

墨爾本住宅投資方案

澳洲市場趨勢 | Southbank 租賃實績 | Melbourne Square × The Queensbridge

整理日期：2026 年 10 月 | 金額：澳幣 AUD

01 / RENTAL MARKET

澳洲 vs 墨爾本 | 十年租屋空置率

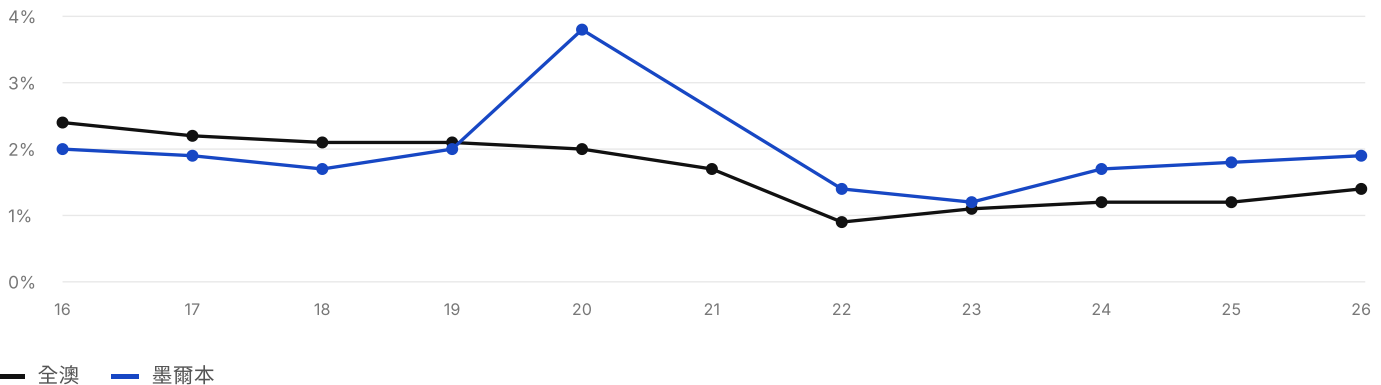
全澳 | 2026 年 9 月

1.4%

墨爾本 | 2026 年 9 月

1.9%

墨爾本疫情高點 | 2020 年 9 月

3.8%

依 SQM Research 各年 9 月資料彙整。墨爾本 2021 年無已核實數值，圖中以 2020 與 2022 兩個已知年份直接連線，不代表 2021 年實際空置率；2026 年數值正式使用前請再次核對當期報告。城市空置率不等於 Southbank 個別公寓空置機率。

來源：[SQM Research](#)

02 / PRICE CYCLE

十年房價觀察 | 長期週期與最新展望

澳洲及墨爾本房價有明顯景氣週期；房屋（House）與公寓（Unit）價格應分開比較。完整的十年年度漲跌幅曲線須先取得同口徑官方或研究機構原始數列，暫不以圖片估讀值替代。

Westpac | 2026 全澳預測

-6%

Westpac | 2027 全澳預測

+3%

Westpac | 2028 全澳預測

+8%

預測為全澳住宅市場，不是墨爾本公寓保證漲幅。來源：[Westpac \(2026/09\)](#)；歷史數列：[PropTrack Home Price Index](#)。

Southbank | 出租紀錄精選

Melbourne Square · MSQ

18 Hoff Boulevard | 三房

格局
3房2衛1車

參考售價
\$1,529,000

總面積
99 m²

每平方米單價
約 \$15,444



MSQ 實景照片

三房已出租紀錄

戶別	紀錄年月	已出租／週
4505	2026/06	\$1,000
5503	2026/01	\$1,250
6404	2026/08	\$1,300
5505	2025/05	\$1,400
5805	2026/03	\$1,500

五筆樣本中位數：\$1,300／週。5805 戶 2021–2026 年租金由 \$1,050 至 \$1,500，累積 +42.9%，但期間曾有下跌。

The Queensbridge · TQB

88 Queens Bridge Street | 三房

格局 3房2衛1車	參考售價 \$1,545,000	總面積 91 m ²	每平方米單價 約 \$16,978
--------------	---------------------	--------------------------	----------------------



