

绿党谈判取得一些调整胜利后，维州将把空置房屋税收提高三倍；售价超过 3000 万澳元的海滨别墅上市不到一周就售出

欢迎关注→[澳星财富管理](#) 2023-12-01 16:47 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	53%	57%	463
悉尼	60%	59%	453
布里斯班	42%	40%	40
阿德莱德	65%	63%	62
堪培拉	45%	47%	31

截止时间

11 月 30 日下午 14:49

Source:

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



本周热点分析

绿党取得一些调整胜利后， 维州将把空置房屋税收提高三倍

维多利亚州劳工党政府与绿党达成协议后，将对墨尔本市三年未使用的房产征收的新税项提高三倍。

财政大臣 Tim Pallas 在上个月宣布政府将扩大对空置住宅征税的范围，包括墨尔本市以外的地区和城市内长期空置的土地，以缓解住房供应危机，这一举措让房地产行业对此感到意外。



Tim Pallas 表示：目前，空置税仅适用于墨尔本市内和中环郊区的房屋，如果房屋空置时间超过六个月，将从 2025 年 1 月 1 日起扩大至整个州。

绿党在周二表示，他们已经与工党达成调整协议，将税率从资产增值的 1% 提高到 3%。资产增值包括土地和建筑物的价值。

根据维多利亚州房地产协会的数据，墨尔本市在九月季度的房屋中位价为 93.4 万澳元。由此推断，中位价未使用住宅的税收可能会从每年 9340 澳元增加到 28000 澳元以上。基于新的空置住宅税规定，该税规定可能导致房屋所有者需支付更高的税费。

维多利亚州政府发言人表示，对于首次空置的住宅，税收将按照资产增值的 1% 计算，连续空置第二年为 2%，从第三年开始为 3%。

Tim Pallas 在周二表示：这项改革旨在为整个州的居民提供更多住房，并且他强调确保法案通过的重要性。

此前，维多利亚州政府曾表示，大约有 900 套位于墨尔本市内和中环郊区的住宅将受到这项税收的影响，并且在改革下，全州预计将新增 600 至 700 套受税收影响的住宅。

然而，税收专家对新税收影响的看法存在争议，他们认为政府对受税收影响的住宅数量估计过低。



绿党表示，他们还争取到了一项改革调整，将迫使可能空置的房产业主证明有人居住其中，从而使潜在受影响的住宅总数增至 5000 户。

维多利亚州绿党领袖 Samantha Ratnam 表示：“如果工党希望继续通过议会推动他们的住房声明，他们就需要与我们合作，制定能够解决这一危机的解决方案。”

而维多利亚影子财政大臣 Brad Rowswell 对政府与绿党达成的一项协议表达了批评和担忧。



维多利亚州房地产协会首席执行官 Quentin Kilian 和维多利亚州产业理事会执行董事 Cath Evans 对政府采取的空置税措施的反对意见。

首先，Quentin 提到了采用奖励而非惩罚的方法来鼓励土地使用。他认为，激励人们使用土地、奖励和鼓励将更快地推动土地利用，而选择惩罚是荒谬的，政府应该通过激励措施来促使土地的有效利用。

Cath Evans 表示同意这种观点，并进一步强调鼓励政府关注制定能够激励新住宅建设、减轻企业负担的政策。她指出，维多利亚已经是全国房产税负担最重的地区之一，这种税收政策可能在经济环境中创造障碍，使得维多利亚的企业难以吸引资本投资，从而影响到房地产行业提供更多所需的住房。

政府计划从 2023 年 1 月 1 日开始实施新的规定，相关税收变化将在 2025 年生效。产业理事会表示，他们已经为现有度假屋业主争取到了一些保护，不论所有权属于哪一种结构。

Source:

<https://www.afr.com/property/residential/victoria-to-triple-vacant-home-tax-after-greens-win-tweaks-20231128-p5eni2>



