

English → Chinese (Simplified) ▾

⋮ ⌂

智库称，澳大利亚住房危机的一个被忽视的解决方案可能释放约**100**万套新住房。

商业记者Samuel Yang

住房政策

2025年12月1日星期一晚上10:01



邻避主义者和地方议会是否阻碍了澳大利亚住房危机的解决？（克尔斯滕·艾肯）

简而言之：

公共政策智库 CEDA 表示，在五大城市的中心地带适度提高住房密度是解决住房危机的部分方案。

报告指出，中等密度住房问题在全国范围内的讨论中常常被忽略。

接下来是什么？

该机构的新报告呼吁各国政府采取更多措施，允许建造更多排屋、联排别墅、低层公寓和双拼住宅。

一份报告显示，如果将主要城市中四分之一的独立住宅改建成双拼住宅，澳大利亚就能新增约一百万套住房。

公共政策智库澳大利亚经济发展委员会 (CEDA) 和城市咨询公司 Urbis 发现，如果政府增加五大城市中环所谓的“温和密度”，澳大利亚的住房存量可以增加 9%。

适度或中等密度的开发包括在位置优越、配套设施完善的地区开发联排别墅、低层公寓和双拼住宅。

该报告认为，目前的争论主要集中在“住房供应范围的极端两端——高密度的市中心开发项目或在广阔的郊区或区域新建的‘总体规划’社区”——而忽视了中等密度住房的潜力。



一份新报告呼吁政府提高澳大利亚最大城市中环地带的人口密度。 (澳大利亚广播公司新闻：彼得·德劳特)

“澳大利亚的住房危机由来已久，需要在许多方面采取行动，” CEDA 高级经济学家兼报告合著者丹妮卡·亚当斯说。

“但是，‘适度密度’可以在人们想要居住的中环社区提供更多住房，同时更好地利用现有的基础设施和交通网络。”



丹妮卡·亚当斯表示，可以在现有公共服务设施完善且人们愿意居住的地区增加住房供应。 (图片来源：CEDA)

该报告估计，中等密度方案将在悉尼增加约 12% 的住房，在墨尔本增加约 15% 的住房，在布里斯班和阿德莱德增加约 16% 的住房，在珀斯增加超过 17% 的住房。

一些州已经开始朝着提高密度的方向发展——新南威尔士州和维多利亚州已经出台改革措施，简化审批流程，促进位置优越的开发项目，但这些措施遭到了一些现有居民的批评。

西澳大利亚州宣布计划提高珀斯 10 个火车站周边地区的密度。

大城市可以承受更高的密度。

澳大利亚每年需要建造 24 万套住房，才能达到联邦、州和领地政府制定的《国家住房协议》目标，即到 2029 年建成 120 万套位置优越的住房。

但 CEDA 的报告指出，自 2016 年以来，该国每年都未能达到这一速度。

报告预测，未来 40 年澳大利亚人口将增加 1400 多万人，主要集中在大城市，住房压力将继续加剧。

城市和主要中心的人口增长速度预计将是区域地区的两倍。

尽管如此，按全球标准衡量，澳大利亚最大的几个城市仍然属于低密度城市。

报告显示，例如，墨尔本人口排名第 100 位，但人口密度排名第 858 位；而悉尼人口排名第 104 位，人口密度排名第 803 位。

“当我们看到人口增长和经济持续发展的情况时，我们不能再继续向外扩张了，”CEDA 首席经济学家卡桑德拉·温扎尔告诉《商业》杂志。

“这给基础设施带来了很大的压力；我们需要新的交通系统，导致通勤时间过长和获取服务困难。”

“中环郊区和这种‘适度密度’可以说是两全其美。”

奥克兰的教训

该报告还考察了奥克兰广泛的规划改革的影响，该改革从 2016 年开始实施了全面的“分区调整”变更。

这些改革废除了单一家庭住宅区划，允许在全市大约四分之三的地区建设中等密度住宅。

2016 年至 2021 年间，这些改革措施带来了约 22,000 套新住房，占所有住宅建筑许可的三分之一，并使审批数量增加了 50%。

到 2024 年，奥克兰的住房存量增加了约 8 万套，增幅约为 15%，几十年来首次超过了人口增长速度。

报告发现，奥克兰的房价比原本应有的价格低了 15% 至 27%，而租金价格则下降了高达 28%。

“奥克兰的经验表明，大规模实施规划改革能够取得怎样的成果，”亚当斯女士说。

“它之所以奏效，是因为它简化了复杂流程，实现了切实可行的开发，并且得到了广泛应用。”

另一家智库格拉顿研究所最近的一份报告发现，如果所有首府城市重新规划用途，允许建造三层楼的建筑，那么 十年内澳大利亚的租金和房价将比现在低 12%。

地方议会至关重要

温扎尔女士表示，地方议会的分区和规划法规阻碍了发展。

“各个地方议会的规定都不一样，澳大利亚的地方议会数量也很多，”温扎尔女士告诉《商业》杂志。

“所以，开发人员很难进入这个领域，了解具体要求，而且这些要求往往非常苛刻。”

她表示，地方议会没有太多动力去增加分区规划，州政府应该采取胡萝卜加大棒的策略。

温扎尔女士说：“如果地方政府未能达到目标……那就意味着州政府实际上可能会接管一些规划法规。”

“如果他们真的这么做，我们认为应该给予一些经济激励。”

该报告还建议地方议会引入“按权利”规划规则，根据土地面积规定哪些建筑可以建造而不会遭到反对。

“我认为越来越多的澳大利亚人开始意识到住房负担能力问题。”温扎尔女士说。

“即使这件事没有直接影响到你个人，也几乎肯定会影响到你的家人。而且大多数人都希望自己的家人能够住在自己附近。”

房地产研究公司 Cotality 最近发现，澳大利亚的住房负担能力从未如此糟糕，在大多数首府城市，需要十多年才能攒够标准的 20% 首付来购买房屋，而全国住宅价格比一年前上涨了 7.5%。



卡桑德拉·温扎尔表示，州政府可以鼓励地方议会努力实现住房目标。 (图片来源：CEDA)