

澳洲城市发展研究院 (维多利亚州)

房地产市场信息更新

澳洲城市发展研究院(UDIA) 城市IQ
2018年第四季度报告

信息由澳洲城市发展研究院(UDIA)的合作伙伴

RPM房地产集团提供



城市 IQ

澳洲城市发展研究院(UDIA)知识门户

城市IQ是一个为维多利亚州城市开发行业提供一系列研究报告、新闻、分析和市场情报的机构。

www.udiavic.com.au

感谢澳洲城市发展研究院(UDIA)的合作伙伴**RPM房产集团**提供本报告中包含的信息。

免责声明：RPM房产集团和澳洲城市发展研究院(UDIA)尽其所有审慎准备该报告，但不对所包含的信息准确性负任何责任。如要用于商业目的，建议核实所有信息。

房地产市场信息更新

2018年第四季度

经济市场信息更新	04
墨尔本住房市场价格	07
金融活动	08
房屋建筑活动	10
房产负担能力制约因素	12
房地产市场新闻	14
关于RPM房地产集团	15
澳洲城市发展研究院(UDIA) 未来发展原则	17

澳洲城市发展研究院(UDIA) 合作伙伴



城市 IQ

经济市场信息更新

经济市场信息更新

- 截至2018年9月过去一年，年度国内生产总值(GDP)同比增长2.82% (最新数据)。这一增长水平仍低于长期趋势。
- 公共投资仍然是驱动经济增长的关键，各州重大基础设施和联邦国防项目同为支撑因素。
- 然而，2018年第三季度国内生产总值仅比上一季度增长0.25%，为两年来的最低季度增幅。由于工资增长较低，私人消费增长正在放缓，住房市场低迷及其对个人财富的影响进一步削弱了消费者信心。
- 维多利亚州的经济增长超过了全国平均水平，2018年9月的年度洲际最终需求(SFD)比2017年9月高出4.45%。值得注意的是，这也是所有洲际和地区中最高的增长率。



公共投资



维州经济



就业

数据来源：澳大利亚统计局

利率

- 在2016年5月和8月将现金利率下调25个基准点后，澳洲央行在随后的月度会议上没有做出进一步调整，将**现金利率维持在1.50%的历史低位**。这种持续的低利率环境是由于经济增长低于趋势水平和工资增长较低导致通胀压力较弱所致。
- 此外，随着2018年第四季度房地产价格加速下跌，澳洲央行在货币政策上紧缩的倾向已基本消失。实际上，许多人预测，现金利率的下一步走势可能会下降，因为当前的低迷预计将持续更长时间，导致中价位出现更大幅度的跌幅。
- 然而，标准浮动利率在最近几个月小幅上升，以应对住房融资提供者短期借贷成本的上升。
- 官方标准的**自住者浮动利率为5.34%** (投资者贷款为5.91%)。然而，部分自住者可从主流机构获得**4.65%的折扣利率**(投资者为5.22%)。此外，对于支付本金和利息的自住贷款者，“四大”银行外的其它银行更提供3.50%的入门利率。

1.50%



现钞利率
(18年9月)

5.34%



标准浮动利率
(自住贷款者 - 18年12月)

4.55%



折扣浮动利率
(18年12月)

4.07%



3年固定利率
(18年9月)

消费者物价指数

- 与2017年第四季度相比，2018年同季度**全澳消费物价指数(CPI)上升1.78%**。这延续了自2014年底以来消费者物价指数一直低于或于澳洲央行2%到3%目标区间边缘的趋势。在各自的消费物价指数中经历了显著增长的次级群体是酒精和烟草(6.84%)，其次是健康(3.32%)和交通(2.82%)。
- 2018年第四季度墨尔本消费者物价指数(CPI)较2017同季度上涨2.05%**。尽管2018年房地产市场疲软，**2.98%的消费者房价指数(CPI housing index) 对应增长率仍继续高于整体CPI**。然而，墨尔本住房指数的增长很大程度上来自于电力和煤气收费。

