

布里斯班房价中位值将在 9 月突破 100 万澳元大关；揭开“负扣税”神话的面纱

欢迎关注→ [澳星财富管理](#) 2024 年 07 月 25 日 15:15



上周拍卖情况汇报

地区	清盘率	去年同期	售出
墨尔本	59%	64%	340
悉尼	66%	69%	320
布里斯班	40%	60%	29
阿德莱德	58%	79%	52
堪培拉	50%	74%	22

截止时间

7 月 25 日下午 14:49

Source:

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



本周热点分析

布里斯班房价中位价 将在 9 月突破 100 万澳元大关

根据 Domain 的预测，随着房地产市场的火爆，布里斯班的房屋中位价将在未来三个月内首次突破 100 万澳元大关，而珀斯预计将在明年 6 月成为百万澳元城市。

如果房价持续上涨，墨尔本的房价也有望在今年年底创下新高。

由于利率上升和先前房价上涨导致负担能力下降，悉尼和阿德莱德的房价涨幅可能会放缓。

Domain 研究和经济主管 Nicola Powell 表示，布里斯班和珀斯的房价中位数在短短三个月内分别上涨了 4% 和 6.6%，这将使它们比预期更早达到百万澳元的里程碑。

Powell 博士指出：“由于房价可负担性、异常紧张的租赁市场以及积极的人口动态推动，珀斯的房价中位数很可能在本财年结束前超过百万澳元的基准。”

“布里斯班的房地产市场动态与珀斯相似，但随着奥运会临近，布里斯班还将投入大量资金进行基础设施建设，以支持其房地产市场。”

Domain 在今年 4 月预测，布里斯班的房价可能在年底前达到百万澳元大关，但自那以来，房价又开始加速上涨。

在过去三个月中，布里斯班的房价中位数上涨了近 38,000 澳元，达到 976,464 澳元的新高。按此速度，房价只需再上涨 24,000 澳元或 2.4%，即可突破 100 万澳元大关。

珀斯的房价首次超过 80 万澳元，过去一年中，房价平均每天上涨 448 澳元。要达到百万澳元的中位数，该市房价还需再上涨 17.3% 或 148,000 澳元。

尽管过去 12 个月珀斯房价飙升了 23.8%，鲍威尔博士预计未来一年房价增长将放缓，因为房价对当地买家来说越来越难以负担。但她补充说，“即使房价涨势略有减弱，17% 的增长仍是完全可能的。”

在过去三个月中，墨尔本房价上涨 1.7%，达到 106.8 万澳元，为两年半以来最强劲的季度涨幅。目前，房价距离收回 2022-2023 年经济衰退期间的所有损失仅差 2.3%。如果增长势头持续下去，墨尔本房价可能在今年年底达到顶峰。

Powell 博士表示：“墨尔本的复苏一直很缓慢，持续时间与经济衰退期一样长，尚未实现全面复苏，但现在似乎正在获得动力。”

“从这个角度来看，这是近四年来墨尔本首次录得比悉尼更强劲的季节性增长。”

“我认为这可能表明，当地买家已经意识到过去两年房产价值的增长，并在价格进一步上涨之前采取了行动。”

在截至 6 月的三个月内，悉尼房价连续第六个季度上涨，创下新高。然而，房价的增速显著放缓，仅为 1.3%，远低于上季度 2.9% 的历史平均增长率。

这一现象标志着当前增长周期中首次出现年度增幅减弱，悉尼的年增长率为 7.8%，为去年 9 月以来的最低水平。

Powell 博士表示：“悉尼市场的库存水平开始增加，这是市场动态变化的一个明显信号。”与去年同期相比，新上市房源增加了 8%，但房源的销售速度放缓，新房源的上市速度快于其售出速度。“总供应量比去年同期增加了 12%，由于房屋可负担性紧张，买家在寻找理想房产时变得更加谨慎，导致市场吸收率下降。”

在其他主要城市，阿德莱德房价在 6 月季度上涨了近 24,000 澳元，增幅为 2.6%，达到创纪录的 929,972 澳元。与上季度相比，增长速度几乎减半。堪培拉的房价也呈现上涨趋势，在同期增长了近 9,000 澳元，涨幅为 0.8%。

相较之下，霍巴特的房价下降了 1.1%，创下三年来的新低，而达尔文的房价则保持不变。

Source:

<https://www.afr.com/property/residential/brisbane-s-median-house-price-to-hit-1m-by-september-20240719-p5jv1q>



聊聊投资那些事儿

揭开“负扣税”神话的面纱

在澳大利亚，负扣税（Negative Gearing）一直是一个备受争议的话题，尤其是在房地产和税收政策交织的背景下。

这个政策被广泛认为是促进投资的一种方式，但也引发了关于其对住房市场和经济整体影响的激烈辩论。

本文旨在澄清一些常见的误解，并深入探讨负扣税对澳大利亚经济的实际影响。

负扣税的国际背景

负扣税并非澳大利亚独有的政策。事实上，世界上许多国家都采用了类似的制度，以支持房地产市场和投资者。

德国、日本、加拿大和挪威都允许租金损失抵扣总收入的税负，并可将未使用的损失结转至未来以抵消未来的税务负担。这些政策在一定程度上鼓励了房地产投资，并帮助平衡市场供需。

