

urbis

前景展望 WATERLOO

商业、文化、品质生活及人居环境背景介绍

Waterloo 是一个增长迅速的住宅市场，拥有高度便利的生活设施，毗邻多个主要的就业中心区。

2016 年 3 月

- A** 地理位置优越
紧邻悉尼中央商务区，能够便捷地前往多个主要中心。
- B** 基础设施投入
该地区的基础设施投入超过 230 亿澳元，包括拟建的悉尼城铁轨道交通网和 Green Square Town Centre。
- C** 就业增长
到 2041 年，周边就业中心将新增多达 146,800 个岗位。
- D** 人口增长
未来 15 年内，预计增长超过 17,700 名居民。
- E** 人口统计数据
Waterloo 将吸引年轻人、专业人士和富裕人群前来入住。
- F** 房价增长
过去五年来，公寓价格中位数年增长率为 7.7%。
- G** 租金增长
在过去十年中，两居公寓租金中位数年增长率为 5.5%。

从WATERLOO 步行即可
到达 MOORE PARK 和
CENTENNIAL PARK



各类咖啡馆和餐厅随处
可见，为居民提供了
周到的服务



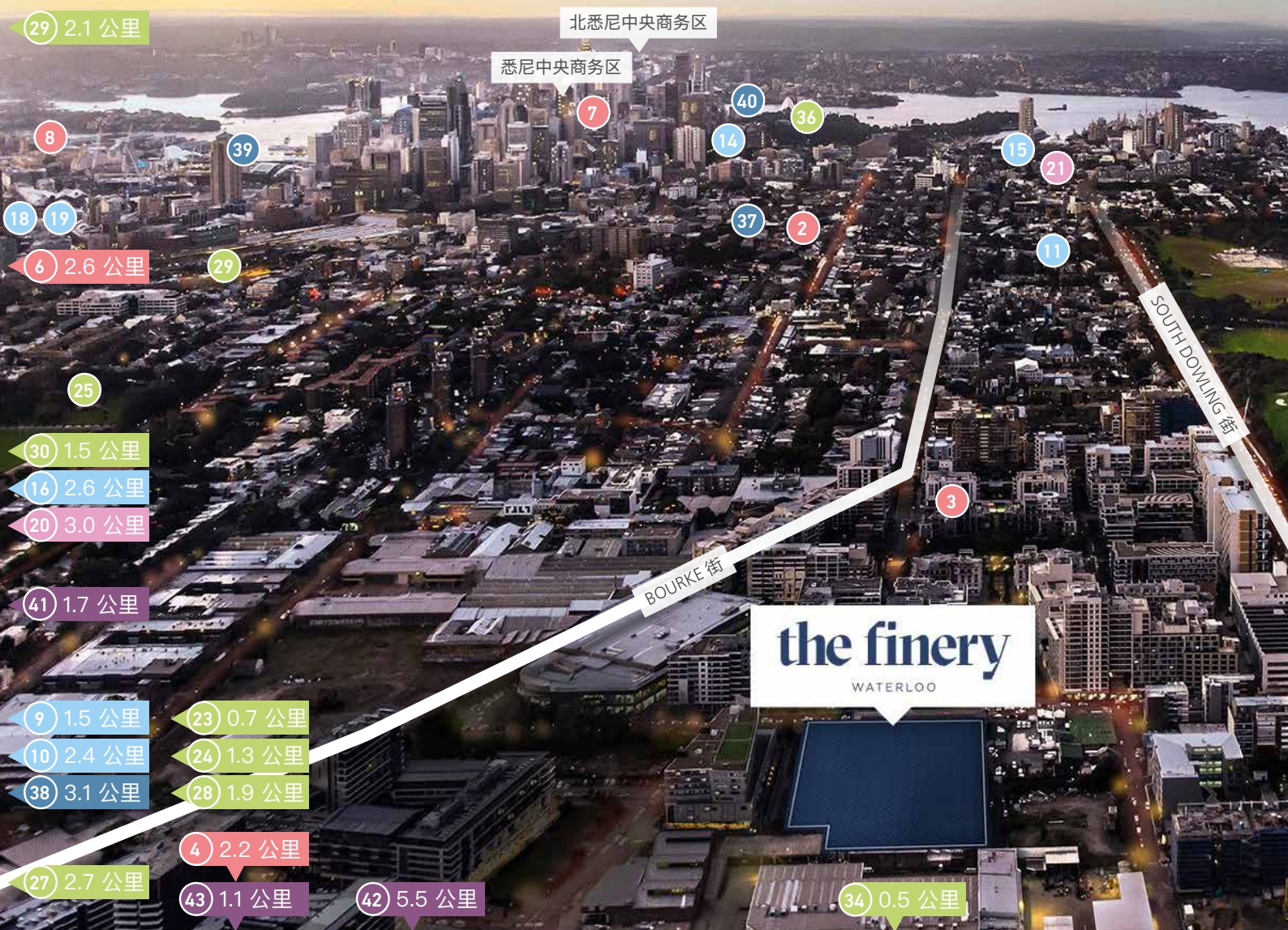
WATERLOO紧邻悉
尼中央商务区



Waterloo具备 Urbis 设定的实现可持续发展区域所需的全部住宅市场基本条件，即三大经济和市场研究基础——人口增长、基础设施投入和就业机会增加。

● 地理位置与交通便利性

Waterloo



Waterloo位于悉尼中央商务区以南 3 公里处，地理位置优越，紧邻重点高校、休憩用地和便利设施。

Waterloo位于悉尼中央商务区以南约 3 公里处。该区域已经完成重大城区改造，如今正在逐步创建充满活力的全新社区和便利设施。

Waterloo紧邻众多一流院校和全球公认的重点高校，例如，悉尼大学和新南威尔士大学（在 2015 年澳大利亚大学科学研究排名中分布位列第 2 名

和第 4 名），为居民接受高质量教育提供了便利。

圣文森医院和 Royal Prince Alfred 医院等众多医院为当地和区域服务地区提供了各类医疗设施。

