



市场前瞻 PARKVILLE

关于商业、文化、生活、住宅市场

帕克维尔(Parkville)生活设施完善, 紧邻墨尔本中央商务区, 教育与就业机会丰富, 有力支撑着公寓市场的发展。

2016年1月

- A 澳大利亚**
澳大利亚经济强劲, 增长稳健。
- B 墨尔本**
作为全球最宜居城市, 墨尔本房价实惠, 是悉尼之外的理想选择。
- C 帕克维尔与内城北区**
帕克维尔公园、卫生、教育等生活设施配套齐全, 方便通达各类活动中心。
- D 人口状况**
帕克维尔的人口状况非常适合公寓生活, 54%的家庭只有一人或一对夫妻。此外, 帕克维尔居民年收入也高于大墨尔本市区平均水平。
- E 教育**
澳大利亚排名第一的大学墨尔本大学, 就在帕克维尔。
- F 就业**
帕克维尔就业集群汇聚高附加值岗位, 就业总人数达32,700人。
- G 住宅市场**
帕克维尔距中央商务区仅2公里, 虽然过去10年来公寓中间价格年均增长4.5%, 但仍低于其他很多内城区。
- H 租房市场**
帕克维尔租赁市场活跃, 过去10年来一居室、二居室和三居室公寓租金年均分别增长3.5%、4.3%和6.2%。

帕克维尔56%的区域是公园。



帕克维尔拥有澳大利亚排名第一的大学, 即墨尔本大学。



帕克维尔就业集群汇集健康、教育及科研行业工作。



1 人口 2 基础设施 3 就业机会

帕克维尔涵盖了 Urbis 可持续发展市区的全部三大经济与研究基本要素: 1.人口、2.基础设施、3.就业机会。

● 澳大利亚

经济

过去10年来,澳大利亚经济增长势头保持强劲,2008年全球金融危机等经济动荡期内,表现抢眼。持续的经济增长,归功于澳大利亚严格的金融监管制度、财政货币响应措施以及实力雄厚的资源产业。截至2015年9月的年度里,澳大利亚通胀率为1.5%,而在截至2015年10月的年度里,失业率为5.9%。这表明澳大利亚经济实力雄厚,发展稳定。

汇率

全球金融危机期间,澳大利亚经济表现明显好于其他多个发达国家,也因为如此,在此之后澳元表现也强于其他主要货币。2012年初,澳元达到与美元等值的水平。但在此之后,美国经济复苏,对澳大利亚商品的需求疲软,致使2015年9月底,澳元对美元汇率下降至0.70。亚洲很多货币与美元挂钩,这就是说澳大利亚凭借现行汇率,成为吸引国际投资者关注的投资目的地。这带动了越来越多的国际资本流入澳大利亚房地产市场,也进一步提升了对于房地产的需求。

利率

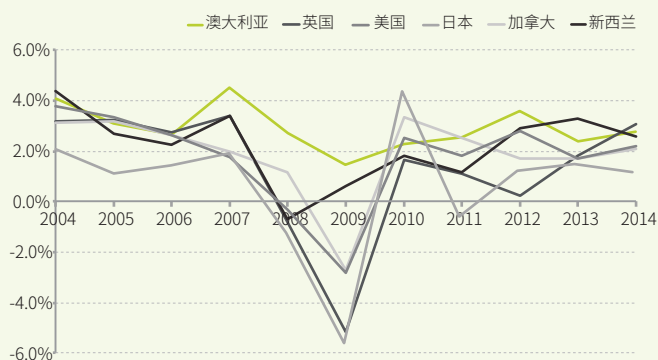
2015年5月,继澳大利亚储备银行决定下调利率后,澳大利亚利率已创下2%的历史新低水平。这意味着贷款成本已降至历史低位,有利于刺激经济活动并提高房地产需求。信贷成本的下降,刺激着住房需求的增长。住房贷款利率目前已接近历史最低水平,平均仅为5.45%。

人口增长

过去10年来,人口的自然增长和移民的涌入带动了澳大利亚人口的强势增长。与其他发达国家相比,澳大利亚人口增长势头尤为强劲。截至2015年10月底,澳大利亚总人口约为2390万人。

与多数发达国家相比,
澳大利亚经济稳定,增长强劲

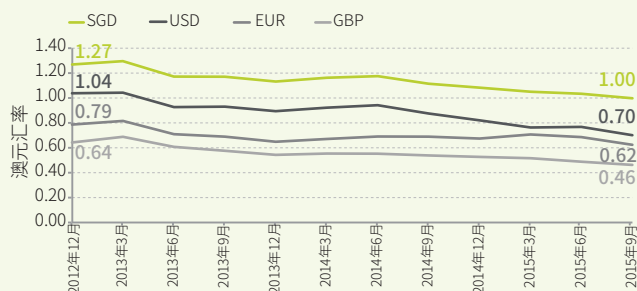
实际GDP增速



资料来源:经济学人智库:2014年

澳元汇率

澳元兑美元、欧元、英镑和新加坡元



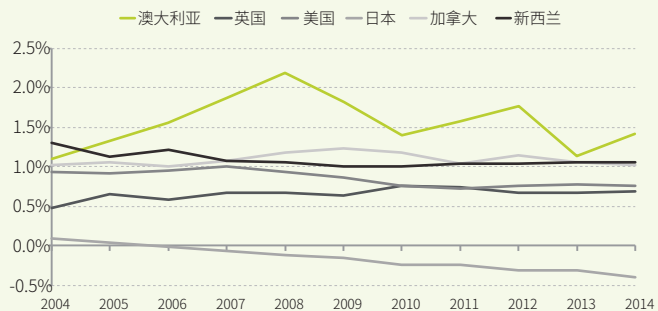
Urbis制作;资料来源:RPData

利率



资料来源:澳大利亚储备银行

人口增长



资料来源:经济学人智库:2014年

墨尔本人口增长速度高于澳大利亚其他首府城市。

大墨尔本 ●

人口

大墨尔本市区涵盖墨尔本周边整个都市区，据澳大利亚统计局确定，截至2015年6月底，大墨尔本市区总人口已超过450万人。澳大利亚统计局称，到2025年，这个数字有望增至近550万，即未来十年内可增加100万居民。

