

新州政府首次购房者计划解析；评估澳大利亚商业地产的 5 种方法

欢迎关注→[澳星财富管理](#) 2022-10-14 10:36 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	61%	76%	365
悉尼	62%	86%	306
布里斯班	41%	88%	25
阿德莱德	65%	88%	60
堪培拉	69%	91%	48

截止时间

10月13日下午 14:49

Source:

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



本周热点分析

新州政府首次购房者

计划解析

州长多米尼克·佩罗特 (Dominic Perrottet) 和财长马特·基恩 (Matt Kean) 发布了政府取消税收政策的新的计算方法, 来验证此计划能让首次购房者节省多少印花税。

新计算方法是让首次购房者模拟将一次性印花税换成每年 400 澳元的税款加上房产土地价值的 0.3%。

州长 Perrottet 长期以来一直也是反对首次购房者征收印花税, 称其为 "最糟糕的税种", 限制了房地产市场新手入场。

"首次购房者的计划", 政府将从明年 1 月开始立法来试行这个计划。

下面我们来了解一下该计划:

首次购房者计划可以让购买第一套房产的人可以选择不支付预付印花税, 而是用较少的年度收取取而代之。

因为印花税可能是房屋成本之外的一笔大支出，所以该计划旨在通过取消印花税来降低进入房地产市场的成本。

这意味着首次置业者将能够选择每年缴纳房产税和土地价值的一个百分比，而不是一次性支付。

该计划将正式开始于 2023 年 1 月 16 日。

但从立法颁布到明年 1 月 15 日，任何在此期间的首次购房者都可以申请退还已经支付印花税，从而选择支付年度税。

新州财政部长 Matt Kean 说：“这将帮助更多的首次置业者实现澳大利亚的伟大梦想。”

具体是如何运作的？

根据新方案，首套置业者每年只支付 400 澳元的税款，再加上土地价值（而非购买价格）的 0.3%。

比如在悉尼以 83 万澳元购买第一套房子，土地价值为 26.5 万澳元，可以选择预付 32440 澳元的印花税，或者选择每年缴纳 1195 澳元的初始物业税。

以 135 万澳元的价格购买悉尼的另一套房子为例，土地价值为 81 万澳元，可以支付 59,125 澳元的印花税--或初始年度房产税为 2830 澳元。



那么这块土地是否就永远被锁定在房产税上了？

答案是不会。

如果需要缴纳房产税的房产被出售，将不会为后来的业主锁定房产税。

政府投入了多少资金？

财政部长表示，新州政府已在未来四年内拨款 7.286 亿澳元。这相当于每年超过 1.82 亿澳元。

他说："这项改革将帮助年轻的个人和家庭更早地踏上房产阶梯，享受拥有住房带来的个人财务保障。"

谁有资格？

如果你第一次购房，而且超过 18 岁--你就有资格。

房屋的价格必须在 150 万澳元或以下，购房者必须是澳大利亚公民或永久居民，并且必须在第一年内搬进购置的房屋内并在里面住至少六个月。

如果我已经申请了印花税豁免怎么办？

目前，如果你购买的房屋价格低于 65 万澳元，你可以申请全额印花税豁免。这一点保持不变。



如果我搬走了，变成了投资物业怎么办？

如果你作为首套房买家购买了房产，选择了房产税，然后把它变成了投资物业，那么计划就会改变。

你将被要求每年支付 1500 元加 1.1% 的费用。该政策是专门为帮助首次置业者进入房地产市场而设计的。

那么，交印花税好还是交房产税好？

这取决于购买者持有房屋的时间，一般情况持有中位数是 10 年半。首次置业者可能会比这个时间长一点。

基于这一点，你可能最好每年支付较少的税款，而不是一次性支付。但是，这也只是参考意见，具体情况具体分析。

Source:

<https://www.9news.com.au/national/nsw-first-home-buyers-choice-when-it-starts-how-it-works-eligibility-explainer/b489c6b5-c19e-458b-a0ab-ec5e3c9d1313>



聊聊投资那些事儿

评估澳大利亚商业地产 的 5 种方法

无论是办公室、商店、仓库，甚至是工厂，一些投资者都特别看重商业地产，以实现投资组合的多样化或获得现金流。

成功的商业地产投资与其他的投资市场不同。

它需要了解复杂的市场因素，独特的融资要求，物业管理方案，租赁安排，以及对潜在风险的良好把握。

如何计算商业地产的价值，它与住宅地产的估值方式非常不同。

虽然商业地产的价值主要由租金回报或资本增长的潜力驱动，当涉及到商业地产的估值时，专业人士用一下 5 种方法。



1.收入资本化

使用收入资本化对商业地产进行估值可能是最简单的方法之一。

商业地产一般是用来产生收入的，所以对商业地产进行估值的一个快速而简单的方法是估计买家可能从他们的投资中获得多少回报--也就是所谓的资本化率，或简称为 **cap rate**。

