

澳洲农田资产三年翻一倍，更多大型投资者瞄准优质资产； 新房地产周期下悉尼最适合投资的 15 个社区

欢迎关注→[澳星财富管理](#) 2023-08-11 10:35 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	68%	56%	332
悉尼	73%	55%	271
布里斯班	60%	38%	21
阿德莱德	69%	67%	22
堪培拉	73%	58%	27

截止时间

08 月 10 日下午 14:49

Source:

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



本周热点分析

澳洲农田资产三年翻一倍

更多大型投资者瞄准优质资产

近三年来，澳大利亚的农地价格实现了翻倍，而相比之下，住宅房地产市场的增长势头相对较弱。根据 PropTrack 于 6 月底发布的报告，目前澳洲房地产价格平均需要 15 年才能翻倍。

展望未来，行业内的相关分析表明，农地价格的涨幅预计可能会是住宅房地产的三倍。

荷兰合作银行（Rabobank）的农业信贷机构预测，尽管农地价格未来几个月可能会放缓，但农地总价值预计将继续上涨，增长率预计将超过 10%。

另一方面，澳大利亚联邦银行（CBA）表示，今年澳洲房地产价格预计仅会上涨 3%。



据报道，一些澳大利亚知名商业巨头一直在大量投资澳洲农地，其中包括矿业大亨 Gina Rinehart 和 Andrew Forrest，以及软件巨头 Atlassian 的 CEO Mike Cannon-Brookes 和零售业富豪 Brett Blundy。

最近，浙江金晟纺织有限公司在周一时投资约 1.2 亿澳元，购买了新南威尔士州的 Gundaline Station 棉花农场。

与此同时，外国买家，包括英国和加拿大的养老基金，也在最近的土地热潮中涉足农地市场。在过去一年中，受欢迎程度较高的地区包括小麦种植区和高降雨量地区的农田。

这些新兴市场动态标志着与创纪录低利率时期的显著差异，推动着这些投资的是全球范围内对于“自然资本”的资金注入，这包括可持续农业和环境资产类别的新兴概念。

Farm acquisitions by corporate investors this year

Property	Location	Type	Buyer	Price (\$m)
Stuart Creek	Roma, Qld	Cattle station	QIC	30-40
Gundaline Station	Darling Point, NSW	Cotton farm	Zhejiang Sunrise	120
Green Park Aggregation	NSW Riverina	Mixed farming	Lawson Grains	39.3
Moolan Downs, Inverell	Qld & North NSW	Cattle stations	Hancock Prospecting	80
Benmara Station	NT	Cattle station	WealthCheck	40

Source: Financial Review

HTW 估值师 David Robertson 指出，塔斯马尼亚地区也呈现出类似的市场分层现象。

他指出，房地产经纪人的报告显示，由于债务增加以及牛、高质羊和羊毛等主要商品价格的下降，现金流出现紧张，这导致农民信心受到影响，同时当地买家的兴趣也在减弱。

Robertson 对此表示：“相反地，这些经纪人已经观察到，市场的趋势已经有利于企业买家，他们仍在积极寻求规模化的乡村房产，特别是那些具备蓝筹属性或开发潜力的房产。”

Source:

<https://www.afr.com/property/commercial/corporate-buyers-ramp-up-ag-land-spending-as-farmers-retreat-20230804-p5du0x>