大墨尔本市区人口增速超过澳大利亚其他首府城市，预计在2015年至2055年间，年平均增加89,100名居民。到2053年，墨尔本有望超过悉尼，成为澳大利亚人口最多的城市。人口增长刺激着住房需求的增长，形成了一个具有价值的房产市场。墨尔本完善的医疗教育和基础设施，带动了人口的强势增长；这三项指标在经济学人智库的年度宜居城市评比中取得满分佳绩，也让墨尔本连续第五年荣膺全球最宜居城市。很多澳大利亚大企业都把总部设在墨尔本，包括必和必拓、CSL有限公司、澳新银行、澳大利亚国民银行、力拓集团和澳洲电信。

旅游业

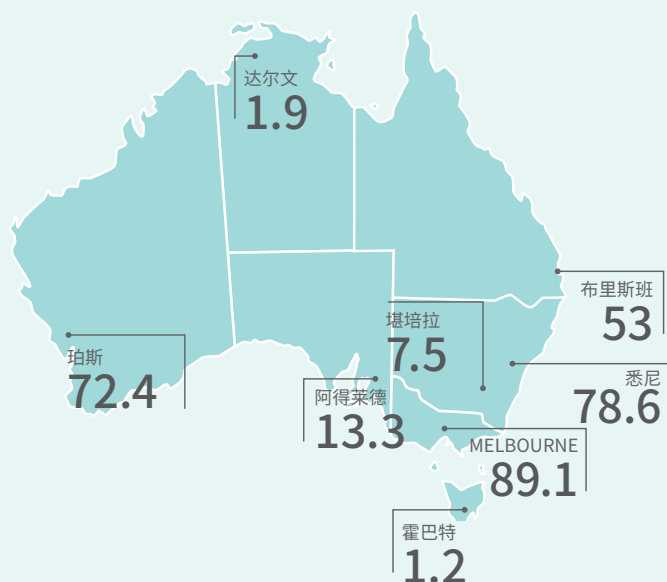
旅游业为墨尔本经济带来了\$138亿收入，截至2015年6月的年度里，墨尔本共接待超过2,600万人次游客。主要旅游景点包括：

- 维多利亚国立美术馆
- 墨尔本艺术中心
- 维多利亚女王市场
- 皇家植物园
- 皇家墨尔本动物园
- 阿尔伯特公园
- 圣基达海滩
- 皇冠赌城
- 墨尔本会展中心

维多利亚州还有其他很多旅游景点，如：

- 亚拉河谷葡萄酒产区
- 大洋路
- 莫宁顿半岛
- 菲利普岛
- 威尔逊海角
- 布勒山
- 格兰屏山脉

市区——年均增长率
预计到2055年('000)



Urbis制作；资料来源：RTA、realestate.com.au

墨尔本旅游业
截至2015年6月的年度



资料来源：澳大利亚旅游研究院

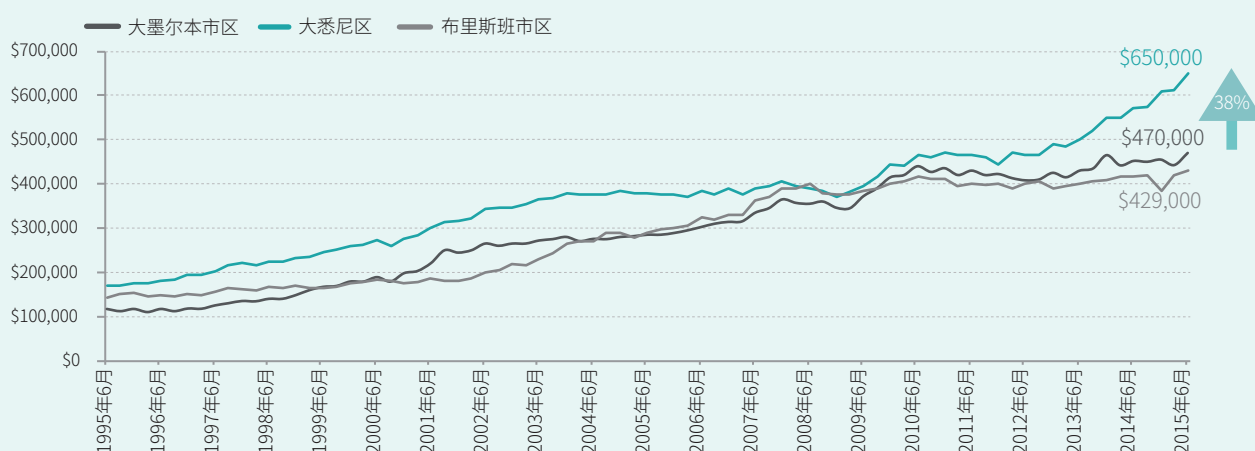
● 大墨尔本

墨尔本房价实惠

截至2015年6月底，墨尔本公寓中间价格为\$470,000。与同期公寓中间价格高达\$650,000的悉尼相比，墨尔本中间售价低38%。此外，大墨尔本市区公寓中间价格20年年均涨幅7.2%，高于大悉尼区和大布里斯班区的6.9%和5.7%。这表明，墨尔本有望成为房价更为实惠但长期保持增长的城市。

