

我的天！澳洲烂尾楼太恐怖！买家5700万打水漂！中国买家，已经抛弃悉尼墨尔本？！墨尔本引发抛售潮！

Source: <https://caifuhao.eastmoney.com/news/20260422043332529653920> · 澳洲财经见闻 via 东方财富网 · 2026-04-22

[在东方财富看资讯行情，选东方财富证券一站式开户交易>>](#)

01

悉尼房价太高？中国买家“转战”阿德莱德！房产搜索量半年激增30%



随着中国买家对阿德莱德房产兴趣升温，正努力购买首套房的当地居民可能会担心，未来置业难度会进一步加大。最新报道显示，阿德莱德正在成为部分中国买家新的关注目标。

房地产市场近期出现新趋势：中国买家正将目光瞄准阿德莱德。澳洲大型中文房产平台 ACproperty.com.au 的所有者 Esther Yong 表示，过去中国买家大多偏好悉尼和墨尔本，但在过去 6到12个月 里，中国买家对阿德莱德房产的搜索量上升了 30%。

Yong 说，这波兴趣增长让不少人感到意外，因为阿德莱德此前并没有被特别针对性推广。她认为，阿德莱德相较悉尼和墨尔本更具可负担性，加上生活节奏更轻松、宜居性更强，都是吸引买家转向的重要原因。

Yong 还表示，代际变化也是重要推手。很多在澳洲读书、生活过的中国子女，如今开始更直接地影响父母的购房决策。过去，很多家庭会默认在悉尼或墨尔本置业；而现在，这一代人对澳洲城市有更全面的了解，知道阿德莱德也是一个值得考虑的市场。

她指出，如今的中国买家比上一代更开放，不再局限于悉尼 Waverley 或墨尔本 Box Hill 这类传统熟悉区域。她认为，阿德莱德在私校选择、生活环境、养家便利性和就业前景上，都对部分家庭具有吸引力。更现实的一点是，在悉尼或墨尔本买一套公寓的钱，在阿德莱德可能可以买到一栋不错的房子。数据显示，Glenelg 以及包括 Unley 在内的内城区，是目前最受中国买家关注的阿德莱德区域。不过，Yong 也淡化了这波搜索热度对本地房价的即时冲击。她指出，目前还没有数据能够证明，搜索热度已经大规模转化为实际成交。

她表示，并不是所有中国买家都在涌向阿德莱德，目前中国买家数量仍远少于本地投资者和自住买家。她认为，未来几年高端住宅市场或许会更容易受到影响，但短期内，这未必会直接冲击年轻首次置业者。

Yong 还建议，卖家如果想抓住这波新增兴趣，可以与具备国际推广能力的中介合作，并在展示环节中适当强调中国买家容易接受的元素，例如风水、门牌数字 8 等“吉利符号”。她认为，这些因素未必决定成交，但有助于房源在中国买家眼中更突出。

对此，南澳房地产协会首席执行官 Andrea Harding 持更谨慎态度。她表示，近几个月阿德莱德卖给中国买家的房产数量，并没有出现明显增加。她同时指出，南澳的海外买家持有规模目前仍然相对较小。根据税务局数据转述，整个南澳仅有2129套房产由海外买家持有。

换句话说，这更像是一场“搜索端先启动”的预热，而不是已经全面落地的购买狂潮。对卖家来说，这可能是一个新增客源池；对本地首次置业者来说，短期压力未必立刻爆表，但这股趋势若持续发酵，未来确实值得盯紧。

02

维州租改+高税挤压，墨尔本引发抛售潮



由于维州政府租赁改革导致的成本过高，一对退休夫妇不得不卖掉位于墨尔本北部的投资房产，这反映出当地房东正面临前所未有的持有压力。

尽管 Ute Mueller 和 Eckhardt Mueller 夫妇花费数十年心血打造了房产投资组合，但面对不断攀升的政策成本，他们最终选择了离场。

维州政府推行的政策导致租赁住房的升级和维护费用大幅上涨，直接摧毁了这对夫妇长期以来的规划。他们原本指望依靠租金收入来补贴退休生活，自20世纪90年代起就开始在 Craigieburn 等地区亲自造房投资。

