

2019年上半年悉尼北岸商业地产动态概要

H1. 2019

联系方式

手机: +61 432 017 873

邮件: Rikki Wu - rwu@ciaustralia.com.au



综述

悉尼北岸仍然是广大租户、投资者和开发商的投资热门地区。该区域的空置率在过去的10年内达到了6.5%的历史新低。

纵观整个北岸地区，一系列公布的新开发项目和持续走高的租户需求都暗示着北岸源源不断的投资机遇。我们预计这种情况在今年上半年将保持不变。

悉尼CBD市场的持续坚挺，也势必对北岸市场产生深远的影响。



Bevan Kenny

MANAGING DIRECTOR, NORTH SYDNEY

+61 411 223 213

bkenny@ciaustralia.com.au

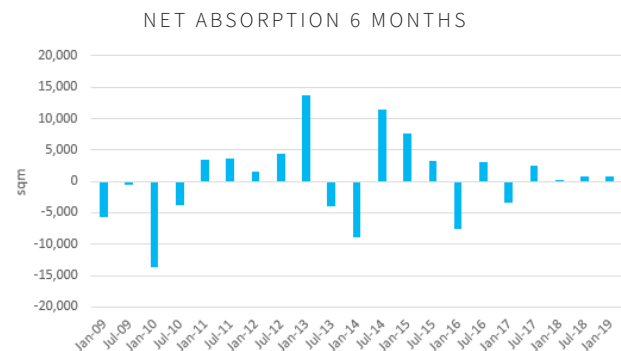
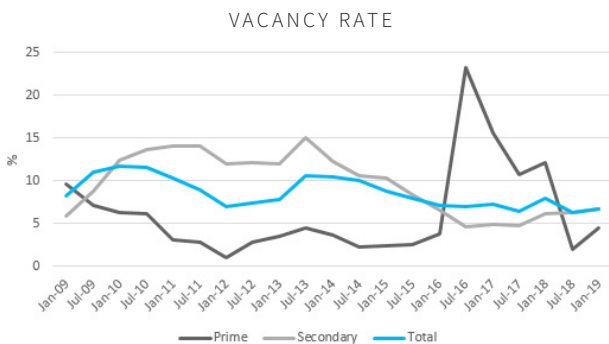
活力四射的北悉尼

北悉尼地区超甲级及甲级写字楼租金再创新高，报每年每平方米915澳元至1,040澳元不等。2019年初，租赁市场需求强劲，例如SAP 筹备在Denison街1号开发5,682平方米的新项目，以及备受市场看好的 Mount 街 100号。

同时，Arthur街仍存留大量空置，总面积达20,000平方米。由于新南威尔士州卫生部的临时搬迁，预计到2019年年中将有约12,000平方米的占地面积向市场投放。

当地政府还将继续开发新餐厅和新投资项目来改善该区周边配套设施。

截至2019年1月的前六个月内，大量预售物业撤出市场，从而推动了租金的持续增长。



投资和资本流动

坐拥高租金收益和强有力的投资回报率，北悉尼一直是国内外买家的投资热门之选。

2018年，该区收益率小幅震荡，甲级楼宇的收益率下跌，维持在5-5.50%的范围内。其中最典型的两个例子就是One Smarter公司收购 Walker 街 123号以及将Miller 街100号收入囊下的Early Light International Group，其投资回报率分别为4.6%及4.7%。

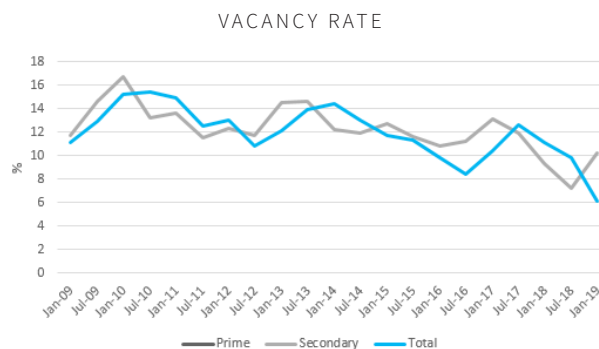
对Denison 街1号, Mount 街100号和119号, Walker街88号和169号, 以及 Miller 街73号的开发，也显示出国内外商业地产投资者对北悉尼的投资前景及方向有着正确且深入的了解。

