



市场前景

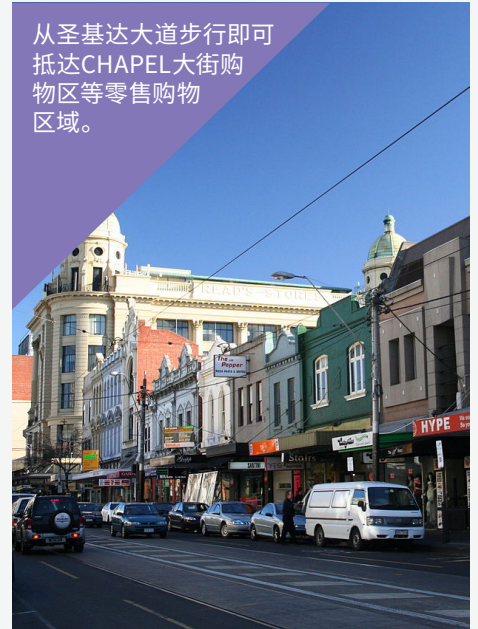
ST KILDA ROAD

关于商业、文化、生活、住宅市场

2015年12月

圣基达大道(St Kilda Road)邻近墨尔本中央商务区, 优质生活设施一应俱全, 住宅市场广受欢迎。

- 圣基达大道交通便利, 服务设施齐全**
 圣基达大道邻近墨尔本中央商务区, 搭乘电车不到10分钟, 即可抵达市中心。
- 为何选择墨尔本**
 墨尔本已连续五年被经济人智库评为全球最宜居城市。墨尔本公寓价格仍比悉尼低38%, 房价增速高于布里斯班。墨尔本还可减免印花税。
- 人口状况**
 圣基达大道汇聚较高收入人群, 92%就业人口从事白领职业, 远高于54%的墨尔本平均水平。
- 基础设施**
 圣基达大道坐拥墨尔本中央商务区现有的完善基础设施。
- 住宅市场**
 圣基达大道属于高端公寓市场, 截至2015年6月的年度里, 19%的登记交易金额超过\$100万。
- 租赁市场**
 圣基达大道租赁市场广受欢迎, 过去10年内中间公寓租金涨幅达45%。



1 人口 2 基础设施 3 就业机会

圣基达大道涵盖Urbis可持续发展市区的全部三大基本要素: 人口、基础设施、就业机会。

澳大利亚

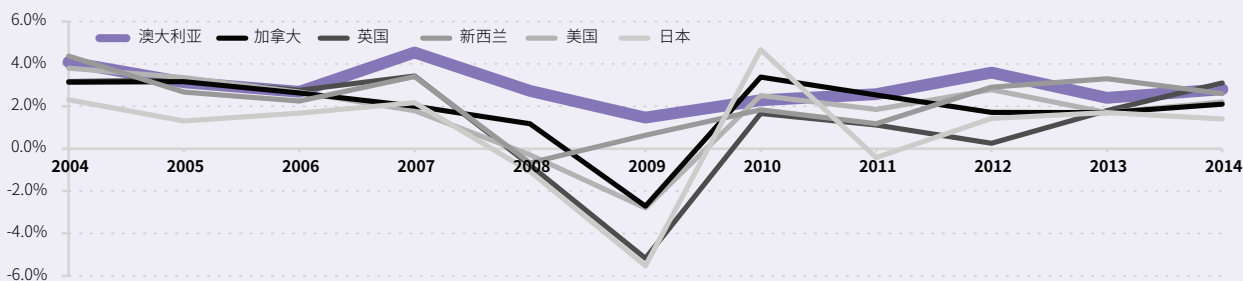
澳大利亚实际GDP增长率超过很多主要发达经济体，为澳洲居民的财富增长做出贡献。



经济持续增长

澳大利亚已连续保持着23年不间断的经济增长，年均增长率达3.3%，让其他主要发达经济体无法望其项背。这一辉煌成就，归功于稳健的宏观经济政策、完善的法律政治制度，也要归功于繁荣发展的亚洲国家对优质产品服务日益增长的需求。澳大利亚强劲的经济恢复能力以及持续的经济增长，在提高居民高生活水平的同时，也营造了一个充满吸引力的安全环境，在疲软的世界经济大背景下，也让海外投资者趋之若鹜。根据国际货币基金组织2015年10月份发布的预测，2016年至2020年间澳大利亚有望保持2.9%的年均经济增速，在主要发达国家中名列前茅。

