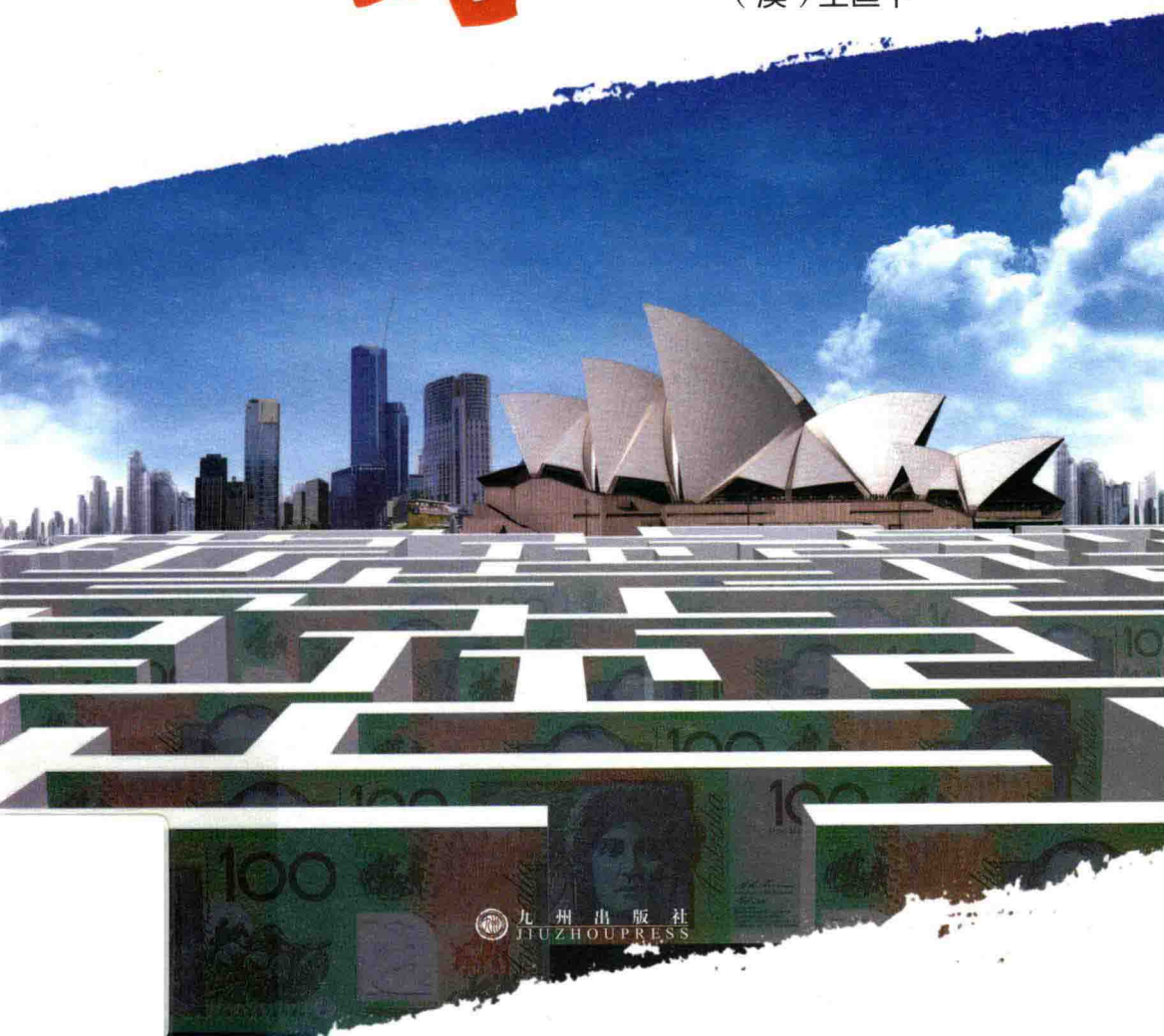


全攻略

The Strategies of Property
Investment in Australia

澳洲 房地产 投资

(澳)刘磊 编著
(澳)王匡平



九州出版社
JIUZHOU PRESS

澳洲房地产投资全攻略

The Strategies of Property Investment in Australia

(澳) 刘 磊 ◎ 编著
(澳) 王匡平

图书在版编目 (CIP) 数据

澳洲房地产投资全攻略 / (澳) 刘磊, (澳) 王匡平
编著. — 北京 : 九州出版社, 2014.2
ISBN 978-7-5108-2678-8

I. ①澳… II. ①刘… ②王… III. ①房地产投资—
研究—澳大利亚 IV. ① F299.611.335

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2014) 第 032575 号

澳洲房地产投资全攻略

作 者 (澳) 刘 磊 (澳) 王匡平 编著
出版发行 九州出版社
出 版 人 黄宪华
地 址 北京市西城区阜外大街甲 35 号 (100037)
发行电话 (010) 68992190 / 3 / 5 / 6
网 址 www.jiuzhoupress.com
电子信箱 jiuzhou@jiuzhoupress.com
印 刷 廊坊市万邦彩印有限公司
开 本 787 毫米 × 1092 毫米 16 开
印 张 13.25
字 数 87 千字
版 次 2015 年 6 月第 3 版
印 次 2015 年 6 月第 3 次印刷
书 号 ISBN 978-7-5108-2678-8
定 价 28.00 元

前言	1
----------	---

经济概况与市场筛选篇

一、澳洲经济发展的国情及各个首府城市房地产市场梗概	5
---------------------------------	---

二、澳洲各个首府城市经济发展与房地产的发展研究分析	10
--------------------------------	----

新南威尔士州——悉尼	10
------------------	----

悉尼房地产市场介绍	12
-----------------	----

维多利亚州——墨尔本	18
------------------	----

