

# 澳大利亚城市在通胀忧虑中迎来创纪录的租金增长；实现利润的投资物业的分割指南

欢迎关注→ [澳星财富管理](#) 2023-06-09 10:54 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	70%	53%	411
悉尼	76%	50%	410
布里斯班	67%	61%	31
阿德莱德	77%	71%	57
堪培拉	71%	62%	40

### 截止时间

06月08日下午 14:49

Source:

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



## 本周热点分析

### 澳大利亚城市在通胀忧虑中 迎来创纪录的租金增长

澳大利亚主要城市在五月份创纪录最大的年度租金增长，这一增长源于人口快速增长和物业供应严重不足，凸显了经济中强大的通胀压力。

根据房地产咨询公司的数据，悉尼和珀斯的租金涨幅均为 13.2%，推动了 CoreLogic 公司的首都城市指数上涨了 11.7%。相比之下，堪培拉的租金表现最疲软，上个月下降了 1.9%。

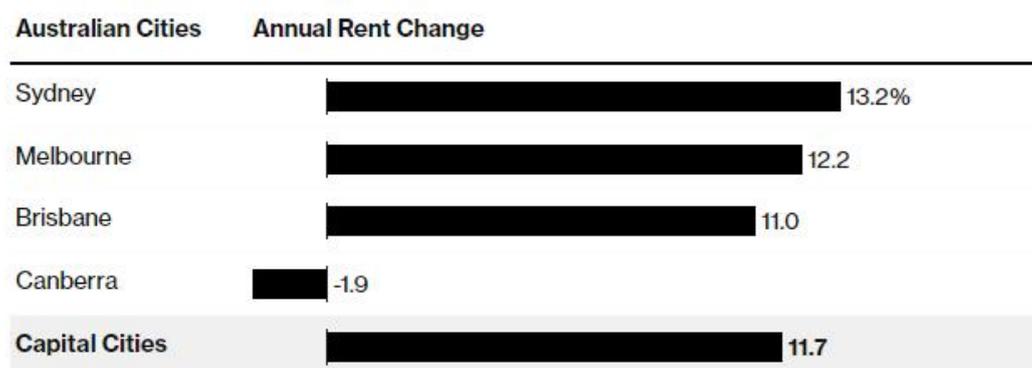


CoreLogic 的经济学家 Kaytlin Ezzy 表示：“由于相对可负担性较高，公寓租金上涨速度超过了住宅租金，公寓领域承受着最大的压力。”

高涨的租金以及未来几个月可能进一步上涨的预期是澳大利亚央行行长 Philip Lowe 在四月短暂暂停之后于五月恢复加息，并在本周再次支持加息的原因之一。租房成本的飙升也成为一个重要的社会问题，因为它对澳大利亚人获得经济适用房的能力提出了质疑。

### Rent Surge

Australian capital cities post strongest annual rent rise on record



Source: CoreLogic Consultancy Inc

本周，澳大利亚央行将现金利率上调至 4.1%，这是自 2012 年 4 月以来的最高水平，并预计将进一步加息，凸显了减缓经济活动和抑制通胀的难题。与此同时，加拿大央行也在昨晚重新启动了收紧政策，澳大利亚并非独自面临这一局面。

据数据显示，自新冠疫情爆发以来，澳大利亚主要城市的租金上涨了 25.7%，使得每周的租金中位数达到 611 澳元（约合 406.96 美元），相当于每月大约 2650 澳元。

数据显示，五月份全国的空置率接近创纪录的低点，仅为 1.2%，而租房供应总量则比长期平均水平低了 33.3%。有限的房源意味着租户的选择余地较小，谈判空间也较弱。

Source:

<https://www.bloomberg.com/news/articles/2023-06-08/australia-s-cities-post-record-rent-gain-amid-inflation-jitters>



