



---

澳大利亚城市发展研究院  
(维多利亚分院)

# 住宅开发指数

年度动态

2019年9月

---



澳大利亚城市发展研究院 住宅开发指数 研究合作伙伴：





# 目录

免责声明	4
综述	5
2018/19财年各地区建筑审批趋势	8
2018/19财年各地区住宅建筑审批情况	10
住宅开发指数	12
UDIA住宅开发指数简介	13
当前UDIA住宅开发指数	14
UDIA住宅开发指数推动因素	15
供需缺口	16
供需缺口方法论	17
当前供需缺口	18
各地区住宅开发情况	19
维多利亚州和墨尔本趋势	20
墨尔本内环地区	21
墨尔本中环地区	22
墨尔本外环地区	23
墨尔本发展区	24
墨尔本发展区——销售情况	25
2019年维州未来报告	26
2019年维州未来报告	27
维州趋势预测	27
墨尔本和中小城市趋势预测	28
住宅开发产业对经济的影响	30
对维州经济的贡献	31
对就业的贡献	32
公寓交易行为减少的影响	33
方法与数据来源	34
经济影响的计算方法	35
数据来源与术语	36
地域研究区	38

# 免责声明

本报告内容以二级研究为基础，采用了各类信息来源以及安永（EY）、澳洲城市发展研究院 (UDIA) 成员等研究采用合作伙伴，也采用了澳大利亚统计局等机构的公开数据库。我们认为这些信息来源可靠。通过此类来源所获取的信息并未经过独立核实，且我们的分析是依照此类信息进行。因此，对于本报告所含信息的准确性或完整性，我们不作任何陈述或保证。

本报告信息包括某些预测，预测基于某些假定和限定情况，详见本报告所述。读者敬请留意，由于事件和形势经常与预期情况存在偏差，因此实际结果常常与预测结果存在差异，且这种差异可能非常显著。澳洲城市发展研究院 (UDIA) (及其研究伙伴) 谨此声明，不对与本报告内容负任何责任，且不承担任何义务向本报告接收人提供任何更新版本或校正版本。本报告所含有的主要观点和结论，均代表澳洲城市发展研究院的观点。

读者切勿出于任何目的，依赖于本报告的任何内容。读者敬请留意，切勿基于本报告内容采取任何行动或决定，否则风险自负。

# 综述

本报告提供2018-2019财年UDIA住宅开发指数(RDI)年度动态。

澳大利亚城市发展研究院(维多利亚分院)住宅开发指数(UDIA RDI)采用独特模式,对维州住宅开发产业健康状况进行持续评估,并持续衡量地区的活动情况。这项研究分析了影响产业的动态因素,包括经济状况、人口增长、开发活动、建筑审批、监管变化、政策影响等内容。UDIA RDI依据这些产业活动基本面,判定与近期和长期历史相比,产业目前经营所在市场是强劲、平稳还是疲软。

本年度动态分析采用了2018年7月至2019年6月的数据,准确反映出了该期间的住宅市场活动。

## UDIA住宅开发指数

- 在上一财年期间,UDIA RDI有所下滑,在2019年6月下跌至101.0,略低于2018年6月的102.6,也低于10年平均水平101.9。
- 2019年6月指数的负面因素包括新住宅供应大幅减少,且由于工资增长疲软,导致购买力增长也微乎其微。这些趋势与就业的持续增长取得了平衡。
- UDIA RDI当前表现的主要制约因素在于新住宅供应量的减少。这一部分导致供应分项指数从2018年的111.4,下跌至2019年6月的90.5。

## 供需缺口

- 2018/19财年,在家庭构成持续稳固的环境下,住房供应大幅减少,造成2018/19财年住房短缺达6846套。
- 2018/19财年形成了三年内第二次住房净供应不足的局面。而2017/18财年预估供应过剩。
- 总体而言,各住房类型和区域的住房净供应量差异显著。维州中小城市和发展区域的独立式住房供应量保持稳定,但内环和中环地区相当大比例的新住房涉及老旧独立房屋的拆除,并以联排别墅和单元房形式取而代之。
- 持续供应不足的状况,将会导致未来潜在需求增长,可能显著影响租赁成本,且在融资状况开始改善时也会影响民众的住房承担能力。

# 综述 (续)

## 住房建筑审批

- 总体而言，维州住房建筑审批总量从2017/18财年的75634宗，下降至2018/19财年的59724宗。这表明全州住房审批量减少了21.0%。
- 墨尔本内城区住房审批迎来了最严重的低迷期。该地区四层以上住房审批量从2017/18财年的11855宗，锐减至2018/19财年的4895宗，跌幅高达58.7%，同期联排别墅审批量也缩减了41.8%。
- 公寓审批缩减势头目前已蔓延至墨尔本内环地区之外，延伸至中环地区。
- 2018/19财年，墨尔本中环地区住房建筑审批量也大幅减少至13603宗，跌幅高达27.3%。同期公寓审批量下降了34.4%，而联排别墅审批量下降了26.2%。
- 墨尔本发展区域住房建筑审批量的下降趋势较为缓和。2018/19财年，墨尔本发展区域审批总量为19675宗，比2017/18财年减少11.9%。在某些发展区域，住房供应量已落后住宅地块销售量长达两年之久。地块销售量目前的下滑状况，预计将会影响2019/20财年及往后的建筑审批量和竣工数据。

## 2019年维州未来报告

- 维州当前人口预测——《维多利亚州未来报告(VIF)》——已于今年7月发布。这些统计数据是自2016年以来首次发布，指出了维州、墨尔本及主要中小城市未来发展的重要方向和地区。
- 到2056年，墨尔本在维州总人口中的比重有望从2016年的76%增至80.3%。这一转变，将带动维州人口呈现更加集中化的趋势，进而降低了维州中小城市总体预期开发活动的比重。
- 到2056年，大吉朗区人口有望从2016年的286400人翻番至56.9万人，年增幅达到1.7%，远超维州和墨尔本平均水平。这需要新增约11.5万套住房，即每年约需新增近2900套。
- 总体而言，家庭预测情况表明维州在整个预测期内每年至少需要净供应5.5万套住房。也就是说，这些相对保守的预测数据表明，在拆除旧存量住房的同时，每年住房建造总量平均约需达到6.6万至6.8万套之间。

# 综述 (续)

## 经济贡献

- 2018/19财年，住宅建造和配套基础设施要求为维多利亚州带来了总额达246亿澳元的直接和间接经济价值。这其中，住宅开发产业直接带来了约60亿澳元的经济价值。
- 这一行业的支出，约支撑了维州18.8万个全职、兼职以及临时工作岗位。与2017/18财年相比，这相当于流失了约3.4万个工作岗位。
- 四层以上公寓建筑项目的缩减，直接影响着维州经济和就业状况。2018/19财年，四层以上建筑项目的建造支出为维州经济带来了48亿澳元，比2017/18财年减少40%。
- 2018/19财年，四层以上建筑项目的建造产业维系着维州36000多个就业岗位。该数据包括该产业以及房地产和商业服务、金融服务、交通运输和配送、制造业及其他产业等配套产业直接维系的就业岗位。

## 未来展望

- 在融资难度上升以及购房人市场信心下降等多个因素的共同作用下，维州住宅开发市场迎来了低迷期。
- 尽管如此，基本需求依旧强劲，维多利亚州人口仍在持续增长。我们预计，消费者活动有望在未来12个月实现增长。
- 在此背景下，我们预测，2019/20财年和2020/21财年入市住房数量将严重供应不足。
- 展望未来，VIF家庭预测表明维州在整个预测期内每年至少需要净供应5.5万套住房。
- 要实现这个目标，州政府和地方政府必须继续推进区域结构规划、基础设施贡献计划和规划审批工作，以使得住宅开发行业能够为维州源源不断地输送新的住房、就业岗位和经济活动。

# 2018/19财年各地区建筑审批趋势

## 墨尔本

- 首府城市大城区统计区 (GCCSA) 2018/19财年住房审批总量减少至40915宗，减幅达26.5%。
- 2018/19财年，整个GCCSA公寓审批量减少54%，联排别墅审批量减少22%。H独立屋审批量减少15%
- 总体而言，GCCSA的独立式房屋供应量依旧相对坚挺，其住房审批量领先公寓和联排别墅。
- 公寓审批缩减势头目前已蔓延至内环地区之外，并影响着中环地区。

## 墨尔本内城区

- 2018/19财年，墨尔本内城区住房审批总量从2017/18财年的13467宗，大幅减少至5915宗，减幅高达56%。
- 2018/19财年，内环地区多数地方政府辖区 (LGA) 的住房审批量呈下降态势。Stonnington是墨尔本内环地区唯一一个在2018/19财年取得住房审批量正增长的地方政府辖区，住房审批量增长42%。
- 内环地区住房审批量的下降态势，受到四层以上项目的影响，这类项目的审批量已从11855宗锐减至2018/19财年的4895宗。
- 虽然墨尔本市地方政府辖区的住房审批量在2018/19财年大幅减少74%，但它依旧是内环地区住房审批量比重最大的地方政府辖区，占比高达33%。

## 墨尔本中部城区

- 2018/19财年，墨尔本中部城区住房审批总量减少27%，所有建筑类型的审批量均低于上一财年水平。
- 联排别墅2018/19财年审批量减少26%，而公寓审批量跌幅则高达34%。
- 经历非常强势的2017/18财年后，Monash住房审批总量下跌了23%。
- Boroondara则逆势而行，2018/19财年表现强势。与2017/18财年相比，2018/19财年住房审批量增长了21%。