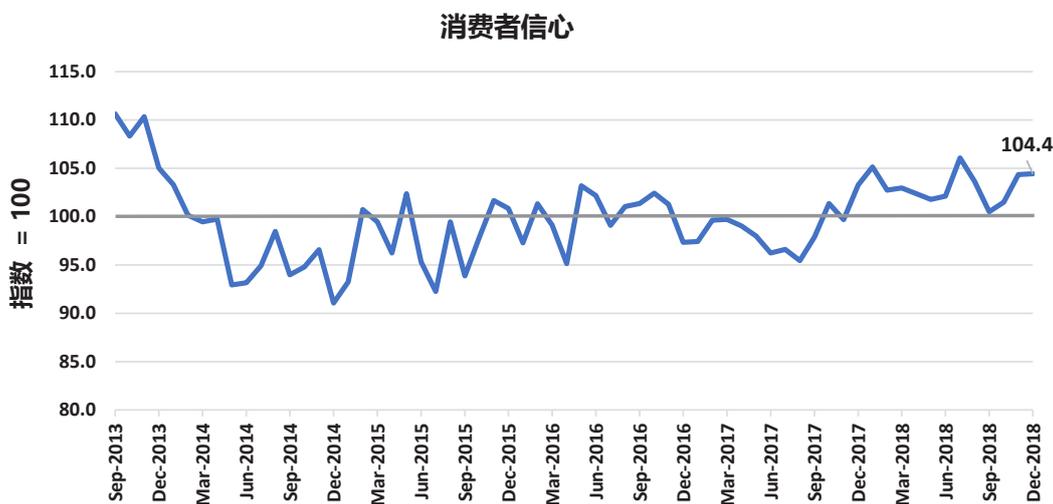
就业和工资

- 维州的就业人数在至2018年过去的12个月中增长了**3.71%**。该比例高于2.16%的全国年度就业人数。
- 维州**4.2%的失业率在2018年12月有大幅度的改善，为十年来新低，该失业率同时也优于全国 5.0%的数据**。
- 维州全职成年人在2018年5月的平均周薪为 **\$1,613.70 澳元**，年增长率为**2.82%**。



消费者信心

西太平洋银行 (Westpac) - 墨尔本研究所消费者信心指数，是全澳最广泛引用消费者信心的“晴雨表”。如果数据高于100表示，乐观者多于悲观者；低于100则表明消费者普遍悲观。

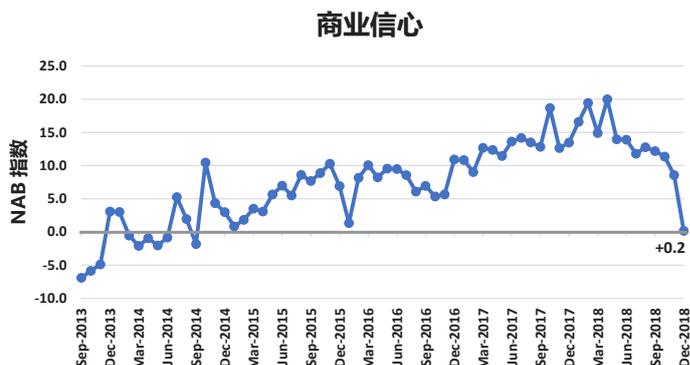


数据来源：西太平洋银行 (Westpac) - 墨尔本研究所消费者信心指数

- 西太平洋银行-墨尔本研究所的消费者信心指数在2018年一直持谨慎乐观态度，12月104.4 的指数较上个月有小幅上升。
- 受劳动力市场环境支撑，消费者对2019年经济前景仍持乐观态度。
- 然而，尽管下一次加息的可能性不大，房地产价格的紧缩导致当前和未来家庭财务状况的恶化，而汽油价格在2018年末有大幅下跌。

商业信心

澳洲国民银行（NAB）的商业情况调查已跟踪记录澳洲商业信心水平已有20余年。受访商户每季度都会被调研，同时每月会进行两项更小型的调查，以定期地捕捉变化。调查对象现在已超过2,700家商户。

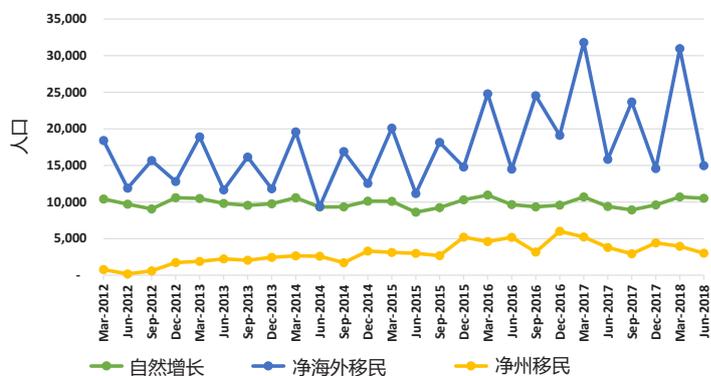


数据来源：澳洲国民银行（NAB）商业情况调查

- 商业环境在2018年12月大幅放缓至增加了0.2个百分点。这是自2014年末商业环境恶化以来最不乐观的一次，原因是贸易、盈利能力和就业等所有分类指数都在恶化。
- 零售业的情况仍然特别疲弱，而住宅房产市场的价格调整导致金融/房产/商业及建造业的情况有所缓和。
- 尽管增长正在放缓，维州的商业环境增长率是所有洲际中最高的。

维州人口

维多利亚州在2018年第二季度增加了28,472（最新数据显示），使其估计常住人口达到6,459,765人。这相当于维州人口在截至2018年6月的过去12个月里增加了138,159人，增幅为2.19%，无论从绝对值还是百分比来看，维多利亚州都是所有洲际和地区中增长最快的。



