



实现梦想 稳固未来 澳大利亚房地产投资

内容：

- 公司简介
- 投资澳洲物业的三大优势
- 投资期房和新房的五大优势
- 了解澳洲房地产市场的周期
- 投资案例
- Simonds 展示房

公司简介

关于我们

澳大利亚安泰投资发展有限公司是一家提供财富建设的国际房产投资发展公司。我们为您提供通过购买、开发海外物业以降低投资风险、增加个人财富的咨询服务。

我们与澳大利亚最值得信赖的建筑商和银行共同携手帮助您实现你的投资目标。

我们的服务

为什么选择我们？因为我们可以帮助您实现您财富自由的房地产投资开发梦想。

我们理解海外房地产投资开发是很复杂繁琐的，因此我们将整个过程简单扼要的呈现在您的面前。我们为您提供以下服务：

- 房地产投资咨询
- 安排合适您的房地产投资项目
- 安排合适您的银行贷款
- 安排和房地产相关的专业服务（会计及房屋过户等）
- 安排合适的物业管理及出租服务

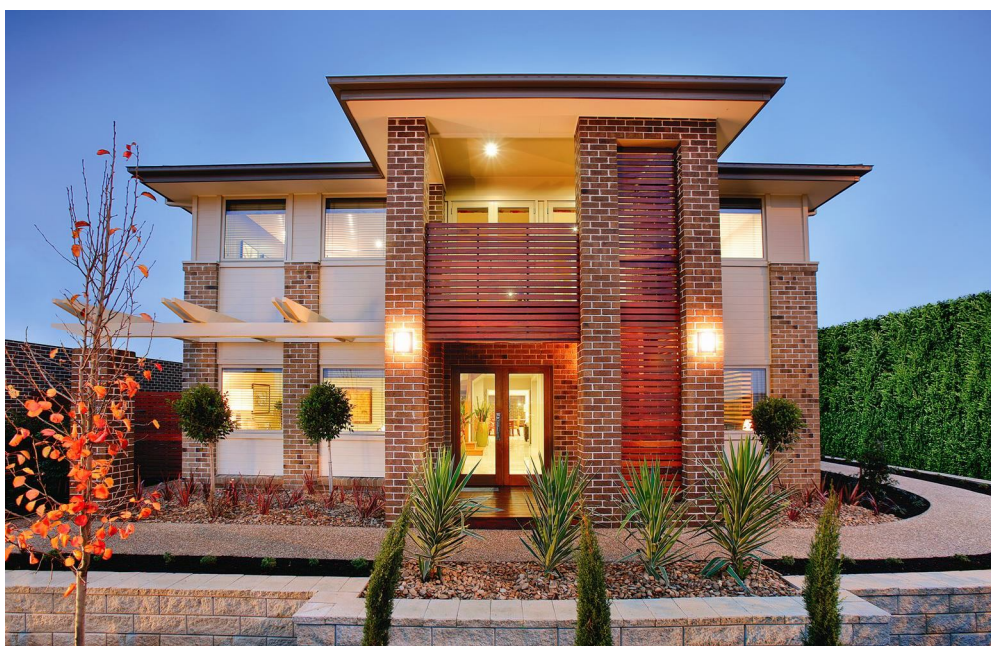
我们的目标

我们的目标是为您在房产投资开发上提供量身定制的财富建设咨询服务。



我们的理念

我们的理念是为我们的客户提供最合适的财富建设解决方案以降低其房产投资中的总体风险。



我们的承诺

我们承诺倾听、分析、设计和落实最可行、最具性价比的投资方案。

我们的策略合作伙伴

我们的合作伙伴是澳大利亚著名的建筑商和金融服务提供商，他们致力于和我们携手建设、传递一个以客户为中心、为客户提供持久的投资优势的全方位投资解决方案。此外，我们与我们的策略伙伴保持着长久良好的合作关系，以此来带给您更有效的投资解决方案。我们立志于协助我们的客户达到投资目标和梦想。