聊聊投资那些事儿

新房地产周期下

悉尼最适合投资的 15 个社区

目前，对于投资悉尼房产而言，最有潜力的地点是哪些？

同时，现在是否是进入悉尼房产市场的最佳时机？

澳大利亚的房价在疫情 高峰期间创下了历史新高，其中悉尼作为最昂贵的城市位居榜首。

根据 CoreLogic 的数据，6 月份悉尼房价上涨了 1.7%。

这表明悉尼房价已连续上涨了 7 个月。

显然，悉尼楼市在 2023 年初已经触底，并且目前已经进入了楼市的复苏阶段。

需要注意的是，随着悉尼房地产市场进入房地产周期的复苏阶段，市场将变得更加多样化。

因此，在这个阶段，了解哪些地区将比其他地区更具优势变得比以往更为重要。

毕竟，悉尼的房地产市场并不是单一的。



Coogee

距离 CBD：东南 8 公里

总人口：14,780

家庭收入中位数：\$3,781（每周）

步行得分：79 – 非常适合步行

Coogee 位于悉尼中央商务区东南部，是一个沿海郊区。

近期，一项耗资 22 亿澳元的东南轻轨项目正处于筹建阶段，该项目旨在建设一条长达 12 公里的轻轨网络，将环形码头与 Kingsford 相连接。

这一举措预计将对当地房地产价格产生显著影响。



Kingsford

距离 CBD：东南 7 公里

总人口：13,492

家庭收入中位数：\$2,567（每周）

步行得分：82 – 非常适合步行

Kingsford 位于悉尼中央商务区东南部，紧邻新南威尔士大学正南方，距离 Coogee Beach 不到 5 公里。

此外，Kingsford 也将受益于即将建设的东南轻轨项目，该轻轨项目将直接连接中央商务区，为该地区带来便捷的交通连接。



Kensington

距离 CBD：东南 6 公里

总人口：12,08

家庭收入中位数：\$2,838（每周）

步行得分：81 – 非常适合步行

Kensington 位于悉尼中央商务区东南部，属于 Randwick 地方政府区域，毗邻 Moore Park 以南和 Randwick 马场以西。

该郊区的主要地标包括新南威尔士大学主校区、国家戏剧艺术学院（NIDA）以及独特的澳大利亚高尔夫俱乐部。

同时，Kensington 也将从即将实施的东南轻轨项目中获益，进一步提升该地区的交通便利性。



Maroubra

距离 CBD：东南 10 公里

总人口：30,722

家庭收入中位数：\$2,871（每周）

步行得分：74 – 非常适合步行

Maroubra 位于悉尼中央商务区东南部，是悉尼东郊的一个海滨郊区。

作为 Randwick 地方政府区域的一部分，Maroubra 是该区域面积和人口最大的郊区之一。



Neutral Bay

距离 CBD：北 1.5 公里

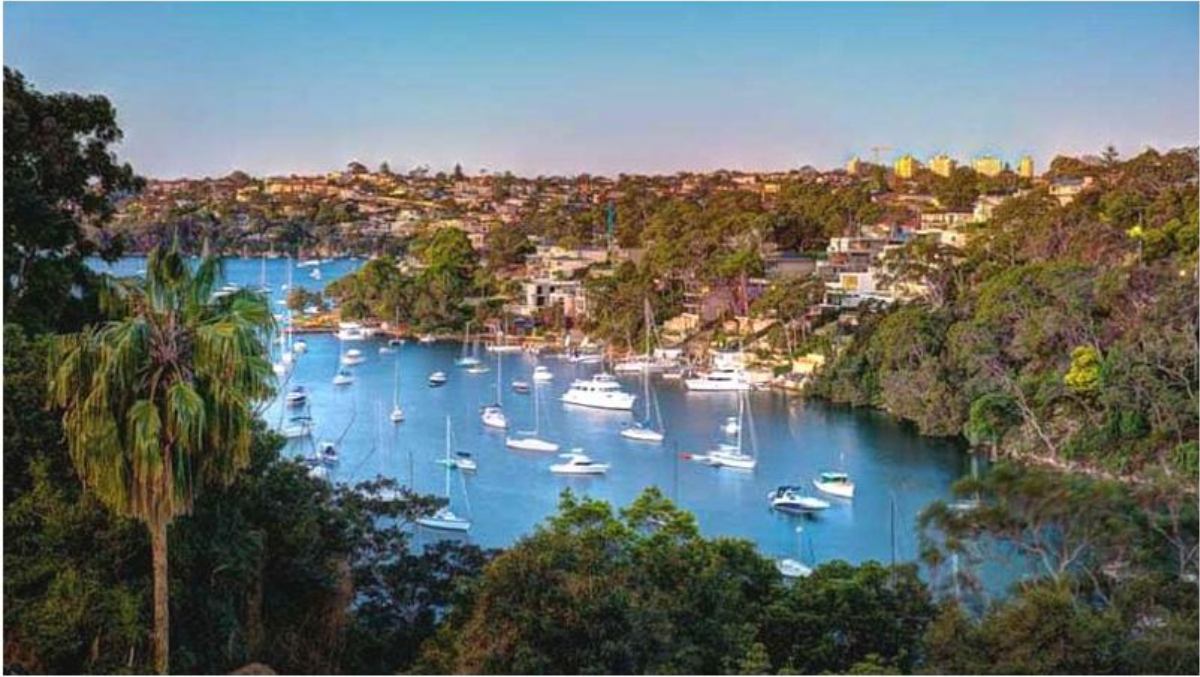
总人口：10,181

家庭收入中位数：\$3,719（每周）

步行得分：85 – 非常适合步行

Neutral Bay 位于悉尼下北岸，是一个坐落于海港的郊区，位于悉尼中央商务区以北，隶属于北悉尼议会地方政府区域。

该区域的周边郊区包括 Cammeray、Milsons Point 和 Cremorne。



Cammeray

距离 CBD：北 5 公里

总人口：7,088

家庭收入中位数：\$4,143（每周）

步行得分：85 – 非常适合步行

Cammeray 位于悉尼下北岸，位于悉尼中央商务区以北。

该地区的大多数住宅采用独立式或半独立式、单层或双层房屋的形式。

大部分街道两旁都种植有绿树，营造出宜人的绿色景观。



Balmain

距离 CBD：西 5 公里

总人口：10,49

家庭收入中位数：\$4,624（每周）

步行得分：93——步行者天堂

Balmain 位于悉尼中央商务区以西，是一个富人社区，以其现代化的餐厅而闻名。

在 Darling Street 上，维多利亚风格的建筑中遍布着休闲酒吧、咖啡馆，此外还有精品店、手工面包店以及热闹的餐馆。

绿树成荫的街道两旁，经过修复的砂岩工人小屋内居住着富裕家庭、艺术家和媒体人士。

每周六，Balmain 市场的摊位上售卖着有机食品、工艺品和时装。



Rozelle

距离 CBD：西 4 公

总人口：8,567

家庭收入中位数：\$4,474（每周）

步行得分：84 – 非常适合步行

Rozelle 位于悉尼中央商务区以西的高档住宅区。

Darling Street 在该地区拥有浓厚的文化气息，以其精品店和餐馆而闻名。



Dulwich Hill

距离 CBD：西南 7.5 公里

总人口：14,021

家庭收入中位数：\$2,865（每周）

步行得分：84 – 非常适合步行

Dulwich Hill 位于悉尼中央商务区西南部，属于内西区的一个郊区。

