

# 市场前景 展望

## 绿色广场

绿色广场城市中心 (Green Square Town Centre) 交通发达、设施丰富, 而且可以很方便地前往主要就业中心, 许多年轻、收入稳定良好的职场人士选择在这里居住。

第 02 页  
地理位置与交通便利性

第 04 页  
基础设施与就业

第 05 页  
人口与人口统计数据

第 06 页  
住宅市场

第 07 页  
租赁市场

专为以下方编制  
**Mirvac**  
2023 年 3 月



上图: 绿色广场图书馆 (Green Square Library); 左下图: 绿色广场图书馆广场 (Green Square Library Plaza); 右下图: 乔伊顿大道创意中心 (Joynton Avenue Creative Centre) 和马特龙鲁比格兰特公园 (Matron Ruby Grant Park)。

# 位置与交通 便利性

绿色广场城市中心铁路交通发达，距中央火车站 (Central Station) 只有一站路，距悉尼机场 (Sydney Airport) 也只有两站路。该区域沿博特尼路 (Botany Road) 和伯克街 (Bourke Street) 设有公交线路，非常便利。连接班克斯敦 (Bankstown) 和查茨伍德 (Chatswood) 的悉尼地铁西南线预计将于 2024 年开通，并穿过悉尼中央商务区 (Sydney CBD)。届时，绿色广场城市中心与主要就业区的交通将更加便利。正在建设当中的滑铁卢站 (Waterloo Station) (位于绿色广场城市中心 (Green Square Town Centre) 以北约 900 米处) 将改善该区域与悉尼西南区以及圣伦纳兹 (St Leonards)、查茨伍德和麦考瑞高新科技园 (Macquarie Park) 等主要就业中心的交通。

