

4 月份房屋价值上涨 6%，供应不足盖过高息和通胀；2024 年澳洲建造房屋的平均成本是多少？（下）

欢迎关注→[澳星财富管理](#) 2024-05-02 13:31 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	59%	72%	425
悉尼	66%	68%	366
布里斯班	39%	46%	30
阿德莱德	73%	76%	58
堪培拉	52%	53%	29

截止时间

5 月 02 日下午 14:49

Source:

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



本周热点分析

4 月份房屋价值上涨 6%，

供应不足盖过高息和通胀

在 4 月份，澳大利亚的房屋价值继续上升，CoreLogic 全国房屋价值指数（HVI）增长了 0.6%。

这与 2 月和 3 月记录的增长速度相当。月度涨幅使全国房屋的中位价值环比上涨约 4720 澳元。

4 月份的增长将当前的增长周期延续到了第 15 个月，自去年 1 月的低点以来，房屋价值已经上涨了 11.1%，约为 78,000 澳元。

在总体数据之下，我们看到了不同增长速度的情况，中型首都继续领跑增长步伐。珀斯依然位于增长榜首，4 月份上涨了 2.0%，其次是阿德莱德上涨了 1.3%，布里斯班上涨了 0.9%。

悉尼房屋价值的月度变化（+0.4%）在过去三个月中保持相对稳定，在每个月都维持在 0.4%左右的水平，而墨尔本市场（-0.1%）在 1 月份录得轻微的-0.8%下跌后，总体上已经稳定下来。

较小的首府市场从相对软弱的情况中崛起，霍巴特和澳大利亚首都特区都记录了连续三个月的持续增长，尽管幅度较小。

“目前我们还没有看到珀斯房地产市场热度减退的迹象，事实上，季度增长速度已经接近了疫情期间利率触底时的周期性高点，达到了 6.0%”，CoreLogic 的研究总监 Tim Lawless 表示。

“另一方面，我们看到布里斯班市场的增长速度正在放缓，4 月份首次下降到了 12 个月以来的 1% 以下，降至 0.9%。在 COVID 疫情自 2020 年 3 月爆发以来，房价增加了近 30 万澳元，这是所有首府中增幅最大的。”

几乎每个首府城市的低价位市场都记录了更强劲的增长条件。达尔文是个例外，那里的住房可负担性较低，而悉尼的低四分位和广泛的市场中部显示出与上四分位住宅价值相比相同的季度变化，为 1.7%，而上四分位住宅价值上涨了 0.5%。

Tim Lawless 指出：“在住房市场上，我们可以看到增长向低价位市场的转移，过去三个月内，单位价值的增长速度超过了独栋房价值的增长速度。”

他补充道：“霍巴特是唯一一个过去三个月内独栋房价值增幅超过单位价值的城市。”

区域市场在过去五个月表现更为强劲，这与之前的十个月综合首都指数的优势表现形成鲜明对比。在过去三个月的价值变动中，最强劲的区域市场与最强劲的首府城市保持一致。西澳区域（+5.3%）领先增长，其次是南澳区域（+3.9%）和昆士兰区域（+3.2%），而维多利亚区域（-0.1%）是唯一一个在过去一个季度内房价下跌的州外市场。

房屋销售趋势显示，去年 11 月达到了一个周期性高点。尽管房屋销售的月度趋势具有很强的季节性，但自去年 11 月以来，较为稳定的六个月趋势持续存在。

过去三个月的估计销售额比去年同期增长了 8.6%，比过去五年的平均水平高出约 5.1%。

Source:

<https://www.corelogic.com.au/news-research/news/2024/housing-values-rise-0.6-in-april,-as-low-supply-trumps-high-interest-rates-and-inflation>



聊聊投资那些事儿
2024 年澳洲建造房屋
的平均成本是多少？（下）

近年来，由于供应和贸易短缺持续加压，澳大利亚建造新房的成本急剧上升。与此同时，劳动力成本上升、极端天气、材料成本飙升以及全球供应链问题导致许多建筑公司建筑公司遇到了困难，行业中出现了更多的破产情况。这意味着幸存的建筑商为新合同提出了高额利润以确保资金稳定。

