

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  
2019年第一季度报告

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](http://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房地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。

澳洲城市发展研究院(UDIA) 城市IQ

# 房地产市场信息更新

2019年第一季度

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

- **国内年生产总值(GDP)在2018年度增长2.81%(最新可用数据)**。这一增长水平仍低于长期趋势。公共投资仍是经济增长的关键驱动力，其次由国家基础设施项目和联邦国防项目推动。
- **然而，2018年第四季度国内生产总值仅比上一季度增长0.18%**，为两年多来的最低季度增幅。住宅投资严重影响整体经济，减少3.4%，而由于工资增长缓慢，个人财富因房地产市场低迷而减少，私人消费在经济中所占比重最大。
- **维州经济增长超过全国平均水平，2018年12月的年度洲际最终需求(SFD)比2017年12月相比增长4.97%**。值得注意的是，这也是五个洲际中增长率最高的。



公共投资



维州经济



就业

数据来源：澳大利亚统计局

### 利率

- 继2016年5月和8月利率下调25个基点后，澳大利亚央行在随后的月度会议中没有进一步调整利率，将**利率维持在1.50%的历史低位**。这种持续低利率的环境被归因于低于趋势的经济增长和低工资增长导致通货膨胀压力疲软。
- 此外，房地产价格于2019年持续下跌，2019年第一季度消费者房价指数较上一季度并未增长，澳大利亚央行对货币政策已经显现宽松倾向。失业率的上升，以及随之而来的工资增长下行压力，几乎肯定会导致现金利率下调。
- 事实上，许多人预测2019年剩余时间，现金利率将下调一至两次，在银行已经下调了固定利率的同时，现金利率预计也将下调。
- **官方标准自住者浮动利率为5.37%(而投资者为5.94%)**。然而，部分自住者从主流机构可争取获得**4.68%的折扣利率(投资者可获得5.25%)**。此外，“四大”银行外的其它银目前对支付本金和利息的自住者提供3.50%入门利率。

1.50%



现钞利率  
(19年3月)

5.37%



标准浮动利率  
(自住贷款者 - 19年3月)

4.68%



折扣浮动利率  
(19年3月)

4.05%



3年固定利率  
(19年3月)

数据来源：澳洲央行

## 消费者物价指数

- 全澳消费者物价指数(CPI)与去年同期相比，2019年第一季度上涨1.33%。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(6.37%)，其次为健康(3.10%)和教育(2.88%)。
- 2019年第一季度，墨尔本消费者物价指数(CPI)比去年同期有小幅上涨1.24%。反应房地产市场的疲软，0.65%的墨尔本消费者房价指数(CPI)低于墨尔本消费者房价指数整体涨幅。此外，墨尔本住房指数的增长主要是由于房产税和收费以及维修和维护指数的增长。