Waterloo的地理位置优越，附近有活力四射的文化和餐饮区，例如 Surry Hills 和 Newtown，为居民提供了高品质的餐饮和娱乐便利设施。



居民可以从 Green Square 火车站直接搭乘专线前往悉尼中央商务区和悉尼机场，以及南悉尼地区。

拟建的 Waterloo 火车站是一项具有代表性的重大政府投资项目，将进一步提高公共交通的便利性，包括直通位于悉尼中央商务区中心地带的多个站点，例如 Barangaroo 和 Martin Place。

注意：图上距离为两点间直线距离

图例

零售和娱乐

- 1. East Village 购物中心
- 2. Surry Hills 购物村
- 3. Danks Street 购物广场
- 4. Alexandria Homemaker Centre 购物中心
- 5. Moore Park 娱乐区
- 6. Broadway 汇购物中心
- 7. Westfield Sydney 购物中心
- 8. The Star 赌场

教育

- 9. Alexandria Park 社区学校
- 10. Erskineville 公立学校
- 11. Bourke Street 公立学校
- 12. 悉尼男子高中
- 13. 悉尼女子高中
- 14. 悉尼文法学校
- 15. SCEGGS Darlinghurst 学校
- 16. 悉尼大学
- 17. 新南威尔士大学
- 18. 悉尼科技大学
- 19. 悉尼职业技术学院 Ultimo 校区

医疗

- 20. Royal Prince Alfred 医院
- 21. 圣文森私立医院
- 22. Prince of Wales 医院

公园与休闲娱乐

- 23. Waterloo 公园
- 24. Alexandria 公园
- 25. Redfern 公园
- 26. Joynton 公园
- 27. 悉尼公园
- 28. Erskineville Oval
- 29. Prince Alfred 公园
- 30. Vice Chancellors Oval
- 31. Centennial 公园
- 32. 悉尼 Cricket 体育场
- 33. Allianz 体育场
- 34. 澳大利亚高尔夫俱乐部
- 35. Moore Park 高尔夫球场
- 36. 悉尼皇家植物园及周边地区

