

地产星周刊

上周拍卖情况汇报

地区	清盘率	去年同期	售出
墨尔本	81%	61%	344
悉尼	85%	70%	397
布里斯班	84%	36%	56
阿德莱德	89%	0	51
堪培拉	83%	84%	43

截止时间

10月07日下午 13:56

Source:

https://www.domain.com.au/auction-results/sydney/?utm_source=auctionresults&utm_medium=email&utm_content=CTA-&utm_campaign=c-all-

本周最新资讯

2021 年成过去 40 年澳洲房价上涨最快一年

澳洲房价自 1989 年以来，在 2021 年成为上涨最快的一年。根据 Corelogic 最新数据表示，房屋价值在 8 月份就上涨了 1.5%，而全年上涨了 18.4%。

然而每月增长的速度仍在平均水平之下，自从 1 月份开始，8 月份是上涨速度最慢的一个月。



Corelogic 研究中心主任 Tim Lawless 说，房屋价格上涨的速度在逐渐放缓，这可能是由于房屋可支付能力的衰退促使了更多买家产生压力，这是比封城更能解释这一现象的原因。

Tim Lawless 主任说，在去年房屋价格上涨的速度比工资上涨的速度快了 11 倍，这使得想购买一个入门级房屋的买家望而却步。

数据表明，工资上涨的速度目前是 1.7%。

Tim Lawless 主任说，虽然封城对于买家的购买意向仍然有明显的影响，封城产生的诸多限制使得挂牌销售的房屋减少，但是房屋销量的放缓并没有对房屋上涨产生巨大的影响。

他说，随着目前可销售的房屋数量不足，这也会影响房屋交易大范围进行。

澳储行现金利率仍维持在历史低位 0.1%

澳大利亚的官方现金利率将维持在 0.1% 的创纪录低点。

澳储行(RBA)今天决定维持利率不变，尽管历史低位的利率因为“助燃”了房地产市场而饱受批评之声。



行长 Philip Lowe 在一份货币声明中也提到了房价不断上涨，但仍认为通胀尚未过高，足以证明降低现金利息是合理的。

他表示，“房价正在继续上涨，尽管一些市场的成交量在疫情爆发后有所下降。”

“由于业主和投资者对信贷的需求更加强劲，住房信贷增长已经加快。金融监管委员会一直在讨论，在利率处于历史低位之际，信贷快速增长对宏观经济稳定的中期风险。在这种环境下，保持贷款标准和适当的贷款还款缓冲是很重要的。”

在两周前的一次讲话中，澳储行助理行长 Michele Bullock 表示，作为新冠疫情期间的经济驱动力，央行不得不削减利率。

他说，“储行将利率降至历史低位，并推出了一系列其他政策措施，以降低整个经济的融资成本和利率。”

“银行向借款人提供延期还贷的机会。政府出台了暂停驱逐令，并为企业和家庭减免租金。我们正在建造一座桥梁，从而跨越大流行带来的经济裂缝。”

房价上涨使得担保人贷款 6 年内上升 7 成

新数据显示，担保人贷款在六年内增加了 71%，因为失控的房价增长促使更多的父母帮助他们的孩子攀登房产阶梯。

虽然许多人选择赠送大笔现金，但父母也可以作为担保人，当他们的孩子没有足够的首付时，他们可以用自己的房屋资产作为担保。



对 ANZ 房贷数据的新分析显示，担保人贷款的跃升发生在 2014-15 财年至 2020-21 财年。

AMP Capital 的首席经济学家 Shane Oliver 说，担保人贷款的兴起在二十年前闻所未闻，这是澳洲住房负担能力快速恶化的一个症状。

Shane Oliver 博士说，在澳洲的一些地区，首置业者需要花 7 年零 1 个月的时间才能攒下一套入门级房产的首付，随着房价不断上涨，凑齐首付的时间只会越来越长。

40Forty 董事和抵押贷款经纪人 Will Unkles 表示，担保人贷款无疑变得越发普遍，因为这是继现金捐赠之后的“次佳选择”。

悉尼独立房拍卖中位价再破纪录直逼 200 万

尽管疫情仍在持续，8 月份悉尼独立房的拍卖中位价再创纪录，飙升到 192 万澳元，同比增长 32.3%。

在疫情封锁最严重的冬季中，悉尼 8 月份仍创下了 77.3% 的拍卖成交率，是 Domain 房地产有记录以来录得的同期最高水平。



公寓房的拍卖中位价达到了 113 万澳元，也创下了历史新高。

Domain 集团研究和经济部门主管 Nicola Powell 说：“这相当惊人。事实上，无论封锁与否，人们仍需要买房。他们可能处于更换房屋的状态，或者在今年早些时候错过了时机，现在正在努力追赶。”

悉尼强劲的拍卖成交率主要由于市场上的房源较少，而买家的需求仍然很高。报告显示，平均注册竞标的人数从疫情前的 5.3 人增加到了现在的 10 人，翻了近一倍，而房源数量下降了约 40%。