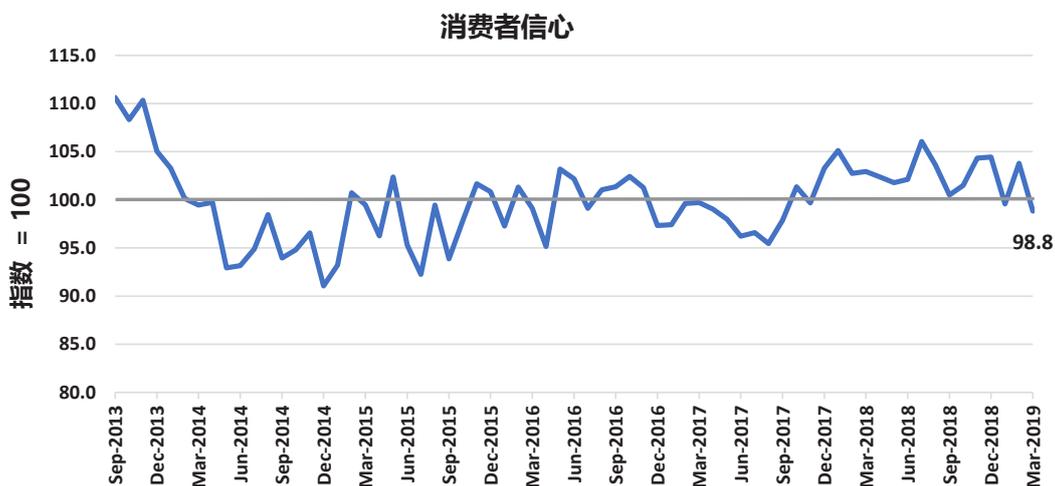
## 就业和工资

- 截至2019年3月过去的12个月里，维州就业人数增长了3.76%。这高于2019年3月全国2.44%的年度就业增长率。
- 2019年3月，维州的失业率保持在4.6%左右的十年来最低水平，低于全国5.0%的失业率。
- 截至2018年11月，维州全职成年人平均每周收入为\$1617.90澳元，年增长2.77%。



## 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2019年3月降至98.8，为谨慎态度。这是该指数自2017年9月以来的最低水平。
- 2018年第四季度经济活动弱于预期，导致消费者信心减弱，进而使消费者对经济状况、就业和房价的预期也出现下降。
- 房地产市场的低迷使房价和家庭财务的前景预期继续恶化，因为价格下跌使消费者积累的财富/资产减少。
- 然而，随着房价下跌和2019年降息可能性增加，可负担能力将有所改善，购买时机的恢复指日可待。

## 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。

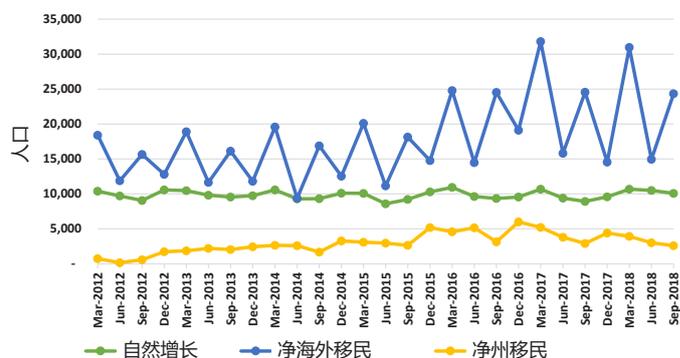
- 2019年3月，商业环境增长改善至4.9个百分点。然而，这一增速仍低于2017全年和2018年大部分时间的两位数增幅，突显出二级指数中的交易、盈利能力和就业等状况都在恶化。
- 在建筑业中，住宅、非住宅和其它相关服务的情况有所减弱。大量的基础设施项目支持了工程建设和就业的增长。
- 维州的商业环境在2019年第一季度中增长了4个百分点，尽管增长速度正在放缓，同时落后新州。



数据来源：澳洲国民银行 (NAB) 商业情况调查

## 维州人口

维州在2018年第三季度增加 37,025 人(最新可用数据)，使其估计常住人口达到6,497,700人。这相当于维州人口在截至2018年9月过去12个月里增加了139,675人，增幅为2.20%，无论从绝对值还是百分比来看，维州都是所有洲际和地区中指数最高的地区。