使用这种方法，用年租金收入，减去费用，计算出一个大概的年收入，并与该地区的其他类似房产进行比较。

首先，您需要获得商业地产的净营业收入（NOI）和基于其他可比销售额的资本化率。

这是计算公式：

$$\text{租金收入} - \text{运营费用} = \text{NOI}$$

然后

$$\text{NOI} \div \text{购买价格} = \text{资本化率}$$

现在您使用这两个数字来计算财产价值。

$$\text{NOI} \div \text{资本化率} = \text{物业价值}$$

以下是实际计算的示例：

您拥有一个商业物业，其总租金收入为 40,000 澳元，而您的运营费用计算为 5,000 澳元。

$$40,000 \text{ 澳元} - 5,000 \text{ 澳元} = 35,000 \text{ 澳元的 NOI}$$

如果您已经了解过可比销售，使用计算方法计算了 5% 的上限率。

$$\text{那么 } 35,000 \text{ 澳元} \div 5\% = \text{大约 } 500,000 \text{ 澳元的房产价值}$$



2.可比销售额

评估商业地产的另一个简单方法是可比销售法。

您需要研究调查最近出售的与您的类似的商业物业，考虑到大小、位置、分区、与便利设施的距离、年龄和条件。

你需要找到至少三个可比较的房产，以帮助计算出你的房产的大致市场价值。

你也可以计算可比房产的每平方米价格，然后将其应用于你的房产。

以下是计算方法：

每平方米平均价格 x 房产面积 = 房产价值

这种方法对商业地产的价值有一个很好的概念，但由于它依赖于直接可比的销售，所以只能作为参考。



3.求和

求和法也被称为成本法，它涉及到计算商业地产各部分的价值，然后将它们全部加在一起，以确定整体价值。

这意味着你要计算土地、任何建筑或改进、任何固定装置或设施，甚至是景观的成本。

在求和法下，人们计算土地的成本，改进的成本，如工厂和办公室，以及建立停车场、围栏和景观的成本。

在计算时还会考虑到房产的大小、位置、年龄、状况、能源效率以及是否属于分层计划等因素。

然后将这些费用合计起来，通过汇总得出房产的估价。



4.重置成本

商业地产估值的重置成本法一般用于保险目的，而不是用于销售。

这个就非常简单明了。

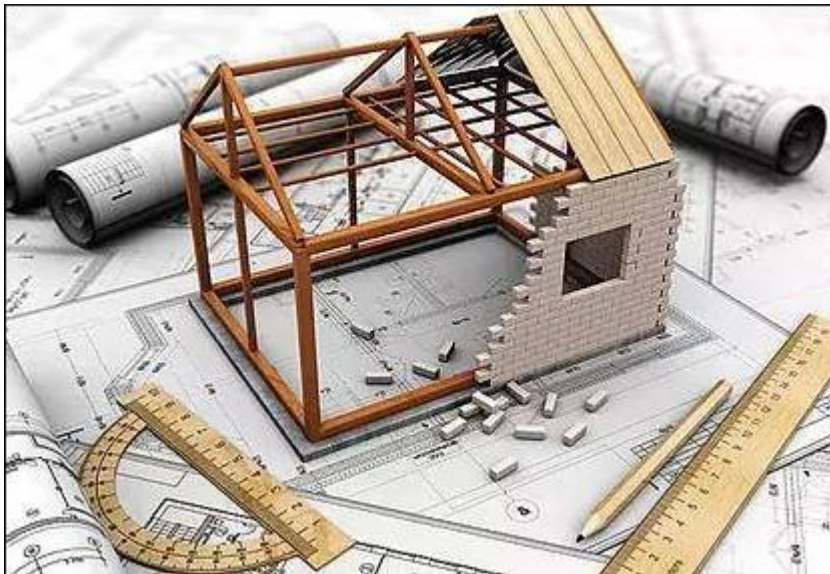
重置成本是通过得出用类似财产替换现有财产需要多少钱。

这意味着重置成本法只会考虑建筑结构本身，而不考虑尚未建造的土地的价值。

土地的价值要从整体价值中扣除，才能得出结构的价值。

这种方法的棘手之处在于，建筑、施工和材料的成本每年都有很大的变化（或者在目前的市场上每月都有变化）。

另外，由于磨损，房产本身的价值一般会随着时间的推移而贬值，而土地的价值则会升值。



5.假设性开发

假设性开发的估价方法一般用于对适合开发的土地进行估价，特别是在将一大片土地分割成区块时。

其方法是计算如果土地被开发为适合最大数量的住宅，得到土地的价值。

然后，需要从住宅的价值中减去使土地达到可以开发的阶段的成本。

计算如下所示：

成品房的总销售额-销售费用=净变现额

净变现-开发商的利润和风险=总资本支出

总资本支出-开发成本=总价值

这一计算将有助于验证该开发项目在财务上是否可行。

假设估值计算的问题是，它需要非常准确地计算（考虑到成本上升、建设时间和房地产价格预测），以给出一个真实的表述。

正如文章所说，商业地产的估价有多种选择，但哪一种最适合你，首先取决于估价的目的。

收入资本化、可比销售和总结可用于计算商业地产的销售/购买价值，而重置成本通常用于保险目的，以及开发商寻找地块建造时使用的假设开发方法。

不管哪一种，关键是要尽可能准确，不遗漏任何细节，这样你所支付或出售的正是商业地产的价值。

Source:

<https://propertyupdate.com.au/5-ways-to-value-a-commercial-property-in-australia/>

往期推荐

往期回顾:

[澳星金融第一百零三期：澳洲 RBA 加息步伐放缓，优于预期](#)

澳星金融第一百零二期：澳洲就业峰会之移民重大改革

澳星金融第一百零一期：悉尼公寓市场将迎来急速上涨

澳星金融第一百期：澳联储大幅加息，房贷固定利率为何反而下降？

澳星金融第九十九期：利率上升，商业物业收益率意外收缩？

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：T+7 灵活存取，3.5%年化，澳星提供全额本息保证；

澳星自选抵押贷款基金：100%第一债权土地抵押贷款项目，年化回报约7-8%，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;



<07/10/2022 - 13/10/2022>

【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。