投资澳洲物业的三大优势

购买房产一向被认为是低风险的投资。在澳洲置业有以下三大大优势。

1 自然与人文环境

澳大利亚不仅被评为全球最适宜居住的国家之一，更是一个以高质量生活标准著名的发达旅游国度。其中，墨尔本更是被认为全世界最适宜居住的十大城市之一。美丽的沙滩，茂密的热带雨林，起伏的山丘，全年日照超过3000小时，重大的体育和文艺活动，国家公园和野生动物，这些澳大利亚宝贵的自然和人文环境资源都是吸引投资者的重要因素。

2 优厚的政策

和某些国家的海外繁琐的投资政策相比，澳大利亚政府十分欢迎海外投资，而整个审批过程也相对的简单。大部分澳洲的房产和土地，一般是以所有权的形式进行销售和转让的。和某些国家仅有使用权的物业相比，买家拥有土地或房屋无限期的所有权。只拥有使用权的物业，一般都有99年的租借期。而拥有所有权的房产和土地的业主，则可以享受无限期的拥有权，业主亦有权居住、出租、出售、转让或闲置。

3 经济因素

这是吸引无数海外投资者在澳洲投资物业的最重要因素。

1) 有型资产

与股票和债券等金融产品不同，房产投资的低风险是因为其有型性。房屋和土地不会在一夜之间因为管理不慎或金融风暴而消失。房屋价格的上涨与经济及GDP增长有直接的联系。例如，1987年10月19日，当澳洲的股票指数跌幅为46%后的两年，房产是唯一一个稳中有大幅度增长的投资市场。这说明了房产投资相对的稳定性。

2) 高增值率

根据澳洲过去120年的数据统计得出的结论，澳洲的房地产市场相对全球房地产市场，属于低风险一类。房屋价格以平均10.4%的年复合增长率稳定升值。这个数据意味着澳洲房产的价格，不论CPI经济波动、干旱水灾等自然灾害、政府重大改革和决策，海外移民幅度，利息走势，汇率走势，就业率等因素，每7年翻一番。

3) 低空房率——供求因素

低于1%的空房率，高利率和人口的快速增长，意味着澳洲房屋供不应求，求远远大于供。这也是房价飞速上涨的主要原因。

4) 税务减免政策

虽然在房产出售以后，卖家必须支付增值税，但是澳洲的税法有十分优厚的减免政策，几乎大部分在购房期间所产生的费用都可以和收入税相抵消减免。

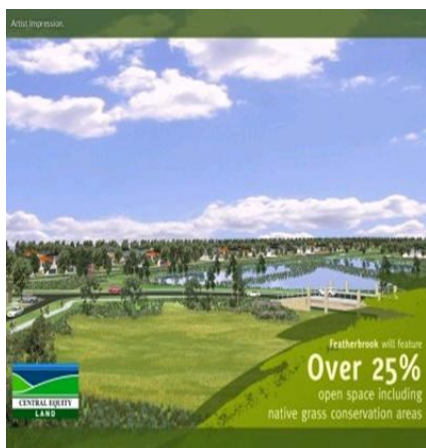
5) 贷款政策

部分澳大利亚银行提供帮助海外投资借贷的金融产品，包括仅利息还贷的贷款产品等。

6) 汇率因素

在澳币相对低迷的情况下，与投资其他国家的房产相比，投资澳洲房产绝对物超所值。

投资期房和新房的五大优势



1 位置及社区：

目前，大部分新开发的社区都有着很良好的社区开发规划。和老的社区相比，一般都包括：社区公园，水景，学校，购物中心等出门既有的便利措施。通常，一个新的社区里的新居民大都有类似的生活条件和背景，这对于社区的和谐以及人文环境起到一定的作用。

2 房屋设计：

出色引人的设计一般都更加符合现代的绿色设计理念。相比早期的设计风格，现代的房屋设计更注重节能和环保等方面的要素。



3 性价比：

和重新翻修老的房屋相比，人们逐渐意识到，新的房屋不仅在建造步骤上相对简单，在建造价格上也有着很大的优势。

4 质量：

通常情况下，专业的建筑商会为您提供5-7年的结构保修。任何正式注册的建筑商必须根据澳洲政府规定的条例来选择使用的材料和安全保障。新型房屋的环保性能和材料质量从长期的角度讲，十分符合现代绿色环保的建筑主流。



