

專家提醒：經濟衰退幾率增 熾熱樓市恐降溫

樓市透視之澳洲篇

全球央行正積極加息遏通脹，澳洲亦不例外，總值10萬億澳元的樓市，今年將會遇到30年來最大的挑戰，債券市場預期，該國將會實行自1983年以來最急劇的加息措施，因而打擊已經過熱的房地產市場。當地物業界人士指出，澳洲樓市近期已經降溫，但本地地產界人士卻相信，加息未有打擊港人到當地置業的意欲。

大公報記者 李耀華

由於租金回報較佳，有不少本港投資者選擇在澳洲買樓收租賺取穩定回報。然而，俄烏衝突推高全球通脹，令澳洲中央銀行在五月初開始實行自2010年以來的首次加息。貨幣市場預期，澳央行由現在起至12月，每月都會加息，令主要利率由現在的0.35厘升至3厘水平。

利率料由0.35厘升至3厘

這對澳洲樓市肯定是一個很大的威脅，澳洲房屋資料和研究公司CoreLogic估計，浮動按揭利率每上升200個點子，每月的供樓成本便會增加1005澳元。而面對加息壓力大增，澳洲主要城市的樓市將會首當其衝。AMP Capital Markets的高級經濟師Diana Mousina表示，根據市場對今年利率的預測，悉尼和墨爾本的樓價將會下跌兩成，原因是這兩地的樓市已過度升值，以及兩地的家庭住戶要負擔高昂的供樓開支。瑞士銀行澳洲總經濟師George Tharenou警告，澳央行的急劇加息，將會令澳洲樓市崩潰，並會造成經濟衰退。

不過，香港的物業界人士卻較為樂觀，美聯環球市場及拓展經理（國際房地產）蕭麗琪認為，隨著各國恢復通關，預料經濟開始回復至疫情前，而全球加息是大勢所趨，美國亦於較早前宣布加息半厘，引致樓價升幅緩和，反而令更多人有機會上車。

黃金海岸樓價按年飆25%

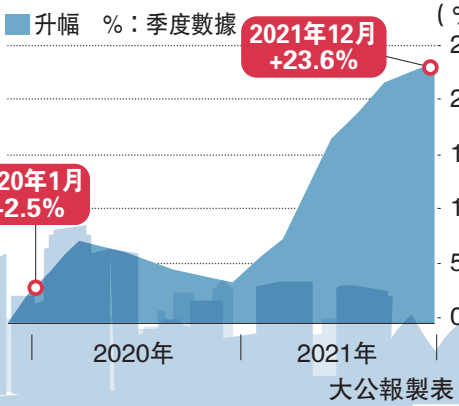
地區方面，悉尼、墨爾本一向都是首選的城市，但是近年由於悉尼和墨爾本的樓價升了不少，升勢已不及其他城市，故港人尤其是投資客都較傾向選擇布里斯班、黃金海岸等地區。蕭麗琪指出，早前悉尼及墨爾本樓市升勢急速，令投資客卻步，轉移至昆士蘭州的布里斯班及黃金海岸等地尋找投資機會。事實上，布里斯班的房屋需求大幅增加後，樓價亦拾級而上。房地產網站Urban Developer的資料顯示，當地在過去12個月以來的樓價已大升32%。而Corelogic亦指出，布里斯班一般的獨



澳洲置業基本開支

- 1 印花稅：
悉尼：樓價1.4萬澳元至300萬
澳元以上，稅率由1.25%至
7%；海外買家需額外付8%印
花稅
墨爾本：樓價2.5萬澳元至96
萬澳元以上，稅率由1.4%至
5.5%；海外買家需額外付7%
印花稅
布里斯班：樓價5000澳元至
100萬澳元以上，稅率由1.5%
至5.75%；海外買家需額外付
3%印花稅
- 2 水電費：由600澳元起
- 3 市政費：
800至1200澳元起
- 4 房屋檢查費：500至1000澳元
- 5 出售物業增值稅：
持貨一年以下為利潤的
50%，超過一年為25%
- 6 出租物業所得稅：
年收入18201 澳元 至
180001 澳元以上，稅
率由19%至45%

澳洲近年整體樓價走勢



核心地段升幅勁 市郊物業吃香

澳洲的生活指數不斷急升，尤其是佔民生一大開支的房屋價格。現在澳洲核心商業中心，已難找到價值低於50萬澳元的房子，只有在鄰近的鄉郊地區，才有機會找到。事實上，悉尼、墨爾本和布里斯班等地，在四月底仍可見到一些價格較為便宜的市郊物業。

在悉尼，買家已難用低價找到靠近市中心的房屋，其樓價中位數在去年底已升至160.1萬澳元（約890萬港元），但是在悉尼郊區Surrey Street，仍可找到叫價49萬至53萬澳元的兩房單位。雖然Surrey Street位於Minto這個距離悉尼市中心38公里的市郊，但是只要步行便可到達鄰近的商店、學校和公共交通站。

