

Domain 最新预测:悉尼房价预计在未来 12 个月内上涨 8%, 中位价达到 176 万澳元; 购买期房指南-房地产投资者必知事项

欢迎关注→[澳星财富管理](#) 2024-06-21 13:14 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%	73%	506
悉尼	66%	81%	437
布里斯班	52%	61%	53
阿德莱德	75%	85%	50
堪培拉	60%	70%	35

截止时间

6月20日下午 14:49

Source:

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



本周热点分析

悉尼房价预计在未来 12 个月内 上涨 8%，中位价达到 176 万澳元

Domain 最新预测，悉尼房价在未来 12 个月内将上涨最多 8%，中位价将达到 176 万澳元的新高。

据称，这一上涨的原因是人口增长强劲、借贷能力提高以及供应短缺。

如果预测成真，到下一个财年末，悉尼房屋的平均价格单位将增加 13.2 万澳元。

布里斯班、珀斯和阿德莱德的房价预计将创下新高，但墨尔本和堪培拉的房价则无法刷新纪录。

Domain 的首席研究和经济学家 Nicola Powell 表示，尽管各首都城市的房价将在未来 12 个月内上涨，但由于可负担能力下降，涨幅将比去年慢。

她表示，“供应受限预计将在短期内成为影响房价的主要因素，由于土地稀缺、建筑审批不给力和高昂建设成本，在 2025 财年，大多数城市的房价将继续上涨，”

“与此同时，强劲的移民推动的人口增长继续成为房价增长的动力。”

“在生活成本危机和高利率的逆风下，家庭正在努力应对可负担性和服务型能力限制，随着利率保持较高和房价上涨，这种情况变得更加严重。”

预计珀斯的表现将超越所有首都城市，房价预计将上涨多达 10%，中位价达到创纪录的 85.6 万澳元。如果预测成真，平均房价将比现在高出 7.8 万澳元。

如果布里斯班的房价增长达到预计的 8%，到明年年中，中位价有望接近 100 万澳元。这相当于在现价基础上增加 7.45 万澳元，中位价将升至 99.9 万澳元。

阿德莱德的房价预计也将在一年内达到百万澳元，预计上涨多达 9%，中位价将增加 8.17 万澳元，升至 98.4 万澳元。

相比之下，墨尔本的房价预计将上涨最多 2%，达到 105 万澳元，是所有首都城市中增长最弱的，且是该市经历着历史上最缓慢的复苏。

Powell 博士表示，人口增长放缓、供应增加和税收变化都对该市的住房市场产生了影响。

“自疫情以来，墨尔本的表现一直不佳，这是极不寻常，”

她说。“但我认为墨尔本房地产市场的感知价值将继续获得动力，特别是随着悉尼和布里斯班房价上涨更强劲。

“我认为这为购房者提供了绝佳的购买条件，因为市场疲软。疲软了这么久，挂牌量在增加，所以与其他城市相比有更多选择。”

“我坚信，我们最终会看到一个价格周期，墨尔本将超越所有其他城市，因为现在正在为这种增长奠定基础。只是下个财年的情况还未预测。”

在 2022-23 年的下跌期间，墨尔本的房价下降了 6.3%，预计的 2% 的增幅只会收回大约一半的降幅，Powell 博士说。

堪培拉的房价将在 2025 财年进入复苏初期阶段，未来预计只会上涨 4%。

在公寓方面，预计在接下来的 12 个月内，公寓的价值增长速度将更快，悉尼、布里斯班、珀斯和阿德莱德的公寓房价格将创下新高。

预计悉尼的公寓价格将上涨 6%，墨尔本和堪培拉上涨 4%，布里斯班和阿德莱德上涨 6%，珀斯上涨 5%。

“虽然房价的持续上涨对拥有房屋的澳大利亚人来说是个好消息，但我们必须承认，许多试图进入房地产市场的澳大利亚人越来越难，Powell 博士说。

“我们迫切需要更多的供应来平衡市场，使澳大利亚人更容易购买房屋。”

“政府已经明确表示，住房是重点关注领域，但现在我们需要看到各级政府和行业共同努力，寻找解决方案。”

Source:

<https://www.afr.com/property/residential/sydney-house-prices-tipped-to-rise-8pc-to-1-76m-median-in-12-months-20240619-p5jmz1>



