

澳大利亚最昂贵的十个房产都在同一个地方；什么叫日元套利交易？为什么它正在“冲击”市场？

欢迎关注→ [澳星财富管理](#) 2024年08月08日 14:03



### 上周拍卖情况汇报

| 地区   | 清盘率 | 去年同期 | 售出  |
|------|-----|------|-----|
| 墨尔本  | 57% | 67%  | 366 |
| 悉尼   | 64% | 70%  | 303 |
| 布里斯班 | 53% | 56%  | 37  |
| 阿德莱德 | 66% | 70%  | 64  |
| 堪培拉  | 55% | 68%  | 26  |

### 截止时间

8月08日下午 14:00

Source:

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



## 本周热点分析

### 澳大利亚最昂贵的十个房产

#### 都在同一个地方

如果还有人怀疑悉尼是否是全澳房价最昂贵的城市有疑问，不妨看看数据。在上一个财年，这座翡翠之城包揽了全澳最贵的十大房产。

在截至今年6月的12个月内，澳大利亚排名前十的房产总销售额接近2.5亿澳元。根据Domain提供的数据，这些房产的平均售价为3600万澳元。

Vaucluse 位居榜首，半数最昂贵的房屋在此售出；其次是 Bellevue Hill，有两套房产跻身前五。Darling Point 和 Watsons Bay 也榜上有名，而 Point Piper 的一栋八居室住宅则夺得了最高售价。

Domain 研究和经济主管 Nicola Powell 表示，目前房地产市场中最富有的1%人群似乎是最难以撼动的。

她说：“这几乎是我们市场上不可触及的领域，因为这些价格点不受现金利率变化的影响。”

“这些房产的库存很紧张，所以买家会根据供应情况做出购买决定。由于悬

崖顶或海滨房产非常稀缺，我们可能会在未来看到这些价格被超越。”

Ray White 首席经济学家 Nerida Conisbee 表示，尽管超高端房产市场规模较小，但往往会吸引激烈竞争。

她指出：“购买这些房产的机会很少，因此一旦上市，竞争就非常激烈。”

“尽管这部分买家的数量要少得多，但他们的财力通常更为雄厚。因此，我认为这一细分市场的极端价格仍将持续出现。”

### **142 Wolseley Road, Point Piper NSW 2027**

上次售出时间为 2024 年 3 月 7 日，售价为 51,500,000 澳元

交割日期：2024 年 7 月 5 日

这栋位于 Point Piper 标志性街道上的房屋被称为“Notrella”，拥有八间卧室和六间浴室，是上个财年全国售价最高的房产，以 5150 万澳元成交。

该住宅坐落在一块 958 平方米的高地上，拥有双街道临街面，可一览悉尼港的美景。

据报道，买家是墨尔本电子商务公司 Rokt 的联合创始人本·沃尔茨（Ben Voltz）及其妻子布里亚娜（Briana）。

## **66 Kambala Road, Bellevue Hill NSW 2023**

上次售出时间为 2023 年 9 月 18 日，售价为 39,350,000 澳元

交割日期：2023 年 12 月 5 日

这栋四卧室、四浴室的住宅位于 Bellevue Hill 最昂贵街道之一的一块 888 平方米的地块上。

卖家持有这栋房产仅 8.8 年。据 Domain 称，他们在 2014 年 11 月以 564 万澳元的价格购买了这栋房屋，现在获得了 3371 万澳元的资本收益。

3

## **13 Queens Avenue, Vaucluse NSW 2030**

上次售出时间为 2023 年 10 月 13 日，售价为 39,000,000 澳元

交割日期：2023 年 11 月 23 日

栋房屋由香港电信大亨霍建宁及其妻子 Eliza 持有 12.8 年后，于去年 10 月以 3900 万澳元的价格售出。

他们于 2010 年 12 月从福克斯夫妇手中以 2350 万澳元的价格买下这套房产，实现了 1550 万澳元的毛利润，平均每年获利 121 万澳元。

该住宅占地 885 平方米，共有三层，从高处可以欣赏到悉尼港的美景。

#### **48 Vaucluse Road, Vaucluse NSW 2030**

上次售出时间为 2023 年 7 月 2 日，售价为 36,200,000 澳元

交割日期：2023 年 11 月 3 日

这栋名为“全景”的房屋拥有四间卧室和五间浴室，占地约 1070 平方米，拥有悉尼最佳的全景视野之一。

该房产自 1994 年 5 月以来一直由 Balagiannis 家族持有。Balagiannis 家族拥有多家酒吧，包括 Mr B's 和 Albion Place。