数据来源：澳大利亚统计局

人口结构

对2018年第二季度维州人口增长中可分为3种类别：



+10,502

与去年同期相比增加11.8%
占国家人口自然增长的23%



+3,018

与去年同期相比减少20.6%



+14,952

与去年同期相比减少5.5%
占全国海外移民的32%

城市 IQ

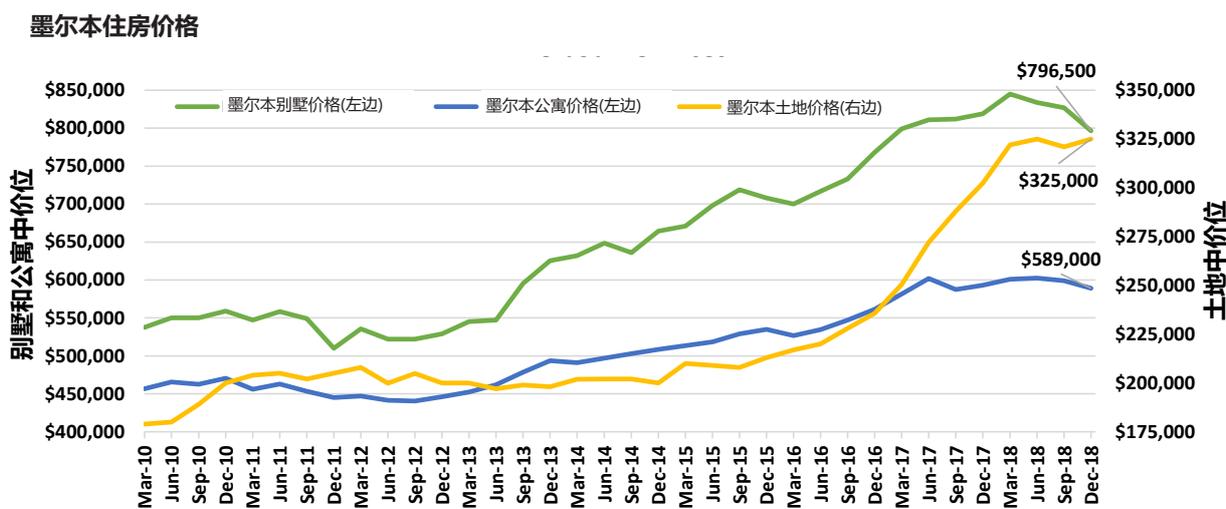
墨尔本住房市场价格

墨尔本的住宅市场在2018年经历了房价调整，此前四年房价的强劲增长导致了负担能力的严重化。随着住房融资日益收紧，购房者情绪进一步恶化，投资者需求也因资本增长前景疲弱而出现回落。

- 截至2018年11月过去的12个月内，维州共举行了约39,835场房屋拍卖，62.0%的清空率突显出整个成熟住宅市场的需求萎缩。(维州房屋研究所REIV数据)
- 与截至2017年11月过去的12个月相比，75.2%清空率明显更高，尽管在此期间维州更多了13.7%的拍卖数量。(维州房屋研究所REIV数据)

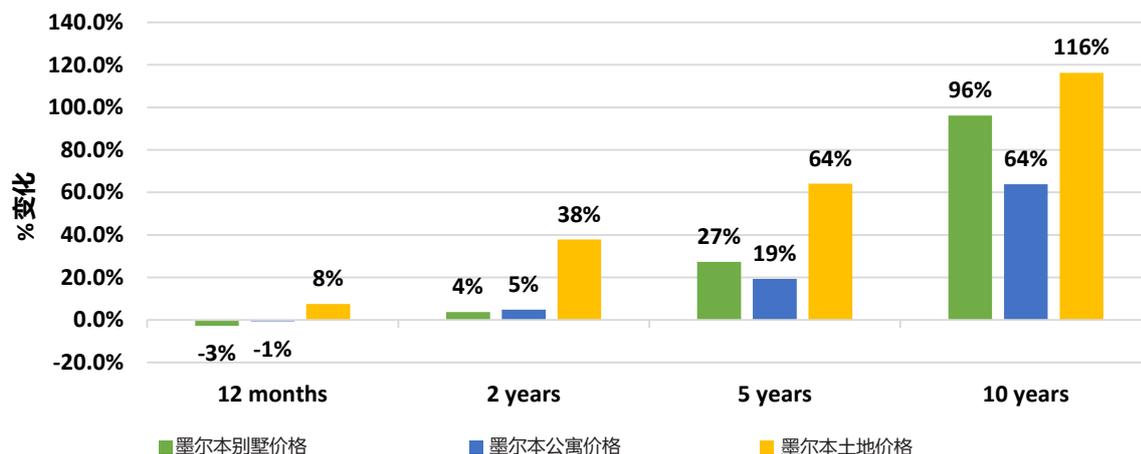
2018年第四季度销售初始中值:

- 别墅中位价为\$796,500 (较上个季度减少3.7%，与去年同期相比降低2.7%)
- 公寓中位价为\$589,000 (较上个季度减少1.7%，与去年同期相比减少0.7%)
- 土地中位价为\$320,500 (较上个季度增加1.2%，与去年同期相比增加7.5%)



