

澳大利亚可再生能源投资激增：三年内年均 200 亿澳元推动 低碳未来； 房地产投资决策：基础分析与技术指标

欢迎关注→ [澳星财富管理](#) 2024-05-23 15:31 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%	69%	477
悉尼	66%	73%	367
布里斯班	48%	52%	38
阿德莱德	66%	68%	62
堪培拉	51%	61%	30

截止时间

5月23日下午 14:49

Source:

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



本周热点分析

澳大利亚可再生能源投资激增： 三年内年均 200 亿澳元推动低碳未来

随着全球向低碳未来迈进，澳大利亚的可再生能源开发正经历前所未有的快速增长。

到 2026-27 年，可再生能源开发每年将达到 200 亿澳元，成为未来三年内建筑业增长的最大贡献者。为了实现减少碳排放的目标，澳大利亚加快了淘汰使用燃煤发电的旧电站的步伐。

根据咨询机构 Macromonitor 的最新报告，可再生能源建设已经从 2021 年的 40 亿澳元大幅增长到 2023 年的约 100 亿澳元。以上数字是以 2021-22 年不变价格计算的，因此增长不受近年来成本增加的影响。

预计到 2026-27 年，可再生能源发电的高峰将达到 170 亿澳元，如果包括相关的输电项目，总投资额将达到 200 亿澳元。

Macromonitor 的经济学家 Abdul Hannan 表示：“未来三年，可再生能源项目投资额将实现翻倍增长，达到 100 亿澳元。”

报告指出，可再生能源领域增长的驱动力主要包括政府的减排目标、燃煤电站的关闭，以及全球脱碳趋势加速带来的可再生能源出口的巨大潜力。

这些因素与澳大利亚政府的目标一致，即将澳大利亚转变为可再生能源超级大国。为了实现这一目标，澳大利亚寄托于绿色氢能、关键矿物加工和绿色商品出口。

尽管澳大利亚可再生能源建设投资水平预计在 2026-27 年会有所下降，但仍将维持在历史高位。根据 Macromonitor 的数据，预计到 2027-28 年，总经济价值将保持在约 150 亿澳元左右（以 2021-22 年的不变价格计算）。

推动建设活动激增的主要项目包括西澳大利亚的亚洲可再生能源中心、连接塔斯马尼亚和维多利亚的 Marinus Link 互联项目，以及维多利亚的南方之星海上风电项目。

昆士兰的 Borumba 水库抽水蓄能项目和 Pioneer-Burdekin 水电计划也将有助于增加该领域的工作量。

总体而言，电力生产的持续脱碳化正在推动可再生能源开发的同步增长。计划关闭的长期燃煤电站包括新南威尔士的 Eraring（明年）、西澳大利亚的 Collie 电站（2027 年）和维多利亚的 Yallourn（2028 年）。

报告指出，由于运营成本增加、燃料安全性下降、维护费用高昂以及可再生能源在批发市场上竞争加剧，煤电关闭可能比预期时间更快，这迫使对可再生电力发电进行更大投资。

澳大利亚对政府倡导的净零排放目标的承诺也是推动可再生能源增长的一个因素。联邦政府已经将减排目标提高到 2030 年减少 43%，并且计划到 2050 年实现净零排放，同时国家电力市场中 82% 的电力将来自可再生能源。

Macromonitor 表示，澳大利亚政府对净零排放的承诺，加上在摆脱传统煤炭依赖过程中可能出现的电力供应可靠性问题，预计将推动对可再生能源领域的投资。

此外，大规模电池存储项目的建设正在加快推进，新输电线路（如 Hume Link、南澳-新南威尔士互连和 Marinus Link）以及电网改进项目也在实施中，以支持全国各地可再生能源区域的发展。

Source:

<https://www.afr.com/property/commercial/press-go-on-the-20b-boom-in-renewables-development-20240521-p5jfbw>



聊聊投资那些事儿

房地产投资决策：

基础分析与技术指标

在进行房地产市场的投资时，可以通过分析房地产的基础面与技术指标以做出明智且有依据的决策。

这两种分析方法都很重要，但它们所使用的数据会因各种因素而有所不同。做出长期财务决策不仅仅需要依靠直觉，还应该利用研究、数据和事实来做出重要的长期决策。

基础分析

基础分析在长期投资房地产时非常重要，旨在评估市场的基础面和结构，以确定其长期潜力和稳定性。尽管房地产市场每个周期都会经历许多波动和曲折，但最终市场的价值将会回归到基础面的支撑。

