

# 市场前景展望

## RHODES

Rhodes 为居民提供了极具吸引力的海滨生活方式和高品质便利设施，该地区发展迅速，将继续受益于基础设施投资。

### 02

地理位置与交通便利性

### 02

基础设施

### 03

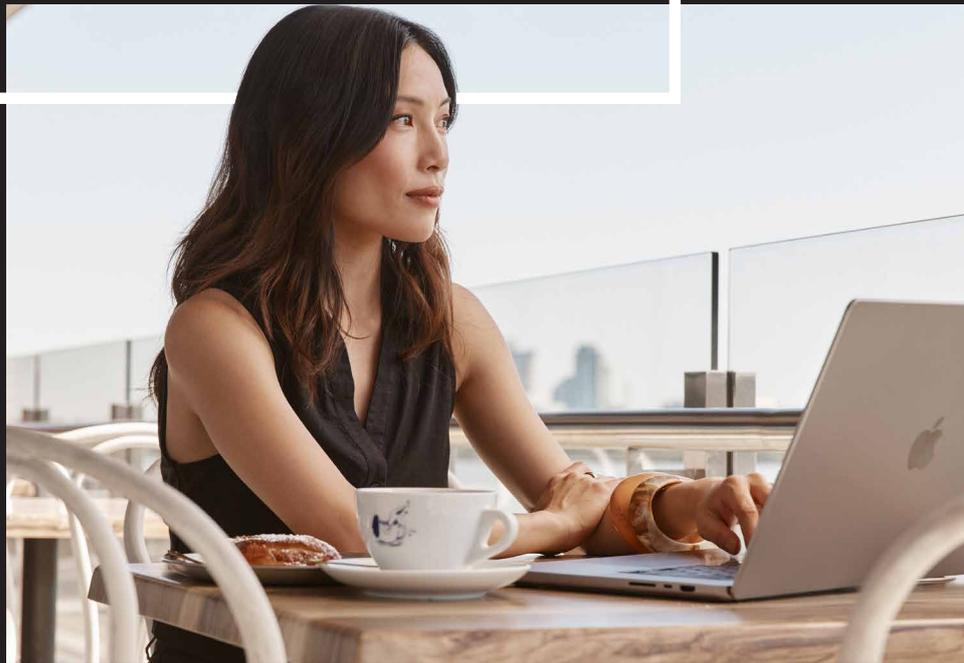
人口与人口统计数据

### 03

就业

### 04

住宅市场



# 地理位置与 交通便利性

Rhodes 居民受益于海滨生活和高品质便利设施，且整个大悉尼区的交通十分便利。

Rhodes 是悉尼的一个郊区，位于 Parramatta CBD 以东约 8 公里、悉尼 CBD 西北 12 公里处。该地区坐落于 Parramatta River 前滩，搭乘公共交通工具即可轻松抵达，Rhodes 火车站提供北部交通线服务。该地区交通便利，拥有 Concord Road、Homebush Bay Drive 和 M4 Western Motorway 等主要干道，连接着更广泛的悉尼道路网。

随着 Rhodes 渡轮码头的计划开发、悉尼地铁西线的开发以及自行车道和人行道的增加，Rhodes 将分别受益于与悉尼 CBD、Greater Parramatta 和 Olympic Peninsula Corridor 之间更强的交通联系。

Concord Hospital、Ryde Hospital 和 Westmead Health Precinct 等多家大型医院为 Rhodes 提供医疗服务。居民可就近入读 Rhodes、Concord 和 Strathfield 的多所小学和中学。Rhodes 还将受益于当地学校和医院的大规模升级，以及现代化设施计划和更广泛的教育资源，确保 Rhodes 居民在社区内就能享受到一流的医疗保健和教育服务。

Rhodes 居民可以前往附近多个零售、餐饮和公共空间，包括 Rhodes Waterside、Rhodes Central、DFO Homebush 和 McIlwaine Park，畅享极具吸引力的生活方式。

**根据《RHODES 地方战略》，RHODES 郊区将继续吸引大量基础设施和公共设施投资。**



资料来源: Deicorp

# 基础设施

当前和计划的主要基础设施投资包括：



## 悉尼地铁西线

超过 180 亿澳元，2030 年

悉尼地铁西线网络将为 Rhodes 居民提供来往频繁的交通服务，方便他们前往 Parramatta 以及 Sydney Olympic Park、Burwood 和 North Strathfield 等邻近郊区。



## LEEDS STREET 综合用途区

2 亿澳元，2029 年

作为 Leeds Street 前滩改造项目计划的一部分，Leeds Street 综合用途区的早期规划工作正在进行中，该区包括 6,000 平方米的开放式公共空间、零售和餐饮场所。



