

GOSFORD

投资报告

- 1 前言
- 2 地区和地理位置概况
- 3 中央海岸经济概况
- 4 连通性升级
- 5 GOSFORD市中心总体规划
- 6 中央海岸正在规划或实施的重大项目
- 7 知名教育设施
- 8 良好的就业环境
- 9 人口增长
- 10 GOSFORD本地市场
- 11 近期租赁趋势
- 12 住房价格
- 13 投资GOSFORD的十大理由



前言

本报告针对位于Gosford市Kendall街18号的全新公寓开发项目VUE，对Gosford地区进行了评估。该报告将该地区近期完成、正在进行或规划中的重大地方基础设施投资作为Gosford住宅房地产市场的主要增长驱动力做了重点推介。

政府将在未来四年花费10亿多澳元，用于改造Gosford和中央海岸地区，使其更宜居，更吸引人，更具连通性。此次改造活动将大大造福零售、医疗、娱乐、休闲、教育和道路等领域。《Gosford市中心总体规划》将鼓励更多人在

Gosford及中央海岸的主要中心生活和工作。随着体育设施的增加，公共休闲场所及新的文化和旅游胜地的完善，该地将吸引人们纷至沓来。

预计此地的人口会因大量就业岗位的产生而出现大幅膨胀，其中主要政府部门的安置便将推动优质住房和休闲场所的需求。

地区和地理位置概况

Gosford市位于新南威尔士州中央海岸，悉尼中央商务区以北约73公里处。此地居住、投资或度假皆很适宜，人们在此可享受带CBD中心的滨水生活。此地的公共交通便利（公共汽车和火车），并可借道主要高速公路——M1太平洋高速公路前往大悉尼，尤其是悉尼北部城市和其他中央海岸主要城市。现在驱车40分钟即可到达悉尼北部海岸，乘火车1小时20分钟便可抵达中央车站。

Gosford CBD区域拥有大量零售、医疗和便利设施，以满足

居民的需求，包括：

- Gosford医院（距VUE 450米）
- 文化娱乐场所（距VUE 1.8公里）
- 市中心有专科诊所、零售店、餐馆和咖啡馆
- 公园和保护区（如Gosford市、Waterview公园和Rumbalara保护区）
- Gosford火车站（距VUE 500米）
- 中央海岸体育场（距VUE 450米）



- | | | |
|--------------------|------------------------|--------------------|
| 1 Gosford高中 | 10 Gosford私立医院 | 19 Gosford网球中心 |
| 2 Gosford公立学校 | 11 Kibble公园 | 20 Gosford联盟俱乐部 |
| 3 Henry Kendall高中 | 12 Waterview公园 | 21 Gosford奥林匹克游泳中心 |
| 4 Gosford东部公立学校 | 13 Rumbalara保护区 | 22 Gosford帆船俱乐部 |
| 5 圣约瑟夫天主教学院 | 14 Imperial Centre购物中心 | 23 Terrigal海滩 |
| 6 圣爱德华基督教男子学院 | 15 Erina Fair购物中心 | 24 Pearl海滩 |
| 7 Gosford技术与继续教育学院 | 16 Gosford高尔夫俱乐部 | 25 悉尼 |
| 8 Gosford火车站 | 17 中央海岸体育场 | |
| 9 Gosford医院 | 18 Gosford赛马场 | |

中央海岸经济概况 *MacroPlanDimasi

总体而言，中央海岸地区的经济状况良好，预计未来几年还会进一步增长。此地经济的主要贡献因素包括：

- 旅游周期适宜，增加了该地区的消费额。
- 专业服务和建筑行业增长强劲。
- 包括Gosford医院在内的公共基础设施投资。
- Gosford市中心的改造工程将会收到成效。
- 据我们了解，有1000多套公寓正在开发，从而将推动市中心近期和中期的增长。主要工程包括Pinnacle、Waterside 和Mariners广场的重建。
- 悉尼房价的高企使首次置业者迁入该地区。我们注意到，这一影响已经比较明显，Gosford 2015年的中位房价已达600,000澳元。