5 投资因素：

如果您选择了具有升值潜力的区域，购买或者建造新的房屋是从税务的节省和长期的物业管理及维修的角度来说，是很经济的投资选择。



了解澳洲房地产市场的周期

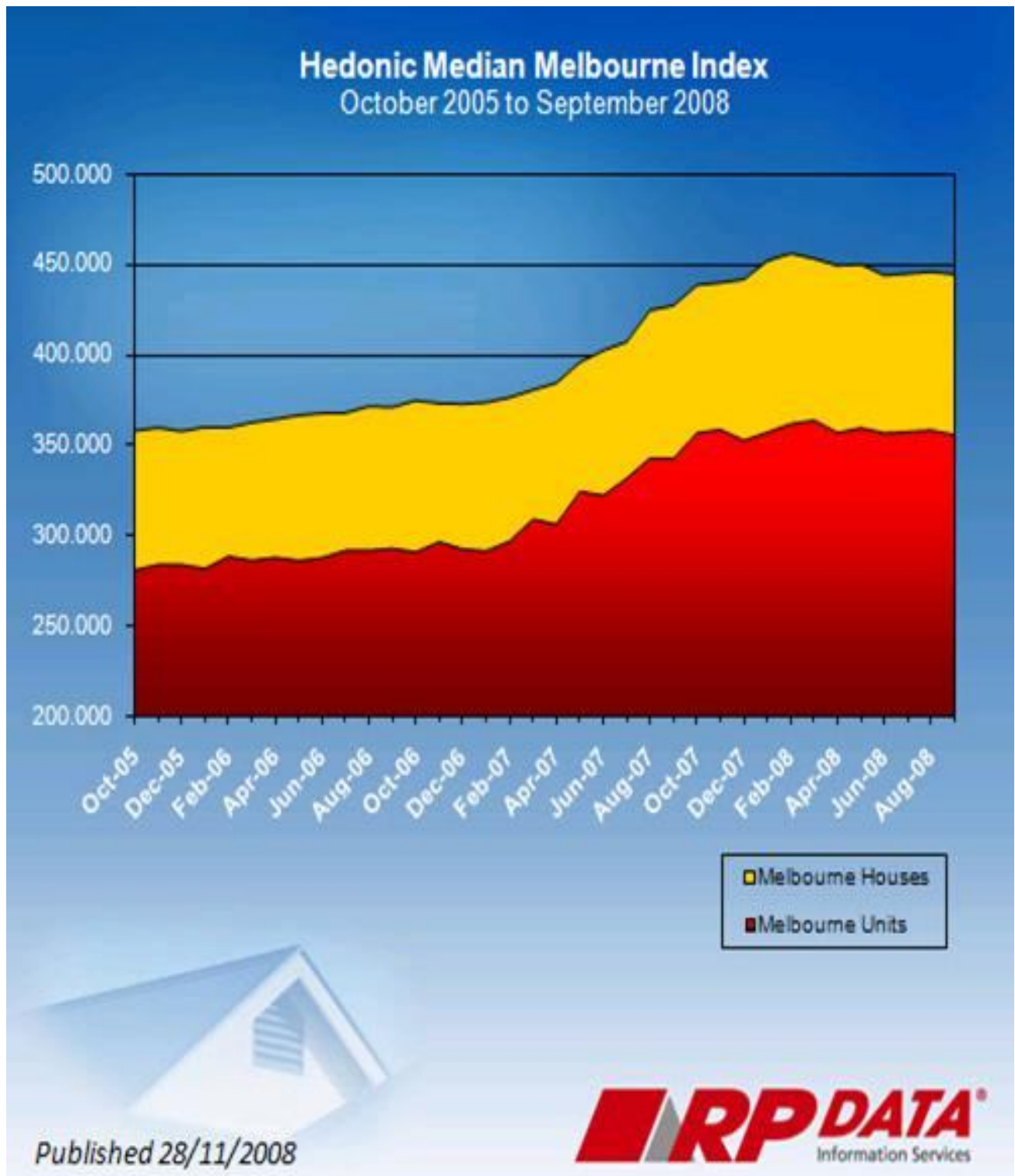
了解房产的数据统计

当经济专家、媒体大篇幅谈论金融危机时，投资者一般会开始担心房产价格的走势。如果仅仅是从短期的角度来投看待房产价格的走向的话，投资者很可能会有有一定的疑惑和困扰。但是，只要您可以掌握澳洲房地产市场的周期和走势的话，您大可高枕无忧，对自己投资的物业信心十足。

英国，作为一个有920年统计体系的古老国家，其完整的生死、婚姻、房产买卖的记录是相当详细的。而在这近千年的数据所总结出来的结果表明，英国每年的房产价格以10.2%的复合增长率成长，即每7年，英国的房价翻一番。

而澳大利亚，在过去的120年之内，其统计数据显示，房产价格以10.4%的符合增长率上升，这个数据意味着澳洲房产的价格，不论CPI经济波动、干旱水灾等自然灾害、政府重大改革和决策，海外移民幅度，利息走势，汇率走势，就业率等因素，每7年翻一番。