数据来源：维州房产研究所(REIV)及RPM集团研究部门

周期平均价格变化



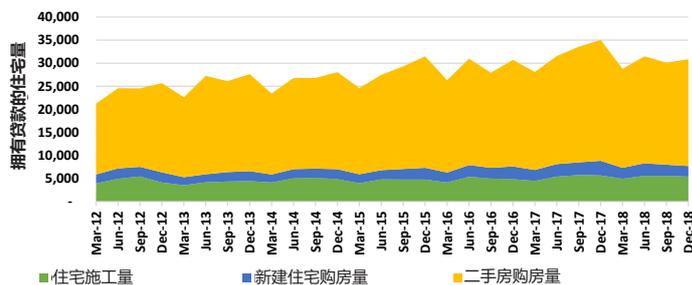
数据来源：维州房产研究所(REIV)及RPM集团研究部门

城市 IQ

金融情况—维多利亚州

贷款金额—房屋类型

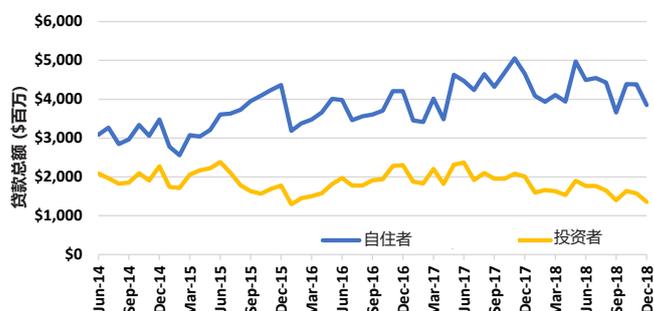
- 维多利亚州在2018年第四季度获得30,854笔新自住贷款申请通过(不包括再融资), 较2017年同期相比减少12.0%。在此之前, 2018年第三季度新自住贷款批准数量同比下降了10.3%, 这凸显出贷款环境更加严格, 导致贷款申请被推迟和拒绝的情况更加严重。
- 2018年第四季度, 新自住贷款审批年度降幅更大的为购买新完工住宅(-27%)和购买二手房(-12%)。这可以从拍卖清空率的下降中, 可以明显看出成交量较低。
- 2018年第四季度, 用于新建住宅的自住者贷款较小幅度的下降了4.4%。这些购买包括最初支付的定金和更接近土地交割的贷款批准。随后, 随着2016年和2017年创纪录的土地销售开始进入交割阶段, 同时影响这些贷款审批。
- 总体而言, 维州2018年121,234笔自住者新贷款量(不包括再融资)的批准, 较2017年同期下降5.5%。



数据来源: 澳大利亚统计局

贷款金额-买家类型

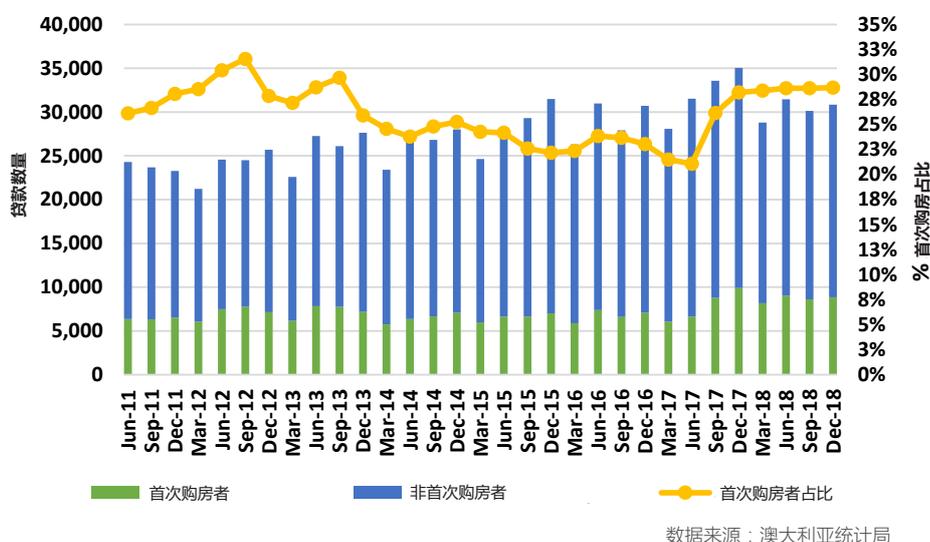
- 与2017年同期相比, 2018年第四季度的新自住者贷款总额(不包括再融资)下降了12.3%。二手房价的下跌及贷款标准收紧, 导致购买新房(-22.3%)及二手房(-12.9%)的新自住贷款额每年大幅减少。相反, 随着地价在2018年以后的上涨, 新建住宅的新自住者贷款价值保持稳定。总体而言, 维多利亚州2018年自住者(不包括再融资)新贷款批准额仅比2017年同期低0.5%。
- 2018年在第四季度期间, 投资者贷款总额较2017年同期下降24.4%。由于新住宅投资贷款受到严格审查, 自住者贷款额更进一步减少一倍。越来越多地投资者的需求也转移到资本增长前景仍较为乐观的更可负担房产。此外, 为节省贷款利息, 随着越来越多的投资者由只还利息贷款转移到还本金加利息贷款, 因而减少未偿还贷款数量。



