

## 现在是投资昆士兰东南部 (SEQ) 的最佳时机—— 澳大利亚最独一无二的地区

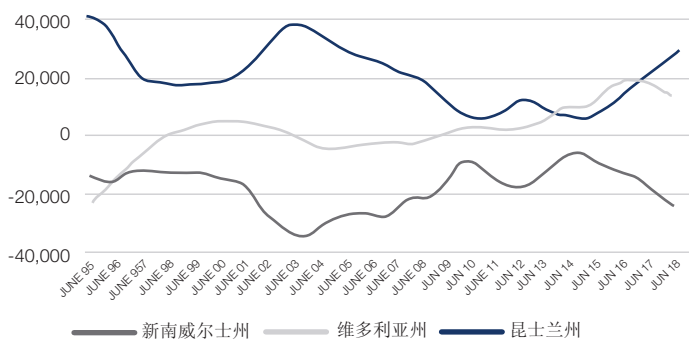
一个拥有令人羡慕的生活方式、一个被无数迷人海滩环绕的世界级都市、一个政府对基础设施和市容进行大规模投资的决心、一个拥有强劲就业增长和合理房价的强大结合。

### 为什么选择 SEQ?

**人口激增**——SEQ地区现在的人口约为350万，预计到2041年将再增加190万。

70%来到昆士兰州的悉尼、墨尔本州内移民选择定居到布里斯班、黄金海岸和阳光海岸。昆士兰州的州际移民数量将继续呈上升趋势并大幅超过澳大利亚所有其它州府。

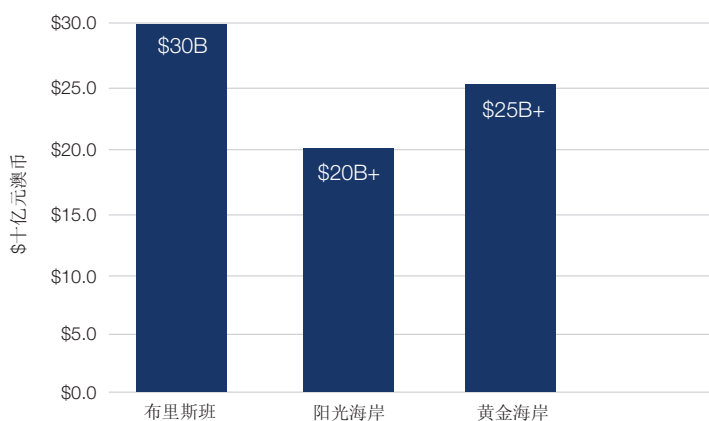
州际净移民趋势——昆士兰州VS新南威尔士州/维多利亚州



来源: ABS

**重大基础设施投资**——布里斯班、黄金海岸和阳光海岸的基础设施总投资额目前为700亿美元——是有史以来SEQ经历过最大、最有影响力的基础设施升级热潮。SEQ作为一个潜在的领跑者获得了联邦政府提供的5,800万澳元的额外基础设施投资。

SEQ 基础设施投资计划

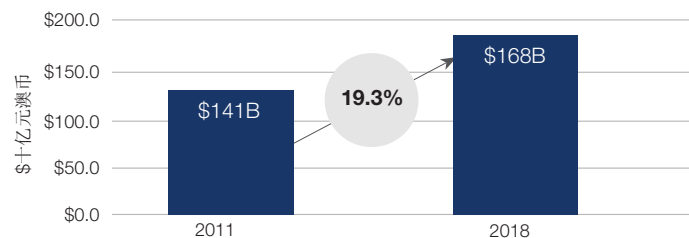


来源: THE URBAN DEVELOPER



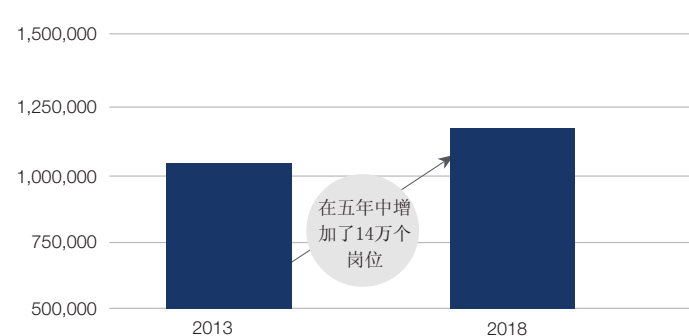
**坚实稳定的基本元素**——经济和就业增长、相对更可承受的房价、低空置率、较高的租金收益率和不断下降的供应——证实了SEQ的投资潜力和SEQ将引领下一个澳大利亚住宅地产周期的专家预测。

