

澳大利亚房屋挂牌量激增：买家需求依然强劲；土地面积越大是否意味着它的价值越高？

欢迎关注→[澳星财富管理](#) 2024-05-31 10:46 澳大利亚



上周拍卖情况汇报

地区	清盘率	去年同期	售出
墨尔本	59%	71%	526
悉尼	66%	75%	431
布里斯班	41%	67%	23
阿德莱德	70%	66%	58
堪培拉	56%	61%	28

截止时间

5 月 30 日下午 14:49

Source:

<https://www.domain.com.au/auction-results/canberra/>



本周热点分析

澳大利亚房屋挂牌量激增

买家需求依然强劲

最新数据显示，阿德莱德一些郊区的房屋挂牌量显著增加，与一年前相比增长了一倍以上。房屋挂牌数量的大幅增加是由于越来越多的卖家意识到市场上存在着强劲的需求和房价的上涨，因此他们纷纷将房屋挂牌出售，以获取更高的利润。

根据 Ray White 首席经济学家 Nerida Conisbee 的分析，墨尔本一些远郊的房屋挂牌数量也在不断增加，而在悉尼西区，待售公寓的供应量也出现了激增。

需要注意的是，尽管房屋挂牌数量增加，但不一定会导致价格下降。根据 PEXA 的分析表明，市场上的需求量较大，即使利率上升，市场上活跃的买家数量依然在持续增加。

Conisbee 表示：“阿德莱德目前市场非常强劲，吸引了来自全国各地的买家兴趣，不仅仅是南澳大利亚州，在市场火热时，更多的卖家希望获利。

在阿德莱德的远郊，Roseworthy 和 Virginia 的房屋挂牌数量在过去 12 个月中的增长最为显著，分别增加了 181% 和 103%。

其他阿德莱德的郊区，如 Mount Barker、Angle Vale 和 Aldinga Beach 的房屋挂牌数量也大幅增加，增幅高达 85%。

根据 PEXA 发布的数据，墨尔本的 Clyde North 新增的房源数量最多，增幅为 17%，总数达到 2364 套。

同样，墨尔本西区的 Tarneit 地区房屋挂牌量上涨 4.2% 至 2867 套，Point Cook 地区上涨 11% 至 1377 套。

Suburbtrends 创始人 Kent Lardner 表示，Melton South 和 Weir Views 等地区的挂牌数量也在显著增加，为购房者提供了更多选择。

Conisbee 表示，在公寓市场上，悉尼西北部的 Tallawong 的挂牌数量已经增加了三倍以上，主要是由于新建的联排别墅进入市场。

同时，需要注意的是，并非所有地区的挂牌数量都在增加。在一些地区，如珀斯的 Byford 和黄金海岸的 Southport，挂牌数量大幅下降。旅游胜地冲浪者天堂 Surfers Paradise 的公寓挂牌量也下降了 45%，

尽管供应增加，但 PEXA 的分析表明，市场上有更多的买家。与去年同期相比，三月份澳大利亚各大州的房地产总交易量增长了 6.5%。昆士兰州的房地产

总交易量最多，达 43,084 笔，而新南威尔士州的房地产总交易量同比增长最为显著，达 10.9%。

PEXA 集团首席经济学家 Julie Toth 说，“尽管面临 2023 年带来的高通胀和利率压力的挑战，但房地产市场仍具有韧性，并且正在获得发展动力。”

澳大利亚主要州的房地产总交易量增长，表明市场需求大，买家信心不减。稳定的利率、稳固的就业环境和下降的通胀率支撑了住房需求，并预示着 2024 年剩余时间的前景乐观。

墨尔本的郊区，如 Tarneit 和 Clyde North，仍然受到很多人的关注和喜爱，表明这些地区的房地产市场或居住需求依然非常高。新的住房贷款数量也在增加。

一方面，这种需求是由净移民、就业和家庭形成的高增长所驱动。另一方面，建筑供应的限制使得新房进入市场的速度放缓，因此对现有房屋的需求持续超过供应。

Source:

<https://www.afr.com/property/residential/why-rising-home-listings-in-some-suburbs-may-not-spark-price-declines-20240528-p5jh79>



聊聊投资那些事儿

土地面积越大 是否意味着它的价值越高？

毫无疑问，土地是房地产购买中最具升值潜力的部分。这一概念几乎得到了所有房地产投资者的认可。

由于土地在投资中具有重要的价值，人们可能会认为应该最大化预算，专注于购买空地或更大面积的土地。这种想法的基础是，房屋会随着时间的推移而贬值，而土地则会持续增值。

然而，仅仅购买土地并不是最好的投资策略。房地产投资者购买带有住宅的土地可以获得更多的好处，包括：

1. 稳定的现金流：通过出租住宅获取租金收入。
2. 提高土地利用效率：带有住宅的土地可以立即使用和产生收益。

3. 增加资产多样性：拥有房屋和土地的组合能分散风险。
4. 抵御市场波动：在市场低迷时期，租金收入能提供财务稳定性。
5. 增加增值潜力：通过改善住宅可以进一步提升资产价值。

首先，投资者通过出租物业（例如房屋、公寓等），获得投资回报或收入。如果你仅仅拥有一块空地，而没有在上面建造任何可以居住的建筑物，那么租客就不会愿意为住在这块空地上支付太多租金。