公寓中间价格

墨尔本对比悉尼和布里斯班



Source: RP Data CoreLogic; Urbis

印花税

在维多利亚州，购房者在项目施工前购买楼花，可享受大幅印花税减免。新南威尔士州或昆士兰州并没有这些减免优惠，因此与这些州相比，维多利亚州可帮助节省很多税费支出。这进一步增加了墨尔本相对于悉尼的房价优势，也缩小了墨尔本与布里斯班之间的房价净差额。

印花税

价值\$500,000的楼花房产*



*计算结果基于尚未开工建设且购买用于投资房产的公寓。

帕克维尔的人口状况 非常适合公寓生活。

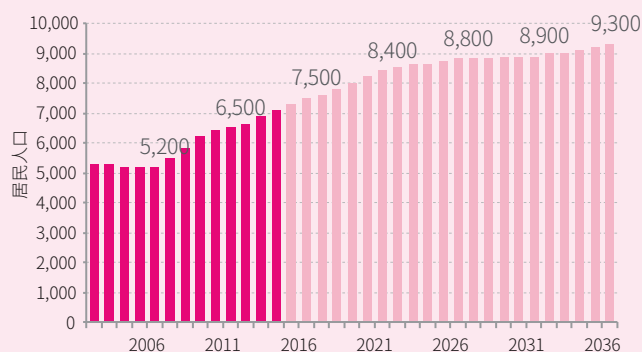
人口

截至2014年，帕克维尔共有居民7,222人，自2001年以来增长了35%。相对于2001年以来人口增长19%的内城北区而言，帕克维尔人口增长势头更为强劲，这也意味着帕克维尔新住房需求增速相对更高。这一增长趋势，归功于帕克维尔紧邻墨尔本大学、帕克维尔就业集群、医院和公园等一系列生活设施的区位优势。预计到2028年，帕克维尔人口有望进一步增至8,843人，涨幅将达20%。

居民状况

在帕克维尔的就业人口中，白领阶层占比特别高，达89%，高于大墨尔本市区72%的白领比例。这主要是因为帕克维尔可便利直达中央商务区和帕克维尔就业集群，而这两个区域都是重要的高价值就业中心。54%左右的帕克维尔家庭为单身家庭或无子女夫妻家庭，表明该区域的人口状况非常适合公寓生活。帕克维尔居民45%为高校学生，比大墨尔本市区平均水平高了39个百分点。这是因为皇家墨尔本理工学院(RMIT)和墨尔本大学等高校内及周边地区聚集了很多优质的学生住宿设施。

人口预测 帕克维尔



资料来源：澳大利亚统计局、ForecastID、Urbis

帕克维尔居民背景



帕克维尔	大墨尔本市区
89%	72%
45%	7%
54%	48%
59%	28%

资料来源：澳大利亚统计局、Urbis
* 白领专业人士占就业人口的比例

教育

帕克维尔是墨尔本大学所在地，墨大全澳排名第一，全球排名第33位，而莫纳什大学帕克维尔校区也设在此地。此外，它也紧邻多个设在中央商务区的高等校区，包括皇家墨尔本理工学院和维多利亚大学。帕克维尔区域内和周边地区，也聚集了很多中小学校，如布朗斯维克西南小学(Brunswick South West Primary School)、阿斯克特山谷小学(Ascot Vale Primary School)、王子山小学(Princes Hill Primary School)、布朗斯维克高中(Brunswick Secondary College)、王子山中学(Princes Hill Secondary College)和亚历山大山高中(Mount Alexander College)。

就业

为墨尔本增长提供指导的规划框架《墨尔本规划》，将帕克维尔定位为就业集群。该郊区聚集了众多企业、院校，就业层次高，形成了一个高密度的就业密集区。帕克维尔就业集群现有就业人数约32,700人，由于墨尔本大学、皇家儿童医院、皇家妇女医院和皇家墨尔本医院均设在此处，因此他们主要从事于教育和医疗产业。CSL有限公司和墨尔本动物园也是帕克维尔的主要雇主。而在周边郊区，维多利亚女王市场、维多利亚综合癌症中心和莱岗街(Lygon Street)活动中心，也为帕克维尔居民增添了很多就业机会，当然还有附近的墨尔本中央商务区。

教育与就业

墨尔本大学排名



资料来源：墨尔本规划

帕克维尔就业集群



资料来源：墨尔本规划

● 内城北区

内城北区已转变成为一个高比例白领就业、高人口及高收入增长区域。

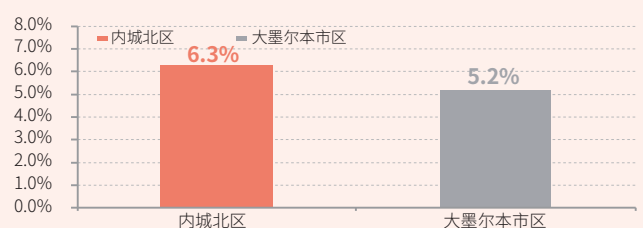
内城北区转型

墨尔本人口增长带来了高住房需求,促使原有的工业型市区转型成住宅与多功能区域。墨尔本内城北区,如下图所示,就是这其中的典型案例,并成功转变成为一个紧邻教育、就业与娱乐设施的高密度住宅区域。与距离中央商务区相同路程的南区和东区等众多郊区相比,内城北区房价更实惠,同时也配备完善的交通基础设施。这大大推动了内城北区的转型过程,促使该地区很多原工业地块成功转变成住宅与多功能项目。目前,市内公寓价格日益攀升,租金通常也高于内城北区;因此,内城北区凭借着同样紧邻墨尔本中央商务区的地理优势,成为一个经济实惠的替代选择。而这也成为主要的需求推动因素,带动该地区开发力度的日益加大。帕克维尔依托所处位置,充分把握这一开发机遇,加大生活设施与基础设施投资力度。