数据来源：澳大利亚统计局

## 人口结构

2018年第三季度维州人口增长中可分为3种类别：



**+10,087**

与去年同期相比增加13.0%  
占国家人口自然增长的28%



**+2,599**

与去年同期相比减少11.3%



**+24,339**

与去年同期相比减少0.9%  
占全国海外移民的34%

# 城市 IQ

## 墨尔本住房市场价格

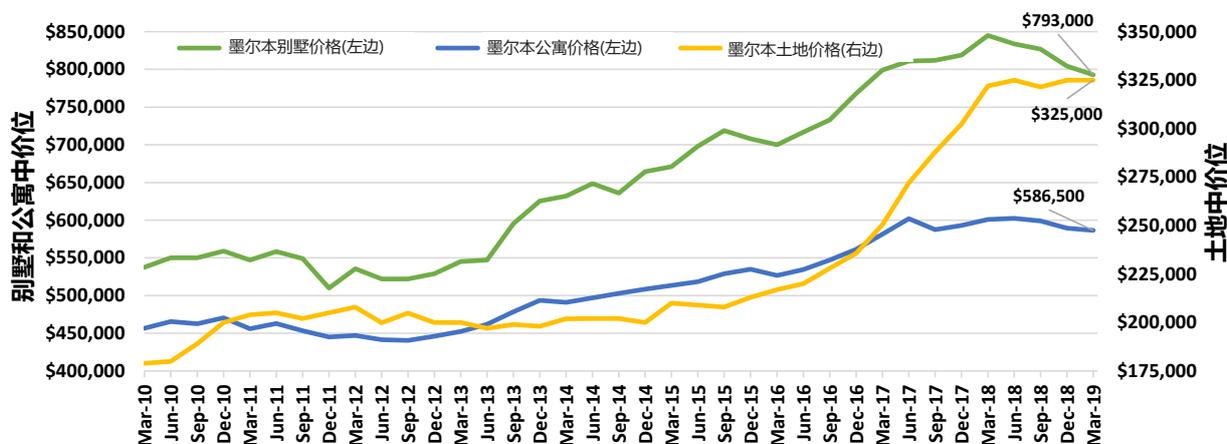
大墨尔本二手房价格在2018年开始调整，而在2019年第一季度进一步加速。但是住房负担能力仍然受到限制，随着住房融资日益收紧，降低了购房者的借贷能力，进而降低了他们在住房上总体预算的支出。因资本增长前景疲弱，以及围绕在负扣税和资本利得税法可能改变的不确定性影响，投资者需求也有所回落。

- 截至2019年3月过去的12个月内，维州共举行了约39,924场房屋拍卖，57.7%的清空率突显出整个二手住宅市场的需求萎缩。(维州房屋研究所REIV数据)
- 与截至2018年3月过去的12个月相比，72.6%清空率明显更高，尽管在此期间维州更多了26.1%的拍卖数量。(维州房屋研究所REIV数据)

2019年第一季度销售初始中值:

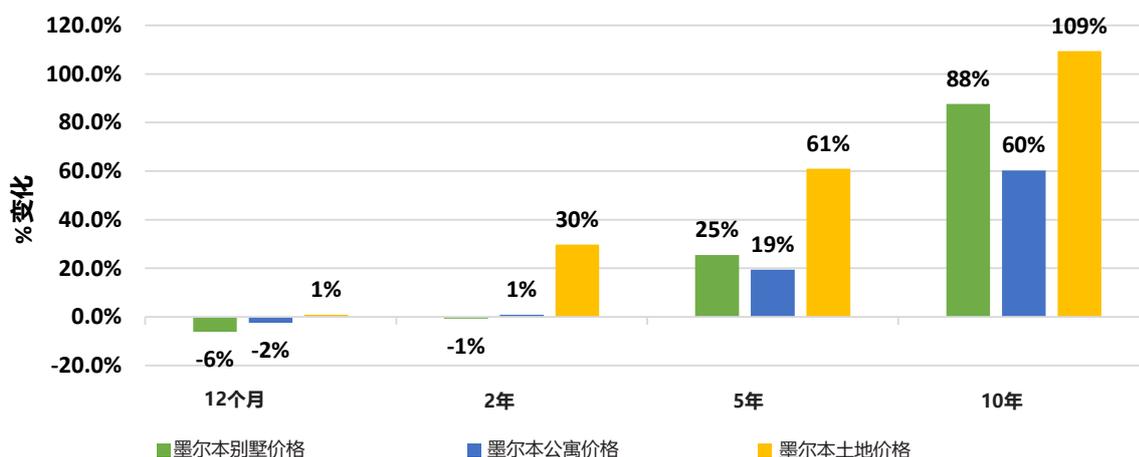
- 别墅中位价为\$793,000 (较上个季度减少1.4%，与去年同期相比降低6.2%)
- 公寓中位价为\$586,500 (较上个季度减少0.5%，与去年同期相比减少2.4%)
- 土地中位价为\$325,000 (同上个季度，与去年同期相比增加0.9%)

