

# 一個城市，兩樣風景： 墨爾本房市的進與退（下）

【看中國訊】上週分享的兩份獨立報告揭示了墨爾本房市的「雙軌」特徵：在市中心和一些內城區遭遇供給過剩和高空置率的高層公寓市場，外北區和西區過度開發的新房市場，以及部分藍籌城區供不應求的別墅和單元房市場。

展望2015年，儘管墨爾本房市前景仍存在諸多不確定性，但這絕不意味著投資者應該遠離墨爾本。不過如果你的投資物業沒有給你帶來預期的收益，甚至入不敷出，導致現金流惡化，更明智的選擇應是果斷出售解套，這也是熟諳墨爾本房市的兩位資深投資人Cate Bakos和Cam McLellan的建議。如果你打算入市，專家們都認為，墨爾本仍有很多機會，關鍵是選對區域和策略。



墨爾本資深買家中介  
Cate Bakos  
Property  
創始人  
Cate Bakos

## 退出策略

和絕大多數業內人士一樣，墨爾本的資深買家中介Cate Bakos不看好墨爾本市中心和部分內城區高層公寓的投資前景，包括Docklands, Richmond, Prahran, South Yarra和Abbotsford。她說：「(公寓)價格虛高只是問題的一部分，租賃市場供過於求也令人擔憂。這些公寓的買家中，不僅僅包括為孩子和其他家庭成員購房的中國買家，而且也有很多本地投資者。他們往往是相信了開發商和中介的承諾，結果不得不為居高不下的空置率付出沉重的代價。很多人為出租不惜降低租金，這樣做又進一步影響了同一棟建築內其他類似物業的預期售價。」

在這種情況下出售物業自然是一個艱難的選擇，往往意味著投資損失。不過Cate Bakos提出了一些有助於提升售價的策略。

(1) 改善物業形象提高租金。租金回報率是物業市場價值的決定因素之一，租金提高有利於售價。當面臨出租壓力時，不妨考慮通過添置家具等方法增加物業對本地投資者的吸引力。「如果本地買家有機會購得比同一建築內其他公寓更有可能租出更好價格的物業，投資者可能會選擇租金回報更高的公寓。改善出租吸引力的方法包括，優化儲藏空間，添置家電如平板電視，內置咖啡機，置換升級廚房和浴室台面，以及添置名牌家具等。」

(2) 在出售代理協議中增加激勵條款，讓中介有更好的動力賣出最高價格。「上週末我遇到一名賣家，她和中介約定，如最後售價平平，中介費率為1%，不過如果售價超過了她認為的公平價，超過部分的50%將歸中介所有。」Cate Bakos認為這是一種非常聰明的做法，「能確保中介將出售其物業，並創下整棟公寓大樓的最高記錄列為首要目標。」

(3) 如有合適的機會，購買額外儲藏室或停車位。「如果賣家通過研究能判定潛在買家對「打包」出售有強

烈的興趣，整個套餐的售價很可能高過單獨出售價格的總和。」

(4) 如果公寓所在大樓物業管理費偏高，賣家不妨提出支付第一年的物業管理費。有時候，這有助於促進潛在買家下最後的決心，否則他們很可能因為第一年的額外費用而放棄。

至於那些已購買樓花還沒有交房，現在感到後悔的投資者，Cate Bakos建議考慮通過法律追索條款退出合同。「如果對合同以及/或者其可執行性有所懷疑，最好尋求本地專業律師的建議。大多數合同都具有法律約束力，不過很多樓花銷售合同都存在一些問題，賣家有時候無法強制買家執行。」

Open Wealth公司的董事，資深地產投資人Cam McLellan也認為，對於表現欠佳的投資物業，應該當機立斷出售，將釋放的資金投入到回報和增值潛力更好的機會。他的經驗還顯示，在投資前考慮退出是降低投資風險和壓力的關鍵。

## 入市機會和策略

Cate Bakos表示，對於精明的投資者來說，墨爾本仍然有很多不錯的投資機會，包括樓花和新房。除非是受到購房限制的海外買家，她建議投資者能把投資區域和物業類型放得更廣一些。

區域選擇是投資起點。Cate Bakos在這方面的建議是「買家需要了解哪些城區的房價在增長，哪些城區的房價持續增長，找出價格上漲的動力（上漲動力是否具有長期持續性）；那些區域的空置率低；哪種類型的物業租金回報高，以及租客看重的因素。」

具體到物業選擇，Cate Bakos特別強調，成功投資的關鍵是了解物業的真實市場價值以及長期持有成本（尤其是如物業管理費等固定成本）。此外優秀的租賃經理也非

常重要，他們能確保你及時掌握投資物業的租賃市場條件和維修保養狀況，並提出可行的建議。「市場變化和季節有時會對租賃條件帶來不利影響，如果不定期檢查，物業可能因租客維護不當而受損。」