- 此地的人口老龄化情况将拉动退休产品（如退休村落和独栋别墅变双拼）的需求。目前缺乏独栋别墅变双拼以满足退休人士迁入小面积住宅的需求。
- 人口增长将推动就业增长，一旦Gosford的住房难以负担，这种增长将进一步扩大到中央海岸。
- NorthConnex的完工和其他地方公路的升级将缩短悉尼与中央海岸之间的行程时间，进一步增强该地区的经济实力。

连通性升级

当地政策已向该地区投入大量资金，欲将Gosford打造成悉尼区的下一个重要增长中心。该地区将极大受益于这些投资，具体包括：

- NorthConnex高速公路
- 中央海岸高速公路与西Gosford交叉口
- 地方政府基础设施更新计划
- Gosford错车环道
- 商业投资计划

NorthConnex 高速公路项目

价值30亿澳元的NorthConnex高速公路项目是澳大利亚最长的公路隧道项目。隧道长9公里，建成后将连接Wahroonga的M1太平洋高速公路和西彭南特山（West Pennant Hills）的Hills M2高速公路。该项目将建造多个通往南北方向的立交桥，将悉尼北部与轨道网络连接起来。NorthConnex高速公路项目将对中央海岸地区产生重大影响，并将为中央海岸和悉尼西部和西南部之间提供一条畅通无阻的高速公路，还可允许其他更快捷的行程。有了NorthConnex高速公路项目，通过公路从中央海岸前往堪培拉不会遇到任何一个红绿灯将成为可能。这样的高效率将极大地支持中央海岸与悉尼之间的公共交通，以及交通活动和货运业务。

*目前，工作日内从Gosford CBD前往Macquarie公园的行程缓慢，大约需要90分钟行程，来自Wahroonga的大量交通拥堵便是罪魁祸首。从Gosford到Wahroonga的行程至少需要40分钟，而NorthConnex高速公路将使汽车能够绕开Pennant山的21组红绿灯。相较于Pennant山现在的路况，预计项目建成后将使两地之间的行程时间在2019年缩短6至15分钟，2029年缩短9至25分钟。

基于这一数据，NorthConnex隧道将使Gosford到Macquarie公园（和其他就业中心）之间的行程缩短至一个小时。没有了红绿灯，交通流量的可靠性将大大改善，通勤者便可以扩展其在M2和M7高速公路沿线的活动。周末出行者的行程时间也将大幅节省，同时改善Gosford度假住宅业主的体验。

NorthConnex似乎是Gosford CBD公寓的一个主要卖点。从Erina至Terrigal和北部的沿海郊区可能会出现交通堵塞，但Gosford CBD的位置会消除交通堵塞对CBD东部造成的影响。从这个意义上讲，此地可有助于Gosford CBD成为度假住宅业主的旅行胜地。

*MacroPlanDimasi

GOSFORD市中心总体规划

Gosford市中心总体规划是由Gosford市议会在广泛听取社区意见之后予以制定的。该规划强调要使Gosford被认可为中央海岸的区域中心，并概括了建设全新公共便利设施的愿景，涵盖商业、政府、娱乐活动、教育、零售和文化等领域。此总体规划确定了五个关键的活动区域：



滨水区

Gosford的滨水区目前未得到充分利用,总体规划对更广泛使用这一重要场所做出了构想。根据规划,此地滨水区域将新建公寓、餐饮、零售、娱乐和办公场所,争取打造成为此地的一个繁华中心、活动中心和重要的旅游热点。滨水区还将新建一个公共广场,可举办系列活动,并有自行车道连接至Point Clare。这一设计旨在最大限度地减少对市内景观视野的影响,同时保护并增强当地的自然环境。

