

澳大利亚 布里斯班 EVERTON HILLS区

投资报告

地理位置

布里斯班是昆士兰州的首府，也是澳大利亚的第三大城。

布里斯班以与亚洲地区商业和文化之间的紧密关系而闻名，其国内生产总值占澳大利亚的9%，占昆士兰州经济总产值的46%。该市被评为“世界上最宜居的城市”之一，每年283天日照，是全国各首府中人口成长最多的城市^[1]。

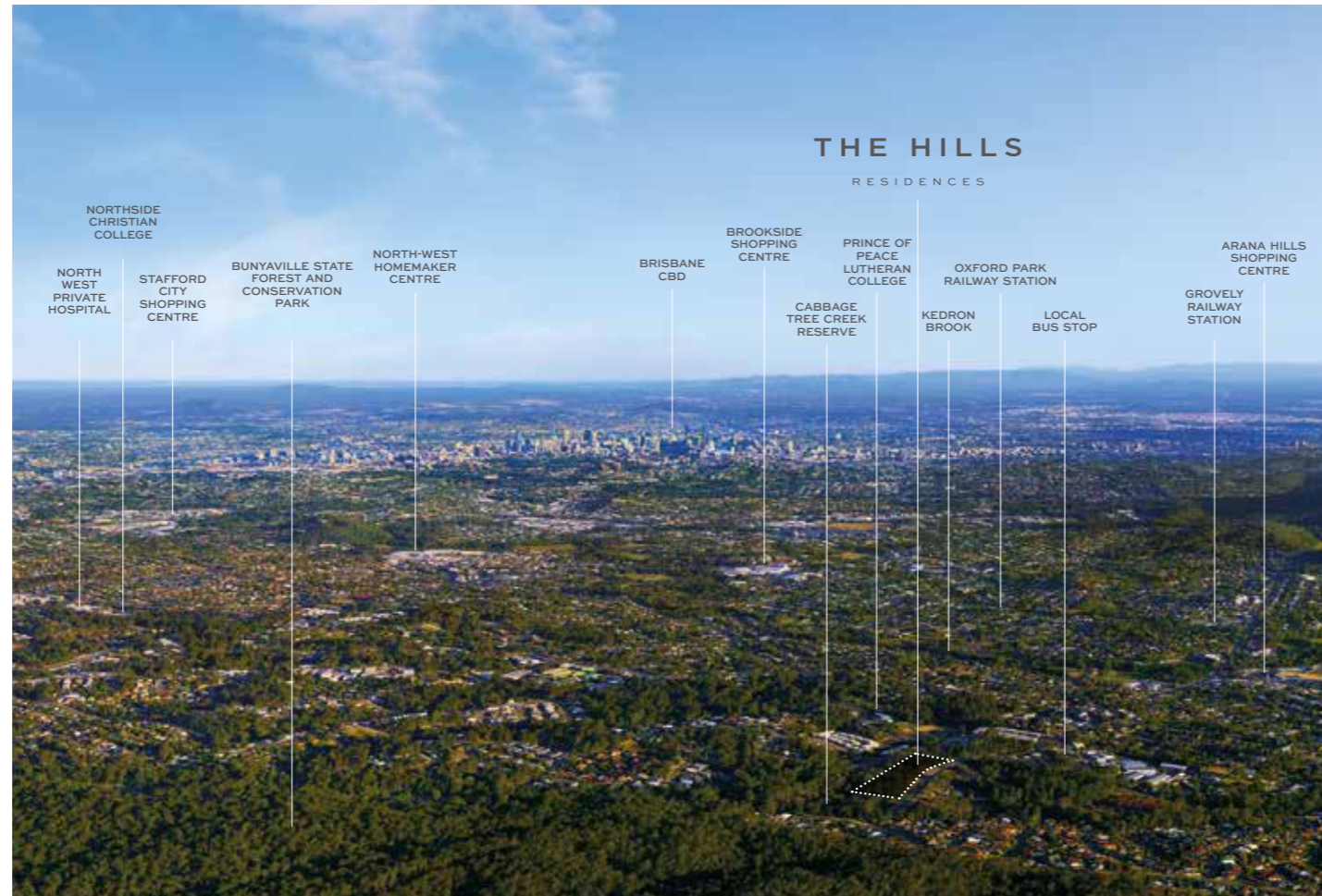
- 经济总产值为1,460亿澳元^[1]
- 人口总数约有227万人^[1]
- 至2031年，将新增150万个就业机会^[2]

EVERTON HILLS区是布里斯班城市转型中发展完善的郊区。

EVERTON HILLS区位于布里斯班中央商务区 (CBD) 西北11公里处，坐拥众多一流教育学府，并设有邻里村庄专区和完备的公交系统。向以其宽广开阔的自然步道路径和休憩空间而著名的Bunyaville州立森林公园也坐落于此区，占地面积有630公顷。EVERTON HILLS区的人口主要由年轻专业人士和家庭组成，平均年龄为36岁。

