

地产星周刊

上周拍卖情况汇报

地区	清盘率	拍卖 成交	拍卖未成交	非拍卖成交
维州	72%	111	43	1230
新州	74%	219	75	1327
昆州	61%	63	41	1011
南澳	74%	14	5	325
西澳	50%	1	1	404
北领地	33%	1	2	10
首都领地	88%	28	4	80
塔州	0%	0	0	227

截止时间

8月2日下午 11:45

Source:

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

地产最新资讯

远郊房市涨幅三倍于首府城市

在过去的一年中，偏远区域房地产市场的平均表现明显优于城市市场，最新研究表明，截至 2020 年 6 月 30 日，全国偏远区域的房价中位数平均上涨了 3.4%。

相比之下，知名评估公司 PRD Real Estate 周四发布的研究显示，同期首府城区市场仅增长了 1%。

Average growth in capital city median house prices, 2018-2020

	1st half 2018	2nd half 2018	1st half 2019	2nd half 2019	1st half 2020
NSW	-9.7%	-7.7%	-8.6%	5.7%	10.8%
QLD	1.5%	1.5%	0.7%	0.7%	3.6%
VIC	6.3%	-15.2%	-17.6%	8.4%	14.3%
WA	-9.6%	9.1%	37.5%	-9.4%	-9.1%
TAS	9.5%	4.4%	3.4%	1.6%	9.0%
NT	-8.3%	-3.8%	-3.5%	-5.8%	-6.0%
SA	-9.8%	32.9%	34.7%	-10.5%	-15.4%

Note: ACT excluded. Source: PRD Research

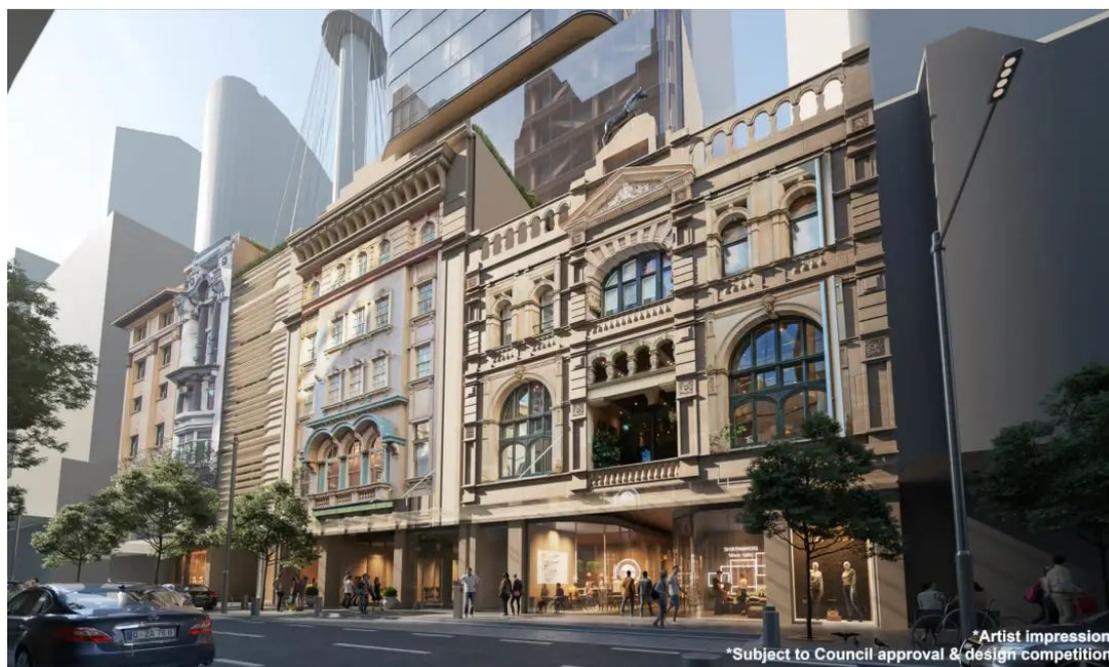
偏远区域市场表现良好的原因之一是，由于它们对国际贸易的依赖减少，而住房价格更便宜，因此它们更不受经济冲击的影响。

房地产开发商 Small Is The New Big 的联合创始人 Ian Ugarte 指出，区域价格上涨得更快是因为城区市场在过去 10 年中一直在上涨，而偏远区域市场并未跟上涨势。

悉尼下一个地标即将诞生

从 19 世纪延续下来的三层塔楼风格不断转变，而如今要再一次改头换面升级到高 49 层的摩天大楼，成为悉尼天际线的下一个地标。

获胜的设计是由本地建筑公司 **BVN** 提议的对悉尼 CBD 标志性的 **City Tattersalls Club** 进行的再开发，该设计在经过五周的国际设计竞赛后获得了成功。



194-204 Pitt Street 的重建工作距离 Pitt Street 购物中心仅一箭之遥，由总部位于新加坡的 **First Sponsor Group Limited** 和 **ICD Property** 牵头的财团与 **City Tattersalls** 俱乐部合作进行。它将包括俱乐部之上的 **246 套住宅公寓**和容纳了 **100 间客房**的酒店。

