

2025 年早期降息将带来地产价值繁荣！ 澳大利亚印花税和土地税

欢迎关注→ [澳星财富管理](#) 2024 年 11 月 29 日 10:31



### 上周拍卖情况汇报

地区	清盘率	去年同期	售出
墨尔本	57%	52%	588
悉尼	62%	59%	639
布里斯班	38%	41%	71
阿德莱德	59%	65%	87
堪培拉	41%	44%	43

### 截止时间

11 月 28 日下午 14:49

Source:

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



## 本周热点分析

### 2025 年早期降息将带来

### 地产价值繁荣!

根据最新报告显示，澳大利亚房地产市场有望在 2025 年迎来新一轮繁荣，这一前景的关键在于是否会在 2025 年初实施降息。

“Christopher’s Housing Boom and Bust Report 2025”由 SQM Research 发布，对未来一年房地产市场的趋势进行了预测，同时分析了多种经济因素的潜在影响。

报告指出，在最可能的情境下，如果明年年中降息 25 至 50 个基点，同时澳大利亚人口增幅达到 50 万以上，并且未发生新的通胀危机，房地产价格预计将上涨 1%至 4%。

各地区表现将有所差异，其中珀斯预计将以 14%至 19%的增幅领跑市场，布里斯班和阿德莱德紧随其后，预计涨幅分别为 9%至 14%和 8%至 13%。

相比之下，悉尼和墨尔本可能面临下行压力，房价最多可能下跌 5%。

然而，正如许多经济学家所预测的，如果在 2025 年第一季度（3 月当季）出现降息，所有这些预测都有可能发生显著变化，届时市场可能出现更为强劲的复苏迹象。

该研究预测，如果澳大利亚央行在 2025 年 2 月实施降息，全国经济增长率有望达到 10%。在这一情境下，各大首府城市的房价将全面回升。

其中，珀斯仍将领跑市场，预计增长率为 15%至 20%；布里斯班紧随其后，增长率预计在 11%至 15%；阿德莱德则为 10%至 14%。

降息还将扭转悉尼和墨尔本的市场低迷，这两个城市的房价增长率预计分别可达 7%和 6%。

报告作者、SQM Research 负责人 Louis Christopher 表示，他预计央行将在 2025 年第一季度（3 月当季）降息，幅度在 25 至 50 个基点之间。这一举措将有效控制悉尼和墨尔本房价的跌幅，使其保持在个位数范围内。

Christopher 指出：“在 2025 年初，我们预计悉尼、墨尔本、堪培拉和霍巴特的房地产市场将继续承受压力，目前这些城市的房价都在下跌。

然而，一旦降息真正落地，悉尼和墨尔本的需求将迅速回升。”他进一步解释，尽管当前市场疲软，但强劲的人口增长和潜在的住房短缺问题仍然为房价提供了上行支撑。

Christopher 强调，这种潜在的快速复苏为买家提供了一个宝贵的机会。他建议，如果 2025 年利率确实下调，现在正是买家提前行动、抢占市场的好时机。

他说“如果我的预测错了，2025 年没有降息，那么悉尼和墨尔本在明年任何时间点都不太可能迎来复苏。”

在另一种情况下，如果 2025 年无法降息且人口增长降至 40 万以下，Christopher 预测全国房价可能下跌最多 4%，其中悉尼的跌幅预计在 6%至 10%之间，墨尔本则为 3%至 9%。

尽管如此，只要大宗商品价格保持稳定，珀斯仍有望实现强劲增长，房价预计上涨 7%至 11%。报告指出：“持续强劲的人口增长、就业市场的稳健表

现以及待售房屋供应不足，将继续推动珀斯房价上涨。珀斯面临的主要风险是铁矿石价格的大幅下跌。”

另一种情境是，如果利率保持不变但人口增长超过 50 万，市场将保持相对稳定，预计房价增幅在 1%至 3%之间。

### **其他因素的影响：**

PropTrack 经济学家 Eleanor Creagh 表示，虽然利率是房地产价值的重要驱动因素，但“待售房产的供应、房屋建设活动、劳动力市场状况、移民率、租赁市场表现，以及州际和地区移民流动”也在影响房价变化。

她补充道：“未来几个月，房价增长速度预计将放缓。高利率和购房负担能力的限制正在对买家构成压力，同时市场上的房产供应量增加、待售库存更充足，这些因素都共同导致增长放缓。不过，预计未来几个月房价仍将保持上涨趋势，一旦明年利率开始下降，购买活动将重启，价格上涨可能会再次加速。”

Creagh 进一步解释了利率下降的潜在影响：“较低的利率降低了借贷成本，从而减轻了抵押贷款还款负担。此外，由于利率较低，买家可能有资格获得更高额度的贷款，因为他们可以用相同的还款金额支付更大的借款。这将提升买家的购买力，使他们有能力为房产出价更高。这种负担能力的提

高可能会激励潜在买家的积极性，并增强他们的信心。”

总之，利率走向、人口增长和经济环境将在 2025 年显著影响澳大利亚的房地产市场走势。

Source:

[https://www.realestate.com.au/news/early-rate-cut-would-see-values-boom-sqm-research-report/?utm\\_source=chatgpt.com](https://www.realestate.com.au/news/early-rate-cut-would-see-values-boom-sqm-research-report/?utm_source=chatgpt.com)