数据来源: 澳大利亚统计局

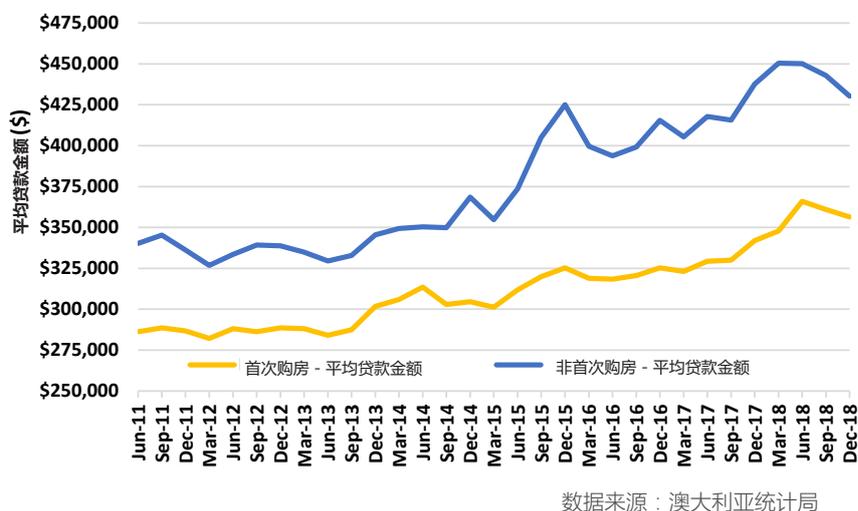
贷款数量—首次购房者和非首次购房者

- **2018年第四季度首次购房者新房贷款达8,855笔，比2017年同期低10.5%。**然而，这仍然是一个相对较高的贷款数量，2018年第四季度的结果比上一季度高出2.7%。首次购房者需求是由于自住房价不超过\$6000,000澳元可享受印花税，以及较小程度上的郊区对新房首次购房者补助增加一倍至\$20,000澳元的因素。
- **2018年第四季度非首次购房者(不包括再融资)共批准21,999笔贷款，较去年同期大幅下降12.6%。**墨尔本市中心和中环地区二手房在2018年的价格下跌，尤其抑制了买家购房意愿，因为这些非首次购房者将在房地产市场低迷情况下出售现有住宅。
- 其结果是，**2018年第四季度首次购房者占自住房贷款总额的比例上升至29%，为六年来的最高水平。**



平均贷款金额—首次购房者和非首次购房者

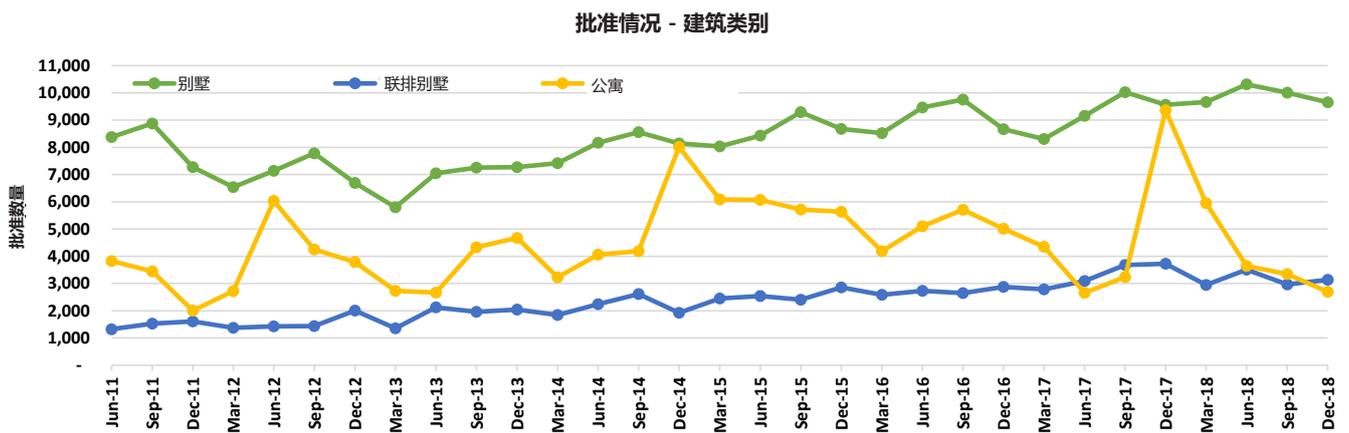
- **2018年第四季度首次购房者平均贷款规模同比去年同季度增长4.2%，非首次购房者平均贷款规模同比下降1.7%。**
- **截至2018年12月，非首次购房者的平均贷款金额为\$73,920澳元，高于首次购房者的平均贷款金额(\$356,440澳元)。**
- 尽管首次购房者和非首次购房者的平均贷款金额差距仍相对较大，但在2018年期间的差距要比2015年年中以来差距最小。