## 墨尔本外环地区

- 2018/19财年住房审批总量比2017/18财年数据减少了9.5%。
- 与2017/18财年相比，公寓、联排别墅和独立屋审批量分别下降2%、6%和17%。
- Nillumbik成为住房审批量增幅最大的地方政府辖区。2018/19财年的数据比2017/18财年增长了60%。
- 2018/19财年，Maroondah住房审批总量大幅减少了58%。

## 墨尔本发展区

- 2018/19财年住房审批总量比2017/18财年数据减少了12%，与2016/17财年数据基本持平。
- 2018/19财年，联排别墅审批量减少15%。
- 公寓住房审批量相对稳定，2018/19财年减幅4%，减少至238宗，远低于2016/17财年417宗的峰值水平。
- 墨尔本发展区内，仅有Whittlesea地方政府辖区的住房审批量在2018/19财年取得了正增长，in FY18/19. 住房审批总量增长了5%。
- 2018/19财年，墨尔本发展区内其他五个地方政府辖区的住房审批总量均低于2017/18财年。

## 维多利亚州中小城市

- 2017/18财年住房审批总量高于2016/17财年的中小城市，在2018/19财年保持稳定。
- 独立屋成为2018/19年度审批总量唯一实现增长的建筑类型，增长率达4%。公寓下跌了55%，同期联排别墅下跌18%，减少至1540宗。

# 2018/19财年各地区住房建筑审批量

## 维多利亚州

维多利亚州住房审批总量	2017/18财年	2018/19财年	同比增幅
独立屋	39,568	36,747	-7.1%
半独立屋、排屋或联排屋、联排别墅——合计	13,841	10,916	-21.2%
套房、单元或公寓——合计，包括附于独立屋的套房、单元或公寓	22,204	12,061	-45.7%
套房、单元或公寓——四层以上	20,631	11,087	-46.3%
合计	75,613	59,724	-21.0%

## 墨尔本内城区

墨尔本内城区住房审批总量	2017/18财年	2018/19财年	同比增幅
独立屋	493	313	-36.5%
半独立屋、排屋或联排屋、联排别墅——合计	900	524	-41.8%
套房、单元或公寓——合计，包括附于独立屋的套房、单元或公寓	12,074	5,078	-57.9%
套房、单元或公寓——四层以上	11,855	4,895	-58.7%
合计	13,467	5,915	-56.1%

## 墨尔本中部城区

墨尔本中部城区住房审批总量	2017/18财年	2018/19财年	同比增幅
独立屋	4,053	3,454	-14.8%
半独立屋、排屋或联排屋、联排别墅——合计	6,591	4,863	-26.2%
套房、单元或公寓——合计，包括附于独立屋的套房、单元或公寓	8,062	5,286	-34.4%
套房、单元或公寓——四层以上	7,020	4,732	-32.6%
合计	18,706	13,603	-27.3%

## 墨尔本外环地区

墨尔本外环地区住房审批总量	2017/18财年	2018/19财年	同比增幅
独立屋	2,038	1,693	-16.9%
半独立屋、排屋或联排屋、联排别墅——合计	1,971	1,846	-6.3%
套房、单元或公寓——合计，包括附于独立屋的套房、单元或公寓	1,211	1,183	-2.3%
套房、单元或公寓——四层以上	1,110	1,091	-1.7%
合计	5,220	4,722	-9.5%

## 墨尔本发展区

墨尔本住房审批总量	2017/18财年	2018/19财年	同比增幅
独立屋	19,585	17,297	-11.7%
半独立屋、排屋或联排屋、联排别墅——合计	2,511	2,140	-14.8%
套房、单元或公寓——合计，包括附于独立屋的套房、单元或公寓	249	238	-4.4%
套房、单元或公寓——四层以上	227	189	-16.7%
合计	22,345	19,675	-11.9%

## 维多利亚州中小城市

中小城市住房审批总量	2017/18财年	2018/19财年	同比增幅
独立屋	13,399	13,988	4.4%
半独立屋、排屋或联排屋、联排别墅——合计	1,868	1,540	-17.6%
套房、单元或公寓——合计，包括附于独立屋的套房、单元或公寓	608	276	-54.6%
套房、单元或公寓——四层以上	419	180	-57.0%
合计	15,875	15,804	-0.4%

# 住宅开发指数

---

## 本节目录

UDIA住宅开发指数简介	13
当前住宅开发指数	14
UDIA住宅开发指数推动因素	15



# UDIA住宅开发指数简介

UDIA住宅开发指数 (UDIA RDI) 会对住宅开发需求、购房人就业状态所体现的购房能力以及总体供应状况进行考量。

在考量这些因素时，UDIA RDI在自上而下的需求和自下而上的供应之间扮演着交互接口的角色，可用来研究行业相对于历史趋势的总体健康。

该指数由以下部分组成，详见背面图表：

1. 指数的需求组成部分。考量的是维州人口增长率。按截至2019年6月之12个月的年增长率%进行指数的计算和预测。指数 = **【年变动率% + 1】** x 100。该指数权重为40%。
2. 指数的购买力组成部分。该成分基于对工资相对于通胀水平的涨幅，考量维州就业增长率以及受雇人群的相对购买力。这项指数成分采用两个因素来计算：

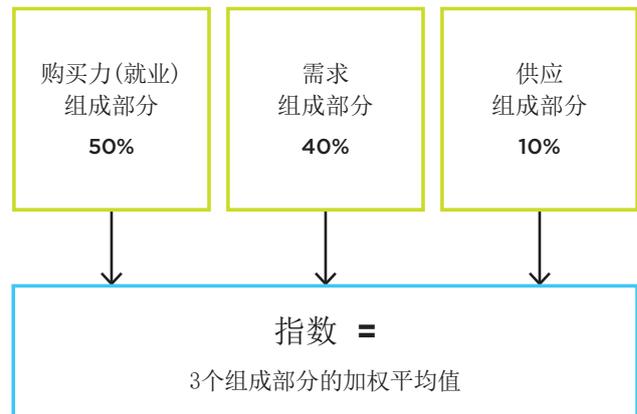
因素1：就业率。按截至2019年6月之12个月的年增长率%进行指数的计算和预测。

因素2：相对工资涨幅按全年工资涨幅与CPI的比率来计算。指数 = **【工资/CPI】** x 100。

这两项因素平均计算会得出权重50%的指数。

3. 指数的供应组成部分。考量相对于预计家庭需求的住房审批量，体现相对供应水平。家庭需求按**【人口增长/衡量RDI时假定的维州平均家庭规模】**这一公式来计算。鉴于并非所有住房审批量都能产生额外净供应量，因此使用20%载荷因子。该组成部分占整个指数权重的10%，因为通过长期观察发现，供应变动性有所增加。

应该认识到的是，其他因素也影响着新住宅建造产业的运营状况，包括利率、销售量、空置率以及其他经济推动因素。我们假设这些因素直接或间接影响着构成UDIA RDI组成部分的三个关键推动因素。鉴于我们不断评估和重新校准市场推动因素，因此随着时间的流逝，UDIA RDI (包括其权重) 也将随之更新。

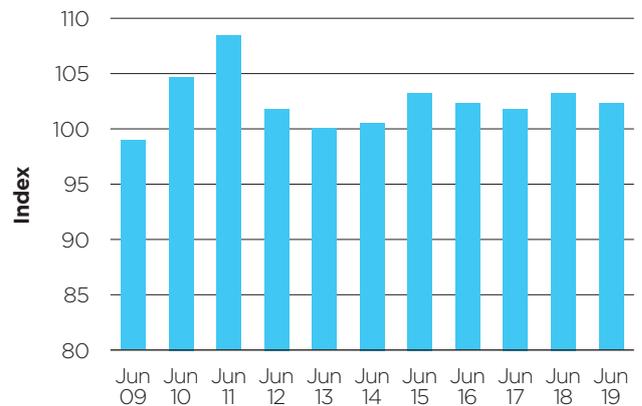
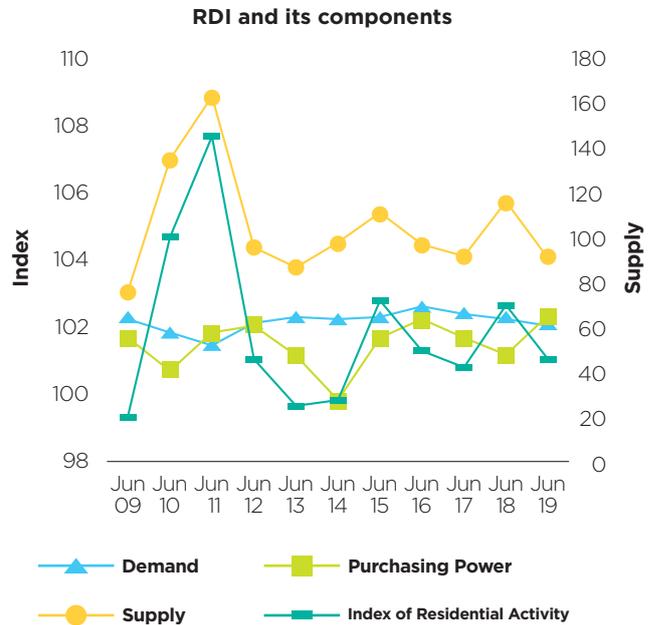


