

悉尼和墨尔本房价：被低估的郊区； 房地产开发的十大黄金法则

欢迎关注→ [澳星财富管理](#) 2024 年 10 月 11 日 09:45



上周拍卖情况汇报

地区	清盘率	去年同期	售出
墨尔本	59%	66%	524
悉尼	62%	63%	193
布里斯班	44%	44%	42
阿德莱德	70%	75%	46
堪培拉	49%	49%	9

截止时间

10 月 10 日下午 14:49

Source:

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



本周热点分析

悉尼和墨尔本房价：

被低估的郊区

根据 CoreLogic 的数据，悉尼和墨尔本的一些热门郊区的房价可能是全国范围内最被低估的，部分地区的房价自两年前的峰值以来已下跌高达 90 万澳元。

CoreLogic 研究负责人 Eliza Owen 指出，由于需求疲软和房源增加，这些郊区的购房条件显著改善，为买家提供了多年难得的购房机会。她表示：“那些希望在市场回调时入手的购房者，可能会在因利率急剧上升而受到重创的热门地区找到不错的购房机会。”

Owen 补充道：“一些郊区已经显现出早期复苏的迹象，但相较于峰值，它们仍显著被低估。”

悉尼北海滩、东部郊区和北岸，以及墨尔本的内城和莫宁顿半岛都是当前被低估的地区，其中中位房价自 2022 年峰值以来仍下降超过 10%。在悉尼北海滩的 Palm Beach，由于房价暴跌 20.1%（约 89.58 万澳元），买家可能会发现良好的购买机会。

在过去 12 个月里，该地区的房价下跌了 51.27 万澳元，降幅为 12.6%，现中位房价为 356 万澳元。

悉尼北海滩的 Bayview、Bilgola Plateau、Newport 和 Seaforth 等地区的房价，仍比峰值低 40 万至 55.1 万澳元。此外，该地区的其他郊区，如 Avalon Beach、Balgowlah Heights、Balgowlah 和 Elanora Heights 的房价，也比两年多前的高点低约 30 万澳元。

悉尼买家代理及 Propertybuyer 首席执行官 Rich Harvey 表示，尽管目前房价处于低迷状态，但一旦利率开始下降，这些市场可能会迅速反弹。他表示：“我认为北海滩的房产当前价值极具吸引力。随着价格的下跌，市场现实感逐渐增强，因此我认为这是一个绝佳的购买机会。”

他进一步指出：“我认为如果我们经历两次降息，这些市场将会复苏。第一次降息将恢复一定的信心，而第二次或第三次降息后，市场将会活跃起来。”

在悉尼东部的 Bronte 地区，房价相比峰值仍被低估 12.7%，约为 80 万澳元，而 Waverley 的房价则比峰值低超过 60 万澳元。Queens Park 和 South Coogee 的房价也分别低于两年前的高点 45.9 万和 40.6 万澳元，尽管过去 12 个月里价格略有回升。

在 Chatswood、Cremorne、Northbridge、East Lindfield 和 Artarmon 等北

岸低层和高层地区，买家同样可能找到不错的交易，这些地区的房价仍比两年半前低约 25 万澳元。

HighSpec Properties 的买家代理 Amanda Gould 表示，随着更多房源上市，买家在接下来的几周可能会遇到更多的优惠。她表示：“我们看到北海滩、东部郊区和北岸的很多房产由于需求疲软和更多竞争而以私下交易的方式出售，而不是通过拍卖。”

她还补充说：“我们预计在接下来的几周将会有更多房源上市，这将为买家提供更多选择，并可能促使他们进行更有效的谈判。”

在墨尔本，莫宁顿半岛的 Flinders 可能为买家提供一些最佳交易，其房价自 2021 年 11 月的峰值下跌了 98.9 万澳元，降幅达 28.9%，现中位房价为 243 万澳元。在过去 12 个月中，房价又进一步下降了 11.4% (314,206 澳元)。

靠近 CBD 的 Caulfield 和 Brighton 的房价相对于峰值也是最被低估的，价格分别下降了 43.99 万澳元，现中位房价为 230 万澳元；以及下降 40.17 万澳元，现中位房价为 327 万澳元。

Brunswick East、Balaclava、Flemington、Fitzroy、Pascoe Vale 和 Moonee Ponds 等更实惠的内城区郊区的房价，相比 2021 年底的峰值仍被低估超过 10 万澳元。