房屋建筑情况—维多利亚州

批准情况

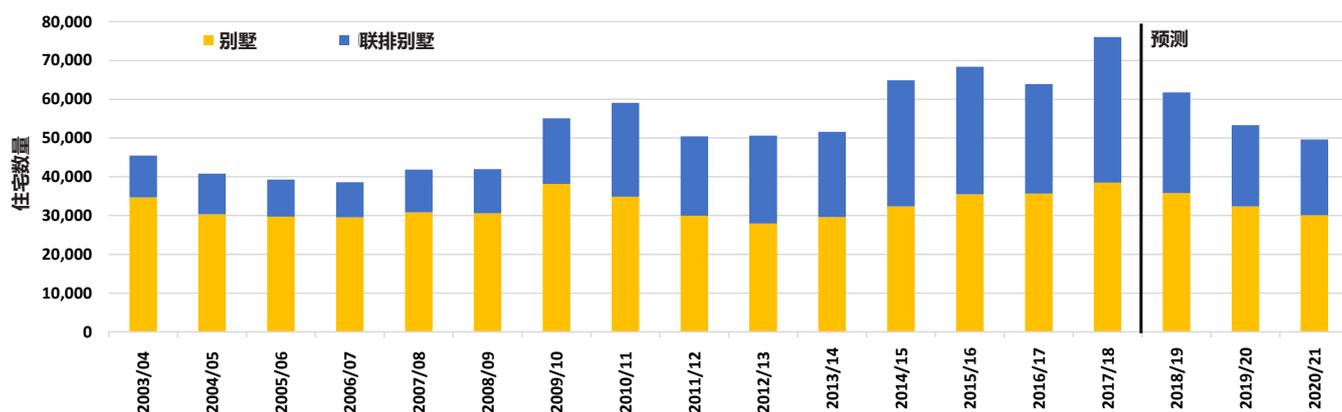
- 维州在2018年第四季度的住宅批准数量为15,486套，比2017年同期减少32%。这种减少只发生在特定住宅类别，特别是批准四层或以上的公寓。与2017年相比，2018年全年67,824套住宅的总批准量只些许下降了3.0%。
- 全新别墅住宅在2018年第四季获得了9,655件批准，较2017年同期略有增长 0.9%。在2016年和2017年创纪录的土地销售活动之后不断增加的交割数量，强势支撑了审批活动。因此，维州2018全年批准的39,639套别墅住宅相当于年增长7.0%。
- 与2017年第四季度相比，双拼/单层联排/多层联排和双层联排别墅在2018年同季度所批准的3,134套减少15.8%。继上季度以两位数的年降幅下滑后，2018年双拼/单层联排/多层联排和双层联排别墅的批准数量较前年下降5.5%，共为12,551套。值得注意的是，2018年在发展成熟社区中，中密度住宅作为可负担房价的选择已更为显著地扩展到成长型区域市场，这对未来几年的审批活动属正向发展。
- 维州在2018年第四季度共批准了2,468套四层以上的单元/单位/公寓。相比2017年同一季度，获得批准的项目数量大幅下降了72.9%，这突显出大型开发项目获得批准的时间对整个季度批准的重大影响。然而，由于投资贷款放缓和海外买家需求萎缩，2018年高层住宅批准数量一直呈下降趋势。因此，2018年4层及以上建筑的14,275套单元/单位/公寓的批准数量较2017年下降20.7%，为2013年以来的最低的一年。



数据来源：澳大利亚统计局

住宅施工

- **2017/18年度，维州别墅施工数增长7.9%，创下38,490套别墅的长期新高。**值得注意的是，这一数字超过了2009/10年度的38,170套新房开工纪录。
- 然而，2017/18年的建筑数量将是一个周期性的高峰，**别墅的开工量预计将在未来三年从峰值下降22%，到2020/21年将收减至30,100套。**这将略高于2011/12至2013/14三年期间的施工活动。
- **联排别墅施工量在2016/17年度下降14%后，在2017/18年度出现反弹，将上升32.9%至37,570套。**值得注意的是，这将是联排别墅施工活动创记录的开始。
- 然而，这一复苏预计将是短期的，**在2020/21年的前三年内，联排别墅的施工量预计将收减48%至19,510套。**



数据来源：房产行业协会

备注：HIA(房产行业协会)住宅施工定义是该土地上开始进行施工工地准备活动，其所需材料已于现场就定位以及/或开始有工人进出（这包括施工地点预备工程但不含建筑材料运送、规划图纸和规格以及非建筑基础设施建设，如道路）。HIA数据来自拥有超过4万名行业专业人士的会员数据库，这些人负责澳大利亚80%以上的住宅建设工作。

城市 IQ

房产负担能力制约因素

在过去10年，房屋负担能力越来越受到媒体的关注。总的而言，需承受不断上涨房价的首要冲击群体，即为首次购房者。但最近各界研究中发现，范围已延伸至所有年龄层的人，其中更以希望居住到墨尔本中环区的人为首，越来越难以负担其高房价。