在悉尼市区、南区、东区、北海滩、北悉尼和 Hornsby、Ryde，以及外西区和蓝山地区的拍卖会上，都录得异常强劲的成交率。

封锁中的悉尼再度增强了人们对空间的需求，购房者比以往任何时候都更能感受到大房子的重要性。住的小一点，离城市近一点，靠近公园的旧观念已经不合时宜。

Powell 表示，一旦限制措施放宽，悉尼强劲的拍卖表现可能只会变得越来越强。

Source（根据文章出现顺序）：

<https://www.theguardian.com/australia-news/2021/sep/01/australian-house-prices-rising-at-fastest-yearly-pace-since-1989-but-signs-boom-is-cooling>

<https://www.smh.com.au/politics/federal/rba-holds-interest-rates-at-0-1-per-cent-20210406-p57gsz.html>

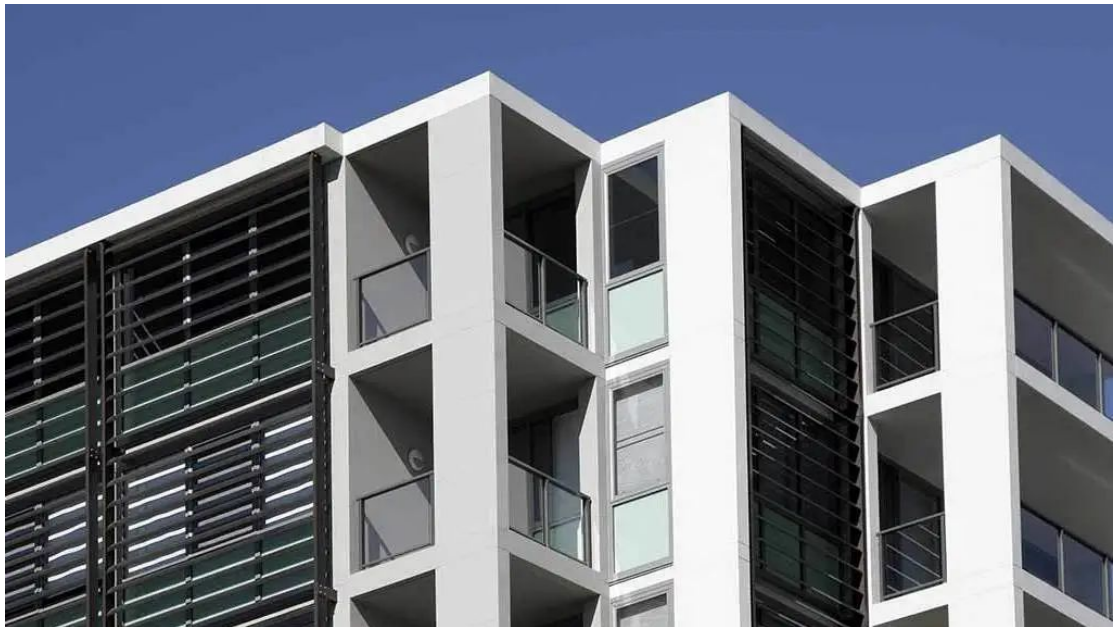
<https://switzer.com.au/the-experts/shane-oliver/house-prices-still-on-the-up/>

<https://www.afr.com/property/residential/suburbs-where-2-million-buys-you-an-entry-level-house-20210915-p58rqu>

聊聊投资那些事儿

购买公寓前，需要注意什么？

目前市面的公寓有些会出现结构缺陷，导致质量不过关，后续带来的纠纷也会给买家带来困扰，所以如何避免购买到有缺陷的公寓，如果遇到这种问题应该如何解决？



1.对施工方和开发商进行背景调查

搜索之前开发过的项目，进行评估，观察是否存在问题，最好可以实地考察。另外，查看相关的数据报告，了解资金走向，调查是否之前存在过有缺陷的项目而不得不进行一些修补工作。



2. 调查所建的土地

对于要建造公寓的土地进行评估和调查，比如对于周边的环境进行实地考察，另外还可以进行公寓管理费历史的搜索来查看是否有出现缺陷而进行翻新的记录。

3. 如果出现质量缺陷的解决措施

如果购买的公寓是楼花，那么在澳洲的消费者法律框架下，理论上是具备追诉责任的权力的，但是没有绝对完美的最终解决措施。一般情况下，开发公寓的开发商会如果名下公司是单独负责这一项目的，那么极有可能这家公司已经在追责的时候被关闭了，这就会导致整个追责过程的拖延。

虽然每个州的法律规定不同，但是买家可以通过一些质量保障体系来解决这一纠纷，比如购买了房屋建筑保险以及房屋修建补偿的基金的话，那么就可以通过这些赔偿来负担修建所带来的费用。

Source:

<https://www.choice.com.au/money/property/buying/articles/apartment-building-defects>