餐饮区

- 37. Surry Hills
- 38. Newtown
- 39. 达令港
- 40. 环形码头

其他

- 41. 澳大利亚科技园
- 42. 悉尼机场
- 43. Green Square
- 44. Port Botany

基础设施与就业

将投资超过 230 亿澳元用于基础设施建设，惠及 Waterloo 及周边地区。

基础设施

未来十年内，Waterloo 及周边地区将从重大基础设施投资中受益。这将为当地居民大大改善便利设施，并为未来居民创造更多的就业机会。重点项目包括：

悉尼城铁轨道交通网

2024 年 - 83 亿澳元

悉尼城铁轨道交通网将延伸 Chatswood 和 Bankstown 之间的地铁轨道，穿过悉尼中央商务区，与新建的西北铁路线接轨。该项目拟在 Waterloo 建设车站，并且将显著改善该区域与市中心的连接性。还将在悉尼中央商务区内 Pitt Street、Martin Place 和 Barangaroo 建设火车站。

Green Square 社区区域

2019 年 - 7,300 万澳元

Green Square 社区项目包含占地 7,000 平方米的水上运动中心和 Gunyama 公园、新建的多用途体育场（配备健身中心）以及儿童游乐场。

悉尼大学和悉尼科技大学城市校区重建计划

2020 年 - 35 亿澳元

悉尼大学 Camperdown/Darlington 校区和悉尼科技大学城市校区的总体规划重建计划将推动打造充满活力的学生区域，并凸显了悉尼的头等教育圣地地位。研究和技术中心的开发预期有助于创建全球合作关系，并吸引创新公司入驻。

澳大利亚科技园重建

2020 年 - 10 亿澳元

通过开发占地 93,000 平方米的新办公区（主要租户包括澳大利亚联邦银行）对现有科技园进行改造。另增设约 3,000 平方米的零售面积和公共便利设施（例如体育馆、儿童保育中心和多用途社区空间），将有助于打造一个活力四射的上班族生活区。

Green Square Town Centre 开发

2025 年 - 5.4 亿澳元

Green Square Town Centre 将成为一个由 30,500 个新住宅、12,000 平方米的零售面积和社区设施组成的主要住宅、零售和文化中心。悉尼市议会已承诺，在未来 10 年内将投资 5.4 亿澳元用于社区基础设施建设。

市中心到 Eveleigh 的城区改造计划

2037 年 - 100 亿澳元

这是一项为期 20 至 30 年的项目，旨在改造从市中心到 Macdonaldtown 和 Erskineville 站的轨道走廊范围内及周边未充分利用的土地。将新建更多住宅、零售和商业面积，逐渐向澳大利亚科技园延伸，从而有助于实现这些区域的快速发展。

邻近日益发展壮大的就业中心

到 2041 年，周边就业中心内的新增岗位多达 146,800 个

Waterloo 紧邻许多主要就业中心。Green Square 火车站和巴士服务共同打造的四通八达的交通运输网为居民前往主要就业中心（例如悉尼中央商务区、北悉尼中央商务区和悉尼机场）提供了极大的便利。

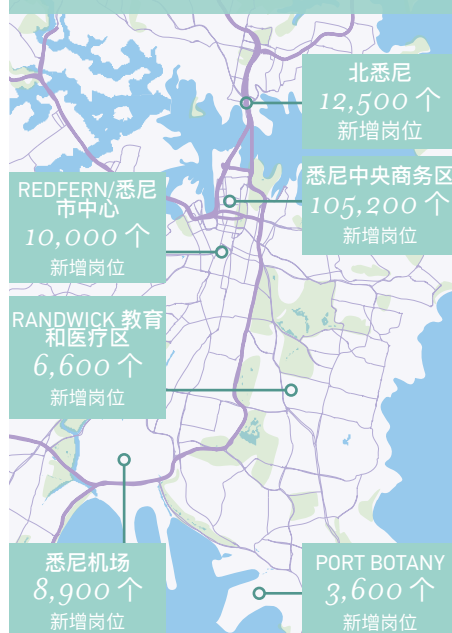
从 Waterloo 步行即可到达位于 Redfern 的澳大利亚科技园，这里预计将为当地居民创造大量就业机会。澳大利亚联邦银行（中央商务区）将向该区域迁移超过 10,000 名员工，并引进预计将惠及当地住宅市场的投资。

