

澳洲城市发展研究院（维多利亚州）

房地产市场信息更新

澳洲城市发展研究院(UDIA) 城市IQ
2019年第四季度报告

信息由澳洲城市发展研究院(UDIA)的合作伙伴

RPM房地产集团提供



城市 IQ

澳洲城市发展研究院(UDIA)知识门户

城市IQ是一个为维多利亚州城市开发行业提供一系列研究报告、新闻、分析和市场情报的机构。

www.udiavic.com.au

感谢澳洲城市发展研究院(UDIA)的合作伙伴**RPM房产集团** 提供本报告中包含的信息。

免责声明： RPM房地产集团和澳洲城市发展研究院(UDIA)尽其所有审慎准备该报告，但不对所包含的信息准确性负任何责任。如要用于商业目的，建议核实所有信息。

UDIA 城市 IQ

房地产市场信息更新

2019年第四季度

| | |
|------------------------|----|
| 墨尔本住房市场价格 | 04 |
| 经济市场信息更新 | 05 |
| 金融活动 | 08 |
| 房屋建筑活动 | 10 |
| 房产负担能力制约因素 | 12 |
| 房地产市场新闻 | 14 |
| 关于RPM房地产集团 | 15 |
| 澳洲城市发展研究院(UDIA) 未来发展原则 | 17 |

澳洲城市发展研究院(UDIA) 合作伙伴



墨尔本住房市场价格 信息更新

墨尔本住宅房产市场需求和价格皆在2019下半年开始出现反弹回升。在6月到10月可变利率下降了57个基点，以及澳洲审慎监管局将贷款申请人测试从7.25%固定利率改到现行利率以上2.50%的缓冲，使借贷能力显著的提升，增加买家信心同时鼓励买家进入房地产市场。在市场信心回升的支撑下，随后的价格上涨使别墅和公寓中价位在2019年第四季度都达到了新的峰值。然而，土地价格在2019年第四季度继续下跌，因为新建住宅市场的复苏通常要较内环和中环地区的二手房慢。