实际GDP增速对比 与主要发达国家比较

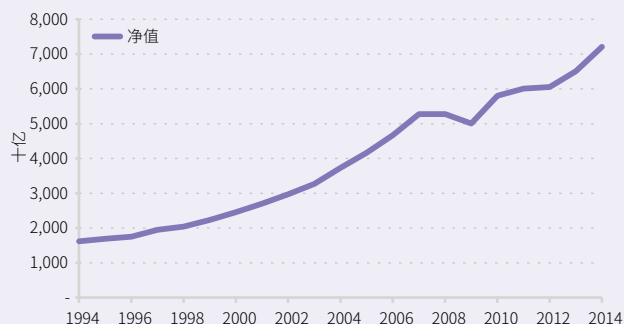


资料来源：经济学人智库，2014年

财富日益增长

经济持续增长，让澳大利亚成为全球最富有的国家之一。过去20年来，在高收入、低失业率、低利率、住房市场稳健、通胀水平稳定的支撑下，澳大利亚家庭平均财富净值增长率为7.8%。

财富 澳大利亚



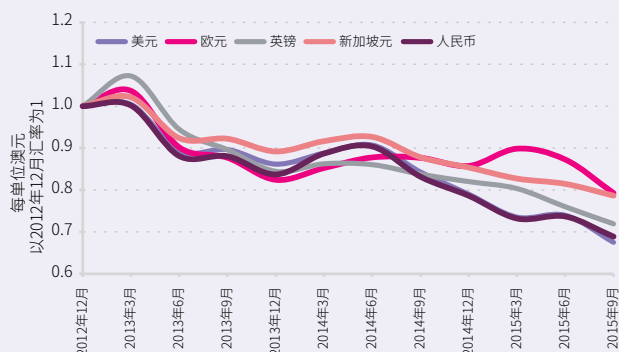
资料来源：澳大利亚统计局；Urbis

澳元走势

过去三年来，澳元对世界主要货币持续走软，这主要是由于美元趋强、大宗商品价格下跌、利率水平创下历史新低。截至2015年10月底，澳元兑美元已从1.04下跌至0.70。澳元兑主要区域性货币的汇率也同样下降，如与美元挂钩的人民币。澳元持续走软，进一步巩固了澳大利亚的地位，让澳大利亚成为海外投资者心目中日益实惠的投资热土，尤其是住宅市场。

