

地产星周刊

上周的拍卖情况汇报

地区	清盘率	拍卖 成交	拍卖未成交	非拍卖成交
维州	74%	29	10	884
新州	79%	246	67	1453
昆州	43%	37	49	1025
南澳	63%	19	11	302
西澳	43%	3	4	452
北领地	50%	1	1	17
首都领地	79%	27	7	75
塔州	0%	0	0	172

截止时间

8月23日下午 10:33

Source:

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

地产最新资讯

澳联储行长支持取消印花税

澳大利亚联邦储备银行（澳联储，RBA）行长 Philip Lowe 告诉众议院经济学常务委员会，他将支持取消印花税，作为更广泛的税收改革议程的一部分，以支持澳大利亚经济复苏。

他说：“印花税是对人口流动征收的税种。如果我们正在寻求一个充满动力和活力的经济体，我们希望免除这一流动性税。”



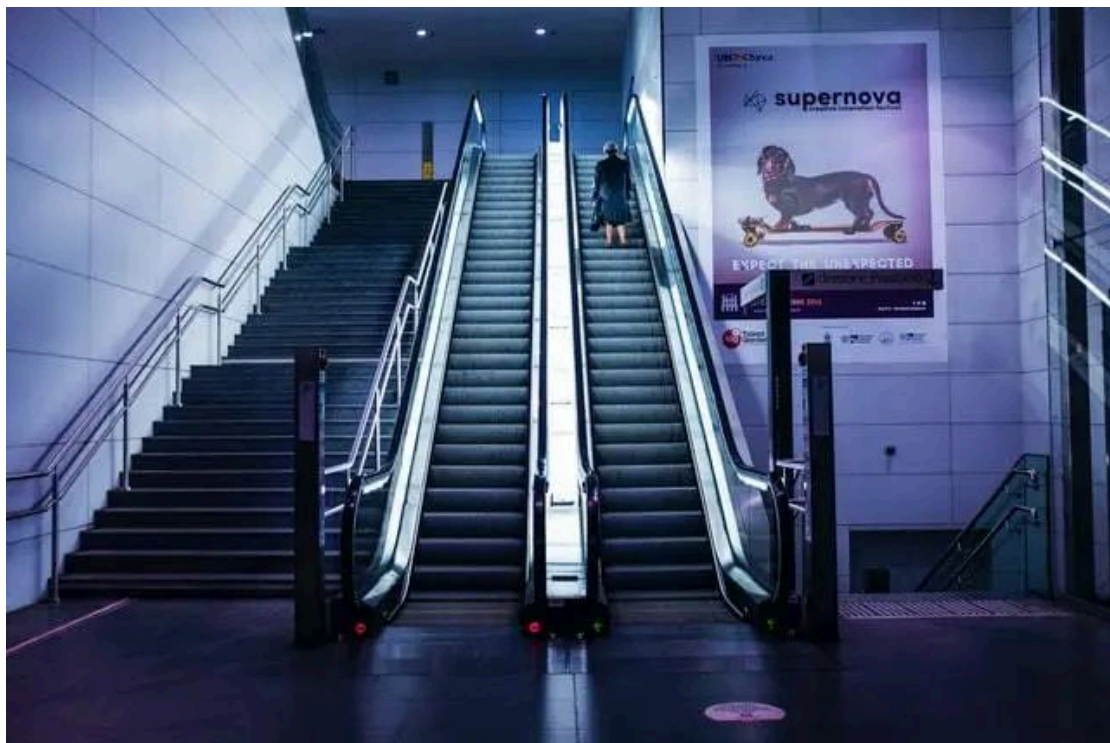
Lowe 行长表示，取消印花税是州和联邦政府可采用的几种政策措施之一，他们正在积极探索使税收制度达到平衡的方案。

新州州长 Gladys Berejiklia 和维州州长 Daniel Andrews 最近也都证实，印花税改革将被视为疫情危机后振兴经济的经济议程的一部分。

刺激措施会推高房地产价格吗？

Domain 的高级研究分析师 Nicola Powell 博士在最近的一期播客中讲到，现行的激励措施可以“明显地增加需求，而需求的增加确实有助于支撑并可以抬高房价，但是其影响可能仅限于某些类型的房产。

她提到新州购买新房的首次购房者的印花税被取消以及莫里森政府旨在扶持澳大利亚建筑业的 HomeBuilder scheme 的出台这两项措施都是为应对疫情危机而引入的，但与之前向房地产业提供的基于州和联邦范围的支持措施并驾齐驱，尤其是在协助首次购房者方面。



Powell 博士指出：“在上一次经济低迷时期，新州已经采取了措施，实际上，低端市场的表现要好于其他任何市场。这有助于支撑价格，因为我们确实看到首次购房者活动的增加。”

这位资深分析师表示，当前的低迷可能会看到同样的反应：“有可能继续支撑较低端市场的价格，而我们可能会继续看到较低端市场的价格上涨。”

第二季度房价维持支撑

Corelogic 的季度房地产市场和经济报告显示，尽管悉尼和墨尔本市场持续疲软，但澳大利亚的住房市场在第二季度中仍然表现出了强有力的价格支撑。

受疫情的影响，澳大利亚住宅市场价值在截至 6 月底的三个月当中下降了 0.8%，全澳首府城市市场下跌了 1.1%，其中房屋下跌了 1.3%，公寓下跌了 0.5%。

