

# 新党上任对住房负担能力以及澳洲房地产市场有哪些影响？2022 年在澳洲建房需要多少花费？

欢迎关注→[澳星财富管理](#) 2022-05-26 17:09 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	58%	70%	286
悉尼	59%	71%	157
布里斯班	55%	54%	27
阿德莱德	64%	71%	59
堪培拉	76%	90%	29

### 截止时间

5月25日下午 14:49

Source:

[https://www.domain.com.au/auction-results/sydney/?utm\\_source=auctionresults&utm\\_medium=email&utm\\_content=CTA-&utm\\_campaign=c-all-](https://www.domain.com.au/auction-results/sydney/?utm_source=auctionresults&utm_medium=email&utm_content=CTA-&utm_campaign=c-all-)



## 本周热点分析

### 新党上任对住房负担能力 以及 澳洲房地产市场有哪些影响？

住房问题是本月联邦选举的一个重大问题，工党的胜利带来了一系列拟议解决房地产市场最大困扰的政策措施。

在对工党政府的举措做总结时，CoreLogic 的研究主管 Tim Lawless 表示，政府的“Help to Buy”政策计划可能会受到潜在购房者的欢迎，因为该计划为那些中低等收入的的购房人群提供了购房切入点。

该计划的上限为 10,000 个名额，且在六个月内被分配，随着潜在的购房者都会利用这个机会进入房地产市场，想必该计划可能会很快被超额认购。

## Help to Buy scheme

- Government helps with up to 40% of property price for new homes, 30% for established, households source the rest of finance with as little as 2% deposit. Government holds a part ownership stake in the property, which can be bought out over time.
- **Spots: 10,000**
- **Income cap: \$90k for individuals / \$120k for couples**
- **Property price cap: varies by region, from \$400k up to \$950k**
- Restricted to owner occupier buyers who don't currently own a property
- Commences from July 2022

## 相关风险

虽然该计划预计会受到买家的欢迎，但 Lawless 先生警告说，任何考虑该计划的人都应该意识到以如此小额存款购买房产的相关风险。

他说：“随着未来一年或几年房地产市场可能进入低迷状态，一些买家可能会发现他们的房屋价值低于所持有的债务。”

“重要的是要知道如果房产在负资产情况下出售，政府是否会分担下行的风险。”

但是，这种违约率仍然相对较低，而且该计划会帮助数千人拥有住房。

## 潜在问题

值得考虑的是，“Help to Buy”计划只是解决住房负担能力的状况，而不是真正解决根本问题。与首次购房贷款存款计划类似，新的工党政府似乎正在从“住房负担能力”解决方案调整为更务实的以购房为目标的政策，以避免对房价造成任何下行压力。

同样值得考虑的是，任何需求方的激励措施都会给房价增加上行压力。出于这个原因，这个特定计划中的名额有限，加上价格上限和收入上限，应该有助于遏制一些可能导致价格上涨压力的过度需求。

根据房地产价格上限，该计划可能更受那些以购买公寓房为目标的买家，或独立屋价格更低的区域市场的欢迎。

CoreLogic 对澳大利亚区域郊区的分析显示，大约三分之一（33.9%）的独立房屋价值中值等于或低于区域首次购房者支持计划的价格上限，71.1%的单元房价值中值等于或低于价格上限。

### **The Housing Australia Future Fund**

- A \$10 billion initiative with the objective of funding social and affordable housing properties.
- Over the first five years the fund has a goal of building:
  - 20,000 social housing properties
  - 10,000 affordable homes for key workers
  - \$200 million in maintenance/improvements of housing in indigenous communities
  - \$100 million for transitional housing options supporting women and children in domestic violence situations
  - \$30 million for housing veterans who are experiencing or at risk of homelessness.