市中心

Mann街和Kibble公园周边地区是名副其实的Gosford中心,在Erina街和Donnison街之间的区域聚集了大量零售商

店。Kibble公园最近进行了升级改造,使用率大大增加,儿童玩耍区域、遮阳结构、水景设计等已经得到改善,并且新建了草坪和咖啡馆,以吸引人们的光顾。该市核心管辖区的重要举措包括:持续激活Kibble公园,改善Imperial Centre购物中心、对Mann街进行改造,加强Donnison街和Rumbalara保护区之间的连接。

医院区

Gosford既有大型公立医院(Gosford医院),又有私立医院(北Gosford私立医院),专科医生的选择范围大,可服务更广泛的中央海岸地区。根据该市的总体规划,政府将对繁忙的医院区周边街道进行升级。具体举措包括:对Etna街大桥、Holden街和Racecourse路行人通道进行升级,对Showground路进行全新开发,搬迁Gosford公立学校,改造Gosford和Henry Kendall高中的椭圆球场。

铁路区

Gosford繁忙的火车站周围是市中心的重要片区,且会进行进一步升级,创造更多就业机会,从而使该区域的活动相应增加。政府已经规划了一些改善方案。Mann街将增设更多人行小径和遮阳设计,并优化便利设施和安保设施,Hills街和Watt街也将成为接连北部住宅区与Kibble公园的通道。未得到充分利用的Burns公园将予以重建翻新。还将移除很少使用的Gateway中心大桥,升级毗连的公交换乘站,使Burns公园从中受益。

艺术和娱乐区

该市总体规划的其中一个关键目标是建立多样的娱乐选项,以吸引人们夜晚和周末来到该区域。这一目标的实现将为该区域带来极大的经济和社会效益,现有的娱乐设施(如中央海岸体育场、中央海岸联盟俱乐部和Mann街的餐馆)之间的升级连通也将为此添加助力。将在此区域采取的措施包括:对Baker街大道进行升级,建造一个新的Gosford表演艺术中心。

中央海岸正在规划或实施的重大项目

项目名称	价值 (单位: 百万澳元)	竣工时间
悉尼北部货运走廊 — Gosford错车环道	\$90	2015
中央海岸高速公路升级	\$43	2015
HW30中央海岸高速公路	\$37	2015
中央海岸MARINERS足球俱乐部中心	\$35	2016
中央海岸地区体育和娱乐综合体	\$40	2018
LAKESIDE购物中心改造	\$298	2018
滨水区开发	\$234	2018
GEORGIANA TCE、BARONGA路和Mann街综合开发	\$50	2019
PINNACLE MANN街	\$34	2019
WYONG路 — HW10太平洋高速公路和MR335 WYONG路	\$45	2017
太平洋高速公路 — LISAROW至OURIMBAH — HW10	\$100	2018
WARNERVALE镇中心 — WOOLWORTHS零售网点	\$116	2018
GOSFORD医院	\$350	2020
M1太平洋高速公路	\$400	2020

资料来源: ABS (2016), CoreLogic (2016), Macroplan (2016)

知名教育设施

Gosford和周边地区汇集了众多知名公立和私立教育设施, 小学、中学和高校一应俱全。从VUE轻松步行即可到达其中许多学校。

- Gosford高中 (850米)
- Henry Kendall 高中 (920米)
- Hunter技术与继续教育学院 (Hunter TAFE) Gosford校区 (860米)

- Newcastle大学中央海岸校区 (24公里) ——顶尖教育设施, 同时也是亨特技术与继续教育学院Ourimbah校区、中央海岸社区学院和一些地方企业的所在地。所有这些都利于社区的多元化和成长, 为该区域吸引更多的大学生。

良好的就业环境

截至2015年的五年间, 中央海岸 (涵盖Gosford和Wyong行政区) 新增了1.2万个就业机会。突出的就业增长发生在以下行业:

1. 教育与培训行业



2. 膳宿业



3. 医疗保健与社会援助



4. 制造业



5. 其它服务行业



就比例变化而言, 变化最大的是服务业 (增长62%), 以及膳宿业 (增长43%) 和教育 and 培训行业 (增长37.6%)。去过五年就业机会损失比例最大的行业是农业, 其次是金融和保险服务业及艺术和再创造行业。如此看来, 零售业、服务业及教育和培训行业正在主导中央海岸的经济环境。鉴于人口增长的性质 (即老年人和年轻人的增长) 及澳元的疲软吸引了更多游客来此地观光旅游, 面向家庭的行业在此期间出现了大幅增长。

