

澳洲房价全面反弹，海外投资者关注布局窗口期；降息+供应短缺墨尔本房市或迎新变化

欢迎关注→ [澳星财富管理](#) 2025年03月06日 17:23



### 上周拍卖情况汇报

地区	清盘率	去年同期	售出
墨尔本	63%	60%	749
悉尼	68%	71%	661
布里斯班	33%	44%	43
阿德莱德	67%	69%	93
堪培拉	60%	56%	53

### 截止时间

3月6日下午 14:49

Source:

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



## 本周热点分析

**澳洲房价全面反弹，**

**海外投资者关注布局窗口期**

在降息周期逐步开启、市场信心逐步回升的背景下，澳洲房地产市场或已进入新一轮周期的起点。

悉尼和墨尔本的高端社区率先出现回暖迹象，墨尔本房价结束了长达 10 个月的连续下跌，全国房价整体水平也创下历史新高。

对于关注海外置业和财富管理的投资者来说，这一阶段的市场变化和相关政策动态，值得持续关注 and 评估。

**高端房产领涨，**

**悉尼墨尔本核心区反弹信号明显**

近期来自 CoreLogic 的数据显示，悉尼与墨尔本的高端社区房价率先回升，尤其是一些海外投资者熟悉的热门板块，涨幅较为突出。

以悉尼为例，Lower North Shore 的 Crows Nest 房价在过去三个月上涨 2.1%，逐步扭转了此前长达半年的连续下跌走势；Mosman、Cremorne 等传统高端社区，也录得超过 1% 的季度涨幅；Inner West 的 Balmain East 更是录得 1.8% 的涨幅。

墨尔本部分高端社区的表现同样值得关注。Fitzroy、Prahran、Windsor 等内城区不仅房价止跌企稳，还实现了 0.3% 至 1.7% 不等的反弹。这一系列数据释放出一个相对积极的信号——高端房地产市场或在本轮复苏中起到先行作用，部分优质区域已经出现资金回流和价格修复迹象。

### **为什么高端市场率先反弹？**

从影响因素来看，利率下调无疑是重要推动力之一。随着澳洲储备银行（RBA）宣布降息 0.25%，并释放出未来可能继续宽松的信号，买家信心逐步修复。对于资产实力较强的高端买家而言，融资成本的下降也进一步增强了购买力。

同时，部分高端社区房价在前期调整中已经出现了一定幅度的回调，价格吸引力逐步显现。一些本地改善型买家和部分海外资金同步回流，带动了这些优质区域的率先回暖。

从过往市场表现来看，高端房产的抗跌能力和回升弹性通常优于普通住宅，这也是为什么每轮市场触底反弹过程中，高端房产往往走在前列。

对于希望在澳洲长期配置优质资产的海外投资者来说，悉尼、墨尔本这些核心区域的高端物业，一直以来都是关注的重点方向之一。

### **墨尔本房价结束 10 连跌 低利率+低估值释放回暖信号**

除了高端社区的表现值得关注，墨尔本整体房价走势也释放出一些积极信号。数据显示，2025 年 2 月墨尔本房价环比上涨 0.3%，不仅终止了长达 10 个月的连续下跌走势，还在全国范围内表现突出。

部分热门区域，如 Kensington、Richmond 等地，已经出现了买家竞争加剧的情况。这种市场变化与低利率带动的购房需求释放有较强关联。

从整体房价水平来看，墨尔本当前的价格相较其他城市依然具备一定优势。数据显示，墨尔本中位房价比布里斯班低 12.2 万澳元，比阿德莱德低 4.9 万澳元，甚至比珀斯还便宜 3.5 万澳元。

对于有长期资产配置需求的海外投资者来说，墨尔本的价格优势叠加房价回暖初期的市场环境，确实值得持续关注。

与此同时，维州政府也在通过一些政策措施鼓励开发商加快项目推进，逐步匹配市场回

暖带来的新增需求。

随着供应端逐步恢复，未来 2-3 年，墨尔本市场或逐步进入供需双向改善的阶段。



### 澳洲房市或步入新周期

从全国层面来看，2 月房价数据也反映出较为积极的市场信号。

最新的 PropTrack 数据显示，2025 年 2 月全国房价环比上涨 0.4%，创下历史新高；与去年同期相比，房价累计上涨 3.94%。

从具体城市表现来看，墨尔本和悉尼分别上涨 0.67%和 0.5%，领跑全国。

即便是过去几年表现强劲的布里斯班和珀斯，虽然近期涨幅放缓，但过去一年的累计涨幅仍分别达到 13.12%和 10.21%，整体保持在较高水平。

全国房价的全面回升，并非完全受短期降息刺激影响。长期来看，人口持续增长、新房供应相对不足等结构性因素，依然是支撑房价的重要基础。

对于关注全球资产配置的海外投资者而言，澳洲房产凭借相对稳定的市场环境和较强的长期增长逻辑，或将继续受到关注。

## 海外投资者的关注点

第一，关注核心区域高端物业的市场动态

高端社区率先回暖，且具备较强的抗跌和价格修复能力。对于希望长期持有优质资产的海外投资者来说，可以关注这些区域的市场变化，并根据自身需求评估合适的配置机会。

第二，关注墨尔本价格洼地和政策变化的叠加效应

与其他主要城市相比，墨尔本当前的价格相对较低，叠加维州政府对开发市场的支持政策，可能会为市场进一步复苏提供额外动力。对于关注价值洼地的投资者来说，墨尔本部分区域的价格与政策动态值得进一步观察。

