

# 澳大利亚第一季度总体 CPI 增幅放缓,通胀从峰值回落; 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](#) 2023-04-27 14:30 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	71%	64%	301
悉尼	67%	57%	259
布里斯班	78%	64%	25
阿德莱德	72%	81%	23
堪培拉	56%	71%	15

### 截止时间

04 月 27 日下午 14:49

Source:

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



## 本周热点分析

### 澳大利亚第一季度总体

#### CPI 增幅放缓,通胀从峰值回落

澳大利亚统计局 (ABS) 于 4 月 26 日发布了 23 年第一季度的通胀数据, 总体 CPI 同比上涨 7%, 与预期基本持平, 但相较于去年第四季度的 7.8% 有明显放缓。季度上涨 1.4%, 为 2021 年底以来的最低水平。

周三公布的数据表明, 通胀已经触及最高水平 7.8% 后出现了回落趋势。



从分项数据来看，本季度的价格增长贡献最大的是医疗和医院服务（+4.2%）、高等教育（+9.7%）、天然气和其他家庭燃料（+14.3%）以及国内度假旅行和住宿（+4.7%）。

ABS 的价格统计主管 Michelle Marquardt 解释说，教育和医疗费用的上涨是预料之中的，因为在年初高等教育费用也被编入指数，本季度高等教育的表现更加强劲。

而医疗和医院服务价格的增长则是季节性的，全科医生和其他医疗服务提供者会重新评估他们的咨询费用，而且医疗保险会在日历年开始时重新设置。

今年 1 月份，一些私人医疗保险的保费也有所上涨，加剧了医疗和医院服务价格的上涨。此外，学校假期期间对旅行和住宿的强劲需求的回归也是导致价格上行的主要原因。

Marquardt 补充道，核心通胀和服务通胀的势头足以保证收紧政策，并维持对 5 月再次加息的预期。

## Consumer Price Index (quarterly and yearly movement)



Chart: ABC News / Source: Australian Bureau of Statistics

尽管近几个季度汽车燃料、家电、家具和服装价格的下跌对总体 CPI 的走软起到了一定作用，但服务业的年通胀率仍高达 6.1%，较去年第四季度的 5.5% 有所上升，创下了 2001 年以来的最高水平。

当前通胀虽然已见顶，但仍远高于澳联储 2% 和 3% 的目标利率水平。这份数据是澳联储下周二召开利率会议前公布的最终主要数据。本月初，该银行暂停了加息，自去年 5 月以来已经连续 10 次加息，但同时保留了在通胀等额外信息需要时再次加息的选择。

在公布 CPI 之前，市场预期澳洲联储 5 月加息的可能性仅为 17%，下一步将是降息。不过，经济学家的分歧更大，一些人表示央行在年内至少还有一个加息。

Source:

<https://www.abc.net.au/news/2023-04-26/inflation-cpi-march-quarter-abs/102267074>



## 聊聊投资那些事儿

### 评估澳大利亚

#### 商业地产的 5 种方法

商业地产是一个吸引投资者的领域，无论是办公室、商店、仓库还是工厂，都可以通过投资商业地产来实现投资组合的多样化或获得可靠的现金流。

然而，要在商业地产投资市场获得成功需要具备不同的专业知识和技能，因为它是一个独特的市场。

商业地产投资需要考虑诸多因素，包括复杂的市场情况、独特的融资需求、物业管理选择和租赁安排，还需要对潜在风险有充分的认识。

因此，商业地产投资的关键问题之一是如何准确计算其价值。



商业地产的价值很大程度上受到租金回报或估值的资本增长潜力的影响。针对这一问题，专业人士通常采用五种方法来处理：**收入资本化、可比销售法、求和法、重置成本和开发估价法。**

为了帮助您更好地理解，我们将对每种方法进行详细解析，提供您所需了解的所有信息，以便更好地确定哪种方法最适合特定的房产。



## 1.收入资本化

收入资本化是对商业地产进行估值的最简单方法之一。商业地产通常用于产生收入，因此评估商业地产的一种快速简便的方法是估计买家从投资中可能获得的回报率，即资本化率。

使用这种方法，您可以计算年租金收入减去任何费用后的净营业收入(NOI)，并将其与该地区的其他类似房产进行比较，以获得基于其他可比销售额的资本化率。要计算商业地产的价值，您需要首先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。

