

Juwai IQI



居外
Juwai.com



Asia's Global Real Estate Partner
www.iqiglobal.com



Juwai.asia

亮点

澳大利亚

正如 CoreLogic 的全国房屋价值指数 (HVI) 所示, 房屋价值上涨了 0.6%。

越南

河内计划大力投资高速铁路、地铁和机场网络。

土耳其

由于外国移民期间组织的活动, 房屋销售和租金价格达到顶峰。

迪拜

迪拜土地部门记录了 12,025 笔房地产交易, 价值 367 亿迪拉姆。

菲律宾

Megaworld Corp 的目标是到 2029 年在巴石开设一座 31 层的酒店。



LILY CHONG
Country Head of Australia



CoreLogic 的全国房屋价值指数 (HVI) 表明, 2 月份房屋价值普遍上涨, 上涨了 0.6%。这比 1 月份的 0.4% 增幅高出 20 个基点, 是自去年 10 月以来最强劲的月度涨幅。除霍巴特外, 所有首府城市和州地区均经历了价值飙升, 其中霍巴特的市场下降了 0.3%。

CoreLogic 研究总监蒂姆·劳利斯 (Tim Lawless) 指出, 尽管面临高利率和生活成本压力, 但住房价值仍具有弹性。他将持续上涨归因于供需之间的持续不平衡, 而不同城市和地区的情况各不相同。珀斯当月增长率显著高于 1.8%, 表现突出。阿德莱德 (1.1%)、布里斯班 (0.9%) 以及南澳大利亚州 (1.1%)、西澳大利亚州和昆士兰州 (均为 1.0%) 的偏远地区也持续呈现逐月大幅资本增长。劳利斯解释说, 这些地区受益于相对较低的房价和支持住房需求的积极人口因素。

在珀斯, 公寓的销售速度几乎与独立屋一样快, www.reiwa.com 的数据显示, 2 月份独立屋的平均销售时间为 8 天, 而公寓的平均销售时间为 9 天。这种转变归因于房屋的激烈竞争, 促使许多买家转向更稳定、价格相对实惠的公寓市场, 该市场的销售速度在过去几个月中显著加快, 比一年前快了 13 天。致令和首席执行官凯丝·哈特 (Cath Hart)。

除了房地产销售旺盛外, 珀斯二月份的租金价格也出现上涨趋势。住宅租金中位数达到每周 630 美元, 比 1 月份上涨 2.4%, 比去年同期上涨 18.9%。虽然独立屋租金本月上涨 1.2%, 达到每周 650 美元的中位数, 但单元房租租金稳定在每周 580 美元, 但仍较上年增长 18.4%。哈特强调了租赁供应方面持续存在的挑战, 将其归因于当地投资者退出市场, 而主要来自东部各州的新投资者取代了他们。她强调, 需要持续增加投资者贷款才能显著改善出租物业的供应。

这是投资者入市的好时机。如果您想通过 IQI 在澳大利亚开始您的投资之旅, 请发送电子邮件至 sales@iqiwa.com.au。

Index results as at 29 February, 2024	Change in dwelling values				
	Month	Quarter	Annual	Total return	Median value
Sydney	0.5%	0.6%	10.6%	13.8%	\$1,128,155
Melbourne	0.1%	-0.6%	4.0%	7.5%	\$778,941
Brisbane	0.9%	2.9%	15.6%	20.3%	\$805,593
Adelaide	1.1%	3.6%	11.8%	16.4%	\$727,142
Perth	1.8%	5.2%	18.3%	23.9%	\$687,004
Hobart	-0.3%	-1.4%	-0.6%	3.6%	\$652,645
Darwin	0.1%	1.6%	-0.1%	6.1%	\$499,834
Canberra	0.7%	0.3%	1.6%	5.7%	\$840,103
Combined capitals	0.6%	1.2%	10.0%	13.9%	\$842,109
Combined regional	0.6%	1.3%	5.5%	10.1%	\$612,096
National	0.6%	1.3%	8.9%	13.0%	\$765,762





希腊

NIKOS PRATIKAKIS

Country Head of Greece

希腊房地产市场已开始吸引长期投资者

希腊房地产市场为外国投资者提供的投资前景已显示出“成熟”的迹象。去年下半年完成投资级评级后，希腊经济开始改变投资状况。继2023年10月标普将评级上调至BBB-后，今年年初以来希腊债券重新回归主流债市指数。长期投资者也很明显，并且可能为希腊最近的成功做出了贡献。

这对希腊资产来说是一个重要的里程碑，因为它将吸引更多成熟的投资者，对他们放置资金的每个市场采取长期策略。这与前几年有很大不同，特别是在金融危机肆虐时。当时，希腊房地产市场属于投机性较强、投资期限短得多的投资者的“名单”。他们的主要目标是购买低价房产，并在几年后市场复苏时转售。