澳元汇率变化

澳元兑美元、欧元、英镑、新加坡元和人民币



资料来源：澳大利亚储备银行；Urbis

利率历史新低*

利率：**2.0%**

住房贷款利率：**5.45%**

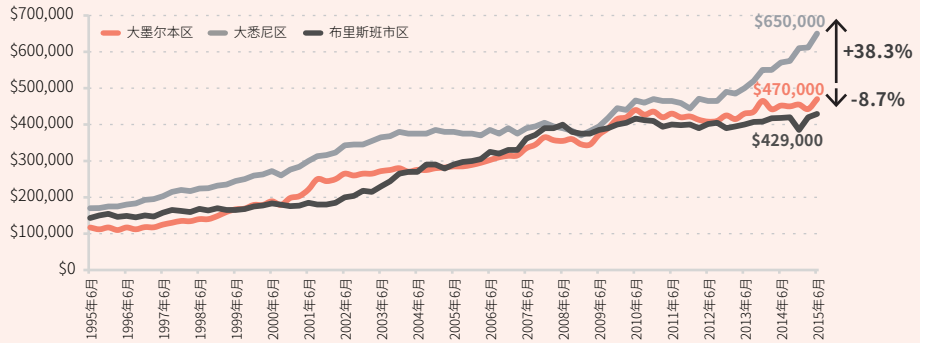
* 截止至2015年10月 资料来源：澳大利亚储备银行，Urbis

墨尔本公寓市场保持着稳健的增长态势，与悉尼相比价格低38%，同时还具备其他城市难以相比的印花税减免优惠。

房价实惠的宜居城市

作为澳大利亚第二大首府城市，墨尔本不但就业机会多样，而且生活水平高，同时也为购房者带来了更为实惠的入市价格。如下图所示，经过二十年的持续发展，墨尔本公寓中间价格仍比悉尼低38.3%，仅比布里斯班高8.7%。这也让墨尔本成为购房的首选，因为这里不仅具备悉尼等大都会城市的生活方式，同时还维持着与布里斯班一样实惠的房产价格。

公寓中间价格 墨尔本对比悉尼和布里斯班

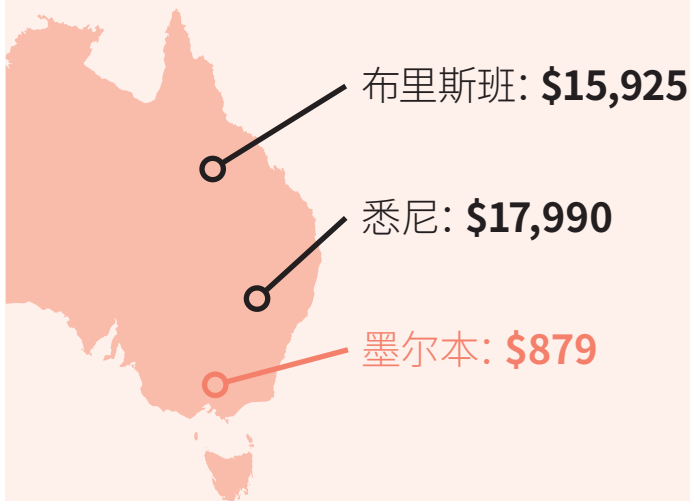


资料来源: RPData CoreLogic、Urbis

印花税减免

在维多利亚州购买楼花或购买尚未开工建设的投资房产，可享受可观的印花税减免优惠。新南威尔士州或昆士兰州并没有这些减免优惠，这就给房价已远低于悉尼的墨尔本住宅市场又增加了一个卖点。下例表明，在墨尔本购买价值\$500,000的楼花投资公寓，有望节省\$15,000以上。

印花税 价值\$500,000的楼花公寓*



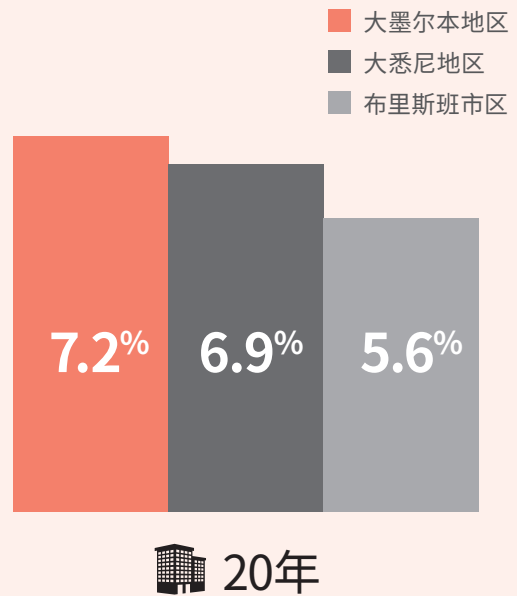
* 本例计算结果的假定情形是，澳大利亚永久居民或公民购买尚未开工建设的投资房产。

资料来源: 维州税务局、新州税务局、昆州税务局、Urbis

市场优势

相对于悉尼和布里斯班而言，墨尔本房价长期保持着稳健的上涨态势，成为吸引投资者关注的又一理想选择。虽然悉尼房市近年迎来一轮上涨，但墨尔本短期增长稳健，而长期涨幅则超过悉尼和布里斯班。