在俱乐部的拐角处，悉尼历史悠久的 **David Jones** 男装商店将转变成公寓，办公空间和奢侈品零售的高端组合，这也将增加悉尼的天际线。

GIC 达成 2.7 亿澳元物流协议

澳大利亚房地产投资巨头 **Dexus** 正在将其悉尼和墨尔本近 **2.7 亿澳元**的工业资产投资组合出售给一家合资企业，该合资企业与实力雄厚的新加坡主权财富基金 **GIC** 达成协议。

其中五处物业是在墨尔本西部的一个工业区新开发的。第六处则是悉尼 **Botany** 的工业商业园。



资产将移至 **Dexus Australia Logistics Trust (DALT)**，它是 Dexus 在不到两年前与 GIC 共同建立的一种非上市物流工具。

自该基金于 2018 年末以 14 亿澳元的现有工业资产初始注入以来，Dexus 的投资平台已开始采取行动，将更多资产汇入该工具。本月初，DALT 基金以 1.735 亿澳元的价格收购了两处工业地产-维州的福特工厂和新州的一个冷冻仓库。

Parramatta 计划 CBD 承诺五万岗位

尽管悉尼的 CBD 仍处于大流行导致的休眠状态，但该市的第二 CBD Parramatta 有望在病毒危机后成为一个新亮点。

新州政府新发布的有关 Parramatta CBD 的计划现在的目标是释放超过 **50,000 个工作岗位**，同时在悉尼西部增加 **14,000 套新房屋**。



该提案包括扩大中央商务区，新的建筑面积比例和建筑高度控制，以激励开发从而给社区带来好处。

另外还将制定严格的法规，以保护公共区域，例如保护 Parramatta 广场，历史悠久的 Lancer 军营和 Jubilee 公园不被摩天大楼的影子遮盖。

计划部长 Rob Stokes 表示，新州政府已与 Parramatta 市议会密切合作，以制定指导悉尼第二个 CBD 的计划，同时协助州政府的 Covid-19 复兴计划。

Source（根据文章出现顺序）：

<https://www.domain.com.au/money-markets/regional-property-price-growth-triples-capital-city-markets-new-research-finds-973281/>

<https://www.afr.com/property/commercial/first-look-at-sydney-s-next-landmark-skyscraper-20200730-p55gz7>

<https://www.afr.com/property/commercial/from-dexus-to-dalt-a-270m-logistics-deal-with-gic-fund-20200730-p55h0a>

<https://theurbandevolver.com/articles/parramatta-cbd-50000-new-jobs>

聊聊投资那些事儿

签署零售租约时要记住的五件事

零售租约可能会造成困惑，因此这里有五种方法来确保您找到最适合自己的生意的租赁场所。

当前租约是否允许您生意的业务类型？

许多零售租约专门说明或限制了可以在场所进行的业务活动的类型。可能的原因有很多种，其中包括工作场所的健康和安全，现有的业务竞争和许可限制。

请确保您对场所的预期用途与租约中许可的场所使用相符。例如，如果您需要露天就餐区或室外标牌，请确保您的租约允许您这样做。



当前租约是否有续租的选择？

假设您找到了理想的铺位，并且生意兴隆。但是当租约快要到期时，如果您不得不搬家，您会非常失望。因为您可能会失去客户甚至员工，这也可能会影响到您的品牌。

选择租约时，请确保已商定了续订和延长租赁期限（如有必要）的选项。例如，如果您的租约为五年，则应考虑要求以与原始租约相近的条件（包括相同的租金调整条件和租金增量）将其续约五年的选项—如此接下来的经营里才不容易感到意外。

当前租约是否有退出策略？

不幸的现实是，许多新生意会经历难以生存下去。实际上，在最初的 18 个月中，80%的生意将不可避免地倒闭。

那么，如果您的生意无法生存，如何确保您不会承受沉重的间接费用呢？

确保您的租约有适当的退出策略-也就是说，是一个在您发现业务陷入困境时退出租约的计划。请与您的法律顾问讨论。它可能包括要求比五年标准更短的租赁期限，或者可能包括特殊条件，对通知条件的更改，关于押金的条件或对适用的租赁终止费的调整。



租金调整条款是否清楚并可以理解？

一旦租金调整期临近，租约就可能从非常好变成非常麻烦。**确保从一开始就充分理解租金调整规定的条款，包括整个租赁期内的租金调整次数，增量计算方法（无论是固定，CPI 还是基于营业额）以及与租金增加相关的通知流程。**

如果您完全了解租赁所涉及的总成本，便可以更有效地做好预算，避免以后发生不必要的租赁纠纷。

当前租约是否进行了所有披露？

根据澳大利亚州零售租赁立法，承租人和出租人都必须在租赁开始前的特定时间范围内进行某些披露。

如果您尚未收到出租人披露声明，请务必要求对方提供。如果出租人拒绝在规定的时间内或根本不提供，或者提供了误导信息，您可能有权通过书面通知终止租赁。

出租人的披露声明应包含与租赁项下所有支出有关的信息（outgoings），任何购物中心或综合设施及各种杂物的详细信息，服务和设施，停车位的数量，是否有总租赁（Head Lease），所需的装修工程，基础租金和调整，行政费用，改建工程，广告费用等。

此外，作为承租人，您必须向房东提供一份披露声明，确认您已收到出租人披露声明，租赁和零售租赁指南，并且您认为自己将能够履行租赁义务。

有了所有事实和文件，您就可以就租赁是否适合您的零售业务做出明智的决定。

Source:

<https://www.commercialrealestate.com.au/advice/five-things-to-remember-when-signing-a-retail-lease-820180/>