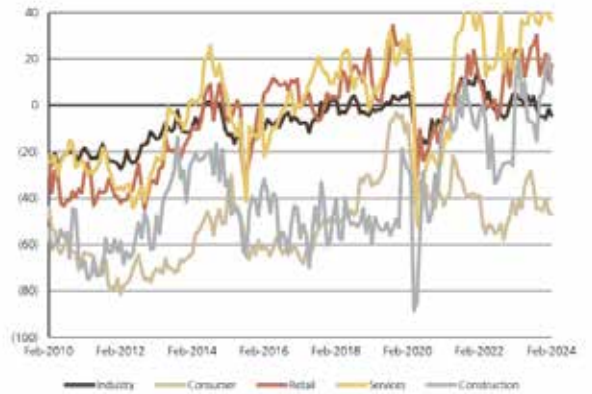
希腊房地产为物流、旅游和新型现代办公楼提供了重要的机会。与混合开发相结合，它们似乎成为国内房地产的可靠投资领域。无论从需求还是价值来看，物流行业都是从房地产市场中受益最大的行业，全球电子商务的兴起加速了物流行业的发展。希腊物流市场继续提供比成熟的欧洲市场更高的回报，但欧洲市场正开始走上相对趋同的道路。阿提卡地区约占该地区总面积（平方米）的60-70%，其余主要集中在塞萨洛尼基和其他地区。

根据最新数据，如果没有房地产市场，2023年外国直接投资 (FDI) 将不足25 亿欧元，估计去年占有所有海外投资的45%以上。它对外国直接投资的决定性贡献相当于2019年45亿欧元的水平。与2022年相比，这一数字下降了40%，2022年创下了75 亿欧元流入的历史新高。希腊央行数据显示，2023年1月至9月，房地产市场外资流入达16.4亿欧元，同比增长28.7%。

尽管国际环境形势不利，过去两年由于地缘政治不稳定加剧而出现不确定性，但希腊房地产市场仍吸引着大量投资者的兴趣。房地产价格继续呈上升趋势，因为目前有限的供应量无法满足国内外对优质房产不断增长的需求。尽管与前几个季度相比有所放缓，但仍保持高增长率。

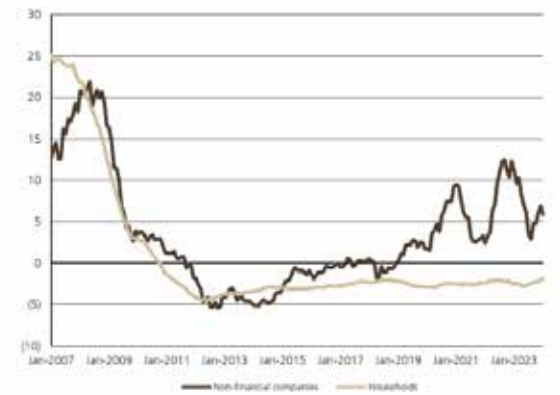


Sectoral confidence



Source: EIU, Haver

Credit growth, % y/y



Source: Bank of Greece, Haver

GDP growth, %



Source: EIU, Haver



SHAN SAEED
Chief Economist

2024 年全球宏观经济展望 市场紧张中的复苏幻想

市场动荡的规模是十年来未见的。市场预计央行将降息以促进许多发达经济体的经济增长。

据英国《金融时报》报道，欧洲和美国央行行长们已经接近宣布战胜一代以来最大规模的通胀飙升，新数据让政策制定者相信他们可以在未来几个月内降息。

由于欧洲通胀水平高于预期，而美国就业市场仍然出人意料地强劲，市场缩减了对 2024 年一系列降息的押注。然而，市场目前预计美联储和欧洲央行今年将降息四次，最多为 0.25%，而本月初为 3 次。