对悉尼城铁轨道交通网的后续投资（包括毗邻 Botany Road 的 Waterloo 新火车站）将进一步提升该区域居民前往悉尼中央商务区和北悉尼的便利性。包括从这里将可以直达（途经四站）作为悉尼最大公开发区代表之一的 Barangaroo。

就业增长是住宅需求的重要驱动因素，因为人们希望住在离自己上班很近的地方。附近就业中心的预计就业增长有可能会推动新增劳动者的住宅需求。

资料来源：NSW Bureau of Transport Statistics 2014

到 2041 年新增的岗位
周边就业中心内的就业增长



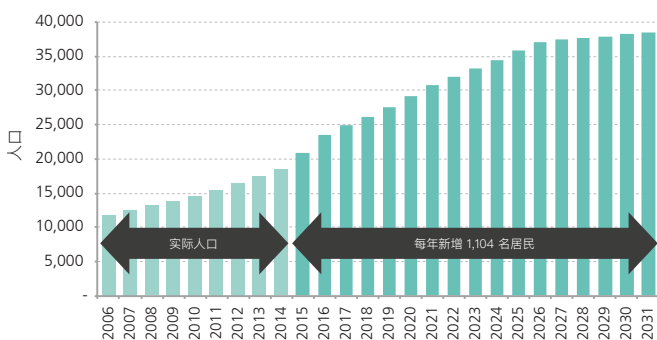
到 2031 年，研究区域内的新增居民预计将增加 17,700 名。

人口与人口统计数据

为了便于分析，我们界定了一个研究区域，以便评估人口增长、人口学特征和房地产市场。界定的研究区域包括邻近的 Waterloo 和 Zetland 郊区，这两个郊区是公认的正在经历重大高密度开发的较新住宅市场。2006 年到 2014 年间，研究区域的人口以每年 5.3% 的增长率迅速增长。

根据新南威尔士规划与环境部提供的数据，2015 年到 2031 年间，研究区域的人口预计将增加超过 17,700 人。相当于年平均增加 1,104 名新居民（年增长率为 3.9%），而且增长速度预计将超过悉尼（每年 1.5%）。研究区域的高人口增长率与此期间预计完工的新住宅公寓项目相契合。

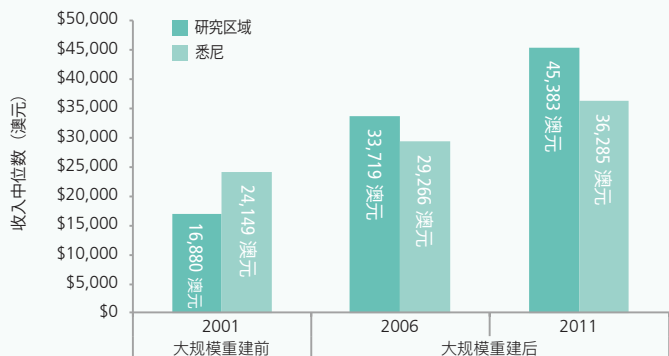
研究区域人口增长



资料来源：ABS 2014；Department of Planning & Environment 2014；Urbis

2011 年，研究区域的“Y 世代”居民占很大比例，相当于居民人口的 48%。这远超过悉尼大都市区的平均水平（29%），并且反映出该地提供的就业机会和便利设施情况。相比之下，研究区域的“婴儿潮”居民比例相对较低，仅占居民人口的 16%。

