

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

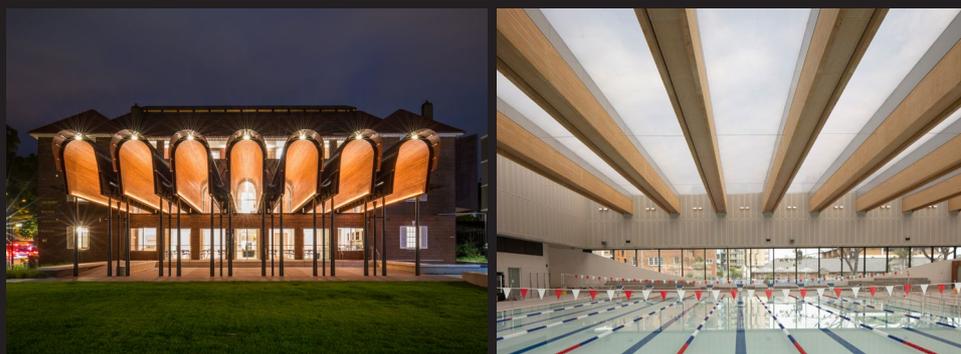
第 05 页
人口与人口统计数据

第 06 页
住宅市场

第 07 页
租赁市场

专为以下方编制
Mirvac

2021 年 10 月



上图: 绿色广场图书馆 (Green Square Library); 左下图: 乔伊顿大道创意中心 (Joynton Avenue Creative Centre); 右下图: 古雅玛公园水上运动娱乐中心 (Gunyama Aquatic and Recreation Centre)

地理位置与交通便利性

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区 (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 11,000 平方米区域，以及 40,000 至 45,000 平方米的商业办公区域，其开发将提高该区域的宜居性。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) 和萨里山购物中心 (Surry Hills 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) 的工业风美食聚集地 (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 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 10 名)。备受赞誉的悉尼女子高中 (Sydney Girls High School) 和悉尼男子高中 (Sydney Boys High School) 也在附近，坐落在萨里山 (在 2020 年新南威尔士州高中毕业考试排名榜上分别位列第 9 名和第 10 名)。

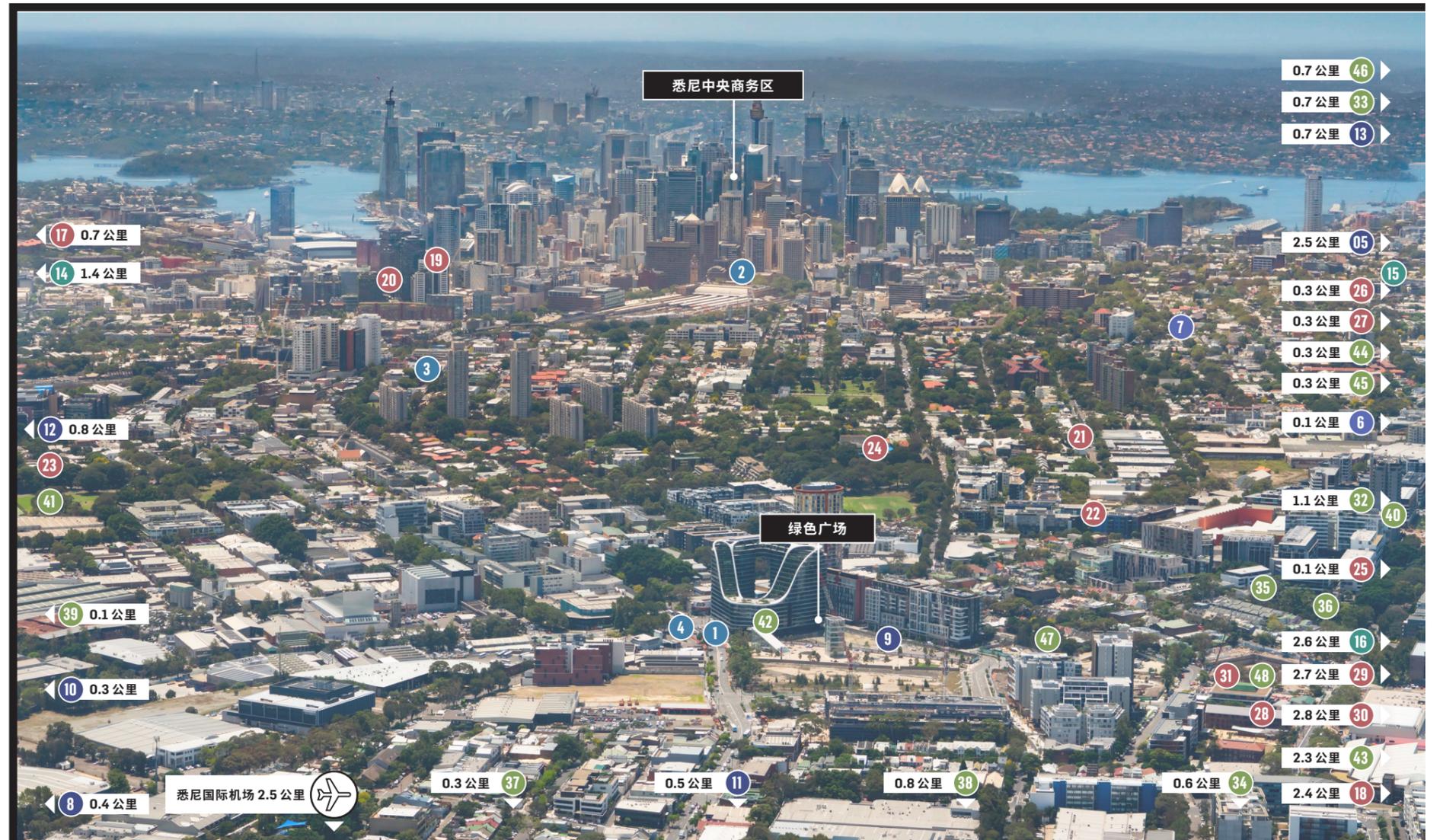
附近的皇家阿尔弗雷德王子医院 (Royal Prince Alfred Hospital) 是一家位于坎普顿-奥特姆医疗区 (Camperdown-Ultimo Health Precinct) 的大型医院。临近医院还包括位于达令赫斯特 (Darlinghurst) 的圣文森医院 (St Vincent's Hospital) 和位于兰德威克 (Randwick) 的威尔斯亲王医院 (Prince of Wales Hospital)。