# 当前UDIA住宅开发指数

当前UDIA RDI评级：101.0

2009年6月至2019年6月的最近十年分析表明：

1. 该指数将从2018年6月的102.6大幅下跌至2019年6月的101.0，低于101.9的10年平均水平。
2. 历史数据表明，指数达到100或以上表明产业表现相对良好，高于103则表明产业拥有强大推动力。低于100表明市场相对疲软或关键推动因素出现新的疲软态势
3. 该指数于2009年6月处在最低点(99.2)，当时就业增幅(购买力)和人口(需求)相对抑制，但供应(住房审批量)明显低了许多。
4. 造成2019年6月指数的负面因素，包括供应大幅减少和购买力增长羸弱，这是由于工资涨幅疲软但与持续就业增长取得平衡所致。
5. 当前制约RDI表现的主要因素是供应。这一部分导致供应分项指数从2018年的111.4，下跌至2019年6月的90.5。相比之下，这个分项指数略高于2017年6月(90.2)和2013年6月(82.4)。



# UDIA住宅开发指数推动因素

维州经济新出现的多个问题，可能继续对UDIA RDI产生长期影响。

## 低失业率和就业增长率

从乐观角度来看，失业率保持低位；澳大利亚统计局2019年6月最新发布的数据表明，维州失业率稳定保持在4.7%。

2019年5月发布的州预算预计，就业增长将在可预见的未来出现下跌势头。州预算预计就业增长率将从3.25% (2018/19财年) 下滑至2.00% (2019/20财年)，并继续下滑至1.75% (2020/21财年至2022/23财年)。

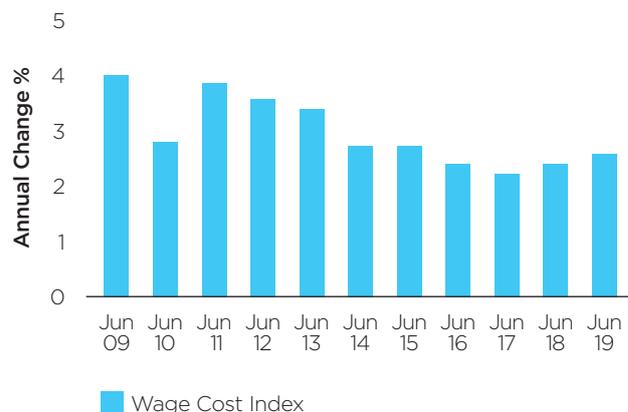
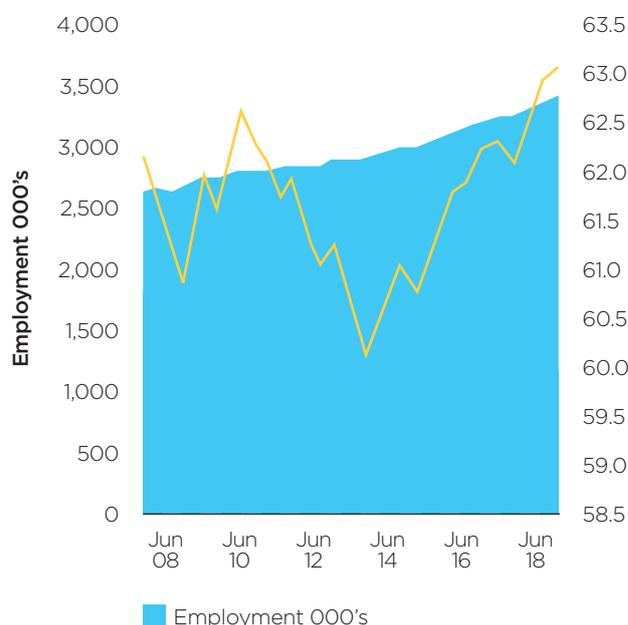
维州就业市场的强劲表现，在高就业人口比率数据上得到了体现；维州的这一数据长期保持在63%，高于62.6%的全国平均水平。这表明，维州劳动力工作相对努力，这一趋势在相应图表中也得到了体现。

## 日益增长的人口

截至2018年12月的12个月里，人口继续增长2.18%，但增幅略有下滑。人口增速减缓，因此预测供应量下降对UDIA RDI与供需缺口的影响也小一些。预计相对疲软的工资涨幅将继续抑制着市场新旧房地产的价格上涨。

## 工资与CPI

截至2019年6月的过去一年中，维州工资增长了2.6%。这已超过了1.3%的消费价格指数(CPI)涨幅，但健康、交通、教育等不可控的家庭支出费用的涨幅均超过工资涨幅，继续压制着那些考虑购房民众的购买力。



# 供需缺口

---

## 本节目录

供需缺口方法论	17
当前供需缺口	18



# 供需缺口方法论

正如在此前数次UDIA RDI更新中里提到的，维州没有发布定期更新的住房净供应量年度预测。此外，应对人口预测和预计家庭构成(需求)进行评估，持续确认当前趋势。

供需缺口(DSG)的估算是基于一系列假定情况得出。

在计算维州当前和未来DSG时，我们采取了以下步骤：

## 更新基本需求

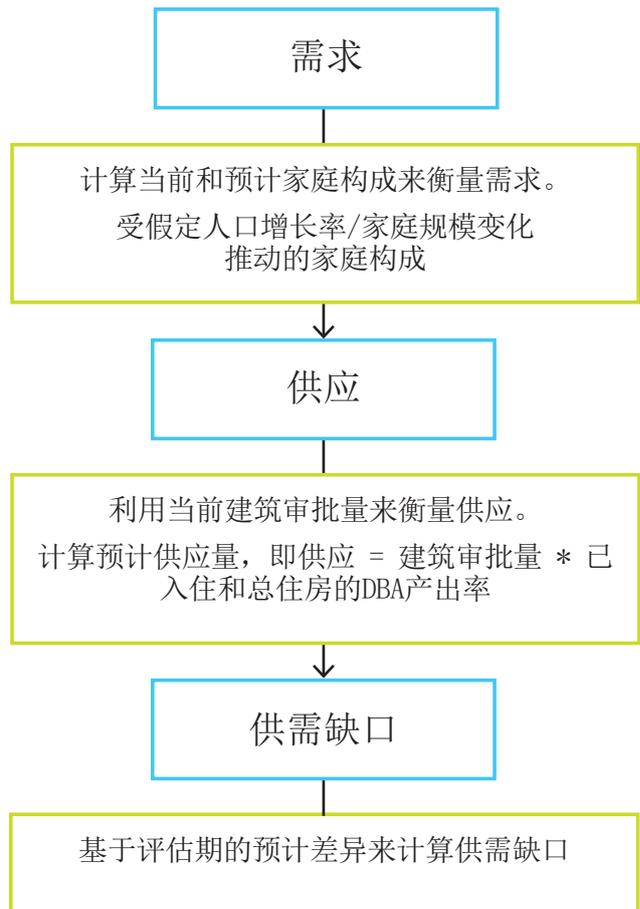
1. 采用人口增长和预计家庭规模等需求推动因素，估算2016/17财年至2018/19财年的家庭需求。

## 供应

1. 采用住房实际供应量普查数据来计算住房供应历史增长率，包括可供入住的住房供应量。
2. 对比住房历史供应量与住房审批量，从而计算出住房审批量的平均供应比率(DBA产出率)。
3. 根据当前住房审批趋势，使用评估期的历史DBA产出率来预测当前和未来供应水平。

## 供需缺口

1. 根据家庭构成，对比预计住房供应量与预计需求量。
2. 供需之间的差异=DSG(供不应求或供过于求)。



# 当前供需缺口

UDIA RDI的一个重要组成部分是，墨尔本和中小城市住房供需之间的关系。

维州和中小城市的DSG预测属于理论性质，基于一系列假定参数，包括

- 家庭平均规模2.54人。
- 截至2019年6月的实际住房审批量。
- 基于2019年6月发布之2019年维州未来的人口预计增长率。

基于方法章节所采用的DBA产出率，当前DSG预测显示如下。

2017/18财年盈余4565套，转变至2018/19财年赤字6846套。

- 与2017/18财年结果相比，2018/19财年所有住房的DSG显著扩大。这是2018/19财年建筑审批量下滑所致。
- 所有住房三年平均DSG差距为3324套。

## 供需关系现在如何？

- 2018/19财年建筑审批量显著减少，再加上人口强劲增长拉动需求，导致2018/19财年供需之间差距明显，达到6846套。

## 过去三年来供需关系发生了什么变化？

- 过去两个财政年度里，维州供需缺口发生了重大转变——假定家庭平均规模2.54人——从

### CURRENT ESTIMATES OF DSG IN VICTORIA

Year End	FY16/17	FY17/18	FY18/19	Average
<b>Supply estimate</b>				
Dwelling approvals	65,088	75,613	59,719	
Assumed DBA yield total	0.78	0.78	0.78	
Estimated net supply of total dwellings	50,769	58,978	46,581	
<b>Demand estimate</b>				
Population growth	148,434	138,159	135,655	
Household size	2.54	2.54	2.54	
Household growth	58,459	54,413	53,427	
<b>DSG all dwellings</b>	<b>-7,691</b>	<b>4,565</b>	<b>-6,846</b>	<b>-3,324</b>

Source: ABS building approvals (8731.0), ABS demographic statistics (3101.0) and State Government of Victoria, 2019.

