

物业管理行业蓬勃发展，规模达到 80 亿澳元；如何在预算内购买最优质的房产

欢迎关注→[澳星财富管理](#) 2023-11-17 13:26发表于澳大利亚



上周拍卖情况汇报

地区	清盘率	去年同期	售出
墨尔本	59%	59%	497
悉尼	63%	55%	439
布里斯班	43%	34%	30
阿德莱德	66%	67%	61
堪培拉	54%	53%	37

截止时间

11月16日下午 14:49

Source:

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



本周热点分析

物业管理行业蓬勃发展

规模达到 80 亿澳元

澳大利亚的住宿管理权行业估值约为 80 亿澳元，这一数字比 ResortBrokers 去年首次发布《管理权报告》时的估值高出 67%。

这一显著增长是通过对 400 多名行业参与者进行全面调查并整合两家专业估价公司的数据得出的。ResortBrokers 作为全国管理权销售的协调者，目前占据了大约 45% 的市场份额。

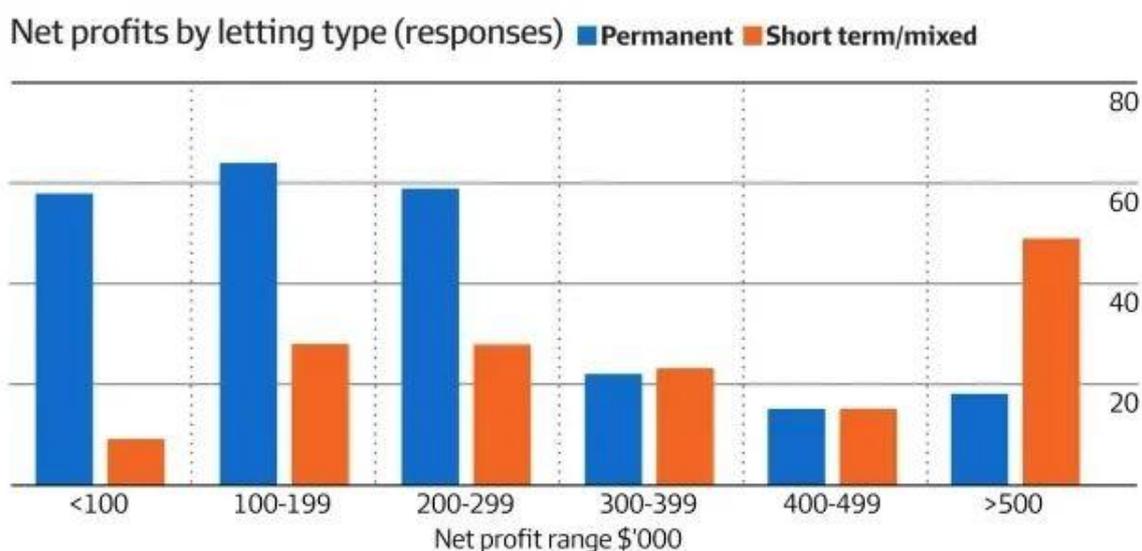


ResortBrokers 研究主管 Josh Mangleson 解释说, "得益于我们的三个数据合作伙伴——澳大利亚居民住宿管理协会 (ARAMAS)、AccomValuers 和澳大利亚估价师协会, 我们目前拥有比首次报告所采用的样本更具统计可靠性。"

根据 2023 年《管理权报告》, 全国范围内运营的物业管理权方案数量为 4027 个, 较一年前的 3679 个增长了 9%。

这 4027 个管理方案代表了 28.6 万套分层所有权公寓、别墅和联排别墅, 由购买管理权的运营商进行照管和租赁服务。这些房产总体管理资产的价值达 1640 亿澳元。

随着管理权方案数量的增加, 对更大、更具有盈利性项目的激烈竞争推高了管理权的平均价格。



*More than 400 respondents, 2023

SOURCE: FINANCIAL REVIEW, RESORT BROKERS

根据 ResortBrokers 的报告，短期管理权（通常是度假公寓或服务公寓）的平均收益倍数已从一年前的 4.58 倍上升至 4.89 倍，而永久管理权（业主自住或长期租赁者）的平均倍数已从 5.07 倍上升至 5.26 倍。

"随着优质资产进入市场，人们对这些资产支付更高的倍数，" ResortBrokers 的董事 Alex Cook 表示。

大约 35%的管理权方案是短期的，其余的是永久性管理权。管理权通常为拥有大多数单位为业主自住的建筑为期 10 年，而对于提供短期住宿的建筑则为 25 年。

ResortBrokers 调查显示，管理权模式的表现良好，85%的方案已经进行了续签。

"高续签率表明人们普遍对经营者的表现和管理权业务模式感到满意，" Mangleson 先生表示。

"如果单位业主对他们的照管者不满意，我们就不会看到这么高的续签率。"

管理权行业始于上世纪 60 年代的黄金海岸，随着分层所有权房产的增长而兴起，并仍然主要集中在昆士兰，占据了几乎 90%的全国方案。

然而，部分原因是为了应对高层建筑的短期租赁增长，管理权方案正在其他州份增长，包括新南威尔士州和维多利亚州。



举例来说，最近墨尔本 CBD 的 Aspire 塔的管理权售价为 300 万澳元。

在悉尼，位于悉尼北岸 Cremorne 的 Park Regis 公寓酒店的 100 套公寓的管理权以 520 万澳元的价格售出，净利润倍数为五倍，而在 Port Macquarie 的 94 间客房的 Flynn's Beach Resort 的管理权以 190 万澳元的价格售出，净利润倍数为 3.5 倍。