公寓中间价格年均涨幅 截至2015年6月



资料来源: RPData CoreLogic、Urbis

墨尔本市

全球最宜居城市





2015年，墨尔本连续第五年被评为全球最宜居城市，经济增长势头强劲，吸引来自澳大利亚其他各州及海外各国的新居民。

人口

墨尔本连续五年排名经济学人智库世界宜居城市排行榜榜首。墨尔本的居民来自180个国家，会讲233种语言和方言。墨尔本作为教育枢纽，也吸引着越来越多来自世界各地的留学生。墨尔本电车网络四通八达，为居民提供了便利实惠的出行选择。此外，墨尔本环境清洁、政治稳定，进一步增添了墨尔本作为生活、工作和投资目的地的魅力。

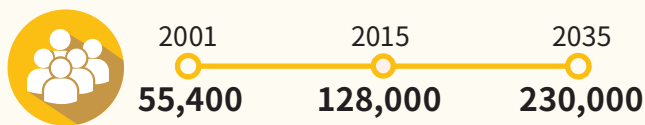
全球最宜居城市的桂冠，帮助墨尔本吸引了大量外州和海外移民。目前，墨尔本市政府管辖区域(LGA)人口约为124,000人，自2001年以来已增长了124%。这一成果归功于墨尔本多元化生活方式充满活力，生活设施与高等教育水平更优质，就业机会更完善。预计到2031年，当地人口将达230,000人左右。

主要吸引力

| | | |
|---|----------------|---------|
|  | 餐厅与咖啡厅座位 | 178,000 |
|  | 剧院、音乐厅与体育场容纳人数 | 360,000 |
|  | 世界级大学 | 10 |
|  | 公园绿地 | 490公顷 |

资料来源：墨尔本市政府、Urbis

人口增长



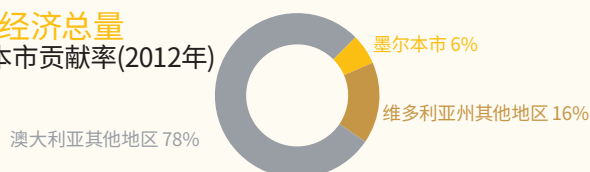
资料来源：墨尔本市政府、Urbis

经济

作为大墨尔本地区与维多利亚州的成熟经济中心，2012年墨尔本市政府辖区经济产量约占维多利亚州总量的三分之一，在澳大利亚经济总量中的比重高达6%。强劲的人口增长，为这座城市的经济发展注入了新的动力。

2012年，本地生产总值(GLP)达\$870亿，经济成长率在过去10年内年均达4.8%。

全国经济总量 墨尔本市贡献率(2012年)



资料来源：墨尔本市政府、墨尔本规划局

就业

经济增长强劲，带动了就业机会的日益增长。截至2012年的十年内，市政辖区就业岗位总量年增长3.2%，达440,000个。专业服务、金融和保险产业近年迎来崛起，当前合计约占市政辖区就业总量的30%。墨尔本经济属服务型经济，服务产业岗位目前已占岗位总数的91%。

墨尔本市就业状况

现有岗位总数：440,000



企业数量

16,340

新增岗位(2002-2012年)



专业服务、金融保险

40%



餐饮服务

84%



医疗保健与社会援助

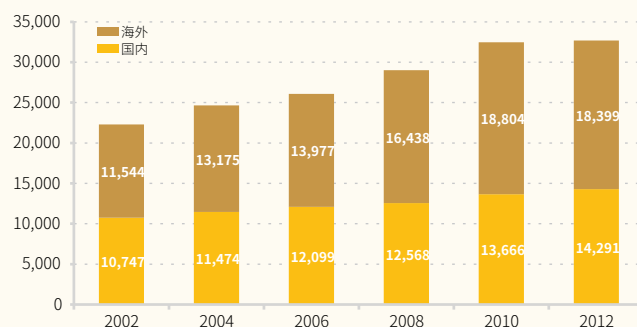
40%

资料来源：墨尔本市政府、Urbis

教育

墨尔本市聚集了一批世界最知名的大学。墨尔本大学在澳大利亚排名榜首，几十年来一直入选世界前50大学之列。RMIT大学目前排名全澳第16位，是墨尔本中心市区的重要组成部分。类型丰富的优质教育机构，一直是推动学生人数增长的主要力量。目前，墨尔本市政辖区共有在校大学生32,690人，其中一半以上为海外学生。这里是学生住宿的理想选择，学校附近配备完善的零售、娱乐、休闲设施。