2005年10月至2008年9月墨尔本平均房价



Graph taken from www.myrp.com.au

了解房地产价格上涨与房屋供求的关系

墨尔本、悉尼以及其他大型城市的房屋需求和价格上涨不仅仅是由于短期房地产市场过热造成的。很大程度上，房屋价格的上涨，主要和人口、经济有关。通常，大城市不会只偏重于一个工业的发展，因此多元化的文化和经济会带动整个房地产市场的走势。以墨尔本为例，在2020年，人口将比目前增长25%，达到400万，而人口也是带动房地产市场需求的一大因素。

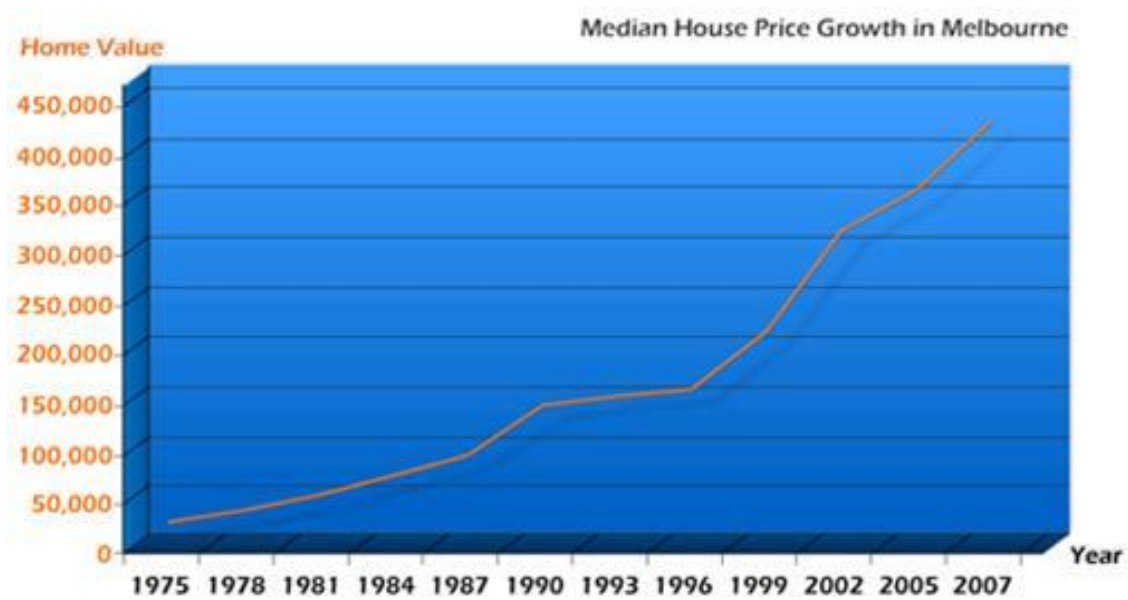
从单纯的供求角度来讲，墨尔本的房屋建造业，由于专业工人的缺乏、土地批文的审批过程以及土地的缺乏，每年只能建造出14万套的房屋和公寓，而每年的需求大约维持在17万套来满足整个住房市场的需求。而维多利亚省政府亦大力推广廉价房屋的口号更是把年轻人购买房屋的需求提高到了一个新的数量。