# 各地区住宅开发情况

---

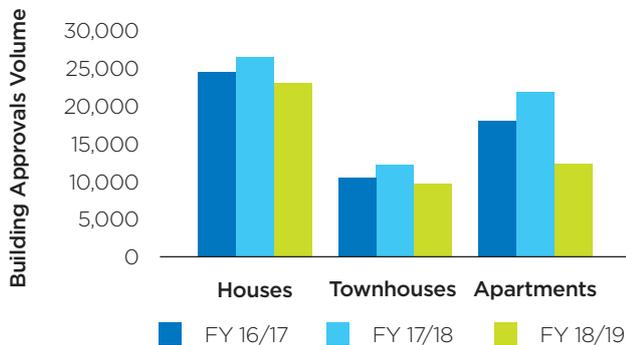
## 本节目录

维多利亚州和墨尔本趋势	20
墨尔本内环地区	21
墨尔本中环地区	22
墨尔本外环地区	23
墨尔本发展区	24



# 维州和墨尔本趋势

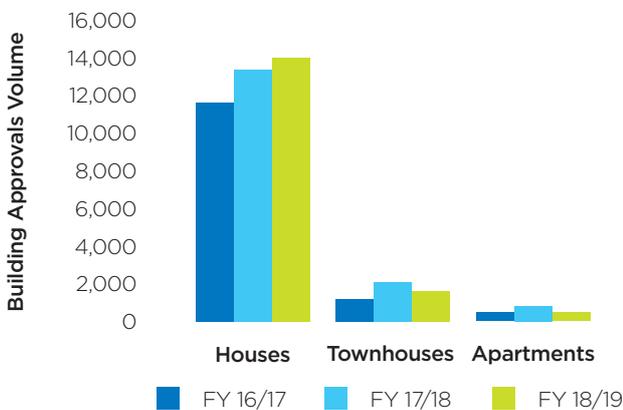
Buildings approvals — GCCSA



- 2018/19财年，公寓审批量达11785宗，与2017/18财年的21596宗公寓审批量相比，大幅下跌了45%。
- 在2019年3月的UDIA RDI中，城市中心和墨尔本内城区公寓住房审批量的下降，是维州建筑审批总量减少的主要原因。公寓审批缩减势头已蔓延至内环地区之外，目前也对中环地区造成了影响。

## 维州中小城市趋势

Buildings approvals — Regional VIC



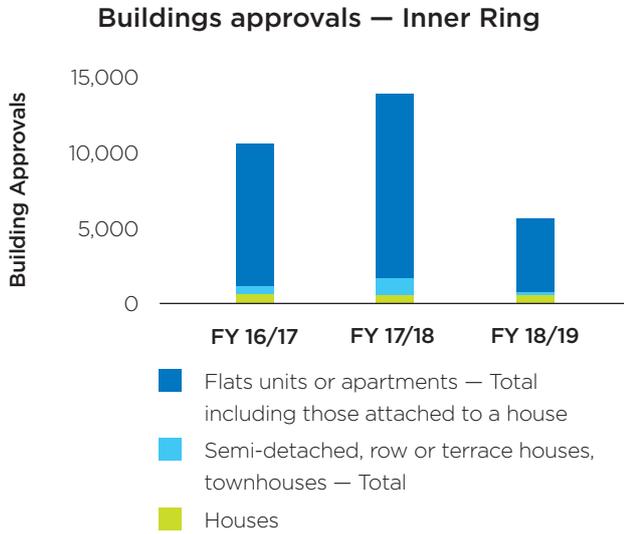
- 相比墨尔本，维州中小城市在2018/19财年的住房审批量却保持稳定。这种局面主要归功于低迷投资者活动对维州中小城市的影响有限，也与维州中小城市通常建造交付的项目类型息息相关。
- 2018/19财年，独立屋审批量增至13988宗，与2017/18财年的13399宗相比增长了4%。
- 维州中小城市联排别墅建造活动在2018/19财年却呈现负走向，减少17.6%。截至2018/19财年的三年年均复合增长率为11.07%。
- 维州中小城市公寓住房审批量从2017/18财年的608宗，缩减至2018/19财年的276宗，锐减55%。

## 首府城市大城区统计区

- 总体而言，2018/19财年首府城市大城区统计区(GCCSA)住房审批总量为43915宗，与2017/18财年的59738宗相比下降了26.5%。
- GCCSA的联排别墅住房审批量在2018/19财人也减少至9373宗，与2017/18财年11973宗联排别墅审批量相比下降了22%。截至2018/19财年的三年内，联排别墅审批量年均复合增长率为-3%。
- 截至2018/19财年的三年内，独立屋审批量年均复合增长率为-2%。2018/19财年，独立屋审批量为22757宗，低于2017/18财年的26169宗。

# 墨尔本内环地区

## 墨尔本内环地区总体表现急剧下滑



与2017/18财年相比，墨尔本内环地区在2018/19财年基本呈现负增长趋势。

- 与2017/18财年相比，墨尔本内环地区独立屋审批量在2018/19财年呈下降势头，12个月下降了37%。
- 与2017/18财年的12074宗相比，2018/19财年公寓住房审批量大幅下降至5078宗。从2016/17财年至2018/19财年，公寓三年年均复合增长率为-19%。

- 联排别墅审批量在2018/19财年减少至524宗，比2017/18财年的900宗下降了42%。

### 热点

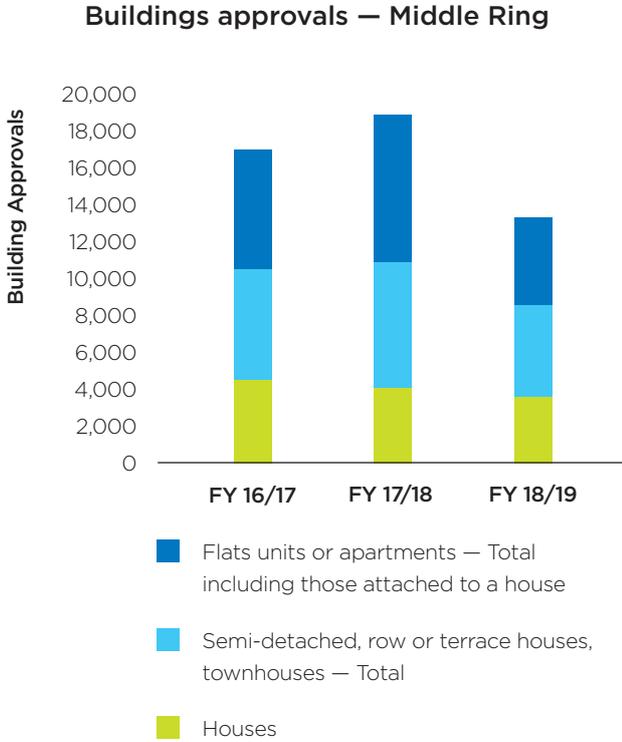
- Stonnington市是墨尔本内环地区唯一一个在2018/19财年取得住房审批量正增长的地方政府辖区。2018/19财年，Stonnington市住房审批量为1388宗，与2017/18财年的979宗相比增长了42%。
- 目前在内环地区，Stonnington建筑审批总量仅次于墨尔本市，市场份额达23%，仅次于墨尔本市的33%。

### 表现疲软的地区

- 其他所有地方政府辖区的住房审批量，在2018/19财年均大幅减少。墨尔本市位列下滑榜首，Yarra市紧随其后。
- 墨尔本市2018/19财年住房审批量骤降74%。2018/19财年，墨尔本市住房审批量为1924宗，远低于2017/18财年的7350宗。
- 墨尔本主要中心城区的建造活动大幅减少，如墨尔本中央商务区(从3700宗降至不足300宗)、Docklands/Southbank (从2400宗降至700宗左右)和北墨尔本(从1000宗降至400宗)。
- 2018/19财年，Yarra市住房审批总量大幅减少70%，仅为653宗。这是继2017/18财年达到2190宗峰值水平后的一次重大转变。
- 2018/19财年，Port Phillip和Maribyrnong住房审批量分别减少了45%和26%。
- 内城区公寓市场目前住房审批量为5100宗，低于中环地区的5300宗。

# 墨尔本中环地区

## 墨尔本中环地区建筑审批量大幅减少



## Market Share Growth — Middle Ring



与2017/18财年相比，墨尔本中环地区2018/19财年的住房审批总量大幅减少。

- 墨尔本中环地区2018/19财年住房审批总量为13603宗，低于2017/18财年的18706宗。
- 2018/19财年，独立屋建筑审批量减少至3454宗，与2017/18财年相比下降15%。
- 2018/19财年，联排别墅审批量减少至4863宗，与2017/18财年相比下降26%。
- 公寓住房审批量大幅减少至5286宗，与2017/18财年相比下降了34%。

## 热点

与2017/18财年相比，中环地区十二个地方政府辖区中仅有两个地方政府辖区的建筑审批总量在2018/19财年实现增长。

- 2018/19财年，Boroondara市住房审批总量增至1170宗，增长21%。
- 2018/19财年，Whitehorse市住房审批总量增至1717宗，同比增长12%。
- Monash市住房审批量以18%的市场份额，继续占据中环地区榜首位置。

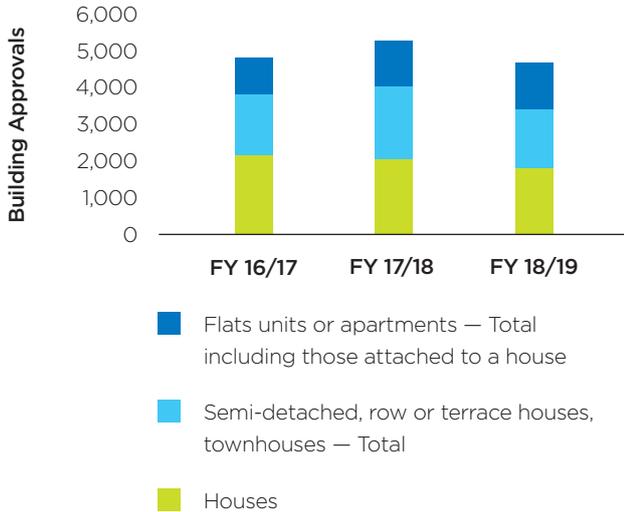
## 表现疲软的地区

- 与上一财政年度相比，Kingston、Moreland、Bayside和Glen Eira市在2018/19财年的下跌幅度均超40%。
- 继2017/18财年大幅增长126%后，Monash建筑审批总量在2018/19财年下降了23%。Monash建筑审批总量占中环地区的18%，成为该地区比重最大的地方政府辖区。