在墨尔本市生活的高校生 国内与海外



资料来源：澳大利亚统计局、Urbis

圣基达大道紧邻墨尔本市中心，方便搭乘各类交通设施，前往购物中心、咖啡厅、餐厅以及南面海滩都极为便捷。

圣基达大道

区域特点

圣基达大道是一个成熟发达的内城区，邻近墨尔本中央商务区，就业、购物、公园、休闲和娱乐设施便利，为居民带来了轻松方便的生活方式。

这里电车线路发达完善，通达战争纪念馆、维多利亚国立美术馆、墨尔本会展中心、联邦广场等市中心主要景点，以及大商场(Emporium)、墨尔本中央火车站、南岸大道等中央商务区购物区。

从这里出发，步行不远也可抵达其他繁华的零售文化景点，如阿克兰大街(Acland Street)和菲茨罗伊大街(Fitzroy Street)、南墨尔本克莱兰顿大街(Clarendon Street)，以及位于南亚拉(South Yarra)和普兰(Prahran)的查普大街(Chapel Street)购物带。此外，居民只需步行，也可方便抵达墨尔本月神公园、圣基达海滩帕莱剧院(Palais Theatre)等当地休闲娱乐场所。

圣基达大道还为居民开放了很多露天绿地，包括福克纳公园(Fawkner Park)、阿尔伯特公园(Albert Park)和皇家植物园。



- 圣基达大道研究区域
- Chapel St购物区
- 墨尔本中央商务区
- 火车线路
- 火车线路(规划)
- 电车线路
- 🎭 文化娱乐
- + 医疗卫生
- 🎓 高等教育
- 🌳 休闲娱乐
- 🛍️ 零售
- 🎓 学校
- 🚂 火车站
- 🚂 火车站(规划)
- 🚊 电车站

人口与人口状况

过去10年来，圣基达大道人口快速增长，从2001年的3,990人猛增至2014年的8,500人，增幅达113%。到2036年，这里预计还将增加5,000名居民，支撑未来20年对住房产品的强劲需求。

20-34岁群体比例较大(42%)，是圣基达大道人口状况的一大特点，这表明这里的人口状况要比大墨尔本市区年轻许多，大墨尔本市区这个年龄阶段的人口仅占23%。年轻人群更喜欢的生活场所，是附近有配套的教育、就业和娱乐设施。生活在圣基达大道的劳动人口，多数(92%)从事收入较高的白领岗位，这一比例显著高于大墨尔本市区平均水平(72%)，也拉高了这里的平均家庭收入(\$112,600对比\$86,412)。此外，这里无子女配偶比例(36%)和亚洲出生人口比例(24%)也更高，进一步丰富了圣基达大道的人口多元化特色。

主要人口状况

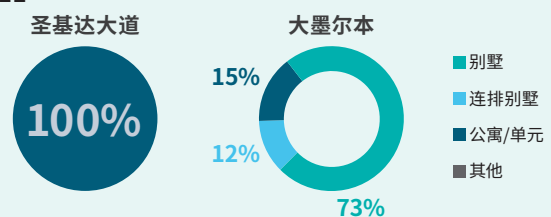
| | 圣基达大道 | 大墨尔本区 |
|-------------|-----------|----------|
| 平均家庭收入 | \$112,600 | \$86,412 |
| 20-34岁人口比例% | 42% | 23% |
| 白领阶层比例% | 92% | 72% |
| 租房人口比例% | 54% | 28% |
| 高校学生比例% | 11% | 7% |
| 无子女配偶比例% | 36% | 25% |
| 亚洲出生人口比例% | 24% | 12% |