这栋房屋在 1994 年以 321 万澳元购得，如今卖出，总毛利润为 3299 万澳元。

#### **10 Ginahgulla Road, Bellevue Hill NSW 2023**

上次售出时间为 2023 年 12 月 5 日，售价为 34,750,000 澳元

交割日期：2024 年 1 月 30 日

业主史蒂夫·戴维森和他的妻子卡门仅持有这套房产两年，却在去年 12 月

以 3475 万澳元的价格售出，获得了 625 万澳元的毛利润。

据报道，他们花费约 300 万澳元对这处房产进行了翻新。

这栋住宅拥有五间卧室和四间浴室，位于 Bellevue Hill 最负盛名的地段之一，占地 1430 平方米。

6

### **13 Victoria Street, Watsons Bay NSW 2030**

上次售出时间为 2023 年 11 月 27 日，售价为 33,000,000 澳元

交割日期：2024 年 6 月 3 日

这栋海滨房产拥有四间卧室和两间浴室，占地 384 平方米，可享受无敌的海港景色，并直通海滩。

该住宅是为数不多的几座面朝 Camp Cove 海滩的住宅之一，而 Camp Cove 海滩是悉尼最受追捧的海滨住宅之一。

卖家于 2014 年 10 月以 920 万澳元的价格购入该房产，最终实现了 2380 万澳元的总毛利润。

## **80 New Beach Road, Darling Point NSW 2027**

上次售出时间为 2023 年 9 月 21 日，售价为 32,500,000 澳元

交割日期：2023 年 11 月 27 日

这栋三居室住宅坐落在一块可能重新开发的 1149 平方米土地上。

根据 CoreLogic 的数据，Darling Point 的房屋均价目前为 856 万澳元，比一年前下降了 16.2%。

8

## **26 Vaucluse Road, Vaucluse NSW 2030**

售价：32,500,000 美元

交割日期：2023 年 9 月 28 日

该住宅距离 Hermit Bay 约 100 米，可欣赏从 Rose Bay 到 Middle Head 的壮丽景色。

住宅设有六间卧室、四间现代化浴室，以及多个正式和娱乐空间。

卖家于 2016 年 4 月以 1250 万澳元的价格购入该房产，实现了 2000 万澳

元的毛利润。

### **39 Wentworth Road Vaucluse NSW 2030**

上次售出时间为 2023 年 12 月 7 日，售价为 32,000,000 澳元

交割日期：2024 年 4 月 18 日

这栋房屋拥有五间卧室和五间浴室，可俯瞰城市和海港大桥。自 2018 年 11 月购买以来，房主已实现 1120 万美元的毛利润。

住宅由 Hare + Klein 设计，包括三车库、360 度美景的屋顶娱乐区、北向花园、度假风格的游泳池、专用健身房和定制家庭影院。

### **37 New South Head Road, Vaucluse, NSW 2030**

售价：31,200,000 澳元

交割日期：2023 年 12 月 25 日


这栋房屋有九间卧室、六间浴室和五个停车位，占地面积 1397 平方米。

Source:

<https://www.afr.com/property/residential/here-are-the-10-most-expensive-homes-in-australia-20240730-p5jxlj>



---



---

## 聊聊投资那些事儿

什么叫日元套利交易？

为什么它正在“冲击”市场？

投资者正在急于平仓近年来最有利可图的投资策略之一：以接近零的利率借入疲软的日元，用于购买其他市场的高收益资产，例如美国科技股。

尽管周五美国公布的就业数据低于预期，成为全球市场崩溃的催化剂，但这并不是导致日本股市遭遇严重抛售的唯一原因。日本股市自 1987 年黑色星期一崩盘以来，出现了最大跌幅，澳大利亚的 S&P/ASX200 指数也下跌了超过 3%。

