

2025 年第一季度澳洲房市回暖；墨尔本拍卖清盘率创新高

[澳星财富管理](#)

2025 年 04 月 11 日 14:30



上周拍卖情况汇报

地区	清盘率	去年同期	售出
墨尔本	66%	60%	696
悉尼	64%	66%	648
布里斯班	34%	36%	49
阿德莱德	67%	60%	81
堪培拉	59%	51%	60

截止时间

4 月 10 日下午 14:49

Source:

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



本周热点分析

2025 年第一季度澳洲房市回暖全景图

四大城市房价涨幅

澳洲房地产市场正在回暖，悉尼和墨尔本部分高端热门区域的房价在短短三个月内上涨了近 30 万澳元。

下文将按城市分类展示具体城区涨幅表格，帮助关注自住、改善或投资机会的购房者快速了解哪些地区正在“发力”。

悉尼：

东区与北部海岸领涨，高端市场率先复苏：

CoreLogic 数据显示，悉尼的独立屋市场在第一季度表现强劲。Bronte、Bondi Beach 等高端海滨城区房价涨幅超过 5%，中位数房价逼近或超过 500 万澳元。同时，北部海岸如 Belrose、Killarney Heights 也吸引了买家入场。

Rich Harvey，悉尼买家代理公司 Propertybuyer 首席执行官表示：

“很多人开始在高端市场看到价值，尤其是北部海岸现在比东区便宜得多。”

“买家意识到房价正在回升，想趁可负担时尽快入场。”

墨尔本：

内东区与传统华人区表现强劲

墨尔本市场同样回暖，尤其是 Mont Albert、Box Hill、Blackburn 等深受海外和家庭买家青睐的区域，中位房价涨幅在 3.5%至 4.2%之间，部分城区上涨近 9.3 万澳元。

布里斯班：

市中心与沿海区购入意愿增强

布里斯班的多个城区在第一季度也表现不错，涨幅在 3.9%至 6.2%之间，主要由自住型买家推动，适合一些在寻找更大的住宅和更优质的位置的家庭。

Zoran Solano，布里斯班买家代理公司 Hot Property Buyers Agency 首席顾问表示：

“现在市场上主要是自住买家，他们在更理想的区域购买更大的房子。”

“投资者活跃度下降，但自住需求持续推动市场。”

珀斯：

热度减退，价格温和上涨

珀斯市场较前两年明显降温，部分经济型城区如 Kardinya、Caversham 仍录得 2.6%至 4.4%的增长，但已低于去年接近双位数的季度涨幅。

Damian Collins，珀斯买家代理公司 Momentum Wealth 董事总经理表示：

“两年前活跃的东海岸投资者已基本退出。”

“虽然涨势放缓，但仍有适度成长空间。”

如果您希望找个合适时机买房或轻度投资，可以考虑以下几点：

- 关注涨幅刚起步的次热点区，如墨尔本北区或布里斯班非核心区；
- 以自住为核心逻辑，兼顾未来增值；
- 尽早评估贷款能力，利率虽可能下降，但银行审批仍严；
- 别盲目追涨，涨幅大的区域往往已经计入市场预期。

Source: <https://www.afr.com/property/residential/the-suburbs-where-house-prices-are-rising-and-falling-the-most-20250401-p5lo56>



聊聊投资那些事儿

墨尔本拍卖清盘率创新高

高端房产逆市热销

根据 2025 年 4 月初的数据，澳洲房市拍卖市场呈现回暖趋势，特别是墨尔本拍卖清盘率达到 73%，为九个月来的最高水平。

墨尔本市场：

CoreLogic 数据显示，墨尔本初步拍卖清盘率上升至 73%。尽管受到股市波动与全球不确定性的影响，买家信心明显增强，高端住宅的竞价尤为激烈。

买家代理 Matthew Cleverdon 表示，在全球市场不稳的背景下，蓝筹地段的高端住宅被视为更安全的投资选择。

墨尔本买家代理 Cate Bakos 表示，她参加的所有拍卖都竞争激烈：部分买家在错过心仪房源后更加积极，一些人选择提前出价，这显示出市场中‘错

失良机'的情绪正在回升。

▲ Toorak 一套房产以 1110 万澳元拍卖成交, 远高于起拍价。(来源: Morrell and Koren)

▲ Parkdale 一套五房五卫的现代住宅在拍卖前以逾 500 万澳元成交。

悉尼市场:

悉尼的初步清盘率也出现反弹, 但速度不及墨尔本。目前公布的结果显示, 成功清盘率为 69.1%, 高于上周的 65.5%, 最终统计结果下调至 59.2%。

拍卖师 Clarence White 表示, 虽然市场情绪有所恢复, 但多数买家仍对出价持谨慎态度。与此同时, 挂牌量的上升也降低了竞争激烈程度。

BresicWhitney 首席执行官 Thomas McGlynn 表示, 优质房产依旧热销。尽管降息后我们看到市场情绪有所回升, 但许多买家仍然持谨慎态度。如果全球经济进一步放缓, 后续可能还会降息, 届时清盘率才可能明显回升。

▲ Tempe 内西区一套三房住宅以 172 万澳元成交, 高出指导价 2 万。

全国市场概况

综合各首府城市，初步清盘率升至 70.7%，为六周以来的最高水平。布里斯班清盘率为 58.3%，阿德莱德为 87.8%，堪培拉为 63.3%。周末共有 2532 套房屋被拍卖，低于前一周的 2873 套。墨尔本的拍卖数量最多，为 1192 套，其次是悉尼（943 套）、布里斯班（170 套）和阿德莱德（123 套）。

Source: <https://www.afr.com/property/residential/melbourne-s-auction-clearance-rate-hits-nine-month-high-20250406-p5lphd>

往期推荐

往期回顾：

澳星金融第一百七十八期：[澳洲央行暂停加息；2025 年联邦预算中的住房政策](#)

澳星金融第一百七十七期：[2025-26 澳洲联邦预算全解析](#)

澳星金融第一百七十六期：[利率下调后的市场机遇，房地产投资步入新阶段](#)

澳星金融第一百六十五期：[澳洲房价全面反弹，海外投资者关注布局窗口期](#)

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，4.1%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;

<07/04/2025 -13/04/2025>

【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。