价格上涨

过去十年来,内城北区单元价格涨幅超过大墨尔本市区平均涨幅。在此期间,内城北区中间单元价格年均上涨6.3%,而大墨尔本市区平均单元价格涨幅仅为5.2%。这充分体现了内城北区的崛起及其如何转化成对住房的健康需求。

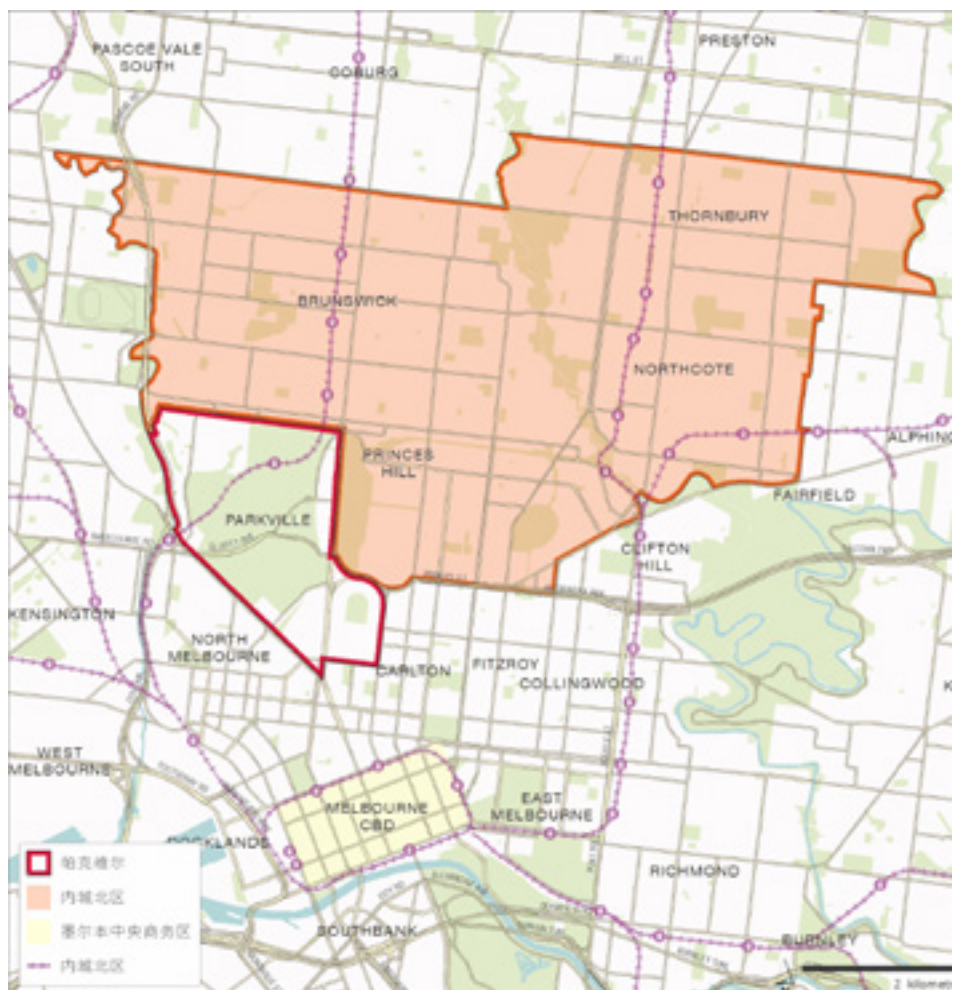
中间价格年变化率



资料来源:RP Data *内城北区包括东布朗斯维克(Brunswick East)、布朗斯维克(Brunswick)、西布朗斯维克(Brunswick West)、北科特索恩布里(Northcote Thornbury)、索恩布里(Thornbury)、北菲茨罗伊(Fitzroy North)和北卡尔顿Carlton North。由于数据不全,此处不含王子山(Princes Hill)。

人口状况

中产化的推进,带动内城北区白领阶层随之增长。1996年,内城北区就业人口从事经理或专业岗位的比例为38%,而到2011年则上涨至54%。此外,2011年内城北区经理和专业人士的比例也超过了大墨尔本市区的37%。过去14年来,内城北区人口增长了20%。未来14年内,这一态势有望继续延续,居民人数预计增长23%。1996年,内城北区居民人均收入\$18,349,高于墨尔本平均水平7%。到2011年,人均收入已达\$42,121,比墨尔本平均水平高了23%。由于墨尔本大学、皇家墨尔本理工学院和维多利亚大学的存在,内城北区也成为深受高校学生喜爱的住宅区域。截至2011年,11%的内城北区居民为高等教育在读生,相比之下大墨尔本市区仅为7%。



