

利率下调后的市场机遇，房地产投资步入新阶段；土地税替代印花税？澳洲房地产市场或迎税制变革

[澳星财富管理](#) 2025年03月14日 13:47



上周拍卖情况汇报

地区	清盘率	去年同期	售出
墨尔本	64%	62%	260
悉尼	67%	69%	610
布里斯班	45%	58%	26
阿德莱德	58%	82%	63
堪培拉	57%	56%	43

截止时间

3月13日下午 14:49

Source:

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



本周热点分析

利率下调后的市场机遇

房地产投资步入新阶段

根据 KPMG 《澳洲住宅房地产市场展望》，2025 年房价增长预计将短暂放缓至 3.3%，但 2026 年增速或回升至 6%。在这一背景下，房地产投资者正重新审视资产配置策略，并结合市场周期制定长期规划。

房地产市场回暖，投资者信心回升

市场情绪的转变正逐步显现，投资者关注度也在提升。数据显示，2024 年 9 月至 2025 年初，投资者贷款增长 18.8%。

根据澳大利亚统计局（ABS）数据，2024 年新增投资者贷款达到 212,500 笔，显示出更多投资者重返市场。

市场信心回暖的主要驱动因素包括：

- 利率下调带来的融资成本降低，市场对进一步降息的预期增强；
- 租赁市场表现强劲，CoreLogic 数据显示，2024 年全国租金年增长 4.8%，部分投资物业已实现收支平衡或正现金流；
- 房产供需矛盾依然存在，联邦政府原定到 2029 年新增 120 万套住房的目标进展

缓慢，供应短缺或持续支撑房价。

公寓市场回暖，投资者关注资产多元化

长期以来，澳洲房产投资主要集中在独立住宅市场。然而，公寓市场的投资机会正逐步显现。

KPMG 预计，2025 年公寓和联排别墅价格增速将超过独立住宅，分别增长 4.6%和 5.5%。

公寓市场的回暖，主要得益于以下因素：

- **更低的入市门槛**，使资金有限的投资者能够进入市场；
- **租赁需求旺盛**，部分地区租金收益率较高；
- **城市化发展推动内城区住宅需求**，特别是低密度、公寓供应有限的区域。

需要注意的是，市场分化依然存在，优质的低密度公寓具有更好的长期增值潜力，而 CBD 高层公寓市场仍面临供应过剩的问题。

房价表现分化，跨州投资趋势显现

2024 年澳洲房价走势出现区域性分化：

- **增长强劲**：珀斯 (+19.1%)、阿德莱德 (+13.1%)、布里斯班 (+11.2%)；
- **温和上涨**：悉尼 (+2.3%)；
- **略有下滑**：墨尔本 (-3%)。

在此背景下，部分投资者正在利用已有房产的增值收益，重新配置资产。例如，珀斯的投资者可能将部分资金转投墨尔本或悉尼，而墨尔本的投资者可能选择进入西澳等高增长市场，以平衡投资风险和回报。

Source:

<https://www.afr.com/property/residential/why-now-might-be-the-right-time-to-add-to-your-property-portfolio-20250305-p5lh42>



聊聊投资那些事儿

土地税替代印花税？

澳洲房地产市场或迎税制变革

近年来，澳洲房地产市场经历了多重变化，而房地产税制改革逐渐成为市场关注的焦点。维州基础设施规划报告提出了一项引人注目的政策建议：以土地税（Land Tax）替代传统的印花税（Stamp Duty）。

这一税制变革如果落地，可能会对房地产投资、市场流动性以及购房者的置业决策带来深远影响。海外投资者在考虑澳洲房产投资时，除了关注市场走势、房价变化，还需要留意政策层面的调整对长期持有成本的影响。