制造业的就业增长在该地区具有独特性。过去十年里, 新南威尔士州的制造业就业遭遇滑铁卢。中央海岸位于M1太平洋高速公路的战略位置, 与新南威尔士州昆士兰市的航空和铁路连接便利。较大悉尼区便宜的租金和优越的地理位置推动了此地制造业在这一期间的成功。

人口增长

根据中央海岸地区计划，中央海岸的人口预计将在未来15年增加8万，这将对其他地区中心——Gosford产生重大影响。

联邦政府和新南威尔士州政府分别将澳大利亚税务局 (ATO) 和财政部搬迁

至Gosford (定于2018年完工)，这将大幅增加当地的劳动力，同时也会对Gosford医院进行升级。这种人口增长和当地熟练劳动力的增加将拉动优质住房的需求，并对当地企业产生积极的联动影响。

中央海岸人口



GOSFORD本地市场

Gosford与中央海岸四通八达，是拥有美丽海滩和大量休闲景点的知名生活区，通过主要干线公路也轻松抵达亨特谷 (Hunter Valley) 和纽卡斯尔等主要商业和娱乐中心。

- Terrigal海滩 (12公里)
- Avoca海滩 (16.3公里)
- Macmasters海滩 (17公里)
- 亨特谷 (80公里)
- 纽卡斯尔 (85公里)

近期租赁趋势

Gosford CBD多年来的空置率一直较低，但这也在一定程度上反映出此地缺乏需求，且供应短缺。

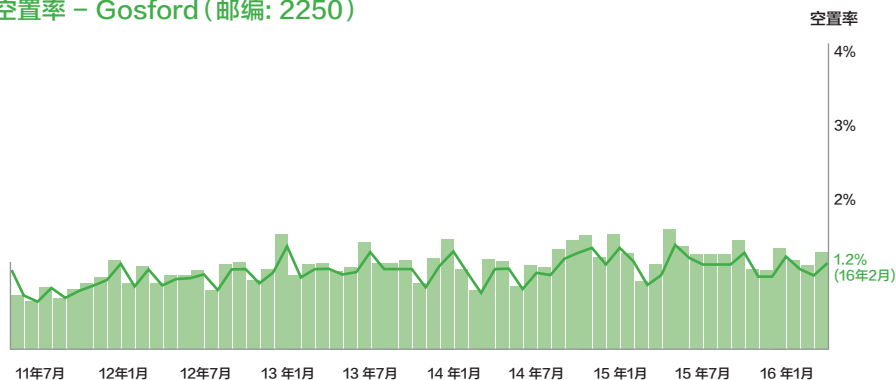
截至2015年2月，此地的空置率一直较低，仅为1.2%，远低于“平衡”比率 (租金存量总额的3%)，表明私人租赁住宅的供给不足。此外，住宅供应很有可能跟不上人口增长的步伐 (继续呈现出过去十年的短缺局面)。

从新南威尔士州住房部 (NSW Housing) 发布的《租金和销售报告》可以明显看出，2006年至2015年间，下列公寓的每周租金中位数出现了增长：

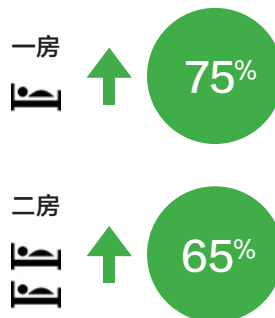
- A 1居室公寓上涨约75%；以及
- A 2居室公寓上涨约65%

我们预计，由于住房供给不足的持久影响，此地未来五年的租金增长将牢固保

空置率 - Gosford (邮编: 2250)



