

央行降息，市场将迎来更多房源；了解 2025 年维多利亚州的土地税

欢迎关注→ [澳星财富管理](#)

2025 年 05 月 30 日 15:56



上周拍卖情况汇报

地区	清盘率	去年同期	售出
墨尔本	68%	59%	713
悉尼	70%	66%	559
布里斯班	44%	41%	72
阿德莱德	67%	70%	92
堪培拉	66%	56%	67

截止时间

5 月 30 日上午 10:00

Source:

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



本周热点分析

央行降息，市场将迎来更多房源

业内分析师表示，澳大利亚储备银行今年第二次下调官方现金利率后，全国住房供应有望获得提振。降息提振了住宅市场信心和提高了潜在购房者的可用贷款额度。他们指出，新建住房的高成本导致了价格居高不下，不过，降息推高了二手房价格，这反而使得新房价格相对而言更合算，鼓励首次置业者选择购买。

2025 年 5 月 20 日，澳洲央行把现金利率从 4.1% 下降 0.25 个百分点至 3.85%。

随着贷款能力提升，尽管二手房价格仍处高位，但购房者可能更倾向于为楼花支付订金，从而进一步释放市场住房供应。联邦政府设定的目标是在 2029 年前在全国新建 120 万套住房，但业内人士认为这一目标难以实现。

澳大利亚住房协会首席经济学家 Tim Reardon 表示，目前住房建设量处于十多年来最低水平，此次降息可能推高二手房价格，进而鼓励更多人自行兴建住房。

他对《澳大利亚金融评论》说：“即使今年再降息几次，并延续到 2026 年，也仍不足以实现政府 120 万套住房的目标。我们需要在税收、监管以及劳动力供给方面进行更根本的改革。单靠利率下降无法满足住房需求。”



Ray White 首席经济学家 Nerida Conisbee 表示，难以获得价格合理的贷款一直抑制着新房建设的兴趣。“希望这次降息能让更多项目启动，尤其是公寓板块，”她对本报说。

“开发商非常依赖楼花销售来启动项目，希望这一点能实现。”

SQM Research 董事总经理 Louis Christopher 认为，降息可能带动住宅建设小幅回升，但行业仍面临挑战。“降息能改善借贷条件并提升审批量，对建筑业是一种刺激，”他还表示，“但劳动力短缺、高额固定成本和时间滞后都会削弱效果。”

Christopher 预测，如果买家涌入市场，今年全国房价从 6% 上涨至 10%。“降息后将有更多买家入市。首先会在拍卖清盘率上体现，近期清盘率因选举结果而趋稳。”

Week ending 25 May 2025										
CITY	TOTAL AUCTIONS	CORELOGIC AUCTION RESULTS	SOLD PRIOR TO AUCTION	SOLD AT AUCTION	SOLD AFTER AUCTION	PASSED IN	WITHDRAWN	CLEARANCE RATE	CLEARED AUCTIONS	UNCLEARED AUCTIONS
Sydney	799	799	223	294	21	174	87	67.3%	538	261
Melbourne	1223	1223	221	565	21	317	99	66%	807	416
Brisbane	205	205	30	82	4	74	15	56.6%	116	89
Perth	18	18	2	4	2	9	1	44.4%	8	10
Canberra	96	96	17	42	1	28	8	62.5%	60	36
Adelaide	119	119	14	53	6	43	3	61.3%	73	46
Tasmania	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	0%	NA	NA
Combined Capitals*	2460	2460	507	1040	55	645	213	65.1%	1602	858

2025 年 5 月 18 日至 25 日，总拍卖数为 2460 套，清仓率为 65.1%。

Cotality 亚洲太平洋区执行研究总监 Tim Lawless 表示，降息会提振市场信心，买家贷款能力提高，现有借款人也因还贷减少而受益。

“总体而言，仍有不少逆风存在，房价增速预计保持温和。我认为即便再降息一至两次，房价增速也不会回到 2023 年中到 2024 年中的水平。”他指出，市场的可负担性压力和银行审慎的放贷政策将继续限制房价涨幅。

新南威尔士州房地产协会主席 Thomas McGlynn 说，2 月份的降息曾被认为能给楼市注入活力，但效果只是短暂的“甜蜜冲击”。“今天这次降息对市场的影响可能大于 2 月那次。”他还表示。“我相信这次降息会让卖家更有信心挂牌。不过许多人仍在艰难应对，还需要再降几次息，才能真正给贷款持有人带来喘息。”

Source:<https://www.afr.com/property/residential/rba-cash-rate-cut-could-boost-housing-supply-20250520-p5m0mg>



聊聊投资那些事儿

了解 2025 年维多利亚州的土地税

投资者应考虑哪些因素

维多利亚州的房地产税框架是澳大利亚最复杂的框架之一。随着政府近年在州预算中相继推出两项重大税制改革，维多利亚州的土地税已成为房产投资者关注的焦点。投资者需要了解这些变化将如何影响他们的投资。