聊聊投资那些事儿

购买期房指南-

房地产投资者必知事项

您是否正在考虑购买期房作为投资性房产？

随着全国房价持续攀升，达到或超过疫情期间的峰值，而库存却日益减少，我可以理解为什么一些投资者认为先支付期房的定金，几年后再交割是个好主意。

他们希望通过相对较小的定金转变为可观的产权价值，同时避免高昂的持有成本。

与此同时，其他投资者也受到节省印花税、折旧津贴和所谓“便宜”价格的广告宣传诱惑，开始购买期房。

那我们今天就来看看，购买期房需要了解的基本知识。

购买期房是如何运作的？

购买期房意味着买家根据开发商提供的计划和规格购买尚未完工或尚未建成的房产。

这种情况通常会发生在大型公寓楼、住宅开发项目或联排别墅。

购买者会预订房产，并满意设计方案后，通常需签署预订协议，并支付一笔不可退还的预订费用。

接着，购买者需要支付定金来确保房产，通常是购房价格的约 10%。

之后，购买者会在经过法律审查后签署买卖合同，该合同将合法约束他们购买该房产。在此阶段可能还会有冷静期。

随着施工进展，开发商通常会定期提供施工更新信息，包括时间表和日期或计划的任何变更。在此期间，通常也有机会实地检查房产。

待施工完成后，您需要进行预交房检查，以确保与约定的设计一致。

最后阶段是结算，类似于一般的房产购买，您需要支付余款，房产正式过户到您名下。

交房是您收到钥匙并可以入住房产（或出租）的时间点。

投资期房相比现有的房产有几个潜在优势

与购买现有房产相比，购买期房似乎更有利，原因如下：

1.价格：虽然初始购房价格可能较未来完工房产低，但考虑到额外费用和市场波动，实际情况并非总是如此。

2.延长支付时间：首付给开发商，余款在未来完工时支付，让购房者有更多时间储蓄和安排资金。

3.资本增值潜力：在房产完工前可能会增值，提供即时的资本增值机会。

4.印花税优惠：一些州和领地为期房购买提供印花税减免。

5.税收优惠：投资者购买此类房产时可能享有折旧税收优惠。

6.个性化选择: 期房购买者通常可以选择装修风格、设备及有时调整布局以满足个人需求。

7.瑕疵责任期: 开发商通常提供瑕疵责任期（通常为 12-24 个月），期间会修复交房后发现的施工缺陷。

8.建筑保证: 新房通常有建筑工程的建造保证或质保。

9.竞争少: 期房通常面临较少的竞争，尤其是在施工或开发初期，购房者有更多选择，压力可能较小。

投资期房的风险

1.市场风险: 由于建筑需要时间才能完工，房地产市场可能会波动，最终您可能会为房产支付过高的费用，甚至在建成之前就贬值了。在施工期间，经济变化也可能发生变化，这可能会影响对房产的租赁需求。

2.融资风险: 从您支付定金到房产交房期间，利率以及借贷能力和成本可能会发生很大变化。因此，存在您无法按预期借到资金的风险。

3.建筑商破产风险：如果开发商在完成房产之前破产，项目可能会被大大推迟，但由于您的押金是信托持有的，您不太可能损失您的钱，但您将失去购买更好房产的机会。

4.延误：施工延误不仅令人恼火，而且完全超出了您的控制范围。

5.不符合预期：等到该房产完工时，可能不符合您的预期。

6.复杂的文件：期房合同通常冗长、复杂，并且对开发商非常有利。

7.谈判能力有限：买家通常对合同条款和条件的谈判能力有限。

8.罚款：合同可能包含一些限制性条款，或在发生违约或延迟结算时支付罚款利息。

9.意外费用：开发完成后可能会产生意外费用，例如特殊征税或设施的额外费用。

10.稀缺性风险：这些开发项目的缺乏稀缺性会给投资者在出售甚至出租房产时带来投资风险。

综上所述，购买期房是一项具有潜力的投资选择，但同时也伴随着诸多风险和挑
战。投资者在决策之前应全面了解市场情况、仔细评估自身财务能力和风险承受

能力，以及考虑长远的投资策略。在寻求专业建议的同时，理性决策将有助于最大化投资回报并降低潜在的风险。

Source:

<https://propertyupdate.com.au/buying-off-the-plan/>

往期推荐

往期回顾：

澳星金融第一百六十一期：[低调投资者以 3900 万澳元买下悉尼豪华大厦整层公寓](#)

澳星金融第一百六十期：[澳大利亚房屋挂牌量激增：买家需求依然强劲](#)

澳星金融第一百五十九期：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

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

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;

<15/06/2024 -21/06/2024>

【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。