在已经重新采取了封城措施的墨尔本，其价值下降了 2.3%。悉尼整个季度的跌幅均较小，为 0.8%，但由于整个城市的就业和收入损失，房价继续呈下降趋势。



布里斯班的住宅市场下跌了 0.2%，而阳光海岸和黄金海岸的住宅市场分别上涨了 1.0% 和 0.7%。该季度霍巴特和阿德莱德的房价均上涨了 0.7%。

Corelogic 研究分析师 Eliza Owen 表示，创纪录的低抵押贷款利率，房屋贷款还款延期以及政府需求方出台的各种刺激方案共同激发了购买者的信心。

疫情使得购房需求向外转移

维多利亚大学的一项新研究显示，住房需求将从城市中心转移，员工将做好准备在疫情后从更远的地区通勤。

如果每周在家工作几天成为新的习惯，那么居住面积预计将增长 3.6%，而企业则保持现状。

Working from home, residential growth changes

Location	Biggest population drop (-16.2% or greater)	Biggest population increase (more than 16.2%)
Sydney	Glebe, Strathfield, inner city	Penrith, Blue Mountains, Central Coast, Southern Highlands
Melbourne	Carlton, Glen Iris, inner suburbs	Werribee, Melton
Brisbane	New Farm, inner suburbs	Samford Valley, Greenbank

[^] Source: Victoria University, James Lennox

但是，研究还表明，为典型的未开发用地的住宅开发提供基础设施建设可能受到政府的重点关注，同时这也关乎到环境问题。

维多利亚大学高级研究员 James Lennox 说：“我们的模型表明，对于那些正在居家办公的人员来说，只要每周的通勤费用更低，那么他们就更有可能会远离市中心。”

“最终结果是将住房需求向外转移。”

Source（根据文章出现顺序）：

<https://www.theadviser.com.au/breaking-news/40684-rba-backs-move-to-axe-stamp-duty>

<https://www.nestegg.com.au/invest-money/property/will-stimulus-push-the-price-of-property-higher>

<https://theurbandevolver.com/articles/corelogic-quarterly-housing-market-report-june>

<https://theurbandevolver.com/articles/covid-shifts-housing-demand-outward>

聊聊投资那些事儿

初学房地产投资的 6 步指南

1.要有大局观

如果您真的想成功成为房地产投资者，首先需要有一个长期目标。

您的目标可以非常简单，如拥有一间可全额支付的第二套房子，您可以用它来资助退休。

作为女性，拥有更长远的眼光会激励您控制自己的财务状况，在涉及金钱时保持独立，并避免冲动性购买以建立长期财富。

不要害怕写下您真正想要的东西。您还可以制作一个愿景板，以规划制订您的财务稳定之旅。

2.多方面获取资金

是的，如果您想开始房地产投资，确实需要一些钱。

如果您已经存钱多年，并且觉得自己永远都无法达到目标，请记住，有多种方法来获得房屋贷款。

您可能要考虑与朋友或家人共同存入一笔钱，然后一起购置（如果这样做，请确保已签订合同）。

否则，您可以与贷款专家或者房地产投资导师聊聊让家庭成员担任贷款担保人相关的话题。



3.获得贷款批准

除非您已经在财务上独立，否则您将需要申请贷款来为您的投资物业购买提供资金。

要获得贷款，您必须证明自己有收入来源。理想情况下，您的其他债务也很少，每月预算足以证明您可以偿还这些款项。

早做准备记录好您的所有支出，尽可能减少开支并下载财务文件，会证明您是借款的好人选。

和经验丰富且可靠的抵押贷款经纪人多打交道。他们将解释您的选择并帮助您保持进度，以便获得贷款批准。

4. 获取信息（非常重要）

如果您想知道如何开始房地产投资，**关键是要自我学习掌握必要信息，这样就不会犯常识错误。**

花时间研究房地产投资的来龙去脉。调查的内容包括：

- 您要购买的房地产类型（例如，期房，复式，旧房，公寓，独立屋等等）
- 适用于您的贷款类型（例如，固定利率，仅还利息，拆分，可变利率，对冲，信贷额度等等）
- 您的物业位置，对应郊区的历史增长和当前平均值
- 长期投资计划与短期投资计划的好处
- 您打算购买的地区对租赁物业的需求如何

- 出售物业的房地产经纪人或开发商和建筑商的声誉
- 最坏的情况以及如何避免金融危机



可以调查的内容很多！但是，您告知自己的信息越多，您的决定就越容易，它们获得回报的可能性就越大。

因此，请通读，与在该领域有经验的人交谈，与房地产经纪人交朋友，并与一些这方面的导师们取得联系。

5.制定针对策略

您希望您的投资是一项积极的投资，因此在完成调查和学习后，有必要拟定一系列投资策略。

例如，您可能决定购买一个有正向回报的投资物业，这样您就可以从第一天开始就领先一步。您也可以计划购买一个独立屋，然后添加附属房或分割地块，以便创造出惊人的价值增长。

6. 忍受漫长等待

往往对于初学者来说，学习投资房地产是一个漫长的过程。

是的，您可能会冒很大的风险，并希望它能有所回报，但根据以往的经验来说，**缓慢而稳定的方法才是取胜之道**。这意味着要寻找可以提供稳定回报的物业，可以先从在热门地区进行有针对性的投资入手，然后再寻求扩大和多样化您的投资组合。

Source:

<https://au.finance.yahoo.com/news/womens-property-investing-starter-kit-000656233.html>