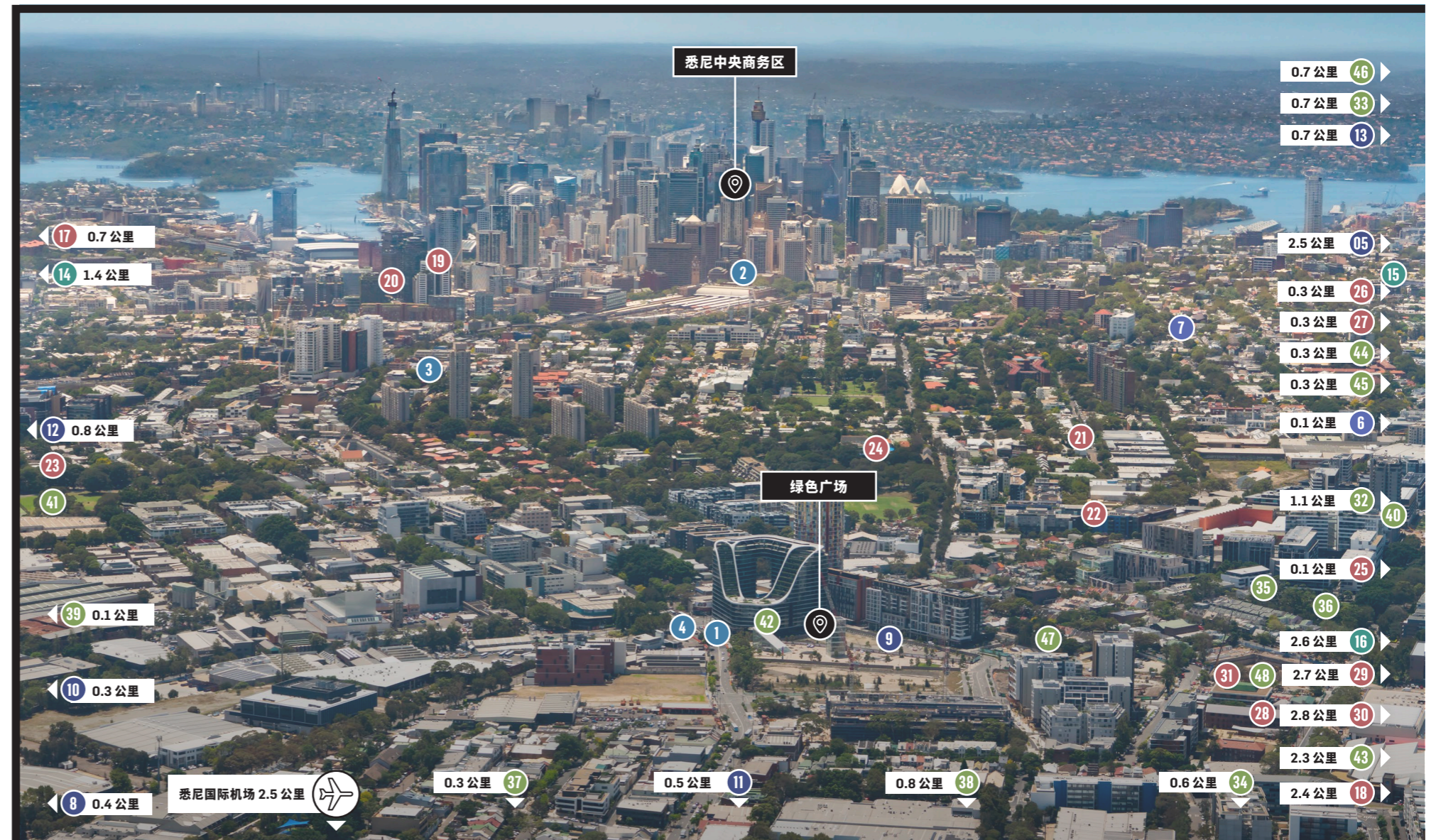
绿色广场城市中心拟建 13,400 平方米的零售区，其中包括由 Mirvac 负责的约 11,000 平方米区域，以及 40,000 至 45,000 平方米的商业办公区域，其开发将进一步提升该区域的宜居性。附近有东村购物中心 (East Village Shopping Centre)、绿色广场城市中心 (Green Square Town Centre) 和西田东花园购物中心 (Westfield Eastgardens Shopping Centre) 等零售区，还可便捷地搭乘火车前往悉尼中央商务区购物。这里有各色餐饮区，包括位于罗斯伯里 (Rosebery) 的罐头厂 (The Cannery)、著名花园餐厅 The Grounds of Alexandria、厄斯金内威尔路 (Erskineville Road) 和国王街新镇 (King Street Newtown)。

绿色广场城市中心附近坐落着澳大利亚的三所顶尖大学，是学生的理想居住之选。这三所大学分别是悉尼大学 (University of Sydney)、新南威尔士大学 (University of New South Wales) 和悉尼科技大学 (University of Technology Sydney) (在 2023 年 QS 澳大利亚大学世界排名榜上分别位列第 3 名、第 4 名和第 9 名)。备受赞誉的悉尼男子高中 (Sydney Boys High School) 和悉尼女子高中 (Sydney Girls High School) 也距此地不远，坐落在萨里山 (在 2022 年新南威尔士州高中毕业考试排名榜上分别位列第 11 名和第 16 名)。绿色广场公立学校 (Green Square Public School) 预计于 2025 年完工，将为 600 名学生提供理想的学习空间，满足该区域不断增长的人口服务需求。

附近的皇家阿尔弗雷德王子医院 (Royal Prince Alfred Hospital) 是一家位于坎普顿-奥特姆医疗区 (Camperdown-Ultimo Health Precinct) 的大型医院。临近医院还包括位于达令赫斯特 (Darlinghurst) 的圣文森医院 (St Vincent's Hospital) 和位于兰德威克 (Randwick) 的威尔斯亲王医院 (Prince of Wales Hospital)。