持在3%至5%。此外，这也表明，由于房租昂贵，该地区越来越多的租房者 (尤其是寻求更多房间的年轻职业夫妇) 热衷于购房，而非租房。



住房价格 *MacroPlanDimasi

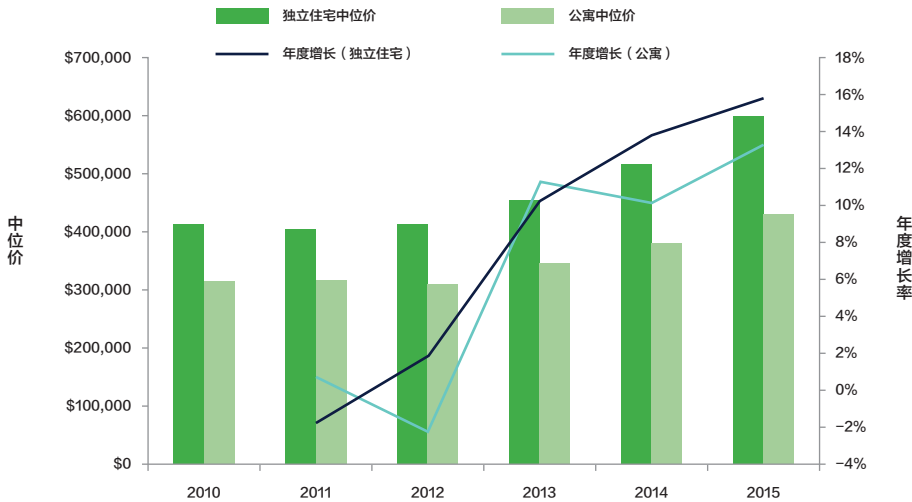
2010年至2015年的住宅销售分析表明, Gosford行政区独立式住宅的价格已从412,250澳元上涨至600,000

澳元, 年均增幅为7.8%。公寓住宅的同期均价从315,000澳元上涨到了430,500澳元(年均增幅为6.4%)。

过去两到三年, 顾客来源区的住房价格显然已经大幅上涨。这种变化发生得非常快, 并有可能改变顾客来源区的家庭成员(特别是退休人员)的态度:

- 这些人员拥有大量可自由支配的房产财富, 利润率也有所增长, 表明顾客来源区的当地退休居民有能力置换成更新的小面积住宅, 且将大量正现金流进行变现; 以及
- 由于最近的房价上涨, 年轻家庭和寻求租住更小住宅(负担得起)的家庭的需求更大。

Gosford行政区住房中位价 (2010-2015)



资料来源: RP Data (2016)

住房批准 *MacroPlanDimasi

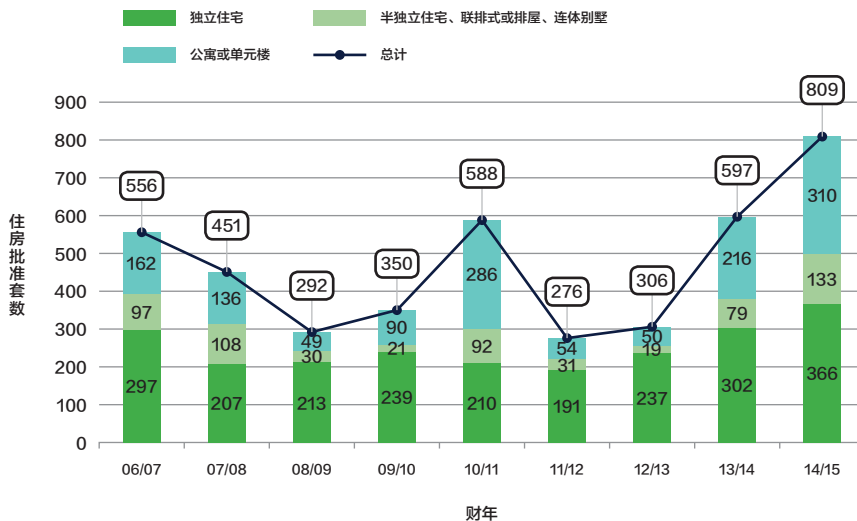
由于中央海岸(尤其是Gosford)的人口日益增长, 住宅情况也已经发生了变化。2015财年, 该行政区批准了310套公寓的建设, 占有住宅审批量的近