帕克维尔正迎来大规模的基础设施投资,总投资额高达\$32.8亿元。

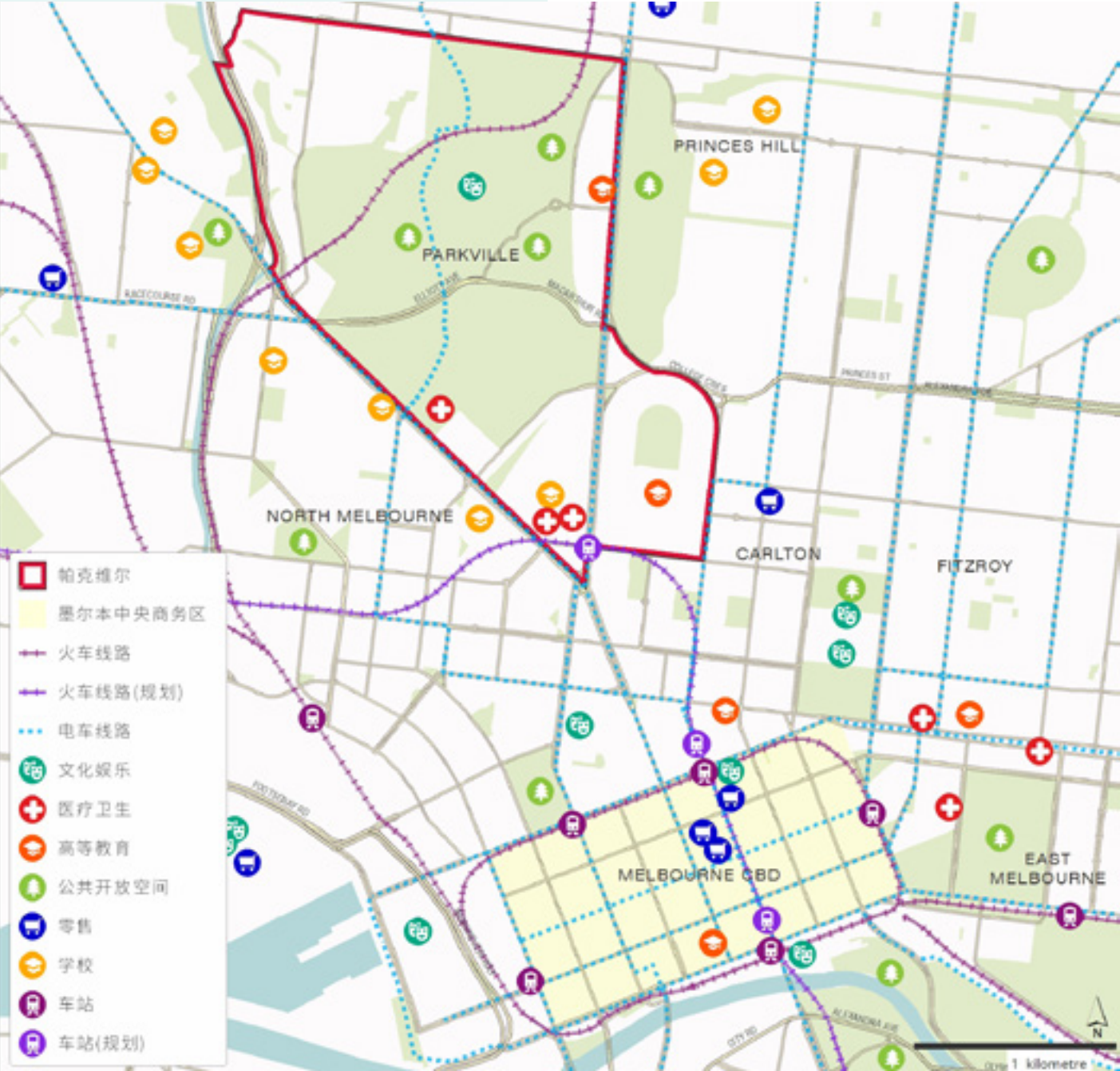
基础设施

基础设施与投资

帕克维尔正迎来大规模的基础设施投资。目前已计划在未来六年内投入总值\$33亿的基础设施投资。重点项目包括皇家墨尔本医院\$20亿改造项目(计划2020年完工)、维多利亚综合癌症中心建设项目(计划2016年中完工)以及墨尔本大学新大楼建设项目。在公共交通方面,皇家公园(Royal Park)和弗莱明顿大桥(Flemington Bridge)火车站,以及西科博(West Coburg)55路电车、北科博(North Coburg)19路

电车、机场西线(Airport West)59路电车保障帕克维尔的出行便利,此外还有10条线路停靠墨尔本大学。401路和505路公共汽车也经停帕克维尔。除了医院和教育机构,墨尔本最大公园皇家公园也坐落于帕克维尔中心地区。该公园面积达170公顷,内有墨尔本动物园、州立蓝网球与曲棍球中心以及皇家公园高尔夫球场。虽然邻近中央商务区且周边郊区众多,但帕克维尔仍然拥有180公顷异常广阔的开放空间,遍布户外运动与休闲场所。