墨尔本住房价格



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

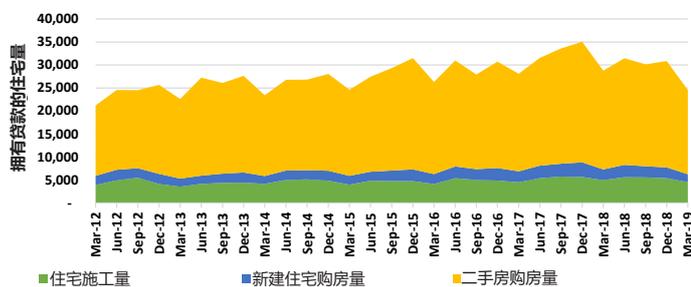


数据来源：维州房产研究所(REIV)及RPM集团研究部门

# 城市 IQ

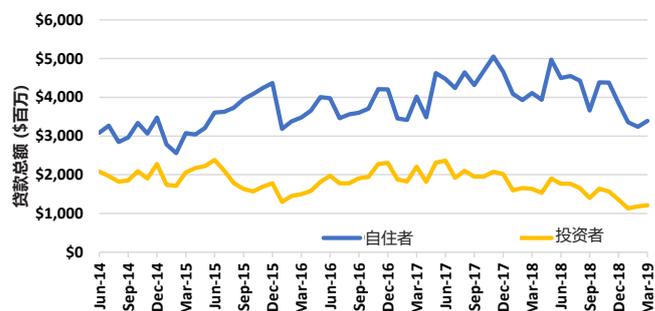
## 金融情况—维多利亚州

贷款金额 - 房屋类型



数据来源：澳大利亚统计局

贷款金额 - 买家类型

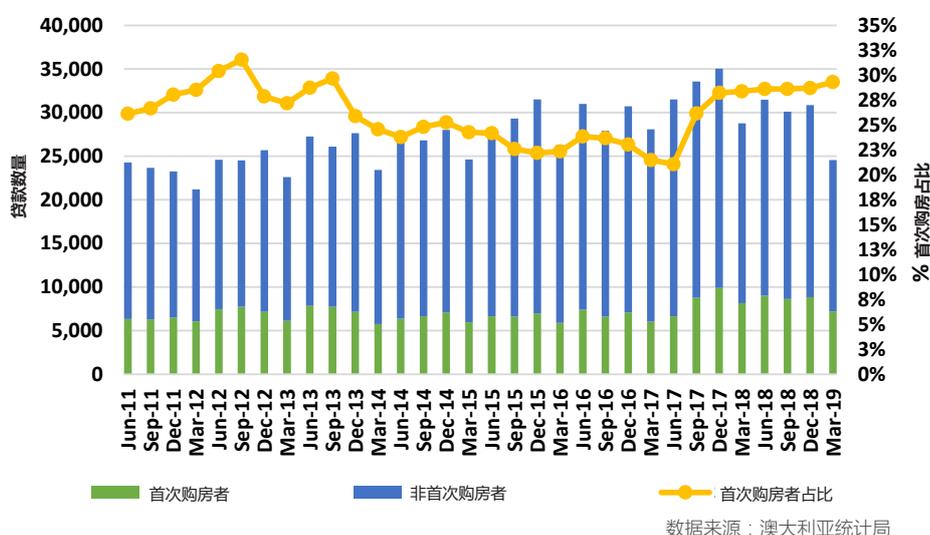


数据来源：澳大利亚统计局

- 维州在2019年第一季度获得24,566笔新自住贷款申请通过(不包括再融资)。与2018年同期相比,这一数据下降了14.7%,新自住房贷款的批准数量也降至自2014年第一季度以来的5年最低水平。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,同时也阻碍其它进入房地产市场的人士。
- 买家信心低迷导致成交量减少,这在拍卖数量和清空率以及私人销售减少中表现得尤为明显。反应该情况,2019年第一季度购买新完工住宅(-27.8%)和购买二手房(-14.8%)的新自住房贷款审批与去年同季度相比大幅减少。
- 购买土地需先支付押金,尔后在接近交割时再申请贷款批准。然而,在2016年和2017年创纪录的土地销售之后,尽管现在土地有高水平的交割数量,在2019年第一季度用于新住宅建设的自住房贷款量仍以每年8.1%的速度减少。
- 总体而言,截至2019年3月过去的12个月里,维州批准的自住者新贷款量(不包括再融资)为117,010笔,较去年同期减少9.3%。