从绿色广场城市中心步行即可前往多个公园、体育场和高尔夫球场，便于居民享受活力的户外生活方式。该区域的东北方坐落着百年纪念公园 (Centennial Park) 和悉尼板球场 (Sydney Cricket Ground)，区内还有玛丽欧白恩公园 (Mary O'Brien Reserve)、橘藤公园 (Joynton Park) 和土鲁吾公园 (Turruwul Park) 等当地公园。绿色广场内的绿色广场图书馆 (Green Square Library)、诺阿英绿色公园 (Drying Green Park) 和古雅玛公园水上中心 (Gunyama Park Aquatic Centre) 近期已开放，为居民提供全新的便利设施。

绿色广场城市中心位于悉尼中央商务区以南 3.5 公里处，有铁路直达主要就业中心和悉尼机场。



## 主要交通站点

- 01 绿色广场火车站 (Green Square Station)
- 02 中央火车站 (Central Station)
- 03 红坊区火车站 (Redfern Station)
- 04 公交服务 (Bus Service)

## 零售区和餐饮区

- 05 邦迪购物中心 (Bondi Junction)
- 06 东村购物中心 (East Village Shopping Centre)
- 07 萨里山购物村 (Surry Hills Shopping Village)
- 08 亚历山大家居购物中心 (Alexandria Homemaker Centre)
- 09 绿色广场城市中心 (Green Square Town Centre)
- 10 著名花园餐厅 The Grounds of Alexandria
- 11 The Cannery
- 12 厄斯金内威尔路餐饮区 (Erskineville Dining Precinct)
- 13 摩尔公园娱乐区 (Moore Park Entertainment Quarter)

## 医疗

- 14 阿尔弗雷德王子医院 (Royal Prince Alfred Hospital)
- 15 圣文森医院 (St Vincent's Hospital)
- 16 威尔斯亲王医院 (Prince of Wales Hospital)

## 教育

- 17 悉尼大学 (University of Sydney)
- 18 新南威尔士大学 (University of New South Wales)
- 19 悉尼科技大学 (University of Technology Sydney)
- 20 悉尼职业技术学院 Ultimo 校区
- 21 希尔松学院大学城校区 (Hillsong College City Campus)
- 22 悉尼泰勒学院 (Taylors College Sydney)
- 23 亚历山大公园社区学校 (Alexandria Park Community School)
- 24 卡梅尔山天主教圣母小学 (Our Lady of Mt Carmel Catholic Primary)

- 25 圣心女子中学 (Our Lady of the Sacred Heart College)
- 26 悉尼男子高中 (Sydney Boys High School)
- 27 悉尼女子高中 (Sydney Girls High School)
- 28 古德斯塔特瓦那那儿童保育中心 (Goodstart Warranara Childcare Centre)
- 29 兰德威克女子高中 (Randwick Girls High School)
- 30 兰德威克男子高中 (Randwick Girls High School)
- 31 未来绿色广场公立学校 (Future Green Square Public School)

## 公园与休闲娱乐

- 32 百年纪念公园 (Centennial Park)
- 33 悉尼板球场 (Sydney Cricket Ground)
- 34 澳大利亚高尔夫俱乐部 (The Australian Golf Club)
- 35 玛丽欧白恩公园 (Mary O'Brien Reserve)

- 36 橘藤公园 (Joynton Park)
- 37 比肯斯菲尔德公园 (Beaconsfield Park)
- 38 土鲁吾公园 (Turruwul Park)
- 39 贝恒利公园 (Perry Park)
- 40 图特公园 (Tote Park)
- 41 亚历山大公园 (Alexandria Park)
- 42 绿色广场图书馆 (Green Square Library)
- 43 皇家兰德威克赛马场 (Royal Randwick Racecourse)
- 44 摩尔公园 (Moore Park)
- 45 悉尼摩尔公园高尔夫球场 (Moore Park Golf Course)
- 46 悉尼足球场 (Sydney Football Stadium) (安联体育场 (Allianz))
- 47 诺阿英绿色社区公园 (The Drying Green Community Park)
- 48 古雅玛公园水上运动娱乐中心 (Gunyama Park Aquatic and Recreation Centre)