作為資深的買家中介，Cate Bakos特別提醒，確保向獨立專家尋求投資建議，而不要輕信對出售物業有任何既得利益或關聯交易的「專家」建議。獨立專家會根據投資者的具體情況提供有價值的建議，也會因此收取費用，但他們會確保這些建議符合投資者的利益。而「免費」建議通常意味著投資者要為物業支付額外高價作為他們的收入，而且很可能得到的是有失公允，甚至非常糟糕的建議。

Hotspotting 網站創始人Terry Ryder認為墨爾本房市仍然具有增長潛力，相比內城區，他更看好中環和外環郊區。他的分析主要基於近期物業成交規模、可負擔性和基礎配套。

就高端市場而言，Terry Ryder看好Borrongdara市議會（包括Balwyn, Ashburn, Hawthorn和Kew）以及Glen Eira（包括Bentleigh, Elsternwick和Caulfield）。

在中低端市場，轄區內房市增長動力強勁的市議會包括：

- 西區Brimbank（含Sunshine和North Sunshine），主要優勢可負擔性、基礎設施和就業前景；
- 東南區Monash，主要優勢教育和醫療機構；
- 東區Whitehorse（含Box Hill, Blackburn, Forest Hill和Surrey Hills）；
- 東南Kingston（含Cheltenham和Parkdale）和Greater Dandenong；
- 南部Mornington Peninsula（含Dromana, Blairgowrie, Rosebud和Mount Martha）；
- 北區Wittlesea（Epping, Mill Park和Thomastown）。

## 悉尼墨爾本 一週拍賣回顧

【看中國訊】上週六（11月15日），悉尼拍賣市場持續顯露走軟的跡象，清盤率連續第三週低於80%，僅錄得73.5%，跌至4個月以來的最低值，過去4週的平均清盤率繼續下降。

墨爾本的清盤率僅67.1%，跌至今年最低，進一步證實房源供給超過了市場吸收能力。不過，自住買家對優質物業的競爭仍然激烈。

悉尼：清盤率73.5%

APM的初步拍賣統計報告顯示，上週六共920套物業拍賣，高於前週的854套，清盤率則從前週的74.4%繼續下滑至73.5%，將過去4週的平均清盤率從77.8%拉低至76.4%。

上週表現最好的是北灘（82.6%），緊隨其後是市區和東區（82.4%；接下來依次是西北區（79.3%），下北岸（76.9%）、上北岸（76.1%）和內西區（74.5%）。

上週六拍賣成交額最高的物業是位於14 Wolaroi Crescent Tamarana的一套5臥海濱獨立房，以550萬成交。當天拍賣成交額最低的是位於83 Barker Avenue San Remo的一32臥獨立房，成交價33萬。

在北灘，一套位於15 Jellicoe Street Balgowlah Heights的5臥獨立房以260萬成交；一套位於18 Heath Street Mona Vale的6臥獨立房拍得235.1萬；一套位於117b Seaforth Crescent Seaforth的4臥獨立房售出226萬；一套位於52 Augusta Road Fairlight的4臥獨立房以188.5萬成交。

威爾森表示，「悉尼今年的創紀錄週末是復活節前那個週末。悉尼依舊是一個穩定的市場，但我認為大家將很難看到清盤率重回80%的水平。澳洲統計局在9月和10月份追蹤到的增幅很不明顯。」

與拍賣市場疲軟形成鮮明對比的是，悉尼樓花公寓銷售依然火爆。上週六開盤的位於悉尼市中心Clarence Street 161號的Sydney by Crown在上市4小時之內基本售罄，500名提前登記的買家擠在皇冠集團（Crown Group）總部展示廳內簽署了購房合約。開發商透露，當天售出公寓的價值總額約1.731億澳元，房型包括一房、一房加書房、兩房、兩房加書房、三房和位於27樓的頂層套房。一房公寓最低起價\$826,650，四套頂層公寓不到1小時售罄。

此外，Woolooware Bay區的The Pier濱水公寓推出50套房源，其中40套在上週六開售之前就被買家搶購，起售價53.5萬，總銷量超過了3,200萬元。據悉，95%的買家是當地人。

墨爾本：清盤率67.1%

APM的數據顯示，墨爾本上週舉行1154場拍賣，與前週的1153套持平，高於去年同期的931套，清盤率67.1%，遠低於前週的72.6%。

上週表現最出色的是外東區，清盤率82.8%，緊隨其後的是內東區（71%），接下來依次是內南區（70.2%）、北區（66.2%）和東北區（66%）。

上週拍賣成交金額最高的是一套位於33 Hawthorn Grove, Hawthorn的6臥獨立房，以612.5萬落槌售出；成交金額最低的是一套位於7/9 Ostia Court, Thomastown的3臥單元房，成交價25萬。

在外東區，一套位於50 Morotai Avenue, Ashburton的4臥獨立房以161萬成交；一套位於11 Alwyn Street, Mitcham的4臥獨立房拍得147.5萬；一套位於22 Alandale Road, Blackburn的5臥獨立房以145萬落槌；一套位於77 Orchard Street, Glen Waverley的4臥獨立房以145萬成交。