- 2019年第一季度,新自住者贷款总额(不包括再融资)比去年同期下降17.7%。二手房价的下跌及转卖活动减少,导致购买新房(-26.0%)及二手房(-18.6%)的新自住贷款额拥有年度大幅减少。尽管土地销量下降,以及价格上的折扣/返还优惠普遍增加,导致2019年第一季度新建住宅的新自住者贷款价值较2018年同期下降7.2%。
- 2019年第一季度,投资者新贷款总额(不包括再融资)比去年同季度减少28.0%。由于新住宅投资贷款受到进一步严格审查,自住者贷款额更大幅减少。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,未偿还贷款数量因而减少。

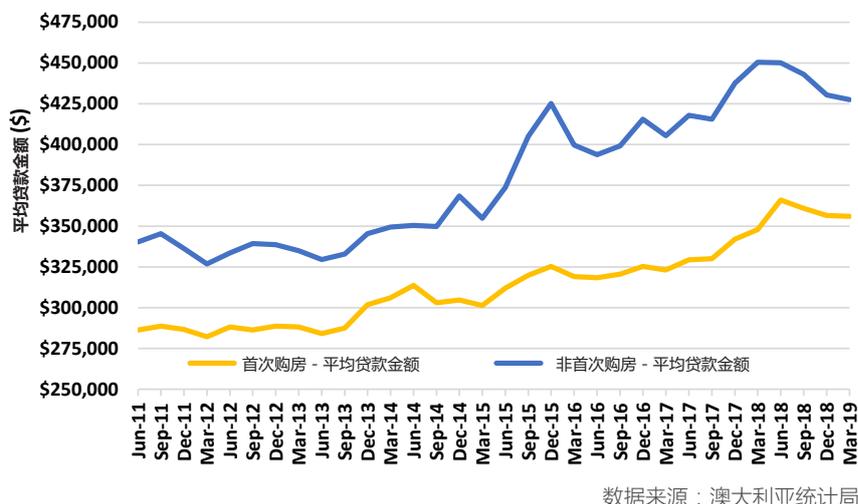
## 贷款数量—首次购房者和非首次购房者

- **2019年第一季度首次购房者贷款达7,199笔，比去年同期的贷款数低11.9%。**这也意味着上一季度首次购房者贷款大幅减少了18.7%。在自住房价不超过\$600,000澳元可享免印花税的政策改变下，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，首次购房需求延续至2017/18年。由于首次购房者数量有限，这很可能造成当前首次购房者需求断层，导致贷款量减少。
- **2019年第一季度，非首次购房者贷款量达17,367笔(不包括再融资)，去年同期减少15.8%。**墨尔本内环和中环地区的二手房价在2019年初的几个月持续下跌，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，**2019年第一季度首次购房者占自住房贷款总额的比例保持高水平的29%。**



