

低调投资者以 3900 万澳元买下悉尼豪华大厦整层公寓；有时候为房产支付溢价是必要的：原因解析

欢迎关注→[澳星财富管理](#) 2024-06-14 13:11 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	54%	66%	173
悉尼	67%	73%	239
布里斯班	47%	50%	27
阿德莱德	67%	70%	39
堪培拉	62%	45%	24

截止时间

6月13日下午 14:49

Source:

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



本周热点分析

低调投资者以 3900 万澳元

买下悉尼豪华大厦整层公寓

低调的房地产投资者 Mr Qing Zhong 以 3895 万澳元购买了 Barangaroo 的 Lendlease“悉尼港一号” One Sydney Harbour 三塔豪华公寓项目中 72 层中整整第 59 层的公寓。

这一层包括三个公寓单元，享有悉尼全景视野，北向景观涵盖悉尼歌剧院和悉尼海港大桥等城市地标。

这笔巨额交易是已完工的 Residences One 项目中最后几笔现房交割之一，Mr Zhong 正好赶上悉尼港年度冬季灯光秀“Vivid”，可以在最佳位置欣赏这一盛景。

这是由著名意大利建筑师 Renzo Piano 设计的三塔项目位于悉尼 CBD 西缘，正对面是皇冠的独特弯曲塔楼。

Lendlease 告诉《AFR Weekend》，99%的预售公寓已经交割。然而，该塔楼超级顶层公寓的买家身份仍然是个谜。这套超级顶层公寓由顶层公寓和次顶层公寓合并而成，于 2019 年以 1.4 亿澳元的价格售出，创下澳大利亚私人住宅的记录。据悉，这套顶层公寓预计将在今年晚些时候交割。

根据 CoreLogic 的记录，新入住 One Sydney Harbour 的钟先生以 3895 万澳元购入的新公寓，使其商业和住宅投资组合总价值达到至少 9300 万澳元。

钟先生商业地产有限公司 (Zhong Commercial Properties Pty Ltd) 名下拥有约 5400 万澳元的物业。这家公司由 55 岁的上海出生的钟先生独自担任董事。

该公司拥有价值 1500 万澳元的商业地产，位于玫瑰湾的 New South Head Road，还拥有猎人谷的一处 10 公顷葡萄园度假地和 Jones Bay Wharf 的多个商业物业。

此外，Lendlease 标志性豪华项目 One Circular Quay 的建设也正在顺利进行，预计将在 2026 年底完工。该项目位于海港大桥和歌剧院之间的旧金矿大厦地块，共有 58 层，提供 158 套豪华公寓。

预计 One Circular Quay 将成为澳大利亚最昂贵顶层公寓的所在地，业内消息人士预测，其顶层公寓的售价将超过 One Sydney Harbour 创下的 1.4 亿澳元记录。

Source:

<https://www.afr.com/property/residential/low-key-investor-buys-entire-floor-of-luxury-sydney-tower-for-39m-20240606-p5jjpd>



聊聊投资那些事儿

有时候为房产支付溢价

是必要的：原因解析

没有人会愿意在购房时支付额外费用。

但我们今天要讨论的是，在某些情况下，为房产支付溢价是具有良好投资意义的。

虽然不应该因情绪驱动而购买房产，但在优质地段的高品质投资级房产，有时确实值得多花一些钱，因为它将提供稳定的回报和强劲的资本增值。

当买家竞争激烈且供应短缺时，这种情况尤其如此，正如目前的情况一样。

以下是关于何时以及为什么为房产支付溢价是明智的做法，以及你应该支付多少溢价的详细解析。

应该为哪些房产支付溢价？

当确定哪种投资房产值得支付溢价时，分门别类地分析有助于了解这类房产是否符合多项标准。

通常，需要寻找位于优质地段的投资级房产，因为这种组合将快速助你实现财务自由。

1.地段

房产的资本增值表现约有 80% 归因于选择了正确的地段，其余则是拥有符合该地段主要人口需求的“投资级”房产。例如，位于合适郊区、好街道、远离繁忙道路的房产值得支付溢价。

