

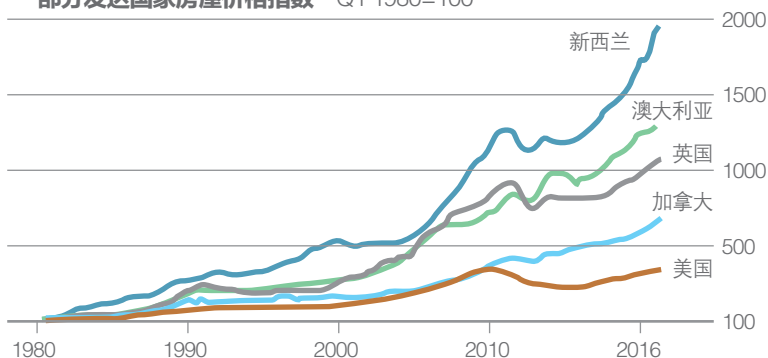
# 中国炒房团炒翻澳洲？

统计数据显示，2016年中国买家对境外住宅、商业以及工业房地产的投资总额达到330亿美元，比上年增长53%，澳洲是最受欢迎的目的地之一。因为中国炒房团的“入侵”，澳洲房价快速上涨，其中，悉尼房价中位数涨至家庭年收入（税前）中位数的12.2倍，被评为全球第二大房价难承受的城市。



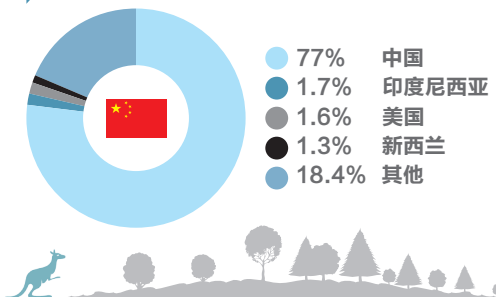
## 房价 26 年上涨 14 倍

部分发达国家房屋价格指数 Q1 1980=100



## 中国买家居首

## 在新南威尔士州购房的国外投资者分布



### 在澳洲买房原因

#### 房价便宜租金高

尽管澳洲房价处于历史高位，但与中国房产相比仍然很便宜，比如上海两室公寓的价格中位数要比悉尼高出25%，而房屋租金却比悉尼要低。

#### 洗钱者的乐园

反洗钱条款存在缺陷、几乎不限制海外公司进军房地产市场等问题，令他国腐败官员和罪犯能够轻松地匿名购买豪华房产，并将赃款隐匿在澳洲。

### 澳大利亚储备银行

澳洲房市风险持续升高，且家庭负债增长速度超过收入。考虑到较高的债务水平，家庭收入增速放缓可能限制消费。

### 房价高涨引发忧虑

#### 澳大利亚审慎监管局

因为购房限制措施影响减弱，悉尼、墨尔本等地房价持续攀升，澳洲要采取措施进一步限制投资者抵押贷款的增长。

### 澳大利亚政府的调控措施

#### 限购令

外国人在澳大利亚买房之前必须获得澳大利亚外国投资审查委员会的批文，非澳大利亚人只能购买新建房屋，而非二手物业。

#### 提高交易成本

随着澳洲房价持续上涨和国民房产负担能力恶化，澳大利亚政府试图通过提高印花税和其他相关税收的手段来限制外国人购房。

#### 强迫海外买家卖房

澳大利亚政府已经两次勒令外国人非法购买的房屋进行出售，至今有61套此类房产被强制拍卖，总价值高达1.07亿澳元。

#### 降低银行纯利息贷款比例

澳大利亚审慎监管局要求银行将纯利息贷款占新增住房抵押贷款的比重从40%降至30%，并将投资性房贷控制在10%以下。