

## 澳洲央行暂停加息；2025 年联邦预算中的住房政策

[澳星财富管理](#)

2025 年 04 月 04 日 10:41



### 上周拍卖情况汇报

地区	清盘率	去年同期	售出
墨尔本	62%	62%	720
悉尼	65%	62%	713
布里斯班	43%	45%	58
阿德莱德	65%	60%	87
堪培拉	46%	66%	39

### 截止时间

4 月 3 日下午 14:49

Source:

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



## 本周热点分析

### 澳洲央行暂停加息：

### 房价连涨两个月

### 释放什么信号？

#### 一、澳储行货币政策动态

##### 1. 利率决议

2025 年 4 月 1 日，澳洲联邦储备银行（RBA）连续第二个月维持现金利率 4.10% 不变。

- 市场对 5 月降息 的预期概率从 80% 降至 70%（基于利率期货市场数据）。
- 自 2025 年 4 月 9 日起，RBA 将公开市场操作（OMO）回购利率提高 5 个基点，使其高于现金利率目标 10 个基点，并新增 7 天期限 的 OMO 工具，以应对流动性需求。

##### 2. 央行资产负债表

- 2025 年 3 月，RBA 资产负债表规模为 4233 亿澳元，较前值 4291 亿澳元 下降 1.4%。
- 外汇储备为 1.05 万亿澳元（截至 2025 年 2 月），环比增长 0.6%。

## 二、房地产市场核心数据

### 全国房价走势（截至 2025 年 3 月）

1. 月度涨幅：全澳房价环比上涨 0.4%，首府城市综合涨幅 0.4%，区域城市 0.5%。
2. 年度涨幅：首府城市房价年涨 2.8%，区域城市年涨 5.3%，布里斯班（8.6%）与阿德莱德（11.0%）领跑。
3. 中位价：全国住宅中位价达 82.03 万澳元，首府城市 90.06 万澳元，区域城市 66.68 万澳元。
4. 历史对比：2024 年第四季度全澳平均房价为 97.68 万澳元，较第三季度下降 0.2%，但 2024 年第三季度曾创历史新高 98.59 万澳元。

### 城市分化表现

## 三、联邦政府住房预算与建设进展

### 1. 预算规划（2025-2030 年）

- 总拨款 110 亿澳元，其中 93 亿澳元 用于社会住房与无家可归者支持， 10 亿

澳元 用于开发性基础设施 15。

- 重申 120 万套新建住房 目标 (2024-2029 年)。

## 2. 建筑行业瓶颈

- 2025 年 2 月建筑许可证数量为 16,606 份, 环比下降 0.3%, 但同比仍增长 25.7%。

## 四、国际政策与外部影响

### 1. 美国关税政策

- 2025 年 4 月 2 日, 美国宣布对全球实施 10%基准关税, 对中国加征 34%, 澳大利亚适用基准税率。
- 高盛预测美国未来 12 个月经济衰退概率升至 35%。

### 2. 中澳贸易关联

- 2024 年中澳贸易额恢复至疫前水平, 铁矿石与锂矿出口占主导。
- 人民币汇率波动暂未显著影响在澳房地产交易。

## 五、长期趋势与结构性挑战

## 人口与需求

- 2023 年净移民增加 51.8 万人（历史新高），75%为临时签证持有者。
- 技术移民配额增加推动租赁需求，墨尔本 CBD 与布里斯班南岸租金收益率持续走高。

Source: RBA 公告、CoreLogic 房价指数、澳洲联邦预算文件、澳洲统计局、Trading Economics。



## 聊聊投资那些事儿

### 2025 年联邦预算中的住房政策：

#### 钱到位了，房子为什么还是不够？

2025 年 4 月 2 日，澳大利亚联邦政府发布最新财政预算，住房问题首次成为核心议题。未来五年计划投入超 110 亿澳元用于社会住房、基础设施和土地开发。

但普通家庭最关心的问题依然无解：房价会降吗？租房会更容易吗？本文抛开专业术语，用大白话解析预算背后的关键逻辑，并解释一些“你以为知道，其实没搞懂”的房地产冷知识。