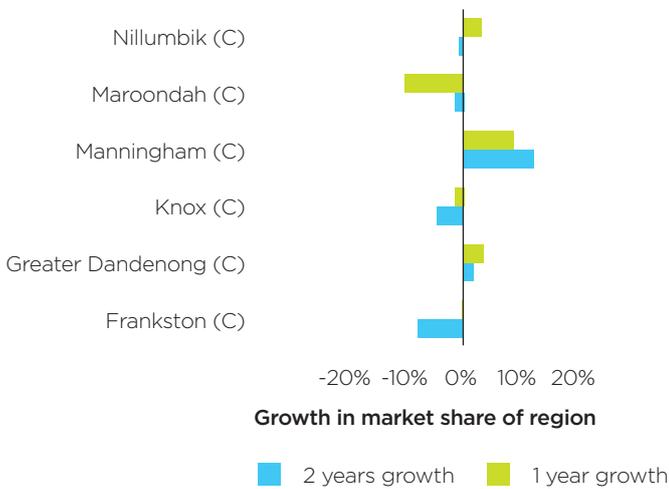
# 墨尔本外环地区

## 墨尔本外环地区建筑审批量有所减少

Buildings approvals — Outer Ring



Market Share Growth — Outer Ring



与2017/18财年相比，墨尔本外环地区2018/19财年住房审批量适度减少。

- 2018/19财年，墨尔本外环地区住房审批总量从2017/18财年的5220宗减少至4722宗，审批总量下降9.5%。

- 与2017/18财年相比，公寓、联排别墅和独立屋审批量在2018/19年度分别下降 2%、6% 和 17%。

### 热点

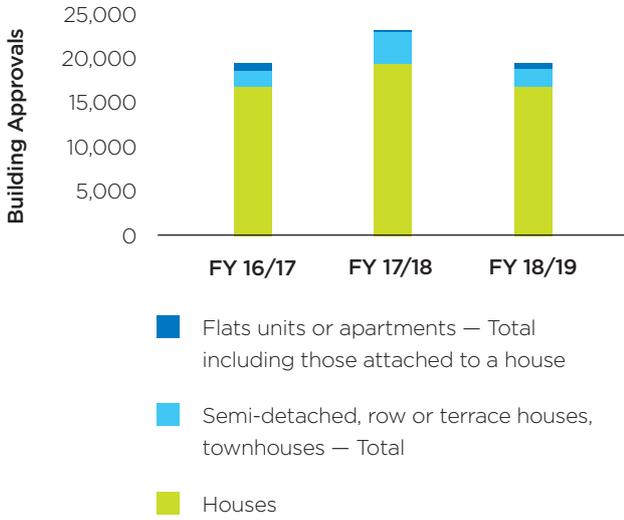
- 2018/19财年，外环地区六个地方政府辖区中，有三个地方政府辖区的住房审批总量超过了2017/18财年。
- 按百分比幅度来看，2018/19财年Nillumbik住房审批增长率最高，增长60%，但地方政府辖区在外环地区审批量的比重仅为5%。
- Manningham市在2018/19财年增长了16%，获批住房比2017/18年度多了232套。Manningham市的市场份额从2017/18财年的28%，增至2018/19财年的35%，继续提升了自身作为外环地区住房审批量主力LGA的地位。
- 大Dandenong地区住房审批量在2018/19财年同样迎来增长，12个月内增至1831宗，增长5%。

### 表现疲软的地区

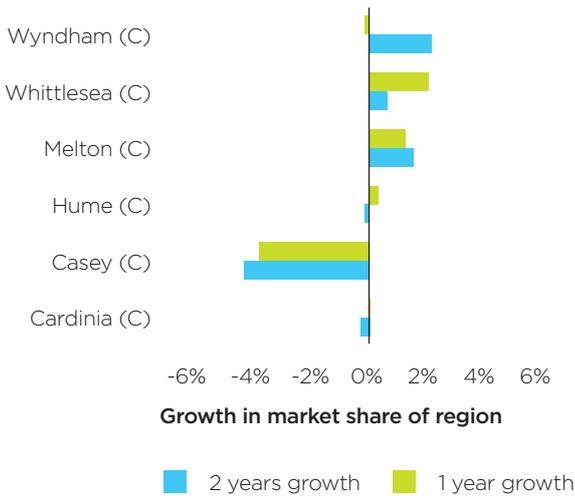
- 2018/19财年，Maroondah市住房审批总量大幅减少了58%。这相当于2018/19财年获批住房仅为452套，远低于2017/18财年的1082套。
- Knox市审批总量在2018/19财年减少至846宗，低于2017/18财年的1028宗和2016/17财年的1067宗。
- Frankston市2018/19财年住房审批总量同样减少至459宗，下降11%。

# 墨尔本发展区

Buildings approvals — Growth Area



Market Share Growth — Growth Area



截至2019年6月的12个月内，墨尔本发展区的六个地方政府辖区中，五个地方政府辖区的住房审批量出现下滑。独立屋审批量再次占到总体住房审批量的主体，在2017/18财年和2018/19财年的比重均高达88%。

- 2018/19财年，墨尔本发展区地方政府辖区

内住房审批量合计达17297宗，低于2017/18财年的19585宗，但略高于2016/17财年17005宗住房建筑审批量。

- 联排别墅2018/19财年审批量减少15%。2018/19财年，联排别墅审批量为2140宗，低于2017/18财年的2511宗。
- 公寓住房审批量相对稳定，在2018/19财年下降4%，达238宗，低于2016/17财年417宗的峰值水平。

## 热点

墨尔本发展区内，仅一个地方政府辖区的住房审批量在2018/19财年取得了正增长。

- 2018/19财年，Whittlesea建筑审批总量增长5%，从2441宗增至2555宗。

## 表现疲软的地区

2018/19财年，墨尔本发展区内其他五个地方政府辖区的住房审批总量均低于2017/18财年。

- Casey市建筑审批量减少至4061宗，跌幅最大，高达25%。
- 2018/19财年，Cardinia、Hume和Wyndham市审批总量下降幅度介于10%至12%之间。
- 2018/19财年，Melton市住房审批量减少至2643宗，下降3%。

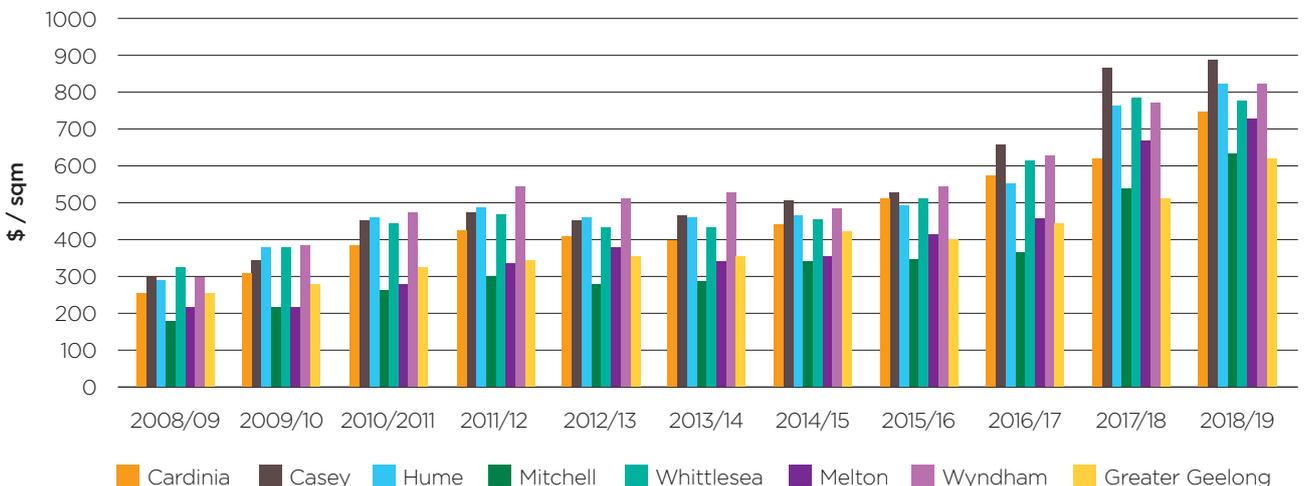
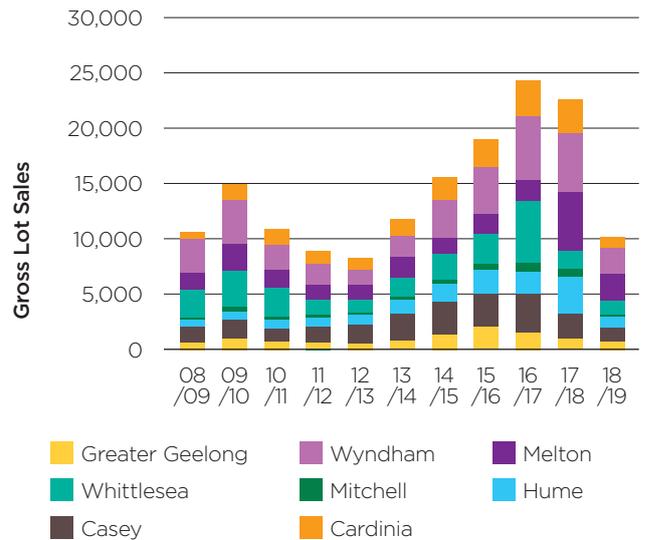
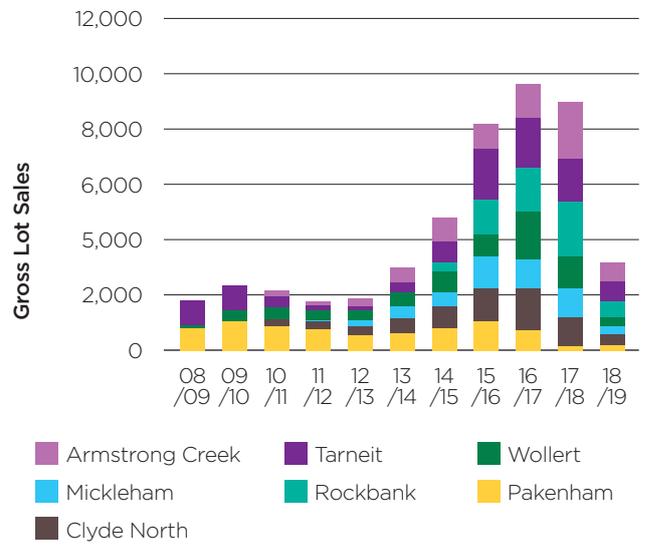
# 墨尔本发展区——销售表现