Cate Bakos Property 的买家代理 Cate Bakos 表示，在墨尔本大部分郊区，购房条件极佳，房源激增，价格疲软。她表示：“你可以选择一处优质房产，仔细评估，然后进行审慎地购买。”

她总结道：“这些郊区目前提供了极高的性价比，且都位于优质区域，通常吸引高收入居民。因此，我预计一旦墨尔本的市场状况好转，这些区域将会复苏。”

Source:

<https://www.afr.com/property/residential/the-undervalued-suburbs-where-buyers-can-bag-bargains-20241009-p5kgxn>



聊聊投资那些事儿

房地产开发的

十大黄金法则

在当下，越来越多的投资者开始考虑进入房地产开发领域，期待通过“制造”资本增值和增加租金收益，来更快地实现财富增长。

虽然房地产开发能够带来丰厚的回报，但其中也伴随着不少挑战和较大的

风险。

房地产开发的好处

当一切顺利时，结果当然会非常理想；但如果出现问题，可能会带来巨大的损失。以下是房地产开发的几个主要优势：

01 零售价节省

开发商通常可以节省 15%以上的房产零售价。对于一套房产而言，节省金额可能达到 25 万澳元；而如果是复式联排别墅开发项目，节省金额可能超过 50 万澳元。

02 丰厚的租金收入

作为开发商，您可以以批发价格获得房产，但租客支付的则是市场零售租金，这会带来可观的租金回报。

03 税收优惠

完成房地产开发后，您的新建房产通常能享受较高的折旧税优惠，这意味着从第一天起，您可能就能获得正现金流。

开发的黄金十条法则

1.提前做好准备

在开始您的第一个或下一个开发项目之前，务必确保财务预先审批通过，明确所有权结构，并选定核心顾问团队。

2. 清楚了解房地产周期

开发项目往往需要两年以上的时间，因此必须了解房地产市场当前所处的周期，并关注宏观经济因素。没有人希望在市场低迷期完成开发项目。

3. 仔细进行购房前的尽职调查

销售代理可能会告诉您某个房产是非常理想的开发地，但千万不要轻信。

您需要进行全面的尽职调查，具体包括：

- 核查契约、地役权和产权限制
- 了解周边建筑和植被情况
- 研究场地地形

4. 预算合理

制定详细的可行性研究报告，务必保持现实而非盲目乐观，并为每个细小成本做好规划。此外，还应预留一定的应急资金，以应对不可预见的费用。

5. 切勿支付过高的价格

购买开发用地时，确保购买价格能为您带来合理的利润。如果购买价格过

高，项目从一开始就处于不利位置。

6. 组建一支优秀的团队

您的团队应包括房地产律师、会计师、金融经纪人、建筑师、房地产经纪
人，以及项目经理来监督整个开发过程。切记，如果您是团队中最聪明
的人，可能会遇到问题。

7. 制定合理的时间表

开发商往往容易对时间表过于乐观。制定一个切实可行的时间框架有助于
更准确地预算，并记得为可能的延期预留一定的应急资金。

8. 详尽记录每一步

无论是与顾问还是承包商沟通，都要确保所有内容都有书面记录。这不仅
能避免误解，还能让财务更清晰。如果文件记录不完整，未来将带来诸多
不必要的麻烦。

9. 设计项目时要考虑市场需求

要想最大化利润，项目的设计应符合目标市场的需求，而不仅仅是迎合个
人喜好。

10. 切勿过度自信

我见过许多投资者通过房地产开发获得了可观的利润，但也见过更多的开

发商因为过度自信而失败——其中一些人甚至比我更聪明。他们可能在市场周期接近尾声时贸然开始新项目，或因项目利润率过低而最终失败。

房地产开发虽然有很大的潜力，但成功的关键在于谨慎的规划和执行。合理的风险管理、充分的准备工作以及对市场的敏锐把握，将助您在这个领域中取得成功。

Source:

<https://propertyupdate.com.au/10-golden-rules-property-development/>

往期推荐

往期回顾：

[澳星金融第一百六十八期：春季的第一个月，澳洲全国房价小幅上涨](#)

澳星金融第一百六十七期：如果项目都可行，公寓建设将推动住房供应增长

澳星金融第一百六十六期：澳大利亚最昂贵的十个房产都在同一个地方

澳星金融第一百六十五期：布里斯班房价中位值将在 9 月突破 100 万澳元大关

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;

<05/10/2024 -11/10/2024>

【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。