## 一、预算里的钱都花在哪了？

政府公布的住房相关支出主要分三部分：

- 93 亿澳元：建社会住房（给低收入群体）和救助无家可归者
- 10 亿澳元：低息贷款给社区机构盖房
- 10 亿澳元：修路、通水电等“盖房前的基础工程”

同时重申了“五年盖 120 万套房”的目标。

**但注意：**政府拨款不等于马上有新房住。就像给你钱买菜，但超市没货、厨师不够，饭还是做不出来。

## 二、钱到位了，为什么房子还是盖不起来？

澳洲住房短缺有三大“隐形门槛”：

### 1. 审批像蜗牛爬

一块地想盖房，需要经过地方政府、州政府层层审批，文件来回折腾平均耗时 18 个月。

开发商常吐槽：“等批下来，建材都涨价了。”

### 2. 基础设施拖后腿

偏远地块要开发，得先通水电路。比如悉尼西区某地块，政府 2019 年规划建 3000 套房，但因排水系统没跟上，2025 年才动工。

### 3. 建筑队人手不足

全澳建筑技工缺口达 12 万人，砌砖工时薪涨到 90 澳元（约合人民币 420 元）。盖套普通别墅的时间从 9 个月延长到 14 个月。

结论：政府拨款只是第一步，真正盖房还得闯过这三关。

## 三、房价为什么越贵越有人买？

澳洲住房市场有个“怪现象”：热门区域房价明明很高，却还在涨。这背后是典型的“缺货逻辑”：

- 人口增长快：未来五年预计新增 120 万移民+留学生，相当于给悉尼多塞进一个阿德莱德的人口
- 好地段房子少：以悉尼为例，距离市中心 30 公里内的住宅用地仅剩 7%未开发
- 租房竞争激烈：悉尼空置率仅 1.2%，相当于 100 套房只有 1 套待租

## 四、冷知识：为什么修条路能让地价翻倍？

预算中 10 亿澳元的“开发性基础设施”，其实是房价的隐形推手。

一块荒地要变身住宅区，必须满足：

- 15 分钟内能上高速
- 步行 800 米内有公交站
- 接入城市水电管网
- 3 公里内有学校/超市

## 五、投资者在关注什么？

尽管预算力度空前，业内人士普遍认为：

- 审批改革比拨款更重要：西澳州政府试点“快速审批通道”，项目落地速度提升 40%
- 私营开发商参与度是关键：目前 80%新房靠私营企业建设，但中低端住房利润低，开发商兴趣不足
- 政策持续性存疑：过去十年澳洲更换过 5 任住房部长，政策经常“朝令夕改”

值得注意的数据：

- 获得“优先开发区”认定的地块，规划通过率提高 65%
- 靠近地铁站的公寓，租金溢价达 22%

## 六、住房问题不是数学题

2025 年预算揭示了政府的决心，但住房危机不是简单的“钱+地=房”。审批流程、基建配套、劳动力短缺形成连环锁，解开需要时间。

对于普通家庭，当下更实际的是：

- 关注政府重点投资的基建区域（通常有更高增值潜力）
- 了解各州首次购房补贴政策（新州最高可达 3 万澳元）

市场正在变化，但变化的速度，可能比我们期待的慢一些。

Source: <https://propertyupdate.com.au/federal-budget-2025-will-this-really-be-the-game-changer-for-australias-housing-crisis/>

---

## 往期推荐

---

往期回顾：

[澳星金融第一百七十七期：2025-26 澳洲联邦预算全解析](#)

[澳星金融第一百七十六期：利率下调后的市场机遇，房地产投资步入新阶段](#)

[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：西澳昆州领涨但增速放缓](#)

**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;

<29/03/2025 -04/04/2025>

**【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。