

通胀意外“上行”加大央行利率压力；在房产检查中如何识别瑕疵

欢迎关注→[澳星财富管理](#) 2024-06-27 11:16 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	62%	64%	489
悉尼	61%	66%	388
布里斯班	38%	46%	22
阿德莱德	69%	75%	54
堪培拉	70%	61%	33

截止时间

6 月 27 日上午 10:49

Source:

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



本周热点分析

通胀意外“上行”

加大央行利率压力

澳大利亚统计局五月份消费者价格指数显示，年度总体通胀率从四月的 3.6% 回升至 4%，也超过了市场经济学家预期的 3.8%。

高于预期的通胀数据大大增加了储备银行被迫再次加息以控制消费价格的风险，在联邦大选之前提高利率，这应该是他们做不愿意做的事情了。

Indeed 亚太区经济学家 Callam Pickering 表示，这些数据将“让澳大利亚央行在 8 月初举行的下次会议上有很多事情要考虑”。

他指出：“最新的月度通胀数据对澳大利亚央行来说是一个令人不快的意外。”

“目前存在一个明显的可能性，即到年中时总体通胀指标和基本通胀指标都将远高于澳大利亚央行的预期。

“由于通胀水平已经高得令人不安，我们认为澳大利亚家庭和企业需要为再次加息做好准备。”

Betashares 首席经济学家 David Bassanese 对此表示同意，并表示这一结果“只能用令人震惊来形容”。

他写道：“今天的结果给储备银行带来了巨大的压力，不仅要求其近期不会降息，而且可能进一步提高利率。”

澳大利亚央行 8 月份加息是否仍未尘埃落定。

价格波动和基数效应推高通胀

尽管澳大利亚的总体通胀率意外地上升了，但是如果排除了价格波动性较大的影响，澳大利亚统计局计算的通胀指标却从 4.1% 略微下降到 4%。

Pickering 先生解释道：“我们应该始终谨慎，不要过分重视月度通胀数据。总体数字并没有太多参考价值，但我们可以从基础指标中获取信息，比如不包括波动性项目和旅行的月度消费者物价指数。该指标在过去六个月中一直保持稳定，这对于正在迅速失去耐心的央行来说显然是一个担忧。这在很大程度上是由于服务业通胀的粘性，其下降速度并没有像澳大利亚央行或市场预期的那样快。”

截至 5 月份，价格上涨的主要因素是住房（+5.2%）、食品和非酒精饮料（+3.3%）、交通（+4.9%）以及酒精和烟草（+6.7%）。值得注意的是，截至 5 月份的一年中，租金上涨了 7.4%，而水果和蔬菜价格也上涨了 4.4%。

然而，5 月份价格上涨很大程度上似乎是由于基数效应，即价格按年上涨，而不是因为 5 月份价格上涨特别强劲。

例如，5 月份汽车燃料价格下跌 5.1%，这是自 1 月份以来首次月度下跌，但与去年同期相比仍上涨 9.3%，高于 4 月份 7.4% 的年涨幅。

同样，尽管 5 月份假日旅行和住宿价格下跌 2.7%，但截至 4 月份，假日旅行和住宿价格同比下跌 6.2%，截至 5 月份的同比价格上涨了 2.9%。

行长 Michele Bullock 在本月的新闻发布会上也表示，虽然澳大利亚央行董事会并不太愿意提高 4.35% 的现金利率，但她知道，如果通胀率大幅高于央行的预测，央行可能不得不采取行动。

她表示，经济软着陆的“狭窄道路”正变得“越来越窄”，并多次表示委员会对通胀上行风险“保持警惕”。

“如果我们要将通胀率降至 2% 至 3% 的目标区间，我们需要做出很多努力。

“董事会确实需要确信通胀正在持续向目标靠拢，并且会尽一切必要努力实现这一结果。”

Source:

<https://www.afr.com/policy/economy/rba-edges-closer-to-interest-rate-rise-as-inflation-proves-sticky-20240626-p5jov7>