可想而知，房屋和公寓的价格将持续快速增长，而房租也将随着房价，国民生活水平的提高飞速上涨。



照片来源: <http://travel.nationalgeographic.com>

墨尔本过去三十年的房屋价格



了解房租及空房率的关系

房屋的租金价格，一般由租房的供求关系以及房屋的价格决定。租金回报率通常在 3.5-4.0% 和 5.5-6.0%之间,虽然这个数值在不同的时期有一定的上升和回落，但基本在此范围之内。

由于墨尔本大部分地区，空房率从4%左右下降到了0.9%，因此房租基本已经在最高边缘徘徊。长期的租房供求不平衡使房价稳中有升，而这将吸引更多的投资者购买澳洲的房产。

了解最新的银行利率

除了在澳洲历史上仅有一次的 16-17%的高利率，银行利率目前在近40年以来上，加上CPI增长后的最低利率以上1%-1.5%徘徊。

虽然，现在的利率比起理论合理利率要高出0.25%-0.05%，但联邦储备银行也正通过这种途径来呼吁投资者不要盲目过热地投身房地产市场。即使如此，这在40年以来的，也仅仅是最低利率以上的2%。而以\$33万的房屋来说，这2%不过是每个星期\$15.90元或者每个月\$68.70元的额外支出，而这笔支出，又完全可以享受收入所得税的抵消政策。而每年10%的增值，对于\$33万平均房价的房屋来说，每周将达到\$634或者每月将达到\$2750的收益。

以上的这些因素，无一不说明澳洲的房地产市场任然是一个很良好的投资工具。

事实

以下这篇报道刊登于2008年3月20日,《澳洲时代报》,作者 Eli Greenblat。

墨尔本的空房率低于1%,为有史以来最低

MELBOURNE'S rental property drought has hit crisis levels after last month's vacancy rate fell below 1% for the first time on record. Rental accommodation in the central city has almost dwindled to zero.

Figures obtained by *The Age* reveal that the vacancy rate across Melbourne is 0.9%, a level not seen by the property industry since records began in the early 1980s.

For those wishing to live close to the city the situation is even more dire. The Real Estate Institute of Victoria says that, within four kilometres of the CBD, the vacancy rate dived to 0.5% last month. It was 0.6% in February last year.

"A rental vacancy rate below 1% is unprecedented," said REIV chief executive Enzo Raimondo, "and it increases the urgency for governments to take action to increase public and private investment in rental stock."

The surging demand for rental properties in Melbourne, particularly close to the city, is being fuelled by the state's growing population. About 1500 people are moving to Melbourne each week and experts predict that the city's population will hit 6.2 million by 2020, a decade earlier than forecast earlier. The State Government's Office of Housing has reported that median rents in metropolitan Melbourne rose 12.7% in the year to the September quarter.

The Australian Bureau of Statistics says there are 447,074 rental homes in Melbourne. A 0.9% vacancy rate means about 4020 properties are available to be let.

People scrambling for a home are offering higher rents or using family and social networks to gain a favourable result from landlords.

Real estate agents are reporting being swamped at open-for-inspections in the inner city and surrounding inner suburbs such as South Yarra and Fitzroy.

"We may get as many as 50 people or more coming in for an open for inspection, and from that we can expect to get more than 10 applications for the one property," said Karetta Farmer from Dingle Partners.

"The tenants are staying in touch with agents, adding their names to lists so they don't miss any opportunities."