- 人口总数5,938^[3]
- 平均房价为 568,750澳元^[4]
- 过去一年的房价增长率为5.32%^[5]
- 租金要价中位数每周450澳元^[5]

据澳大利亚统计局统计，单在2015年Everton Park区(包括Everton Hills区)就设有576家企业^[8]，而这一数字估计会以每年8%的速度递增^[9]。2016年人口普查记录显示，Everton Hills区最常见的职业分别是医院、州政府行政文职、国防和初等教育事业^[10]。



昆士兰州 Everton Hills区



参考信息源：^[1] Choose Brisbane, 'Facts and Figures About Brisbane', http://www.choosebrisbane.com.au/study/why-choose-brisbane/facts-and-figures?sc_lang=en-au ^[2] 2012-2031 Brisbane Economic Development Plan Summary, p.3, <https://www.brisbane.qld.gov.au/sites/default/files/20151012-brisbane-economic-development-plan-summary-jul-2015.pdf> ^[3] http://www.censusdata.abs.gov.au/census_services/getproduct/census/2016/quickstat/SSC31021 ^[4] <https://www.realestate.com.au/neighbourhoods/everton%20hills-4053-qld> ^[5] <https://www.yourinvestmentpropertymag.com.au/top-suburbs/ql-4053-everton-hills.aspx>

主要基础设施

EVERTON HILLS区是布里斯班西北部配套成熟的Hills地区的一部分，距布里斯班CBD不远。保持领先地位的教育、健康、零售及生活娱乐等各项设施一应俱全。由于Everton Hills区离现有和未来规划中的零售中心、就业区和社区设施都不远，所以摩顿湾 (MORETON BAY) 区域市政局已确定将该区列入“下一代邻里”的计划方案中^[6]。

01 零售业与商业
占地1公顷的MONARC是一项新的城市村庄建设项目提案，与Everton Park区为邻。创建这个社区的愿景是为发展一个综合规划专区，建成后将设有咖啡厅 / 餐厅、零售、儿童保育、医疗和商业空间。该项目将分5个阶段来兴建，第一阶段的建设项目预计在2019年完工^[7]。

02 健康医疗
位在Everton Park区附近的North-West私立医院已向布里斯班市府提交了一项耗资数百万澳元的扩建计划。扩建后将增加50%的床位，并加设一全新的重症加强护理病房^[13]。

03 机场快线
高达48亿澳元兴建的机场快线(Airport Link)隧道已于2012年正式通车营运，这隧道除了连接布里斯班CBD和北部郊区到布里斯班机场外，也连接了Clem Jones隧道^[11]。

04 公共交通
邻近布里斯班CBD的优势确保了Everton Hills地区的便捷公交服务。这儿不但有直达市内的巴士服务，而且离Grovely、Oxford Park、Mitchelton和Keperra 火车站皆不到10分钟车程。

05 GALLIPOLI军营
GALLIPOLI军营位于Enoggera区，在Everton Hills以南5公里处，是澳大利亚最大的军事基地之一。该军营的基地面积跨越200公顷，近期投入7.7亿澳元的扩建工程也已完工。它也是Enoggera区最大的雇主之一，有超过5,600名的员工在此营区服务^[12]。

参考信息源：^[6] <https://www.moretonbay.qld.gov.au/uploadedFiles/moretonbay/development/planning/Place-type-division-10.pdf> ^[7] <http://www.yourneighbourhood.com.au/urbanvillageprecinct-woolworths-street-evertonpark/> ^[8] http://stat.abs.gov.au/itt/r.jsp?RegionSummary®ion=302011025&dataset=ABS_REGIONAL_ASGS&geoconcept=REGION&measure=MEASURE&datasetASGS=ABS_REGIONAL_ASGS&datasetLGA=ABS_NRP9_LGA®ionLGA=REGION®ionASGS=REGION ^[9] <http://mitcheltontoday.com.au/mitcheltons-neighbouring-everton-park-rapidly-becoming-emerging-suburb/> ^[10] http://www.censusdata.abs.gov.au/census_services/getproduct/census/2016/quickstat/SSC31021 ^[11] https://en.wikipedia.org/wiki/Airport_Link,_Brisbane ^[12] <http://www.couriermail.com.au/questnews/north/m-army-command-for-joint-response-operations-opens-at-enoggeras-gallipoli-barracks/news-story/cf4f0e951045f2d6a41b818cfaedda3> ^[13] <https://www.brisbanetimes.com.au/national/queensland/multi-million-dollar-expansion-proposed-for-brisbane-hospital-20180405-p4z7zc.htm>