按地区划分，黄金海岸的管理权最有价值，短期管理权的平均倍数为 5.6 倍，永久性管理权的平均倍数为 5.4 倍。

然而，倍数根据地点、建筑质量、单位数量和利润水平而有很大的变化。

在布里斯班 Kangaroo168 套的 Peninsula Apartments 的管理权售价略低于 300 万澳元，净利润倍数为 6.7 倍，而在新南威尔士州地区的 25 间客房的 Pottsville Motel 的管理权售价为 130 万澳元，净利润倍数为 3.7 倍。

虽然像 Quest、Meriton、Wyndham 和 Minor Hotels 等住宿集团是该行业中较大的公司参与者，但大约 90% 的行业由小型家庭经营者和合资企业组成。

Source:

<https://www.afr.com/property/commercial/property-management-rights-industry-balloons-to-8bn-20231113-p5ejjp>



聊聊投资那些事儿

如何在预算内购买

最优质的房产

通常情况下，购买墨尔本的一处投资级别房产需要约 150 万澳元的预算，在布里斯班则需要更少，而在悉尼则需要远远超过 150 万澳元。

然而，并非每个人都能负担这样的预算，因此今天我们将讨论如何在您的预算范围内购买尽可能高质量的房产。即使预算超过 150 万澳元，以下内容同样适用，将帮助您更好地理解“投资级”房产。



是什么让房产具有投资潜力？

属性 1：供需之间的持久不平衡

"供求关系"是解释许多投资运作方式的基本经济概念。

投资的目标是选择能在长期内实现良好回报的资产。例如，年回报率为 8%表示在 30 年内投资将增值 10 倍。

显然，这样的回报将有助于创造大量财富。实现强劲资本增值的主要途径是投资于供应有限、需求增长过度的房产。当购房者数量超过卖方时，房价将上涨。有限供应意味着周围没有空地，因此成熟、优质的郊区通常是投资的理想地点。

房产的特征也可以增加其稀缺性。例如，装饰艺术风格的房产已经不再建造。上世纪 60 年代建造的仅包括 6 套公寓的公寓楼如今也变得非常稀缺，因为现在的开发商可能会选择在相同的地块上建造更多（20 多套）的公寓。

通过选择投资在澳大利亚最富裕的 20% 人口中受欢迎的房地产可以产生过度需求，因为这部分人群拥有较高的收入和财富状况，而且他们可能会将这些财富传承给后代。这种需求过度可能导致房地产市场的房价不断上升，因为这一富裕群体的购房需求对市场产生显著影响。

房产还必须吸引各类购房人群，投资于只吸引某一类购房者的资产是不明智的，因为这将确保需求始终保持高水平。

通过确保房产对多种购房人群有吸引力，投资者可以更好地应对市场波动，降低投资风险。



属性 2：过去增值的证据

在金融服务中常见的免责声明指出过去的表现不是未来表现的可靠指标。

尽管对于某些资产和投资来说这可能是正确的，但在分析住宅房地产时，过去的表现通常是一个可靠的指标。

这是因为推动过去房价上涨的因素往往是静态和事实的，这意味着它们将负责推动未来增长。静态表示使一处房产令人向往的积极属性在很多年内往往保持不变。

例如，一处房产靠近（私立）学校、主干道、购物区和娱乐设施 - 这些设施往往不会改变或迁移。

因此，如果这些属性在过去的 30 年中推动了对房产的需求，那么它们可能在今后的 30 年中继续推动需求。

事实意味着这些属性只是事实问题，而非观点问题。相比之下，例如股票市场上的一支股票的价值往往受到市场对公司盈利能力、增长、风险等方面期望的影响。

这些因素可能具有很强的主观性。然而，对于房地产来说，这是一个事实问题。

例如，东墨尔本郊区靠近市区，因此有很多娱乐选择可以步行抵达。东墨尔本靠近市区，因此成为一个理想的地点。

因此，除非有证据表明相反，一处房产的历史资本增长率往往是您可以期望未来的一个可靠指标，比如增长是否高于或低于中位增长？

明智的做法是调查一处房产的历史增长率，即它在过去几十年中的购买和销售价格。

建议研究与您目标房产相邻的类似房产的历史增长率。通过比较这组数据，可以形成一个清晰的图景，帮助您评估目标房产是否可能是一个优质的投资。如果发现历史增长率低于预期，这可能是一个潜在的警告信号。



属性 3：强大的土地价值组成部分

一处房产的总价值包括土地价值和建筑物价值。

土地价值推动着资本增长率，因为位于理想位置的土地会随着时间增值。

相较之下，建筑物的价值主要影响租金收入。

例如，全新的房产通常比老房产产生更高的租金回报。

正如之前的文正里聊到过，投资房地产的主要目的是为了**实现资本增值**，而不是追求短期收入。

为了最大化资本增长率，必须强调房产的土地价值部分，土地是一个相对固定且稀缺的资源，而且随着时间的推移，位于理想位置的土地通常会增值。相比之下，建筑物的价值相对更容易通过改进和升级进行调整。

因此，通常情况下，房屋越老，土地价值的比例就越高。

Source:

<https://propertyupdate.com.au/how-to-buy-the-highest-quality-property-within-your-budget/>

往期推荐

往期回顾：

[澳星金融第一百四十三期：国际货币基金组织称澳联储需要加息](#)

澳星金融第一百四十二期：经济学家们对财政部长的通货观点表示异议

澳星金融第一百四十一期：调查显示 2023 和 2024 年房价将继续上涨

澳星金融第一百四十四期：专家预测未来房价将飙升的地区房市

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 8-9.1%，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 484322767;

☎ 墨尔本：

Joyce Zhao +61 433 987 391;



<11/11/2023 -17/11/2023>

【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。