40%, 而相比之下, 前八年的年均批准量为130套。2015财年还批准了133套半独立式住宅, 而前八年的年均数量为60套。

租金收益率 *MacroPlanDimasi

坊间证据表明, 悉尼的投资热潮已经蔓延到了Gosford。一些国际买家收购了CBD内的一些新公寓。Gosford公寓内的租金回报率相对强劲, 接近较旧存量的5%(毛收益率)。此外, 能从CBD欣赏到备受赞誉的水景也吸引一些度假住宅买家。

Gosford行政区住房批准 (07财年-15财年)



资料来源: 澳大利亚统计局 (ABS)

投资GOSFORD的十大理由

1. 位置优越, 便利设施出众

Gosford作为中央海岸的区域中心, 为居民提供了多样化的便利设施和生活休闲地, 包括便捷的交通连接(公共汽车和火车)、丰富的购物选择、繁荣的餐饮市场、美丽的滨水区和中央海岸体育场等体育设施。

2. 基础设施投资力度前所未有

到2020年, 新南威尔士州政府和联邦政府将为Gosford市内及周边投入10亿澳元资金, 用于基础设施建设, 这将大大增强此地的吸引力和连通性。这些投资将涵盖Gosford市中心总体规划中涉及的五个区域改造, 包括滨水区振兴及众多道路施工项目。

3. 休闲胜地遐迩闻名

Gosford位于中央海岸的核心位置, 是新南威尔士州最受喜爱的休闲胜地之一。该地区将继续增长和发展成为人们的理想居住地和繁荣的旅游目的地。此地聚集了Avoca、Terrigal和Macmasters等知名海滩, 还有广阔的国家公园和布里斯班水湾(Brisbane Water)等风景如画的水域。

4. 高品质的全新本地住宅开发

近年来, Gosford的住宅开发品质大幅提升, 其中不乏知名建筑师设计的楼宇。对于那些计划搬离城市或有投资意向又看重设计的买家或周末旅行者而言, 这些高品质的楼盘无疑具有极大的吸引力。

5. 价格合理

悉尼房价高企, 买家不得不撤离城市。对富有的投资者而言, 中央海岸是吸引他们, 同时又价位合理的选择。对于买家而言, 中央海岸的吸引力在于地区价值、强大的租金回报能力和积极的资本增长趋势。悉尼人是中央海岸投资者中的最大群体。

6. 人口增长超过住宅开发

Gosford和中央海岸地区能从容应对未来20年的大幅人口增长, 政府搬迁澳洲税务局和新南威尔士州财务部的举动推动了该地区发展。

7. 租赁跟踪记录出众

Gosford能产生强大的租金回报, 极高的总租金收益率使其成为投资宠儿。

8. 主要医疗保健区

作为中海岸地区的主要医疗中心, Gosford拥有Gosford医院和北Gosford私立医院, 并能提供各方面的专家和配套服务。Gosford医院正在进行价值为3.68亿澳元的升级改造, 这将产生约1000个新岗位。

9. 教育力量雄厚

作为理想的家庭宜居地区, 当地教育设施充足, 其中有几家机构位于Gosford市中心。私立和公立中小学均获得了学生家长的一致赞赏, 周边还有大量高等学校。

10. 交通互连性提升

通过M1太平洋高速公路或搭乘公共交通就能轻松往来于Gosford与悉尼中央商务区 and 悉尼其他地区。目前, 开车40分钟就可抵达悉尼北部海岸, 搭乘火车1小时20分钟就可到达中央车站。对道路项目的大规模投资(如NorthConnex)将进一步提高互联互通, 减少通勤时间。



距Gosford医院
400米



距Gosford火车站
200米



距离悉尼北部海岸
40分钟车程



搭乘火车前往悉尼
用时1小时20分钟