绿色广场公立学校 (Green Square Public School) 效果图

# 基础设施与就业

绿色广场城市中心投资约 200 亿澳元用于基础设施建设，包括主要的交通、就业、教育和社区项目，助力该区域的发展。

## 基础设施



### 01 绿色广场城市中心

5.4 亿澳元 (预计完工时间: 2025 年)

该项目将建设一个集住宅、零售和文化为一体的大型中心，目前规划建设 35,000 间新住宅、13,400 平方米零售区、50,500 平方米办公区和社区设施。项目开发分期进行，目前已建成绿色广场图书馆、创意艺术中心、儿童保育中心、绿色广场社区大厅 (Green Square Community Hall)、小型零售区、住宅公寓和火车站。

### 02 古雅玛公园水上运动娱乐中心第一阶段和第二阶段

8,400 万澳元 (预计完工时间: 2025 年)

古雅玛公园第一阶段于 2021 年完工，包括一个综合游乐场、一个健身训练场馆和一个多功能运动场。该区域在第一阶段还建成了一个全新的水上运动娱乐中心，其中包括多个泳池、一个体育馆、一个咖啡厅和一个室内托儿所。第二阶段预计于 2025 年完工，将建设一座便利设施大楼、儿童游乐场和一个滑冰场。

### 03 诺阿英绿色社区公园 (DRYING GREEN COMMUNITY PARK)

1,000 万澳元 (完工时间: 2022 年)

该项目将在绿色广场城市中心建设一个占地 6,200 平方米的公园，配备梯台式草坪、烤肉架和遮阳设施。

### 04 绿色广场公立学校 (GREEN SQUARE PUBLIC SCHOOL)

(预计完工时间: 2025 年)

一所正在计划中的新公立学校，大约能接纳 600 名学生，以满足不断增长的人口服务需求。

### 05 悉尼地铁西南线

83 亿澳元 (预计完工时间: 2024 年)

悉尼地铁网络的 2 期项目将连通查茨伍德和班克斯敦，并穿过悉尼中央商务区。在绿色广场城市中心以北 900 米处，新的滑铁卢地铁站正在建设当中，建成后将改善与悉尼中央商务区及周边地区。

### 06 澳大利亚科技园重建

10 亿澳元 (完工时间: 2021 年)

通过开发占地 93,000 平方米的商业区 (主要租户包括澳大利亚联邦银行) 对现有科技园进行改造。

### 07 科技中央区 (TECH CENTRAL PRECINCT)

100 亿澳元 (预计完工时间: 2037 年)

市中心附近的科技区开发项目，艾特莱森中央站 (Atlassian Central) 将入驻区内。该项目将包括对从市中心到麦克唐纳城 (Macdonaldtown) 和厄斯金内威尔的铁路走廊的长期改造，以及对红坊区 (Redfern) 到北艾菲立 (North Eveleigh) 区线的翻新。中央广场 (Central Place) 是坐落于科技中央区内的综合用途区，耗资 30 亿澳元，现已获批，将提供超过 13 万平方米的商业区域。