## 平均贷款金额—首次购房者和非首次购房者

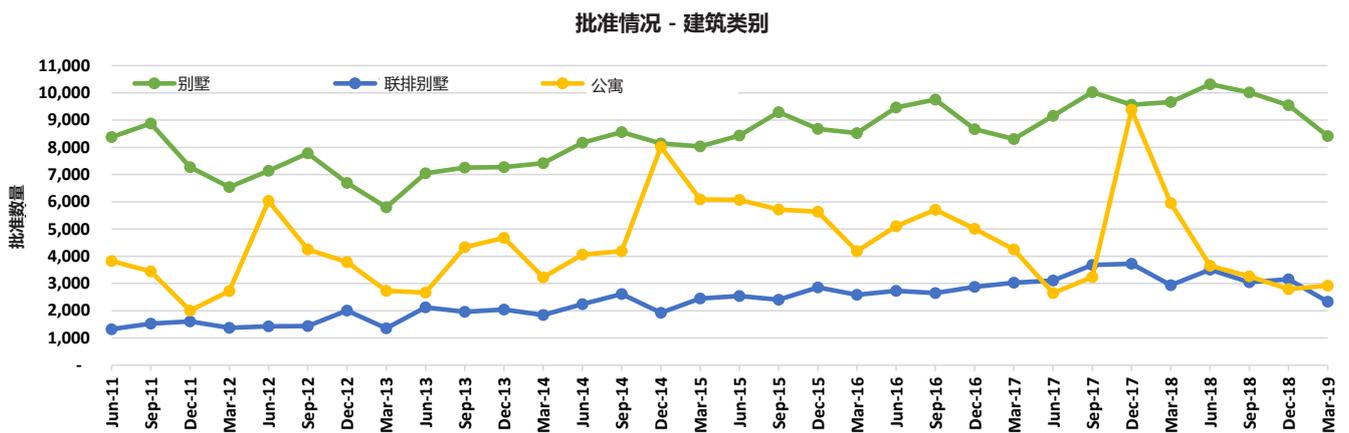
- **2019年第一季度首次购房者平均贷款规模与去年同季度相比增长2.4%，非首次购房者平均贷款规模同比下降5.1%。**
- **截至2019年3月，非首次购房者的平均贷款金额为\$71,400澳元，高于首次购房者的平均贷款金额(\$356,070澳元)。**
- 尽管首次购房者和非首次购房者的平均贷款金额差距仍相对较大，但要比2015年年中以来最小差距。