姗姗来迟的社会保障房和经济适用房，根据报道显示，自 2006 年以来，保障房的存量仅略有增加。虽然为没有优势的社区提供额外资金和住房支持，但五年内增加的 30,000 套住房仍然不足。

Grattan Institute 的 Brendan Coates 最近的一份报告指出，即使有 100,000 套额外的社会住房物业针对最需要的人，超过三分之二的低收入澳大利亚人仍将仍然留在私人租赁市场，目前全国租金每年上涨约 9 % 。

到目前为止，“Help to Buy”倡议的细节很少，计划尚未制定。但是，工党已表示承诺与广泛的利益相关者合作，包括州和领地、地方政府、行业机构、养老基金和其他相关专家，以解决住房、金融和城市发展问题。

Source:

<https://www.corelogic.com.au/news-research/news/2022/what-a-labor-government-means-for-housing-affordability-and-the-australian-property-market>



## 聊聊投资那些事儿

### 2022 年在澳洲建房

#### 需要多少花费

有许多不同的因素会影响建造房屋的成本，包括：

- 住宅的大小
- 资源的位置和可用性（土地的坡度）
- 固定装置和配件的质量

我们接着上一期，继续来看看 2022 年建房还有哪些花费。



## 建房时支付的临时定金

临时定金是由建筑商根据他们认为相关工作或相关材料将花费多少给出的一个估算金额。

由于未知因素，在提供报价或签署建筑合同时，建筑商通常无法为某些特定部分给出固定成本。

例如，虽然您的场地可能看起来很平坦，并且建筑商也正常开工，但中途可能会发现大块的岩石需要其他额外的工作去移除并平整。

或者当建筑商开始挖掘你的地基时，发现需要必须挖掘更深，需要浇注更多的混凝土才能打好地基使其牢固。

在这种情况下，您需要在初始合同价格的基础上支付额外的费用，因为已经超过了最初的合同价格了

**注意：最好将总建造价格的 10% 左右进行预算，以考虑临时总价的波动。**



## 建房时的额外成本

如前所述，建造房屋时会产生许多成本。

如果没有任何额外的装饰添加，成本预算就会相当明确。

但是，一旦您开始考虑诸如景观美化、车道、挡土墙、栅栏和升级饰面和配件等额外因素，您的成本就会增加。

这些是需要注意的一些额外费用，可能包括：

### 1. 场地成本

在建造过程中似乎总是会出现不可预见的障碍——例如不利的土壤条件，例如岩石移除、恶劣天气或等待某些许可或批准。

这些通常由您的建筑商完成，并且在大多数情况下，场地成本是在建筑价格之上收取的。

平均一块地块的场地成本可能在 15,000 澳元到 25,000 澳元之间，但同样，地块的位置、大小和坡度会对最终费用产生重大影响。

最基本会涉及的一些典型费用是：

- 与水、下水道、电力和燃气等服务的连接
- 栅栏
- 挡土墙
- 场地清理（树木、树根、灌木）
- 现场调查
- 土壤测试

## **2. 其他可能影响价格的因素**

一旦您与建筑商签订合同并确定了您的房产的布局和设计，他们将在安排“开工前会议”之前制定计划并准备文件。

文件已获得理事会的批准，您已准备好就所有设计方面做出最终选择，例如墙壁颜色、灯具类型以及屋顶和地板上使用的材料。

“主要成本”通常已经由建筑商确定，但请记住，在基本合同包中，所考虑的价格通常是最便宜的材料、最基本的配件和最标准的固定装置。

如果您想更改其中任何一项，您可能会产生额外费用。

在此过程中，您可能希望“升级”的部分房屋包括：

屋顶：根据您为屋顶选择的材料，例如瓷砖或彩色粘合剂，这可能会有很大差异。

平铺：将允许每平方米的平铺数量，但这可能会根据您最终选择的质量和大小而改变。

固定装置和配件：好看的、非标准的水龙头和欧洲电器显然比标准的澳大利亚制造的固定装置和配件的成本更高。此外，如果您选择安装更复杂的项目，人工成本可能会增加。诸如全管道空调之类的内含物可能要花费高达 10,000 澳元（两层楼的房屋价格更高）。