布里斯班, 黄金海岸和阳光海岸经济增长



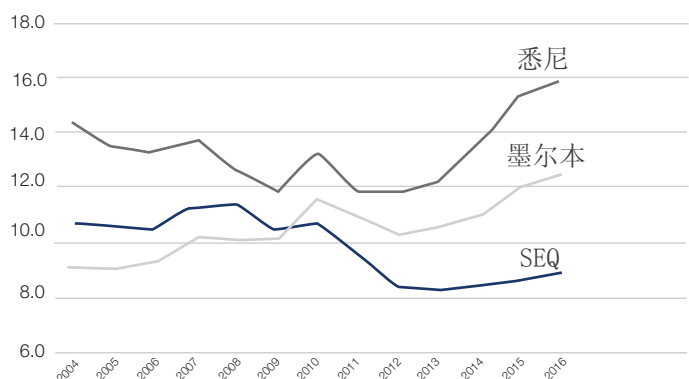
来源: J.D COMMUNITY

布里斯班, 黄金海岸和阳光海岸的就业增长



来源: AUSTRALIAN GOVERNMENT DEPARTMENT OF JOBS AND SMALL BUSINESS

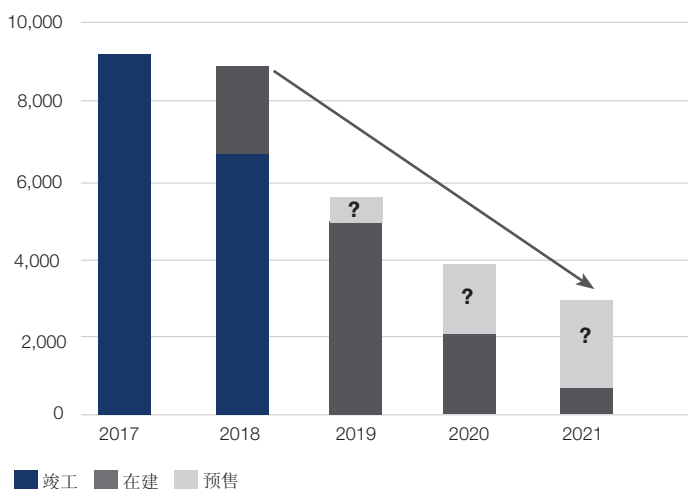
平均房价与收入比



来源: ABS, PRICEFINDER

根据最新的统计数据,在SEQ,平均房价是平均工资的8.9倍。相比之下,墨尔本和悉尼的平均房价分别为平均工资的12.5倍和15.8倍。

布里斯班，黄金海岸和阳光海岸城区内的公寓交付量



来源: URBIS, JLL, CORDELLS, PRICEFINDER

**理想的地点**——Mosaic在SEQ主要城市(布里斯班、黄金海岸和阳光海岸)的蓝筹地区成功开发了多个项目并取得了良好的业绩和口碑。

## 为什么选择公寓?

**更好的位置**——公寓通常位于城市中心，更靠近现有的和未来的基础设施，这意味着它们的价值更有可能随着公共和私人投资而上升。

**这就是人们想要的生活方式**——越来越多的人想要在靠近餐厅、购物中心、交通站和学校的中心地区生活，所以对公寓的需求越来越强。不仅仅因为地理上的优势，公寓通常还提供更好的舒适性、安全性和便利性。

**政府投资**——为城市外围以独立住宅为主的社区提供基础设施的成本高昂且受益范围小。在有公寓的人口密集地区投资基础设施更有经济和政治意义。

**首选资产种类**——澳大利亚投资者强烈青睐公寓，CoreLogic报告称，投资者青睐公寓的比例约为独立式住宅的三倍。这一比例在过去十年中有了相当大的增长。

## 为什么选择Mosaic?

**行业认可**——在2018年 Mosaic 公寓项目的设计、质量和宜居性方面获得了多个业界权威机构的认可并成为当年昆士兰州获奖最多的房地产开发商。

**100%的交付记录**——在过去的六年中，Mosaic已经在SEQ成功地交付了超过40个项目，而且Mosaic的项目从来没有出现过逾期交付的情况。

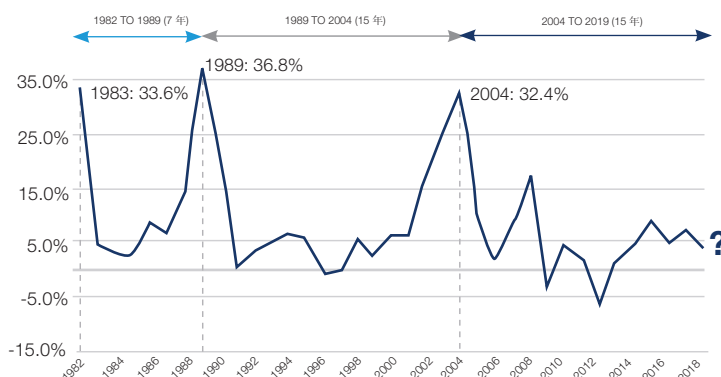
**品质**——Mosaic以自住买家的需求为核心，设计更大、功能更强、注重细节和装修精美的宜居公寓。

**不朽的价值**——Mosaic的垂直式企业结构涵盖了地产开发的每一个环节，从研究和购地，到设计和施工，到市场和销售，再到物业管理和维护。Mosaic带给客户的价值始终不变。

## 为什么现在行动?

**历史周期**——在昆士兰州上一个真正的房产上升周期是在2001和2004年间，根据当时发生的情况，SEQ和悉尼以及墨尔本房产的巨大差价是推动SEQ房市上涨的动力，于2001和2004年间发生的市场周期不久后会再次在SEQ上演。

布里斯班、黄金海岸和阳光海岸的房价上涨趋势