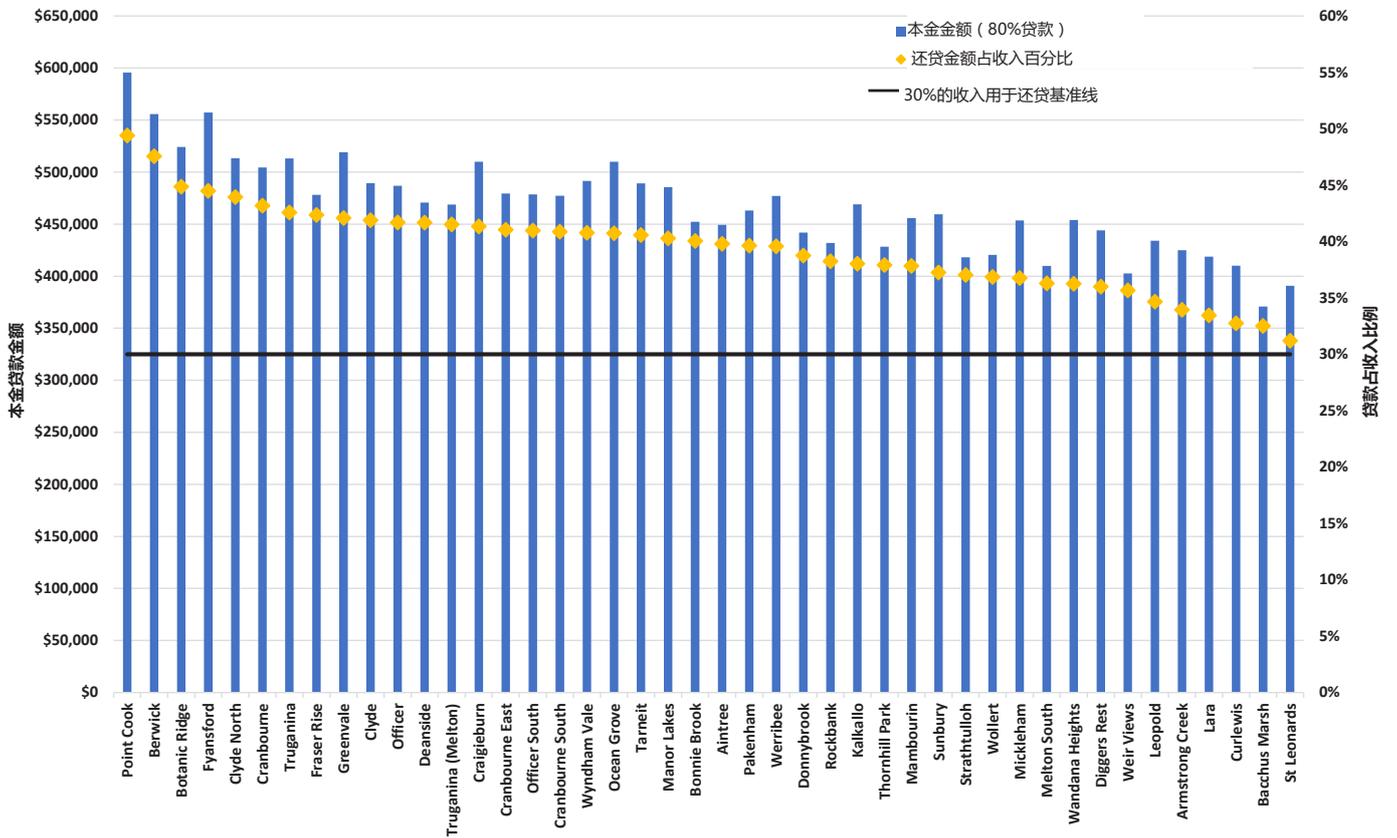
在澳洲，有关住房压力的常规基准已被定义为：家庭收入中至少30%收入用于偿还住房贷款。这一比例已被使用几十年，而近期发展观点认为，根据目前的市场情况，该比例应该更接近40%。

在调查墨尔本和大吉朗增长走廊地区的44个区域中，家庭收入需偿还贷款比率的图表显示，没有一个地区的比率低于30% — 衡量还贷压力的常规基准。如果将还贷压力的比率提高到40%，那么30个地区将被视为没有还款压力。

在这个比例内，共有18个地区显示了家庭收入需支付贷款的比率多于35%高达40%，这一水平等同于出现了负担能力受限。这些地方通常在其城区范围内较外围地区，其特点是拥有高开发前景，包含大范围成长型区域土地，因而使土地价格保持在可负担范围内。

另外的18个地区显示了家庭收入需支付贷款的比率在41%到45%。这些地区在该城区范围内相对靠近墨尔本CBD，是已经拥有完整建设的成熟社区和新开发地区的混合体。但也有一些例外，因为数不多的竞争对手，新土地供应量的减少，造成 Wyndham Vale、Clyde 和 Officer South 土地价格上涨。

家庭收入需缴交贷款的比例接近50%的地区为 Point Cook 和 Berwick。这两个地区于2018年第四季度拥有最高土地中位价，30%高于大墨尔本地区\$325,000澳元的中价位。



数据来源：RBA，ATO & RPM 研究部门

假设计算

图表说明2018年第四季度各区域土地中价位，预期住宅施工成本和家庭净收入。住宅施工成本中价位和收入数据是由RPM内部买家问卷调查所提供。施工成本范围从\$237,300澳元 (Moorabool)至\$276,500澳元 (Wyndham)，净收入水平反应了一个更准确的可支出收入水平。此外，这张图表也假设了已付首付款为20%，房屋抵押贷款偿还是基于30年贷款期以及2018年12月的4.65%折扣标准浮动利率。

城市 IQ

房地产市场新闻

维多利亚州规划局(VPA)信息更新

为了增加房屋供应量，维州规划局（VPA）已计划在2017年和2018年设定目标，包括完成超过100,000块土地重新分区。以下表格概述了在下列区域发展框架规划方案中，预期将提供的住房数量、人口和就业量。

