

昆士兰州领跑全国房产成交量；盘点全澳符合“5%首付购房计划”的那些区

欢迎关注→[澳星财富管理](#) 2022-04-21 14:55



上周拍卖情况汇报

地区	清盘率	去年同期	售出
墨尔本	63%	74%	848
悉尼	62%	81%	647
布里斯班	78%	89%	66
阿德莱德	81%	77%	122
堪培拉	78%	93%	83

截止时间

4月20日下午 14:49

Source:

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

本周热点分析

昆士兰州领跑全国房产成交量

根据**房地产结算平台 PEXA** 的最新销售数据，昆士兰在澳大利亚的房地产市场中处于领先地位，截至 2022 年第一季度，该州将有近 51,500 处房产交割，略微领先于维多利亚州。

这是连续第三个季度在昆士兰定居的房产数量超过其他任何一个州，PEXA 的研究主管 Mike Gill 表示，这一趋势是**史无前例的**。

但是对于新州的住宅和商业地产行业的 620 亿澳元总销售额来作比较的话，新州还是处于领先地位，是远远超过维州的 510 亿澳元和昆士兰州的 390 亿澳元。

总体而言，新州、维州、昆士兰州和西澳大利亚州的房地产结算数量与 2021 年 3 月的季度持平，但房地产总价值大幅增长，维州涨幅最大，**达到 35%**。

Source:

<https://www.afr.com/property/residential/queensland-property-sales-surge-settlement-volumes-lead-nation-20220419-p5aegl>

聊聊投资那些事儿

盘点全澳符合“5%首府购房计划” 的那些区

联邦政府扩大住房贷款担保计划以允许更多首次购房者在**不需要 20%** 首付或贷款人抵押贷款保险 (LMI)购房，这无疑是个好消息。

政府的首次住房贷款存款计划（现在更名为住房担保计划），让年轻购房者现在想在首都买房所需的时间**大大缩短一年多**。

如果没有政府的政策支持，澳大利亚人平均需要**4 年零 5 个月的时间**来存够购买入门级房屋的钱。购房也必须是一个自住房产，而不是投资物业。

现在有了政府的担保计划购房政策，那么您可以使用房屋贷款担保计划在哪里购买房产呢？

我们就来看看 Domain 汇总的澳大利亚每个州的符合担保计划购房政策条件的社区列表。

悉尼

在悉尼找到任何一个低于 800,000 澳元的房子其实是很困难的, 看起来房价中位数在这个范围内的郊区都在西部或西南郊区, 但有些郊区也并不像其他郊区那么遥远。

Glenfield 的中位价为 771,500 澳元, 距离市中心 31 公里, 约 45 分钟车程, 而 **Doonside** 的中位价为 761,000 澳元, 距离市中心 33 公里, 约 40 分钟车程。

如果您想购买的是公寓, 那么您可以选择更靠近城市的公寓。

从上北岸到内西区、南部甚至市中心, 有很多郊区的公寓中位数价格在上限范围内, 相比更远的郊区, 他们的价格**更靠近 800,000 澳元**。

墨尔本

在墨尔本想寻找低于政府 700,000 澳元价格上限标准的房子也是一项艰巨的任务，而且该价格范围内的许多郊区距离市中心都很远。

对于独立屋而言，**Sunshine North** 是最接近符合条件的郊区，房价中位价格略低于 700,000 澳元，距离 CBD 仅 13 公里，车程约半小时。

St Albans 距离酒店还有 5 分钟车程，但更便宜，中位价为 668,000 澳元。

不过像 **Malvern East** 和 **Caulfield** 这样抢手的郊区的公寓中位价可能会低于 700,000 澳元。

随着国际边境在疫情期间关闭，大量国际学生从墨尔本中央商务区大量外流，以及逃离封锁的城市到偏远地区的当地人，去年一些市中心地区的公寓价格有所下跌。

这也意味着 West Melbourne、St Kilda West、Brunswick West 和 Glen Iris 的公寓去年都出现了价格**下跌**，都低于 700,000 澳元的上限。

Cremorne 和 **South Melbourne** 都在 CBD 的步行距离之内，其公寓中位价也低于 700,000 澳元。

布里斯班

在疫情之前，布里斯班 600,000 澳元的上限在中位数价格约为 630,000 澳元时，购房会容易很多。虽然目前的价格已经飙升至 856,731 澳元。但对布里斯班买家来说，好消息是位于布里斯班东郊的 **Hemmant** 的独立屋中位价不到 600,000 澳元，而且距离 CBD 仅 10 公里。

其他选择包括南侧的 Acacia Ridge、北侧的 Fitzgibbon 以及东部的 Capalaba 和 Thorneside 价格上限**均低于 600,000 澳元**，对于在布里斯班的首次购房者会轻松很多。

该市还有一些**最受欢迎的郊区**，包括 Ascot、Paddington 和 St Lucia，均价低于 600,000 澳元。

珀斯

28 年以来，珀斯的房价首次成为澳大利亚所有主要城市中**最实惠**的。

最新的 Corelogic 数据显示，珀斯的房价中位数现在为 568,108 澳元，与 500,000 澳元的上限相差不远，这意味着大多数房屋都可以买到。

更棒的是，许多低于或低于 500,000 澳元上限的郊区都在 CBD 附近。

West Perth 和 Highgate 都在 CBD 的步行距离之内，而 Belmont 和 Osborne Park 等郊区距离市中心不到 7 公里。

阿德莱德

阿德莱德的城市繁荣比东海岸首府城市要慢一些，不过，一旦开始，它仍然是表现最好的首府城市房地产市场之一。

最新的 CoreLogic 数据显示，阿德莱德的房价中位数为 658,446 澳元。

50 万澳元的房屋保障计划上限远不及疫情前的水平，但阿德莱德中央商务区 10 公里范围内仍有一些郊区的房屋中位价低于该价格点。

他们中的大多数位于市中心以西，**Lightsvie**、**Kilburn** 和 **St Clair** 等郊区的房价都低于 500,000 澳元，但位于阿德莱德 CBD 以南距离市中心最近的是 Ascot Park。

Mansfield 公园拥有大型住宅和绿树成荫的公园，距离阿德莱德的中央商务区仅 9 公里。

Source:

<https://propertyupdate.com.au/suburbs-in-each-aussie-state-where-you-can-buy-a-property-with-a-5-deposit/>

往期回顾：

澳星金融第八十三期：[资本增长速度下降，租赁市场重新加速](#)

澳星金融第八十二期：[香格里拉酒店进入墨尔本市场](#)

星周刊第八十一期：美国冷藏设备巨头将在西悉尼建 2.5 亿的冷藏库

星周刊第八十期：Dexus 上市公司以 2.5 亿澳元的价格成立医疗地产基金

星周刊第七十九期：2021 上半年全国工业地产空置率下降到 1.3%

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**：

澳星现金宝：T+7 灵活存取，2.25%年化，澳星提供全额本息保证；

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 6-7.5%，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;

<14/04/2022 - 21/04/2022>

【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。