人均收入



资料来源：ABS Census 2011；Urbis

哪些人居住在WATERLOO研究区域内？

	WATERLOO	悉尼
居民平均年龄	37 岁	37 岁
国外移民	56%	36%
中国移民	11%	4%
夫妻家庭（无子女）	50%	33%
平均家庭规模	1.9	2.7
白领员工	86%	74%
本科以上学历	31%	24%
租户	70%	32%
人均收入	45,383 澳元	36,285 澳元

资料来源：ABS Census 2011；Urbis

研究区域内绝大多数人从事白领工作，占就业居民的 86%，远高于悉尼平均水平（74%）。其中很大一部分为经理和专业人士，占劳动者人数的 52%。这反映出研究区域附近有众多主要就业中心。研究区域内很大一部分居民拥有高等教育资质（其中 31% 拥有本科以上学历），也可以对此加以佐证。澳大利亚联邦银行向邻近的 Redfern 郊区的澳大利亚科技园迁移 10,000 名员工，这可能会增加该区域的居民职业人群数量。

研究区域具有非常多元的文化，这里一半以上的居民为国外移民。这超过了悉尼的平均水平，而且这些居民中有 11% 来自中国。

研究区域内每户 1.9 人的平均家庭规模远低于悉尼平均水平（2.7），并且表明该区域内无子女夫妻家庭（55%）和较小型公寓占很大比例。

人均收入 45,383 澳元（比悉尼平均水平高 25%）反映出研究区域内的就业人口接受过高等教育且从事专业工作。研究区域近期的大规模重建吸引了越来越多的白领居住人口，这类人群是住宅市场的关键需求驱动因素。

住宅市场

Waterloo是一个新兴住宅市场，地理位置优越，紧邻悉尼中央商务区。

悉尼概览

悉尼是澳大利亚的一个国际化都市，是国际公认的重要金融和经济中心。在澳大利亚排名前 500 的公司中，超过 40% 的公司总部位于新南威尔士州，而超过 90% 的国际银行、60% 的信息和通信技术公司和 50% 的专业服务公司将总部设在悉尼。因此，这里的居民相对富裕，平均收入比墨尔本高 5%，比布里斯班高 2% (ABS Census 2011)。

据 APM Pricerfinder 统计，悉尼的公寓价格在过去五年的年平均涨幅达到 6.5%。这一数字远高于墨尔本和布里斯班的平均涨幅（分别为 1.1% 和 0.4%）。

悉尼以其繁荣的经济和高品质的生活服务跻身于世界最宜居城市之列（在 2015 年美世生活质量调查中名列全球第十、澳大利亚第一）。悉尼港、世界闻名的海滩和公共开放空间为居民营造了舒适的居住环境。

悉尼的教育实力雄厚，拥有多家全球认可的知名大学，例如悉尼大学和新南威尔士大学。这些高等教育机构吸引了来自世界各地的学生。

悉尼的居住密度还将进一步增加，因为居民希望住在各种便利设施附近，以享受当地独特的生活方式。尤其值得一提的是，Waterloo等内环区域正在蓬勃发展，而公寓买家希望从新建的基础设施和便利设施中获利。

研究区域公寓市场

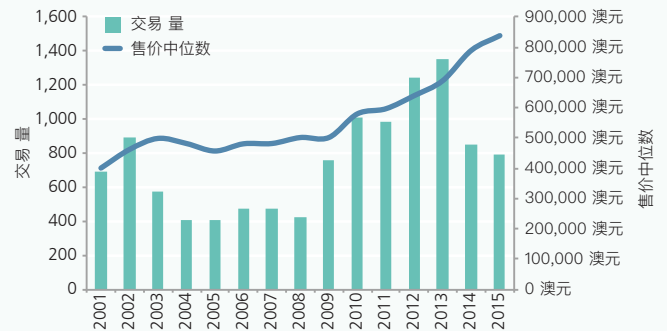
根据 787 项已达成交易（不含尚未完成的近期期房销售），研究区域 2015 年的公寓价格中位数为 840,000 澳元。这是过去 15 年以来历史价格的一个峰值。

