

# 市场展望

## FOOTSCRAY

Footscray生活便利, 区内设有主要学校、医疗机构、商业街等, 距墨尔本CBD仅5公里。

Footscray  
的主要增长推动力



人口增长

**+25,000**

截至2031年



基础设施  
投资

**310亿澳元**

截至2026年



就业

**+290,000**

截至2026年

专为

博盛地产集团制备

2018年5月



上方图片: Maribyrnong河和市中心;左下方: “Small Graces” 咖啡厅;右下: Footscray火车站

# 步行&设施便利性

Footscray位于墨尔本中央商务区以西5公里处，覆盖主干道、公共交通网络和主要交通路线，教育院校、医疗服务以及零售商圈等设施位置便利。

## 教育资源

Footscray及周边郊区 West Footscray, Seddon, Kingsville, Yarraville, Tottenham, Maidstone, Braybrook, Maribyrnong 总共有23所中小学。这些中小学中有八所天主教学校、一所语言学校和三所特殊学校。

墨尔本大学是澳大利亚最受好评的高等院校，距离Footscray大约5公里。此外，皇家墨尔本理工大学位于墨尔本的CBD。维多利亚大学的主校区也在Footscray区内。维多利亚大学有27000多名在校学生，为居民提供了便利的高等教育机会，学校在医疗和教育研究专业以及职业技术教育领域(TAFE)拥有专长。

## 医疗

Footscray区内有Footscray医院和西部私立医院(Western Private Hospital)，居民可便利享受各类医疗资源。Footscray医院有290张病床，提供一系列住院和门诊服务。Footscray区离皇家墨尔本医院5.5公里，距Sunshine医院9.7公里。

## 零售

Footscray拥有超过120家商店和购物区，包括尼克森商业街(Nicholson Street Mall)、Footscray市场和小西贡广场(Little Saigon Plaza)。附近还有Highpoint购物中心。Highpoint设有500家商店，是维多利亚州第二大的购物中心，从Footscray火车站出发乘电车前往Highpoint仅需16分钟。

## 公共交通

Footscray火车站于2014年进行了升级并有三条都市区火车线路在此经停：桑伯里Sunbury线、维利比Werribee线和威廉姆斯镇Williamstown线。

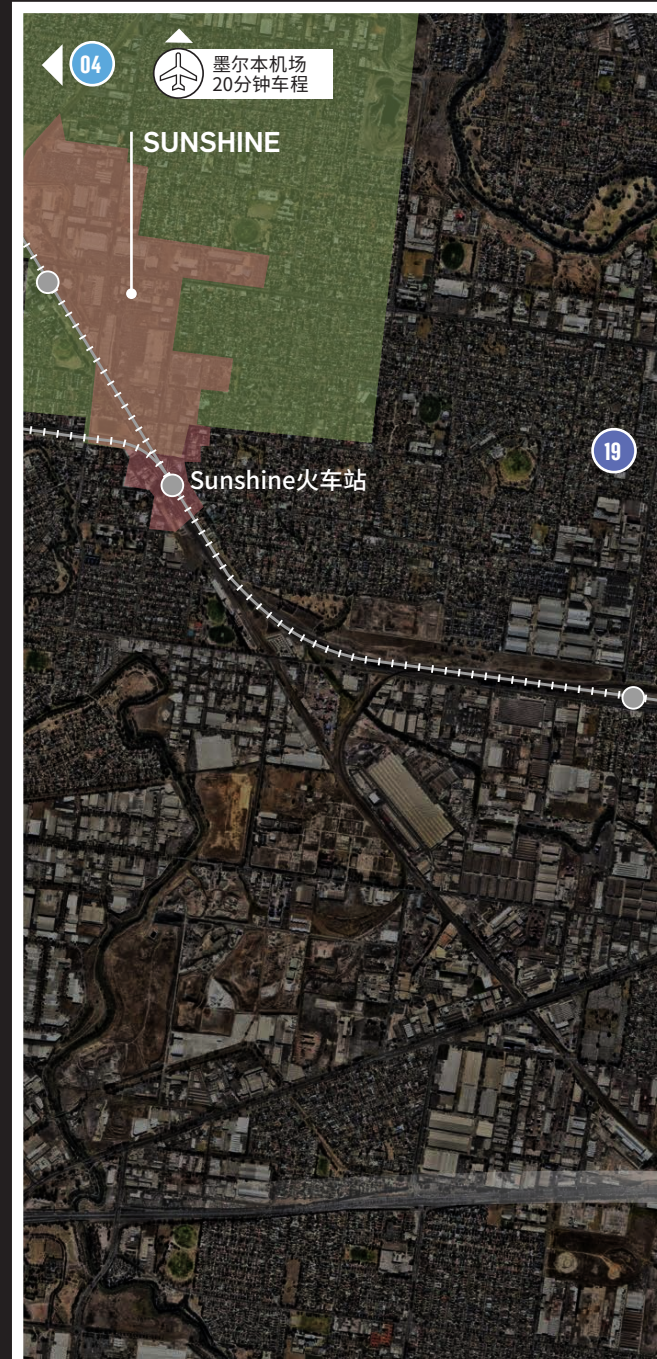
三条区域列车线路(吉朗Geelong、巴拉瑞特Ballarat和本迪戈Bendigo)也经停Footscray火车站。82路电车从Footscray到Moonee Ponds，为往返Footscray市场、维多利亚大学、Footscray医院、Highpoint购物中心和Maribyrnong水上运动中心的乘客提供交通服务。Footscray还有14条公交线路贯穿整个区。