Chris O'Shaughnessy, a director at Biggin & Scott, said many tenants were turning up at inspections with their application forms filled in. "In our existing portfolio of (roughly 1400) rental properties our vacancy rate would be next to zero ... and the only reasons why places are vacant is that they have far too high rent or the property itself is pretty rough."

Vacancy rates in middle and outer Melbourne suburbs have fallen to 1%. In regional Victoria, Ballarat has a vacancy rate of 1.1%, down from 4% in February last year, and rates are as low as 1.2% in East Gippsland and 1.6% in Geelong.

Alan Moran, director of the Institute of Public Affairs' deregulation unit, said housing supply was being constrained by some action groups.

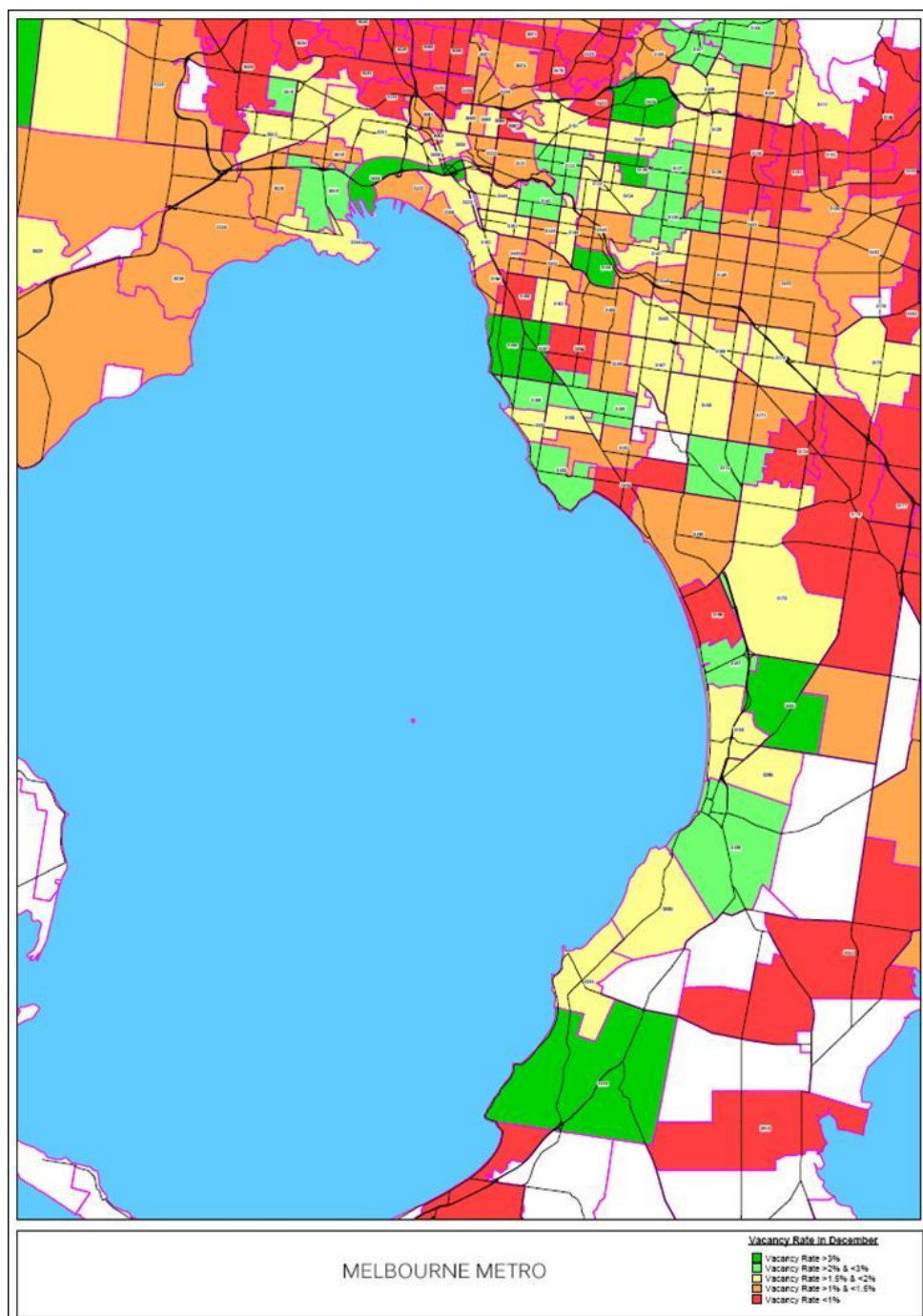
"It comes back to save-our-suburb type groups that are opposing new developments and either imposing costs on them or stopping them, so we have a shortage emerging.