74%

拍卖清空率

10,925 场拍卖 2019年第四季度



\$859,000

别墅价格上涨 6.8%

自2018年第四季度以来



\$639,000

公寓价格上涨 8.4%

自2018年第四季度以来

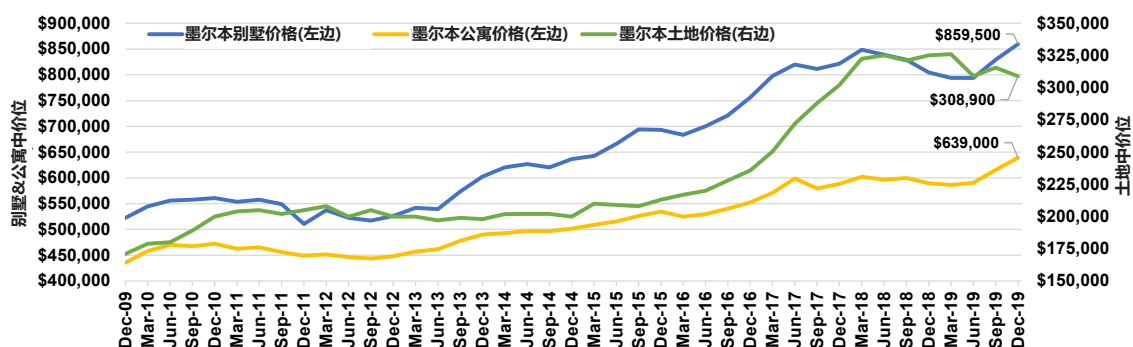


\$308,900

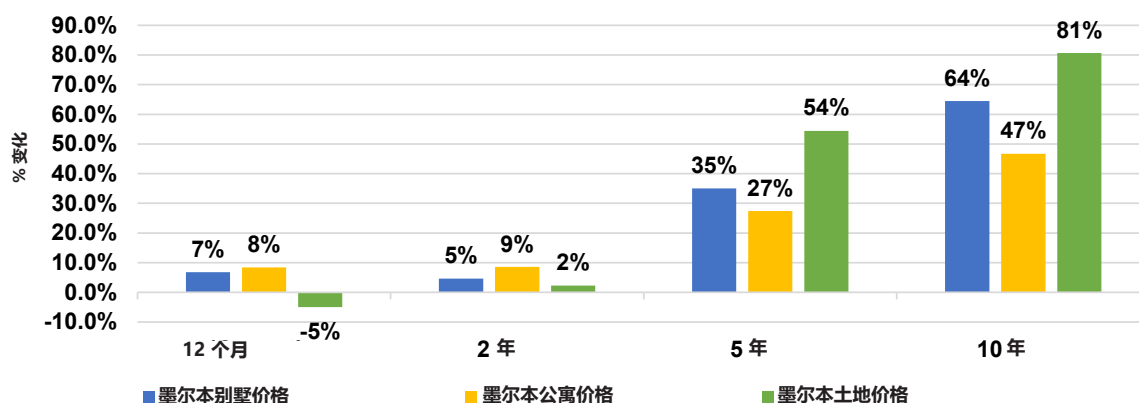
土地价格下跌 5.0%

自2018年第四季度以来

墨尔本住房价格



周期平均价格变化



经济市场信息更新

增长/输出

- 国内年生产总值(GDP)在至2019年9月过去的12个月里,增长1.80%(最新可用数据)。这延续了2019年经济增长放缓的趋势,目前GDP增速处于10年来的最低水平。
 - 经济的最大组成部分——私人消费的增长,正与整体GDP的增长相呼应,而工资增长持续低迷。
 - 国内需求放缓正对非矿业企业投资构成压力,而2018/19年房地产价格的调整,导致住宅建筑审批减少,随后导致住宅投资下降的速度加快。
 - 公共需求,包括消费和投资,以及出口仍然对国家经济有积极影响。
- 维多利亚州的经济增长超过了全国平均水平,2019年9月的年度州最终需求(SFD)比2018年9月高出2.76%。值得注意的是,这也是五个主要州中增长率最高的。



公共投资



维州经济



就业

数据来源: 澳大利亚统计局

利率

- 澳洲央行(RBA)在6月至10月期间将现钞利率下调三次25个基点后,使利率至0.75%的历史低位。
 - 这是对房地产市场从2019年下半年开始强劲反弹的反应,尤其是二手房价格。
 - 然而,通胀压力依然疲弱,劳动力市场的闲置产能可能限制工资增长。此外,森林大火和冠状病毒爆发对经济的短期冲击可能导致2020年初GDP呈负增长。
 - 预计在2020年上半年会进一步降低现钞利率,而后于下半年可能再进一步调降。
- 官方标准的自住者浮动利率为4.80%(而投资者贷款为5.38%)。然而,部分自住者从主流机构可争取获得4.15%的折扣利率(投资者可以获得4.73%)。此外,“四大”银行外的其它银目前对支付本金和利息的自住者提供3.00%入门利率。

0.75%



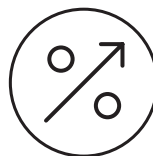
现钞利率
(20年2月)

4.80%



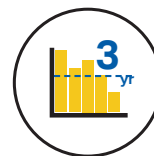
标准浮动利率
(自住贷款者 - 20年2月)

4.15%



折扣浮动利率
(20年2月)

3.10%



3年固定利率
(20年2月)

数据来源: 澳洲央行

消费者物价指数

- 消费者物价指数(CPI)2019年第四季度与去年同期相比**上涨1.84%**。这延续了自2014年底以来消费者物价指数一直低于或于澳州央行2%到3%目标区间边缘的趋势。在各自的消费物价指数中经历了显著增长的次级群体是酒精和烟草(6.47%)，其次为健康(3.22%)和教育(2.82%)。
- 2019年第四季度，墨尔本消费者物价指数(CPI)比去年同季度相比**上涨2.01%**。墨尔本居民消费价格指数(CPI)的相应增长率较低，为**0.48%**，不过较2019年第三季度有所改善，这凸显了房地产市场的复苏。住房的维修和维护是次级住房中增长最快的指标。

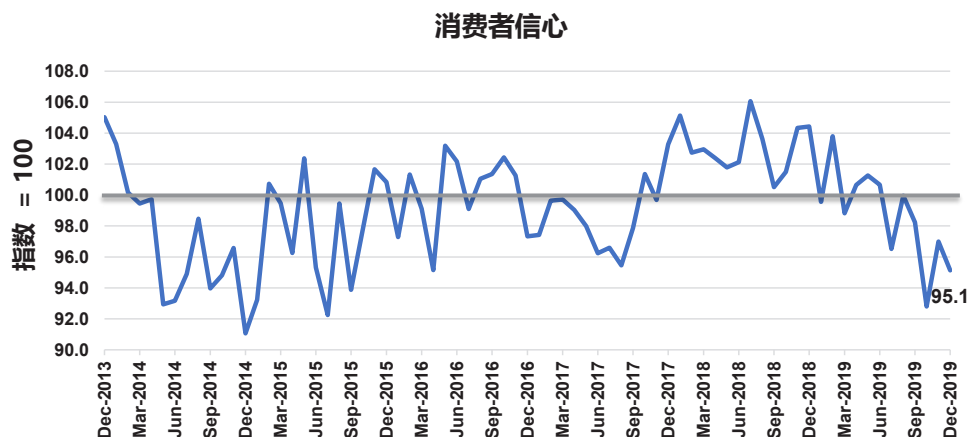
就业和工资

- 在截至2019年12月过去的12个月里，维多利亚州的**就业人数增长了2.69%**。这高于2019年12月2.06%的全国年度就业增长率。
- 截至2019年12月，维多利亚州的**失业率依旧保持在4.9%左右的十年最佳水平**，优于全国5.1%的失业率。
- 截至2019年5月，维多利亚州全职成年人平均每周收入为\$1669.80澳元，年增长率为3.62%。