来源: PRICEFINDER

**贷款情况将会改善**——随着英国皇家银行业委员会(BANKING ROYAL COMMISSION)的结束，金融状况必将改善，银行目前正准备加大对房地产投资者和业主的放贷力度。在这方面，最坏的情况肯定已经过去了。

**利率变动**——大多数经济预测家预测下一个利率变动将是下调，更低的借贷成本将会刺激更多的投资进入SEQ的房地产市场；最终向上推动房产价格

## 为什么买期房?

**价值增长**——我们想在正处于一个市场周期的特殊节点，仅需要 10%或20%的首付就可锁定一套房产，在这之后你不需要支付任何房款直到交房，那时你之前所购买的房产应该已经升值了。



拥有一系列强劲经济驱动力和生活方式的优势，黄金海岸展示了一个引人注目的房地产投资机会。

## ➤ 人口增长

黄金海岸是澳大利亚第六大重要城市，近年来的人口增长是除墨尔本以外所有首府城市最高的，且仅落后墨尔本0.1%。

澳大利亚主要城市——人口数量变化

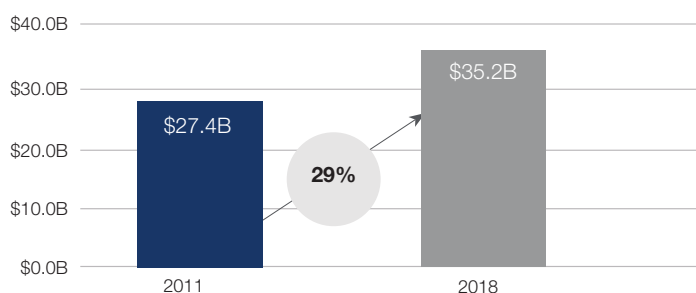
#	Significant Urban Area	2007 No.	2016 No.	2017 No.	Change 2016 - 2017 %	No.
1	Sydney	3,975,570	4,643,795	4,741,874	2.1	98,079
2	Melbourne	3,712,705	4,557,182	4,677,157	2.6	119,975
3	Brisbane	1,894,594	2,280,290	2,326,656	2.0	46,366
4	Perth	1,603,235	1,984,907	2,004,696	1.0	19,789
5	Adelaide	1,186,192	1,305,811	1,315,346	0.7	9,535
6	<b>Gold Coast - Tweed Heads</b>	528,080	646,983	663,321	<b>2.5</b>	16,338
7	Newcastle - Maitland	431,783	476,654	481,183	1.0	4,529
8	Canberra - Queanbeyan	377,693	440,543	447,457	1.6	6,914
9	Central Coast	298,846	327,024	329,437	0.7	2,413
10	Sunshine Coast	258,239	317,404	325,399	2.5	7,995

