

澳大利亚区域房市分化加剧：西澳昆州领涨但增速放缓，部分市场显现复苏迹象；澳大利亚商业地产的五种估值方法

欢迎关注→ [澳星财富管理](#) 2025 年 02 月 27 日 14:10



上周拍卖情况汇报

地区	清盘率	去年同期	售出
墨尔本	65%	61%	777
悉尼	69%	66%	653
布里斯班	32%	53%	35
阿德莱德	59%	71%	91
堪培拉	60%	51%	61

截止时间

2 月 26 日下午 14:49

Source:

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



本周热点分析

**澳大利亚区域房市分化加剧：
西澳昆州领涨但增速放缓，
部分市场显现复苏迹象**

根据 CoreLogic 最新的区域市场报告，澳大利亚的区域房地产市场展现出较强的韧性。截至 2025 年 1 月的三个月内，房价整体上涨 1.0%，而同期首府城市房价则下跌 0.7%。

西澳及昆州领跑区域房市，增长势头有所减弱

尽管整体增长态势保持稳定，各区域市场的增速却呈现出分化趋势，部分地区已显现出增长放缓的迹象。

西澳大利亚州与昆士兰州在本季度表现尤为突出，录得最强劲的房价增长。其中，Geraldton (6.3%)、Albany (5.9%)、Mackay (5.7%)、Townsville (5.1%) 以及 Gladstone (4.3%) 领涨。

然而，这些市场的增长动力已出现减弱迹象。例如，Geraldton 的季度增幅相比 2024 年 7 月的 9.9% 大幅收窄至当前水平的一半以下。同样，Gladstone 的三个月增长率较 2024 年 8 月的峰值回落 2.6 个百分点。

整体来看，与截至 2024 年 10 月的三个月相比，全国 50 个区域市场中，已有 28 个市场的季度增长幅度收缩，其中昆士兰州 11 个重点市场中有 10 个增速放缓，而西澳大利亚州亦有超过四分之三的市场增速下降。

CoreLogic Australia 经济学家 Kaytlin Ezzy 表示，由于房价负担能力问题抑制了购房需求，这些市场未来或将继续降温。

她指出，历史上价格较为亲民的矿业城市——如格拉德斯通、汤斯维尔、麦凯和杰拉尔顿，以及沿海地区的巴塞爾頓 (Busselton) 和班伯里 (Bunbury)，在过去一年间均实现了显著增长，房价中位数提升约 10 万至 14 万澳元。

然而，近期增长速度的放缓表明，这些市场的高增长阶段或已接近尾声。

市场分化加剧，部分区域回暖

尽管部分市场增长趋缓，另一些市场却显现出复苏迹象。例如，在新南威尔士州，巴瑟斯特 (Bathurst) 的房价走势出现显著反弹，由 2024 年 10 月的 -1.8% 跌幅回升至 2025 年 1 月的 4.2% 增长。此外，Taree、Warragul-Drouin 及 Ballarat 等地亦呈现出房价企稳或温和回升的趋势。

Ezzy 补充道：“值得注意的是，维多利亚州及新南威尔士州南部的区域市场在 2024 年表现相对疲软。然而，由于房价负担能力有所改善，这些市场目前正逐步恢复竞争力。若整体经济环境持续向好，我们或将在这些市场看到更明显的复苏迹象。”

区域租赁市场在 2025 年 1 月迎来新一轮增长，季度租金上涨 1.6%，远高于同期首府城市仅 0.3% 的增幅。

然而，这一上升趋势主要受到季节性因素影响，而年度租金增长趋势则继续放缓。在各大区域市场中，巴塞爾頓录得最强劲的季度租金增长，增幅达 4.6%；而杰拉尔顿则在年度租金增长方面表现突

出，同比增长 13.8%，租金中位数每周增加 64 澳元。

Ezzy 表示，尽管租赁市场需求仍然旺盛，但区域市场空置率整体稳定，当前为 1.9%，略低于去年同期的 2.0%。

其中，瓦南布尔（Warrnambool）的租赁市场最为紧张，空置率仅 0.3%，反映出该地区租赁需求的旺盛。而在达博（Dubbo）和鲍尔-米塔贡（Bowral-Mittagong），租赁库存相对较为充裕，空置率分别达 3.9%和 3.3%。

CoreLogic 季度区域市场主要发现：

房价表现： 过去三个月，澳大利亚区域市场住宅价格上涨 1.0%，明显优于同期首府城市 -0.7% 的跌幅。

领涨市场： Geraldton (6.3%), Albany (5.9%), Mackay (5.7%), Townsville (5.1%), and Gladstone (4.3%) 在本季度录得最高房价增幅。

年度表现最佳城市： Geraldton 年度房价增幅达 32.2%，折合约 11.8 万澳元，为表现最强劲的市场。

表现较弱市场： Ballina 为本季度房价跌幅最大的城市，下跌 2.8%；而 Ballina 在年度跌幅中排名首位，过去 12 个月内下降 4.9%，即减少 27,500 澳元。

租赁市场： 区域租赁市场在 1 月份迎来短暂回暖，季度租金上涨 1.6%，首府城市同期涨幅仅 0.3%。然而，这一上升趋势主要受季节性因素推动，整体年度租金增长率已放缓至 5.9%。

租金走势： 在全国 50 个主要区域市场中，仅 4 个市场在本季度录得租金下滑，所有市场的租金均较去年同期有所上涨。

综合来看，澳大利亚区域房地产市场虽仍展现出韧性，但不同区域的增长模式正在发生变化。

部分市场正在经历增速放缓，而另一些市场则逐步回暖。在未来的市场环境中，购房者及投资者需密切关注房价负担能力、经济政策及市场需求变化，以便做出更明智的决策。

根据 CoreLogic 的数据，墨尔本房价自 2022 年 3 月的高点以来已下跌 7%。

然而，澳大利亚储备银行（RBA）的降息措施被视为可能促使房价趋于稳定。CoreLogic 经济学家 Kaytlin Ezzy 表示，降息可能不会立即引发房价上涨，但预计将有助于市场稳定。