消费者信心

西太平洋银行 (Westpac) - 墨尔本研究所消费者信心指数，是全澳最广泛引用消费者信心的“晴雨表”。如果数据高于100表示，乐观者多于悲观者；低于100则表明消费者普遍悲观。



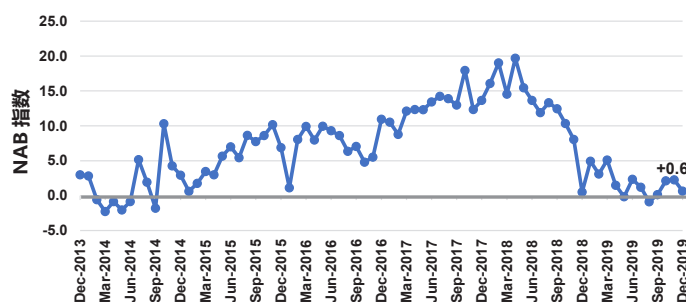
数据来源：西太平洋银行 (Westpac) - 墨尔本研究所消费者信心指数

- 西太平洋-墨尔本研究所(Westpac-Melbourne Institute)的消费者信心指数在2019年第四季度进一步恶化为负值，该指数在季末为95.1。
- 值得注意的是，尽管在2019年下半年，中低收入者享受了三次减息和所得税减免，越来越多的消费者表示，他们的家庭财务状况较前一年有所恶化。也因此使消费者的消费态度越趋疲软。
- 2019年第三季度经济增长放缓，引发消费者对未来12个月经济状况的担忧，更多消费者预计失业率将上升。
- 房地产价格的反弹以及随之而来的资产/资本价值的增加，尚未鼓励家庭增加支出，尽管这已导致购买住房指数的时间不断缩短。

商业信心

澳洲国民银行（NAB）的商业情况调查，跟踪记录澳洲商业信心水平已有20余年。受访商户每季度都会被调研，同时每月会进行两项更小型的调查，以定期捕捉变化。调查对象现在已超过2,700家商户。

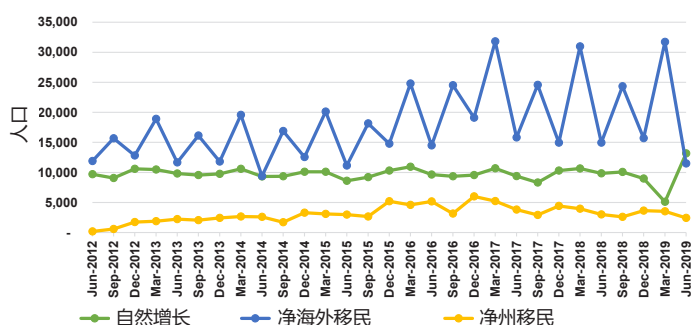
- 2019年12月商业环境指数仍维持在0.6个百分点的低点。这延续了2019年大部分时间的低增长趋势，并突显出交易、盈利能力和就业等所有分类指数的疲弱状况。
- 在建筑行业，大量的基础设施项目支撑了工程建设的增长。住宅地产市场在2019年下半年的复苏，使住房条件变得更加乐观。
- 维多利亚州商业环境的增长在2019年第四季度显著改善至6个百分点。服务业的情况仍然是最有利的，特别是与商业有关的行业，这也是维多利亚州的主要经济驱动力。



数据来源：澳洲国民银行（NAB）商业情况调查

维州人口

维州人口在2019年第二季度增长27,091人(最新可用数据)，使预计常住人口达6,594,804人。这相当于维州在截至2019年6月过去的12个月里，总人口增加了132,785人，即2.08%的增幅。无论从绝对值还是百分比来看，都是所有洲际和地区中指数最高的地区。