墨尔本房地产市场介绍	19
------------------	----

南澳大利亚州——阿德莱德	24
--------------------	----

阿德莱德房地产市场介绍	27
-------------------	----

昆士兰州——布里斯班	31
------------------	----

布里斯班房地产市场介绍	32
-------------------	----

西澳大利亚州——珀斯	35
------------------	----

珀斯房地产市场介绍	36
-----------------	----

首都堪培拉	40
-------------	----

堪培拉房地产市场介绍	41
------------------	----

北领地——达尔文	44
----------------	----

达尔文房地产市场介绍	44
------------------	----



塔斯马尼亚州——霍巴特	48
霍巴特房地产市场介绍	48
澳洲整体房产投资市场概论	51

房产投资的财商教育篇

一、谁是白白贡献他国 GDP 的冤大头——海外房地产高层公寓的期房（楼花）投资之所见	63
二、遗产税来临，您的财富安置方案在哪里？不管结果如何——未雨绸缪是关键	69
三、投资移民为哪般？是国人“抄底”海外呢，还是将要被抄了“老底儿”？	74
四、房产投资，成也位置，败也位置？	79
五、海外房产投资启示录——美国底特律破产给我们的启迪	84
六、海外房产投资——甄选好的租客、判断租赁市场优劣至关重要	89
七、海外置业与房产投资，您的创富“合伙人”是谁？	94
八、李嘉诚弃亚入欧——国内资产崩溃倒计时？	99
九、王健林一小时赚 420 万关我们普通大众投资者什么事儿？	104
十、万达都不做地产了？中小投资者又该何去何从	107
十一、钱多人傻的中国人在澳洲“丢人现眼”！	109
十二、海景依旧美，而市场已不再！	115

购房问答篇

一、市场与判断篇.....	123
二、购房与基础知识篇	131
三、投资与贷款篇.....	141
四、交易与费用篇.....	155

媒体专访篇

一、重庆青年报采访实录之——不做“钱多人傻”的中国人.....	165
二、凤凰网出国频道专访实录——澳洲房产投资需趁早篇	168
三、CCTV 央视采访实录.....	176
四、搜狐财经专访.....	180
附录——澳洲经济及首府城市房产价格走势的数据和图表分析	187