# 房屋建筑情况—维多利亚州

## 批准情况

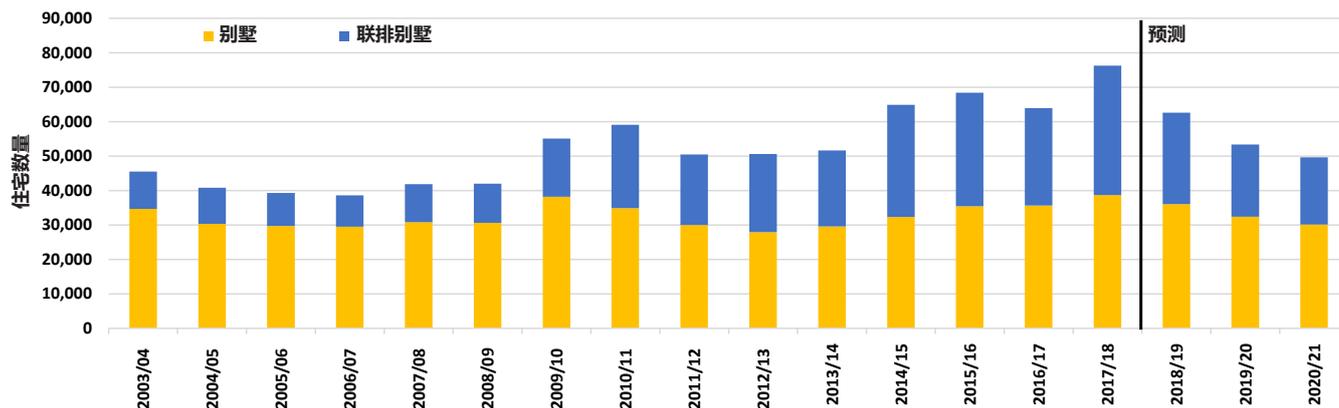
- 维州在2019年第一季度的住宅批准数量为13,655套，比2018年同期减少26%。所有住宅类型的审批数量都出现了下降，其中高层住宅降幅最大。截至2019年3月过去的12个月里，共有62,939套住宅获得批准，比去年同期段内减少13.9%。
- 全新别墅住宅在2019年第一季获得了8,409个批准，较2018年同期减少13%。然而，别墅住宅的审批活动水平与2016年和2017年的前三个月类似。此外，在2016年和2017年创纪录的土地销量之后，2018年起售出的土地不断到交割期，在截至2019年3月过去的12个月里，维州批准的38,284套别墅住宅仅以每年0.3%的微弱幅度减少。
- 2019年第一季度所批准的2,329套双拼/单层联排/多层联排和双层联排别墅相比去同季度减少20.8%。这是联排别墅批准量连续第三个季度出现两位数的下降，导致截至2019年3月过去的12个月里，12,035套双拼/单层联排/多层联排和双层联排别墅批准量同比下降10.6%。从2018年开始，中密度住宅的使用在成长型区域中变得更加普遍，这表明，成熟联排别墅的发展可能是由于审批总量下降的原因导致。
- 维州在2019年第一季度共批准了2,734套四层以上的单元/单位/公寓。相比2018年同一季度，获得批准的项目数量大幅下降了50.6%。继上一季度下降72%之后，截至2019年3月过去的12个月里，四层以上的单元/单位/公寓的审批总量为11,488套，比去年同期下降了41.3%。



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8.4%，创下38,660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年的建筑施工数量将是达周期性高峰，**别墅的施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年度出现反弹上升33.1%至37,61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

在过去的十年里，住房负担能力越来越受到媒体的关注。一般来说，首次购房者被认为是受房价持续上涨冲击最大的年龄组。然而，最近的对话已经转向包括所有年龄层的人，他们特别希望居住在墨尔本的中心地带，但发现越来越买不起。