什么是土地税？谁需要在维多利亚州缴纳土地税？

土地税是澳大利亚各州政府向土地所有者征收的一种年度税费，适用于主要居住地（自住）以外的土地资产。它的缴纳义务取决于您在特定州所持有土地的应税总价值。

在维多利亚州，2024 年土地税进行了首次重大改革，调整了起征门槛和税率结构，使高价值房产所有者的税负有所上升。

如果您在维州持有的非豁免土地（不包括自住住房）的总应税价值达到以下门槛，就需要缴纳土地税：

- 个人或公司：应税土地总值达到或超过 50,000 澳元

- 信托结构：应税土地总值达到或超过 25,000 澳元
- 土地税是根据您在每年 1 月 1 日当天所拥有的所有应税土地的总价值来计算的。

通常，家庭自住住宅是免税的。但以下类型的土地或房产则可能需要缴纳土地税：

- 投资性住宅物业
- 度假屋
- 空置土地
- 商业用途土地
- 由公司或信托持有的土地

为什么了解资产结构很重要？

无论您是以个人名义、通过公司还是信托持有土地，都有可能产生土地税义务。因此，了解自己的资产结构以及各类持有方式下的纳税责任，对于做好税务规划至关重要。



空置住宅土地税（VRLT）现已在全州范围内实施

2025 年最显著的变化是空置住宅土地税(VRLT) 的适用范围扩大到全州范围。此前, 该税仅适用于墨尔本内城区和中部的部分地区, 但现在它影响到维多利亚州所有空置住宅用地。

如果您拥有空置住宅用地, 并且该用地在前一年内空置超过六个月, 则您将需要缴纳此税。这种税是在常规土地税之外征收的, 对于持有空置土地作为其房地产投资组合一部分的投资者来说, 将是一笔不小的成本。

土地税从空置第一年的土地及改良后资本价值 (CIV) 的 1% 开始征收, 随后几年逐渐增加, 第二年升至 2%, 第三年及以后升至 3%。投资者只有两种方式可以规避这项税收: 开发土地或出租土地。

业主缺席附加费

缺席业主附加费 (AOS) 也开始增加, 并在过去几年中稳步上升至 2024 年的 4%。如果您是缺席所有者, 您将需要为您的土地缴纳额外的税费。作为缺席业主的投资者必须每年 1 月 15 日之前向州税务局通报其状况。

确定一个人是否为缺勤人员最多需要 4 个步骤。您应该在每个评估年度考虑以下步骤:

步骤 1： 该个人是澳大利亚公民或永久居民吗？

如果是，则该人不属于缺勤人员。如果不是，则转至步骤 2。

步骤 2： 该个人通常居住在澳大利亚吗？

如果是，则该人不属于缺勤人员。如果不是，则转至步骤 3。

步骤 3： 该个人是否在评估年度前一年 12 月 31 日不在澳大利亚。

如果是，则该人为缺勤人员。如果不是，则转至步骤 4。

步骤 4： 在评估年度之前的一年中，个人是否总共离开澳大利亚超过 6 个月？

如果是，则该个人是缺勤人员。如果没有，则该个人不是缺勤人员。



暴利税影响重新划分的区域

暴利税（WGT）于 2023 年 7 月在维多利亚州首次生效。该税针对拥有超过两公顷土地的土地所有者。若政府重新规划土地导致价值增长超 10 万澳元，需缴纳暴利税。计算增值时，业主名下所有受该规划影响的土地均合并计算。

例如，如果您的土地从农村土地重新划分为住宅或商业用地，您将需要缴纳暴利税。税率最高可达土地增值的 62.5%，这对受益于土地重新规划的投资者来说是一笔不小的开支。对于在可能重新规划的地区持有土地的投资者来说，务必考虑这项税收将如何影响您的整体回报。

综上，2025 年维多利亚州的土地税体系愈发精细且成本显著抬升。面对多重叠加的税负，投资者不仅要准确核算持有成本，更应在购地前考虑更全面的投资因素。对资产结构与信托安排进行前置设计，并留足现金流缓冲。将有助于在合规前提下优化税务，稳固整体投资回报。

Source:<https://www.allhomes.com.au/advice/land-tax-in-victoria-2025-changes-13647>

49

往期推荐

往期回顾：澳星金融

第一百八十一期：[2025 年 5 月澳大利亚房价中位数](#) 澳星金融第一百八十期：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

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 **2 种产品**：

澳星灵活收益基金：100%第一债权土地抵押贷款项目，平均贷款抵押率（LVR）不超过 65%。投资回报根据不同类别(Fund Class)对应不同目标收益率，流动性和中长期收益兼得。

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;

<23/05/2025 -30/05/2025>

【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。