

# 2017 年悉尼商业地产主要交易回顾

3月29日

2017 年是悉尼商业地产十分活跃的一年，本土和海外投资者的踊跃投资让一单单交易价格节节攀升。加上大量的楼宇因为建设地铁而强制被政府收回，导致买家需求极高，价格是近十年来顶峰。

## 2017 悉尼 CBD 主要交易包括

悉尼 CBD	北悉尼
20 Bridge Street	116 Miller Street
19 Martin Place	Chatswood Centre
10 Spring Street	75 Miller Street
QVB	

### 20 Bridge Street

今年四月份,悉尼地标性建筑澳洲交易所大楼(ASX)被香港玩具大王蔡志明收购, 价格为 3.35 亿澳元。(收益率为 4.5% fully leased, 3.9% passing)。

地址	价格(澳元)	NLA(sqm)	每平方米售价	卖家
20 Bridge Street	335,000,000	20,347	\$16,464/sqm	马来西亚 KWAP

今年10月,蔡志明又收购了黑石(Blackstone)旗下的1 Castlereagh Street, 收购价格为 2.2 亿澳元, 标志了他进军澳洲商业地产的决心。

### 19 Martin Place

澳洲最大地产公司之一 Dexus 在 2017 年买入 19 Martin Place (MLC Centre) 25% 的股权。售价为 3.613 亿澳币。它旗下的 Dexus 批发地产基金也买入另外 25% 的股份。

地址	价格(澳元)	收益率	卖家
19 Martin Place	722,600,000	4.5%	QIC

这笔交易使 Dexus 在马丁广场成为最大的办公楼业主，它的资产包括了 马丁广场 5 号、前联邦银行总部和 MLC Centre 对面的 Castlereagh St 60 号。

## 10 Spring Street

10 Spring Street 可以说是当之无愧 2017 年最值得关注的交易。10 Spring Street 又称太古大厦，10 月份以 2.7 亿的价格被联盛集团（Lendlease）的投资分支 Australian Prime Property Fund 收购。投资收益率为 3.9%。

Centuria 在 2013 年购入此物业的价格为 9164 万，四年之后，售出价格翻了三番 2.7 亿。

地址	价格(澳元)	NLA(sqm)	每平方米售价	卖家
10 Spring Street	270,050,000	13,871	\$19,469/sqm	Centuria Capital

Lendlease 集团以高价竞拍到这块地的主要原因是因为它讲和周围的几个地块(16 spring street, 19 O'connell Street, 23 O'Connell Street) 将被合并成为 100,115 平方米的超级地块。

## QVB 的资产交换

2017 年 11 月，澳洲零售信托基金 Vicinity Centres 近日与新加坡主权基金 GIC 进行了 11 亿元的资产交换。这次交易是悉尼市中心最大一次规模的零售资产交换。

Vicinity 以 Chatswood Chase 49%的股份，换取 GIC 旗下 QVB(维多利亚女王大厦)、The Galleries 购物中心和 The Strand Arcade(斯特兰德商场)三家高端零售中心 50%的股份，双方交换的资产价值均为 5.623 亿澳元，收益率为 5%。

## 116 Miller Street

2017 年 7 月，中资支持的 Maville Group 以 1.34 亿澳元购入 Miller 街 116 号和 Pacific Highway 173 号的 A 级 B 级办公楼组合。因为大厦地理位置在未来 Victoria Cross 站对面非常优越，此项交易的价格也是近期新高。

地址	价格(澳元)	NLA(sqm)	每平方米售价	卖家
116 Miller Street	134,000,000	11,352 sqm	\$11,804/sqm	PBA

### 1-5 Railway Street, Chatswood Centre

2017 年 6 月份，莲花集团中资机构 iProsperity Group 以 1.15 亿澳币的价格买下 Chatswood 火车站旁边的 1-5 Railway Street（又名车士活中心）车士活中心包括了 2 栋办公楼中间由零售商店走廊链接起来。物业位于车士活火车站之上,在华人最活跃的车士活区，交通十分便利。

地址	价格(澳元)	NLA(sq m)	每平方米售价	卖家
1-5 Railway Street	115,000,000	16,589	\$6,932/sqm	Hume Partners

### 75 Miller Street

75 米勒街北悉尼在 2017 年 12 月份被来自香港的投资者以 5200 万澳元收购，收益率为 5%，创造出每平方米 1.05 万澳元的单价，是北悉尼 B 级写字楼的记录。该楼地理位于北悉尼火车站旁边，地理位置十分优越。上一次交易在 2011 年，成交价格为 2225 万元。

地址	价格(澳元)	NLA(sq m)	每平方米售价	卖家
75 Miller Street	52,000,000	5,024	\$10,500/sqm	PBA & Security Capital Corporation