来源: ABS

## ➤ 强劲的经济

该地区拥有**352.4亿澳元**的经济总量，七年内增长了29%，仅在前两年就增长了11.5%。

黄金海岸经济总量 2011 - 2018年



来源: .ID COMMUNITY

## ➤ 基础设施投资

基础设施投资计划超过**250亿澳元**，包括：



Star Casino Masterplan | \$2 Billion



Gold Coast Airport Masterplan | \$370 Million



Gold Coast Cultural Precinct | \$385 Million



Gold Coast Light Rail Stage 3A | \$675 Million



Gold Coast Private Hospital Stage 2 | \$50 Million

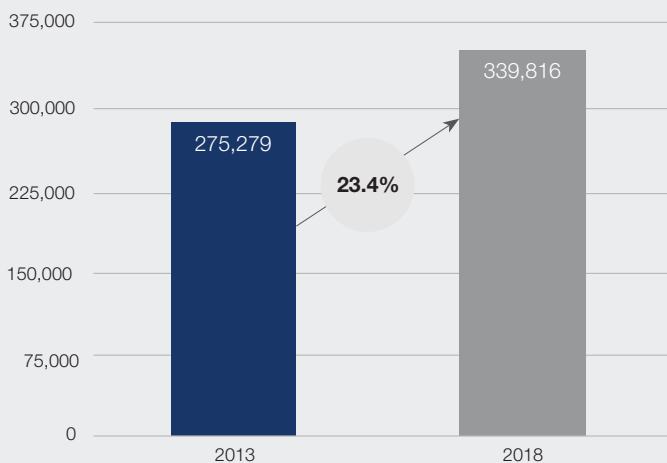


Westfield Coomera Town Centre | \$500 Million

## ➤ 就业增长

在2014-2019年间，黄金海岸的**就业稳步增长了23%**。

黄金海岸5年就业增长



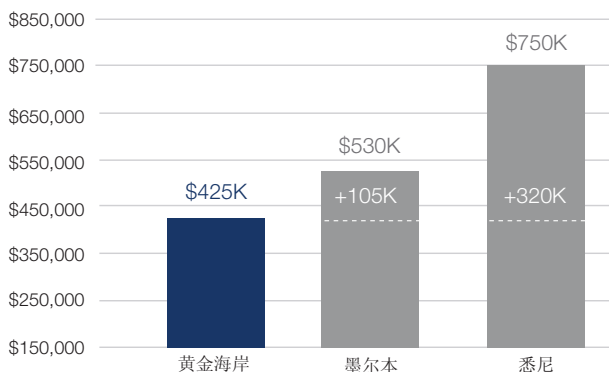
来源: ABS

# 为什么选择黄金海岸？

## ⇒ 房价承受力

2018年，墨尔本和悉尼的公寓中位价分别比黄金海岸高出25%和75%。

黄金海岸公寓中位价VS悉尼和墨尔本-2018

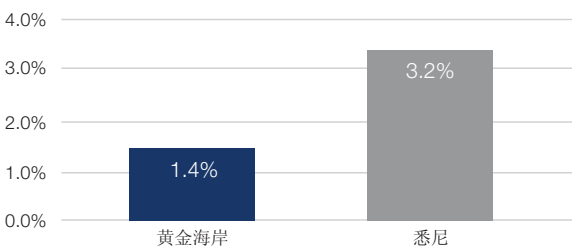


来源: PRICEFINDER

## ⇒ 低空置率

在2014-2019年间，黄金海岸持续保持着1.9%的超低空置率，远远低于悉尼。自2017年5月以来悉尼的空置率在不断上升，截至2019年1月，悉尼的空置率上升至3.2%。