## 发展区地块销售总量

UDIA成员单位RPM Real Estate Group已提供了维州发展区的最新地块销售资料。

趋势表明，地方政府辖区和特定郊区的地块销售量双双大幅下降。

- 截至目前的年度里，所有地方政府辖区的地块销售量均大幅下降48%至62%，但Cardinia除外，该区的地块销售总量与2017/18财年相比仅下降了18%。
- 在发展区地方政府辖区，Whittlesea的地块中位价出现下跌，Cardinia、Casey和Hume则保持稳定。大Geelong市地块中位价约上涨21%。
- 总体而言，墨尔本发展区地块销售总量处在2012/13财年以来的最低水平。
- 从住宅地块销售至地块交割（可申请住房建筑审批），跨度延迟长达12至24个月。这也是任何指定时间内地块销售数据与建筑审批量可能不符的原因所在。



# 2019年维州未来报告

---

## 本节目录

2019年维州未来报告	27
维州趋势预测	27
墨尔本和中小城市趋势预测	28

# 2019年维州未来报告

环境、土地、水务和规划部 (DELWP) 于2019年7月发布了最新维州人口预测，即《维州未来报告》。这些统计数据是自2016年以来首次发布，指出了维州、墨尔本及主要中小城市未来发展的重要方向和地区。

这些预测数据也为开发产业指明了未来市场活动的预期方向，包括墨尔本发展区子市场，以及 Geelong、Ballarat、Bendigo 和 Baw Baw — La Trobe Valley 走廊等维州新兴中小城市市场。

## 维州预测趋势

维州预期增长轨迹主要的预测对象之一，包括长期增长规模以及预测和近期活动的对比情况。

维州总体预测延伸至2056年，确认维州总人口在本世纪中叶有望达到1120万人。这意味着在当前人口总数的基础上增加了470万人，

与墨尔本刚刚超过500万人的现有人口总数相比基本持平。

这其中：

- 2019年至2056年，年均人口增长率预计将达1.5%，人口增加12.5万
- 人口增速在2026年达到峰值，年增长率约达2%，之后在2026年至2036年降至1.5%，并在2036年后降至1.3%左右。

预测结果表明，人口增速将在当前增速基础上大幅减缓，这很大程度上是因为预计净海外移民人数将从每年约9万人减少至7.2万人，净外州移民人数也将缩水一半以上，从每年约1.8万人骤减

至8000人。预计人口自然增速将保持相对稳定。

下图显示的是中长期预测的增速减缓趋势。

值得一提的是，预测增长率即使只发生微弱的变化，也会显著影响2056年的人口总体增长情况。例如，人口年均增长率变动0.2%，就会带动维州人口在2056年达到1210万人，相当于在基准预测水平上增加90万人。



同时也将高于墨尔本发展区总人口在截至2036年的18年间预测增长人数。

## 家庭组合预测与新住房需求

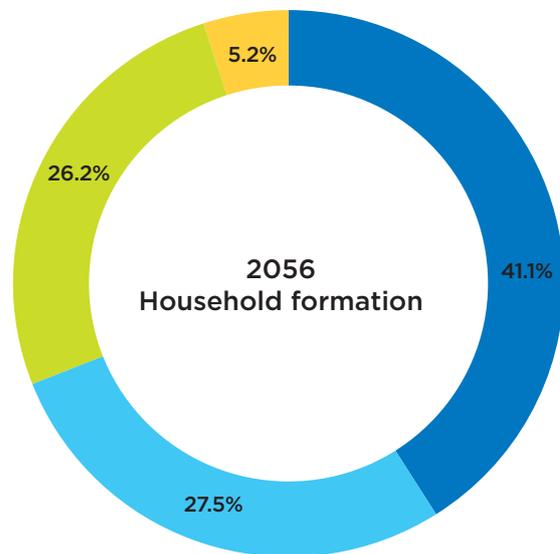
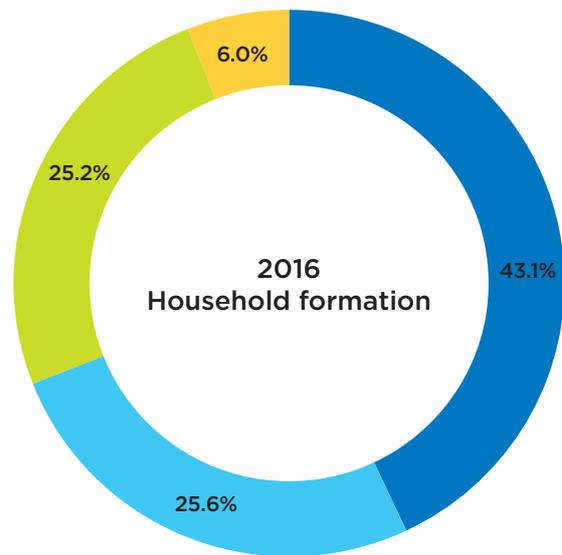
对家庭人员构成预期变化的长期评估，也显示了住房市场和类型的长期演变趋势。

到2056年，有子女家庭预计接近188万户，比2016年增加85万户，依旧是主力家庭类型。从理论上讲，这意味着未来40年间每年平均至少需要净新增2.1万套住房和联排别墅。

未来40年中，家中仅有夫妻二人的家庭也将增加65万户。这其中，一些人将在原居养老，但很多人仍需要套房、公寓和联排别墅等更合适的居家环境。

预计单身人士家庭同期也将增长60万户，群居家庭则增加10万户。

这些家庭预测表明，维州在整个预测期内每年至少需要净供应5.5套住房。也就是说，这些相对保守的预测数据表明，在拆除旧存量住房的同时，每年住房建造总量平均约需达到6.6万至6.8万套之间。当然，正如我们在上文中提到，实际人口增长率的轻微变动——即更接近我们当前增长水平——将带动住房需求大幅增长。



- Families with children
- Couple-only households
- Lone person households
- Group and other households

## 墨尔本和中小城市预测趋势

### 墨尔本

《维州未来报告》数据集预测了墨尔本和维州中小城市至2056年的增长情况，针对墨尔本和主要中小城市的预计长期趋势以及相对交叉增长态势提出了几条深入见解。

到2056年，墨尔本在维州总人口中的比重，有望从2016年的76%提升至80.3%。这将带动维州人口

呈现更加集中化趋势，进而降低了维州中小城市总体预期开发活动的比重。

这一结果，受到墨尔本年均增长率1.6%而维州中小城市年均增长率仅为1%的预期数据的影响。

对于地方政府辖区，仅提供至2036年的预测数据。至2036年的18年间，墨尔本发展区地方政府辖区的活动有望带动人口总体增长89.2万人，主要归功于下列地区：

- Hume增加11.96万人(约需新增4.8万套住房，每年2700套)
- WWhittlesea增加14.11万人(约需新增56400套住房，每年3130套)
- Cardinia/Casey增加25.2万人(约需新增10.08万套住房，每年5600套)
- Melton增加17.5万人(约需新增7万套住房，每年3900套)
- Wyndham增加20.4万人(约需新增8.2万套住房，每年4500套)

## 维州中小城市

这些预测数据还表明，Geelong、Ballarat和Bendigo将持续显著增长，在维州未来住房市场中也有望扮演着益发重要的角色。

这些市场的人口增长预测，体现了住房增长程度以及地块持续销售潜力。若州政府能够升级改造通往Geelong的铁路服务，并在日后修建一条铁路连线来改善Ballarat和Bendigo的交通服务，则这些预测数据还将显著上行。

主要预测数据包括：

- 到2056年，大Geelong人口有望从2016年的28.64万人翻番增至56.9万人，年增幅1.7%，远超维州和墨尔本实际平均水平。这就需要新增约11.5万套住房，即每年约需新增近2900套。
- 预计Ballarat和Bendigo人口有望双双增加约10万人，约需新增4万套住房，即住房市场年均新增约1000套。

