

经济展望 ----- Anna Zhao

- 全球金融危机进一步加深 Rudd 政府公布了一个 104 亿的救市计划，其中包括对首次置业者补贴金额最高可达\$21000。
- 股市在受美国和欧洲股市以及澳洲政府救市计划的双重影响下，仍然在波动。



RBA 将会在 2009 年中期甚至更早一点继续降低利率，使利

- RBA 在降息 0.25% 之后，再次大刀阔斧地降息 1%。市场预期利率会有进一步的下降。

在这样一个较差的经济环境中，有一点我们可以确认，1%的降息并不是 RBA 对目前经济状况所作出的反应政策的一个终结。我们预计

率处于一个相对比较适中的一个水平。在此之前，经济学家曾认为现金贴现率在 5.5% 左右应该是一个适中的水平。然而，据相关部门所提供的较高的批发融资的成本看，对于目前的经济环境，5% 左右的现金贴现率是一个比较适中的水平。现在现金贴现率是 6%，我们仍然有空间从这个水平将下来。



2008 年 10 月 17 日，澳洲的新闻报道说 RBA 计划在 2009 年复活节之前，为了应对世界金融危机对澳洲经济所造成的冲击，将会将降息的幅度达到 2.5%。文章引用了 ANZ 银行澳洲经济部的首席经济分析师 Warren Hogan 的观点，“市场预期 RBA 在 6 个月之内将会使利率水平达到 4% 以下”，这个利率水平的消减，以贷款本金 \$300,000 为例，可使每月的供款额降至 \$470 元左右。Anna Zhao 0432 885 196

If you find this issue helpful, or if you want to know more about any other topics, please let us know by emailing to [andrew@assetmanagement.net.au](mailto:andrew@assetmanagement.net.au)

雪梨市场10月动态 ----- Suzie Huang

在经历了 9 月政府出台的刺激经济新举措后，10 月的市场出现了什么新动态呢？我们先按地理区域为大家简单概括一下。

雪梨的内城区，房价在保持平稳中有所上涨，有的地区甚至有较好幅度的反弹。虽然房屋买卖的成交量略有下降，但价格始终保持良好。原因何在，值得探究。而在雪梨的外西区，情况依然不乐观，房价持续走低。在 Liverpool 地区最近成交的一些物业，从数据上看价格下滑目前看来还是不变的趋势。原因是市场长期以来的多方面因素共同作用而造成的。另一个显现弱势的地区是南区的重镇 Hurstville，



在单元房 (unit) 的市场上，过去与未来的大规模开发，造成了这一地区供过于求的普遍现象。最近的交易记录显示单元房价格的下跌，原因在于业主基于支付能力下降和利率压力，已无法支撑到市场反弹而被迫在低点抛售。

然而，在房屋买卖的另一面，租赁市场的情况则大相庭径，现实的残酷是令租户哭，买家笑。雪梨的大部分地区都是租金涨，空置率跌，这一情况已被业界称为“租赁风暴”(rental rage)。更有报道称一地产中介遭到攻击，因为拒绝接受租房申请，无奈的是一有房屋空出，即刻被新租户高价租得。这一情况在雪梨很多地区都普遍存在。随着人口和移民数量的日益增多，出现这一现象将是必然。还清楚记得几个月前的各大报章大幅报道，

雪梨的租金将在未来4年增长50%，想不到在短短几个月内就已应验。从下面的一组数据可以清楚看到雪梨的整个租赁情况

SYDNEY MEDIAN RENTAL PRICES

Sydney		Median rent/week	Change over quarter %	Change over year %
Sydney Inner	2 bed	510	8.8	15.1
	3 bed	638	6.3	18.1
Sydney Middle	2 bed	350	2.9	16.7
	3 bed	410	2.5	13.9
Sydney Outer	2 bed	250	4.2	13.6
	3 bed	300	3.4	13.2

Source: REIA Mortgage Choice

综合以上两方面，有购买力的投资者正从低房价，高租金中极大地获利，为在房地产投资中又迈出了正确的一步。

由于政策的实施普遍具有滞后效应，我们将密切关注政府的这一系列复苏经济的新举措将为房地产带来的新变化，首次购房的优惠和首次置业存款帐户是否会让房价上升或舒缓租金压力？敬请留意市场动态。Suzie Huang 0412 849 148



## 8月楼宇批准量更弱 -3.7%/月, -8.6%/年

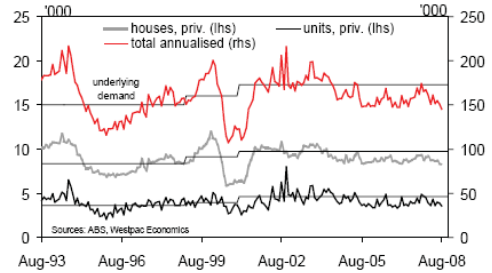
- 住宅批准量 8 月下降 3.7%, 低于市场预计的下降 0.5%



- 私人房屋批准量下降 0.8%, 私人公寓批准量下降 7.8%
- 各个州的情况继续不同: NSW -8.5%, VIC -4.2%, SA -1.9%. 但是, QLD 上升 6.2% and WA 上升 2.3%

Jenny Xiong 0407 552 886

## Dwelling approvals



## Building approvals – August 2008

	Seasonally adjusted Aug level	% chg mth		% chg yr	
		Jul	Aug	Jul	Aug
Private houses no.	8,303	-3.3	-0.8	-5.1	-7.4
Private units no.	3,550	-3.1	-7.8	-0.5	-8.0
<b>Total dwellings no.</b>	<b>12,095</b>	<b>-2.4</b>	<b>-3.7</b>	<b>-4.6</b>	<b>-8.6</b>
Renovations trend \$bn	0.52	0.6	0.7	4.4	3.2
Non-res. trend \$bn	2.63	2.6	xx	16.1	xx