那么，如今在澳大利亚建房预计要花费多少钱呢？这就像问一段绳子有多长一样。许多因素影响建造房屋的成本，包括但不限于住宅面积、土地地形、资源位置和可用性，以及固定装置和配件的质量。考虑到这些，可以提供一些大致数字，作为建造房产可能需费用的指导。

上一期我们了解了全国和各个州的房屋建筑指数基本面，今天将继续了解澳洲平均房屋建筑成本，建房隐形成本以及建造时长。

澳大利亚的平均建筑成本？

尽管最新统计数据显示建造新房的成本增长速度有所放缓，但过去几年澳大利亚所有主要市场的房屋建筑成本仍然快于通货膨胀。

2021-22 年，COVID-19 疫情导致全球供应链问题，对材料交付和定价产生了负面影响，同时州内和国际边境关闭也导致了劳动力短缺问题。

与此同时，2023 年俄罗斯和乌克兰战争对石油和铝成本的影响，以及运输阻塞和供应链短缺进一步推高了价格。

根据 BMT 数量测量师的最新报告，2024 年澳大利亚各地新建单层和双层住宅的每平方米平均建造成本如下表所示。

虽然下表中的费用适用于悉尼地区，但您仍然可以通过应用以下区域差异百分比之一，将其用作您所在地区每平方米建筑类型的参考成本。

- **凯恩斯 - 110% - 130%**
- **布里斯班 - 95% - 115%**
- **悉尼 - 100% - 100%**
- **堪培拉 - 92% - 120%**
- **墨尔本 - 95% - 105%**
- **霍巴特 - 95% - 120%**
- **阿德莱德 - 95% - 108%**
- **珀斯 - 98% - 120%**
- **达尔文 - 110% - 135%**

城市每平方米的平均建筑成本只是计算住宅建筑成本时需要考虑的因素之一。实际情况比看起来更为复杂，因为影响建造房屋成本的因素还包括其所在街区的位置、大小、装修等。

因此，墨尔本、布里斯班、阿德莱德、珀斯和悉尼等城市建造房屋的成本可能会有很大差异。

工料测量师 RLB 最近制作的一份报告显示，布里斯班被列为住宅建筑最昂贵的城市，价格范围从 2,500 澳元到 4,500 澳元不等。悉尼的价格起点较低，但范围更广，从 2,100 澳元到 6,400 澳元不等，而墨尔本的价格起点则较为适中，为 2,000 澳元到 4,300 澳元。

房屋建造的隐形成本

1、场地费用

场地费用是指在施工开始之前准备土地所产生的费用。通常由建筑商承担，这些费用通常是在建筑价格的基础上额外收取的。

一些典型的站点费用包括连接水、下水道、电力和天然气等服务、栅栏、挡土墙、场地清理（如树木、树根、灌木丛）、现场调查和土壤测试。

根据澳大利亚城市发展研究所 (UDIA) 的 2023 年土地状况报告，尽管新土地销售活动有所下降，但全国地块中位价到 2022 年仍然上涨了 20%，达到 391,546 澳元。其中，除了珀斯以外的所有首府城市的中位价格均翻了一番。

报告显示，在 2022 年 6 月和 9 月季度定价飙升的推动下，最昂贵的绿地市场悉尼的中位价格上涨了 31%，年末地块价格达到了 716,381 澳元。

首都领地的地块中位价创纪录地上涨了 38%，使国家首都的房价达到了 622,863 澳元，进一步巩固了堪培拉作为全国第二个最难以负担的绿地市场的地位。

墨尔本大容量市场的地块中位价年增长率为 17%，年终达到 382,125 澳元，比 2018 年地块中位价峰值高出 12%。

昆士兰州东南部的年度价格上涨了 26%，达到 357,717 澳元，这使得这个重要的绿地市场比悉尼便宜 50%，但现在只比墨尔本便宜 6%。

自 2018 年以来，SEQ 相对于墨尔本的负担能力优势持续缩小，当时两个市场之间存在 22% 的价格差异。

阿德莱德创下了十年来最大的单年度价格增长结果，地块中位价到 2022 年将上涨 25%，达到 234,500 澳元，这意味着该城市现在是全国第二便宜的城市。

由于珀斯的地块中位价到 2022 年仅小幅增长 6%，达到 227,750 澳元，它已成为澳大利亚最实惠的首府城市绿地市场，这是十多年来首次获得这一称号。

2. 影响建造价格的其他因素

一旦您与建筑商签订了合同并确定了您房产的布局和设计，建筑商将制定计划并准备文件，然后安排“开工前会议”。

开工前会议是在您的房屋计划最终确定的阶段举行的。在这个阶段，您的房屋计划已经获得了理事会的批准，您可以在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。