第三，结合降息周期，关注房贷产品与跨境财富管理的规划空间

随着利率下调，澳洲房贷产品将迎来利率重定价窗口。海外投资者可以结合自身的置业计划与全球资产配置需求，适时关注房贷产品的变化，并同步考虑跨境资金安排、税务合规等因素，以更好地管理整体资产配置。

Source:

<https://www.afr.com/property/residential/the-prestige-suburbs-leading-sydney-and-melbourne-rebound-20250303-p5lgg9>



**聊聊投资那些事儿**

**降息+供应短缺**

**墨尔本房市或迎新变化**

澳洲储备银行（RBA）公布的降息决定，也让不少市场参与者对墨尔本房市的后续表现更加关注。

作为全球知名的宜居城市，墨尔本房地产市场一直以来都受到海外投资者的持续关注。在全球经济环境充满不确定性、部分海外资金寻求稳定资产配置方向的背景下，澳洲房产市场的变化，无疑具有一定参考价值。



### 降息之后，墨尔本房价是否具备回升条件？

不久前，澳洲储备银行宣布 2025 年首次降息，将官方现金利率下调 0.25% 至 4.1%。

虽然本次降息幅度相对温和，但这一信号释放后，市场对未来房贷利率走势的预期明显发生变化。



无论是自住置业、资产配置，还是开发商的融资安排，资金成本始终是影响决策的重要因素。

对于开发商来说，融资成本的下降有望改善项目的整体收益水平；对于部分购房者而言，房贷利率的下行，也可能缓解一定的月供压力，从而带动购房信心逐步修复。

利率调整是影响房价的重要因素之一，未来一段时间，市场对降息周期的预期及其对买方和开发商信心的影响，值得持续关注。

### **降息叠加供应短缺**

#### **市场供需关系或出现新变化**

除了降低购房成本，利率下调对开发商也产生了一定的积极影响。

过去两年，受融资成本上升和建筑成本走高的影响，不少开发商放缓了新项目的推进节奏。

随着融资成本逐步回落，一些项目的资金压力有所缓解，部分开发商的信心也在逐步恢复，部分项目或逐步重启。

与此同时，墨尔本的整体住房供应短缺问题依然存在。

过去几年，墨尔本人口持续流入，而房价调整期间，新项目开工节奏放缓，导致可售库存逐步减少。

在未来供应逐步恢复的过程中，能否有效匹配回暖中的市场需求，也将成为影响房价走势的重要因素之一。

## **高端市场率先表现**

### **资金回流迹象值得关注**

高端社区一直是海外资金重点关注的区域之一。

对于部分海外投资者而言，墨尔本房产的吸引力不仅仅在于利率变化本身，更在于其长期稳定的市场环境和资产保值属性。

尤其是在全球资产配置日益多元化的背景下，部分资金希望通过配置澳洲优质房产，以对冲单一市场波动风险。

墨尔本作为全球知名的宜居城市，房地产市场透明度高，法律体系相对完善，整体市场的长期表现一直较为稳健。

特别是部分高端社区的优质物业，受关注度更高。

一方面，这类物业抗风险能力相对较强；另一方面，租金回报与长期增值潜力也相对稳定。

结合过往市场表现来看，高端物业往往是市场信心恢复时率先受到关注的板块之一。

## **政策配合增强**

### **市场环境逐步改善**

除了利率调整，维州政府近期也推出了多项鼓励开发与置业的政策，包括加快项目审批流程、部分税费调整、以及对符合规划要求项目的支持措施。

这些政策与利率下调叠加，可能为市场逐步回暖提供一定支撑。

根据部分市场机构的预测，2025年全年仍可能出现多次降息，每一次政策调整，都可能对市场预期和供需结构产生新的影响。

对于关注澳洲房产市场的海外投资者而言，密切跟踪政策信号及其对市场节奏的影响，可能是未来一段时间需要重点关注的方向之一。

Source:

<https://propertyupdate.com.au/melbourne-property-market-set-for-an-upturn-lower-interest-rates-to-ignite-new-wave-of-development/>

---

## 往期推荐

---

往期回顾:

澳星金融第一百七十四期: [澳大利亚区域房市分化加剧](#)

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 9.1%，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;

<02/06/2025 -07/06/2025>

**【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。