数据来源：澳大利亚统计局

人口结构

2019年第二季度维州人口增长中可分为3种类别：



+13,165

与去年同期相比增加33.6%
占国家人口自然增长的32%



+2,436

与去年同期相比减少19.3%

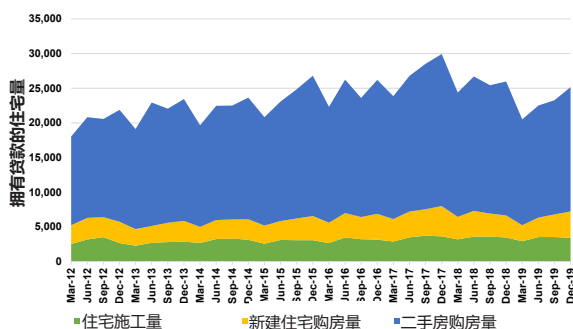


+11,490

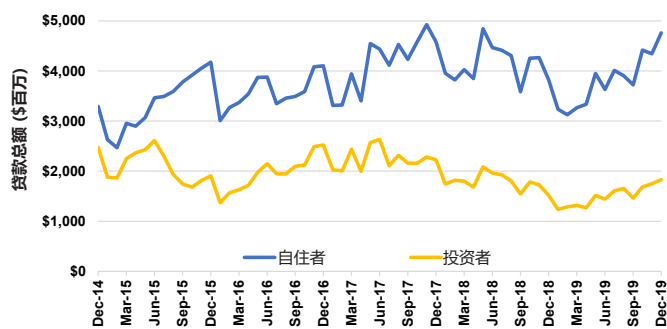
与去年同期相比减少23.2%
占国家人口自然增长的33%

金融情况—维多利亚州

贷款金额 - 房屋类型



贷款金额 - 买家类型



数据来源：澳大利亚统计局

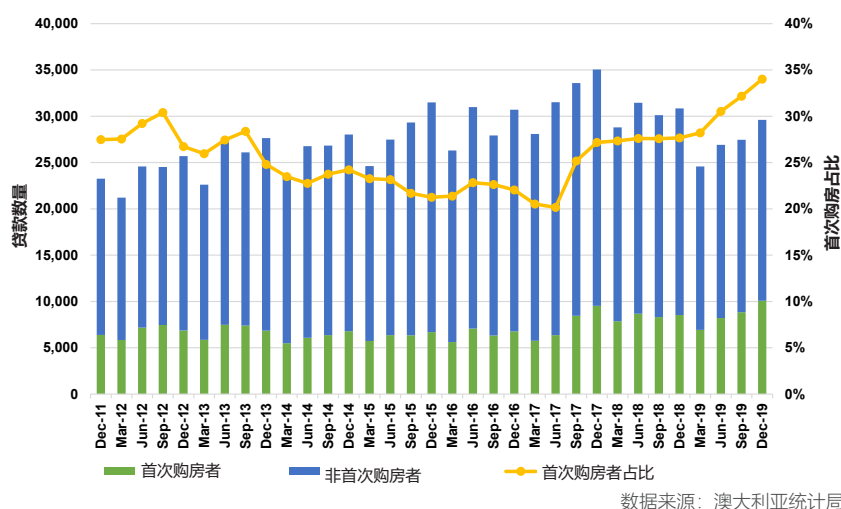
- **2019年第四季度维州新自住贷款量与前一季度相比上升8.1%，共有25,163笔。**
- **2019年第四季度与前一季度相比，购买新完工住宅和购买二手房的新自住房贷款分别大幅增加了16.7%和9.0%。**拍卖清空率和私人出售的大幅上升可得知自住的需求在回升。
- **由于新房建造批准减少，为建房申请的新自住房贷款在2019年第四季度与前一季度相比下跌3.5%。**然而，由于销售中已有产权的土地销售占比增加，使买家在购买后能更迅速开始建房，因此建筑施工仍有高贷款量。
- **尽管自住房需求迅速回升，但仍处于初期阶段，因此，2019年第四季度新增自住房贷款较2018年同期低了3.1%。**
- **2019年第四季新增自住房贷款总额(不包括再融资)与前一季度相比增长16.1%。**在2019年第四季度，由于越来越多的人倾向于购买更小面积的土地，从而降低建房成本，新房建设的新自住房贷款额以较缓和的幅度上升了3.1%。相反的，别墅和公寓价格的加速上涨支撑了购买新房(+22.4%)和二手房(+17.9%)的新自住者贷款，使其拥有大幅季度增长。
- **2019年第四季度，投资者新贷款总额(不包括再融资)较上一季度增加了11.4%。**住宅价格回升和资本增长前景改善，吸引了一些投资者回到市场，希望在房地产市场回升周期开始时购买。这也导致2019年第四季度的新投资者贷款值较2018年同期相比增长4.7%。

注：自2019年7月起，新自住房贷款进一步细分新增2项类别，即住宅用地和改建/新建用地。然而，ABS并没有为这两个新类别提供超过过去六个月的记录，因此并未被包括在数据内。故新自住房贷款量为建造新房与购买新建住房或二手房的贷款总量。

澳大利亚统计局自2019年7月起改变了贷款指标的数据来源。因此，对过往数据进行了修订，以配合当前的报告结果。随着贷款机构习惯了新的报告基础并进一步完善数据，这一过程可能会导致进一步的修订，包括对过去期间的修订。