法国、美国、爱尔兰和芬兰等国家也采用了类似的税收政策，虽然这些国家的制度可能没有澳大利亚那么慷慨，但仍允许租金损失用于抵消未来的租金收入。

这些国际例子表明，负扣税在全球范围内并非一种孤立的现象，而是许多国家用来支持投资的一种常见税务工具。

即使在不允许负扣税的国家如西班牙和瑞典，政府也提供了某些租赁费用的税收减免，以降低出租房产的整体税负。因此，认为澳大利亚是唯一允许负扣税的国家是一个误解。

什么是负扣税 101?

负扣税是一种涉及通过借贷来购买资产（如出租物业）的税收策略。

当租金收入不足以支付房东的贷款利息和其他费用（例如修理费、土地税等）时，房产就被认为是负扣税的。投资者可以将这些亏损用于抵扣其他收入来源（通常是工资收入），从而降低其应缴纳的所得税。

这一政策对于高收入者特别有吸引力，因为他们可以通过税收抵扣来减少应纳税所得。

负扣税不仅适用于房地产投资，也可以应用于其他类型的资产，如股票和基金投资。

由于这种税收优惠政策的存在，投资者可以在短期内承受资产的运营亏损，期望通过长期的资本增值获利。

当前负扣税的现状

根据 2023-24 年度联邦财政部的税收支出报告，投资者申请了价值 271 亿澳元的“维护和融资房地产权益”扣除，而在 2020-21 年，这一数字仅为 171 亿澳元。这一显著增长反映了投资者对负扣税政策的依赖。

财政部没有公布最近一年租金损失的具体数据，但在 2021 年，有 110 万投资者报告了 78 亿澳元的损失，并申请了 27 亿澳元的税收优惠。

数据显示，80%的租金税收减免流向了中位收入以上的人群，其中 37%由收入最高的 10%人群获得。

未来十年，预计负扣税可能会给政府带来近 1000 亿澳元的财务负担。这一庞大的数字引发了关于负扣税对财政预算影响的广泛讨论。目前，约有 100 万澳大利亚人以某种形式利用负扣税政策，这相当于每九个纳税人中就有一个。

取消负扣税的潜在影响

关于取消负扣税的影响，各界意见不一。许多人认为，取消负扣税将导致房价下跌、投资者抛售房产、空置率下降、租金上涨以及建筑开工率下降。

尤其是建筑行业，可能会因为投资减少而面临更大的压力，从而影响整体经济增长。然而，另一些人，认为这些影响可能被夸大了。

事实上，在 1985 至 1987 年期间，澳大利亚曾短暂取消负扣税政策。当时，空置率上升，租金增幅不如预期的剧烈，市场表现相对稳定。

负扣税的恢复是出于政治原因，而非经济或政策失误。如果当时负扣税没

有恢复，估计会有约 40 万人能够拥有自己的住房，表明负扣税政策可能对房价和购房可负担性有一定的影响。

支持取消负扣税的人士认为，这将使得更多的首次购房者有机会进入市场，从而提升住房拥有率。然而，反对者则担心，这可能会导致租金市场的波动，并给现有投资者带来不确定性。

历史教训与未来展望

历史往往有其相似之处。尽管负扣税政策可能会导致某些市场扭曲，但其影响往往被夸大。

上一次取消负扣税的经验教训表明，市场调整可能不会如预期般剧烈，政策变化可能不会立刻导致预期中的市场动荡。

在探讨负扣税未来走向时，政策制定者需要从历史中汲取教训，全面评估其经济和社会影响。

任何政策调整都应在税收公平与经济增长之间找到平衡，以确保房地产市场的健康发展和社会的长远利益。

负扣税在澳大利亚经济中的作用是复杂而多面的。虽然它为投资者提供了重要的税收优惠，但也引发了关于市场公平性和可持续性的讨论。随着政策辩论的深入，负扣税的未来仍未可知。

然而，清晰的政策目标和基于证据的决策将是确保澳大利亚房地产市场健康发展的关键。

总之，负扣税不仅仅是一个经济和政策议题，也是一个社会公平与可持续发展的挑战。

Source:

<https://propertyupdate.com.au/negative-gearing-debunking-myths-and-examining-the-economic-landscape-in-australia/>

往期推荐

往期回顾：

[澳星金融第一百六十四期：2024 财年，澳大利亚房屋价值上涨，房主财富增值 5.9 万澳元](#)

澳星金融第一百六十三期：[通胀意外“上行”加大央行利率压力](#)

澳星金融第一百六十二期：Domain 最新预测：悉尼房价预计在未来 12 个月内上涨 8%

澳星金融第一百六十一期：低调投资者以 3900 万澳元买下悉尼豪华大厦整层公寓

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 8-9.2%，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;

<21/07/2024 -26/07/2024>

【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。