

Corelogic:首府城市租金在 12 个月内上涨 11.7%，创历史新高；你是否知道什么事房地役权？

欢迎关注→[澳星财富管理](#) 2023-05-05 14:37 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	72%	66%	391
悉尼	68%	56%	272
布里斯班	46%	67%	38
阿德莱德	76%	82%	57
堪培拉	53%	72%	17

#### 截止时间

05 月 05 日下午 14:49

Source:

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



## 本周热点分析

### Corelogic:首府城市租金在

12 个月内上涨 11.7%

创历史新高

根据 CoreLogic 的数据，过去 12 个月，首府城市的租金上涨了 11.7%，这是有记录以来最强劲的年度涨幅。这种情况的原因是移民和外国学生数量的激增与租赁市场的紧缩相冲突。

截至 4 月，首府城市的公寓和房屋租金上涨了 1.1%，今年迄今已经上涨了 4.1%。除了霍巴特和堪培拉以外，大多数城市的空置率都接近历史最低水平。例如，悉尼的空置率为 1.2%，布里斯班为 1.1%，而墨尔本、阿德莱德和珀斯的空置率都低于 1%。



CoreLogic 周二指出：“供需不匹配继续成为推动首府城市租金上涨的主要驱动力。”

据悉，截至 4 月 30 日的最近四周，首都城市的出租房屋供应总量下降了 20.9%，并且还低于过去五年的平均水平。

悉尼一套公寓的周租金中位数已达到 663 澳元，今年迄今已上涨 7.3%，比一年前高出 19.1%。在墨尔本，公寓租金中位数已达到 515 澳元，今年迄今已上涨 6%，比去年同期上涨 15.2%。

首府城市的公寓租金增长速度超过房屋租金。相比空置率正常化后增长放缓的乡村地区，首府城市的公寓和房屋市场更加热络。

CoreLogic 表示：“对公寓房的持续偏好既反映了移民和外国学生的强劲需求，他们通常首先选择入住中高密度住房，也反映了对更经济实惠住宿的偏好。”



最新的租金数据将加剧全国住房危机。上周，总理安东尼公布了改善住房供应的一些列措施，同时还提出了加强租房者权利的国家战略，其中可能包括限制租金上涨的频率和规模。

CoreLogic 表示：“短期到中期，租户不太可能得到太大的缓解，因为移民流量预计将保持高位，而租金供应预计将保持低位。”

考虑到自 2018 年以来新公寓批准量一直低于平均水平，租赁市场在中长期内可能会继续存在供应问题。

Source:

<https://www.afr.com/property/commercial/capital-city-rents-jump-a-record-11-7pc-in-12-months-corelogic-20230502-p5d4wh>



**聊聊投资那些事儿**

**你是否知道什么事**

**房地产地役权？**

在购买房产时，可能会遇到许多陌生的术语。

例如，什么是过户？什么是交割前检查？什么是信托账户？此外，对于新开发商或投资者来说，另一个相对不常见的术语是“地役权”。

因此，在本文中，我们将为您概述什么是房地产地役权，以便在房地产交易中不至于突然茫然无措。



## 1.什么是地役权?

地役权是一种权利，授予某个人使用他人土地的权利，但不给予他们土地的所有权。

到底是什么意思呢?

这意味着地役权土地上可能不能建造任何建筑物或其他结构，因为该土地被认为是被保护的，但附近的土地所有者或公用事业机构可能需要穿过您的土地才能到达他们自己的土地或开展业务，因为地役权通常包含基本服务的土地。

