

# 市场前景展望

## DARLING HARBOUR

Darling Harbour 正在不断复苏, 充满活力, 集娱乐、餐饮和举世闻名的景观为一体。

**02**  
地理位置  
与交通便利性

**02**  
基础设施

**03**  
人口与人口统计数据

**03**  
就业

**04**  
住宅市场



专为以下方编制

**Mirvac**

2024年8月

# 地理位置与交通便利性

**Darling Harbour** 毗邻悉尼的中央商务区、主要医疗区与零售区、开放空间和娱乐区，是居住、工作和休闲的理想之选。

Darling Harbour 交通便利，可通过各种交通方式抵达，例如悉尼市环线、其它列车线路、悉尼轻轨、众多巴士线路以及皮尔蒙特湾 (Pyrmont Bay) 的渡轮。M1 Pacific Motorway 和跨市区隧道确保 Darling Harbour 区全境的车辆顺畅移动，并且可便捷通往广泛的高速公路网络。最近完工的 WestConnex 和未来的悉尼地铁也将促进 Darling Harbour 与悉尼其它主要区域和帕拉玛塔 (Parramatta) 的连接。

无论是白天还是夜晚，Darling Harbour 都是理想的目的地，Circular Quay、中央商务区和唐人街都遍布各种餐饮和娱乐设施。悉尼的热门目的地【例如悉尼歌剧院 (Opera House)、星港城娱乐中心 (Star City Entertainment) 和悉尼海洋生物水族馆 (SEA LIFE Sydney Aquarium)】都近在咫尺，让 Darling Harbour 居民的生活更加丰富多彩。

除了众多餐饮和娱乐设施外，Darling Harbour 居民还可便捷前往主要的公立医院和私立医院，尤其是 Royal Prince Alfred Hospital (RPA) 和 St Vincent's Hospital (分别距离 Darling Harbour 3.6 公里和 3.2 公里)。

Darling Harbour 方圆五公里内聚集着多所一流的高等院校，包括 University of New South Wales (UNSW) Kensington Campus 和 University of Sydney Camperdown (USYD) campus (分别在 2024 年 QS 世界大学排名中位列澳大利亚第 2 名和第 3 名)。研究区域还包括知名的中小学，其中包括知名的中学 (St Andrews Cathedral School、North Sydney Boys High School、North Sydney Girls High School、Sydney Grammar School 和位于达令赫斯特的 SCEGGS Darlinghurst)。

## 图例

### 项目位置

01. Mirvac 打造的 Harbourside

### 医疗

02. Royal Prince Alfred Hospital

03. St Vincent's Hospital

### 教育

04. University of Sydney

05. University of New South Wales

06. University of Technology Sydney

### 交通运输

07. Wynyard 站

08. Central Station

09. Town Hall Station

10. Circular Quay Wharf

11. Barangaroo 码头

12. Pyrmont 轻轨

13. 拟建 Pyrmont 地铁站

### 公园与休闲娱乐

14. 悉尼歌剧院 (Sydney Opera House)

15. 星港城娱乐中心 (Star City Entertainment)

16. 维多利亚女王大厦 (Queen Victoria Building)

17. Tumbalong 公园

18. 悉尼海洋生物水族馆 (SEA Life Sydney)

19. 悉尼鱼市 (Sydney Fish Market)

20. 悉尼唐人街 (Chinatown Sydney)

21. 国际会展中心 (International Convention Centre)

22. 悉尼 W 酒店 (W Sydney Hotel)

# 基础设施

主要基础设施投资包括：

## 悉尼地铁 (城市和西南线)

200 亿澳元 (预计完工时间: 2024 年)

这条 30 公里长的地铁线将是悉尼地铁西北线的延伸，在悉尼港下方穿行，穿过新的中央商务区站，向西南行进至班克斯敦。资料来源: NSW Government

## 悉尼地铁西线和 PYRMONT 地铁站

250 亿澳元 (预计完工时间: 2032 年)

这条 24 公里长的地铁延伸线将使 Parramatta 和悉尼中央商务区之间的列车载客容量翻一番。项目包括新建 Pyrmont 地铁站。该地铁站目前正在建设中，距离 Harbourside 住宅区仅有约 200 米的步行距离。这将大幅提升 Darling 港居民的交通便利性。资料来源: NSW Government

## TECH CENTRAL

100 亿澳元 (预计完工时间: 2026 年)

Central Station 附近的科技区开发项目，Atlassian Central 将入驻区内，将促进 Central 到 Erskineville 的铁路走廊的长期改造，以及从 Redfern 到 North Everleigh Precinct 区域的改造。资料来源: NSW Government

## 悉尼鱼市 (SYDNEY FISH MARKET) 重建

7.5 亿澳元 (预计完工时间: 2024 年)

