



English



Chinese (Simplified) ✓



澳大利亚大选临近，住房危机成为焦点

2025年4月14日

分享 节省

杨天

BBC新闻

悉尼报道



“相当糟糕”——BBC采访悉尼民众，谈论澳大利亚住房危机

由于房价飞涨、租金不断上涨以及社会住房短缺，普通澳大利亚人已经无力承担买房或租房的费用。

距离联邦大选不到一个月的时间，住房问题仍然是选民最关心的问题之一，澳大利亚两大主要政党——工党和自由国家联盟——都承诺将采取多种方式应对住房危机。

澳大利亚人已经在生活成本压力下苦苦挣扎，并准备应对唐纳德·特朗普全球关税战的影响。至于哪个党派能用重塑澳大利亚梦的承诺来打动选民，还有待观察。

澳洲房价为何这么高？



公共住房无法满足需求，导致一些人无家可归

简而言之，澳大利亚建造的住房不足以满足其快速增长的人口需求，导致住房短缺，使得任何可用的住房的购买或租赁成本都变得更加昂贵。

澳大利亚的限制性规划法使问题更加复杂，这些法律阻止在大多数人想要居住的地方（例如大城市）建造房屋。

繁文缛节意味着墨尔本和悉尼等热门大都市的人口密度远低于世界各地同等规模的城市。

公共住房的持续减少和等候名单的不断膨胀使情况变得更糟，导致人们陷入无家可归或居住条件过于拥挤的境地。

气候变化也使许多地区变得越来越不适合居住，森林火灾和严重风暴等自然灾害摧毁了大片财产。

与此同时，数十年的政府政策已将房产所有权商业化。因此，拥有一套房子——这一在澳大利亚曾被视为一项权利——的理想，如今已沦为一种投资机会。

在澳大利亚买房或租房需要多少钱？

简而言之：这取决于你住在哪里。

根据 2023 年 Demographia 国际住房负担能力调查，悉尼目前是全球第二难买房的城市。

房地产分析公司 CoreLogic 的最新数据显示，悉尼的平均房价接近 120 万澳元（570,294 英镑，742,026 美元）。

全国各首府城市的平均房价略高于 **90 万澳元**。

过去五年，澳大利亚房价总体上涨了 **39.1%**，但工资却未能跟上。

根据 **2024 年住房系统状况报告**，现在普通潜在房主需要大约 **10 年** 的时间才能存够购买普通房屋所需的 **20%** 的首付。



盖蒂图片社

澳大利亚各大城市的租金均大幅上涨，其中悉尼、珀斯和堪培拉位列最贵城市之列

租赁市场几乎没有得到缓解，自新冠疫情爆发以来，全国租金上涨了 **36.1%**，相当于每周上涨 **171 澳元**。

根据 **CoreLogic** 最新的租房评估，悉尼以每周 **773 澳元** 的中位租金位居榜首。珀斯位居第二，平均租金为每周 **695 澳元**，堪培拉则位居第三，平均租金为每周 **667 澳元**。

移民和外国买家是否造成住房压力？

移民和外国购房经常被认为是澳大利亚住房危机的根源。但专家表示，从统计数据来看，它们并不是造成住房危机的重要因素。

澳大利亚住房和城市研究所所长迈克尔·福瑟林汉姆表示，许多移居澳大利亚的人都是临时移民，例如住在专门的学生宿舍而不是进入房地产市场的国际学生。

福瑟林汉姆告诉 **BBC**：“移民对房地产市场的影响并不像一些评论员所说的那么深远。”

联邦政府最近还试图通过将费用增加三倍来打击外国购房者。

然而，格拉坦研究所公共政策智库的布伦丹·科茨表示，这只是一个“非常小的问题”，对住房压力不会产生太大的影响。

澳大利亚梦破灭的一年
澳大利亚如何变得越来越不适宜居住
澳大利亚大选何时举行？谁可能担任总理？

澳大利亚税务局发布的最新数据证实了这一点，2022-23 年外国买家购买的房屋占有所有销售额的不到 1%。

科茨先生解释说：“根据现有的外国投资规定，外国人购房已经非常困难。他们需要缴纳各种各样的税款，尤其是在一些州。”