前 言

当《决胜海外房地产》即将完成的时候，我和王匡平就已经开始着手《澳洲房地产投资全攻略》的数据和信息收集及内容构思了。本书的出版获得了多位从事金融和投资行业人士的协助，特别感谢来自国内银行领域的江培明先生，为信息的整理和数据的采集提供了很多宝贵建议。也希望有更多的从事投资和理财行业的朋友提供监督，为投资者朋友们提供更加有效、有价值的投资资讯和信息。您可能会好奇，为什么我们不把眼光瞄准世界头号经济强国——美国房地产？为什么不是关注国人之前最愿意选择的移民目的地——加拿大楼市呢？为什么不去研究近期火爆的“买房送移民”的欧洲诸国呢？甚至不去分析一下中国房地产市场的未来走势和趋势呢？偏偏把笔墨放到只有 2,350 万人口的澳大利亚房地产市场上？这些诸多的疑问，相信在看完这本书后，作为读者和房地产投资者的您，一定会得到其中的答案。该书和研究中国楼市和房地产投资市场有关联吗？毫无疑问，借鉴成熟房地产市场的发展和演变历史，对解读和推演中国房地产未来趋势、改变国人投机、抄底、赌房价的购房思维，向以供需关系为主导的市场化研究、数据分析、资产配置、退出机制相结合的个人房地产投房策略转变是至关重要的。房产投资不是简单的购房消费行为，而是一种趋势分析和研究的投资科学。过去十年，很多国人已经投资澳洲，但最终的投资结果却远远落后于澳洲房价的平均收益率；究其原因就是把科学的投资购房简单当作消费型的自住购房了——以个人喜好和经验等作为了购房的唯一依据，且



用短期在中国的赚钱模式和思维套用到澳洲这个成熟的房地产市场中。岂有不出错之理？

随着众多澳洲房产中介公司、发展商为了讨得国人财富的一杯羹蜂拥而入的时候，多金的国人是否能够保持一份理智投资的警醒呢？如何分辨和筛选有价值的投资物业呢？如何判断有升值潜力的自住房呢？两者的关联和区别又是那里呢？中介销售人员提供的信息是否可靠、我们该如何判断呢？有句俗话说得好：求人不如求自己！对，只有让我们所获取的信息和知识与澳洲真实市场的投资策略和筛选原则相匹配，才能规避自己被中介的错误信息引导所“忽悠”！

中国未来房市将随着中国地产商业化历程的变迁而沉浮，调控政策随市场的波动而调整，个人房产财富积累的轨迹与货币宽松或紧缩政策、经济运行方向、房地产市场导向、汇率变化、房产税种的添加或减少、人口增长率的高与低、失业率的升降等等多重因素的综合影响所牵引。只有成熟的、职业的地产投资者才能在未来中国房产财富变迁和市场“洗劫”中经得起时间和市场考验，成为超越房产财富比肩者而笑到最后的人。此时此刻的您如果也意识到了这一点，为了让自己的投资心智更快的成熟、财富规模与财商教育的深度相匹配，现在就随我们一起从澳洲开启阅读之旅，投资之践吧！

2014年1月20日

经济概况与市场 筛选篇

——· 澳洲经济发展前景与房地产的关系 ·——



全攻略

澳洲房地产投资

The Strategies of Property Investment in Australia



一、澳洲经济发展的国情及各个首府城市房地产市场梗概

澳大利亚，简称澳洲。位于南半球的大洋洲，是世界六大四面环海的国家之一。自 1770 年 4 月 9 日，英国船长詹姆斯·库克（James Cook）首次发现并登上这片新大陆，1788 年首批英国囚徒踏上这片土地就开始了澳大利亚的统治和管理，澳大利亚成为众多英联邦国家成员之一。