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。



绿色广场公立学校 (Green Square Public School)

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
- 02 中央火车站
- 03 红坊区火车站
- 04 公交服务

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 工业风美食聚集地 (The Cannery)
- 12 厄斯金内威尔餐饮区 (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 古德斯塔特瓦热那热儿童保育中心 (Goodstart Waranara 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 未来悉尼足球场 (Future Sydney Football Stadium)
- 47 未来诸阿英绿色社区公园 (Future Drying Green Community Park)
- 48 古雅玛公园水上运动娱乐中心 (Gunyama Aquatic and Recreation Centre)

航拍图上标示的距离为距此图边缘的直线距离

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: 2026 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)、小型零售区和住宅公寓。

02 古雅玛公园水上运动娱乐中心 8,400 万澳元 (预计完工时间: 2021 年)
古雅玛公园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。该区域还设有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。

03 诸阿英绿色社区公园 (DRYING GREEN COMMUNITY PARK) 1,000 万澳元 (预计完工时间: 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，拟建梯台式草坪、烤肉架和遮阳设施，以提高该区域的宜居性。

04 绿色广场公立学校 (GREEN SQUARE PUBLIC SCHOOL) 投资金额待定 (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 (预计完工时间: 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 市中心到艾菲立 (EVELEIGH) 的城区改造计划 100 亿澳元 (预计完工时间: 2037 年)
对从市中心到麦克唐纳城 (Macdonaldtown) 和厄斯金内威尔的铁路走廊进行长期改造。拟建住宅区、零售区和商业区，包括扩建一个创新科技园以增加就业机会。

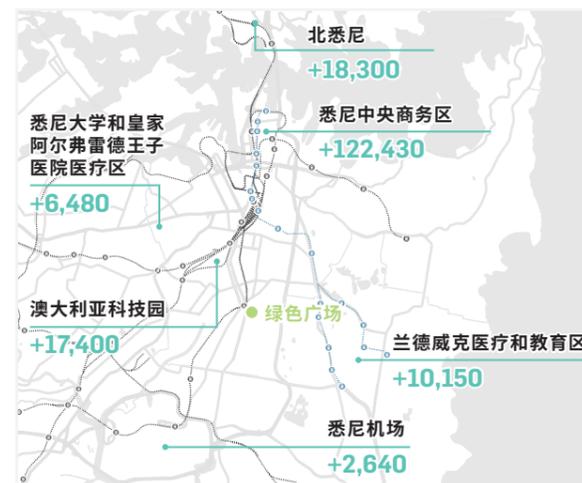
就业

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。新冠肺炎疫情爆发之前，新南威尔士州交通局预测，到 2036 年，悉尼中央商务区将新增 122,430 个工作岗位，主要集中在专业服务领域。