## 交通

居民也可以走West Gate高速公路(West Gate Freeway)直接驾车前往墨尔本市中心。政府和私人的投资会用于升级墨尔本的主干道，将改善交通情况并缓解拥堵。

## 公园和娱乐

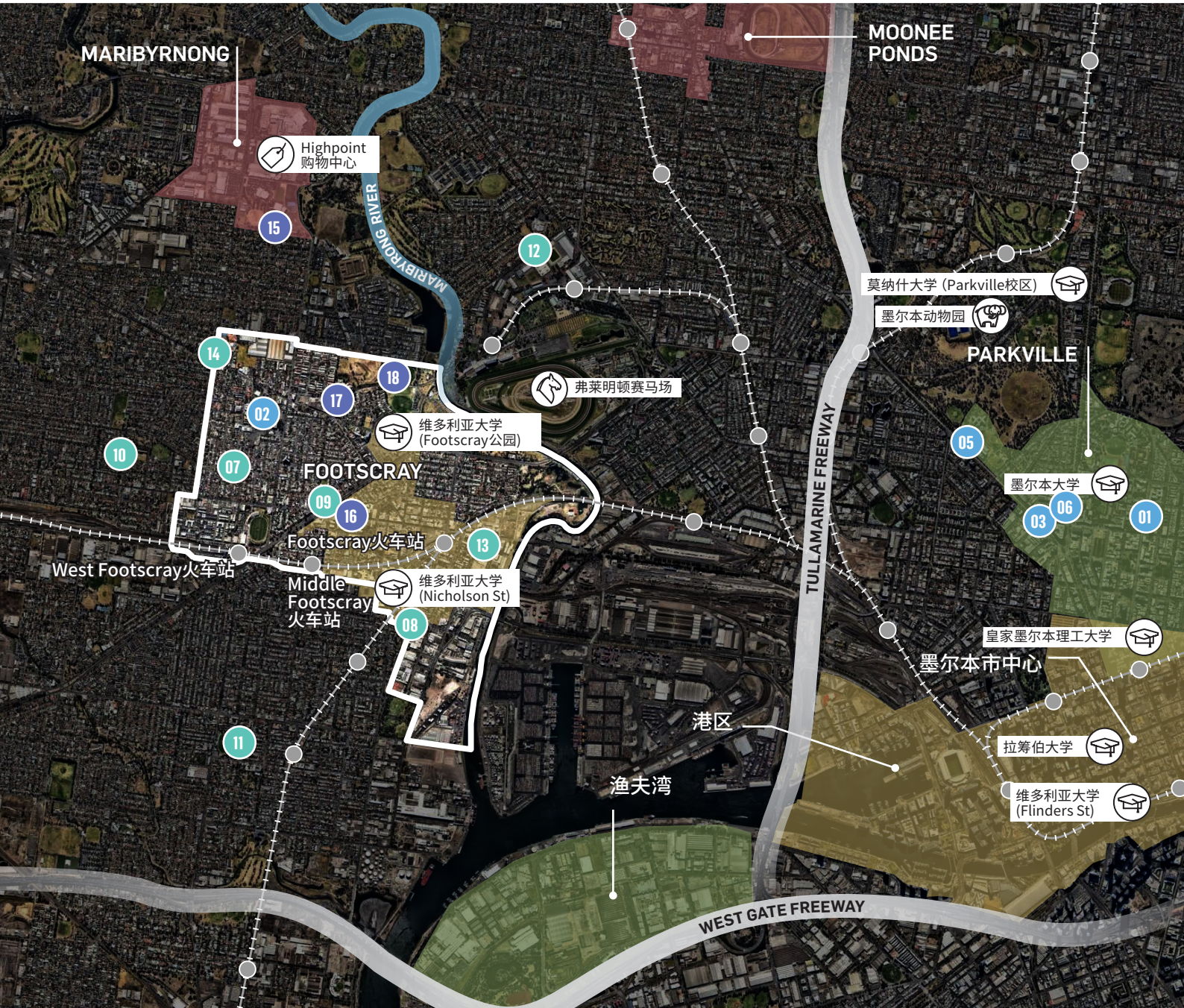
居民可以享受Footscray超过65公顷的开阔公共空间。该地区的主要公园有Footscray公园、Quarry公园、Burndap公园、Maribyrnong河保护区和河边步道。



-  火车站
-  中央活动区
-  就业集中区域
-  主要活动中心



墨尔本的CBD距离Footscray仅15分钟的车程, Footscray也正在开发医疗、教育院校和就业区。



医院

- 01 皇家牙科医院
- 02 西部医院
- 03 皇家墨尔本医院
- 04 Sunshine医院
- 05 皇家儿童医院
- 06 皇家妇女医院

小学

- 07 圣约翰学校
- 08 Footscray City小学
- 09 Footscray小学
- 10 Footscray West小学
- 11 Yarraville West小学
- 12 Ascot Vale West小学
- 13 圣莫妮卡(St Monica's)学校
- 14 Footscray North小学

中学

- 15 Maribyrnong中学
- 16 Gilmore女子中学
- 17 Footscray City中学
- 18 Seda中学(维多利亚州)
- 19 Caroline Chisholm天主教中学



# 基础设施和就业

Footscray地理位置优越  
受益于对墨尔本内西区  
超310亿澳元的投资。

## 基础设施

Footscray区正在从一个传统的工业区转变为充满活力的综合食品市场和各类餐饮美食聚集地。Footscray作为都市区活动中心之一(MAC)，将成为投资教育、健康和高密度住房的重点。

小西贡 (Little Saigon) 广场最近进行了540万澳元的再开发项目，对广场前部进行翻修，并新建了地下零售店铺和停车场。含260套公寓和休闲风格零售中心的两座住宅大楼Little Saigon公寓项目将于2020年完工。在Footscray周围大约有30个类似的混合用途开发项目，价值超过7.5亿澳元，将在未来三年内完工。预计此类开发将继续加强公共设施，提升居住便利程度，激发并支持该地区住房的需求。