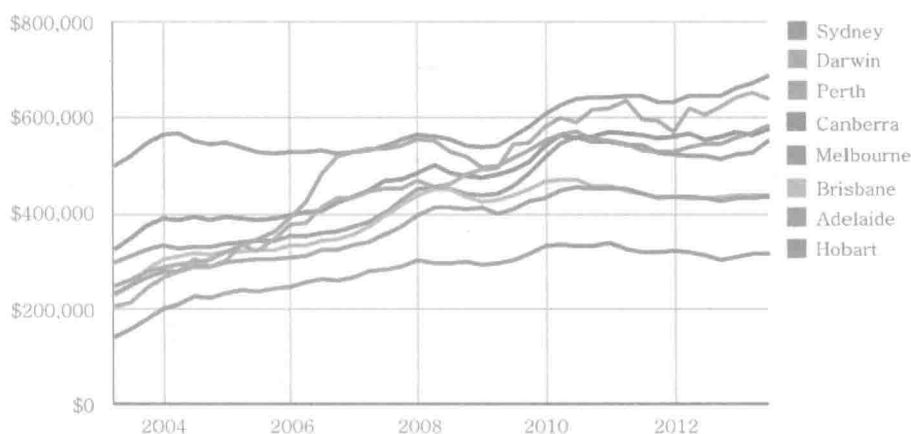
澳大利亚是世界上最大的岛屿，占地面积 7,692,024 平方公里，约为日本国土面积的 20 倍。2012 年底的人口统计数量为 2,350 万。仅凭数字计算，看似地广人稀；然而实际情况是 75% 的人口生活在五大首府城市中（悉尼、墨尔本、布里斯班、珀斯、阿德莱德），84% 的人口集中在离海岸线 100 公里的范围内；75% 的人口居住在占地 0.5% 的澳洲国土面积上，主要集中在东南和西南沿海地区城市中。

澳大利亚是一个高度发达的资本主义国家，不仅国土辽阔、物产丰富、且是南半球经济最发达的国家；全球第十二大经济体，澳元是第四大交易货币，全球第四大农产品出口国，全球第三大黄金储备国，也是多种矿产出口量全球第一的国家。在 2013 年三月，在阿德莱德北部 350 公里处，又发现了与阿拉伯储量相当的石油；当时的女总理吉拉德骄傲地宣称：到 2016 年，澳大利亚可能由石油进口国变成石油出口国。澳大利亚未来将集结全球大宗金属商品（铜、铁、金、稀有金属等）和大宗能源商品（石油、煤炭和焦炭、页岩液态天然气和清洁能源）于一身。

澳大利亚分为 6 个州和 2 个领地，首都堪培拉位于澳大利亚首都特区（ACT）。澳大利亚是世界上地势最低、最平坦的大陆，其气候多



样，北部为热带气候，中部干旱贫瘠，南部气候温和。澳大利亚有远离尘嚣的国际旅游之地——黄金海岸茂盛的热带雨林、也有澳洲本地人热衷休闲度假的阳光海岸——绵延数十公里的银色沙滩。澳大利亚是个环境对比十分鲜明的国家，其中有 14 个景区被载入世界遗产名录，墨尔本、悉尼、阿德莱德和珀斯等城市一直在世界最适合宜居的城市中名列前茅。澳大利亚是一个新兴移民国家，奉行多元文化，约四分之一的居民出生在澳大利亚以外。这种多元文化的融合、经济与亚太及欧美国家的互补发展，为澳洲过去连续 21 年 GDP 的正增长，及房地产市场持续稳定发展奠定了最坚实的经济增长基础。（见下图所示澳洲 6 个首府城市及 2 个领地城市过去十年别墅均价走势）



近十年澳大利亚房地产市场比较活跃，价格总体呈逐步上升趋势。地区不同，房价差别较大。影响地区住宅价格的主要因素有就业机会和二手房市的活跃度。

对于就业机会而言，让所有人首先想到的是人口过百万的最著名的两个首府城市——悉尼和墨尔本。悉尼是澳大利亚经济、交通、贸易和文化的中心，有全国最大的海港，工业以石油提炼、机械制造、化学和纺织为主，有发达的铁路网和公路网与广大内地相连。巨大的就业机会