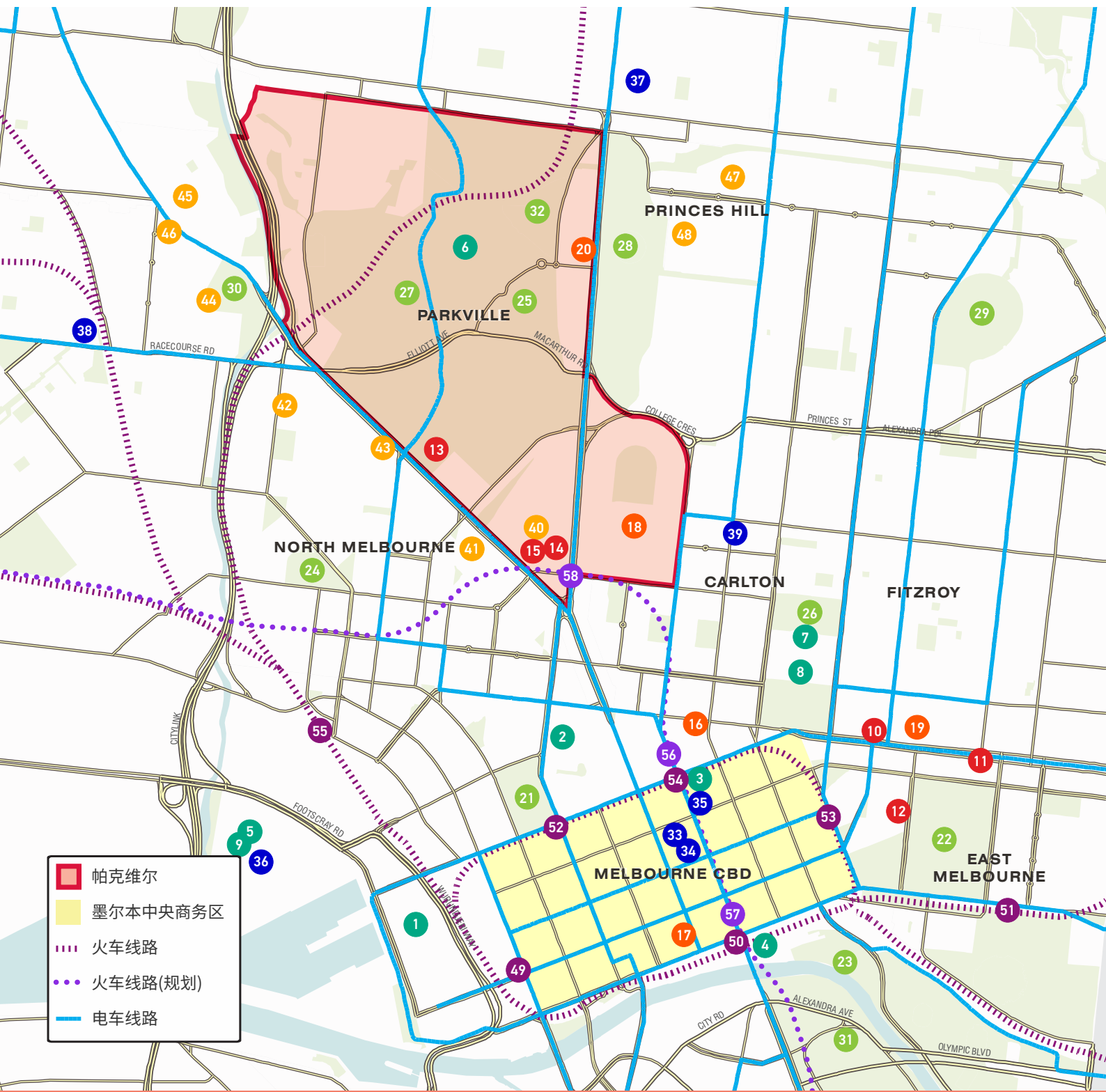
资料来源: Cordell, 维多利亚州政府, Urbis



● 交通可达性与配套设施

帕克维尔

帕克维尔与一系列零售、餐饮和娱乐设施及就业集群中心连通便利。



帕克维尔是一个成熟地区，配备完善的基础设施网络与宽敞的公共场所。这包括墨尔本大学、皇家墨尔本医院、皇家儿童医院、皇家妇女医院与皇家公园。皇家公园占地181公顷，是墨尔本内城区最大的公园。公园内设墨尔本动物园、皇家公园高尔夫球场及州立蓝网球与曲棍球中心。帕克维尔也是帕克维尔就业集群所在地，这里共有就业人口约32,700人，主要从事教育与医疗行业。它也紧邻

各类生活与娱乐设施。位于帕克维尔北侧毗邻郊区的布朗斯维克(Brunswick)活动中心以及位于帕克维尔东侧毗邻郊区卡尔顿(Carlton)的莱岗街(Lygon Street)活动中心，聚集了一大批咖啡厅、餐厅、酒吧、食品零售店和时装店。

帕克维尔居民方便使用墨尔本公共交通网络，借助公共汽车、电车和火车可快速抵达中央商务区。

图例

文化
与
娱乐



1 阿提哈德体育馆

2 维多利亚女王市场

3 维州州立图书馆

4 联邦广场

5 墨尔本之星观景摩天轮

6 墨尔本动物园

7 墨尔本博物馆

8 皇家展览馆

9 港区滑冰场

公共
开放
空间



21 旗杆花园

22 菲茨罗伊花园

23 比拉郎马尔(Birrarung Marr)公园

24 加德纳保护区与北墨尔本足球场

25 Royal Park

26 卡尔顿花园

27 州立蓝网球与曲棍球中心

28 王子公园

29 爱丁堡公园

30 戴伯尼公园

31 皇家植物园

32 皇家公园高尔夫球场

校
园



40 墨大附中

41 北墨尔本小学

42 圣阿洛伊修斯(St Aloysius)高中

43 圣米歇尔(St Michael's)学校

44 戴伯尼牧场(Debney Meadows)小学

45 弗莱明顿小学

46 戴伯尼公园(Debney Park)中学

47 王子山(Princes Hill)小学

48 王子山(Princes Hill)中学

医
疗
卫
生



10 圣文森特(St Vincent's)私立医院菲茨罗伊院区

11 爱普沃斯共济会(Epworth Freemasons)医院

12 彼得迈克卡(Peter MacCallum)轮癌症研究所

13 皇家儿童医院

14 皇家墨尔本医院

15 皇家妇女医院

站
点



33 Emporium

34 伯克街商区

35 QV

36 海港镇(Harbour Town)

37 巴克利(Barkly)广场

38 新市场(Newmarket)广场

39 莱岗购物广场(Lygon Court)

站
点
(规划)



49 南十字星

50 弗林德斯街(Flinders Street)

51 乔利蒙特(Jolimont)

52 旗杆花园(Flagstaff)

53 议会大厦

54 墨尔本中央火车站

55 北墨尔本

Higher Education



16 皇家墨尔本理工学院

17 维多利亚大学

18 墨尔本大学

19 澳大利亚天主教大学

20 莫纳什大学药理学校区

车
站
(规划)



56 中央商务区北(规划)

57 中央商务区南(规划)

58 帕克维尔 (规划)