GOLD COAST VACANCY RATE VS SYDNEY - JANUARY 2019

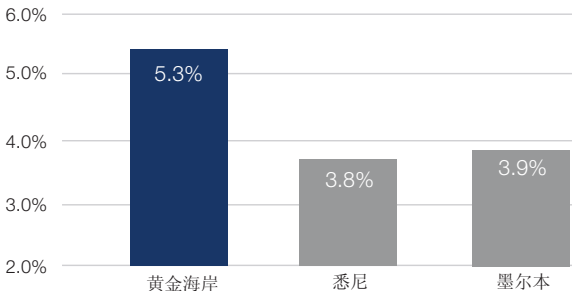


来源: SQM RESEARCH

## ⇒ 高回报

截至2019年1月，黄金海岸公寓租金收益率为5.3%，远高于悉尼和墨尔本的水平，这两个城市的租金收益率分别跌至3.8%和3.9%的历史低点。

黄金海岸公寓收益VS悉尼和墨尔本-2019年1月

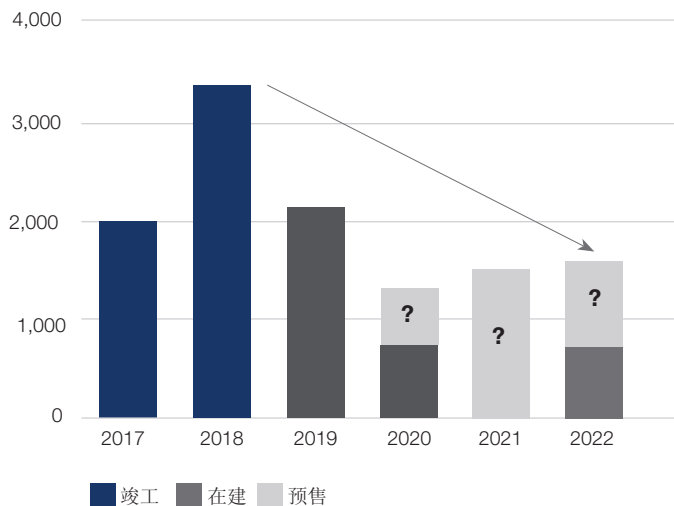


来源: SQM RESEARCH

## ⇒ 供应量递减

在黄金海岸，“真正”的新公寓供十分有限，而且有进一步下降的趋势，其中的原因有市政府对地区人口密度的控制和开发商由于开发资质不够所受到的融资限制。

黄金海岸公寓交房量

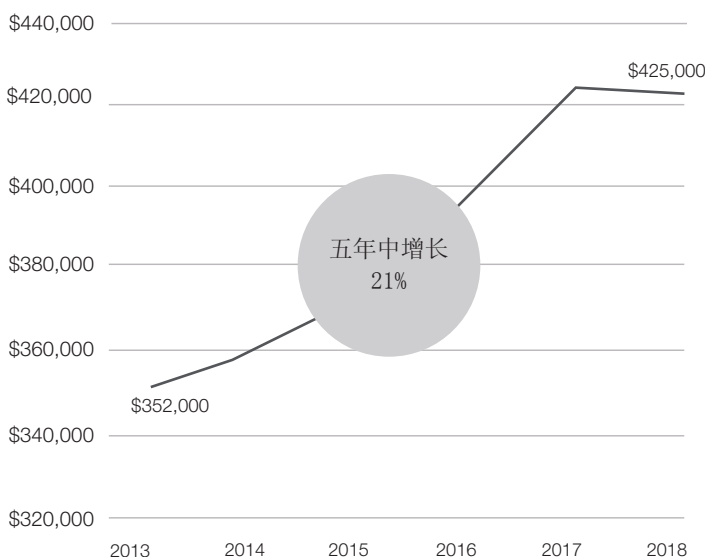


来源: JLL

## ⇒ 资本增长

在过去五年中，公寓的中位价惊人地增长了21%。

黄金海岸公寓中位价涨幅趋势



来源: PRICEFINDER