

悉尼房价继续领涨，全澳房价五月上涨 1.2%；布里斯班的前 10 名中小学学区房

欢迎关注→[澳星财富管理](#) 2023-06-02 14:57 发表于澳大利亚



上周拍卖情况汇报

地区	清盘率	去年同期	售出
墨尔本	72%	58%	495
悉尼	76%	55%	395
布里斯班	71%	57%	36
阿德莱德	71%	78%	57
堪培拉	63%	65%	29

截止时间

06 月 01 日下午 14:49

Source:

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

本周热点分析

悉尼房价继续领涨

全澳房价五月上涨 1.2%

经济专家认为，尽管供应不足和需求上升的刺激因素继续主导着房地产市场，未来几个月内利率的进一步上涨可能不会破坏该市场的快速增长势头。

根据澳洲房地产数据分析机构 CoreLogic 发布的数据，五月份澳洲房价上涨 1.2%，创 2021 年 11 月以来最大涨幅，说明澳洲房价有继续上涨的态势。

悉尼房价上涨 1.8%，继续领涨，并创 2021 年 9 月以来最大月度涨幅。在过去三个月中，悉尼房价已经攀升 4.5%。布里斯班和珀斯房价五月份的涨幅也超过 1%。同时，随着澳洲房价全面复苏，所有首府城市五月份的房价涨幅均超过前一个月。



CoreLogic 研究总监 Tim Lawless 表示 “现在每个州都在以最快的速度上涨，这突显了复苏的广大基础。”

“由于住房供应极度短缺，买家变得更具竞争力，并且市场上悄然出现了一种‘恐错过’的心理因素。”

汇丰银行首席经济学家 Paul Bloxham 表示，虽然进一步加息可能不利，但“可能不足以阻止我们目前看到的房地产市场的势头”。

Lawless 先生表示，较高的利率可能会减缓一些房地产市场的新兴繁荣，但供需之间的失衡可能会持续存在。

他还指出，持续低水平的可供库存和买家日益紧迫的需求推动了价格的再次上涨。



过去三个月，墨尔本的房价上涨了 1.6%，布里斯班上涨了 1.8%，阿德莱德上涨了 1.1%，珀斯上涨了 2.4%。全国范围内，房价上涨了 2.3%，但霍巴特、堪培拉和达尔文的房价下跌了 0.1%至 1.3%

在全国范围内，过去三个月平均有 35,143 套新房源上市。与此同时，有 39,760 套住宅销售。

这种供应与需求之间的脱节是对住房价值施加新的上行压力的核心因素。

Source:

<https://www.afr.com/property/residential/sydney-house-prices-are-up-4-5pc-since-summer-20230530-p5dchh>



聊聊投资那些事儿

布里斯班的前 10 名

中小学学区房

布里斯班在整个 2021-2022 年期间成为澳大利亚最强劲的房地产市场之一，这得益于大量的内部移民和对其生活方式郊区的强烈需求。

在布里斯班房地产市场，许多家长和聪明的投资者纷纷涌入，他们希望在一些最热门的学区寻找价格合理的投资地区。

优质学校附近的房产，通常受到家长和投资者的追捧。

由于家长普遍追求为子女提供良好教育的机会，学区房的需求和价值往往较高。这种高需求往往会推动学区房的价格上涨。

投资者也将学校的声誉和教育质量作为评估房产投资潜力的重要因素之一。

优质学校的声誉可以增加房产的吸引力，并可能在未来增加资产的价值。



布里斯班高中

许多人愿意为位于一些中小学学区内的房产支付额外费用，而这些地区的房价正在得到回报。

布里斯班的精英私立学校每年收取高达 28,230 澳元的学费，因此对顶级公立学校的需求量很大是可以理解的。

布里斯班的房价在大多数学区中都出现上涨，99%的小学 and 所有中学的房价都有增长。

尽管布里斯班的顶级学区分布在内城区、中城区和外城区，价格各不相同，但更实惠的外围地区在房价排行榜上占据主导地位。

实际上,列出的 10 个高中学区中有 8 个和 10 个小学学区中有 6 个的房价中值低于布里斯班当前平均房价 786,198 澳元。

该报告还指出,更大比例的小学学区超过了各自所在郊区的房价表现,分别为 54% 的小学学区和 47% 的中学学区。

此外,约 90% 的小学学区和 86% 的中学学区的年增长率比各自所在郊区高出 10%。

布里斯班 TOP 10 高中学区完整列表

	SCHOOL NAME	MEDIAN	YOY
1	Tamborine Mountain State High School	\$910,000	37.9% ▲
2	Beaudesert State High School	\$570,000	32.6% ▲
3	Woodridge State High School	\$450,000	32.4% ▲
4	Beenleigh State High School	\$495,962	28.8% ▲
5	Marsden State High School	\$550,000	27.9% ▲
6	Browns Plains State High School	\$620,000	27.8% ▲
7	Morayfield State High School	\$580,000	27.8% ▲
8	Springfield Central State High School	\$670,000	27.6% ▲
9	Burpengary State Secondary College	\$740,000	27.6% ▲
10	Balmoral State High School	\$1,260,000	27.3% ▲