住宅市场

帕克维尔中间价格低于很多距离中央商务区相同距离的郊区,但过去十年来却保持着更为强劲的价格增长态势。

公寓价格

截至2015年6月的六个月内,帕克维尔公寓中间售价为\$502,500。过去10年内的中间价格趋势表明,2010年间价格出现大幅上涨。这主要由于各类住宅开发项目开始出售楼花,这些项目很多位于英联邦运动会运动员村旧址。截至2015年的五年内,共有18套公寓售价超过\$100万,相比之下,之前五年内仅有8套超过\$100万。这充分表明,市场对高价值公寓的需求正日益增长。《Urbis公寓市场精华》(Urbis Apartment Essentials)研究表明,截至2015年9月至年度内,帕克维尔与周边郊区楼花公寓销售价格普遍高于已建成单元的中间售价。这表明楼花住房价格高于已建成住房。

中间价格涨幅

截至2015年6月的10年内,帕克维尔公寓单元中间售价年均上涨4.5%。与其他拥有庞大大学生人群的郊区相比,帕克维尔价格涨幅较好。在这10年期内,墨尔本中央商务区公寓中间售价年均涨幅也达到4.5%,但南岸(Southbank)、港区(Docklands)和卡尔顿(Carlton)的公寓中间售价涨幅低于帕克维尔,分别为4.1%、3.2%和2.3%。

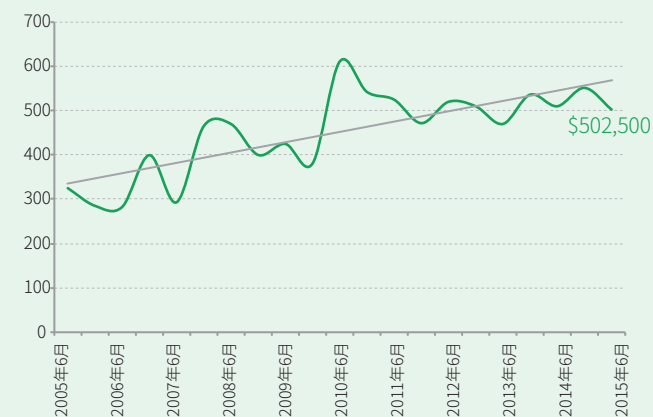
房价实惠

与距离中央商务区相同或更远路程的郊区相比,帕克维尔房价更为实惠。截至2015年6月的12个月内,帕克维尔公寓中间价格为\$480,000。同期,克佑(Kew)的公寓中间售价达\$697,500、克利弗顿(Clifton) \$612,500、北菲茨罗伊(Fitzroy North) \$600,500、南亚拉(South Yarra) \$550,000、里奇盟德(Richmond) \$545,000、普兰(Prahran) \$533,000、霍索恩(Hawthorn) \$511,000。

郊区	截至2015年6月的12个月中间价格	距中央商务区的路程(约计)
帕克维尔	\$480,000	2.1km
克利弗顿 (CLIFTON HILL)	\$512,500	3.7km
北菲茨罗伊 (FITZROY NORTH)	\$600,000	3.7km
南亚拉 (SOUTH YARRA)	\$550,000	4.0km
里奇盟德 (RICHMOND)	\$545,000	3.3km
普兰 (PRAHRAN)	\$533,000	4.9km
霍索恩 (HAWTHORN)	\$511,000	6.2km

资料来源:RP Data、Urbis与谷歌地图

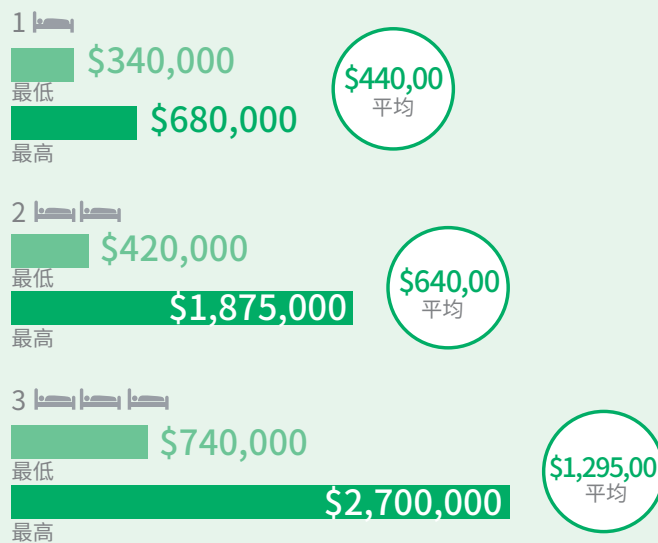
公寓中间售价
(\$'000's)



资料来源:RP Data; Urbis

楼花公寓售价

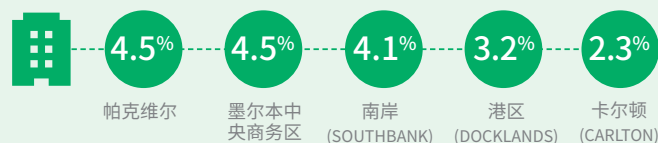
帕克维尔与周边郊区*
截至2015年9月的12个月



资料来源:Urbis

* 周边郊区包括阿伯茨福德(Abottsford)、布朗斯维克(Brunswick)、东布朗斯维克(Brunswick East)、卡尔顿(Carlton)、菲茨罗伊(Fitzroy)、北墨尔本(North Melbourne)

10年间公寓中间价年均增长 帕克维尔&周边郊区 (%/年)