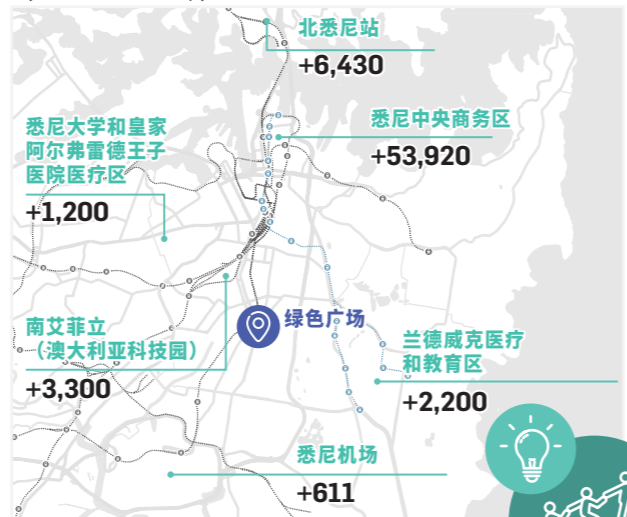
## 就业

就业增长是推动住宅需求的重要因素，因为人们希望住在公司附近。附近就业中心预计会推进就业增长，从而有可能会推动新增劳动者的住宅需求。

绿色广场城市中心毗邻主要就业中心，搭乘火车上班非常方便。到 2037 年，悉尼中央商务区预计将增加 50,000 多个工作岗位，主要包括专业、科学和技术服务以及金融和保险服务。

在 2022 年至 2037 年之间，澳大利亚科技园区域 (南艾菲立) 预计将再新增 3,300 个工作岗位，并且澳大利亚联邦银行员工也在 2020 年搬迁至该区域。在 2022 年至 2037 年期间，兰德威克和悉尼大学附近的医疗和教育区预计将分别新增 2,200 和 1,200 个工作岗位。

### 周边主要中心的就业增长 (2022 至 2037 年)



Urbis 编制; 资料来源: TfNSW 2022

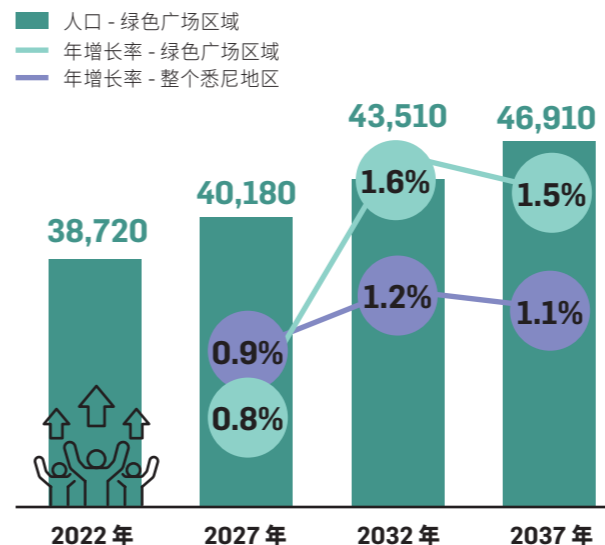
# 人口与人口统计数据

到 2037 年，绿色广场区域预计将增加 8,000 多名居民。

为了便于分析，在评估人口增长、人口学特征和房地产市场时，“绿色广场区域”已被界定为包含滑铁卢、泽特兰 (Zetland)、比肯斯菲尔德 (Beaconsfield) 和亚历山大 (Alexandria) 这三个区。

新南威尔士规划与环境署 (DPE) 的数据显示，到 2037 年，绿色广场区域的人口预计将达到 46,910 人，相当于每年增加约 550 名居民。绿色广场区域居民人数的年平均增长率为 1.3%，预计将超过整个悉尼地区的年增长率 (1.1%)。DPE 2022 年的预测纳入了 2019 年新冠感染对人口增长的影响 (包括国际和州际旅行限制)。虽然绿色广场区域的人口增长在 2020 年至 2022 年间受到不利影响，但随着边境的重新开放，特别是国际学生和工作人群的回流，该地区的人口增长预计将有强劲反弹。

### 绿色广场区域人口增长 (2022 年至 2037 年)



Urbis 编制; 资料来源: 2021 年澳大利亚统计局 (ABS) 人口普查; DPIE

绿色广场的居民中约有 86% 为年轻白领，对于职场人士来说这里是理想的居住地。尽管在 2016 年至 2021 年期间，居民的平均年龄从 34 岁上升到 35 岁，但近一半的人口由 20 岁至 34 岁的居民组成。绿色广场区域的人均收入为 72,900 澳元，远高于整个悉尼地区的 50,600 澳元。绿色广场区域毗邻悉尼中央商务区，设施丰富，带动强劲的人口增长、较高的富裕程度，彰显出该区域对年轻职场人士的强大吸引力。