## 未来展望

2018年至2036年间，预计墨尔本发展区住房建造活动约占墨尔本总体增长量的43%左右。在内环地区近期公寓建筑审批量呈现减缓态势的背景下，这一预测表明州政府关于建成区增速接近70%的目标可能需要缓慢推进，也将面临更大挑战。

如上所述，长期预测和潜在影响规模，对增长率的细微变动非常敏感。若人口增速能够维持接近当前平均增速的水平，则维州新增人口就能在预测期内轻松达到100至150万人。

对人口增长的保守预测将带来广泛的影响，包括：

- 服务规划不充分，
- 维州战略规划不准确，以及
- 对基础设施规划产生更深远的影响，包括可能“低估”适度需求预测带来项目收益的商业案例。

例如，若低估未来需求，就有可能推迟郊区铁路环线、大型公路项目和医院改造项目等大型基础设施拟建项目。

# 住宅开发产业对经济的影响

---

## 本节目录

对维州经济的贡献	31
对就业的贡献	32
公寓交易减少的影响	33



# 对维州经济的贡献

2018/19财年，新住宅建造产业(包括四层或以上建筑)总支出合计刚刚超过\$200亿澳元，几乎相当于维州经济的5%。这表明每20澳元经济活动中，就有1澳元归功于该产业的拉动。

按照经济附加值衡量方法，这部分支出为维州经济增创了\$246亿澳元。

这其中，住宅开发产业直接带来了约60亿澳元的

经济价值。

当前住宅建造产业趋势表明，2018/19财年住宅审批量减少21%，审批总值下降15%。这个减速形势，很大程度上归咎于跌幅46%的四层或以上建筑审批量。

**TABLE 1: EXPENDITURE (\$M, JAN 2019, REAL), TOTAL RESIDENTIAL CONSTRUCTION**

	FY16/17	FY17/18	FY18/19
Expenditure (\$m)	\$20,370	\$24,658	\$20,860

**TABLE 2: ECONOMIC VALUE ADD (\$M, JAN 2019, REAL), TOTAL RESIDENTIAL CONSTRUCTION**

	FY16/17	FY17/18	FY18/19
Direct value add (\$m)	\$5,887	\$7,126	\$6,028
Indirect value add (\$m)	\$18,149	\$21,970	\$18,586
<b>Total value add (\$m)</b>	<b>\$24,036</b>	<b>\$29,096</b>	<b>\$24,615</b>

**Note:**

\*Expenditure has been updated to reflect prices as of 1 January 2019.

\*\* Total values may not be the sum of direct and indirect values due to rounding.

\*\*\* The input/output multipliers used to calculate economic activity are from the 2017-18 financial year.

# 对就业的贡献

2018/19财年，住宅开发产业预计维系着维州近19万个就业岗位。数据包括该产业以及房地产和商业服务、金融服务、交通运输和配送、制造业及其他产业等配套产业直接维系的就业岗位。

这相当于比2017/18年减少了15%，主要归咎于建筑审批量减少及建造活动带来的预期影响。这种影响的准确时间，取决于2018/19财年和2019/20财年期间交付的项目。

值得一提的是，这些影响和收入预测不包括住宅开发产业对维州政府自身税源收入的贡献。该产业支撑着包括印花税和土地税在内的州政府税款收入。在对首套购房人和入住新房民众实行楼花

印花税优惠的同时，我们也要意识到，开发商在土地购买和开发过程中缴纳了大量印花税和土地税。

包括露天场所供款和开发商规费在内的其他收费，也为州政府和地方政府带来了多种收入渠道，使之有能力建设基建项目和提供公共服务。

**TABLE 3: JOBS (FULL TIME, PART TIME AND CASUAL), TOTAL RESIDENTIAL CONSTRUCTION**

	FY16/17	FY17/18	FY18/19
Direct jobs creation	40,739	49,315	41,720
Indirect jobs creation	142,587	172,603	146,018
<b>Total jobs</b>	<b>183,326</b>	<b>221,918</b>	<b>187,738</b>

# 公寓交易减少的影响

2018/19财年，四层或以上建筑的新住宅建造产业总支出合计超过\$40亿澳元，相当于住宅建设产业经济总贡献的20%。按照经济附加值衡量方法，这部分支出给维州经济增创了\$48亿澳元。

当前四层或以上建筑的建造产业趋势表明，在最近的财政年度里，审批量减少46%，审批总值下降40%。

2018/19财年，四层以上建筑项目的建造产业维

系着维州3.6万多个就业岗位。数据包括该产业以及房地产和商业服务、金融服务、交通运输和配送、制造业及其他产业等配套产业直接维系的就业岗位。这个数据远低于2017/18财年水平(超过6万个)。

**TABLE 4: EXPENDITURE (\$M), 4+ STOREY BUILDINGS**

	FY16/17	FY17/18	FY18/19	FYoY Growth
Expenditure (\$m)	\$5,213	\$6,720	\$4,045	-39.8%

**TABLE 5: ECONOMIC VALUE ADD (\$M), 4+ STOREY BUILDINGS**

	FY16/17	FY17/18	FY18/19	FYoY Growth
Direct value add (\$m)	\$1,507	\$1,942	\$1,169	
Indirect value add (\$m)	\$4,645	\$5,987	\$3,604	
<b>Total value add (\$m)</b>	<b>\$6,151</b>	<b>\$7,929</b>	<b>\$4,773</b>	<b>-39.8%</b>

**TABLE 6: JOBS (FULL TIME, PART TIME AND CASUAL), 4+ STOREY BUILDINGS**

	FY16/17	FY17/18	FY18/19	FYoY Growth
Direct jobs creation	10,426	13,440	8,090	
Indirect jobs creation	36,492	47,039	28,316	
<b>Total jobs</b>	<b>46,918</b>	<b>60,479</b>	<b>36,407</b>	<b>-39.8%</b>

# 方法与数据来源

---

## 本节目录

经济影响的计算方法	35
数据来源与术语	36
地域研究区	38



# 经济影响计算方法

我们采用澳大利亚统计局 (ABS) 住房审批数据 (价值估算) 来计算新住宅建造产业预估支出及其所创造的就业岗位。

经济贡献，是对由于行业或活动所产生的，与所有市场相关的支出进行衡量的指标。经济贡献研究不考虑对其他行业的替代影响 (即指定行业或活动消失时可能产生的支出)。因此，经济贡献是一项总量衡量指标，而非净值衡量指标。

为估算经济贡献，这项研究采用投入/产出方法来计算直接和间接 (更广泛的) 经济影响。我们采用 REMPLAN1 来得出投入/产出乘数，体现维州经济的具体特点。

从本质上讲，REMPAN 是澳大利亚经济和区域经济的投入/产出模型。投入/产出模型追踪的是将经济地区内外行业和劳工连接在一起的收入和支出流。例如，某个行业的产出增长 (“直接影响”) 会带动其他行业投入需求 (行业效应) 和劳动力 (消费效应) 的增长。同理，这些支持性行业也会进一步要求投入、劳动力等等。这可以称之为乘数或间接效应。

REMPAN 建模让我们能够计算地区生产总值的价值。REMPAN 对比其他投入/产出模型或 “现成乘数” 的主要优势，在于其具有 “地区针对性”。

行业或经济规模或价值的三个共同指标是：

- 行业总产值——所生产商品和服务的市场价值，通常采用营业额/营业收入来衡量。总产值也称为 “经济总贡献” 或 “总支出”。
- 附加值 (全州/地区生产总值)——所生产产品和服务的市场价值，扣除所使用商品服务的成本。
- 就业岗位——行业或景点所产生的就业岗位数量。

基于支出估算，我们可以通过新住房建造数量以及该行业维系的就业岗位数量来估算出经济附加值。

# 数据来源与术语

## 缩略语

ABS	Australian Bureau of Statistics - 澳大利亚统计局
EY	Ernst & Young - 安永公司
BA	Building Approvals - 建筑审批量
DA	?? - 开发申请
LGA	Local Government Area - 地方政府辖区
UDIA	Urban Development Institute of Australia - 澳大利亚城市发展研究院
VIF	Victoria in Future - 维州未来报告
DSG	Demand and Supply Gap - 供需缺口
RDI	Residential Development Index - 住宅开发指数
DBA yield	DBA产出率
Census	普查
DTF	Department of Treasury and Finance (Victoria) - 国库和财政部(维州)
DELWP	Department of Environment, Land, Water, and Planning (Victoria) - 环境、土地、水务和规划部(维州)
State Budget	州预算 - 国库和财政部发布的预算文件

## 研究区与数据使用

我们对建筑审批做出了如下假定：

1. 各地域集群的名称，参考指定地方政府辖区的定义。
2. 对于墨尔本地域集群(参见下页地图)：
  - 内环地区 // 本报告所提及的这个术语，系指墨尔本内环地方政府辖区(距中央商务区10公里内)。墨尔本内环地区的地方政府辖区包括：墨尔本市、菲利普港、Yarra、Maribyrnong和Stonnington。
  - 中环地区 // 本报告所提及的这个术语，系指墨尔本中环地方政府辖区(距中央商务区10-20公里)。墨尔本中环地区分析的地方政府辖区包括：Moreland、Darebin、Banyule、Boroondara、Glen Eira、Manningham、Whitehorse、Monash、Bayside、Kingston、Moonee Valley、Brimbank和Hobsons Bay。
  - 外环地区 // 本报告所提及的这个术语，系指墨尔本外环市政府管辖区内(距中央商务区>20公里)。墨尔本外环地区分析的地方政府辖区包括：Nillumbik、Maroondah、Knox、Greater Dandenong和Frankston。
  - 发展区 // 本报告所提及的这个术语，系指指定的墨尔本发展区。墨尔本发展区分析的地方政府辖区包括：Hume、Whittlesea、Mitchell、Casey、Cardinia、Melton和Wyndham。
  - 维州中小城市 // 本报告所提及的这个术语，系指不含墨尔本大都市在内的维州地区。
  - 大首府城市统计区 // 墨尔本大都市地方政府辖区