## CONCORD HOSPITAL 重建

3,200 万澳元，2024 年

Concord Hospital 分阶段重建项目中的一个新五层停车场正在建设中，截至第一阶段，已建成临床服务大楼、退伍军人健康服务中心、癌症中心和老年护理康复服务中心。



## RYDE HOSPITAL 重建项目第一阶段

4.79 亿澳元，2026 年

计划重建和翻新现有医院设施，包括新建和扩建急诊部、重症监护室、手术室和其他专科医疗服务设施。



## RHODES EAST PRIMARY SCHOOL

3,700 万澳元，2025 年

拟在 Rhodes East 新建一所小学，配备适用的现代化学习空间和设施。新南威尔士州政府承诺在未来四年内投资 86 亿澳元用于学校基础设施建设，新建该小学即是该承诺的一部分。

# 人口与人口统计数据

Rhodes 拥有高技能、高学历的居民，他们受益于现代化的公共基础设施以及不断改善的就业情况和便捷交通。

为便于分析，我们将 Rhodes 郊区划定为研究区域。预计 Rhodes 的人口将稳步增长，高于大悉尼区的预计年增长率，到 2039 年将达到 16,309 人。

Rhodes 居民的特点是年轻且受过良好教育，其中很大一部分人口年龄在 25-39 岁之间，并且正在攻读或已拥有高等教育学历。白领、高技能居民的比例明显高于大悉尼区的平均水平，这凸显出 Rhodes 对寻求前往主要就业和教育机构的便捷交通的年轻新兴专业人士具有吸引力。由于生活日益富足，家庭收入也经历了显著增长，2016 年至 2021 年期间的平均年增长率为 6.3%。

大多数 Rhodes 居民都租房居住，2021 年的比例为 61%，而悉尼的平均比例为 37%，这为潜在投资者提供了强劲的租赁市场。

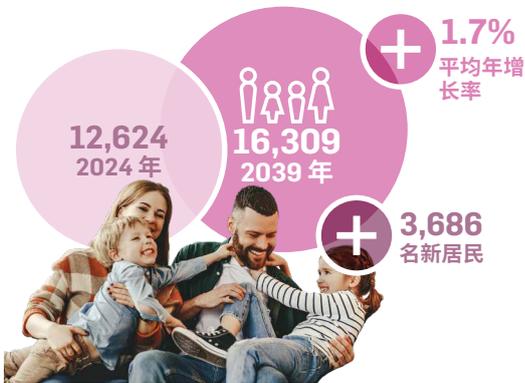


## 哪些人群居住在 RHODES?

	2016 年 Rhodes	2021 年 Rhodes	2021 年 悉尼
平均年龄 (岁)	31	34	38
海外移民 (%)	80%	75%	40%
25-39 岁居民 (%)	50%	52%	23%
有子女夫妻家庭 (%)	22%	21%	36%
平均家庭规模 (人)	2.5	2.2	2.7
公寓住户 (%)	88%	84%	28%
租户 (%)	61%	61%	37%
白领从业人员 (%)	87%	87%	77%
本科及以上学历 (%)	79%	79%	54%
正在接受高等教育 (%)	65%	40%	21%

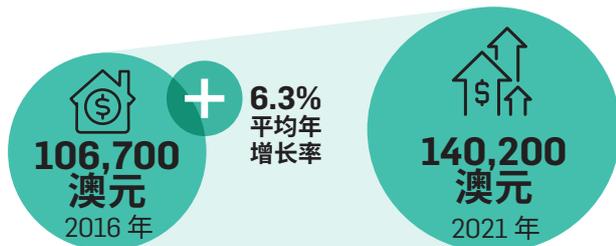
资料来源: 澳大利亚统计局 (ABS); Urbis

## RHODES 人口增长 2024 年-2039 年



资料来源: ABS; TfNSW; Urbis

## RHODES 平均年家庭收入 2016 年-2021 年



资料来源: ABS; Urbis

## 就业

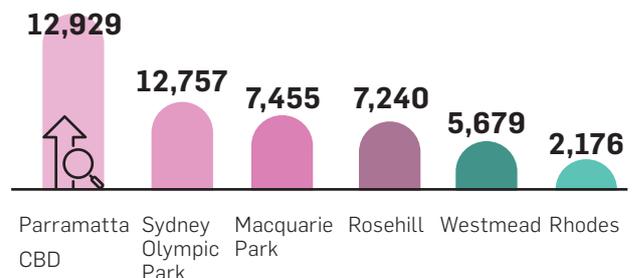
是否拥有前往不断增多的就业中心的便捷交通，是决定住宅需求的关键因素。

Rhodes 就业区是一个充满活力的就业中心，2024 年将提供超过 25,000 个就业岗位，预计到 2039 年将达到近 28,000 个就业岗位。Rhodes Corporate Park 汇集众多大型企业，包括花旗集团、雀巢和 DHL。