关键基础设施项目有：



### 01 WEST GATE隧道工程

61亿澳元；2022年竣工

维多利亚州政府已与WEST GATE隧道项目合作，计划建设替代路线以缓解West Gate大桥的拥堵状况。该项目包括：West Gate高

速公路的扩建、West Gate高速公路的海德(Hyde)街匝道、下穿Yarraville的新隧道、连接墨尔本港MacKenzie路的新桥梁以及新的自行车道和步行道。维多利亚州经济也将受益于110亿澳元基础设施建设项目以及6000个新的建筑就业机会。



### 02 都市区地铁项目

250亿澳元；2026年竣工

墨尔本地铁项目将新建两个九公里长的隧道和五个新的地铁站。该项目将把Sunbury和Cranbourne-Pakenham线路连接到墨

尔本市中心和Flinders火车站，并将Footscray火车站所在的Sunbury线的峰值容量提高60%。竣工后，全新大容量列车将在高峰时段运输大约39000人，为墨尔本北部、西部和东南部郊区提供服务。



### 03 FOOTSCRAY医院 改造项目

5000万澳元；2026年竣工

维多利亚州政府已经在2017/18年度州预算中拨款5000万澳元，用于扩建场地、设计和建设新医院，新设施将为墨尔本内西区不

断增长的人口提供服务。有提议建议将新医院与维多利亚大学巴拉瑞特校区设置在一处，以创建医疗和教育中心。

## 就业

Footscray的居民可享受12000个当地就业机会，在墨尔本中心地区则可享受约567000个就业机会。Footscray的大部分工作人士都在医疗卫生和教育行业工作，就业岗位主要由Footscray医院、西部私立医院、维多利亚大学以及该地区的六所政府和两所非政府学校提供。Footscray作为大墨尔本都市活动中心之一，在该地区提供教育服务、社会服务和公共服务以及就业方面发挥着重要作用。

### 《大墨尔本规划》划定的分区地图



资料来源：《大墨尔本规划》

## 就业

墨尔本中央分区



2015

567,000

2031

857,000

墨尔本中央分区

# 居民特征

Footscray区的居民组成主要为年轻人士,且处于快速增长中,预计在未来十年人口会增

Footscray可以充分利用以下优势:

-  靠近就业集群
-  社区及网络
-  步行及交通便利性
-  步行及交通便利性
-  靠近绿化空间

Footscray人口从2011年的约14000名居民开始,保持了每年平均增长4.6%的势头,到了2016年,人口已增长至约17500人。

到2031年, Footscray人口预计将增加一倍以上,达到约42600名居民。预计2016年至2021年的增长率最高,平均每年8.4%。

Footscray的居民以年轻人为主;主要是年轻的工作人士、学生和无子女的夫妻。2011年至2016年期间, Footscray的居民中15至39岁的比例从36%上升至39%,高于大墨尔本平均水平24%。Footscray的居民平均年龄为35岁,比大墨尔本地区的平均年龄数字37岁还要小。

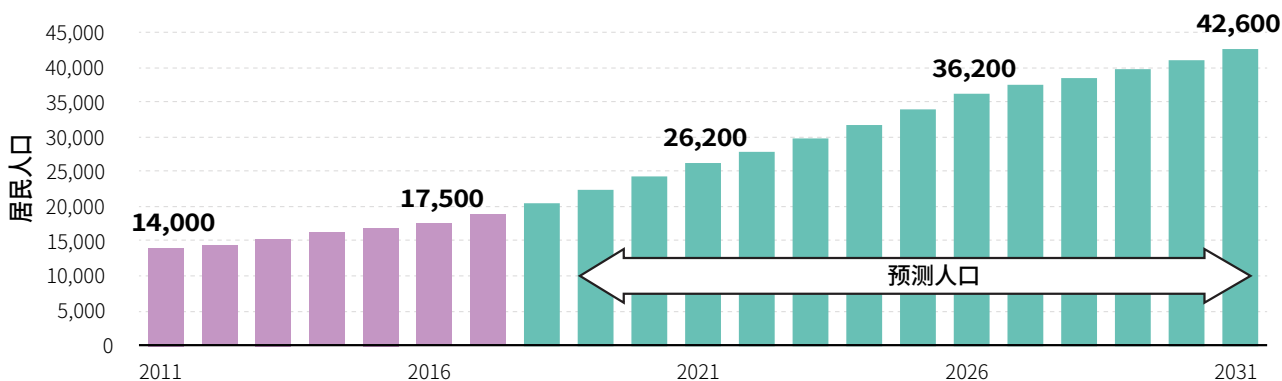
Footscray对年轻人群具有吸引力,因为接近人才集群区、公共交通、医疗设施、教育机构和娱乐场所等,且与有同样位置属性的其他地区相比,这里的居住开销相对更加友好。