根据新南威尔士州政府的 Blackwattle Bay 城市改造计划，悉尼鱼市 (Sydney Fish Market) 将搬迁至 Blackwattle Bay 码头。海滨地块将改造成先进的海滨场所，方便附近的 Darling Harbour 居民。资料来源: 悉尼鱼市 (Sydney Fish Market) 网站

## THE RIBBON

10 亿澳元 (预计完工时间: 2023 年)

Ribbon 位于 Darling Harbour 的中心地带，是一个多用途酒店开发项目，设有全新 IMAX 影院、地面楼层零售空间和全球最大的 W 酒店 (W Hotel)。资料来源: 南威尔士州规划和环境部

## 悉尼生物医学加速器

5.4 亿澳元 (预计完工时间: 2027 年)

此投资项目位于 Tech Central，旨在为逾 1,200 位研究员和科学家提供 36,000 平方米的生物医学研究空间。资料来源: 悉尼生物医学加速器网站



# 人口与人口统计数据

研究区域内有众多日益富裕的家庭和高技能工作者。这些人群可便捷前往附近的就业中心。

就本分析而言, 研究区域已定义为悉尼、Pymont、Ultimo、Haymarket、The Rocks、Barangaroo 和 Millers Point 的郊区。在未来 15 年间, 研究区域的居民人口预计将在 2039 之前从 48,872 增长至近 72,000 人。这相当于 2.6% 的年均增长率, 显著高于同一时期大悉尼地区的预测年增长率 (1.1%)。

研究区域以小家庭为特色。主要的家庭人口统计数据为单身和伴侣 (未育子女), 平均占比分别为 35% 和 33%。这些高于大悉尼地区的平均占比 (分别为 23% 和 24%)。这与较高的公寓入住率相匹配。75% 的居民居住在公寓, 这表明居民强烈偏好那些服务良好区域内的公寓 (这些区域方便前往主要就业枢纽和娱乐设施)。

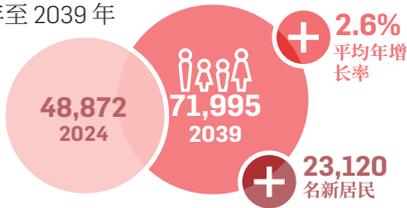
研究区域内的 25-39 岁居民占比较高, 大专院校学生比例也很高。由于毗邻核心的就业中心、主要高等院校和激发创意的娱乐区域, 研究区域对于年轻职场人士和学生而言颇具吸引力。

研究区域是一个日益富足的市场。其中居民收入大幅增长, 在 2016 年至 2023 年期间的年均增长率为 4.0%。这反映出研究区域白领工作者占比较高。

此外, 71% 的研究区家庭目前租房居住, 而整个大悉尼地区的这一比例仅为 37%, 这表明该研究区的租赁市场规模庞大, 对潜在投资者十分有利。

## DARLING HARBOUR 研究区人口增长

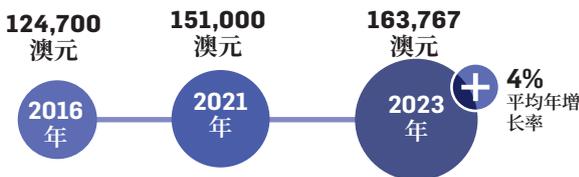
2024 年至 2039 年



资料来源: ABS; TfNSW; Urbis

## DARLING HARBOUR 研究区家庭年平均收入

2016 年至 2023 年



资料来源: 澳大利亚统计局; Urbis  
\*2023 年人均收入已根据澳大利亚统计局工资价格指数 (2021 年 9 月至 2023 年 12 月) 进行调整

## DARLING HARBOUR 研究区域的居住人群

	2016 年 Darling Harbour	2021 年 Darling Harbour	2021 年悉尼
平均年龄 (岁)	34	36	38
海外移民 (%)	75%	70%	41%
25-39 岁居民 (%)	46%	47%	23%
单身住户 (%)	30%	35%	23%
无子女夫妻家庭 (%)	31%	33%	24%
平均家庭规模 (人)	2.4	2.1	2.7
公寓住户 (%)	81%	75%	28%
租户 (%)	68%	71%	37%
白领从业人员 (%)	78%	80%	77%
本科或以上学历 (%)	71%	69%	54%
正在接受高等教育 (%)	48%	35%	21%