Sources: ABS, Westpac

## Property of the Month

### THE EDGE, WAITARA, 36-40 ROMSEY STREET

The Edge - 北区 Waitara 的一个急售优惠价全新公寓楼盘, 价位非常适合首次置業者, 而且租金回報也很高。上月減息后, 參觀者明显增多, 有时一天就被訂购 6 套。第二次減息幅度如此大, 我們的售價暂时沒有改变, 可以預計此楼盘一定会很快脱銷。

这个楼盘离 Hornsby 的 Westfield 购物中心步行才 3 分钟, 离火车站步行约 7 分钟, 附近还有大医院和许多名校, 房子本身的设计、用料和质量都很好, 过去卖楼花时, 两房单元曾卖到 48 万至 51 万, 后来加息, 市场转淡, 发展商因为还贷压力和需要资金开工别的项目, 不得不以批量包销的方式大幅打折委托我们公司独家出售, 两房单元从 \$397,000 起, 而且每季度的物业管理费才 400 多元左右, 周租则能达到 \$450-\$460, 既适合居住也适合投资。



已经买下这价廉物美房子的买家应该庆幸, 买进来就比早买的邻居便宜了七、八万, 买入的低点决定了未来较大的增值空间, 预计到 2012 年下一个高点时, 涨到 55 万到 60 万是可能的。这种机会今后不一定会再有了。请赶快抓住这最后的机会, 与本人联系看房。

电: 92863288 0410577866 Jeff Zhang



You are welcome to share this issue or future issues with your friends by forwarding their email addresses to [andrew@assetmanagement.net.au](mailto:andrew@assetmanagement.net.au). Supply 5 email addresses for your chance to win \$100 David Jones gift card.

## Register now for upcoming workshops!

Market turmoil, continuing rate cuts, increased first home grant and more...

In the current market environment conflicting indicators make it difficult to decide on a clear course of action. To provide you with further market insight and update you the latest investment knowledge, we will hold **2 free workshops, presented in Chinese**, Please see **below for details of times and venues**. We welcome the attendance of you and your friends.

### Hot topics include:

- The reasons behind the global financial crisis
- As investors, how to adjust your strategies
- The impact on the property market of \$21k first home grant
- The reaction of the first home buyers to this bonus

Register now for your chance to win a **\$100 David Jones gift card** or **Australian Property Investor Magazines (issue 6-10/2008)**

Call 9286 3288 or email to [andrew@assetmanagement.net.au](mailto:andrew@assetmanagement.net.au) with your contact details.

**Chatswood:** Chatswood Club Limited, 11 Help St, Chatswood, **Sunday 2/11/2008, 3-5pm**

**Epping:** Boronia Grove Conference Centre, 49 Rawson St, Epping, **Wednesday 12/11/2008, 7-9pm**

## 降息, 股市崩盤, \$21K 首置補助, 住房短缺..... 投資者何去何從?



面對眾多錯綜複雜的經濟信息和突如其來的市場變化, 許多投資者往往猶豫不決, 充滿疑問..... 陸克文大手筆刺激經濟, 地產市場會產生多大的機遇? 時點何在? 投資市場將走向哪個極端? 應該入市還是要再等? 澳洲的能源浪潮將再創高峰? 房租還以13%的年增長率攀升? \$21,000津貼將令首置者增加3成? 次貸危機的根源是什麼? 聯邦儲備銀行將繼續再次大幅降息? 地產春天來臨?

現象千變萬化, 本質始終唯一。錯誤判斷令投資如履薄冰, 正確決策令投資無往不利。

在眾多的數量分析後, 專家為您抽絲拔茧經濟現象, 深入淺出揭示出市場規律的本質, 透視出市場變化的真相。

## 隆重推出: 投資專題討論會

全新形式提供廣大投資者一個各抒己見, 集思廣益, 直視經濟本質的絕佳機會。

密切留意

兩大專題看點

理論與實際完美結合

- 經濟分析員深入分析美國次貸危機根源和對澳洲投資市場的影響。闡述利息, 債券, 股票, 地產市場變動的關聯性。為應付金融海嘯, 聯邦儲備銀行再次大幅降息, 澳洲政府\$104億刺激市場, 地產新的周期如何判斷? 時機和時點如何把握?

- 地產投資專家, 2CR地產縱橫主持人分享自己經歷三次經濟周期的成功經驗, 利用“經濟生物鐘”和“資本循環”原理解釋地產投資操作的數門, 並回答廣大投資愛好者和首次置業者的提問。

### 破解四大疑團

- 地點與時點疑團
- 投資與自住疑團
- house與apartment疑團
- 機會型, 資本型, 現金型投資方式的疑團

### 送三項大禮

- 即場抽取David Jones Gift Card 大獎
- 贈澳洲知名投資雜誌連刊(5冊)
- 所有來賓可免費成為恆基投資交流會會員
- 加 免費收取“投資信息”電子期刊及其它地產投資內部信息
- 加 免費獲得恆基投資回贈

北區: Chatswood

地點: Chatswood Club Ltd, 11 Help St, Chatswood

時間: 11月2日, 星期日, 3 - 5pm (2:45入場)

北區: Epping

地點: Boronia Grove Conference Centre

49 Rawson St, Epping

時間: 11月12日 星期三, 7 - 9pm (6:45入場)

報名: 9286 3288, 1300 852 221,

0411 743 303(weekend)

email: [emilywu@assetmgmt.com.au](mailto:emilywu@assetmgmt.com.au)