从历史数据来看，研究区域的公寓产品价格呈现持续增长态势，在过去十年里，价格中位数年增长率达到了 6.9%。过去五年的公寓价格中位数涨幅超过了悉尼平均水平。

研究区域优越的地理位置激发了开发商们开发新公寓的浓厚兴趣。Cordell Connect 2016 年 2 月的统计数据 displays，未来六年，研究区域拟建 9,950 套公寓。

预计在未来几年，随着更多住宅公寓进入市场，以及州和当地基础设施项目投资进一步增加，现有和新增居民将享受到更多生活和交通便利，进而推动研究区域持续发展。

研究区域公寓销售周期



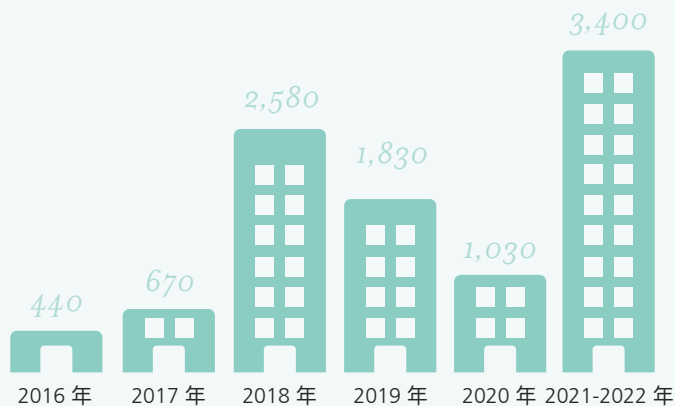
资料来源：APM Pricerfinder；Urbis

价格中位数增长 5 年价格中位数增长

	住宅	研究区域	悉尼
住宅 (房屋图标)		13.6%	7.3%
公寓 (公寓图标)		7.7%	6.5%

资料来源：APM Pricerfinder；Urbis

WATERLOO研究区域未来公寓开发



资料来源：Cordell Connect；Urbis

研究区域过去十年的租金中位数增长迅速。

租赁市场分析

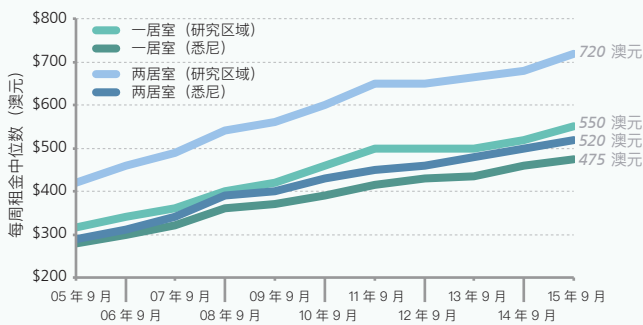
2015年9月，研究区域的一居公寓（包括旧公寓和新公寓）周租金中位数为550澳元/周，两居公寓周租金中位数为720澳元/周。这相当于在十年间，一居公寓租金年涨幅达到5.7%，两居公寓租金年涨幅达到5.5%。

截至2015年9月，据APM Pricerfinder预计，Waterloo公寓租金总收益率达4.2%。这超过了悉尼大都市区（4.0%），并体现了Waterloo对租客的吸引力。