位于艾菲立的澳大利亚科技园预计将新增 17,400 个工作岗位，澳大利亚联邦银行的 10,000 名员工也在 2019 年和 2020 年搬迁到了该区域。到 2036 年，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 10,150 和 6,480 个工作岗位，悉尼机场预计将新增 2,640 个工作岗位。

周边主要中心的就业增长 (2016-2036 年)



Urbis 编制; 资料来源: TfNSW, CBA



绿色广场公立学校 (Green Square Public School)

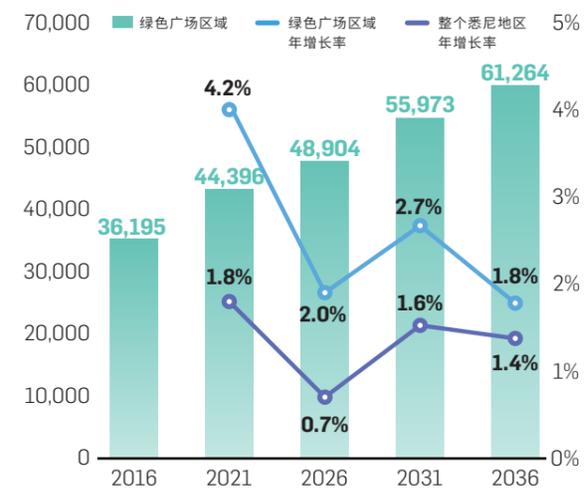
人口与人口统计数据

绿色广场区域的人口数量预计将会不断攀升，到 2036 年新增约 25,000 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。

新南威尔士州交通局预测，绿色广场区域的人口数到 2036 年将增长到 61,264，与 2016 年的 36,195 人口数相比上升明显。根据此预计，这相当于该区域每年大约新增 1,250 名居民，平均年增长率为 2.7%，远高于整个悉尼地区的年增长率 1.4%。由于新冠疫情爆发带来的影响，在 2020 至 2022 年间，预计人口增长将在短期内放缓，这主要是由于随着澳大利亚边境仍然关闭，导致国际移民减少。然而，澳大利亚仍是理想的宜居之地，并有望在边界开放后恢复到新冠肺炎疫情爆发以前的增长水平。

绿色广场区域人口增长趋势一览



Urbis 编制; 资料来源: 澳大利亚统计局 (ABS) 2016 年人口普查; TfNSW 2019

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。该区域的居民平均年龄为 33.6 岁，其中近一半是 20-34 岁的年轻人。绿色广场区域的人均收入为 60,369 澳元，远高于整个悉尼地区的 50,309 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。

绿色广场区域住户一览

	绿色广场区域	悉尼
居民平均年龄	34	37
20-34 岁	48%	23%
人均收入	60,369 澳元	50,309 澳元
家庭收入超过 156,000 澳元	27%	24%
平均家庭规模 (人)	2.1	2.8
租户	67%	36%
单身住户	32%	22%
合住住户	17%	4%
无子女夫妻家庭	62%	33%
海外移民	56%	39%
白领员工	86%	75%
管理者和专业人士	57%	41%
本科或以上学历	42%	28%
正在接受高等教育	16%	7%

Urbis 编制; 澳大利亚统计局 (ABS) 2016 年人口普查

绿色广场区域大约三分之二的居民是租户，整个悉尼地区的租户比例则为 36%。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

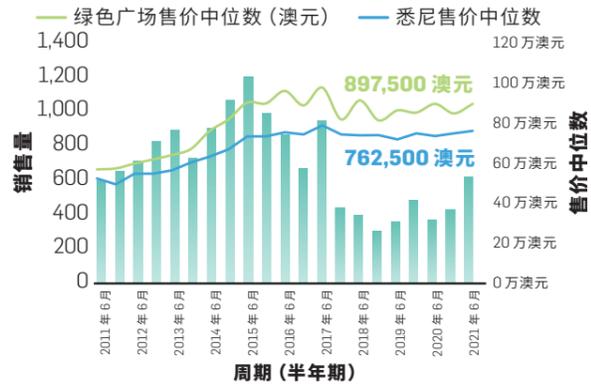
过去十年间，绿色广场区域的公寓房价中位数年增长率为 4.6%，高于悉尼的平均增长率 3.8%，突显出该区域强劲的长期增长趋势。绿色广场区域的公寓价格在 2017 年达到最高值，之后两年因整个悉尼住宅市场发展态势放缓而减慢下来。在经历了 2018 年市场低谷后，公寓价格开始上涨，尽管 2020 到 2021 年爆发了新冠肺炎疫情，但房价仍然继续上涨。尽管因疫情遭受重创，但在低利率、政府刺激措施和买家信心的推动下，房价持续上涨。