和人才市场吸引了来自世界各地和国内其他城市的移民，截至 2014 年，悉尼市人口已经达到 480 多万人，墨尔本有 440 多万居民；随着人口的增加，住房的强劲需求，带动了住宅市场价格的攀升。首都堪培拉清新和宁静的环境适合年长者养老居住；黄金海岸、布里斯班市以旅游度假为主，这些地区的人口相对稳定，住宅价格保持相对平稳。

评判市场优劣的另外依据就是二手房交易的活跃程度。在澳大利亚的悉尼和墨尔本，平均每户家庭每 2.8 年搬一次家，一方面是职业追求的改变，另外就是澳洲人选择的一种变化的生活习惯和传统。事实上，很多澳大利亚家庭是把房产作为一种长期投资。移民的不断涌入，极大地增大了住房需求。由于新房的年供应有限，截止到 2013 年底，澳洲目前房屋供应缺口超过 20 万套，且年度新建商品住宅赶不上有效需求增长，上述缺口呈现不断扩大之势，长期的住宅供应不足，造成房市交易非常活跃；同时，政府的住宅政策非常鼓励人们贷款投资和提前消费，房价上涨自然在情理之中。

APM (Australian Property Monitors) 最近公布的 2014 年第四季度的数据显示：

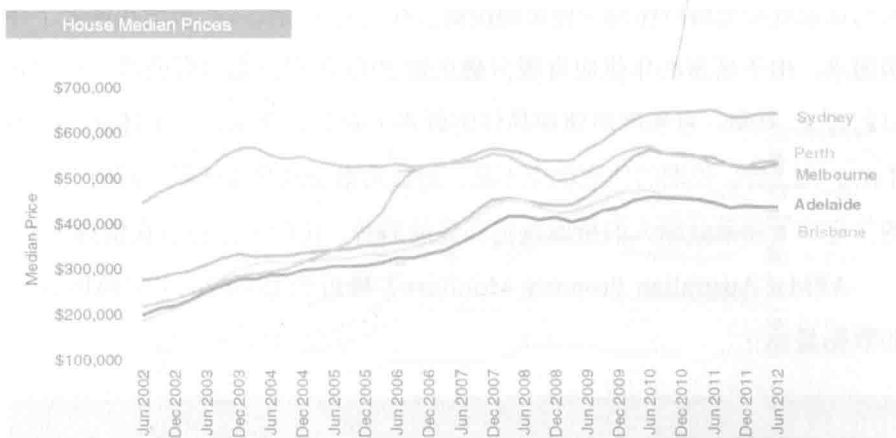
Houses						
	Dec 14	Sep 14	Jun 14	Dec 13	QoQ %	YoY %
Sydney	\$873,786	\$839,473	\$811,271	\$765,526	4.1	14.1
Melbourne	\$610,470	\$606,829	\$605,537	\$590,530	0.6	3.4
Brisbane	\$489,681	\$482,288	\$481,857	\$461,733	1.5	6.1
Adelaide	\$466,930	\$465,469	\$464,028	\$448,333	0.3	4.1
Perth	\$612,873	\$607,069	\$613,187	\$611,533	1.0	0.2
Canberra	\$585,630	\$577,303	\$584,461	\$582,959	1.4	0.5
Darwin	\$634,316	\$674,870	\$644,714	\$680,337	-6.0	-6.8
Hobart	\$335,880	\$329,660	\$325,240	\$326,225	1.9	3.0
National	\$648,315	\$635,201	\$627,290	\$605,113	2.1	7.1