资料来源：澳大利亚统计局、Urbis

公寓生活方式

圣基达大道直通墨尔本中央商务区，这里是很多大公司的总部所在地，是高价值的就业区。这一就业优势，与发达的基础设施、完善的生活设施及周边公园的秀丽景色，共同形成诱人的居住空间，也带动了该地区住房需求始终居高不下。圣基达大道正日益成为墨尔本市内重要的高端公寓市场。

居住结构 2011



资料来源：澳大利亚统计局；Urbis

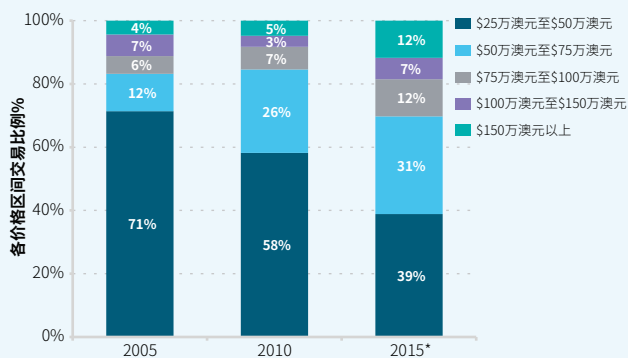
圣基达大道公寓市场成熟发达，其特点是价格稳步增长、高端公寓交易量日益增多、租金收益稳定。

公寓价格点

圣基达大道单元房交易分析显示，过去十年来价格超过\$150万的交易比例稳步增长，从2005年的4%增至2015年的12%。同期，售价\$25万至\$50万的公寓交易数量从71%降至39%。这表明圣基达大道公寓产品质量较高，紧邻优质生活方式以及周边公园和水域的景色促成了房价的上涨。

公寓成交价格区间

圣基达大道 - 邮编3004区域



*截止2015年6月

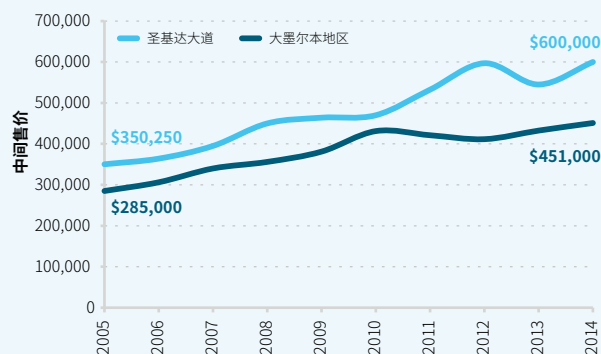
资料来源: RP Data, Urbis

价格上涨

如下图所示，圣基达大道公寓中间价格远高于大墨尔本市区平均水平。过去十年内，公寓中间价格年化增幅5.5%，到2014年达\$600,000，而大墨尔本区平均价格仅为年增长\$451,000，年增长4.7%。

