

四月澳洲房价持续上涨 关税政策与联邦选举不确定性并存；昆士兰首次购房者福利指南（2025 最新版）

欢迎关注→ [澳星财富管理](#)

2025 年 05 月 02 日 10:07



上周拍卖情况汇报

地区	清盘率	去年同期	售出
墨尔本	63%	59%	189
悉尼	66%	66%	194
布里斯班	25%	40%	17
阿德莱德	55%	73%	26
堪培拉	55%	51%	12

截止时间

5 月 1 日下午 14:00

Source:

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



本周热点分析

四月澳洲房价持续上涨

关税政策与联邦选举不确定性并存

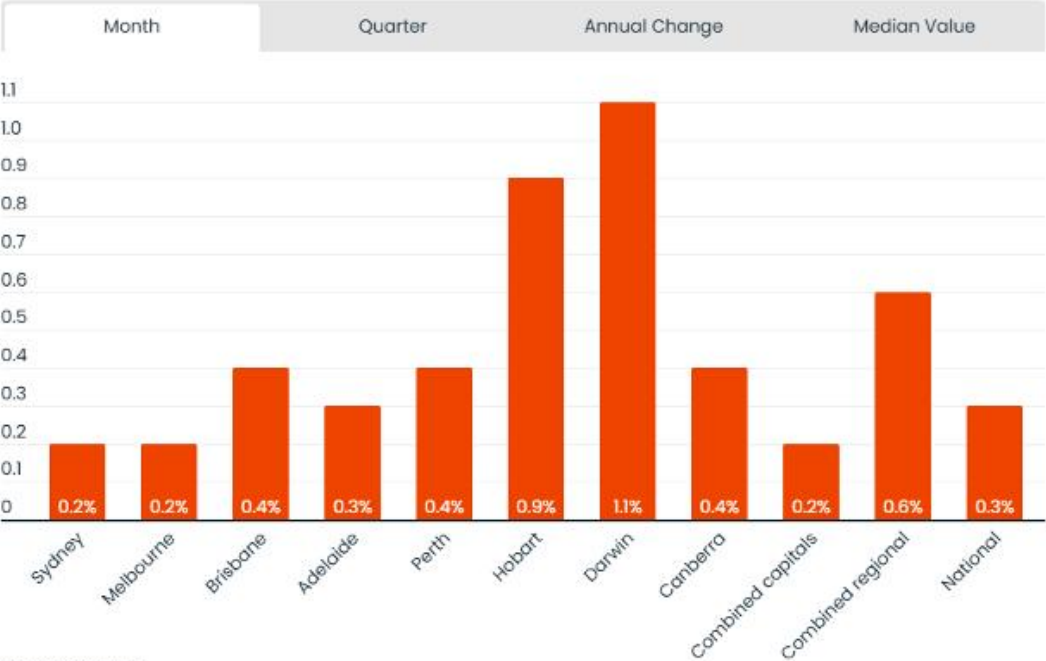
根据 Cotality 全国房价指数显示，澳大利亚住宅价值连续三个月上涨。四月份，整体房价攀升 0.3%至历史新高，全澳住宅中位价增值约 2,720 澳元。

各首府城市均房价上涨，达尔文以 1.1%涨幅领跑，悉尼和墨尔本则微升 0.2%。在整体维持正增长态势下，全国房价增速较三月的 0.4%呈放缓趋势。

Home Value Index

As at 30 April, 2025

Dwellings



(截至 2025 年 4 月 30 日，澳洲各城市住宅价值指数变化月份图)

澳大利亚房地产市场虽呈现普涨格局，但城市间分化特征显著。数据显示，目前仅有中型首府城市房价突破历史峰值。其中，悉尼房价仍较 2024 年 9 月高点存在 1.1% 的差值，墨尔本较 2022 年峰值仍低 5.4 个百分点。

Cotality 研究总监 Lawless 指出，尽管 2 月降息曾提振市场情绪，但利率刺激效应正逐渐减弱。同时，美国关税政策与即将举行的联邦大选带来的不确定性，可能促使部分买卖双方延后决策。

这种交易低迷的态势在拍卖数据和新增挂牌量上得到印证。在复活节期间，全澳首府城市仅举办 644 场拍卖会，创 2019 年复活节期间以来最低记录。2025 年 3 月 20 日至 2025 年 4 月 20 日之间，各首府城市仅有 19,650 套待售房屋。