虽然“主要成本”通常由建筑商确定，但请记住，在基本合同包中，价格通常只考虑最便宜的材料、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，则可能需要支付额外费用。

在此过程中，您可能希望“升级”房屋的一些部分，包括：

屋顶：根据您选择的材料（例如瓷砖或彩色粘合材料），屋顶的价格可能会有很大差异。

瓷砖：每平方米的瓷砖数量会有一些的余量，但这可能会根据您最终选择的质量和尺寸而变化。

固定装置和配件：高端的非标准水龙头和欧洲电器显然比澳大利亚制造的标准固定装置和配件更贵。此外，如果您选择安装更复杂的项目，人工成本可能会增加。例如，全管道式空调等附加设施的费用可能高达 10,000 澳元（两层住宅的费用更高）。

厨房：厨房升级的成本差异很大，取决于您选择的台面等商品的质量以及合同中的初始规格。

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，如果您的合同规定每个房间只能安装一盏标准灯，但您希望拥有多个筒灯，则这笔额外费用可能会增加。

3. 额外费用

您还需要考虑的一些额外费用可能会给您带来不小的开支，其中包括：

土壤质量：工程师首先会进行土壤测试。他们通过钻取一些钻孔来进行测试，最佳分类是 M 分类土壤。如果您的土壤更难处理，例如粘土、沙子或岩石，那么您可能需要支付额外费用。

地块的坡度：最容易建造的场地是平坦的地块。如果您的街区倾斜，您可能需要支付额外费用来处理更多的地基工作，或进行切割和填充场地（使其平坦），可能还需要考虑挡土墙的费用。

洪水多发地区：一些工地要求将房屋抬高，使其地面高度高于自然地面，以应对过多的降雨或洪水，这会增加建筑成本。

2024 年建房需要多长时间？

自 COVID-19 疫情开始以来，不仅价格上涨，竣工时间也已经延长。

以前需要 4 个月的翻新工程现在需要 6-8 个月，而原本需要 6-8 个月的新建工程则需要 12-18 个月。

这给需要现金流的建筑商和可能同时支付租金和抵押贷款的消费者带来了额外的压力。

加上许多建筑公司面临倒闭，因为他们无法按照疫情初期签署的固定价格合同完成工程。

问题在于，估计“多久”的时间存在太多变量。

目前，与 COVID-19 相关的施工延误只会增加建造房屋所需的时间。

在建造过程中总是会遇到一些不可预见的障碍，如不利的土壤条件（例如岩石清除）、恶劣天气（今年特别严重，尤其是在新南威尔士州和昆士兰州），或等待某些许可或批准。

目前，建造一栋两层房屋的平均时间约为 8-12 个月，而且价格可能还会上涨。

建造房屋的平均成本因多种因素而异，包括尺寸、位置以及固定装置和配件的质量。

尽管尝试给出估算，但最终价格将取决于您选择的是建筑商设计的成本效益考量下的样板房，还是属于您自己独一无二的房屋。

Source:

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

往期推荐

往期回顾：

[澳星金融第一百五十五期：新仓库建设再次激增，无需担忧供应过剩](#)

[澳星金融第一百五十四期：新房建设贷款下降 2.1%，而抵押贷款需求上升](#)

澳星金融第一百五十三期：Corelogic 最新数据报告：全国房屋价值指数（HVI）

继续上涨

澳星金融第一百五十二期：澳大利亚首府城市房屋拍卖数量复活节前创新高

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

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 9%，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 8-9.1%，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;

Rosie Wang +61 420 900 502;

Chenny Chen +61433 997 488;

☎ 布里斯班：

Kerr Wei +61 450 606 696;

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。