## 数据与资料来源

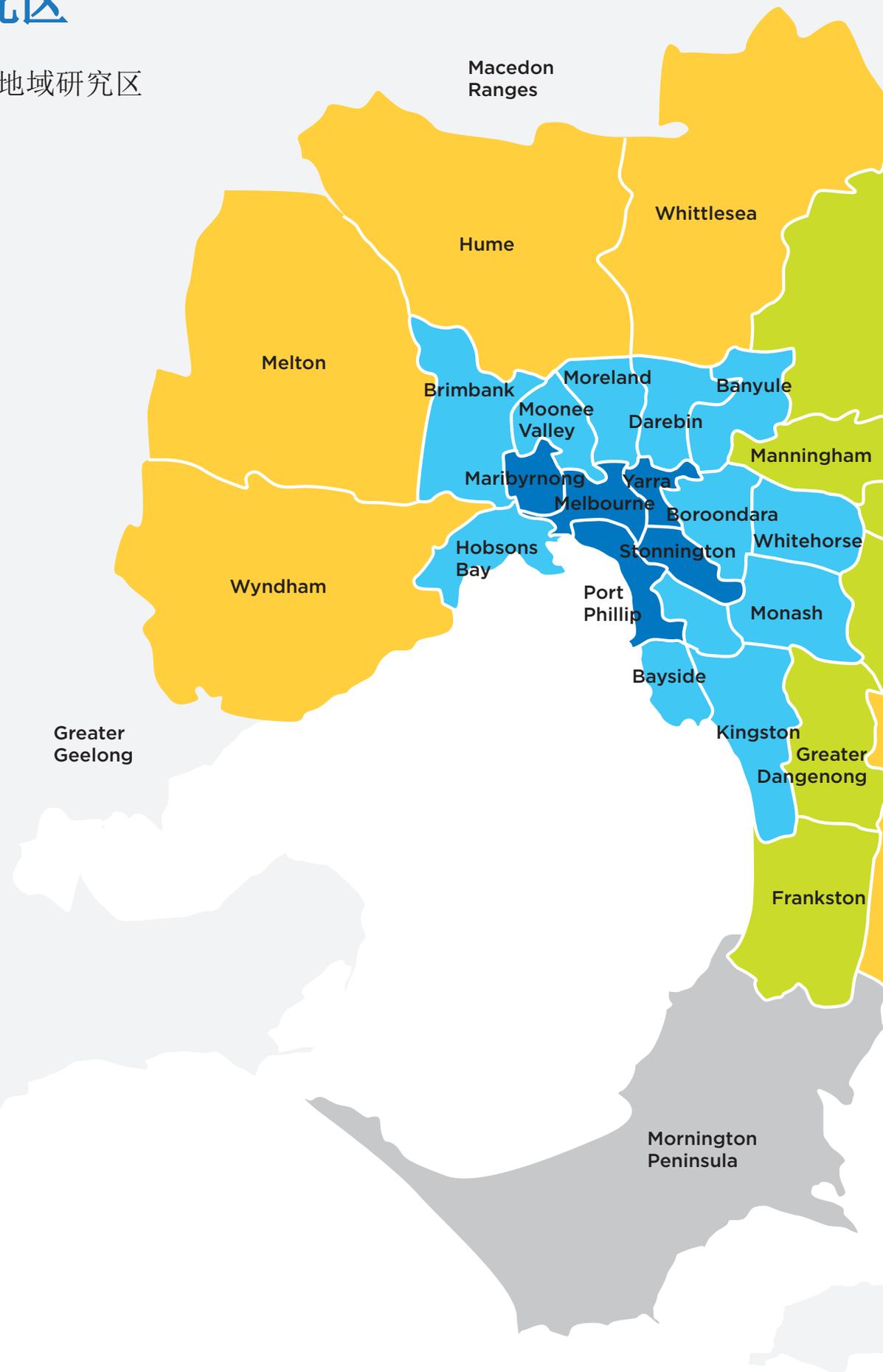
在编制本报告内容时，我们采用了现有数据来源，包括以下来源：

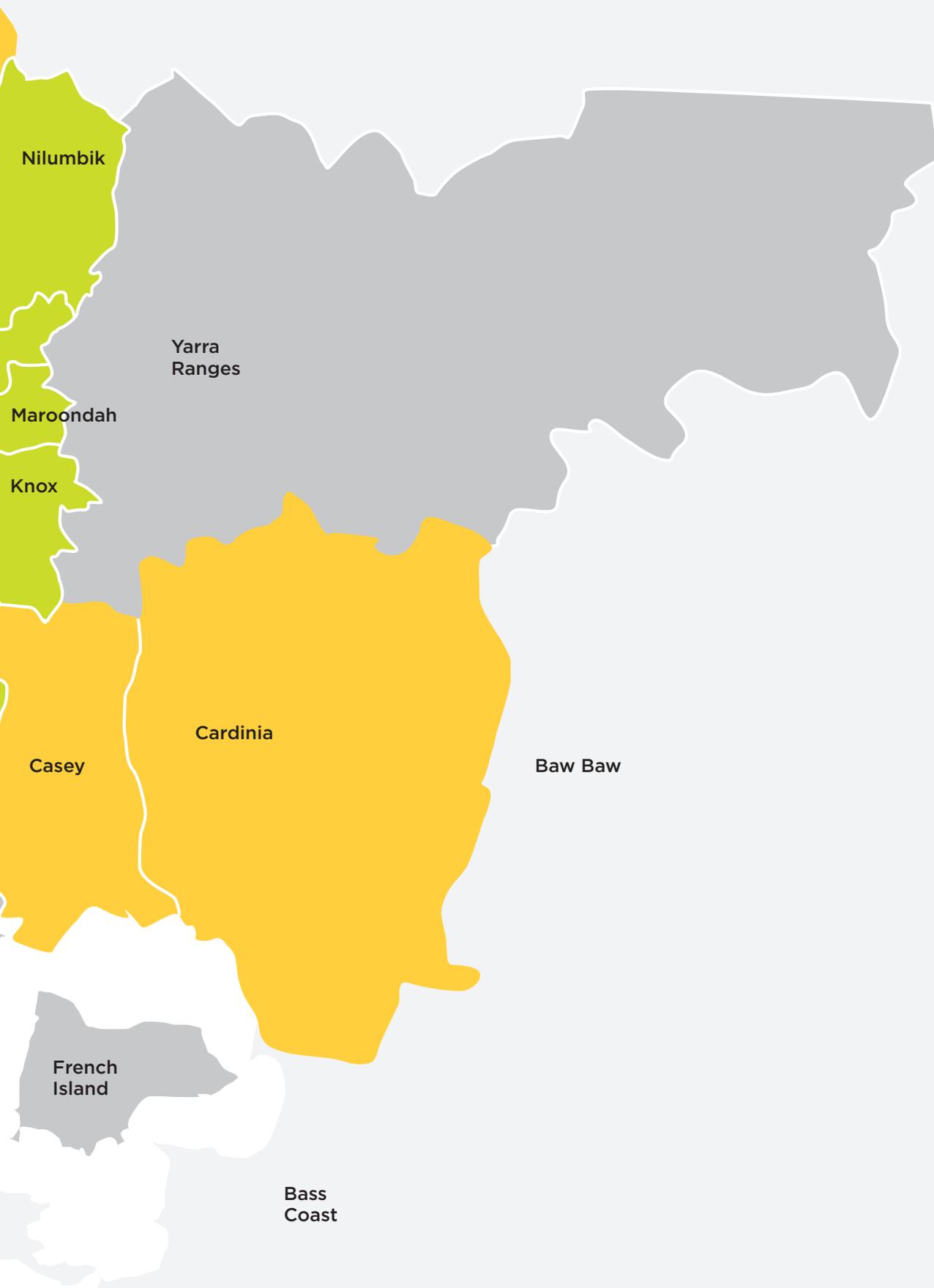
- 澳大利亚统计局。
- DTF预算文件，包括人口与就业预测。
- 安永公司专有数据与研究。
- RPM——UDIA成员单位。
- 2019年维州未来报告。

# 地域研究区

本报告使用的地域研究区

- Inner Ring
- Middle Ring
- Outer Ring
- Growth Area





Nilumbik

Yarra Ranges

Maroondah

Knox

Casey

Cardinia

Baw Baw

French Island

Bass Coast



澳大利亚城市发展研究院  
(维多利亚分院)

udiavic.com.au  
+61 3 9832 9600  
info@udiavic.com.au

Level 4, 437 St Kilda Road,  
Melbourne VIC 3004

免责声明：本报告所含资料仅作为一般性参考之用，不构成会计、税务或其他专业意见。敬请自行向顾问征询具体意见。

COLORBOND® is a registered trade mark of BlueScope Steel Limited. ABN 16 000 011 058.



澳大利亚城市发展研究院 住宅开发指数 研究合作伙伴：