Source:

https://www.corelogic.com.au/news-research/news/2025/growth-patterns-shift-in-select-regional-markets?utm_source=chatgpt.com



聊聊投资那些事儿

澳大利亚商业地产的 五种估值方法

无论是办公楼、零售店铺、仓库，甚至是工业厂房，商业地产因其稳定的租金收益与投资组合的多元化特性，吸引了众多投资者。

然而，与住宅物业不同，成功投资商业地产需要深入了解市场动态、复杂的融资要求、物业管理模式、租赁安排及潜在风险。因此，正确评估商业地产的价值至关重要，因为其估值方式与住宅地产有显著差异。

商业地产的价值主要由租金回报和资本增值潜力决定，专业人士通常采用以下五种方法进行估值：

1. 收益资本化法 (Income Capitalization)
2. 可比销售法 (Comparable Sales)
3. 成本累加法 (Summation Approach)
4. 重置成本法 (Replacement Cost)
5. 假设开发法 (Hypothetical Development)

收益资本化

收益资本化法是评估商业地产价值最常用的方法之一。由于商业地产主要用于产生收入，因此投资者可以通过计算物业的租金收益来衡量其价值，即计算该物业的资本化率 (Capitalization Rate, 简称 Cap Rate)。

计算公式如下：

- 净营业收入 (NOI) = 年租金收入 - 运营成本
- 资本化率 = $\text{NOI} \div \text{物业购买价格}$
- 物业价值 = $\text{NOI} \div \text{资本化率}$

示例计算：

假设某商业物业的年租金收入为 40,000 澳元，运营成本为 5,000 澳元，则：

- $\text{NOI} = 40,000 - 5,000 = 35,000$ 澳元
- 通过市场数据得知类似物业的资本化率为 5%，则：
- 物业价值 = $35,000 \div 5\% = 700,000$ 澳元

该方法适用于稳定产生租金收益的商业物业，如写字楼、购物中心或工业地产。

可比销售法

可比销售法，即市场比较法，通过分析近期成交的类似物业来估算目标物业的市场价值。需要考虑的因素包括：

- 物业位置
- 建筑面积
- 分区及用途
- 便利设施的可达性
- 建筑年代及状况

计算方式：

- 每平方米均价 = 可比物业成交价格 ÷ 物业面积
- 目标物业价值 = 每平方米均价 × 目标物业面积

该方法简单直观，适用于市场上存在大量类似交易案例的商业物业。然而，市场价格波动、个别交易的特殊性可能影响估值的准确性。

成本累加法

成本累加法 (Summation Approach)，又称成本法，是通过计算物业各组成部分的价值总和来评估其市场价值。

估值步骤包括：

- 计算土地价值
- 计算建筑成本，包括建筑物、停车场、围栏及景观美化等
- 评估物业的折旧情况

最终，所有部分的成本相加，得出整体物业价值。此方法适用于独特或无直接可比销售数据的商业物业，如工厂或特殊用途建筑。

重置成本法

重置成本法主要用于保险评估，而非市场交易估值。该方法计算如果用类似建筑结构完全重建该物业所需的成本，同时扣除折旧。

计算方式：

- 建筑重置成本 = 重建该物业所需的成本
- 物业价值 = 建筑重置成本 + 土地价值

该方法的挑战在于建筑材料和人工成本的波动，同时物业的实际市场价值可能与重置成本存在差异。

假设开发法

假设开发法通常用于评估可开发土地，尤其是未来可划分为多个地块的项目。其核心思想是计算土地在最优开发利用状态下的潜在价值，并扣除相关开发成本。

计算方式如下：

1. 成品销售总额 - 预计出售后的总收入
2. 扣除销售费用 - 包括税费、中介佣金等
3. 净变现价值 = 成品销售总额 - 销售费用
4. 扣除开发成本 - 包括建筑、基础设施、审批费用等
5. 扣除开发商利润及风险溢价
6. 最终土地价值 = 净变现价值 - 总资本支出

该方法通常用于房地产开发项目，需要精准的成本和市场预测，适合经验丰富的开发商和投资者。

哪种方法最适合您的投资？

不同的估值方法适用于不同类型的商业地产：

- 收益资本化法：适用于租赁回报稳定的物业，如办公楼、商场、物流园区。
- 可比销售法：适用于市场上有充足可比交易数据的物业。
- 成本累加法：适用于无直接可比物业、独特用途物业或新建项目。
- 重置成本法：主要用于保险目的或特殊资产的评估。
- 假设开发法：适用于土地开发及大规模房地产项目。

对于商业地产投资者而言，确保估值精准至关重要。因此，在投资决策前，建议咨询专业的房地产估值师或市场分析专家，以确保投资价值最大化。

在当前经济环境下，商业地产市场正处于微妙的调整期。随着现金利率（Cash Rate）下降，融资成本有所降低，投资者可利用较低的借贷成本锁定优质资产。

Source:

<https://propertyupdate.com.au/5-ways-to-value-a-commercial-property-in-australia/>

往期推荐

往期回顾：

澳星金融第一百七十三期：[悉尼墨尔本房源激增，布里斯班和珀斯市场调整显现](#)

澳星金融第一百七十二期：2025年早期降息将带来地产价值繁荣！

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，4.1%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 8-9.2%，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;

【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。