如今，这对已退休的夫妇刚刚售出了 Craigieburn 的一套房产，并计划在未来抛售更多。

Ute 痛心她表示，考虑到各项沉重的开支，靠租金养老的愿望已无法实现。

“我和丈夫辛勤工作了一辈子，本以为能安享晚年，但政府想要的钱越来越多，简直令人难以置信。”

虽然 Ute 并不清楚联邦政府潜在的资本利得税（CGT）改革细节，但她强调，这不会改变他们缩减投资规模的决定。

Ute 补充道，尽管她一直同情租客处境，努力将租金保持在较低水平，但飙升的持有成本意味着他们已无法抑制租金上涨。

不仅如此，由于前租客曾严重流氓式毁坏房屋，导致维修费用超过1万澳元，这对夫妇也因此留下了心理阴影。

Ute 回忆称：“墙上有洞，到处是垃圾，瓷砖和水槽也全坏了，墙上甚至还有涂鸦，简直惨不忍睹。”

Ray White Craigieburn 的中介 Trish Orrico 指出，过去12个月内，该地区大量投资者，尤其是长期投资者，纷纷抛售房产。

她认为，这股抛售潮的主因是维州政府调高的土地税，以及为了合规而支付的巨额升级费用。

对于部分房东而言，仅仅为了符合租赁改革的新要求，升级成本就可能高达数万澳元。

Orrico 表示：“他们选择卖房是因为已经受够了。虽然他们会重新投资这笔钱，但遗憾的是，他们不会再选择维州了。”

根据研究机构及房产平台 FoundIt 的一份报告，如果澳洲政府修改全国资本利得税制度，墨尔本有超过120个地区将处于受重大影响的“危险地带”。

Orrico 进一步指出，虽然保障租客住房安全固然重要，但法律并不允许房东仅因支付现代化改造费用就随心所欲地上调租金。

她预测，随着资本利得税可能变动，更多投资者将加速撤离。

与此同时，她担心，虽然目前有不少跨州买家涌入墨尔本，但一旦这些人意识到维州沉重的税负担和改革压力，恐怕在几年后也会加入卖房离开的大军。

03

澳\$27亿住宅项目烂尾！因为这一条款，买家\$5700万定金恐打水漂





随着墨尔本超级地标项目 STHBNK by Beulah 因债务问题被接管人挂牌出售，这个曾号称要建成“澳洲最高住宅塔楼”的项目已濒临夭折。公开报道显示，项目原规划总投资约 27 亿澳元，而买家目前正要求退还合计约 5700 万澳元的定金。

Charles Agius 也是买家之一。AFR 报道称，他在 2022 年 6 月支付了 230,800 澳元定金，预订了一套价值 230 万澳元、面积 110 平方米的三居室公寓。如今项目地块被接管出售，他直言已看不到原开发商把项目建成的现实可能。

然而，退款之路并不简单。根据 AFR 和 Southbank Local News 的报道，买家定金目前仍托管在 Beulah 代理律师事务所 Maddocks 的信托账户中，并继续计息。真正卡住买家的，是合同中一项长达 120 个月的日落条款安排，开发商最迟可拖到 2034 年才触发相关终止时点。

这些合同大多签署于 2022 年至 2024 年。业内普遍质疑，在建筑成本快速上涨背景下，开发商为何没有及时调整售价以维持项目财务可行性。AFR 此前报道也提到，项目团队曾尝试寻找新的债务和股权资金，但始终未能锁定足够支持。

统计局数据显示，从 2020 年第三季度到 2024 年第二季度，澳洲独栋住宅建设成本上涨约 40.8%，而公寓、联排别墅等连体住宅建设成本也上涨约 25.3%。在这种背景下，超高层住宅项目的财务模型本来就脆得像玻璃心。