TQB 室內示意圖（Artist Impression），實際交屋以合約為準

三房 | 目前參考招租開價

3905：\$1,000／週（3房2衛1車）

5205：\$1,600／週（較高樓層）

同棟兩房已出租紀錄（租金參考）

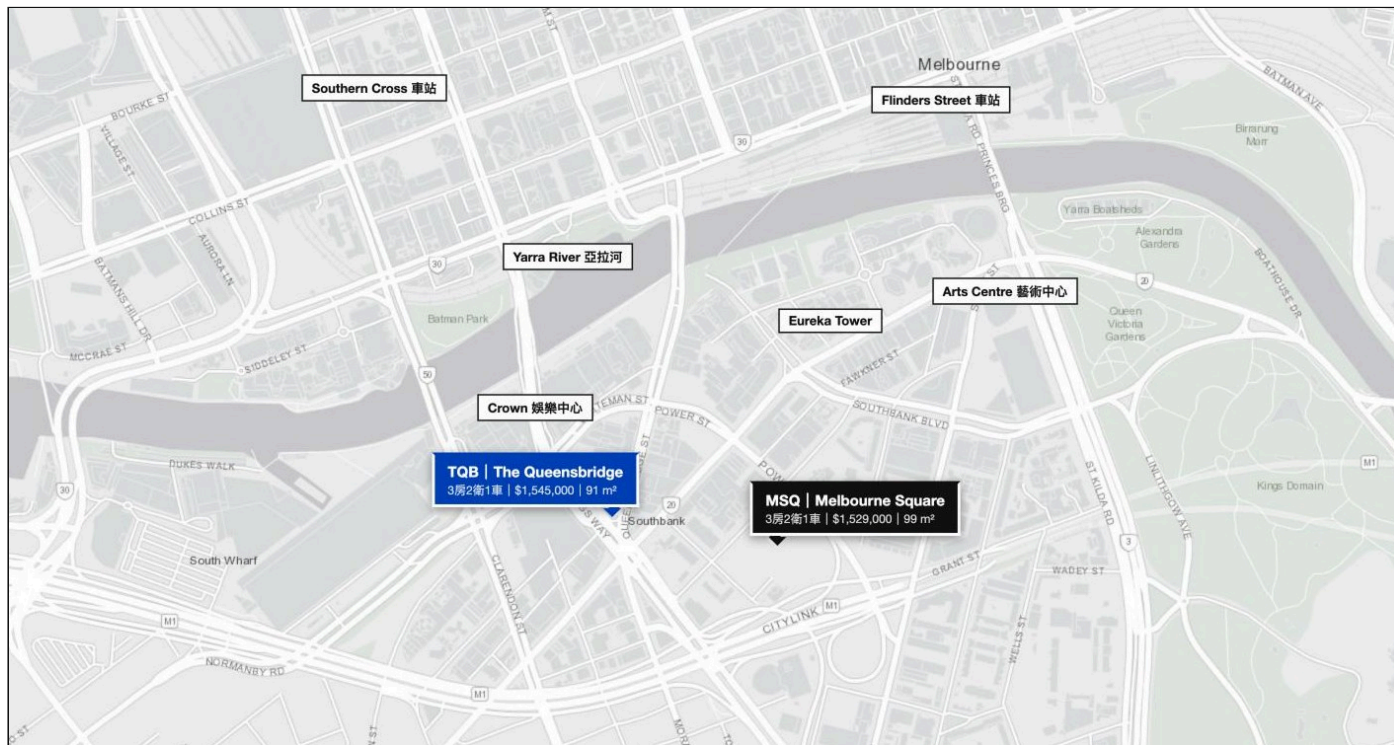
戶別	紀錄年月	已出租／週
3902	2026/01	\$800
4504	2026/09	\$800
2506	2025/11	\$800
2506	2026/09	\$920

兩房已出租樣本：\$800-920／週；2506 同戶兩次紀錄變化 +15%，非建案整體年漲幅。

「已出租」與「招租開價」分開呈現；不同樓層、車位、面積及家具條件不可視為完全可比。

房源位置 | Southbank 地圖

兩案同在 Southbank、City Road 一帶，彼此相距約 300 公尺：TQB 位於 Queens Bridge Street 南段，步行可達 Crown 與 Yarra 河岸；MSQ 位於 Melbourne Square 社區（Hoff Boulevard），鄰近 Southbank 藝文區。



底圖：Esri, HERE, Garmin, © OpenStreetMap contributors。互動 Google 地圖請見線上版 <https://elmel.pages.dev>

售價 × 租金 | 毛租金收益率比較

項目	MSQ 三房	TQB 三房	TQB 兩房 同棟參考
格局	3房2衛1車	3房2衛1車	2房
參考售價	\$1,529,000	\$1,545,000	\$80-100萬
總面積	99 m ²	91 m ²	—
每平方米單價	約 \$15,444	約 \$16,978	—
每週租金	\$1,300-1,500	\$1,000-1,600	\$800-920
租金依據	已出租	招租開價	已出租
年租金（52 週）	\$67,600-78,000	\$52,000-83,200	\$41,600-47,840
毛租金收益率	4.42-5.10%	3.37-5.39%	4.16-5.98%

毛收益率＝每週租金 × 52 ÷ 房價。各區間以上下限組合計算，非特定待售戶承諾收益；不扣海外購屋稅、空置、物業費、管理費、土地稅或貸款支出。

比較重點：兩案皆為 3房2衛1車、總價相近（相差 \$16,000）。MSQ 面積較大（99 m²），每平方米單價較低，且有較完整的三房已出租紀錄；TQB 三房目前僅有招租開價，實際出租價格需進一步確認，同棟兩房已出租實績可作租金參考。

澳洲購屋流程 | 八步驟

確認買家資格與預算 → 選擇物件 → 律師審約 → FIRB／適用豁免確認 → 簽約與支付訂金 → 安排貸款及交割款 → 律師／過戶師辦理交割 → 出租與物業管理。

款項支付：依合約及承辦律師／過戶師的正式指示，訂金通常存入房仲、律師或過戶師指定的信託帳戶；交割款則按交割安排匯入指定信託帳戶或電子交割專用帳戶。匯款前請以獨立電話核實帳戶，勿直接匯入個人帳戶。

帳戶安排依交易而異；參考：[Consumer Affairs Victoria | Property deposits](#)

外籍買家購屋資格、相關稅費及 FIRB 申請依買家身份、物件狀態和簽約時間而不同，應由澳洲律師及稅務顧問確認。

資料下載

建案樓書、價目表、平面圖與照片等完整資料，統一放在 Google Drive 資料夾，可直接瀏覽或下載。

物件資料：https://drive.google.com/drive/folders/1RddqJRd03kCXWuNj0_WxtDsnZofHzLYw?usp=sharing

線上版報告：<https://elmel.pages.dev>

資料截止：2026 年 10 月 | 市場數據：SQM Research、PropTrack、Westpac | 物件個別紀錄：realestate.com.au、Domain。部分近年資料屬公開頁面登載，正式投資決策仍應核對當期可租戶別、買價及租約。671 Chapel Street 為自住定位，本報告不列入出租報酬比較。