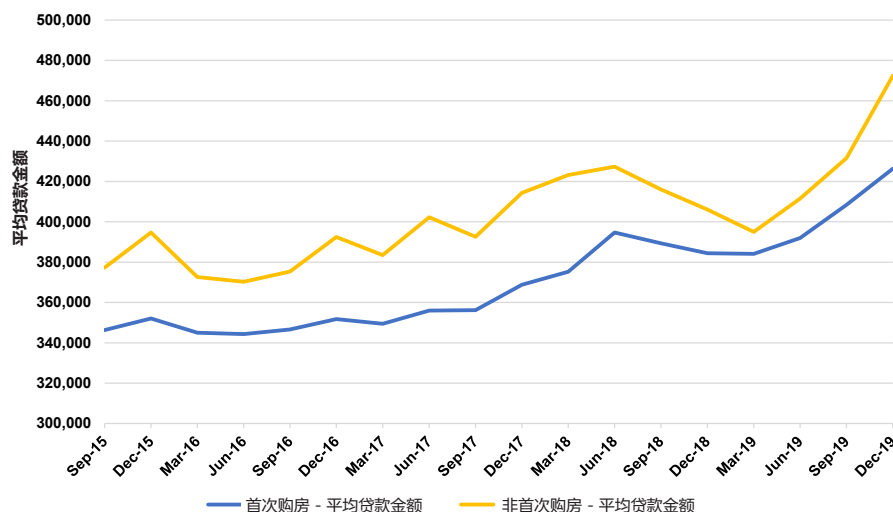
贷款数量 — 首次购房者和非首次购房者

- **2019年第四季度的首次购房者贷款数量较前三季度相比增长了14.1%，共有10,073笔。**首次购房者的需求稳健，是由于买家在购买高达\$60万澳元的自住房产时无须缴付印花税。虽然房价的反弹只是短期的，但对于首次购房者来说，担心房价过高而买不起房的心态已经开始显现，这促使一些人提前做出购买决定。
- **2019年第四季度非首次购房者共有19,537笔贷款（不包括再融资），较前三季度相比增加4.9%。**由于房产价格开始反弹，无论是换大房还是换小房的买家开始进入市场，促使出售现有房产。但3个月期间的贷款量仍相对较低，较2018年同期少12.5%。
- 因此，**2019年第四季度，首次购房者在自住房贷款总量中增加占比至34%。**这是自环球金融危机之后的最高比例，为首次购房者刺激计划高峰。



平均贷款金额 — 首次购房者和非首次购房者

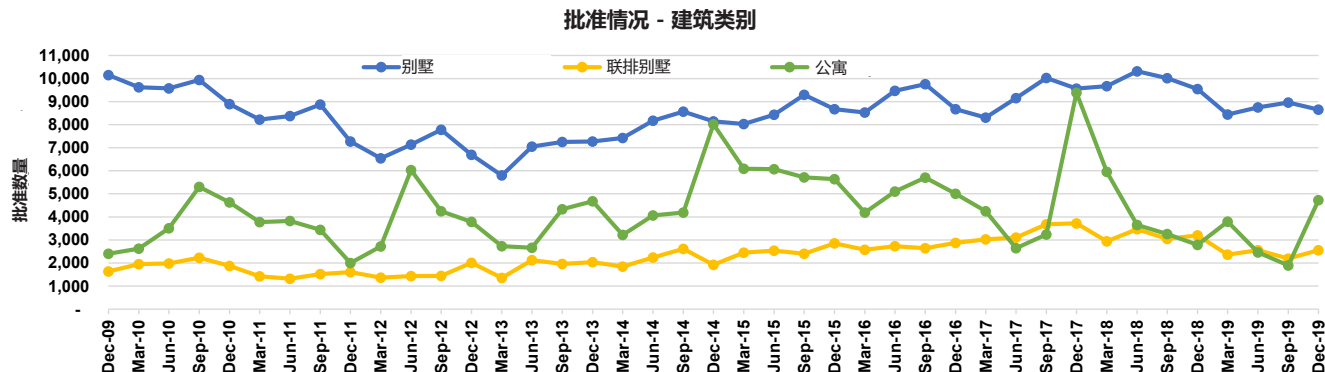
- **2019年第四季度首次购房者的平均贷款规模较去年同季度相比增加4.4%，而非首次购房者的平均贷款规模拥有较高升值至9.4%。**
- 相对来说首次购房者的平均贷款规模较非首次购房者差距自2019年第一季度以来逐渐加大。
- **2019年12月非首次购房者的平均贷款规模比首次购房者\$426,300澳元的平均贷款规模高出\$46,000澳元。**
- 与年初\$11,000澳元差距相比之下，首次购房者和非首次购房者的平均贷款金额差距在2019年下半年度加大。



