



English



Cantonese ▾



澳洲即將舉行嘅選舉，令到房屋危機成為焦點

2025 年 4 月 14 號

分享 保存

楊天
BBC 新聞

睇悉尼報導



「幾邪惡」 - BBC 同悉尼嘅人講澳洲嘅房屋危機

由於一場完美嘅風暴，包括天文數字嘅房價、無情嘅租金上升同埋缺乏社會住屋，對一般澳洲人嚟講，買樓或者租樓已經變得負擔唔到。

距離聯邦選舉仲有唔夠一個月，房屋仍然係選民嘅首要議題，而美國兩大政黨——工黨同自由全國聯盟——都承諾會以多種方式應對呢個危機。

澳洲人已經喺生活成本壓力下掙扎，亦都為 Donald Trump 嘅全球關稅戰爭嘅影響做好準備，而任何一方會唔會用佢哋恢復澳洲夢想嘅承諾去搖擺選民，仲有待睇。

點解澳洲樓價咁高？



盧克圖片

公屋無法滿足需求，令到一啲人無家可歸

簡單嚟講，澳洲一直都有起足夠嘅住宅去滿足佢快速增長嘅人口嘅需求，造成咗稀缺，令到任何可用嘅住宅買或者租都貴啲。

令呢個問題更加嚴重嘅係澳洲嘅限制性規劃法，呢啲法例阻止喺大部分人想住嘅地方起屋，例如喺大城市。

紅紙意味著墨爾本同悉尼呢啲熱門嘅大都會地區嘅密度遠低於世界各地同等大小嘅城市。

公屋穩步下降同埋候補名單激增，令到情況更加惡化，令人無家可歸或者生活條件擠滿。

氣候變化亦都令到好多地區越嚟越唔適合居住，山火同嚴重風暴等天災摧毀咗大量嘅物業。

同時，幾十年嘅政府政策已經將物業所有權商業化。所以擁有一個屋企嘅理想，曾經喺澳洲被視為一種權利，而家已經變成一個投資機會。

我喺澳洲買樓或者租樓需要幾多錢？

總之：視乎你住邊度而定。

根據2023年人口國際住屋負擔能力調查，悉尼目前係全球第二個最唔負擔得起嘅城市買樓。

物業分析公司 CoreLogic 嘅最新數據顯示，悉尼嘅平均住宅價錢差唔多係120萬澳元（570,294英鎊，742,026美元）。

喺全國嘅首都城市，總平均房價只係超過90萬澳元。

澳洲整體房價喺過去五年亦都跳升咗**39.1 %** - 而人工亦都跟唔上。

根據**2024**年嘅《房屋系統狀況》報告，而家一般潛在業主需要大約**10**年時間先可以儲到買一般屋通常所需嘅**20 %** 按金。



盧克圖片

澳洲各大城市嘅租金都飆升，悉尼、珀斯同堪培拉係最貴嘅城市

租金市場並冇提供任何緩解，自從新冠肺炎爆發以來，全國租金上升咗**36.1 %** - 相當於每星期上升**171**澳元。

根據 **CoreLogic** 最新嘅租金評論，悉尼以每星期租金中位數**773**澳元喺榜首。珀斯排名第二，平均租金係每星期**695**澳元，其次係堪培拉，每星期**667**澳元。

移民同外國買家係咪引起住屋緊張？

移民同外國買樓經常被引用為澳洲房屋危機嘅原因，但專家話佢哋喺統計上並唔係重要嘅貢獻者。

澳洲房屋及城市研究所嘅負責人 **Michael Fotheringham** 話，好多搬去澳洲嘅人都係臨時移民，例如留學生，佢哋住喺專用嘅學生宿舍，而唔係進入房地產市場。