厨房：如果你曾经购买过厨房台面，你就会知道厨房升级的成本会有多大的不同。同样，最终价格将取决于您选择的商品的质量以及您在合同中的初始规格。

电气：如果您决定更改最初绘制的照明布局，这可能会增加成本。例如，如果您的合同中的规格允许每个房间使用一个标准灯，但您希望拥有多个筒灯，则这笔额外费用可能会增加。



### **还有一些需要考虑在内的费用**

您需要考虑的一些额外费用可能最终会花费一大笔，包括：

土壤质量——您的工程师将需要做的第一件事是土壤测试。他们通过钻一些钻孔来测试，如果您的土壤很难处理，例如。含有粘土、沙子或岩石，那么您可能需要支付额外费用。

道路的坡度——最容易建造的场地是平坦的场地。如果您的地块倾斜，也是需要为更多的支付额外费用，或切割和填充场地（使其平整），并可能需要用于挡土墙。

容易发生洪水的地区——一些场地要求房屋的地面高度高于自然地面，以应对过多的雨水或洪水，这也可能会增加建筑成本。

### **合同的变更**

最后会影响您的构建价格的变化的是合同的变更，即在您签署合同后对合同进行的更改。

好消息是，如果您强烈要求更改，通常是有机在构建过程中改变主意。

坏消息是，这会让您付出更多的钱！

变更成本是您希望尽可能避免的成本，因为建筑商一般情况下会在变更价上加价约 20%-25%。

除此之外，建筑商还会收取 250 澳元的变更费。这些费用都会在您的合同中一一列出。

Source:

<https://propertyupdate.com.au/how-much-on-average-does-it-cost-to-build-a-house/>

---

**往期推荐**

---

## 往期回顾：

[澳星金融第八十七期：本周澳大利亚各州房地产市场最新数据](#)

澳星金融第八十六期：澳储行加息对我们的生活意味着什么？

澳星金融第八十五期：首次购房真的比租房便宜吗？

澳星金融第八十四期：昆士兰州领跑全国房产成交量

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

## 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

8月27

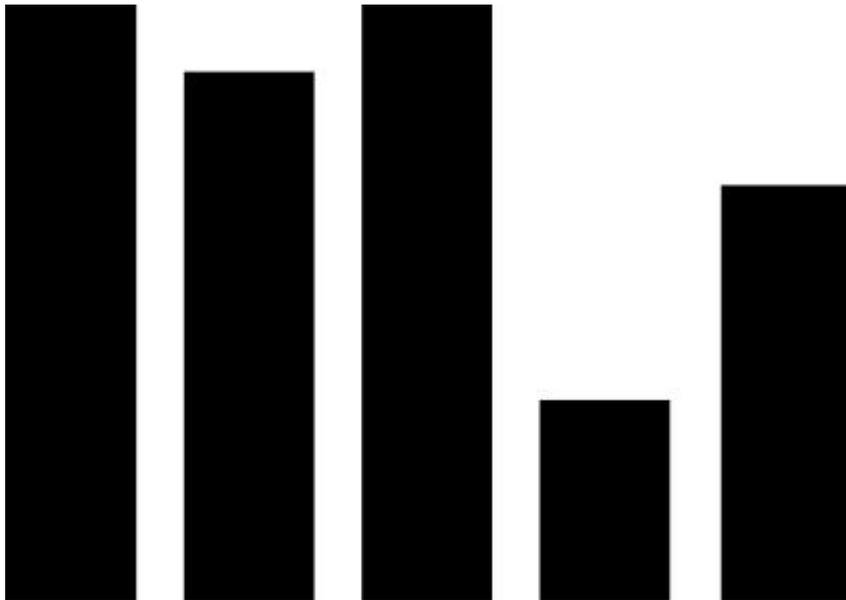


针对在澳洲有**现金投资需求**的客户

澳星主要提供 **2 种产品**：

**澳星现金宝：** T+7 灵活存取，2.50%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;



<20/05/2022 - 26/05/2022>

**【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。