房屋建筑情况：维多利亚州

批准情况

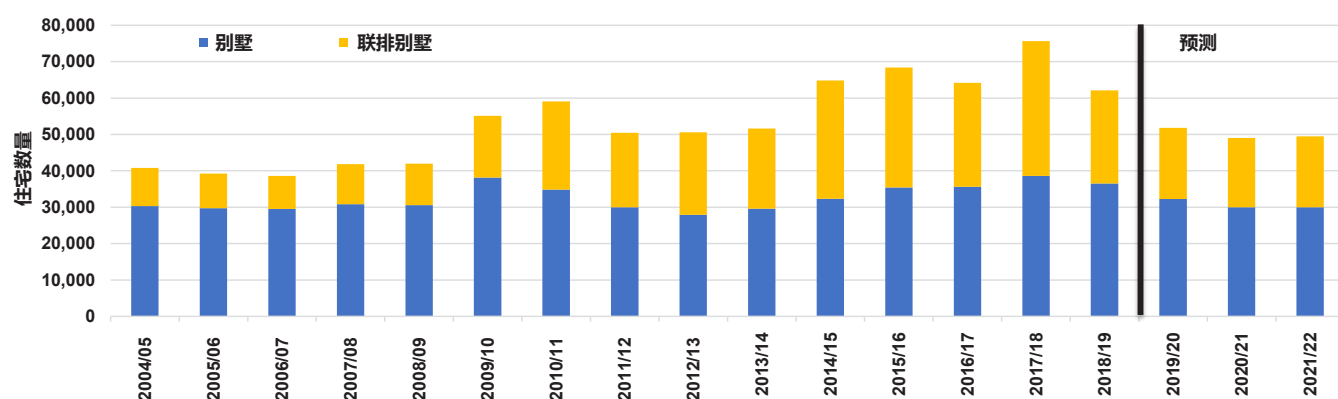
- 维州在2019年第四季度的住宅批准总量为15,938套，比2018年同期增加了2.5%。值得注意的是，这一结果遏制了前七个季度审批活动的下降趋势。然而，截至2019年12月过去的12个月里，57,358套的住宅总审批数量比去年同期少15.5%。
- 2019年第四季度，全新别墅住宅共有8,654套获批准，较2018年同期相比批准少9.4%。尽管三个月期间情况有所改善，但土地销售仍相对疲弱，以致影响住房审批量。总而言之，在2019年间维州共批准34,805套全新别墅住宅比去年同期少12.0%。
- 2019年第四季度，双拼/单层联排/多层联排和双层联排别墅的批准数量为2,559套，年减20.2%。这是联排别墅批准量连续第六个季度出现两位数的年度下降，使2019年间只有9,678套双拼/单层联排/多层联排和双层联排别墅大的批准量比去年同期少23.6%。值得注意的是，2019年间成长型区域的中密度住宅开发变得更加普遍，这表明成熟联排别墅的开发可能对这些批准的总体下降负有更大的责任。
- 维州在2019年第四季度四层以上的单元/单位/公寓的获批量为4,250件，较2018年同期大幅增加66.5%。由于受到寻求小房型买家活动影响，该情况为自2018年初以来最强劲的季度增长。尽管如此，前9个月的审批活动疲弱，导致2019年四层以上的单元/单位/公寓的11,640套审批总量，为2013年以来的最低水平。



数据来源：澳大利亚统计局

住宅施工

- **在2018/19年度别墅开工数量减少5.4%至36,510套。**与2017/18年 38,610套开工量高峰相比，这仍是相对强劲的别墅住宅开工量，同时也由 2018年间别墅住宅批准量周期性峰值的支撑。
- **预计在接下来的三年到2021/22年度，建筑施工数量将下降18%，至29,960 套。**这将同2011/12至2013/14三年期间施工活动量。
- 在2017/18年37,010套创纪录的数量，**联排别墅施工量在2018/19年度大幅下降30.8%至 25,620 套。**
- **在未来两年至2020/21年，预计联排别墅施工量会再减少25.8%至19,020个。**这将是预计在2021/22年市场恢复前，自2009/10年十多年来最低的建筑活动水平。



数据来源：房产行业协会

备注：HIA(房产行业协会)住宅施工定义是该土地上开始进行施工工地准备活动，其所需材料已于现场就定位以及/或开始有工人进出（这包括施工地点预备工程但不含建筑材料运送、规划图纸和规格以及非建筑基础设施建设，如道路）。HIA数据来自拥有超过4万名行业专业人士的会员数据库，这些人负责澳大利亚80%以上的住宅建设工作。

房产负担能力制约因素

在过去的十年里，住房负担能力越来越受到媒体的关注。一般来说，首次购房者被认为是受房价持续上涨冲击最大的群体。然而，最近的焦点已经转向包括所有年龄层的人，特别是希望居住在墨尔本中环地带的人，发现越来越无法负担该房价。