**聊聊投资那些事儿**

**实现利润的**

**投资物业的分割指南**

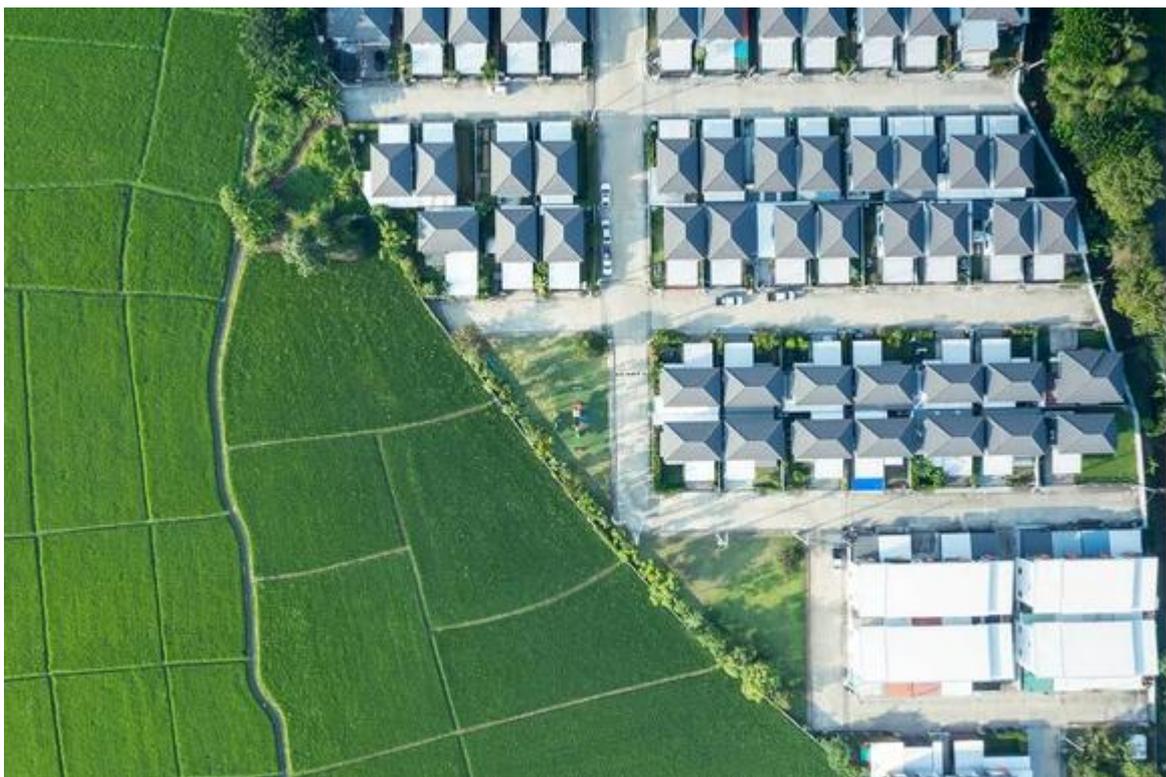
澳大利亚的房地产市场已经摆脱低迷期，越来越多的房地产投资者正在寻找能够积极增加财产价值的投资组合方法。