此外，贷款机构希望看到你有稳定的收入来支持还款，从而提供更高的融资额，帮助你利用更多的自有资金。

投资的收入来源还带来税收优惠，有助于你持有资产并缩小现金流差距。值得注意的是，空地的利息支付不享受税收减免。这些都是投资者无法通过持有空地而获得的关键好处。

那么，面积越大的土地是否更好？虽然大多数投资者认为土地面积越大越好，但实际上并不是所有土地都一样。现实中影响土地价值的因素复杂多样，仅凭面积并不足以全面评估一块土地的实际价值。

下面将从多角度分析土地面积与其价值之间的关系，探讨其他关键因素如何影响土地的整体价值。

地理位置的影响性

土地的地理位置是影响其价值的首要因素之一。市中心或商业繁华地区的小面积土地，其价值可能远高于郊区或偏远地区的大面积土地。

例如，在悉尼市中心，即使是一小块地皮，其价格也可能比其他州大面积的农田更高。这主要是因为地理位置带来的便利性、交通条件、经济发展水平等因素直接影响土地的需求和价格。

土地用途的多样性

土地用途的多样性也显著影响其价值。一块土地如果可以用于商业开发、住宅建设或工业用途，其价值往往会高于农业或林业用途的土地。

土地用途决定了其潜在收益，商业区的土地能够带来更多的经济活动和收益，自然其市场价值也更高。

基础设施和配套设施

良好的基础设施和配套设施提升了土地的价值。包括交通网络、电力供应、水源系统、通讯设施等基础设施的完善，使得土地更具吸引力。

例如，在拥有完善公共设施和良好交通条件的区域，土地的市场价值往往更高，即使其面积较小。

土地开发潜力

土地的开发潜力是评估其价值的另一个重要因素。一块具有高开发潜力的土地，即便面积较小，也可能因为其未来发展的可能性而具有高价值。城市扩展规划、新兴商业区的开发都会显著提升土地的潜在价值。

相反，如果一块大面积的土地受到法律或环境保护限制，无法进行商业开发，其市场价值可能会大打折扣。

环境和生态价值

现代社会对环境保护和生态价值的重视也开始影响土地价值评估。一些具有高生态价值的土地，如森林、湿地等，其环境保护价值使得其市场价值与普通土地不同。

这类土地虽然在商业开发上受到限制，但其生态和环境价值逐渐被社会认可和重视，也在一定程度上提升了其整体价值。

增值与贬值

总体而言，投资者希望大部分资本能够持续增值。房子会逐年贬值，但土地则会增值。

一般来说，专家建议土地与资产比率至少为 50%-60%。

尽管“土地越多越好”是常见观点，但关键在于选择优质的土地。我们应寻找需求高、资源稀缺的地段，并确保购买带有住宅的土地以获得收入、融资和税收优惠。通过合理的土地与资产比率，我们能够实现资本的持续增值，推动长期、可持续的财富增长。

Source:

<https://propertyupdate.com.au/just-because-land-is-good-does-that-mean-more-land-is-better/>

往期推荐

往期回顾：

[澳星金融第一百五十九期：澳大利亚可再生能源投资激增：三年内年均 200 亿澳](#)

[元推动低碳未来](#)

[澳星金融第一百五十八期：澳大利亚 2024-25 财年联邦预算案出炉](#)

[澳星金融第一百五十七期：澳洲人重返办公室办公：CBD 办公楼使用率上升](#)

[澳星金融第一百五十六期：4 月份房屋价值上涨 6%，供应不足盖过高息和通胀](#)

澳星空中课堂系列视频：

- <9> 对话律所合伙人
- <8> 贷款大比拼之富人区与发展中区域地块分割
- <7> 为建筑开发保驾护航之澳大利亚工料测量师
- <6> 估价师为您分析房地产价值因疫情所受影响
- <5> 史上最易懂的信息备忘录和政府补助全解析

针对在澳洲有**现金投资需求**的客户

澳星主要提供 3 种**产品**：

澳星现金宝：T+7 灵活存取，4.5%年化，澳星提供全额本息保证；

澳星稳固收益基金：100%第一债权土地抵押贷款项目，平均 LVR 不高于 65%，
年化回报约 9%，投资周期 6 个月。

澳星自选抵押贷款基金：100%第一债权土地抵押贷款项目，LVR 不高于 70%，
年化回报约 8-9.1%，投资周期 6-18 个月。

如果您对相关产品感兴趣

欢迎您直接联系以下金融部

☎ 悉尼：

Sean Zhao +61 488 050 603;

Anne Zhu +61 466 585 518;

Alina Zhang +61 484 322 767;

☎ 墨尔本：

Joyce Zhao +61 433 987 391;

Rosie Wang +61 420 900 502;

Chenny Chen +61 433 997 488;

☎ 布里斯班：

Kerr Wei +61 450 606 696;

<27/05/2024 -31/05/2024>

【免责声明】

本平台对转载、分享的内容、陈述、观点判断保持中立，不对所包含内容的准确性、可靠性或完善性提供任何明示或暗示的保证，仅供读者参考，本公众平台将不承担任何责任。