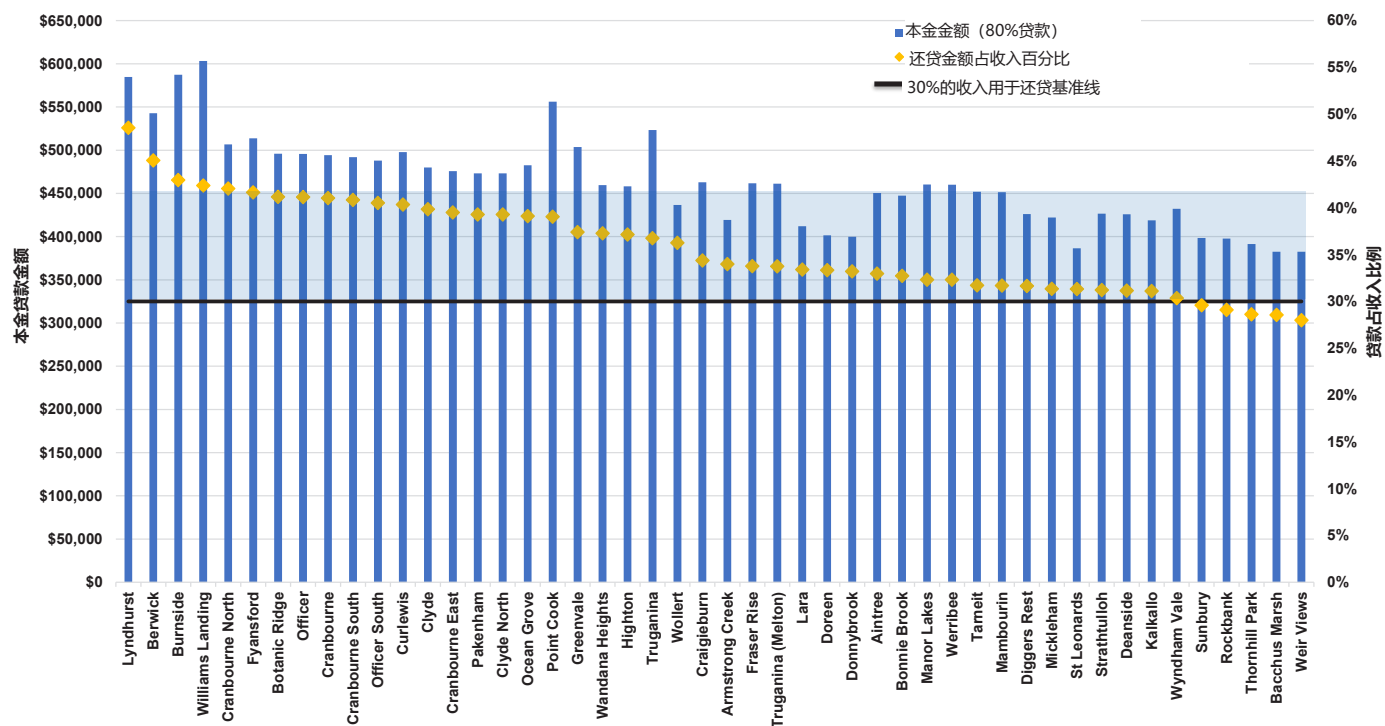
在澳洲，有关住房压力的常规基准已被定义为：家庭收入中至少30%收入用于偿还住房贷款。这一比例已被使用几十年，而近期观点认为，反应现在市场情况该比例应该更接近40%。

下页图表分析了墨尔本和大吉朗增长走廊地区，48个主要区域的家庭收入需偿还贷款比率。大多数地区这一比例在2019年都有了显著改善，这是由于买家需求减少以致土地中价位下跌，以及土地销售组合的改变，使小面积土地比例增加。

总的而言，共有25个地区显示了家庭收入需支付贷款的比率高达35%，略高于所有社区的一半。这些社区通常位于相对墨尔本市区距离更远的地方，其特点是有高开发前景，包含大范围成长型区域土地，或在整体销售中拥有较多高密度开发，因而使土地中价位保持在可负担范围内。Wyndham和Hume城区其家庭拥有较高收入地区减少了其它城区在家庭收入需支付贷款比例落入此范围内。

此外的12个地区家庭收入需支付贷款的比率介于35%和40%，这一水平意味着住房负担能力受到限制。土地中价位越高的地区通常也意味着该城区相对更靠近墨尔本CBD (Wollert 和 Truganina)，或者是因为为数不多的竞争对手，新土地供应量的减少，给土地价格带来上涨压力 (Greenvale 和 Point Cook)。其中的四个城区来自大吉朗地区，位于市中心外围的社区(Highton 和 Wandana)，或位于Bellarine 半岛地区(Curlewis 和 Ocean Grove)。

共有11个地区的家庭收入需支付贷款的比率高於40%。近四分之三的城区位于东南区Casey和Cardinia增长走廊中，强调了该地区相对较高的土地价格。Williams Landing 和Burnside 皆为成熟开发地区，新住房较不同以往的成长型区域开发反而更偏向已开发地区开发，其Fyansford较大面积的土地相对提高其土地中价位。