明智的投资者不会坐以待毙等待资产增长，他们寻求增加利润的方法，不单单只是翻新浴室那么简单。

在这种情况下，房地产细分成为一种越来越受追捧的房地产投资策略，特别是那些希望快速增加利润的投资者。

通过房地产细分，投资者可以将资金分散投资于不同类型的房地产项目，以实现更广泛的风险分散和利润增长。

这种策略能够提供更多选择，并在不同市场条件下提供更大的灵活性，为投资者创造更多增值机会。



### **什么是财产分割？**

分割财产或土地是指将一块土地或财产划分成几个部分，可以单独出售或开发的行为。

澳大利亚存在多种不同类型的土地分割方式，具体取决于您打算如何划分财产。

澳大利亚一些常见的土地分割类型包括：

**1.Torrens Title：** 这是澳大利亚最常见的土地分割类型。在 Torrens Title 的分区中，每个地块都有独立的所有权，所有者对土地及其上的任何建筑物拥有完全的权益。

这种类型的细分适用于住宅和商业物业。

**2.地契 (Strata Title)：** 地契细分通常用于多层公寓楼和联排别墅。在这种类型的细分中，每个单元或公寓都有自己的所有权，业主共享花园、车道和建筑外部等公共区域。

法人团体或业主立案法团通常负责管理和维护公共区域。

**3.Dual Occupancy：** 当在一块土地上建造两个独立的住宅时，就会发生这种类型的细分，无论是独立式还是半独立式单元。

每个住宅通常都有自己的所有权，允许单独出售这些单元。

**4. Battle Axe Subdivision:** 这是一种将一处房产置于另一处房产后面的土地细分方式，通常通过类似于战斧形状的狭窄地带进入。

这种类型的细分通常用于有效利用土地并最大限度地增加给定财产的地块数量。它特别适用于土地形状不规则或需要将大型房产分成较小地块的情况。

**5. Rural Subdivisions:** 农村细分将大块土地分割成较小的地块，用于各种目的，例如耕种、放牧或农村居住。

这些分区通常有特定的要求和规定，以确保土地的可持续利用和保护自然资源。

这些土地分割类型为投资者提供了多样化和灵活性的选择，以满足不同的投资需求和目标。



## 哪些财产可以分割？

在考虑进行财产分割之前，首先要问自己的问题是，我的财产是否可以进行详细分割？

这取决于地方会议、州或地方政府等章程的规定。

一般而言，如果房产符合特定标准并遵守地方议会、州或领地政府以及规划部门制定的规章制度，则可以对其进行细分。

虽然这些要求可能因司法管辖区而异，但使财产适合细分的一般条件包括：

**1.土地面积：**房屋必须取足够大，可以分割为比较小的土地，同时满足土地规划部门对最小土地面积的要求。这通常决定于所在地区的分区规定和土地使用法规定。

**2.分区：**物业的分区规定了其允许的用途和细分的可能性。由于分区规定因地区而异，因此必须咨询当地的议会或规划部门，以确定房产的分区是否适合进行细分。

**3.通道：**细分的房产必须具备适当的进入公共道路、基础设施和公用设施的通道。这可能需要建立新的道路、车道或获取地役权，以确保每个新地块都有合适的通道。

**4.形状和地形：**土地的形状和地形对细分的可行性有影响。理想情况下，物业应具备相对平坦和尺寸规则的特点，以便于细分和开发。对于不规则形状或陡坡的房产，可能需要采取创造性的解决方案或额外的工程工作。

**5.公用资源和服务：**水、污水处理、电力和电信等公用设备的可用性对于细分财产至关重要。新地块必须能够接入这些基础服务，这可能需要升级或扩展现有的基础设施。

**6.环境因素：**房产的细分潜力会受到环境敏感区域、遗址或受保护植被的存在影响。这些因素可能需要额外的批准、研究或开发限制。在进行细分之前，需要考虑并遵守这些环境要求。



**如何通过分割土地来实现利润？**

一旦财产或土地被细分，投资者可以选择以下几种方式来实现利润：

**1.出售空地：**投资者可以将细分后的空地进行出售，从中获取利润。

**2.建造并出售房产：**投资者可以利用细分后的土地建造房产，然后将其出售给购房者，从中获利。

**3.出租房产：**投资者可以在细分后的土地上建造房产，并将其出租给租客，以获得持续的被动收入。

**4.自用房产：**投资者可以在空置的土地上建造房产，并自己居住，待房产价值上涨后再出售或出租另一块土地上的现有房产。

投资者能够通过适当选择细分方式、投入时间和资金来决定从中获得多少利润。

下一期，我们将继续讨论财产分割的过程和步骤，以及分割投资物业的利与弊。

Source:

<https://propertyupdate.com.au/a-guide-to-subdividing-investment-properties-for-profit/>

---

**往期推荐**

---

## 往期回顾：

[澳星金融第一百二十九期：悉尼房价继续领涨，全澳房价五月上涨 1.2%](#)

[澳星金融第一百二十八期：潜在需求前景，澳洲公寓有望跑赢独立房](#)

[澳星金融第一百二十七期：2023 联邦预算，最大赢家和输家揭晓](#)

[澳星金融第一百二十六期：Corelogic:首府城市租金在 12 个月内上涨 11.7%](#)

## 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， 4.5%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;



<03/06/2023 - 09/06/2023>

**【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。