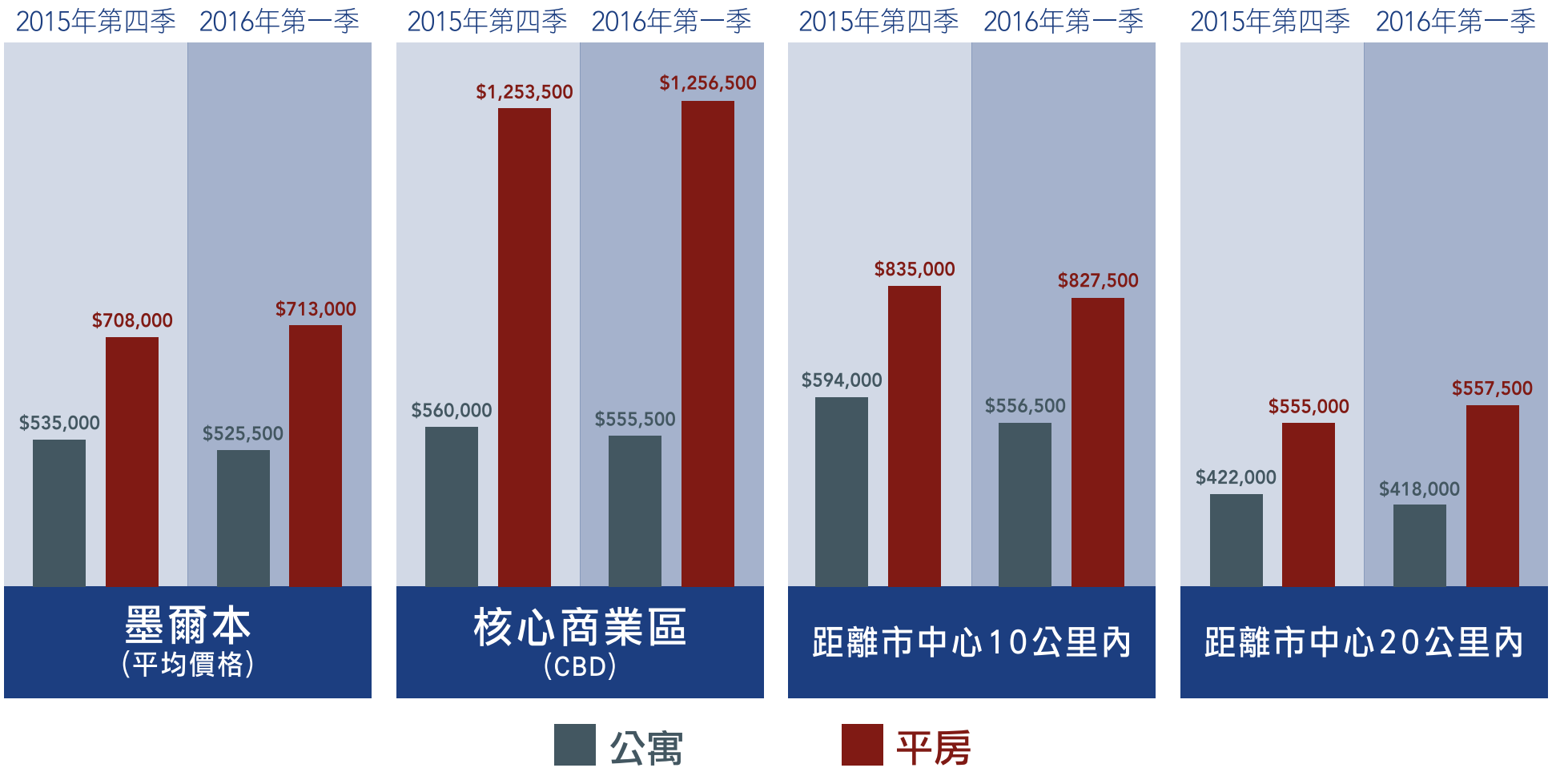
AP ASSETS
泛亞環球物業顧問
Hong Kong · Kuala Lumpur · Melbourne · London
An associate of WLS Holdings Limited (Hong Kong Listed Co. 8021)

May 2016 - Issue 23

Property Talks

墨爾本2016年第一季物業市場走勢

墨爾本物業市場樓價於今年第一季走勢平穩，平房價格中位數較2015年第四季微升0.7%至AUD713,000，而公寓的價格中位數則略為下調1.8%至AUD525,500。



公寓	▼-1.80%	公寓	▼-0.80%	公寓	▼-6.30%	公寓	▼-0.90%
平房	▲+0.70%	平房	▲+0.20%	平房	▼-0.90%	平房	▲+0.50%

以上所有季度價格中位數以所述季度調整及計算。圖中價格均以澳元作單位。

資料來源: reiv

據上圖顯示，買家對位於郊區的平房較有興趣，其售價亦輕微上升0.5%，當中墨爾本西部及北部的郊區更是物業市場發展最快的地區。由於政府進行大規模城市規劃，包括發展大型基建及改善交通網絡，令來往郊區和核心商業區 (CBD)更為方便快捷 。此外，平房物業的價格較CBD的物業相對便宜，若以兩區平房的中位價比較，郊區的平房價格相對便宜超過一半。我們相信郊區的平房將越來越受歡迎，同時亦會為投資者帶來更高回報。

澳洲維多利亞州政府早前宣佈，於2016年7月1日起所簽署的物業，海外買家印花稅將由3%大幅調高至7%。



加徵海外買家印花稅 是福是禍？

這消息無疑令不少澳洲物業投資者大為緊張，擔心影響當地房地產發展及投資回報。事實上，此舉對投資者長遠來說反而有利。

澳洲一直推行永久產權及土地私有化，再加上澳元利率低，以及留學生和移民人數增加，吸引不少海外投資者在當地置業。雖然如此，海外投資者的比例其實佔澳洲總體不到5%。可是，由於近年有不少投資者在短期趁機獲利，投機味濃，令澳洲政府擔心會影響當地房地產市場的健康發展，因而作出加徵海外買家印花稅，以望遏止投機風氣。

房地產投資是一個長線的投資活動，須慎重考慮的因素是當地的投資價值，例如當地政府的未來發展方針及經濟發展，而非單單考慮一些稅項因素，更不應僅僅著眼於一年內價格的變化。澳洲各州份均進行大大小小的城市規劃，不斷推行大型基建及交通發展項目，以配合經濟及城市的迅速發展。再加上澳洲素來政局穩定，人民生活富足，這些絕對是利好房地產市場長遠發展的重要因素。現時澳洲政府推行相關政策遏止物業投機風氣，在長遠而言，絕對有利於當地房地產市場的正常發展，為投資者帶來更穩定的回報。

Copyright © 2016. AP Assets Limited. All rights reserved.