至於墨爾本，買家亦可以在距離市中心一段路程外找到50萬澳元以下的房屋，其價錢甚至較悉尼還略便宜，位置是在Meadow Heights的Tamboon Court，一幢三房的單位叫價大約是36萬至39萬澳元。Brad Teal Woodards Essendon公司的地產代理Brad Teal表示，該單位叫價低，是因為佔地面積比鄰近物業少。不過，由於是小型的獨立屋，所以價

格亦算吸引，不少家庭住戶曾查詢有關資料，超過40組客戶，幾乎全數是當地人，曾看過該單位。

布里斯班方面，則有不少首置族和不乏投資者看上了一個曾受水浸影響的3房單位，其位置在Rocklea的Goburra Street，位於布里斯班市中心西南面約11公里。今年二月該單位曾受水浸，並因此而受損，但卻未有阻止其繼續出售。雖然在澳洲昆士蘭省（布里斯班所屬省份），並不容許公布指導價，但是Jensen Property的物業代理Kenneth Mow表示，該房的叫價低於50萬澳元。他表示，這是物有所值，尤其適合首次置業人士，以及希望取得可觀租金回報的投資客。他又表示，雖然經過水浸，但房屋的結構並未有受損。



▲澳洲核心商業中心，已難找到低於50萬澳元的房子，不少買家將目光轉向市郊物業。

外貿滑坡 蓋過商品漲價紅利

國際貨幣基金組織（IMF）早前表示，俄烏衝突推高商品價格，令澳洲經濟受惠，今年將增長4.2%，超越全球平均增長率，但是明年卻將會大幅下滑，跑輸全球平均水平。

IMF早前的報告指出，得力於政府數千億澳元的赤字開支方案、低利率政策，以及能源價格大升，這令澳洲經濟在疫後能夠繼續保持堅穩。IMF早前發表的全球經濟報告顯示，俄烏衝突爆發後，商品價格大升，將令澳洲今年經濟產值增加，今年預期增長4.2%，略優於一月份估計的4.1%，並高於全球平均增長率3.6%。

然而，明年的增長率卻將跌至2.5%，差於全球的3.6%，主要原因是澳洲中央銀行加息和中國經濟放

緩，後者是澳洲商品的主要出口地，當需求下跌，澳洲經濟便將會受拖累。

澳洲未來將會如其他多數國家一樣積極加息，該國今年消費物價指數將會上升至3.9%，比發達經濟體平

均錄得的5.7%較溫和，但卻高於2021年的3.5%，而失業率則估計將由今年的4%，上升至明年的4.3%。失業率一旦上升，工人對加薪的要求便會減少，使工資增長繼續放緩，反過來令澳洲經濟前景更差。



▲IMF表示，澳洲明年增長率料跌至2.5%，勢影響當地樓市的表現。

托市埋下泡沫危機 加息陷兩難

澳洲中央銀行準備連續加息遏低通脹，同時令熾熱的樓市降溫，但對於按揭債務高築的澳洲業主來說，樓價一旦因為加息而急跌，其所受到的影響將比其他發達經濟體嚴重，若央行在貨幣政策方面過於進取，隨時會令澳洲業主損失慘重，投資回報泡湯。

當澳洲在2020年初爆發新冠疫情後，市場原估計澳洲樓價將會大跌10%至20%，但由於澳洲政府出手托樓市，推出多項措施刺激需求，令樓價不跌反升，在兩年的時間內，澳洲樓價中位數在疫情期間便大升31%。

樓價急升後，澳洲住宅物業的總值亦大舉增加了2萬億澳元，升至去年的逾9萬億澳元，而悉尼和墨爾本目前平均樓價亦已升破了100萬澳元大關。而按揭數字亦水漲船高，由2021年2月至9月期

間，新造按揭中位數增加了8萬澳元，升幅比平均年薪還要高出1.5倍。

事實上，澳洲住戶所負擔的債務，已成為全球負擔最重的國家之一，澳洲樓價與家庭收入的比例，已由1990年的2.5倍大升至現時逾6倍。而澳洲央行在五月初加息，並在未來數月持續調高利率後，在過去兩年一直靠高額借貸供樓的30萬澳洲住戶，因按揭利率續升，未來很有可能再無力償還按揭而被迫違約。

另外亦有資料顯示，在澳洲1050萬家庭中，約有37%屬於按揭供款者，而約29.5%直接擁有住屋、27%向私人地主租用、3%屬國家或州政府的房屋。所以當樓價大跌後，雖然可令置業者的壓力減少，但卻會令正在供樓的接近四成澳洲人身陷險境。所以，澳洲央行當務之急，是要找出一個既令樓價降溫，同時又不會令大部分澳洲人最終斷供的兩全之策。