澳大利亚各主要政党做出了什么承诺？

工党和联盟党都承诺投资建设更多住房——工党承诺到 2029 年建设 120 万套住房，而联盟党则承诺建设 50 万套住房。

在各自的竞选活动中，双方都推行针对首次购房者的住房计划。

工党承诺扩大现有的共享产权计划，允许所有首次购房者以 5% 的首付购买房屋，这比通常需要 20% 的首付有所放宽。

阿尔巴尼斯还承诺，他的政府将建造 10 万套新住房，仅供首次购房者使用，此外还将建造更多社会住房，并提供补贴帮助中低收入者。

如果联盟党当选，将允许首次购房者从其退休金储蓄中动用最高 5 万澳元购房。所有首次购房者购买新建房产的抵押贷款将享受最长五年的部分免税政策。



盖蒂图片社

安东尼·阿尔巴尼斯（左）和彼得·达顿都在竞选中承诺解决住房危机

联盟党住房负担能力政策的核心是减少移民、减少国际学生数量以及实施为期两年的禁止外国投资现有房产的禁令。

此外，他们还承诺投入 50 亿澳元用于基础设施建设，为地方议会提供住房开发地块的水、电和污水处理费用。

与此同时，绿党的政策则致力于通过呼吁全国范围内冻结和限制租金来减轻租房者的压力。

他们还表示，如果组成少数派政府，他们将推动改革针对投资者的税收优惠政策。

专家们对各党派的政策有何评价？

简而言之，专家表示，虽然工党和联盟党的政策都是朝着正确方向迈出的步伐，但都不足以解决住房问题。

科茨先生告诉英国广播公司：“两党政纲的结合将比我们单独看到的任何一方的政纲都要好。”

澳大利亚城市发展研究所发布的《2025 年土地状况报告》称，联邦政府将无法实现到 2029 年建造 120 万套新房的目标，缺口接近 40 万套。

与此同时，科茨表示，联盟党致力于减少移民，但这只会使住房价格略微便宜，而从长远来看，却会使澳大利亚变得更加贫穷。



观看直播

BBC

登记

登入

家 消息 运动 商业 创新 文化 艺术 旅行 地球 声音的 视频 居住

利亚人的税收增加。

福瑟林汉姆表示，数十年来社会住房投资不足也意味着该地区的需求大大超过供应——该地区的住房存量仅为 4%，远低于许多其他国家。

人们还担心首次购房者的补贴会进一步推高房价。

福瑟林汉姆先生对这些问题终于得到认真对待表示赞赏，但他认为，要让澳大利亚摆脱数十年来的住房危机，还需要数年时间。

“我们国家已经梦游了很长一段时间了，”他说。“现在，国家开始关注，政界也开始关注。”

凯莉·海特（*Kellie Highet*）在悉尼提供补充报道和视频

关注我们对 2025 年澳大利亚大选的报道

澳大利亚将如何选出下一任总理？
澳大利亚大选前，阿尔巴尼斯面临阻力
彼得·达顿：将澳大利亚反对派从边缘拉回来的前警察
安东尼·阿尔巴尼斯：失宠的“工人阶级英雄”

住房	澳大利亚	2025年澳大利亚大选
有关的		
奇切斯特附近的旅行者网站 扩建被拒绝	议员对办公楼改建房屋的担 忧	首次购房者的建议——“我 买了一套需要修缮的房子， 以便买房”
2小时前 苏塞克斯	6小时前 埃塞克斯	8小时前 商业

更多的		
2天前	男子因暴力谋杀原住民男学生被判有罪 卡修斯·特维 (Cassius Turvey) 被迫赶穿过灌木丛并遭到金属棒殴打，这一事件引发了全国的愤怒。	
2天前	Nannas 为漏油企鹅制作的针织毛衣 这些跳伞者帮助保护澳大利亚岛上的企鹅，以防它们接触到石油。	
2天前	T恤	

2天前

澳大利亚绿党领袖失去议席，称受“特朗普效应”影响

亚当·班特 (Adam Bandt) 因摇摆选票的“浪潮”而下台，他将此归咎于所谓的特朗普效应。



2天前 | 澳大利亚

3天前

彼得·达顿的心脏地带如何让他输掉澳大利亚大选

反对党领袖的家乡为工党带来了胜利，红色浪潮夺走了他自己的席位。



3天前 | 澳大利亚

3天前

西澳大利亚州将参加全国顶级橄榄球比赛

未来七年内，州政府将投资 6500 万澳元用于建立和支持新俱乐部。



3天前 | 澳大利亚



家 消息 运动 商业 创新 文化 艺术 旅行 地球 声音的 视频 居住 天气 **BBC商店**

BritBox

其他语言的 BBC ▼

关注 BBC:      

使用条款 关于BBC 隐私政策 曲奇饼 辅助功能帮助 联系BBC 广告合作 不要分享或出售我的信息 联系技术支持

版权所有 2025 BBC。保留所有权利。BBC 对外部网站的内容概不负责。了解我们对外部链接的理解。