区域发展框架	城区	审批状态	预估住宅数	预估人口数	预估就业量
Pakenham East	Cardinia	Submitted for Approval	7,150	21,000	1,310
Cardinia Creek South	Casey	Completed - January 2019	10,030	28,100	1,615
Minta Farm	Casey	Completed - January 2019	3,050	8,500	11,450
Lancefield Road	Hume	Completed - January 2019	7,935	22,000	1,670
Lindum Vale	Hume	Submitted for Approval	1,500	-	-
Sunbury South	Hume	Completed - January 2019	11,470	32,100	4,570
Kororoit	Melton	Completed - February 2018	9,200	25,875	1,400
Mt Atkinson & Tarneit Plains	Melton	Completed - September 2017	8,000	22,400	19,000
Plumpton	Melton	Completed - February 2018	10,800	30,100	12,750
Beveridge Central	Mitchell	Completed - January 2019	3,400	9,500	-
Donnybrook & Woodstock	Whittlesea	Completed - November 2017	17,050	47,700	2,140
Wollert	Whittlesea	Completed - February 2017	15,060	42,200	8,040

数据来源：维多利亚规划局

下列图表显示已经开始或2019年即将开始区域发展框架规划的城区。

区域发展框架	城区	审批状态
Officer Employment	Cardinia	Background Studies & Context
Casey Fields South	Casey	Background Studies & Context
Croskell	Casey	Background Studies & Context
Craigieburn West	Hume	Background Studies & Context
Merridfield North Employment	Hume	Background Studies & Context
Kororoit Part 2	Melton	Background Studies & Context
Beveridge North West	Mitchell	Council & State Agency Consultation
Wallan South & Wallan East	Mitchell	Background Studies & Context
Shenstone Park	Whittlesea	Background Studies & Context
Aviators Field	Wyndham	Not Started
Quandong	Wyndham	Review of Submissions

关于

RPM房地产集团

RPM房地产集团是维多利亚最成功的住宅开发销售、营销和咨询机构。我们专注于整体规划的社区盘、中等和高密度开发、成长型区域和近城区的可再开发地以及国际投资销售。我们提供客户的服务从市场调查、采购、计划和风险缓解等方面向产品组合、定价、发布、销售和交割等方面的信息。我们的深度研究策略为客户带来更高的收益，更快的销售速度和更好的回报。

全方位服务

研究: 深度的分析当前经济和住房条件，未来的供求评估和买家人口统计，使客户能够作出最明智的决定。

规划: 为房地产业界中销售整体规划社区盘的领导者，我们提供社区盘管理，产品规划和设计，定价，符合市场动态和配套产品要求的专业知识，以确保更快的销售率和最高产量。

项目营销: 专注于销售和营销在墨尔本的中密度和中高档公寓。由内部研究团队协助客户设计最佳产品和制定销售策略来获得新兴市场最大回报。

交易与咨询: 专门针对成长型区域和近城区的可再开发地、商业和中等密度项目开发。该团队的理念不限于销售，而是在销售过程中增加其销售价值和体现项目价值。

RPM国际: 帮助客户，包括业主、开发商和投资者，通过连接一个广阔的海外买家网络，来墨尔本各区域投资高品质住宅社区和中密度项目。

物业管理: 为澳洲本地和海外客户提供完整服务，以确保客户资产能受到完整管理及回报。



感谢澳洲城市发展研究院(UDIA)的合作伙伴**RPM房产集团**提供这份报告所具信息。

RPM 房地产集团

- 维多利亚州最大的房地产销售及行销代理机构之一
- 提供全方位销售及行销、研究和咨询服务
- 为客户提供卓越回报的卓越业绩记录
- 最大范围广度和深度研究，以优化客户决策
- 土地价格销售总额超过\$14亿澳元
- 2017/18财年拥有超过4,300笔销售交易
- 44个在售土地项目
- 目前总管项目共有超过36,000块土地
- 今年至今为止集团销售额共计\$37亿澳元

联系 RPM

- P** +613 9862 9555
- F** +613 9862 9512
- E** enquiries@rpmrealestate.com.au
- W** www.rpmrealestate.com.au

澳洲城市发展研究院 UDIA 未来发展原则

这些原则将指导我们在持续成长的路上，更近一步巩固我们作为城市发展研究院的长期可持续地位。

领导力

与政府和其他相关参与者一起，推动思想领导的议程并运用切实的影响力。

专业和创新

提供创新的会员服务，以满足行业不断变化的需求。

影响力

成为众所周知，在住房和城市发展方面杰出的专家组织。

行业成就

推动和支持行业在公众市场的表现，促进行业认识和提升。

求知

成为提供行业知识和商业建筑洞察的首选机构。

紧密联通

以紧密联通行业和政府相关部门，来打造一个富有成效的商业环境。

忠诚

以坚持提供稳定的会员服务为基础，拥有高忠诚度的会员组成。

澳洲城市发展研究院 (维多利亚州)

 udiavic.com.au

 +61 3 9832 9600

 info@udiavic.com.au