聊聊投资那些事儿

售价超过 3000 万澳元的海滨别墅

上市不到一周就出售了

在悉尼备受追捧的 Camp Cove 的一块土地在上市仅一周后就以超过 3000 万澳元的价格售出，这表明悉尼高端住宅区具有持久的韧性特质。

这座 3000 万澳元的海滨别墅位于悉尼 Camp Cove 湾，是创办 Clear Skincare Clinics 的企业家 Philippa McCaffery 博士和她的前搭档 Philip Damp 的海滨住宅，这座位于东区郊的住宅是 Camp Cove 十处稀有的豪宅之一，位于南头(South Head)附近，面朝北的港湾海滩，靠近悉尼港口入口处。



This \$30 million plus Victoria Street property in Watsons Bay has reset the suburb record.

最初建于 1890 年代的小屋，如今已被重新开发，占地 468 平方米的海滨地块，共有两层。

除了可欣赏到通往 Mosman 的港口的北部美景外，这个豪华度假胜地还配备了一个露天娱乐区，包括带水疗设施和水上器材存放处的梯田砂岩区，供快速划船或冲浪。

虽然 McCaffery 博士和 Damp 先生卖掉别墅离开了，但是 Camp Cove 湾仍然住着一些知名人物，包括电影《疯狂的麦克斯》和《快乐的脚》的导演 George Miller、

前西田百货公司首席执行官 Steven Lowy、房地产开发商 Allen Linz 和前格伦科尔交易员兼房地产开发商 Vaughan Blank 等。其中，Vaughan Blank 曾在 2008 年创下该地区的街区和郊区房产价格的记录，而这个记录现在已经被打破。

这次新的房产纪录由 Sotheby 的地产经纪人 Michael Pallier 出售，他无法提供交易细节，称出于保密协议的原因。这位高级经纪人却指出，尽管维多利亚街的住宅重新设定了 Watsons 湾的价格记录，但附近更大的土地持有量可能价值“1 亿澳元以上”。

他说“这个房产是澳大利亚每平方米的价值最优越的地产之一。”Pallier 先生表示：“地产绝对取决于地理位置，而 Camp Cove 湾是无与伦比的。”



Properties along Sydney's Camp Cove beach in Watson's Bay are some of the most prized in Australia.

Knight Frank 的一份新报告将悉尼列为仅有的五个城市之一（与香港、迪拜、日内瓦和迈阿密一起），逆市而行，这些城市在超过 1000 万美元的超级豪宅销售方面表现出反市场的趋势，未受到全球范围内这一市场的放缓的影响。

根据 Knight Frank 的报告，悉尼在 2023 年第三季度的大宗豪宅销售数量相较于去年同期有所增长，从 18 笔增至 21 笔。

买方代理人 Sam Green 表示，在全球 12 个市场中，Knight Frank 报告显示超级豪宅销售在全球范围内有所放缓，下降了 2.4%。然而，在悉尼，这种全球趋势并未在市场上产生明显影响。

Green 先生认为在悉尼的情况显然不同，而且很多时候悉尼的超级豪宅交易结果超出预期。他指出，历史上一旦涉足房地产，通常表现良好，因此高端市场的机会对买家来说相对较少。

Green 先生也表示说：“这在这里显然并非如此，而且很多时候结果超出预期。从历史上看，一旦涉足房地产，往往会表现不错，所以当机会出现在高端市场时，那些买家知道这样的机会寥寥无几。”

Cohen Handler 的高端买家代理 Simon Cohen 认为悉尼在高端市场中是一个异类，不遵循全球趋势。他指出悉尼的房地产供应非常有限，而需求非常强劲。

Source:

<https://www.afr.com/property/residential/watsons-bay-30m-beachfront-eclipses-record-sells-in-under-a-week-20231129-p5enoz>

往期推荐

往期回顾:

澳星金融第一百四十五期: [澳大利亚股市下跌, 华尔街走高, 油价波动](#)

澳星金融第一百四十四期: 物业管理行业蓬勃发展, 规模达到 80 亿澳元

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;

Rosei Wang +61 420 900 502;

Chenny Chen + 61 433997488;



<24/11/2023 -01/12/2023>

【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。