聊聊投资那些事儿

在房产检查中如何识别瑕疵

进行彻底的房产检查是购买房产时至关重要的步骤，无论是全新房还是二手房。

但并非所有潜在买家都知道如何识别可能存在的问题。

房产检查，不是闲逛，也不要迫于压力匆忙完成检查，相反，请注意以下 12 个迹象，这些迹象可能表明您感兴趣的房产存在潜在风险：

1. 墙面有裂缝吗？

小的、外观上的裂纹可以轻松修复，但如果发现若干宽度超过 2 毫米的大裂纹，应引起重视并进行深入检查。这种情况可能暗示着潜在的结构问题，修复可能需要投入数千澳元。

2. 是否有水渍或潮湿？

花足够的时间检查潮湿区域，不仅仅只是欣赏精美的装饰瓷砖，还要真正检查是否有水损坏、发霉或腐蚀的证据。而是真正检查是否存在水渍、霉菌或腐蚀迹象。

务必查看房间的屋顶和角落，以及橱柜内部、管道和水槽周围。

上升的湿气是另一个令人担忧的问题，并且通常伴有发霉或霉变的气味，因此在检查房屋时要运用所有感官。

3. 检查天花板

使用手电筒仔细检查天花板是否有任何缺陷。

向上照射应该能够发现是否有下垂现象，这可能暗示着屋顶漏水问题。

别在家正在做饭，天花板的石膏板突然掉落，可能会造成人员受伤，因此不要忽略这一重要步骤。

4.检查排水系统和落水管

老旧或有缺陷的排水系统可能会给房产造成巨大损失。

不仅要检查排水沟的结构是否牢固，还要注意是否有生锈迹象。

确保所有落水管正常工作，并且将水引导到雨水排放井中，而不是积水在地面上。

更换或安装这些设施的费用相当昂贵，因此要留意该地区是否曾经发生过洪水。

5.检查水龙头

打开每个房间的水龙头，检查水压和排水情况。

注意是否有浑浊的水，这可能表明管道存在问题，并且当关闭水龙头时是否存在滴水情况。

6.检查外观缺陷、不平整的台阶和粘住的门

这些问题可能表明房产存在结构性问题，这并非购房者所希望看到的。

可能是由于地基问题导致的房屋下沉，修复这些问题可能会花费大量资金。

7.检查窗户

打开窗户并仔细检查。如果窗户很难打开，这可能是警示信号，表明窗框可能隐藏着生锈或变形的问题。

当您在现场时，要仔细观察。如果木质窗框感觉松软，可能意味着开始腐烂。

8.不要只看漂亮的油漆

油漆是一种快速、廉价的修复方法，经常被卖家用来掩盖许多潜在的问题，他们常常利用这点来欺骗没有戒心的买家。

不要被新油漆的气味或时尚的颜色迷惑。相反，倾斜头颅，从多个角度仔细检查墙壁和天花板，并用手触摸表面。问题可能被暖色的油漆所掩盖。

9.询问隔热情况

良好的隔热性能可以显著节省电费，并有助于隔音，因此务必询问房屋安装了什么设施。

墙壁是否隔热？屋顶呢？

10.留意令人毛骨悚然的爬虫

动物的粪便、咬痕、地板下陷、空心梁——这些可能表明房屋内存在白蚁、老鼠或其他令人讨厌的害虫。

务必进行专业的害虫检查。

11.检查电线状况

重新布线的成本可能很高，因此检查插座和保险丝盒，并向房产代理询问详细信息，特别是在老房子中。

12.热水、供暖和空调系统

对热水系统进行全面检查：它的年限如何？最近一次维修是什么时候？是否存在泄漏或生锈？它的能效如何？水箱的容量是否足够大，可以满足您计划出租的家庭的需求，尤其是在洗热水澡时？

同样地，检查供暖和空调系统的使用年限、维护记录和能效等级。

这些都是您在房产检查中应该关注的关键点，以确保不会意外购买到有问题的房产。

最佳的做法是采取额外措施，让资格认证的建筑检查员进行彻底检查，以确保房屋潜在问题被发现；如果您购买的是投资性房产，这些费用可能可以列入免税项目，这样您就可以避免任何不必要的损失了。

Source:

<https://propertyupdate.com.au/how-to-spot-a-lemon-at-a-property-inspection/>

往期推荐

往期回顾：

澳星金融第一百六十二期：[Domain 最新预测：悉尼房价预计在未来 12 个月内上涨 8%](#)

澳星金融第一百六十一期：[低调投资者以 3900 万澳元买下悉尼豪华大厦整层公寓](#)

[澳星金融第一百六十期：澳大利亚房屋挂牌量激增：买家需求依然强劲](#)

澳星金融第一百五十九期：澳大利亚可再生能源投资激增：三年内年均 200 亿澳元推动低碳未来

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 9%，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 8-9.2%，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;

Alina Zhang +61 484 322 767;

☎ **墨尔本：**

Joyce Zhao +61 433 987 391;

Rosie Wang +61 420 900 502;

Chenny Chen +61 433 997 488;

☎ **布里斯班：**

Kerr Wei +61 450 606 696;

<22/06/2024 -28/06/2024>

【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。