St Leonards 以及 Crows Nest 地区

租户需求高涨

万事达公司在Christie 街72号签订了为期十年的租约，以及Virgin Active 健身房确定在St Leonards广场增开新店，都极大地刺激了该地区的租赁市场。截至2018年年底，其空置率由原来的11.1%大幅下降至6.1%。

市场存量仍处于低位，短至中期内将不会出现新进存量，房源需求可能进一步增长，从而进一步刺激净有效租金的上涨。“事实上，一些租户表示，要找到没有附带拆迁条款的物业已然非常困难。”

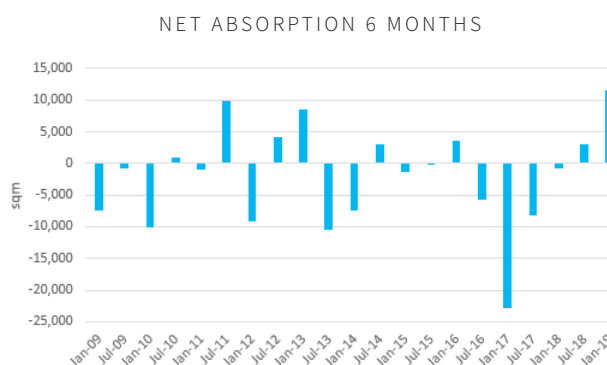


投资和资本流动

2018年，Christie街72号以每平方米13,724澳元的单价出售，成交价为1.5452亿澳元，投资回报率为4.96%。Pacific Highway 154号以6,000万澳元的价格成交，投资回报率超过5.9%。

St Leonards 广场内零售与商铺的拓展及完善预计将于今年内完成。

JQZ旗下在该地区的开发项目价值16亿澳元，预计将于2022年完工。该项目包括一座15层的办公大楼、一座26层的豪华公寓住宅楼，以及一个拥有公共图书馆和大型超市的商业区。



热点聚焦

大量投资者涌向Crows Nest区

悉尼Crows Nest区一直是备受欢迎的住宅和商业中心，该区良好稳定的长期投资增长前景使其迅速成为整个下北岸地区最受欢迎的投资目的地之一。

CI Australia投资销售部助理经理尼克·洛瑞认为“Crows Nest的商业房地产市场成熟，买家有机会以低价购入拥有永久产权的物业，与悉尼市中心、北悉尼和St Leonards地区相比具有极大的竞争优势”。

一直以来，该地区的房源供不应求。由于投资回报稳定，预计未来该地区的租金及房价还会呈持续上升态势。

CI Australia近期成功将该区Willoughby 路72-72A号以475万澳元卖给了一位私人投资者，该房产的净投资回报率为3.5%。亚历山大街54号则以640万澳元的价格成交，净投资回报率为3.75%。该资产是一座使用面积为800平方米的三层零售和写字楼的综合体，预计年净收入约为24万澳元（不包括商品和服务税）。

现阶段有许多在该地区持有永久产权零售物业的业主正在寻求最佳时机出售手中的物业，希望获取高额的资本收益。



NICK LOWRY

ASSOCIATE DIRECTOR, INVESTMENT SALES

+61 408 891 376

nlowry@ciaustralia.com.au

Chatswood

备受瞩目

Chatswood商业地产市场自2007年以来一直处于供不应求的状态，目前其空置率仅为6.2%。租赁市场依旧保持强劲势头，有可能会在2019年推动租金进一步上涨。

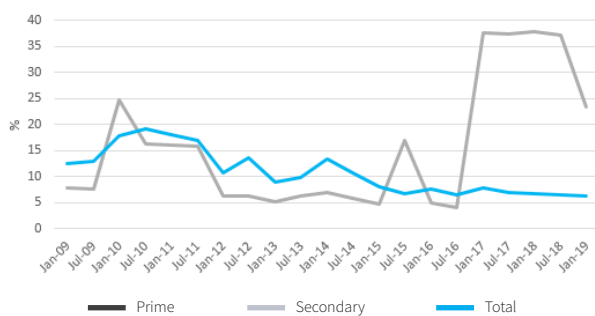
Chatswood完善的地区配套设施以及四通八达的交通体系，使其继续成为商业租赁的首选地区之一。