那么，土地税改革究竟意味着什么？它如何影响购房者和投资者？

印花税 vs. 土地税：两种模式的核心区别

印花税：一次性支付的交易税

印花税是购房者在购买房产时支付的一次性税款，金额通常较高，根据 2023 年的数据：

- 维州购房者在 2022-2023 财年支付了 120 亿澳元的搬迁成本，其中 90 亿澳元（75%）是印花税。
- 平均而言，印花税占房价的 5.3%，意味着购买一套中等价格的住宅，可能需要支付 4 万至 6 万澳元的印花税。

土地税：长期分摊的年度持有成本

土地税则是一种持续征收的年度税费，通常根据房产的土地价值计算：

- 房产交易时无需一次性支付大量税款，降低了购房门槛，提高了市场流动性。
- 但房主每年都需要缴纳土地税，意味着长期持有房产的成本可能上升。

核心区别在于，印花税是一次性支付，而土地税是每年缴纳的长期成本。

土地税改革能改善房地产市场吗？

1. 降低购房门槛，提高市场流动性

高昂的印花税使许多买家在换房时面临较大经济压力，尤其是需要升级住房的家庭或考虑缩小房产规模（downsizing）的退休人士。

- 以土地税替代印花税后，购房者无需一次性支付高额税款，可以更轻松地进行房产买卖，提高市场流动性。
- 研究显示，每降低 10% 的印花税，房产交易量可提高 6%。

2. 投资者可能需要重新评估持有成本

对于长期持有房产的投资者来说，土地税的持续性可能带来额外的支出：

- 短期来看，降低交易成本可能吸引更多投资者进入市场，但如果土地税标准较高，长期持有的成本会增加。
- 投资者需要关注不同地区的土地税计算方式，并综合考虑租金回报、资本增值等因素。

堪培拉 (ACT) 试点：

土地税改革的实际效果

澳洲首都领地 (ACT) 从 2012 年开始，逐步用土地税取代印花税，这一政策为其他州提供了一个参考案例。

在 ACT 模式下，政府每年调整土地税的总收入，所有土地持有者按土地价值缴纳税款，不再在买房时一次性支付高额印花税。

从目前的情况来看，这项改革确实带来了一些**积极影响**：

- 市场活跃度提升，数据显示，房产交易量增加，流动性明显改善。
- 经济增长获益，研究发现，约 80% 的经济增长可归因于取消印花税，这意味着交易成本的降低促进了市场运转。

然而，这项改革也具备一些**潜在的挑战**：

- 所有房产持有者都要缴税，包括长期业主，对部分人群可能带来额外负担。
- 不同房产类型受到的影响不同，由于公寓的交易频率较高，取消印花税后，公寓价格短期内可能上涨，而独立住宅的价格调整则相对缓慢。

ACT 的经验说明，土地税改革可以有效提升市场流动性，但其对不同购房者、投资者的影响存在差异，未来在推广时可能需要结合各州的实际情况进行调整。

值得关注的方向：

投资者如何应对可能的税制变化？

1. 持续关注各州土地税改革的进展

- 维州提出的土地税改革仍处于政策讨论阶段，其他州是否跟进仍需观察。
- 不同州的实施方式可能存在差异，例如新州曾考虑推出“自愿转换”模式，允许购房者选择支付印花税或土地税。

2. 重新评估持有成本，优化投资策略

- 如果未来实施土地税，长期持有成本可能上升，投资者需评估租金回报率、房产持有期限等因素。
- 在投资时，可以选择资本增值潜力更强、持有成本较低的地区。

3. 土地税可能影响租金市场，租赁收益需要重新计算

- 租金增长趋势与土地税的关系值得关注，投资者可根据不同区域的市场情况，评估租赁市场的回报率。
- 长期来看，租赁市场的供需结构仍是影响租金的主要因素，税改对租金的实际影响仍需结合市场表现观察。

Source:

<https://propertyupdate.com.au/replacing-stamp-duty-with-a-land-tax-could-save-home-buyers-big-money-heres-how/>

往期推荐

往期回顾：

澳星金融第一百七十五期：[澳洲房价全面反弹，海外投资者关注布局窗口期](#)

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;

【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。