市场分析人士认为，2022 年后的墨尔本 CBD 公寓市场本就偏弱，空置率高、买家偏好转向更大户型和更稳定产品，这使开发商既不敢大幅涨价，又难以靠原有售价覆盖飙升的建造成本。

面对危机，Beulah 方面总体保持低调。

AFR 和其他报道显示，接管人已将位于 118 City Road 和 158 City Road 的相关地块推向市场，项目原管理实体此前也已进入自愿托管程序，并欠下超过 1 亿澳元债务。

由 Cox Architecture 和 UNStudio 设计的 STHBNK，原规划包括两座高约 102 层和 63 层的扭曲塔楼，并一度被宣传为“世界最高垂直花园”项目。如今，这个设计雄心仍在效果图里发光，现实则已经进入“谁来收拾残局”的阶段。

接管人 Jason Tracy 表示，如果地块能在未来两三个月内顺利售出，销售所得可能优先用于偿还买家定金；如果新买家决定重设项目，例如缩减体量、降低成本或重新设计，现有买家也可能面临继续转入新方案或申请退款的选择。

但在销售结果落定之前，原有的 10 年日落条款 仍然有效。这显然无法安抚买家情绪。Charles Agius 直接表示，自己已经等得够久了，不想再听“再等两三个月”的说法，只希望开发商和接管方尽快把钱退回来。

04

澳联盟党拟购房新规！仅公民才能参与5%首付计划，PR也不行



联邦影子住房与无家可归者事务部长 Andrew Bragg 曾公开表示，把住房危机归咎于移民，在“道德上是错误的”。

然而，随着联盟党确认其新政策将禁止非公民获得纳税人资助的住房支持，Bragg 也正面临外界对其立场转变的严厉质询。

Bragg 在周二的演讲中指出，新房供应不足与高移民率之间存在明确联系。

据联盟党的最新提议，联盟党政府推行的“5%首付计划”将禁止非公民和永久居民参与。

根据联盟党的最新提议，联邦政府推行的“5%首付计划”将大幅收紧准入资格。

未来，除澳洲公民外，包括**永久居民（PR）**在内的所有非公民，都将被排除在该住房支持计划之外。

澳洲住房危机对年轻人的冲击尤为严重。

在演讲前接受澳洲广播公司（ABC）电台采访时，主持人直接追问 Bragg，自去年11月发表有关移民与住房的言论以来，到底发生了什么变化。

当时，Bragg 曾明确表示，把住房问题归咎于移民，是“经济上和道德上的双重错误”。

他甚至讽刺说，这种做法更像是“一些边缘政党”的投机策略。

对此，Bragg 在周二回应称，自己的立场并没有改变。

他解释说，移民确实是住房需求端的一个重要变量，而当前移民人数也的确过高，但这并不是住房危机的唯一原因。

他强调，即便把移民人数削减到零，澳洲庞大的住房问题依然会存在。

随后，Bragg 也坚决否认联盟党的住房策略意味着其正在采用所谓“边缘政党”的路线。

与此同时，针对有报道称工党正在权衡恢复 Keating时代资本利得税（CGT）模式，Bragg 也表达了强烈批评。

所谓恢复旧版 CGT 模式，意味着将税收折扣恢复到 1999年以前的版本，即只对扣除通胀因素后的资产实际增值部分征税。

Bragg 抨击称，这不过是“更多的噱头”，并直言提高税收绝不可能刺激更多住房建成。

面对税改传闻，联邦住房部长 Clare O'Neil 虽未作出明确表态，但她在同一节目中重申，艾博年政府致力于增加住房供应。

O'Neil 承认，澳洲年轻人正面临“明显的不公正”，他们获得住房的机会与父辈相比已明显恶化。

她表示，这一问题由来已久，政府有坚定承诺，为了年轻人的利益推动解决住房危机。

她同时强调，毫无疑问，政府还需要做更多工作，才能真正改善住房可负担性并提供更多帮助。

澳洲财经见闻视频号 执占视频推荐↓↓↓ *本文图片均源自网络 如有侵权 请联系后台删除