该地区向南延伸至 Cooks River 岸边，是一个成熟的住宅区，展现出许多联邦政府建筑的典范。

Dulwich Hill 的街道相比许多内城的郊区更宽敞，房屋也比一些邻近的较老郊区如 Petersham 更为宽敞。



Summer Hill

距离 CBD：西 7 公里

总人口：7,304

家庭收入中位数：\$3,139（每周）

步行得分：77 – 非常适合步行

Summer Hill 位于悉尼中央商务区以西的住宅郊区，周边邻近有 Lewisham、Haberfield 和 Ashfield。

Summer Hill 区域内充满了联邦时代风格的房屋，同时火车站附近还有中等密度的公寓楼。

这个郊区拥有家庭友好的氛围和乡村感觉，但同时距离悉尼中央商务区也不远。

地方议会为 Summer Hill 定义了村庄的特色，它呈现出内西区最优质的生活，拥有许多当地餐馆、世界级的咖啡馆，还有绿地和公园。

Summer Hill 是一个拥有丰富遗产的郊区，超过一百处房产被列入遗产名录。



Marrickville

距离 CBD：西南 7 公里

总人口：35,251

家庭收入中位数：\$2,880（每周）

步行得分：80 – 非常适合步行

Marrickville 位于悉尼中央商务区西南部，是内西区的一个高档化郊区。

作为内西区最大的郊区之一，Marrickville 位于库克斯河北岸。

这个郊区的特点是多元化，包括低密度和中密度的住宅区、商业区以及轻工业区。

Marrickville 许多房屋建于 19 世纪末，风格多为独立式或联排式的维多利亚式建筑，而另一些房屋建于 20 世纪初，呈现出联邦风格。



Ashfield

距离 CBD：西南 8 公里

总人口：23,091

家庭收入中位数：\$2,403（每周）

步行得分：75 – 非常适合步行

Ashfield 是悉尼内西区的一个郊区，位于悉尼中央商务区西南部。

相对于澳大利亚其他地区，Ashfield 的地势较高。该地区的主要住宅类型包括战后低层公寓和联邦时代独立屋。

在 Ashfield，你可以看到许多宏伟的维多利亚式建筑，这些建筑彰显了该地区丰富的文化遗产。



Newtown

距离 CBD：西南 4 公里

总人口：14,893

家庭收入中位数：\$3,455（每周）

步行得分：95——步行者天堂

新镇（Newtown）是一个多元化、波西米亚风格的社区，日夜都充满活力。

Kings Street 的独立书店和古董店是购物者的热门去处。

这里的时尚酒吧和餐馆提供多元文化的美食，受到当地居民和悉尼大学学生的热烈欢迎。此外，Enmore Theatre 还举办喜剧和现场音乐表演，吸引着大批观众。

经过修复的维多利亚式建筑以及街头艺术，包括马丁·路德·金的壁画，让整个社区的风景更加完美。



Kogarah

距离 CBD：向南 14 公里

总人口：13,117

家庭收入中位数：\$2,315（每周）

步行得分：84 – 非常适合步行

Kogarah 位于悉尼南部，是一个住宅郊区，位于悉尼中央商务区以南，被视为圣乔治地区的核心地带。

主要购物区位于 Kogarah 火车站附近，包括 Railway Parade、Regent Street，以及铁路线对面的 Station Street。



Bexley

距离 CBD：向南 14 公里

总人口：19,674

家庭收入中位数：\$2,319（每周）

步行得分：71 – 非常适合步行

Bexley 位于悉尼南部，位于悉尼中央商务区以南，隶属于 Bayside Council 地方政府区域，也是圣乔治地区的一部分。

Bexley 涵盖了住宅、商业和轻工业发展项目。

Source:

<https://propertyupdate.com.au/15-best-suburbs-invest-sydney/>

往期推荐

往期回顾:

澳星金融第一百三十八期: [新房审批量跌至四年来最低水平](#)

澳星金融第一百三十七期: 维州州长 Andrews 表示欢迎投资者出售房产

澳星金融第一百三十六期: 到 2025 年, 将有 70 万的中国高净值富人移居澳大利

亚

澳星金融第一百三十五期: 房源挂牌量增加, 房屋中介观察到“淡季”兴趣上升

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;

Alina Zhang +61 484322767;

📞 墨尔本:

Joyce Zhao +61 433 987 391;



<04/08/2023 -11/08/2023>

【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。