与悉尼相比，研究区域一居公寓的租金溢价达到16%，两居公寓租金溢价达到38%。该结果凸显了研究区域的租客普遍看重以下要素，即住房所处位置、生活方式以及房屋品质。

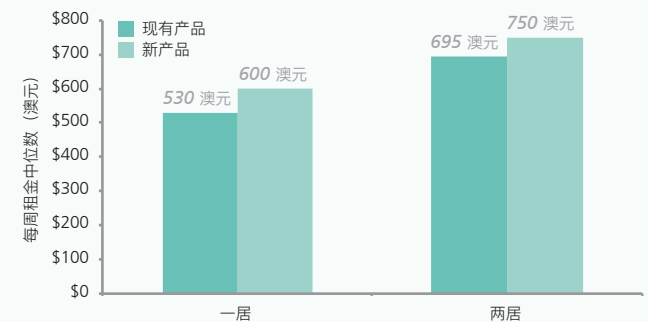
	研究区域	悉尼	相比悉尼的租金溢价
	550 澳元	475 澳元	16%
	720 澳元	520 澳元	38%

公寓租金中位数增长



资料来源: Housing NSW, Urbis

新产品和现有产品对比



资料来源: Realestate.com.au, Urbis

总结

Urbis 调查了成就从现在到未来的稳定可持续发展区域的几大趋势。研究工作包括发掘投资者为确保回报而注重的关键基础条件，以及确定最适合居住、工作和休闲的区域。Urbis 得出结论，最理想的地点必须符合“P.I.E”模型，即人口 (Population)、投资 (Investment) 和就业 (Employment)。

P 人口增长: Waterloo研究区域 2006–2014 年平均人口增长率为 5.3%，居民富裕程度超过悉尼平均水平。过去十年，5 年公寓价格平均年涨幅达到 7.7%，两居公寓平均租金涨幅达到 5.5%，这也反映出了居民的富裕水平。

I 投资和基础设施: 重大公共和私人投资项目的周边地段是住宅开发和增长的重点区域，尤其是附近有便利的交通基础设施的地段。Waterloo的公共交通和生活设施非常便利，而随着投资多达 83 亿澳元的悉尼城铁轨道交通网项目的推进，拟建的Waterloo火车站将进一步提升该地区的交通便利性。此外还有其他很多项目将为当地居民带来更多便捷。

E 就业机会: 紧邻就业中心是住宅市场增长的关键基础条件。新的就业机会将吸引新的居民，因为人们希望减少通勤时间并实现工作/生活的良好平衡。Waterloo地理位置优越，毗邻不断发展的就业中心，包括悉尼中央商务区、澳大利亚科技园、北悉尼中央商务区和悉尼机场，而悉尼城铁轨道交通网亦将显著改善交通便利性。



urbis.com.au
AUSTRALIA • ASIA • MIDDLE EAST

Sydney
Level 23, Darling Park Tower 2
201 Sussex Street
Sydney NSW 2000
02 8233 9900

此宣传册根据 Mirvac 指示编写，并不适用于文内所指对象以外的其他方。文内涉及的预测和假设会受到众多未预见之变量的影响。这些预测和假设是一种推测，虽然 Urbis 已尽一切努力确保这些预测和假设基于合理的信息，但它们可能会受到未能兑现的假设或者已知或未知风险和不确定因素的影响。应注意，过往业绩并非未来表现的可靠指示。此宣传册中信息并不代表财务建议，亦不应被视为财务建议。此文件在编写时没有考虑您的财务状况或投资目标。您应根据自己目前的财务状况或需求考虑这些信息的适当性。Urbis 对任何此类资料的准确性或完整性概不负责。这些信息如有更改，恕不另行通知，同时 Urbis 没有义务更新信息或纠正任何可能随时间发生变化的假设。此项研究仅供 Mirvac 使用，未经 Urbis 具体核准，任何第三方不得依据采用。此宣传册受版权保护。除《1968 年版权法》允许的情况外，未经事先书面许可，任何人不得以任何形式或任何手段（电子、机械、影印、录制或其他）复制、传播本文任何内容，或将本文任何内容存储于检索系统。应联系发行方进行垂询。

拟建的悉尼城轨道交通网第 2 阶段和 Crows Nest 站目前计划由政府负责实施，并且仍然受到规划流程、社区协商和财政支持的约束。关于拟建的悉尼城轨道交通网第 2 阶段或拟建的 Crows Nest 站是否将实际开工以及何时竣工，Urbis 不作任何声明。