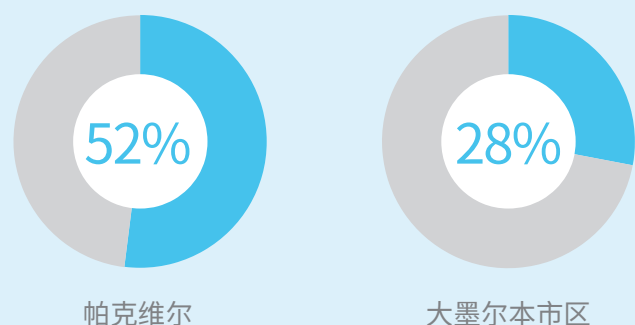


资料来源:RP Data, Urbis

帕克维尔庞大比例的学生与专业人士群体,带动了强劲的零售需求,深受投资者喜爱。

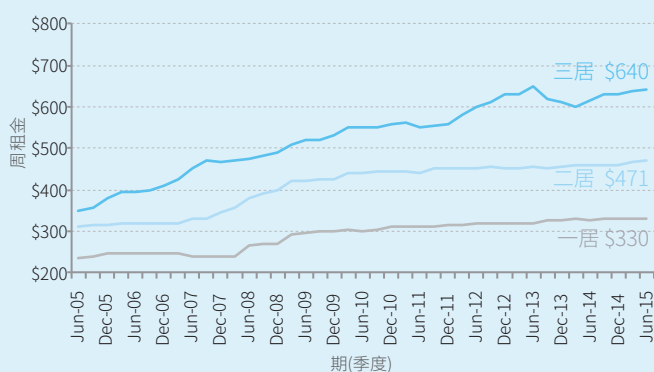
租房市场

租房家庭比例



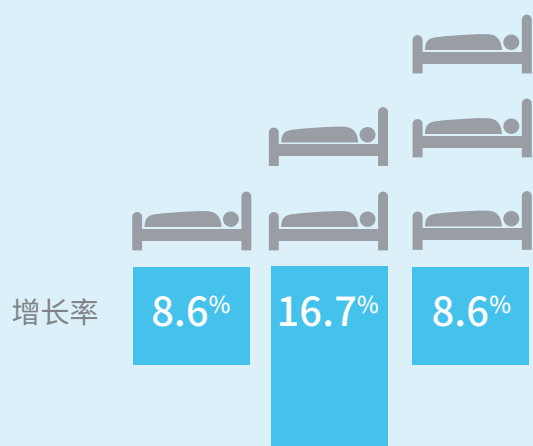
Source: ABS

周租金中间值



资料来源: RP Data, Urbis

房屋租赁合同纠纷增长



Source: Department of Human Services, Urbis

租房市场

除了拥有强劲的业主自住型住宅市场外,帕克维尔的租赁市场同样火热,深受投资者追捧。帕克维尔约52%的住宅房产属租赁房产。相对于墨尔本28%的总体租赁比例,帕克维尔的租赁房产比例更高,表明这里的租赁市场比墨尔本其他诸多郊区更受投资者与租房者的喜爱。

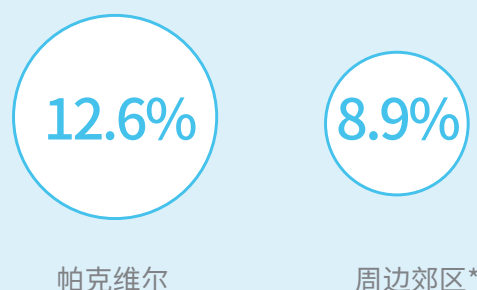
周租金中间值

过去十年内,帕克维尔各个公寓类型的租金稳步上涨。2005年6月至2015年6月,一居室、两居室与三居室公寓租金年均分别上涨了3.5%、4.3%和6.2%。这表明帕克维尔的公寓租赁需求稳步增长。

租赁合同增长

人口服务部(DHS)负责登记租赁合同管理局(Rental Bond Authority)收到的新合同。截至2015年6月的五年内,帕克维尔租赁合同数量强势增长,一居室、两居室和三居室的租赁合同年均分别增长8.6%、16.7%和8.9%。此外,过去十年内,帕克维尔各类公寓租赁合同年均新增12.6%,高于周边郊区8.9%的年均增长率。这表明帕克维尔租赁市场健康发展,继续呈现强劲的租赁需求。

地区租赁合同增长率



资料来源:人口服务部

* 周边郊区包括北卡尔顿(Carlton North)、弗莱明顿(Flemington)、肯星顿(Kensington)、北墨尔本(North Melbourne)、西墨尔本(West Melbourne)、西布朗斯维克(Brunswick West)、布朗斯维克(Brunswick)、东布朗斯维克(Brunswick East)、穆尼塘(Moonee Ponds)和阿斯科特山谷(Ascot Vale)。



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

本刊物基于Fraser's Property的指示，由Urbis收费编制而成。本刊物并非Fraser's Property或其代表的观点或表述，因此对于本刊物内容及任何依赖于此的行为，Fraser's Property概不承担任何责任。本报告不构成任何财务或投资意见，这是因为本刊物涉及预测与假定，可能受到多个不可预见之因素的影响；任何投资决定均必须充分认识到此风险，即预测的准确性可能受到不正确假定或已知或未知风险与不确定因素的影响。敬请牢记，以往表现并非未来表现的可靠指标。本刊物信息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。对于本刊物针对您个人情况的准确性或完整性，Urbis或Fraser's Property均不承担任何责任，敬请在做出任何投资决定前自行征询独立意见。本刊物信息截至2016年1月时准确无误，若有变更，恕不另行通知。Urbis与Fraser's Property均无义务联系本报告接收方，更新本刊物信息或纠正日后确证不正确的任何假定或不准确信息，因此敬请在做出投资决定前自行核实您尤为关注的事项。本刊物版权所有。除《1968年版权法》另有许可外，未经事先许可，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Urbis。