2013年12月-2014年12月各个首府城市别墅中位价涨跌走势图

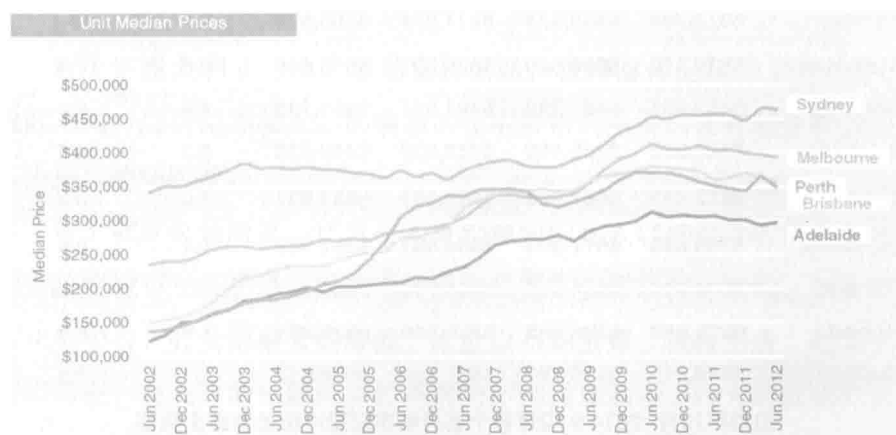
Units

	Dec 14	Sep 14	Jun 14	Dec 13	QoQ %	YoY %
Sydney	\$597,668	\$581,066	\$573,042	\$541,481	2.9	10.4
Melbourne	\$431,419	\$420,633	\$423,509	\$419,274	2.6	2.9
Brisbane	\$357,315	\$373,089	\$381,714	\$369,397	-4.2	-3.3
Adelaide	\$297,857	\$301,334	\$290,817	\$280,948	-1.2	6.0
Perth	\$406,041	\$403,742	\$414,342	\$405,798	0.6	0.1
Canberra	\$412,835	\$408,219	\$410,271	\$416,711	1.1	-0.9
Darwin	\$433,981	\$453,396	\$449,970	\$444,201	-4.3	-2.3
Hobart	\$236,651	\$243,047	\$276,306	\$256,924	-2.6	-7.9
National	\$487,164	\$478,868	\$476,980	\$459,376	1.7	6.0

2013年12月-2014年12月各个首府城市公寓中位价涨跌走势图



过去10年，澳洲百万人口的首府城市别墅中位价走势图



过去10年人口百万首府城市的公寓中位价的涨跌走势图

截止到2014年底，全澳的独立屋中位价为\$648,315，季度上涨2.1%。与2013年相比，年度增幅达7.1%；公寓房中位价\$478,164，季度上涨1.7%，年度增长6.0%。各个其他首府城市表现各异：

1. 悉尼房地产市场表现依旧突出：截止至12月底，独立屋中位价\$873,786，季度增长4.1%，年比增长14.1%；公寓房中位价\$597,668，季度增长2.9%，年比增长10.4%；