福瑟林漢對英國廣播公司表示：「[移民] 對房地產市場嘅影響並冇一啲評論員所講嘅咁深遠。」

聯邦政府最近亦都試圖打壓外國買樓者，方法係將手續費提高三倍。

但係，格拉坦研究所公共政策智庫嘅 **Brendan Coates** 話，呢個係「一個好細嘅問題」，對房屋壓力冇太大意義。

澳洲夢死嗰年
澳洲點樣變得更加唔適合生活
澳洲選舉幾時，邊個可以做總理？

澳洲稅務局發佈嘅最新數據支持呢一點，2022-23年外國買家購買嘅房屋佔所有銷售額嘅一成以下。

「根據現有嘅外國投資規則，外國人已經好難買樓。佢哋要交好多稅，特別係喺某啲州，」
Mr Coates 解釋。

澳洲嘅主要政黨承諾咗啲咩？

工黨同聯盟都承諾投資建造更多住宅——工黨喺2029年提供120萬個，而聯盟誓言要解鎖50萬個。

喺佢哋各自嘅競選活動中，雙方都推動針對首次買樓者嘅房屋計劃。

工黨承諾擴大現有嘅共享股權計劃，令所有首次買樓者都可以用5%嘅按金買樓，呢個係一般需要嘅20%按金嘅輕鬆。

阿爾巴尼斯亦承諾佢政府創造嘅10萬個新屋只會畀首次置業者使用，除咗建造更多社會住屋同埋引入補貼嚟幫助中低收入者。

如果聯盟當選，佢哋會畀首次買樓嘅人用佢哋嘅退休金儲蓄入面嘅高達5萬美元嚟資助買樓。



盧克圖片

安東尼·阿爾巴尼斯（左）同彼得·達頓都承諾喺佢哋嘅競選活動中解決房屋危機

聯盟嘅住屋負擔政策嘅核心係減少移民、減少留學生人數，同埋實行兩年禁止外國投資現有物業。

另外，佢哋承諾會增加50億澳元嘅基礎設施，以支持地方議會，透過支付房屋發展地點嘅水、電同污水處理費。

同時，綠營嘅政策主要係透過呼籲全國凍結同上限租金嚟減輕對租客嘅壓力。

佢哋亦都話如果有少數政府，佢哋會推動改革投資者嘅稅務優惠。

專家對每個黨嘅政策有咩講法？

總之，專家話雖然工黨同聯盟嘅政策都係向正確方向邁進嘅一步，但係兩者都唔足以解決房屋問題。

科特斯同 BBC 講：「將雙方嘅平台組合埋一齊，會好過我哋喺任何一方個別睇到嘅嘢。」

澳洲城市發展研究所嘅一份2025年土地狀況報告指出，聯邦政府將未能達到到2029年120萬個新住宅嘅目標，即係落後近40萬個。

同時，根據科特斯嘅講法，聯盟將重點放喺減少移民上，只會令到住屋稍微平啲，同時令澳洲長遠嚟講更加貧窮。



盧克圖片

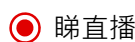
悉尼目前係全球第二個最唔抵買嘅城市

佢解釋，削減移民將會意味住技術移民會減少，而呢啲移民嘅收入損失將會導致澳洲人嘅稅項上升。

幾十年來對社會住屋嘅投資不足亦都意味住呢個地區嘅需求大量超過供應——根據福瑟林漢姆嘅講法，呢個地區嘅住屋存量佔4%，明顯低過其他好多國家。

亦有人擔心首次買樓者會獲得資助，令到價格進一步上漲。

福瑟林漢姆讚揚呢啲問題終於得到認真處理嘅事實，但佢相信需要幾年時間先可以將澳洲拖

[註冊](#)[登入](#)[屋企](#) [新聞](#) [運動](#) [商業](#) [創新](#) [文化](#) [藝術](#) [旅行](#) [泥土](#) | [音頻](#) [影片](#) [生活](#)

悉尼嘅 *Kellie Highet* 嘅額外報導同影片

跟住我哋對2025年澳洲大選嘅報導

澳洲會點樣揀下一個總理？

阿爾巴尼亞人喺澳洲大選前面臨逆風

彼得·達頓：將澳洲反對派從邊緣帶返嚟嘅前警察

安東尼·阿爾巴尼斯：失寵嘅「工人階級英雄」

[住屋](#)[澳洲](#)[2025年澳洲大選](#)

相關嘅

奇切斯特附近嘅旅行者網站
擴建被拒絕

2 個鐘前 | 蘇塞克斯

議員對改建過嘅辦公室大廈
嘅屋企嘅關注

6 個鐘前 | 埃塞克斯

首次買樓者嘅貼士 - 「我買
咗個固定鞋面嚟上梯」

8 個鐘前 | 商業

多啲

2 日前

男子被判有罪，涉嫌暴力殺害原住民學生

卡西修斯·特維被追穿灌木叢，並用金屬柱毆打，呢個案件引發咗全國嘅憤怒。

2 days ago | 澳洲



2 日前

Nannas 為漏油企鵝編織跳衣

如果企鵝接觸到石油，跳躍者會幫助保護澳洲島上嘅企鵝。



2 days ago | T 恤

2 日前

澳洲綠黨領袖失去席位引用「特朗普效應」

亞當·班特因為搖擺票嘅「潮汐」而被推翻，佢將呢個原因歸咎於所謂嘅特朗普效應。



2 days ago | 澳洲

3 日前

彼得·達頓嘅心臟地帶點樣 喺澳洲大選中輸咗佢

係反對派領袖嘅家鄉州令到工黨贏咗，而紅浪就攞走咗佢自己嘅席位。



3 days ago | 澳洲

3 日前

西澳加入全國頂級欖球比賽

州政府將會喺未來七年投資6500萬澳元嚟成立同支持呢個新俱樂部。



3 days ago | 澳洲



屋企 新聞 運動 商業 創新 文化 藝術 旅行 泥土 音頻 影片 生活 天氣 **BBC** 商店

BritBox

其他語言嘅 BBC ▼

跟住 BBC :      

[使用條款](#) [關於 BBC](#) [私隱政策](#) [曲奇餅](#) [冇障礙功能說明](#) [聯絡 BBC](#) [同我哋一齊做廣告](#) [唔好分享或者賣我嘅資料](#)
[聯絡技術支援](#)

版權所有2025年BBC 保留所有權利。 BBC對外部網站嘅內容唔負責。