日元汇率上升，大量投资于所谓“日元套利交易”的资金被迫平仓。这些资金原本用于为离岸市场的押注提供资金，导致微小的利润变成了巨额损失。

Northcape Capital 投资组合经理罗斯·卡梅伦 (Ross Cameron) 表示：“日元升值是我们在金融市场中看到的所有混乱的终极催化剂

“日元套利交易在相当长一段时间内一直非常赚钱，但涌入的快钱已经被彻底吓到了。”

尽管日本股市在周二从之前交易日 12.4% 的暴跌中反弹，但投资者现在正在权衡日元套利交易平仓还将继续到什么程度。

## 为什么是日本？

日本债务市场长期以来一直是全球投资者的避风港，因为十多年来利率一直处于最低水平，是全球投资者的融资来源之一。套利交易是指从日本等低利率国家借款，然后投资到回报率更高的其他国家。

例如，如果投资者以零利率借入价值 100 万美元的日元，并将其投资于澳元银行账户，获得 5% 的利率，那么他们应该获得 5% 的利差，即融资利率与投资资产收益之间的差额。

考虑到所有资金都是借来的，回报是无限的。但是，如果日元在一个月內上涨了 13%，套利交易者就会陷入困境。如果他们从银行账户中取出资金以偿还高出 13% 的债务，扣除一个月的利息收入，这就是损失。这让那些认为日元将继续对美元疲软的投资者措手不及。相反，日元兑美元从一个月前的 38 年低点反弹了约 13%。

正如上述例子，投资者多年来一直借入廉价日元，在其他地方购买高收益资产，如墨西哥比索债券或美国科技股。但上周，日本央行 17 年来第二次加息，并透露了进一步支持日元的意图。

这让那些认为日元兑美元将继续走弱并买入日元的投资者措手不及。然而，就在一个月前，日元兑美元汇率已从 38 年来的最低点上涨了约 13%。

这迫使这些投资者迅速平仓，包括他们所购买的高收益资产类别和日元。

再加上上周美国经济数据疲软，以及美国主要科技公司业绩不佳，日本央行货币政策的变化促使人们警告短期内日元套利交易可能“崩溃”。

## 投机者的角色

投资研究门户网站 ERIC 联合创始人拉塞尔·纳皮尔在研究报告中写道：“中日货币政策结构与美国资产价格之间存在如此强的关系，对于大多数美国投资者来说，将是一个巨大的冲击，”

在这种普遍的风险规避情绪中，全球基金也抛售了日本股票，这些股票曾经相对便宜且流动性较好，是较风险的中国股票的有用替代品。

“美国股市对日元上涨的反应如此消极，这是未来的趋势，并且是投资者如何将美国股票估值与全球货币体系高度相关的一个指标。”

由于日元套利交易被众多对冲基金和银行广泛使用，引发了广泛抛售，并蔓延至全球市场。

法国兴业银行首席外汇策略师基特·朱克斯 (Kit Juckes) 在周一发布的一份研究报告中表示：

“解除全球最大的套利交易时，不可避免地会造成一些损失。”

但套利交易并不仅仅是短期投机者做空日元。日本的低利率引发了跨境日元借贷热潮。

国际清算银行的数据显示，自 2021 年底以来，跨境日元借款增加了 7420 亿美元。

荷兰银行首席经济学家德米特里·多尔金 (Dmitry Dolgin) 表示：“我们之所以提到这一点，是因为这些未对冲的跨境日元贷款可能代表着套利交易的另一个重要层面。”

Source:

<https://www.afr.com/markets/currencies/what-is-the-yen-carry-trade-and-why-is-now-melting-markets-20240806-p5jzwo>

---

**往期推荐**

---

## 往期回顾：

[澳星金融第一百六十五期：Rest Super 和 Baring 将于 2025 年底前打造价值 4 亿澳元的工业园区](#)

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

澳星金融第一百六十四期：2024 财年，澳大利亚房屋价值上涨，房主财富增值 5.9 万澳元

澳星金融第一百六十三期：通胀意外“上行”加大央行利率压力

## 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;

<03/08/2024 -09/08/2024>

**【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。