## 2021 年绿色广场区域住户一览



	绿色广场区域	悉尼
居民平均年龄	35 岁	38 岁
20-34 岁	47%	22%
人均收入	72,900 澳元	50,600 澳元
家庭收入超过 156,000 澳元	35%	32%
平均家庭规模 (人)	1.9%	2.7%
租户	68%	37%
单身住户	36%	23%
合住住户	13%	4%
无子女夫妻家庭	64%	35%
海外移民	55%	41%
白领员工	86%	77%
管理者和专业人士	62%	45%
本科或以上学历	71%	54%
正在接受高等教育	50%	20%

Urbis 编制; 澳大利亚统计局 (ABS) 2021 年人口普查

绿色广场区域超过三分之二的居民是租户 (68%)，整个悉尼地区的租户比例则为 37%。绿色广场区域的潜在租户人群有强大的人口基础作为支撑，即相对于整个悉尼地区的平均水平而言，该区域居民中的海外移民、无子女夫妻家庭和正在接受高等教育的学生比例更高。

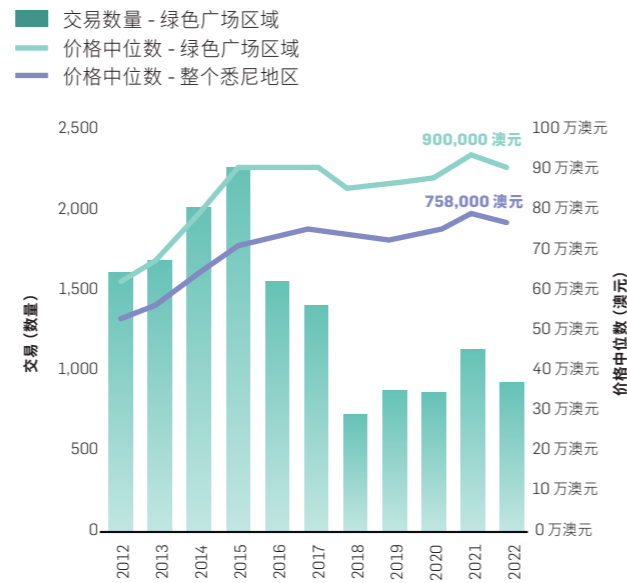
# 住宅市场

过去十年间，公寓房价中位数年平均增长率为 4.0%，高于悉尼的平均增长率 3.9%，突显出该区域强劲的长期增长趋势。绿色广场区域的公寓价格在 2017 年上半年达到最高值，之后两年因整个悉尼住宅市场发展态势放缓。在经历了 2018 年市场低谷后，公寓价格开始上涨，尽管 2020 年爆发了新冠病毒感染疫情，但房价仍然继续上涨，并在 2021 年攀升至新的高位。尽管针对新冠病毒的隔离措施产生了不利影响，但在创纪录的低利率、政府刺激措施和买家信心的推动下，房价仍持续上涨。2022 年利率的上升使得悉尼各地的公寓销售放缓，而 2022 年绿色广场区域的公寓中位价稳定在 90 万澳元。

绿色广场区域的改造包括建设一个新的市中心，并且有大量的基础设施投资正在支援新住宅的开发。绿色广场区域拟建约 5,070 栋住宅，预计到 2030 年完工，其中包括建造中以及已提交开发申请的各种住宅项目。亚历山大、泽特兰和滑铁卢分别拟开发 1,840、1,800 和 1,420 套住房。

过去十年间，绿色广场区域的公寓房价年增长率为 4.0%，高于悉尼平均水平。

绿色广场区域公寓市场 (2012 年-2022 年)



Urbis 编制; 资料来源: Pricefinder

10 年间的公寓年增长率 (2012 至 2022 年)