计算公式如下：

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

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

现在您使用这两个数字来计算属性值。

这是公式：

$$\text{NOI} \div \text{资本化率} = \text{财产价值}$$

实际计算的示例：

假设您拥有一处商业地产，总租金收入为 40,000 澳元，运营费用为 5,000 澳元。

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

并使用我们通过研究计算方法计算出 5% 的上限利率。

$35,000 \text{ 澳元} \div 5\% = 500,000 \text{ 澳元左右的房产价值}$



## 2.可比销售法

另一种简单的评估商业地产的方法是可比销售法。



您需要寻找最近出售的与您的物业相似的商业地产，并考虑大小、位置、分区、便利设施的距离、年限和物业条件等因素。

至少需要找到三个可比较的房产，以帮助计算您房产的大致市场价值。还可以计算可比物业的每平方米价格，然后将其应用于您自己的物业面积。

计算公式如下：

$$\text{每平方米均价} \times \text{房产面积} = \text{房产价值}$$

尽管该方法可以很好地了解商业地产的价值，但它不是最可靠的方法，因为它依赖于可比销售额的单一比较。



### 3. 求和法

求和法，又称成本法，涉及计算商业地产各个组成部分的价值，然后将它们加在一起，以确定整体价值。

这意味着需要计算土地成本、建筑物或改善物的任何成本、任何固定装置或便利设施的成本，甚至包括景观美化等因素。

在使用求和法进行估值时，需要考虑土地成本、建筑物或办公室等改造成本以及停车场、围栏和景观美化的建设成本。

房地产的大小、位置、年限、状态、能源效率以及它是否在分区规划内等因素也将被纳入考虑范围。然后将所有成本总和，以给出财产的估值。

#### **4.重置成本法**

重置成本法是一种用于保险目的商业财产评估方法，而不是用于销售。

该方法很简单，它通过计算用类似财产替换现有财产需要多少费用来计算重置成本。

重置成本法仅考虑建筑结构本身，而不考虑尚未建造的土地的价值。土地价值从总价值中扣除，得出建筑物的价值。

该方法的难点在于建筑、建筑材料的成本每年（或在当前市场上每月）都有很大差异。此外，由于磨损，财产本身的价值通常会随着时间的推移而贬值，而土地的价值会升值。



## 5.开发估价法

开发估价法通常用于估计适合开发的土地的价值，特别是当大片土地需要被分割成块时。

这种方法通过计算土地在开发最大数量住宅的情况下的价值来完成。然后，需要从住宅的销售价值中减去开发土地所需的成本，以计算出总价值。

计算过程包括以下几个步骤：

- 1.计算成品物业的总销售额，然后从中减去销售费用，得到净变现。
- 2.从净变现中减去开发商的利润和风险，得到总资本支出。
- 3.从总资本支出中减去开发成本，得到总价值。

然而，这种方法的计算需要非常准确，需要考虑成本的上升、建设时间和房地产价格预测等因素，才能得出真实的结果。

Source:

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

---

## 往期推荐

---

**往期回顾：**

澳星金融第一百二十四期：[零空置，悉尼工业租金一年内上涨幅近 40%](#)

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

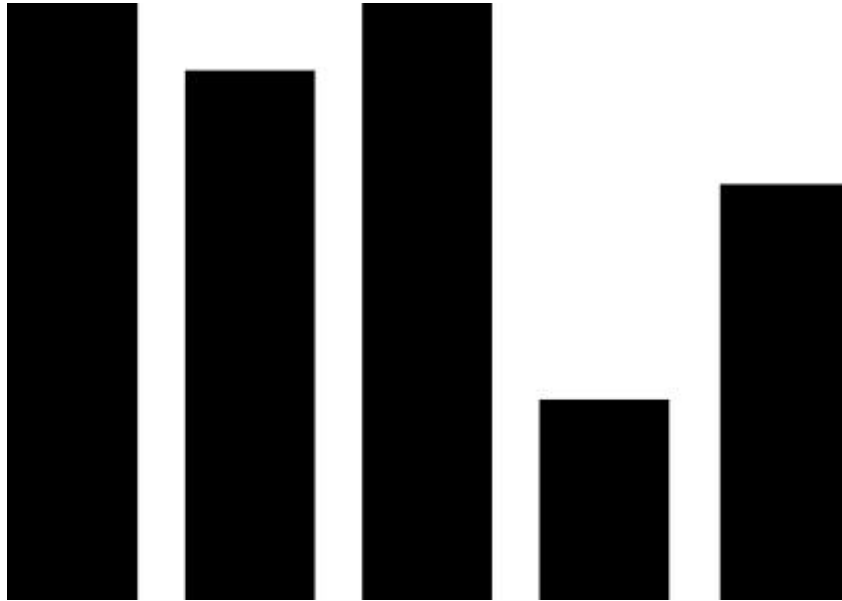
澳星主要提供 **3 种产品**：

**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;



<15/04/2023 - 28/04/2023>

**【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。