以涨多少？**

其实对于出租物业租金而言，没有太多立法规定说租金价格上涨的条款，因此任何价格上涨一般都取决于“合理”范围。

出租物业也是需要根据当下的市场环境，例如，当需求大于供应时，房东在租金的谈判中掌握更大的话语权。

当供应增加而需求减少时，情况恰恰相反，租房者就会有更多的选择和话语权了。

如果说，租户发现拟议租金上涨范围不合理，租户可以提出异议，并让州政府先关人员对其进行公平性评估。

一般情况下，房东首要考虑的问题不是高额的租金，而是租户的租赁周期长短，这样更省心，省力，因为更换租约非常耗时，并且会产生额外的费用，例如空置期间的租金损失、转租费用和广告费用，往往这些费用的总和都可以超过了半年或者一年的额外租金上涨了。

所以在供超过需的时候，租户选择多的这种情况下，房东在涨租的决策上就需要慎重考虑。



## 房东可以多久涨一次房租？

房东多久可以增加租金取决于当时所签订的租赁协议类型，固定租约，以及所在的城市。

**在新南威尔士州**，定期租赁只能每 12 个月增加一次租金，房东需要提前 60 天通知。少于 2 年的定期租赁协议需要提前说明任何涨价，对于时间超过两年的协议，房东需要提前 60 天通知涨价，每 12 个月只能发生一次。

**在维多利亚州**，2019 年 7 月 19 日之后的定期租赁的租金只能在提前 60 天通知的情况下每 12 个月增加一次，或者如果在 2019 年 7 月 19

日之前可以每 6 个月增加一次。少于 5 年的定期租约需要预先说明任何涨价，然后只能每 6 个月涨一次，如果租期超过 5 年，租金只能每 12 个月涨一次，并提前 60 天通知。

**在昆士兰州**，只要房东提前 60 天通知，定期租赁的租金可以每 6 个月上涨一次。但是除非在协议中写入，否则不能在定期租赁中增加租金。

**堪培拉的情况略有不同**，那里的租金只能在允许的情况下上涨“规定金额”，即堪培拉消费者价格指数的 10%，对于定期租赁（提前 60 天通知）或结束时每 12 个月上涨一次的一个固定期限。

**在塔斯马尼亚**，租金只能在租赁协议中写明并且房东给出 60 天警告的情况下才能上涨——这意味着在大多数情况下，在租赁协议期间不能上涨租金。

**在北领地**，只有在达成一致并写入租赁协议的情况下，才能增加租金。只要房东提前 30 天通知，租金最多可以每 6 个月增加一次。



## 租金上涨通知

如果打算发租金上涨通知,但仍希望当前租户留下,通常是在新租期开始时,您必须至少在上漲生效前 60 天以书面形式通知他们。

除非在租赁协议中包含一项附加条款,说明可能会提前进行租金审查,否则您只能在租约结束时再提出增加租金。

在某些州,您必须填写一份正式表格,以便向租户提供所需的 60 天租金上涨通知,并且租户有权向相关管理机构寻求租金评估,例如维州消费者事务部认为涨价不公平或过度之类的问题。

她们必须在收到加租通知后 30 天内以书面形式提出,然后由仲裁庭决定房东是否有权支付租金。

Source:

<https://propertyupdate.com.au/how-much-and-how-often-can-i-increase-the-rent-of-my-investment-property/>

## 往期推荐

### 往期回顾:

澳星金融第一百二十三期: [专家表示: 澳联储加息脚步暂停可能预示房地产市场信心重燃](#)

澳星金融第一百二十二期: 澳洲二月份 CPI 上涨 6.8%, 涨幅连续两个月下降

澳星金融第一百二十一期: 澳联储央行考虑在 4 月缓停加息?

澳星金融第一百二十期: 悉尼房价在 4 周内上涨了 1%

### 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 3 种产品：

**澳星现金宝：** T+7 灵活存取，4%年化，澳星提供全额本息保证；

**澳星稳固收益基金：** 100%第一债权土地抵押贷款项目，平均 LVR 不高于 65%，年化回报约 8.3%，投资周期 6 个月。

**澳星自选抵押贷款基金：** 100%第一债权土地抵押贷款项目，LVR 不高于 70%，年化回报约 8-9%，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;

Alina Zhang +61 484322767;

📞 墨尔本:

Joyce Zhao +61 433 987 391;



<07/04/2023 - 14/04/2023>

**【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。