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 5,800 栋住宅，其中包括建造中以及已提交开发申请的各种住宅项目。泽特兰、亚历山大和滑铁卢分别拟开发 2,300、2,030 和 1,410 套住房。

过去十年间，绿色广场区域的公寓房价年增长率为 4.6%，高于悉尼平均水平。

绿色广场区域公寓市场



Urbis 编制；资料来源：Pricefinder

10 年间的公寓年增长率 (2011-2021 年)

绿色广场区域	4.6%
大悉尼区	3.8%

Urbis 编制；资料来源：Pricefinder

租赁市场

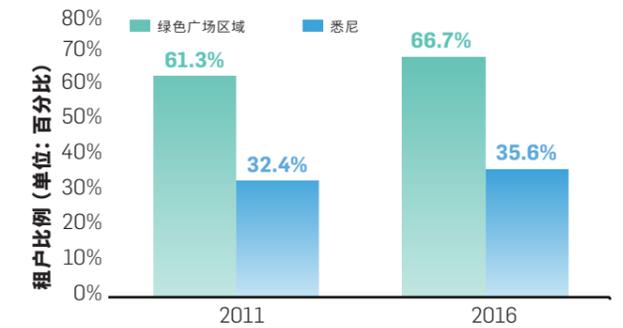
绿色广场区域对租户极富吸引力，租金增长强劲，总收益高于悉尼平均水平。

新南威尔士州政府发布的 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。2021 年 6 月，2017 邮政区（滑铁卢和泽特兰）公寓的周租金中位数为 650 澳元，而 2015 邮政区（亚历山大和比肯斯菲尔德）公寓的周租金中位数为 640 澳元。

这两个邮政区公寓的租金从 2011 年到 2017 年稳步增长，2018 年和 2019 年由于悉尼新公寓交付数量的增加而趋于稳定。这突出表明，在新冠疫情爆发之前，当地租赁市场拥有稳定、长期且强劲的增长走势。新冠疫情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。该地区的租金在 2021 年开始反弹，在澳大利亚对技术移民和留学生重新开放边境后，预计当地租金将迅速反弹。

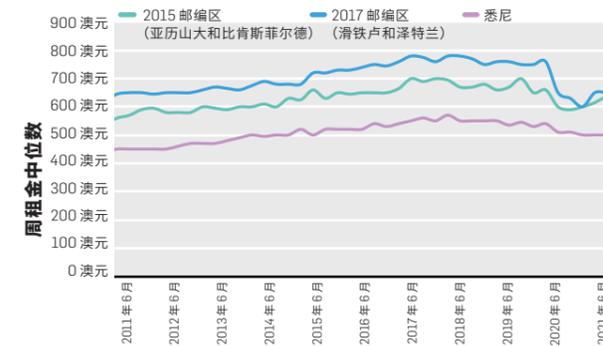
2016 年，绿色广场区域大约三分之二的居民为租户，是整个悉尼地区租户比例的近两倍。在过去五年间，这一比例从 61% 显著增长至上述比例，而整个悉尼地区的租户比例从 32% 增长至 36%。租户比例增加反映了当地市场有大量投资者活动，也彰显出该区域设施便利且临近主要就业中心和优质学校，对于租户而言极富吸引力。

绿色广场区域的租户比例 (2011 年至 2016 年)



Urbis 编制；资料来源：ABS

两居室公寓周租金中位数 (2011 年 6 月至 2021 年 6 月)



Urbis 编制；资料来源：新南威尔士州住房部门租房数据

2021 年 4 月，绿色广场区域的公寓指示性总租金收益率为 3.5%，高于整个悉尼地区的平均水平 3.4%，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。总租金收益仍然远高于当前的平均抵押贷款利率。

指示性总租金收益率 (2021 年 4 月)

城区	公寓
绿色广场区域	3.5%
大悉尼区	3.4%

Urbis 编制；资料来源：Pricefinder



绿色广场图书馆 (Green Square Plaza Library)



Urbis Pty Ltd 在 Jinding 的指示下编写本手册，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。新冠肺炎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知。

本手册假设新冠肺炎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（包括新冠肺炎疫情因素的效应），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，新冠肺炎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。新冠肺炎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) 允许的情况外，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。