因此，无论市场处于周期的哪个阶段，都需要确保所分析的市场具备坚实的基础和结构。基础分析包括以下内容：

1.自住业主比例

这指的是某地区自住房屋的比例相对较高，即更多的房屋由居住在其中的业主自己居住，而不是由投资者出租。这种情况下，房地产市场通常更加稳定，因为自住业主倾向于更长期地持有房产，不会频繁地买卖，从而减少了市场的波动性。

2.家庭每周平均收入

如果一个地区的家庭每周收入较高，那么居民通常会更加经济稳定，拥有更多的收入来源，使他们能够更轻松地应对经济困难时期。此外，当市场好转时，这些家庭也更愿意支付更高的价格购买房产。

3.土地与资产比例

这表明了土地在房产价值中所占比例。在土地稀缺且价格高昂的地区，房产的价值主要由土地价值决定，因此这些地区的房产有更大的增值潜力。

4.供需关系（宏观）

这指的是某一地区的房地产市场的总体供需关系。在供求关系良好的地区，房产需求高于供应，这会支撑房地产价格的稳定增长。这种情况通常出现在人口增长快、就业增长明显的地区，以及土地供应有限的内陆地区。

这些基础面的分析提供了对市场的深入理解，是进一步研究和分析的基础，有助于投资者做出明智且有根据的决策。

技术指标

一旦建立了一个坚实的基础，就可以开始技术面分析，使用技术分析来帮助把握时机。即使对于经验丰富的专业人士而言，准确预测市场也是一项艰巨的任务，但通过理解更为精确的数据，可以尽量避免犯下重大错误。

以下是在房地产市场进行技术分析时需要关注的几个重要指标：

1. 拍卖清盘率

指在拍卖市场上成功成交的比率。通过研究拍卖清盘率的短期到中期趋势，可以帮助投资者更好地理解当前市场的情绪和动向。如果拍卖清盘率持续上升，可能表明市场活跃度增加，买家竞争激烈，而下降则可能暗示市场降温。

2. 市场挂牌天数

指房屋在市场上挂牌出售的平均时间。也称为 DOM (Days on Market)。如果挂牌天数开始持续减少，这可能意味着市场上存在着更多的购买需求，有可能是一个适合买入的时机。相反，如果挂牌天数增加，可能表明市场上供应过剩或者购买需求下降，此时可能需要观望或者谨慎行动。

3. 房价中位数

指某一地区或者市场上房屋价格的中间值，即将所有房价按照大小排序后，位于中间位置的那个房价。房价中位数每季度至少公布一次，能够相对准确地反映房

价的走向。然而，需要注意的是，房价中位数可能存在滞后效应，因此在分析时需要考虑其他形式的房价数据，如询问价格等。

4.供需关系（微观）

指在技术分析中需要关注的特定地区或郊区的供需情况。包括了解该地区的人口增长情况、就业情况、土地供应情况等微观因素。这些因素对于房价和市场走势具有重要影响，因此在进行技术分析时需要进行充分考量。

在行业中，热门地区的识别往往依赖技术分析，这些都是分析师、评论员和媒体用来确定市场走向的重要手段。

回顾过去被媒体和所谓‘专家’炒作的热门地区，例如 the Gladstones, the Port Headlands 和 Townsville’s，尽管短期内和当前的市场数据可能显示出利好，但其基础条件相对较差。

在当前市场中，首先应该分析基础面，只有在基础面看好时再进行进一步的技术分析。应从上述数据开始，研究收入、人口统计和整体经济的供需问题，并深入研究。

由于市场上待售的房产数量较少，并且买家活动也不活跃，这使得进行技术分析变得更加困难。尽管面临这些挑战，市场趋势仍然应该是可见的，在这样的市场环境下，房价的中位数和其他具体数据可能会有所下跌或趋于稳定。

最后，通过综合考虑市场的基础面因素和技术指标，可以更好地确定在何时何地购买适当的房产，从而增加投资的成功可能性。

Source:

<https://propertyupdate.com.au/property-research-fundamental-analysis-vs-technical-analysis/>

往期推荐

往期回顾：

[澳星金融第一百五十八期：澳大利亚 2024-25 财年联邦预算案出炉；房地产经纪](#)

[人的暗语之道](#)

[澳星金融第一百五十七期：澳洲人重返办公室办公：CBD 办公楼使用率上升](#)

[澳星金融第一百五十六期：4 月份房屋价值上涨 6%，供应不足盖过高息和通胀](#)

[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 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 +61 484 322 767;

☎ **墨尔本：**

Joyce Zhao +61 433 987 391;

Rosie Wang +61 420 900 502;

Chenny Chen +61 433 997 488;

📞 布里斯班：

Kerr Wei +61 450 606 696;

<20/05/2024 -24/05/2024>

【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。