2. 墨尔本独立屋中位价\$610,470，季度增长0.6%，年比增长3.4%；公寓房中位价为\$431,419，季度上涨2.6%；年比增长2.9%；

3. 布里斯本独立屋中位价\$489,681，季度增长1.5%，年比增6.1%；公寓房中位价\$357,315，季度跌-4.2%，年比下跌-3.3%；

4. 阿德莱德独立屋中位价\$466,930，季度增长0.3%，年比增长4.1%；公寓房中位价\$297,857，季度跌-1.2%，年比增长6.0%；

5. 珀斯独立屋中位价\$612,873，季度增长1.0%，年比增长0.2%；公寓房中位价\$406,041，季度增长0.6%，年比增长0.1%；

6. 堪培拉独立屋中位价\$585,630，季度增长1.4%，年比增0.5%；公寓房中位价\$412,835，季度增长1.1%，年比下跌-0.9%；

7. 达尔文独立屋中位价年比下跌-6.8%；公寓房中位价年比下跌-2.3%；

8. 霍巴特独立屋中位价年比增长3.0%；公寓房中位价年比下跌-7.9%。

从以上最新数据描述中可以看到，首府城市的独立屋相对于过去12个月增长表现强劲，公寓增长平缓，但悉尼公寓增长表现比较突出。

总结：对于国土面积达到770万平方公里的澳大利亚，人口只有2350万，而房价却在过去46年间保持了持续、稳定、高速、周期性增长的原因分析如下：

1. 国土面积很大，但适于居住的面积只有280万平方公里，而目前



澳洲 75% 的人口聚集在仅占国土面积 0.5% 的土地上，84% 的人口居住在离海岸线 100 公里之内；

2. 移民国家，人口高速增长，增长率居全球经济 20 强（G20）之首，达 2.1%，而技术工人供给严重不足，造成房屋供给供不应求；

3. 矿业及能源、农业、旅游业、教育等产业蓬勃发展，大宗商品的国际需求持续上涨；

4. 澳洲 GDP 连续 21 年录得增长，开创所有发达经济体稳定增长之最；失业率常年低于 5%，到目前为止依然是全球二十强经济体中失业率最低的发达国家。

5. 经济向好，没有受到历届经济危机的困扰；如 70 年代的北美金融危机，80 年代的中东石油危机，90 年代的亚太金融危机，2008 年美国次贷危机及延伸到欧洲的债务危机。

在澳洲新的扩张移民的政策驱使下，把全球最富有的家庭和高精尖技术人才吸引到了澳洲，人口高速增长的同时，人均收入也同步提升，因此，为长期支持澳洲各个首府房价的持续增长提供了最强有力的需求保障。

二、澳洲各个首府城市经济发展与房地产的发展研究分析

新南威尔士州——悉尼（城市和经济发展的概况）

在很多方面，悉尼是澳大利亚梦的缩影。这座国际性大都市被标志性的海滩包围，拥有世界遗产区、繁华的贸易区和世界著名的产酒区。作为澳大利亚的金融港，悉尼集前瞻性的商务环境和无可媲美的生活方式于一身。悉尼是新南威尔士州首府，澳大利亚最大、目前人口最多、

最古老的城市，也是一个日益国际化的大都市，2000 年悉尼奥运会使悉尼的国际声望和知名度空前提高。广义的悉尼是指包括悉尼市和附近 44 个卫星城所组成，面积 12000 多平方公里，人口 470 万左右。作为行政区——俗称中央商务区（CBD），辖区仅有 6 平方公里，澳洲本地人的居住人口不到 2 万人，多数人为外来人口。

悉尼是澳大利亚集商业、贸易、金融、旅游和文化中心为一体的城市。悉尼在澳大利亚国民经济中的地位举足轻重，其国内生产总值占整个澳洲的 30% 左右。

服务业是悉尼经济的主体：其中金融保险业占全澳行业产值的 44%、房地产占 41%、批发贸易占 38%、餐饮娱乐占 36%、制造业占 35%、建筑业占 34%、零售贸易占 32%。

澳大利亚储备银行和澳大利亚证券交易总部都在悉尼，澳大利亚总计 53 家银行中有 39 家银行的总部设在悉尼；来澳大利亚访问的国际商务人员几乎都要造访悉尼，同时大部分世界知名跨国企业也在悉尼设有分公司或办事机构。

悉尼是国际大都市，基础设施完善发达，交通便利快捷：

1. 悉尼机场是澳大利亚主要航空港之一，目前有 37 条国际航线，每周离港航班 420 架次，返港航班 230 架次；

2. 悉尼不仅有铁路通往全国各地，在城区内还有地铁和轻轨火车以及摆渡船，既可缓解交通压力，也可进行城市观光。公共交通工具不是很贵，但悉尼的出租车价格不菲，从机场到中央火车站不足 10 公里的路程大约需要 20 澳元。

另外，悉尼是澳大利亚重要的国家和地区性通讯服务场所。国家卫星系统管理中心位于悉尼。澳大利亚连接塔斯马尼亚、东南亚的同轴电缆和光缆由悉尼开始，国家最大的 3 个商业电视台总部（7 号台、9 号台和 10 号台）建在悉尼，2 个国营电视台 ABC 和 SBS 也位于悉尼。