仍有很多賣家希望趕在聖誕前入市。29日週末有1,300套房源登記拍賣，持續上升的房源將讓買家獲得更多選擇和議價優勢。

## 中資保險公司 4.63億購 悉尼喜來登公園酒店

【看中國訊】繼安邦保險收購美國華爾道夫酒店後，位於北京的陽光保險近日以4.63億澳元買下美國喜達屋酒店及度假酒店國際集團（Starwood Hotels & Resorts，下稱喜達屋酒店集團）擁有的悉尼喜來登公園酒店，創下全澳單個酒店交易的最高記錄。根據雙方簽訂的長期合作戰略協議，喜達屋酒店集團仍將作為管理方繼續經營該酒店。

這筆交易是喜達屋酒店集團輕資產戰略的一部分。陽光保險稱，伴隨人民幣持續快速升值預期的不斷減弱，海外投資正不斷成為投資者資產配置中的重要環節。

來自Jones Lang LaSalle Hotels的首席執行官科林斯（Craig Collins）透露，這家五星級酒店除了吸引了來自本土買家以及來自新加坡、馬來西亞、中國大陸等海外企業的強烈關注。

悉尼喜來登公園酒店始建於1992年，坐落於久負盛名的海德公園正對面，是悉尼CBD區的地標式酒店。

該酒店共擁有557套設施豪華的客房與套房，作為美國喜達屋酒店集團位於澳洲的旗艦級酒店，該酒店多年來始終是澳洲最頂級五星級酒店之一，入住率長期保持高居全球五星級酒店榜首，並獲得諸多新州最佳奢華酒店獎項。



## 悉尼中央公園獲 「全球最佳高層建築」 殊榮

【看中國訊】由法國設計事務所Ateliers Jean Nouvel與澳洲設計事務所聯合設計的One Central Park，近日贏得美國芝加哥的高層建築與都市生活協會（簡稱CTBUH）的大獎。這是全球最高的建築大樓設計榮譽，意味著悉尼現在可以聲稱擁有全球最佳高層建築。

中央公園的開發總監Mick Caddey說，「星獅地產（Frasers Property）和我們的合作夥伴澳洲積水建設（Sekisui House Australia），為致力於達到這個結果的海外和本地設計和交付團隊感到無比自豪。」

One Central Park還在今年6月份贏得了由同一個協會所投票的「亞洲和泛澳大利亞區大獎」。

澳洲星獅地產和合作夥伴澳洲積水建設於2013年12月完工的One Central Park，包括兩幢相連的大樓，共有623套雅柏文，並附帶大型的全新購物中心。大樓特色是Nouvel設計師的招牌絕活——一個巨大的懸臂——從One Central Park的東樓第二十九層樓向外延伸，構成一個空中花園（Sky Garden）。懸臂支撐起一個視覺上令人眼花繚亂的反射燈光的定日鏡系統，同時由藝術家 and 植物學家Patrick Blanc設計的面積達1,100平方米的世界上最大的垂直花園，包裹了大樓外層的表面。

One Central Park在商業上也取得了巨大的成功，總計623套的雅柏文絕大多數在樓花階段就已經銷售一空。

最近有幾套兩層的天際屋，被命名為Sky at One Central Park，可供出售，價格從265萬起。能夠在這種全球最佳高層建築中擁有一套物業真是千載難逢的難得機會。

## SQM：10月全澳空置率下跌 悉尼租金年漲6.4%

【看中國訊】根據SQM Research上週公布的報告，在剛剛過去的10月，全澳出租房空置率連續第二個月下跌，錄得2.1%，共6萬2,947處待租物業。不過在主要和季節因素有關。

數據顯示，當月悉尼共有9,109處待租房產，布里斯本6,792處，阿德萊德2,392

處，堪培拉968處，霍巴特352處。

SQM的總經理克裡斯多夫（Louis Christopher）表示，10月租賃市場走勢與過去一年基本一致。其中，柏斯和達爾文的市場持續低迷，空置率繼續上漲。柏斯目前有4,567處房產待租，高於去年同期的2,766處。達爾文目前有968處房產待租，也遠遠

高於去年同期的235處。堪培拉似乎已走出市場低谷，租金要價下跌勢頭已扭轉，空置率由升轉跌。悉尼的租賃市場最強勁，獨立房租金要價比去年同期上漲6.4%。相比之下，柏斯的獨立房租金下跌了9.6%。

墨爾本的空置率和待租房源均居全澳最高，分別為2.5%和1萬1,692套。鑒於未來兩

年墨爾本市場將湧入一大批新住房，克裡斯多夫稱墨爾本或許會出現幾次空置率高峰，不過這些新住房最終都會被市場吸收。

克裡斯多夫還稱，他從數個月前就開始觀察礦業城鎮的出租房市場。就目前的形勢來看，他認為這些房市前景黯淡，不過他注意到這些市場已逐漸穩定下來。