"The Government has to give developers a greater certainty that if they conform to residential codes, (developments) will go through, and they have to prevent delaying tactics which we are so frequently seeing."

Robert Papaleo, director of strategic research at property group Charter Keck Cramer, said low vacancy rates would be the norm for a few years at least.

墨尔本空房率一览

July to December 2007 taken from www.mypropertyinvestment.com.au



Vacancy Rate in December

- Vacancy Rate >3%
- Vacancy Rate >2% & <3%
- Vacancy Rate >1.5% & <2%
- Vacancy Rate >1% & <1.5%
- Vacancy Rate <1%

投资案例

案例一：

房屋价格：\$450,000

借贷数额：\$315,000.00（房屋价格的70%，仅付利息）

利率：6.04%（以标准利率为6.04%计算，目前实际汇率为5.14%）

每年利息支出：\$19,026.00 每年（ $315,000 \times 6.04\%$ ）

房租收入：\$23,400.00（\$450每星期 \times 52星期）加上每年3.5%递增

实际收入：\$23,000 - \$19,026.00 = \$4,373.00

若每年房屋增值为7%（历史平均值为7%-9%，实际某些特定区域为12%以上），您的实际收入为\$35,873.00

根据澳洲政府数据统计，在7-9年以后，房屋价格将翻一番，您的投资回报率为124%。

低利率，房屋市场供不应求，快速人口增长将导致房价进一步上涨。



投资案例

案例二：

房屋价格：\$600,000

借贷数额：\$400,000.00

利率： 6.04%（以标准利率为6.04%计算，目前实际汇率为5.14%）

每年利息支出：\$24,160.00

房租收入：\$26,520.00（\$510每星期）加上每年 3.5%递增

实际收入：：\$26,520.00-\$24,160.00= \$2,090.00

若每年房屋增值为7%（历史平均值为7%-9%，实际某些特定区域为12%以上），您的实际收入为\$44,090.00

根据澳洲政府数据统计，在7-9年以后，房屋价格将翻一番，您的投资回报率为 124%.

相对于股票投资，更加安全，容易管理。



Simonds 展示房 - 最好的质量，最佳的生活品质

LIANA - 现代实用主义



游泳池



户外休闲区



卧室



起居室

Simonds 展示房 - 最好的质量，最佳的生活品质

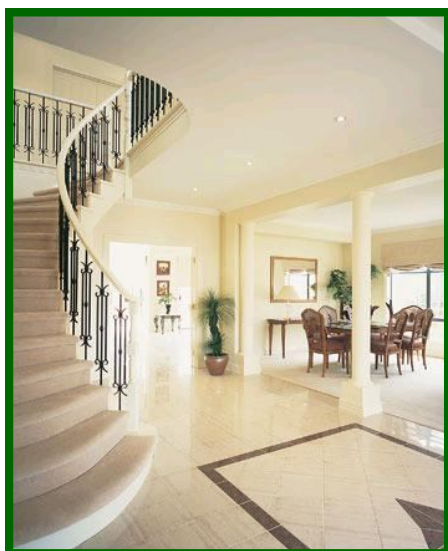
TOSCANA - 欧洲奢华主义



会客室



餐厅



主卧室



我们携手与您
实现梦想，稳固未来



中国 印尼 泰国 马来西亚

澳大利亚

PO BOX 6386
Point Cook
Victoria 3030

Phone. 1300 888 288
Fax. 1300 008 288
E-mail: enquiry@antai.com.au

ABN 23 126 888 453