FOOTSCRAY的居民特征

	Footscray (2011)	Footscray (2016)	大墨尔本区
 平均年龄	36	35	37
 25-39岁	36%	39%	24%
 白领工作人士	71%	74%	73%
 学士学位或更高	30%	36%	27%
 大学生	12%	15%	8%
 无子女夫妇	42%	46%	35%
 家庭住户	44%	53%	72%
 群体住户	12%	14%	5%
 独居住户	32%	33%	23%

资料来源:澳大利亚统计局;Urbis

## 人口预测 Footscray



资料来源:澳大利亚统计局;SAFi;Urbis

# 住宅市场

Footscray是一个典型的城市更新区域,区内房价相对可负担。在过去的十年里,房价每年增长3.3%,同时市区更新重建将持续进行。

Footscray的住房存量中近一半(48%)是公寓或单元房,显著高于大墨尔本地区平均水平(15%)。

## 公寓中值价格增长

根据APM PriceFinder, 基于平均每年约299笔交易交割数据, Footscray公寓/单元房的平均销售价格从2007年12月的299,500澳元上涨了3.3%, 达到2017年12月的395,000澳元。

需要注意的是, 这些数据并没有包括尚未交割的期房销售数据, 这些数据预计会在期房竣工后进一步提高房屋的质量和价格。

## 相对实惠的价格和价格增长

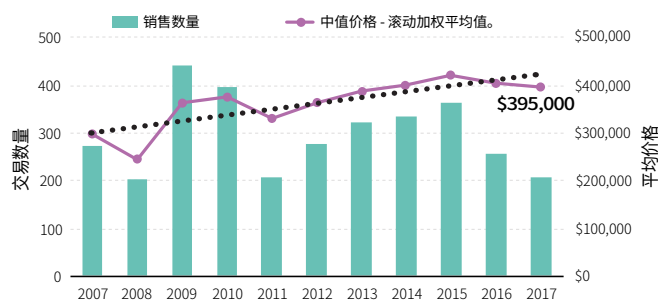
与到墨尔本中央商务区距离相近的郊区比, Footscray的12个月中位销售价格(395,000澳元)最低, 且过去十年中位价格年增长率相对较高(每年3.3%)。Footscray房价相对更可负担, 受益于持续的城市更新开发, 区内物业资产增值机会良好。