预计 2024 年至 2039 年期间，Parramatta CBD 将大幅新增近 13,000 个就业岗位，其中很大一部分来自金融和保险服务业。

附近的其他就业中心包括 Sydney Olympic Park、Westmead、Macquarie Park 和 Rosehill。此外，未来的 Parramatta 轻轨和悉尼地铁西线将加强 Rhodes 与这些中心的连接。

## 其他就业岗位 2024 年-2039 年



资料来源: TfNSW; Urbis

# 住宅市场

在悉尼公寓市场繁荣发展的推动下，2015 年 Rhodes 公寓销售量有所增长。自 2017 年以来，公寓售价中位数稳定在 900,000 澳元左右。尽管受到新冠疫情影响，但 Rhodes 的公寓售价仍相对保持韧性。

2023 年，Rhodes 的公寓售价中位数达到 954,400 澳元的峰值，自 2013 年以来平均每年增长 3.8%。这一售价增长受到了高密度居住需求不断增加以及 Rhodes 和整个大悉尼区强劲人口增长的助推。

2020 年新冠疫情蔓延，国际边境限制措施阻碍了一贯的移民流动，波及悉尼租赁市场。此后，国际移民流动复苏，带来了地理位置优越的郊区 (Rhodes 等) 优质住房的强劲需求。因而，2020 年 3 月至 2023 年 9 月期间，该郊区的公寓租金实现强劲增长，年均增长率为 9.5%。

截至 2023 年 10 月，Rhodes 公寓的总租金收益率达到 4.6%，高于整个大悉尼区的 4.3%。强劲的租赁收益率，加上供应渠道有限，表明 Rhodes 的住房租赁市场将进一步增长，这对潜在投资者来说是一个积极的因素。

## 公寓售价增长率 2013 年-2023 年



资料来源: Pricefinder; Urbis

## 公寓周租金中位数 2023 年 9 月



Rhodes

资料来源: 新南威尔士州社区与司法; Urbis

## 指示性公寓总租金收益率 (%) 2023 年 10 月



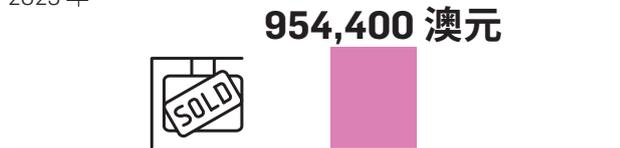
资料来源: Pricefinder; Urbis

## RHODES 公寓市场 2013 年-2023 年



注: 销售额不包括尚未结算的期房销售额  
资料来源: Pricefinder; Urbis

## 公寓售价 2023 年



资料来源: Pricefinder; Urbis

## 未来公寓项目 Rhodes



资料来源: Cordell Connect; Urbis Apartment Essentials

此宣传册根据 Deicorp 的指示编写，且仅供 Deicorp 使用；未经 Urbis Ltd 特别批准，任何第三方都不得出于任何目的使用此宣传册。所有推断、看法、预测和基本假设（内容）均基于可靠的第三方供应商提供的数据和信息，并且在考量了合理可预见的情况和事件后，于发布之日本着诚信态度做出，且有理由相信是正确的且没有误导性。Urbis 已尽一切努力确保内容，包括任何假设，是基于合理、可靠的数据和信息，但出版日期后发生的不可预见和未知的风险、事件或情况，以及无法事先评估其影响的已知风险、事件和情况，可能会影响此宣传册和内容。过往业绩并非未来表现的可靠指示。假设新冠疫情对内容没有实质性影响（除非另有说明）。在就与本宣传册相关的资产或业务活动作出任何决定时，您必须仔细考虑新冠疫情的影响。此宣传册及其内容不代表财务建议，且编制时未考虑您的财务或税务状况或投资目标。在根据此宣传册中的任何信息或内容采取行动之前，您应该考虑其是否适合您的目标、当前的财务和税务情况以及任何其他需求。Urbis 对其所依赖的任何数据或信息的准确性或完整性以及因这些数据或信息而导致的内容错误概不承担任何责任。这些信息或数据如有更改，恕不另行通知，同时 Urbis 没有义务更新数据和信息，或纠正任何可能随时间发生变化的内容。此出版物受版权保护。除《1968 年版权法》允许的情况外，未经 Urbis 事先书面许可，任何人不得以任何形式或任何手段（电子、机械）转载、记录、复制、传播本文任何内容，或将本文任何内容存储于检索系统。