为何选择在布里斯班投资？

因其持续的蓬勃经济发展

经济增长

- 布里斯班是澳大利亚的第三大城^[14]。
- 布里斯班目前的经济产值为1,460亿美元，且拥有超过186,000多个物种^[14]。
- 主要出口产业包括观光业及教育服务业，各项出口业务则经由澳大利亚贸易海岸 (Australia Trade Coast) 来进行^[14]。

人口成长

- 布里斯班227万的人口几乎占了昆士兰州总人口数的一半^[15]。
- 截至2036年，该市的人口预计将增加45%，逾330万人^[14]。
- 四分之一的布里斯班人口在海外出生，逾17%的家庭使用除英语之外的语言^[14]。

重要基建项目

- 耗资15亿澳元的Legacy Way隧道已于2015年建成，其连接布里斯班西部和北部的郊区，并缩短了到布里斯班机场的路程时间^[18]。
- 斥资30亿澳元的皇后码头区域建设项目预计在2022年竣工。此区域计划兴建一座世界级的赌场和五家新酒店，其中包括Ritz-Carlton酒店以及住宅、餐饮娱乐、购物街和教育等各类设施场所^[16]。
- 耗资38亿澳元新建的布里斯班机场平行跑道 (Parallel Runway) 工程是澳大利亚最大的航空项目，预计在2020年完工^[16]。
- 位于Herston区以11亿澳元兴建的综合医疗专区，包括新设的北京基因组研究所亚太区总部将于2020年交付使用^[17]。
- 布里斯班市府公布了耗资9.44亿澳元的布里斯班地铁扩建项目^[17]，规划建设覆盖全市18个公交车站的21公里专线的高频交通系统。
- 花费54亿澳元的跨河铁路 (Cross River Rail) 项目将与拟议的布里斯班地铁服务相结合，在布里斯班河与CBD区域下方新建一条连接Dutton Park和Bowen Hills的南北铁路干线^[20]。
- 耗资20亿澳元打造的综合娱乐区Brisbane Live将建在罗马街火车站的换乘中心上方，是一处可提供17,000个座位的娱乐场地，并设有户外露天剧场、电影院、餐厅、酒吧、酒店和住宅等生活休闲配套设施^[21]。
- 价值1.1亿澳元的霍华德·史密斯码头 (Howard Smith Wharves) 复兴项目将重新规划全新的公共开放空间和公园绿地，其中包括有5星级精品酒店、世界级餐厅与位在布里斯班河上方占地1,500平方米的展览空间。该项目预计在2018年底交付使用^[22]。



南岸公园

照片承蒙Brisbane Marketing提供



布里斯班农贸市场

照片承蒙Brisbane Marketing提供



布里斯班CBD

参考信息源：^[14] Brisbane's Key Economic Facts, Brisbane City Council <https://www.brisbane.qld.gov.au/about-council/governance-strategy/business-brisbane/growing-brisbanes-economy/brisbanes-key-economic-facts> ^[15] Australian Bureau of Statistics, Regional Population Growth, Australia, 2013-14 <http://www.abs.gov.au/AUSSTATS/abs@.nsf/Previousproducts/3218.0Main%20Features302013-14?opendocument&tabname=Summary&prodno=3218.0&issue=2013-14&num=&view> ^[16] The Urban Developer, '7 Major Projects Shaping Brisbane as Australia's New World City' <https://www.theurbandeveloper.com/7-brisbane-major-projects-new-world-city/> ^[17] Brisbanedevlopment.com, 'A look into Australian Unity's \$1.1 billion Herston Quarter' <https://brisbanedevlopment.com/look-australian-unitys-1-1-billion-herson-quarter/> ^[18] Brisbanetimes.com.au, 'Legacy Way: figures reveal time savings in tunnel's first three months' <http://www.brisbanetimes.com.au/queensland/legacy-way-figures-reveal-time-savings-in-tunnels-first-three-months-20151011-gk6ft8.html> ^[19] <https://www.brisbane.qld.gov.au/traffic-transport/public-transport/brisbane-metro> ^[20] <https://www.statedevelopment.qld.gov.au/assessments-and-approvals/cross-river-rail-project.html> ^[21] <https://brisbanedevlopment.com/australias-best-entertainment-precinct-brisbane-live-is-now-guaranteed/> ^[22] <https://www.brisbane.qld.gov.au/planning-building/planning-guidelines-tools/other-plans-projects/howard-smith-wharves/howard-smith-wharves-revitalisation-project>

免责声明 - 该文由Sunland集团统筹制作，其内容仅作为一般性信息参考，并不构成任何的投资建议。本文中所含的各项信息皆通过审慎研究与编制，参阅本文的使用者必须寻求独立的审核意见，并进行相关信息的调查与评估。本文中的信息可能在未经通知的情况下有所变更。