## 住房结构分布2016年

	Footscray (2016)	大墨尔本
独立房	35%	68%
联排别墅	17%	17%
公寓/单元房	48%	15%

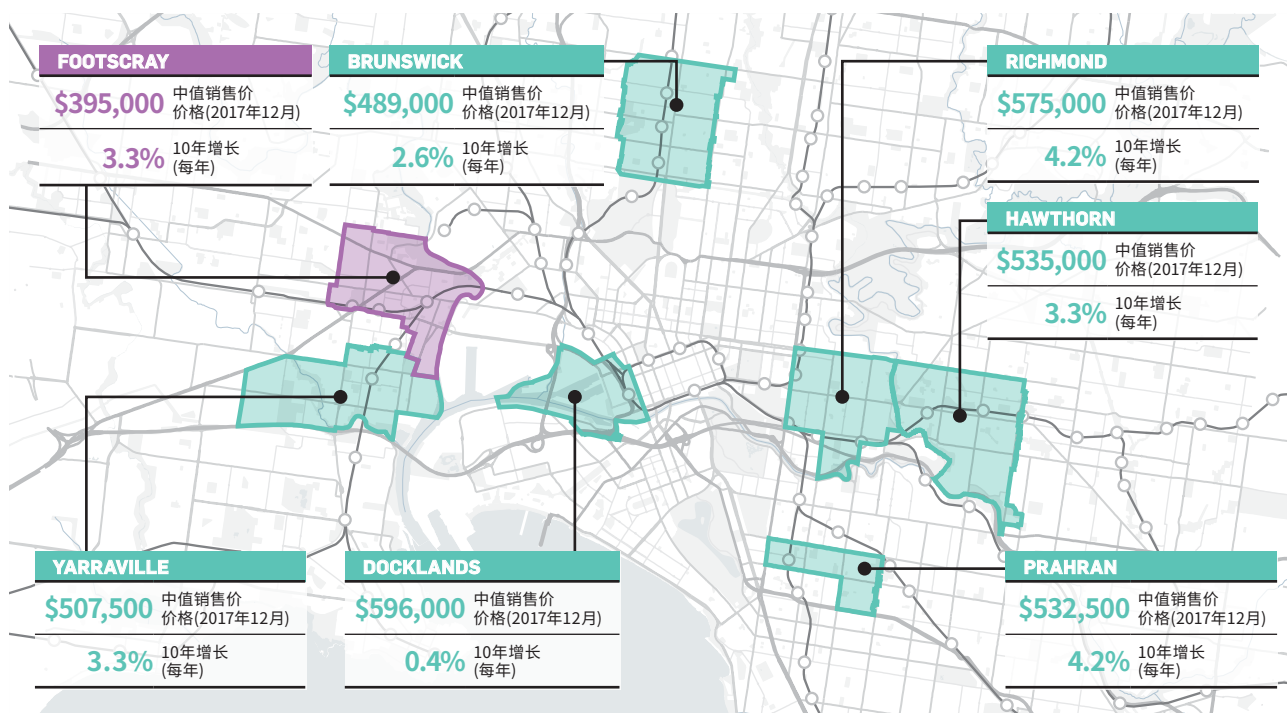
资料来源:澳大利亚统计局;Urbis

## 公寓销售周期 Footscray



资料来源:APM PriceFinder;Urbis

## 中值价格比较 单元房



资料来源:APM PriceFinder;Urbis

# 租房市场

2016年的人口普查显示, Footscray居民租房比例高达64%。

Footscray拥有成熟的租房市场, 而且还在不断增长。2016年有64%的居民在租房, 比2011年的56%有所增加。2016年, Footscray租户的份额超过大墨尔本地区31%的租户比例。

## 租赁合同量

新租赁合同的数量在过去十年中有所增加, 这表明租户的增加以及租户对Footscray单元房租赁的喜好程度的上升。在过去的十年中, 单卧室公寓的新租赁合同数量每年增长7.4%, 而两卧室公寓每年增长9.3%。三卧室公寓租赁合同的年增长率最高, 达到11.0%。

## 公寓/单元房中值租金增长

截至2017年12月, 过去十年中, Footscray公寓/单元房的租金增长稳健。单卧室房屋的平均租金每年增加5.4%。同样, 两卧室房屋每年增长6.3%, 三卧室每年增长5.6%。

租赁合同数量和租赁价格同时增长是需求持续增长的积极信号。

## 出租回报率

根据APM PriceFinder的数据, 在截至2017年12月的12个月内, Footscray的公寓的指示性总收益达到了4.6%。这比同期的大墨尔本平均水平4.0%要高。