Urbis 编制; 资料来源: Pricefinder



# 租赁市场

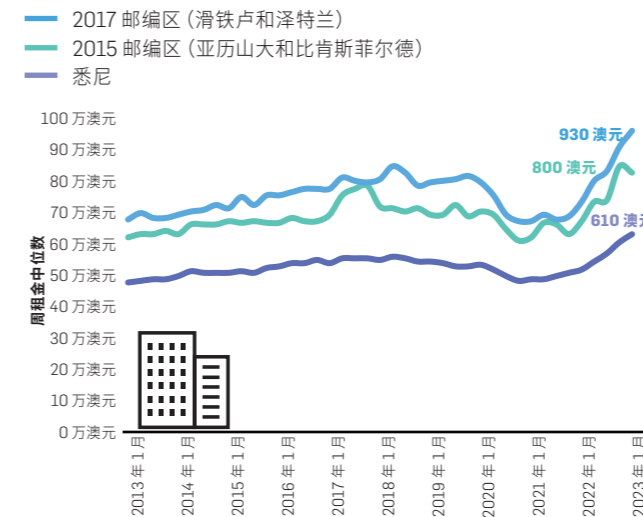
绿色广场区域对租户极富吸引力，租金增长强劲，总收益高于悉尼平均水平。

2015 和 2017 邮编区的公寓租金中位数数据可以很好地说明绿色广场区域的租赁市场概况。2022 年 9 月，2017 邮政区 (滑铁卢和泽特兰) 公寓的两居室周租金中位数为 850 澳元，而 2015 邮编区 (亚历山大和比肯斯菲尔德) 公寓的周租金中位数为 715 澳元。这远远高于整个悉尼地区 580 澳元的中间数。

这两个邮编区公寓的租金从 2011 年到 2017 年稳步增长，2018 年和 2019 年由于悉尼新公寓交付量的增加而趋于稳定。这突出表明，在新冠感染爆发之前，当地租赁市场拥有稳定、长期且强劲的增长走势。新冠感染的爆发对当地租赁市场产生了重大影响，因为绿色广场区域历来依赖于新增移民和国际留学生的租赁需求。

此后，绿色广场的租赁市场有所恢复，到 2022 年 3 月左右恢复到了新冠感染前的水平。随着国际学生和技术移民的不断回流，绿色广场区域可能会持续具有高租赁价值，这对投资者来说是一个积极的因素。

周租金中位数 (2 居室) - (2013 年 1 月至 2023 年 1 月)



Urbis 编制; 资料来源: SQM Research

**绿色广场区域可能会持续具有高租赁价值，这对投资者来说是一个积极的因素**

2023 年 1 月，绿色广场区域的公寓指示性总租金收益率为 5.0%，高于整个悉尼地区的平均水平 4.2%，表明该区域的租金相对于售价的收益率表现强劲，且租赁市场整体状况良好。

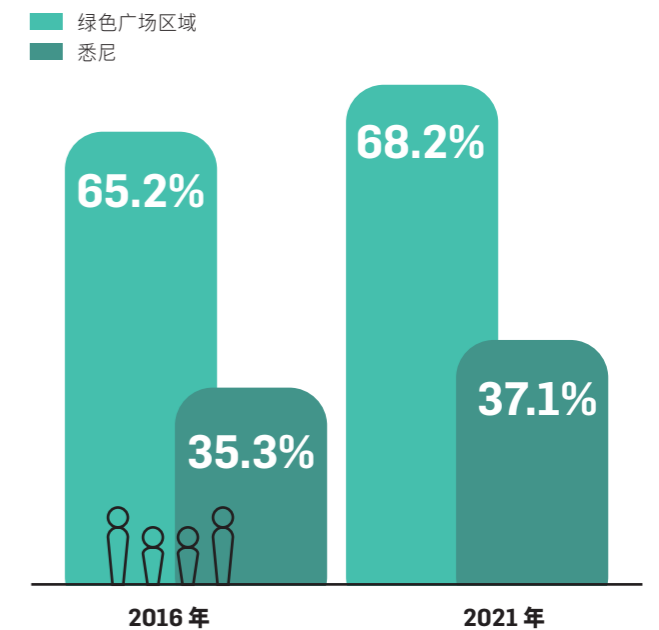
指示性总租金收益率 (2023 年 1 月)