公寓中间价格年涨幅

圣基达大道对比大墨尔本区域



资料来源: RP Data CoreLogic; Urbis

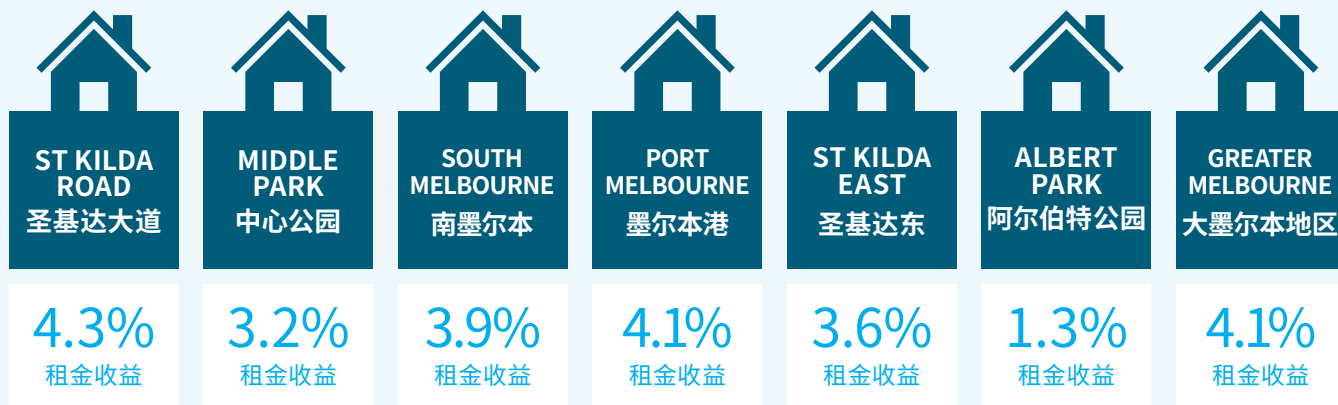
租金收益

圣基达大道租赁市场表现活跃，带来更高的租金收益。截至2015年6月，圣基达大道公寓租金收益达4.3%，高于大墨尔本市区4.1%及其周边各区的平均水平。

圣基达大道的空置率也始终维持在较低水平，截至2015年10月空置率2.7%，比大墨尔本市区平均空置率高0.3%，却比墨尔本市政府辖区低0.3%。

租金收益对比

截至2015年6月



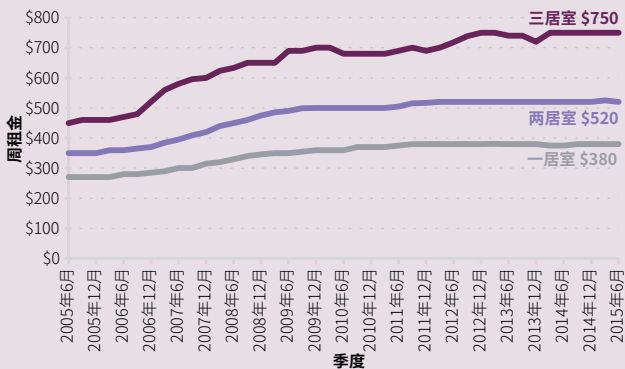
资料来源: RP Data CoreLogic; Urbis

圣基达大道租赁市场广受周租金，租金水平远高于周边地区，租赁合同数量增长迅猛。

周租金中间值

过去十年来，圣基达大道中间周租金持续上涨，近年来涨幅趋稳。截至2015年6月的季度里，一居室公寓周租金中间值为\$380，两居室公寓则为\$520。同期三居室公寓租金则达\$750。

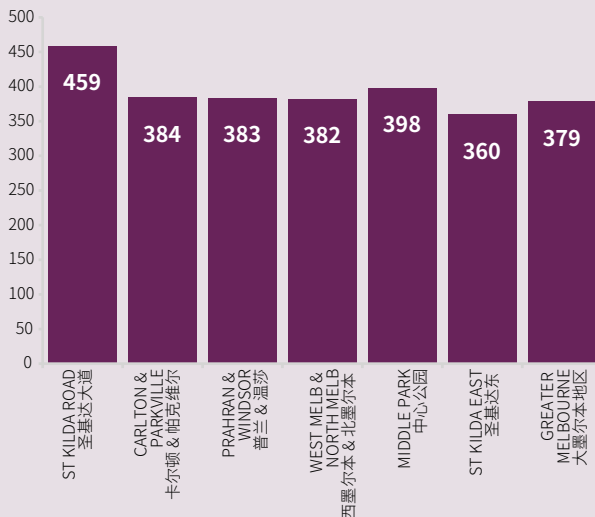
周租金中间值 圣基达大道



资料来源：人口服务部、Urbis

高于周边地区的租金中间值，确立了圣基达大道高端市场的地位。截至2015年6月，圣基达所有公寓周租金中间值达\$459，远远高于大墨尔本市区以及租金约为\$380的普兰(Prahran)和温莎(Windsor)等周边地区。