靠近生活便利设施和交通的房产同样具有价值，那些位于即将实现城市更新的郊区的房产也值得关注。

2.良好的土地资产比率

我们总是寻找土地资产比率高的房产，但这并不意味着需要拥有大面积的土地，位置优越的公寓楼下同样有显著的土地成分，这使它们成为值得投资的对象。

3.资本增值潜力

购买可以通过装修或重新开发来制造资本增值的房产，而不是依赖市场来推动增值。

4.强劲的转变价值

此处房产在未来出售时是否可能吸引溢价？如果某种房产类型、特定地段或拥有特别风格或属性的房产始终有需求，即使你没有出售的打算，初始支付溢价也是值得的，因为附近类似房产的销售会推动你房产的价值上升。

5.布局/平面图

如果该地区的房产普遍较小，而你需要更多空间，溢价可能是合理的。例如，一栋四卧室的联排（这种类型并不常见）可以合理地要求更高的价格。同样，拥有无缝平面图或所有卧室集中在一处的房产通常更受欢迎，溢价是有道理的。

5.稀缺性

具有独特、特别或稀缺特点的房产通常需求较高，因此即使价格略高，也具有良好的投资意义。

为什么支付溢价可能是明智的投资选择？

如果已经找到了符合上述所有或大部分标准的房产，但你仍不确定为什么应该比类似房产或同一区域的房产支付更多的钱。

对于任何房地产投资者来说，资本增值应该是主要关注点（而不是租金收入的现金流），至少在他们建立了足够大的资产基础之前是如此。

主要原因在于资本增值不需纳税，而租金收入则需要纳税。此外，随着你的房产增值，租金增加也会产生更多的现金流。

资本增值比现金流对财富创造的推动作用更为重要。

当然，你需要现金流来维持你的投资组合足够长的时间，以便资本增值的复利效应发挥作用，这意味着你必须有足够的财务缓冲，以应对经济紧张时期。

因此，如果你对房产的资本增值潜力有信心，且它具备稀缺性并满足地段的所有条件，你可以并且应该为确保获得它而支付溢价。

当谈到增长潜力时，你会发现这类房产会吸引大量富裕的自住买家，并将继续保持高需求。

如何计算应支付的溢价？

人们常说买房就能赚钱，但那是因为你买对了房子，而不是因为你买的很便宜。

为优质房产支付溢价最棘手的部分是计算出应支付多少溢价，特别是因为独特房产的市场价值很难确定。

你需要确保找到一个既符合市场价格又能满足未来增长轨迹和市场变化的平衡点。

由于场外交易缺乏透明度，有时很难计算这些房产的溢价，而拍卖则为买家提供了透明性和全面的竞争情况，显示了竞争对手愿意支付的价格。

在这种情况下，任何支付的溢价都是竞争对手的结果——由市场力量决定的公平价值。

具体支付多少溢价将取决于房产的价值、要价和预期的增长轨迹。

关键信息

在决定是否为房产支付溢价时，有些情况下不值得为房产增加额外价值。

请避免在情绪驱动下、压力下或财务能力不足的情况下做出决定。

但是，如果有一处位于优质地段的投资级房产引起了你的兴趣，而你已经做了充分的研究并了解其增长潜力，那么支付符合市场价值和你预期价值的溢价是有价值的。

在这种情况下，支付溢价是明智的投资选择，也是有必要的。

因为今天以溢价购买的房产，经过几年的资本增值后，可能最终看起来是一个超值的交易。

Source:

<https://propertyupdate.com.au/yes-paying-a-premium-for-property-is-sometimes-essential-heres-why/>

往期推荐

往期回顾：

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

澳星金融第一百五十八期：澳大利亚 2024-25 财年联邦预算案出炉

澳星金融第一百五十七期：澳洲人重返办公室办公：CBD 办公楼使用率上升

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 +61 484 322 767;

📞 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;

<08/06/2024 -14/06/2024>

【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。