Lawless 随后指出“随着 5 月 20 日可能再次降息，以及 5 月 3 日联邦大选后市场不确定性降低，预计 2025 年房价将维持温和上涨。

在过去三个月内，所有首府城市的独立屋价值上涨了 1.1%，是公寓楼价值涨幅的两倍多。这一趋势主要由悉尼推动，悉尼独立屋价值在滚动季度上涨 1.4%。墨尔本和阿德莱德独立屋和公寓楼价值在滚动季度表现持平，而布里斯班和珀斯的公寓楼价值则表现强劲。

在偏远地区方面，市场持续领跑首府城市，当月涨幅分别为 0.6% 与 0.2%。在过去十个月内，偏远地区房价上涨速度快于首府城市已成为市场的一个显著特征。

REA 集团高级经济学家兼报告作者 Anne Flaherty 表示，“如果五月份利率下降，随着借贷能力的提高和抵押贷款偿还额的下降，我们可能会看到增长率再次回升。

Flaherty 还表示，住房负担能力是即将举行的联邦选举的一个关键问题，工党和联盟党都宣布了针对首次购房者的政策激励措施。“因此，许多买家可能会等待选举和这些政策出台后进入市场。”

Source:<https://www.corelogic.com.au/news-research/news/2025/values-higher-in-april-despite-uncertainty-from-tariffs-and-federal-election>



聊聊投资那些事儿

昆士兰首次购房者福利指南

(2025 最新版)

昆士兰州 2025 年首置新政为首次购房者开辟了新建住房成本减免通道，但政策红利的兑现需精准把握三大核心维度：政策覆盖范畴、申请人资质认定、以及权益获取后的持续性义务。

本文将介绍从资格审核到优惠维持的全流程要点，帮助购房者避免风险，最大化政策效益。

新政亮点：

2025 年，昆士兰州政府宣布了新的首次购房者印花税优惠政策。此前，这些买家购买价值低于 70 万澳元的房产可享受印花税减免，购买价值不超过 80 万澳元的房产可享受优惠税率。

现在，任何购买新房居住或空置土地建房的首次购房者都可以申请全额转让税减免，完全取消新房的限制条件。昆士兰州州长 David Crisafulli 表示：“现在我们取消了印花税，昆士兰州居民建造第一套住房时无需缴纳一分钱的印花税。”

谁能申请？

不限国籍：无需是澳洲公民或永居。

但需要满足以下条件：

- 年满 18 岁
- 个人名义购房
- 在澳洲/海外从未有房产
- 购房后 1 年内必须入住
- 提供新房证明（或大幅度装修证明）
- 购房者须以市场公允价格交易，低价转让或关联交易将无法享受首次购房印花税减免。

温馨提醒：

- 海外买家：可能需要额外缴纳外国收购税

- 混合用地：比如带农田的地块，只减免住宅部分税费
- 禁止操作：不能先买房再拆了重建（必须直接买新房/空地）

申请优惠后需要满足什么条件？

一旦申请人申请了首套住房优惠，购房者还需要满足以下要求：

- 购房入住前，购房者不得出售或转让房产的任何部分，若在入住后一年内出售或转让，可享部分优惠。
- 购房入住前不能出租或租赁房产的任何部分。
- 入住后，如果租赁合同在 2024 年 9 月 10 日或之前开始，之前的租户可以继续租。
- 出租或租赁整套房产，必须等满一年。

总的来说，昆士兰这项最新的首次购房者印花税减免政策为想要置业的年轻人和新移民提供了实实在在的支持。不论你是计划建造自住房，还是购买全新住宅，只要符合条件，就有机会大幅节省成本。

随着房价和利率的波动，掌握政策红利、合理规划购房时机，将成为置业路上的关键一步。如果你也在计划买房，不妨趁着政策窗口期，进一步了解自己的资格，别错过这份难得的福利。

Source:<https://www.realestate.com.au/news/save-big-buying-a-new-home-queenslands-first-home-buyer-stamp-duty-rules-explained/>

往期推荐

往期回顾：

[澳星金融第一百七十九期：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;

<25/04/2025 -02/05/2025>

【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。