资料来源: 澳大利亚统计局 (ABS); Urbis

## 就业

就业增长是推动住宅需求的重要因素, 因为工作者希望住在工作场所附近。

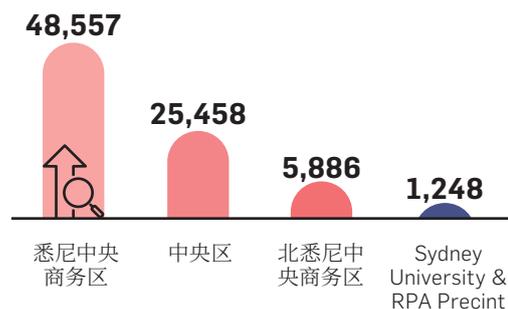
2024 年至 2039 年期间, 悉尼中央商务区将显著新增近 50,000 个就业岗位。在此期间, 专业科技服务和金融保险服务行业新增的就业岗位之和预计占悉尼中央商务区新增就业岗位的 77%。

Darling Harbour 与其它商业中心由公路和铁路相连, 为居民通勤提供了便利。列车线方便人们前往就业中心, 例如悉尼北部、Sydney University 和 RPA Precinct。这些就业中心预计到 2039 年将提供逾 7,000 个新岗位。

Darling Harbour 距离快速增长的中央区仅咫尺之遥。中央区预计在未来 15 年间提供约 25,000 个创新和高技能岗位 (侧重于循环经济行业)。

## 其他就业岗位

2024 年至 2039 年



资料来源: TfNSW; Urbis

# 住宅市场

研究区设有成熟的公寓区，具有优质的设施，提供高档公寓和丰厚的租金收益率。

悉尼具有一流的生活格调，在《经济学人》全球宜居城市排名（2024 年）中位列第 7 名。

内悉尼豪华公寓市场诞生于 25 年前，彼时 Bennelong 公寓开创了新的市场服务。此后，悉尼中央商务区不断从纯商务区演变为高档的居住目的地。这得益于对交通网络、高品质的零售和餐饮场所以及新的海滨开放空间的投入。

在中央商务区焕然一新的背景下，豪华公寓项目的数量在 2010 年代中期有所增加。豪华公寓项目主要位于直接临海的地段，如歌剧院公寓 (Opera Residences)、皇冠公寓 (One Barangaroo) 和悉尼港一号公寓 (One Sydney Harbour)。

悉尼港一号公寓的 Residences One 以及皇冠公寓 (One Barangaroo) 都在 2018 年问世，彼时住宅市场低迷。在悉尼的豪华公寓质量和定价方面，这些项目设定了新的标杆，深受国内外买家的青睐。巨大的成就包括：Residences One Penthouse 售价达到 1.4 亿澳元，创下了澳大利亚住宅售价的记录。

这些项目也彰显了研究区作为豪华公寓和时尚生活区的发展历程。此区域已成为充满活力的海滨目的地，集零售、餐厅、咖啡厅、酒吧和新海滨开放空间于一体。得益于这些豪华公寓，研究区公寓市场自 2021 年以来实现了 19% 的强劲年租金中位数增长率。

有大约 4,161 间公寓在未来问世，其中约 1,292 间正在建设中，约 220 间正在预售，而 60% 正处于开发审批阶段。再加上强劲的租金增长和有限的供应渠道，研究区的租赁住房市场有望进一步增长，这对潜在投资者来说是一个利好消息。

公寓周租金中位数  
2024 年 3 月

## DARLING HARBOUR 研究区



资料来源：新南威尔士州社区与司法；Urbis

## 未来公寓项目 DARLING HARBOUR 研究区



资料来源：Cordell Connect；Urbis Apartment Essentials

此宣传册根据 Mirvac 的指示编写，且仅供 Mirvac 使用；未经 Urbis Ltd 特别批准，任何第三方都不得出于任何目的使用此宣传册。所有推断、看法、预测和基本假设（内容）均基于可靠的第三方供应商提供的数据和信息，并且在考量了合理可预见的情况和事件后，于发布之日本着诚信态度做出，且有理由相信是正确且没有误导性。Urbis 已尽一切努力确保内容，包括任何假设，是基于合理、可靠的数据和信息，但出版日期后发生的不可预见和未知的风险、事件或情况，以及无法事先评估其影响的已知风险、事件和情况，可能会影响此宣传册和内容。过往业绩并非未来表现的可靠指示。假设新冠疫情对内容没有实质性影响（除非另有说明）。在就与本宣传册相关的资产或业务活动作出任何决定时，您必须仔细考虑新冠疫情的影响。此宣传册及其内容不代表财务建议，且编制时未考虑您的财务或税务状况或投资目标。在根据此宣传册中的任何信息或内容采取行动之前，您应该考虑其是否适合您的目标、当前的财务和税务情况以及任何其他需求。Urbis 对其所依赖的任何数据或信息的准确性或完整性以及因这些数据或信息而导致的内容错误概不承担任何责任。这些信息或数据如有更改，恕不另行通知，同时 Urbis 没有义务更新数据和信息，或纠正任何可能随时间发生变化的内容。此出版物受版权保护。除《1968 年版权法》允许的情况外，未经 Urbis 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）转载、记录、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。