布里斯班小学

在截至 2021 年 7 月的 12 个月中，布里斯班以南约 80 公里处的坦伯林山州立高中学区的房价中位数涨幅最大。

该地区的房价飙升了 37.9%，中位价达到了 910,000 澳元。

紧随其后的是 Beaudesert 州立高中学区内的独立屋，涨幅为 32.6%，中位数为 570,000 澳元。

与此同时，Woodridge 州立高中学区的房价上涨了 32.4%，达到了 450,000 澳元的新中位价，在前 10 名中排名第三。

布里斯班 TOP 10 小学学区完整列表

	SCHOOL NAME	MEDIAN	YOY
1	Walloon State School	\$626,000	43.9% ▲
2	Canungra State School	\$950,000	42.9% ▲
3	Carole Park State School	\$507,000	35.2% ▲
4	Blair State School	\$535,000	35.0% ▲
5	Acacia Ridge State School	\$650,000	34.7% ▲
6	Woolloowin State School	\$1,385,000	34.5% ▲
7	Park Ridge State School	\$932,000	34.1% ▲
8	Seven Hills State School	\$1,360,000	33.9% ▲
9	Logan Reserve State School	\$611,500	32.9% ▲
10	Gleneagle State School	\$655,000	32.3% ▲

优质学校通常位于便利的地理位置，这使得学区房居民可以享受到更多便利设施和服务，例如公园、购物中心和娱乐场所。这些因素提高了居住环境的质量，进而提升了房产的价值。

需要注意的是，学校所在区域对房产价值的影响因地区和市场情况而异。在某些地区，学区房的需求非常高，从而推动了房价的上涨。

然而，在有些地区，学校的影响可能相对较小。房地产市场受到多种因素的影响，除了学校因素外，还有供需平衡、经济状况等其他因素会对房产价值产生影响。

Source:

<https://propertyupdate.com.au/top-10-brisbane-school-zones-for-house-price-growth/>

往期推荐

往期回顾：

澳星金融第一百二十六期：Corelogic:首府城市租金在 12 个月内上涨 11.7%

澳星金融第一百二十五期：澳大利亚第一季度总体 CPI 增幅放缓,通胀从峰值回落

澳星金融第一百二十四期：零空置，悉尼工业租金一年内上涨幅近 40%

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

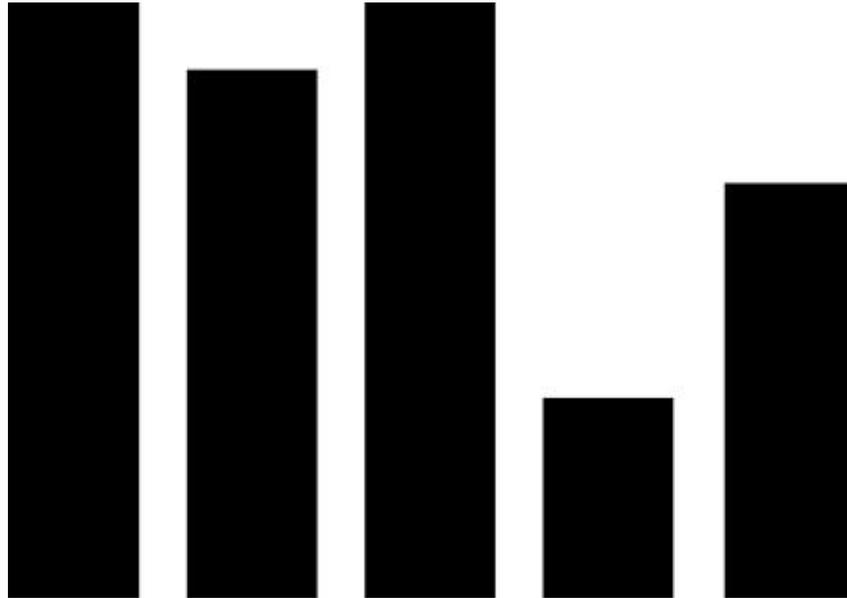
针对在澳洲有**现金投资需求**的客户

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 8.3%，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%，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;

Nathan Yang +61 411 787 706;

Alina Zhang +61 484322767;

☎ 墨尔本：

Joyce Zhao +61 433 987 391;



<27/05/2023 - 02/06/2023>

【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。