周租金中间值对比 圣基达大道对比周边地区

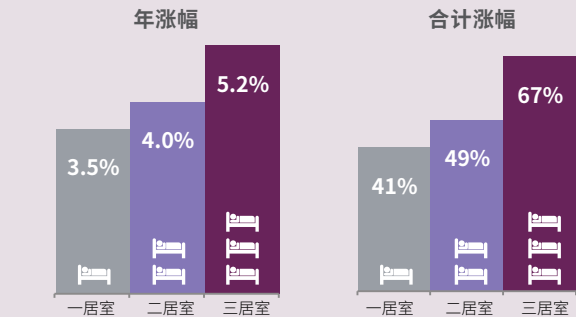


资料来源：人口服务部、Urbis

租金中间值涨幅

过去十年来，圣基达大道租金中间值稳步上涨。三居室公寓租金中间值年化涨幅5.2%，高于两居室(4.0%)和一居室(3.5%)的涨幅。折算下来，过去十年来三居室公寓租金累计增长67%，两居室和一居室累计分别增长49%和41%，表明总体而言三居室公寓产品的租赁需求更加强劲。

租金中间值涨幅 截至2015年6月的过去10年



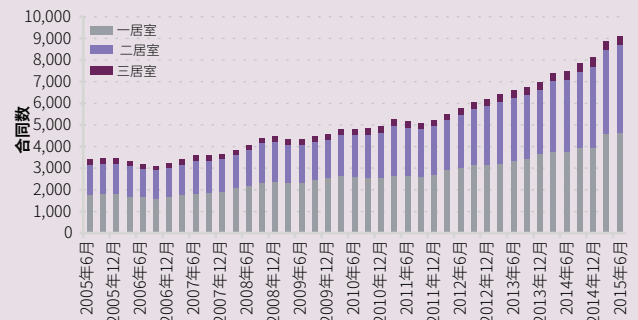
资料来源：人口服务部、Urbis

租赁合同数

人口服务部从租赁合同管理局(Rental Bond Authority)所收到的所有新押金呈交表中采集租赁数据。过去十年来，圣基达大道新租赁合同稳步增长。

截至2015年6月的十年内，圣基达一居室公寓租赁合同年增长10.3%。同期，两居室公寓租赁合同数年增长10.9%，与一居室相当。近年来，租赁合同加速增长，过去五年里两居室公寓租赁合同增长率高达16.1%。一居室公寓租赁合同数量的年增长率也达到12.1%，表明了该地区租赁房产的需求日益增长。

租赁合同数 圣基达大道



资料来源：人口服务部、Urbis



urbis.com.au
澳大利亚 亚洲 中东

墨尔本

Level 12, 120 Collins St
Melbourne VIC 3000
03 8663 4888

悉尼

Tower 2, Level 23, Darling Park
Sydney NSW 2000
02 8233 9900

珀斯

Level 1, 55 St Georges Terrace
Perth WA 6000
08 9346 0500

布里斯班

Level 7, 123 Albert St
Brisbane QLD 4000
07 3007 3800

本刊物基于莎士比亚物业集团有限公司 (Shakespeare Property Group Pty Ltd) 的指示而编制, 除其所提供方外, 不适合其他方使用。本刊物涉及之预测与假定, 可能受到很多不可预见之因素的影响。所涉预测与假定, 仅为预估情况, 尽管Urbis已尽一切努力确保此类预测与假定基于合理信息, 但其仍可能受到不一定会发生之假定或已知或未知风险与不确定因素的影响。请注意, 以往表现不一定是未来表现的可靠指标。本刊物信息不构成亦不可视为财务意见。本刊物在编制过程中未考虑您的财务状况或投资目标。您应自行考虑本刊物信息是否符合个人当前财务状况或需求。对于任何此类资料的准确性或完整性, Urbis概不承担任何责任。本刊物信息若有变更, 恕不另行通知, 且Urbis无义务更新信息或纠正任何可能发生变动的假定情况。本研究报告的编制, 仅供莎士比亚物业集团有限公司 (Shakespeare Property Group Pty Ltd) 使用, 未经Urbis特别许可, 任何第三方均不可依赖于此报告。本刊物受相关版权法保护。除《1968年版权法》另有许可外, 未经事先书面许可, 不得以任何形式或任何方式(电子形式、机械形式、复印、录制等) 翻制、传输本文任何部分或存储于可提取的储存系统内。相关查询事项, 请联系出版发行方。