## 空租率

空租数据显示, Footscray的住宅租赁物业的空租率较低, 截至2018年2月为1.9%。出租房屋的比例高, 再加上空租率低, 显示了Footscray对租赁物业的持续需求。

Footscray的公寓租赁需求由不断上涨的学生数量而推动, 其中学生的经济承受能力和邻近维多利亚大学为主要因素。Footscray靠近墨尔本CBD以及就业场所, 乘坐公共交通工具便利, 这也吸引了年轻的工作人士。

## 空租率 - FOOTSCRAY

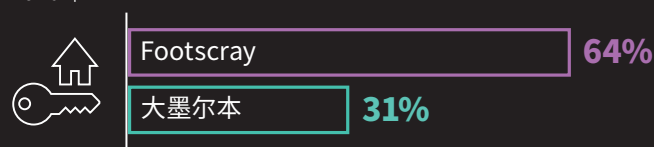
2018年2月



资料来源: SQM Research; Urbis

## 租房居民比例

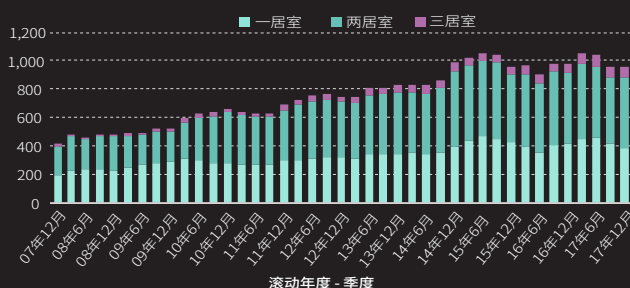
2016年



澳大利亚统计局; Urbis

## 租赁合同量

Footscray - 单元房



资料来源: 澳大利亚民政部; Urbis

## 中值租金的年增长率 - 单元房

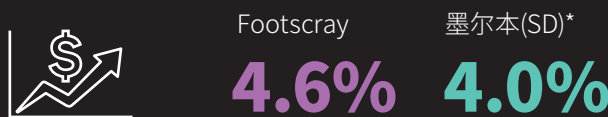
Footscray

	增长 - 10年 (每年)	中值租金 (2007年12月)	中值租金 (2017年12月)
一居室	5.4%	\$160	\$270
两居室	6.3%	\$200	\$370
三居室	5.6%	\$320	\$550

资料来源: 澳大利亚民政部; Urbis

## 指示性总租金收益率

2017年1-12月



资料来源: APM Price Finder, Urbis  
\* SD指“统计区域”



## 澳大利亚

布里斯班  
黄金海岸  
墨尔本  
珀斯  
悉尼

## 国际

香港  
新加坡

**URBIS.COM.AU**

**CISTRI.COM**

澳洲境外，Urbis以Cistri的品牌运营

本出版物根据博盛房地产集团的指示制备，不适用于其对应方之外的其他用途。由于该出版物涉及预测和假设，因此可能会受到一些无法预料的变量的影响。所有预测和假设均为预计情况，尽管Urbis已尽一切努力确保根据合理的信息做出预测和假设，但其可能会受到不确定假设，或已知、未知的风险以及不确定因素的影响。应该注意，过去的表现并不一定是未来表现的可靠指标。本出版物中的信息并不代表财务建议，也不应被视为此类信息。编制本出版物时并未考虑您的财务状况或投资目标。您应该考虑信息是否适合您当前的财务状况或需求。对于任何此类材料的准确性或完整性，Urbis不承担任何责任。信息如有更改，恕不另行通知，Urbis没有义务更新信息或更正任何可能随时间而改变的假设。本研究仅针对博盛房地产集团而编写使用，未经Urbis特别批准，任何第三方不得对本内容进行参考。除版权法允许之范围外，本出版物受1968年版权法保护。在未事先出具书面许可的情况下，不得以任何形式或手段(电子、机械、影印、录制或其他方式)复制、在检索系统中存储或传输本内容。若需询问，请联系出版方。