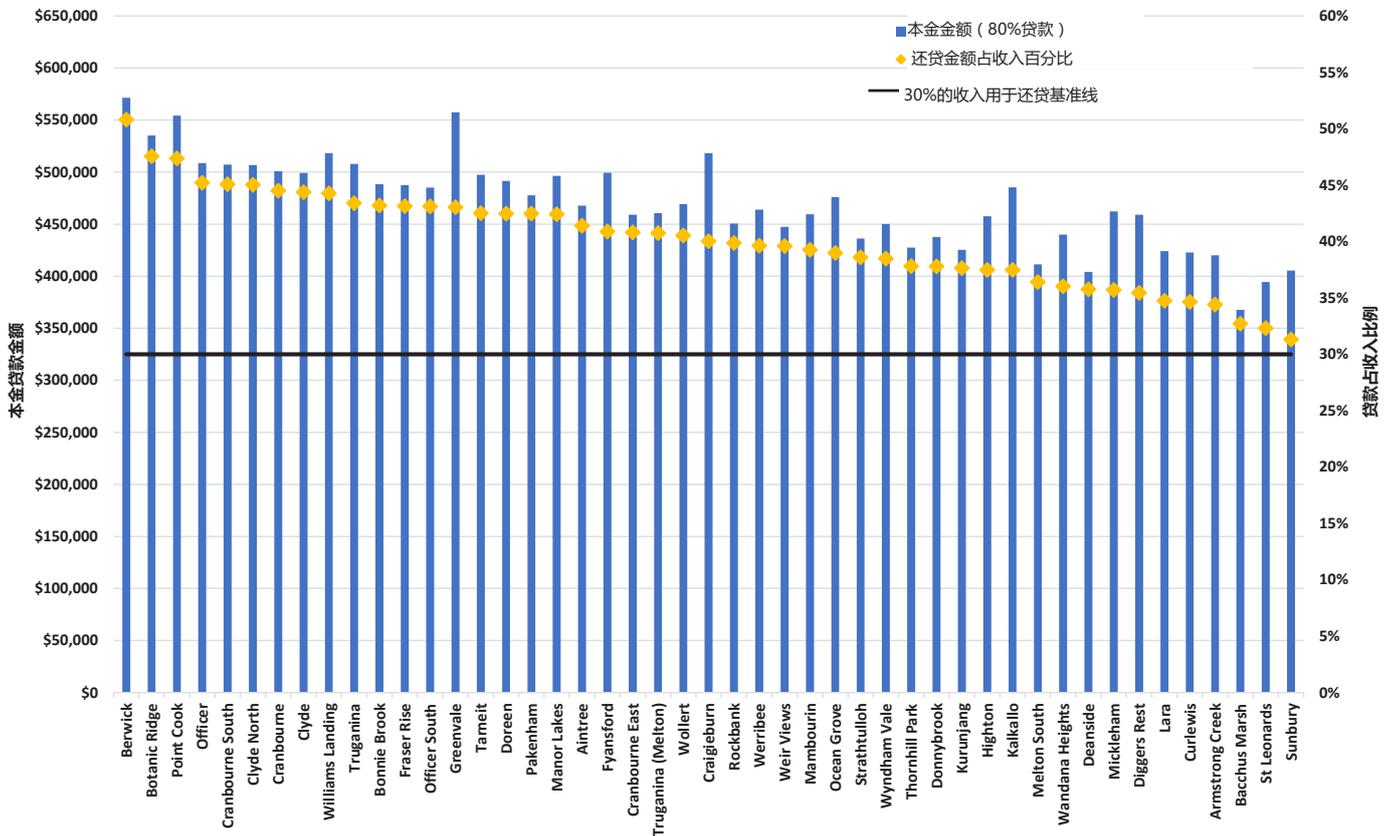
在澳洲，有关住房压力的常规基准已被定义为：家庭收入中至少30%收入用于偿还住房贷款。这一比例已被使用几十年，而近期发展观点认为，根据目前的市场情况，该比例应该更接近40%。

在调查墨尔本和大吉朗增长走廊地区的47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20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Clyde 和 Officer 土地价格上涨。此外，土地面积也会影响销售价格，Manor Lakes和Fyansford的土地面积较大使中价位也越高。

家庭收入需缴交贷款的比例接近50%的地区为 Berwick、Botanic Ridge 和 Point Cook。房产项目低活跃，以及随之而来最少竞争环境，使得这三个地区的土地价位保持在相对昂贵的水平，它们各自土地中价位在2019年第一季度都比大墨尔本\$325,000澳元的相应价格高出20%以上。



数据来源：RBA，ATO & RPM 研究部门

## 假设计算

图表说明2019年第一季度各区域土地中价位，和各走廊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\$235,700澳元 (Moorabool)至\$278,900澳元 (Casey)，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2019年3月4.68%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。这些区域发展框架规划预计提供50,000多套新住房。

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

数据来源：维多利亚规划局

# 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
- 2018 财年拥有超过 3,000 笔销售交易
- 40 个在售土地项目
- 目前总管项目共有超过 37,000 块土地

## 联系 RPM

- P** +613 9862 9555
- F** +613 9862 9512
- E** [contactus@rpmrealestate.com.au](mailto:contactus@rpmrealestate.com.au)
- W** [www.rpmrealestate.com.au](http://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](http://udiavic.com.au)

☎ +61 3 9832 9600

✉ [info@udiavic.com.au](mailto:info@udiavic.com.au)