数据来源：RBA, ATO & RPM 研究部门

假设计算

图表说明2019年第四季度各区域土地中价位，和各走廊预期住宅施工成本和家庭净收入。住宅施工成本中价位和收入数据是由RPM内部买家问卷调查所提供。施工成本范围从\$237,500澳元 (Moorabool)至\$270,000澳元 (Casey)，净收入水平反应了一个更准确的可支出收入水平。此外，这张图表也假设了已付首付款为20%，房屋抵押贷款偿还是基于30年贷款期以及2019年12月4.15%折扣标准浮动利率。

维多利亚州规划局(VPA)信息更新

- 为了增加房屋供应量，维州规划局（VPA）设定在2017和2018年完成以下区域发展框架目标，包括完成超过100,000块土地重新分区。所有框架在2019年初通过批准。
- 更进一步的，下图显示在2019已开始或年间将开始的区域发展框架规划。这些区域发展框架规划预计提供50,000多套新住房。这一目标被认为是VPA为通过PSP管道实现创造充足住房供应水平目标的方向。

| 区域发展框架 | 城区 | 审批状态 |
|------------------------------|------------|----------------------------------|
| Officer Employment | Cardinia | Pre-Commencement Project Scoping |
| Casey Fields South | Casey | Background Studies & Context |
| Croskell | Casey | Background Studies & Context |
| Craigieburn West | Hume | Background Studies & Context |
| Merridfield North Employment | Hume | Background Studies & Context |
| Kororoit Part 2 | Melton | Background Studies & Context |
| Beveridge North West | Mitchell | Review of Submissions |
| Wallan South & Wallan East | Mitchell | Background Studies & Context |
| Shenstone Park | Whittlesea | Review of Submissions |
| Aviators Field | Wyndham | Background Studies & Context |
| Quandong | Wyndham | Review of Submissions |

数据来源：维多利亚规划局

关于

RPM房地产集团

RPM房地产集团是维多利亚最成功的住宅开发销售、营销和咨询机构。我们专注于整体规划的社区盘、中等和高密度开发、成长型区域和近城区的可再开发地以及国际投资销售。我们提供客户的服务从市场调查、采购、计划和风险缓解等方面向产品组合、定价、发布、销售和交割等方面的信息。我们的深度研究策略为客户带来更高的收益，更快的销售速度和更好的回报。

全方位服务

研究: 深度的分析当前经济和住房条件，未来的供求评估和买家人口统计，使客户能够作出最明智的决定。

规划: 为房地产业界中销售整体规划社区盘的领导者，我们提供社区盘管理，产品规划和设计，定价，符合市场动态和配套产品要求的专业知识，以确保更快的销售率和最高产量。

项目营销: 专注于销售和营销在墨尔本的中密度和中高档公寓。由内部研究团队协助客户设计最佳产品和制定销售策略来获得新兴市场最大回报。

交易与咨询: 专门针对成长型区域和近城区的可再开发地、商业和中等密度项目开发。该团队的理念不限于销售，而是在销售过程中增加其销售价值和体现项目价值。

RPM国际: 帮助客户，包括业主、开发商和投资者，通过连接一个广阔的海外买家网络，来墨尔本各区域投资高品质住宅社区和中密度项目。

物业管理: 为澳洲本地和海外客户提供完整服务，以确保客户资产能受到完整管理及回报。



感谢澳洲城市发展研究院(UDIA)的合作伙伴**RPM房产集团**提供这份报告所具信息。

RPM 房地产集团

- 维多利亚州最大的房地产销售及行销代理机构之一
- 提供全方位销售及行销、研究和咨询服务
- 为客户提供卓越回报的卓越业绩记录
- 最大范围广度和深度研究，以优化客户决策
- 2019 财年拥有超过 1,500 笔销售交易
- 40 个在售土地项目
- 目前总管项目共有超过 37,000 块土地

联系 RPM

- P** +613 9862 9555
- F** +613 9862 9512
- E** contactus@rpmrealestate.com.au
- W** www.rpmrealestate.com.au

澳洲城市发展研究院 UDIA 未来发展原则

这些原则将指导我们在持续成长的路上，更近一步巩固我们作为城市发展研究院的长期可持续地位。

领导力

与政府和其他相关参与者一起，推动思想领导的议程并运用切实的影响力。

专业和创新

提供创新的会员服务，以满足行业不断变化的需求。

影响力

成为众所周知，在住房和城市发展方面杰出的专家组织。

行业成就

推动和支持行业在公众市场的表现，促进行业认识和提升。

求知

成为提供行业知识和商业建筑洞察的首选机构。

紧密联通

以紧密联通行业和政府相关部门，来打造一个富有成效的商业环境。

忠诚

以坚持提供稳定的会员服务为基础，拥有高忠诚度的会员组成。

澳洲城市发展研究院 (维多利亚州)

🌐 udiavic.com.au

☎ +61 3 9832 9600

✉ info@udiavic.com.au