因此，对于小型开发商来说，在购买房产之前了解地役权至关重要，因为它可能会对项目的财务可行性产生影响。买家通常可以查找产权上任何地役权的位置信息。



## 2.地役权有哪些不同类型？

地役权是指对他人土地的特定用途的权利。这种权利可以被赋予给其他人或实体，以允许他们在土地上进行特定的行为或活动。

但是，这种权利也可以给一个土地所有者带来负担，让他们无法对自己的土地进行某些活动或建设。因此，地役权常常是一种双刃剑，带来利益和责任。

其中一个常见的例子就是车道。

车道地役权其主要目的是为了确保某一地段不会被内陆所包围，同时允许车辆进入。

这种地役权通常适用于那些没有直接接触公共道路的地块，通过这种方式，人们可以更容易地进入并使用这些土地。

此外，地役权的特定目的还包括：

- 通行权地役权：允许人们通过该物业上规定的土地地带。
- 服务地役权：向社区提供基本服务，例如电力、煤气、水或电话线等。
- 支持地役权（与挖掘有关）：需要进行挖掘工程，例如建立排水管道、天然气管道、电力和电话线等。
- “光和空气”的地役权：限制墙壁或建筑物的建造，以确保另一方能够获得足够的光和空气（或视野）。
- 与人工水道和污水处理系统有关的权利：涉及水道、运河或污水处理系统的权利和限制。

了解地役权的不同类型和目的，对于购买房产或进行开发项目的人来说非常重要。

因为这些权利可能会对项目的财务可行性产生影响。





### 3.地役权的纠纷和解决方法

由于不同类型的地役权可能会给不同的土地所有者带来利益和责任，因此可能会出现争议。

在这种情况下，建议寻求独立的法律意见，以确保各方的权利和义务明确。

**注意：地役权的立法在不同的州或地区可能会有所不同，因此在相关地区寻求法律建议非常重要。**

例如，在昆士兰州，要使地役权的权利得到执行，必须在负担土地和受益于地役权的土地的所有权上进行登记。

在购买房产时，产权转让人或律师应确定产权上是否登记了任何地役权，如果是，地役权是否对预期用途有任何影响。

**注意：地役权只有在双方同意的情况下才能更改或删除。**

如协商不成，可诉至法院裁决。开发商还必须向相关政府部门申请许可才能移除或更改地役权。

因此，在处理地役权时，建议寻求专业的法律意见，并了解当地立法的规定，以确保各方的权利和义务明确。

Source:

<https://propertyupdate.com.au/your-complete-guide-to-easements-on-property/>

---

## 往期推荐

---

**往期回顾：**

[澳星金融第一百二十五期：澳大利亚第一季度总体 CPI 增幅放缓,通胀从峰值回落](#)

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



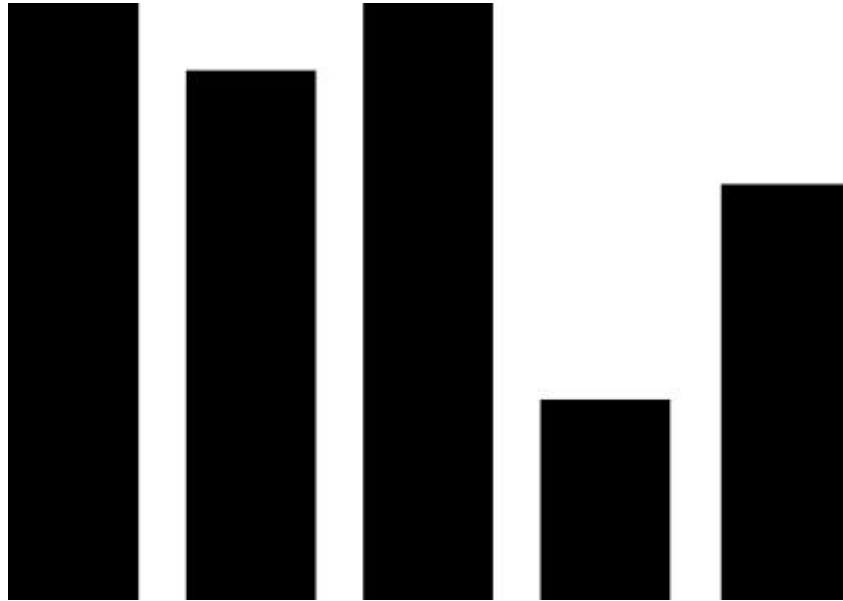
针对在澳洲有**现金投资需求**的客户

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;



<29/04/2023 - 05/05/2023>

**【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。