资料来源: Pricefinder, SQM Research

2021 年，绿色广场区域超过三分之二的人口是租户 (68%)，远远高于整个悉尼地区的租户比例。在截至 2021 年的五年期间，该区域的租户比例从 65% 增长至上述比例，而整个悉尼地区的租户比例仅从 35% 增长至 37%。租户比例增加反映了当地市场有大量投资者活动，也彰显出该区域设施便利且临近主要就业中心和优质学校，对于租户而言极富吸引力。

绿色广场区域的租户比例 (2016 年至 2021 年)



Urbis 编制; 资料来源: ABS 2021 年人口普查



Urbis Pty Ltd 按指示编写本手册，仅供 Mirvac Green Square Pty Ltd (ABN 81 131 815 079) 出于手册所述目的而使用，不适用于其他任何目的或用途。未经 Urbis Pty Ltd 特别批准，本手册不适合其他任何第三方使用或充当参考依据，亦不可提供给任何第三方。

Urbis 本着诚信善意的态度，提出和表述手册中的所有意见、估计、预测、推断、结论、建议和基本假设（内容），并有合理理由相信该内容在手册发布之时正确且无误导性。本手册发布之时，上述内容基于可靠第三方供应商和指示方向 Urbis 提供的数据和信息，并且已将合理可预见的情况和事件纳入考量范围。

手册内容可能受发布后出现的数据信息以及不可预见的风险、事件或情况的影响，其可能性和影响无法事先评估。内容也可能受到发布之时无法评估的已知风险、事件或情况的影响。内容能否实现还将取决于其他人的行为。应注意，过往表现并非未来表现的可靠指标。新冠感染疫情对经济状况的直接和间接影响以及由此引发的市场不确定性正影响着澳大利亚房地产市场，市场状况时时变化。影响的程度和持续时间尚未可知。

本手册假设新冠感染疫情对内容没有重大影响（除非另有说明）。但是，截至本手册发布之时，我们认为市场存在巨大的不确定性（包括新冠感染疫情因素的效应），内容可能会（或有可能已经）在相对较短的时间内发生重大意外变动（包括发布时 Urbis 尚无法合理了解的因素引发的变动）。就本手册相关资产或业务活动制定任何决策时，新冠感染疫情及其影响都是一项重大风险因素，请务必予以慎重考虑。新冠感染疫情对手册相关资产和业务经营或澳大利亚全局经济相关影响的任何内容（除非发布时另有明确说明）均无具体可靠的数据信息支持，不得作为依据。

Urbis 编写手册时，已作出自认必要的合理努力和调查，但未独立核实数据信息的依据（除非另有说明），亦不负责确认该等数据信息的完整性或准确性。Urbis 对此类数据信息的准确性或完整性概不负责，并且在法律允许的范围内，对内容中任何数据信息错误或遗漏引发的损失或损害概不负责，包括任何人士依赖指示方或他人提供的数据信息而产生的损失或损害后果，但 Urbis 轻率行事形成的错误或遗漏除外。此类数据信息如有更改，恕不另行通知，同时 Urbis 没有义务更新数据信息或纠正任何可能随时间发生变化的内容。

本手册及其内容不代表财务或其他专业建议，也不应视为此等财务或其他专业建议。手册在编写时并未考虑受众的财务状况、投资目标或其他任何具体需求与要求。根据本手册内容采取行动前，请务必充分考虑内容的适当性，衡量自身目标、财税状况与需求，并酌情征询专业建议。  
此宣传册受版权保护。除《1968 年版权法》(Copyright Act 1968) 允许的情况下，未经 Urbis 事先书面许可，不得以任何形式或任何手段（电子或机械）复制（含影印）、记录、传播本手册（及其中任何内容），不得将其纳入或存储于检索系统，亦不得上传至万维网。应联系发行方进行垂询。