## 聊聊投资那些事儿

### 澳大利亚印花税和土地税

印花税是政府对某些合法交易征收的税，包括财产转让，对于任何想在澳大利亚购买房产的人来说都是必不可少的。

费率和门槛在澳大利亚各州和地区有所不同。同样，土地税，另一项重要的财产税，根据土地的位置、所有权地位和价值而有很大的不同。

本指南提供了截至 2024 年 8 月澳大利亚每个州和地区的现行印花税和土地税法规的详细概述。潜在买家，投资者和外国买家必须了解这些费用，以便有效地预算并满足所有法律要求。

## **为什么印花税和土地税是必要的？**

印花税和土地税在促进业主公平缴纳税款方面也发挥着关键作用。对更昂贵的房产征收更高的税率，对外国买家征收附加费，确保那些经济实力更雄厚的人在公共服务上支付相应的份额。

这有助于减轻低收入置业者和首次置业者的税务负担，他们可能有资格获得豁免或优惠，从而促进更公平的置业机会。

此外，土地税鼓励有效地利用土地，特别是用于投资和商业目的。通过对非主要住宅物业征收持续的税收，鼓励业主开发空置土地或将其用于生产性用途。这有助于刺激经济活动，并抑制土地储备。

在土地储备中，房地产未开发是为了获得投机性收益。印花税和土地税对于维持健康的房地产市场和为基本公共服务提供资金至关重要。

## **澳大利亚的印花税和土地税税率**

澳大利亚不同州和地区的印花税税率差异很大，反映了地区政策和市场状况。

物业的价值和类型，如住宅、商业或初级生产用地，通常会影​​响这些变化。溢价可能适用于价值较高的房产，在某些情况下，比如首次购房者，可以享受优惠或豁免。了解这些差异对于购房者有效预算和遵守地区税法至关重要。

根据截至 2024 年 8 月的数据，详细分析了澳大利亚各地区的印花税和土地税结构。

## **印花税及土地税对物业购买的影响**

除了增加购买物业的前期成本外，印花税还可以通过影响买家的行为来影响房地产市场。例如，更高的印花税税率可能会阻止频繁的买卖，尤其是

投资者和那些希望升级房产的人。

这可以减缓市场活动，创造一个更稳定的房地产环境。然而，对于首次购房者，许多州提供优惠或豁免，这可以使进入房地产市场更容易，并减少该税的财务影响。

作为一项年度支出，土地税在房产持有的长期成本中起着至关重要的作用，对投资者来说尤其如此。业主必须对这种经常性成本进行预算，这可能会影响现金流和整体投资回报。

投资性房产较高的土地税率或对外国买家征收的附加费也可能影响购买地点的决定，一些投资者会寻求税率更优惠的地区。印花税和土地税在塑造房地产市场趋势、影响买家和投资者的财务策略方面都至关重要。

## **豁免和减让**

印花税豁免和优惠为特定的物业买家群体，例如首次置业者、退休人士，以及为农业或慈善用途而购买物业的人士，提供显著的经济纾缓。

在澳大利亚的许多州，首次购房者计划为设定价值以下的房产提供减少或免除印花税的优惠，使年轻的澳大利亚人更容易拥有住房。

此外，希望缩小住房面积的养老金领取者可能会从印花税优惠中受益，这

鼓励老年房主过渡到更合适的住房，为家庭腾出更大的住房。

用于农业或慈善事业的房产也可获得豁免，农业用地和非营利组织通常有资格获得印花税减免。这些特许权对于支持农村社区和促进社区项目至关重要。

买家必须了解资格要求，并确保他们符合所有标准，以最大限度地发挥这些好处。向财务或法律顾问咨询可以帮助你顺利完成这个过程，并降低购置房产的成本。

1. 新南威尔士州 (NSW)：首次购房者购买价值不超过 80 万澳元的房产可获得全额印花税豁免，房产价值在 80 万至 100 万澳元之间则可享受部分减免。

2. 维多利亚州 (VIC)：价值不超过 60 万澳元的房产可获得全额印花税豁免，房产价值在 60 万至 75 万澳元之间则享受部分减免。

3. 昆士兰州 (QLD)：首次购房者购买价值不超过 70 万澳元的房产可获得印花税豁免，购置空地建房的豁免限额则提高至 35 万澳元。

4. 南澳大利亚州 (SA)：在 2024 年的预算中取消了首次购房者印花税的财产价值上限，所有购买新建住宅的首次购房者均可获得印花税豁免。

5. 西澳大利亚州 (WA): 购买价值不超过 45 万澳元的房产可获得全额印花税豁免, 价值在 45 万至 60 万澳元之间的房产则可享受部分减免。

6. 塔斯马尼亚州 (TAS): 塔斯马尼亚州为首次购房者提供了对价值不超过 75 万澳元的房产的印花税豁免, 这项政策预计将持续到 2026 年。

7. 澳大利亚首都领地 (ACT): 根据购房者的收入和家庭规模提供印花税减免, 最高可达 34,504 澳元。

Source:

[https://www.odintax.com/resources/australian-stamp-duty-land-tax-guide/?utm\\_source=chatgpt.com](https://www.odintax.com/resources/australian-stamp-duty-land-tax-guide/?utm_source=chatgpt.com)

<https://finc.net.au/fhog-and-stamp-duty-concessions/>

---

## 往期推荐

---

**往期回顾:**

澳星金融第一百七十一期: [地产开发商为何纷纷放弃银行贷款?](#)

澳星金融第一百七十期: [悉尼和墨尔本房价: 被低估的郊区;](#)

澳星金融第一百六十九期: 春季的第一个月, 澳洲全国房价小幅上涨

澳星金融第一百六十八期: 如果项目都可行, 公寓建设将推动住房供应增

长

**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 9.1%，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 8-9.2%，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;

<16/11/2024 -30/11/2024>

**【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。