投资和资本流动

该区作为悉尼发展最成熟、最成功的多功能区之一，预计未来对写字楼的投资需求将继续保持强劲势态。

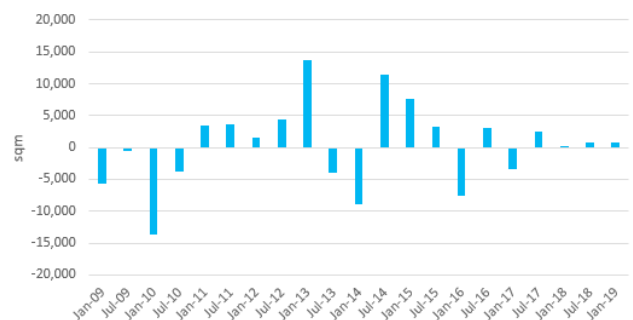
2018年，该区维多利亚大道465号和阿尔伯特大道67号分别以1.164亿澳元和1.58亿澳元售出，投资回报率分别报5.4%和5.7%。CI澳大利亚作为销售中介，成功助力 iProsperity Group公司以1.07亿澳元的价格购入 Railway 街1-5号。

VACANCY RATE



Source: PCA/CI

NET ABSORPTION 6 MONTHS



Source: PCA/CI

Macquarie Park 和 North Ryde

空置率历史最低

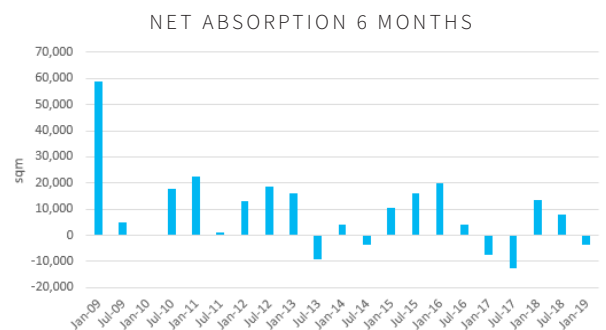
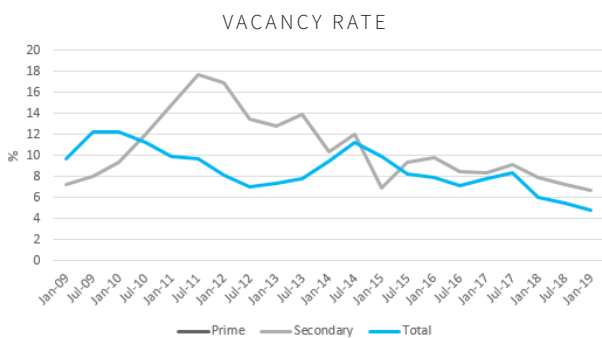
麦格理公园是悉尼第三大商业区，拥有约85万平方米的商业用地，目前的空置率处于4.8%的历史最低水平，因此可供租户选择的范围有限。甲级写字楼的净租金为每平方米320 – 420澳元，租金优惠范围在25-30%之间，而乙级写字楼的租金优惠幅度约为22%。

投资和资本流动

目前在该地区的投资主要体现在住宅项目的开发以及对交通和配套设施的改善，对商业资产的投资比较少。

但可以肯定的是这种现状即将被改变。澳洲建筑巨头John Holland集团在麦考瑞公园Waterloo路43-61号的新开发项目将会为市场增加10万平方米的甲级写字楼。据悉，新南威尔士州交通局已确定承租其中的2万5千平方米。

同时，Winten地产集团也计划在麦格理公园地区Waterloo路36-42号新建一个社区商业中心，其设计概念已得到相关部门的认可。该商业中心将包括办公楼及商铺，总使用面积超过8万3千平方米。





CI AUSTRALIA PTY LIMITED

Level 7, 2 Elizabeth Plaza

North Sydney, 2060

www.ciaustralia.com.au



Disclaimer: This report has been prepared by CI Australia Pty Limited ("CI") concerning information on the North Shore Market Overview. This report is given for information purposes only. CI does not give any warranty of reliability, accuracy, currency or completeness of any of the information supplied nor does it accept any responsibility arising in any way (including by reason of negligence) for any errors or omissions in the information provided. The information in this report is subject to change without notice and may include certain statements, estimates and projections with respect to anticipated future performance. No representations or warranties are made as to the validity of those assumptions or the accuracy of those statements, estimates or projections. Any interested party should form its own views as to what information is relevant to any decisions it makes and make its own independent investigations and obtain its own independent advice. This report does not form part of or constitute an offer or contract. The information in this report must not be copied, reproduced or distributed without the prior written approval of CI.