美国银行股票市场表现

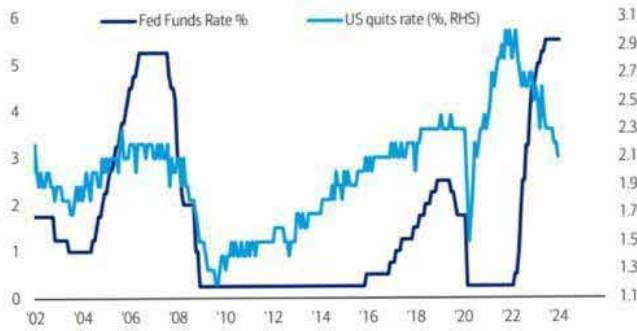
- 2000 年 3 月 10 日：纳斯达克泡沫达到顶峰；请注意，半导体相对于标准普尔 500 指数的指数在过去几天达到了 2000 年 3 月以来的最高水平。从那里开始一切都是下坡路。
- 2020年3月9日：10年期国债收益率触及0.3%，创历史新低；战争、通货膨胀、赤字、过去 4 年的历史性债券损失（30 年期 UST 为 52%，100 年期奥地利债券为 67%）；我的美国妻子曾经被问到“住在伦敦最好的事情是什么？”她回答说“巴黎”。今天，股票最好的事情是什么？债券。
- 2023 年 3 月 9 日：SVB 倒闭，并在 0.5 万亿美元美联储流动性和人工智能的帮助下启动了硅谷牛市；虽然这十年的社会、政治、地缘政治和财政趋势与 2010 年代不同，但美联储和华尔街持久的“兄弟情谊”，加上 I.G. 的牛市领导力。债券和美国科技股仍与 2010 年代相同。
- 6 万亿至 7 万亿美元的货币市场基金以及所有这些基金获得 5% 的利息可能会让每个人都有信心进行投机。
- 大流行后世界的动态以及 2024 年有何不同。更大的图景，又名 2020 年代 = 2020 年代。过去 48 个月的决定性特征是大流行：45 亿人处于封锁状态、30 万亿美元的政策刺激、美国名义 GDP 激增 40%、俄罗斯/乌克兰/以色列/哈马斯战争、20 亿人的通货膨胀率 >10%、美国赤字占 GDP 的 9%，日元跌至 32 年低点，30 年期国债暴跌 50%，债券泡沫.....债券爆.....科技泡沫，“华丽 7”占美国市值 30%，中国首次下跌 人口。简而言之，“2020 年代就是 2020 年代，十年来异常的价格走势将继续成为常态。”
- 那么 2024 年呢？“不正常的时代，不正常的涨幅”：股市 5 个月猛涨 25%，自 20 世纪 30 年代以来只发生过 10 次；通常，这种飙升发生在经济衰退低点（1938 年、1975 年、1982 年、2009 年、2020 年）或泡沫开始（99 年 1 月）.....就像那时一样，我们“被拉伸和延长”（半年 36% 和 NDX 16）% > 200dma，Mag 7 落后市盈率 45 倍），但正如我们在《泡沫简史》中看到的那样，它可以走得更远（例如，纳斯达克指数 2000 年 3 月为 55% > 200dma，Nifty 50 落后市盈率在 9 月份达到峰值 54 倍）74)...更进一步：事实上，有些泡沫可持续长达 6 年！
- 美联储造成泡沫，美联储又戳破泡沫，2024 年美联储降息的决心意味着“我们离它已经不远了.....在 22 年成为“教条熊”，在 23 年成为“务实熊”是有代价的（至少直到 10 月），以及过去 5 个月进入“24”的“愤世嫉俗的多头”，并指出愤世嫉俗的多头决心长期持有，直到美联储降息前一天，直到美国银行牛市和熊市指标的组合 > 8，10 年准确率 > 2.5%...而 SPX 的尾随市盈率 > 25 倍（目前为 23 倍）...所有人都在尖叫“逃跑”，只有近期的负工资可能会融化这一决心。



SHAN SAEED
Chief Economist

Chart 2: The Fed & the Quitters

Fed Funds rate vs US quits rate



Source: BofA Global Investment Strategy, Bloomberg

BofA GLOBAL RESEARCH

Chart 3: Payrolls >225k no landing, 175-200k soft, <100k hard

US nonfarm payrolls vs ISM manufacturing PMI



Source: BofA Global Investment Strategy, Bloomberg

BofA GLOBAL RESEARCH

Chart 4: Semis relative to S&P500 just exceeded Mar'00 high

Semiconductors (SOX) vs S&P 500 (price relative)

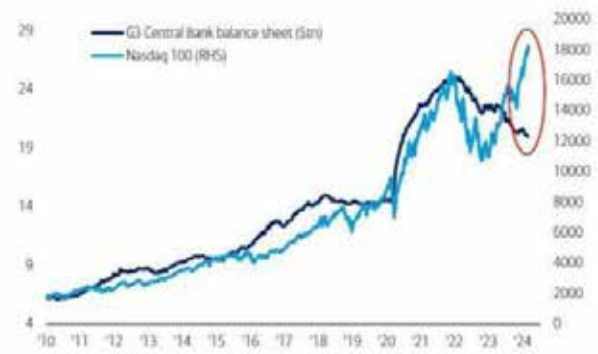


Source: BofA Global Investment Strategy, Bloomberg

BofA GLOBAL RESEARCH

Chart 5: Enduring "bromance" of the Fed & Wall St

G3 Central Bank balance sheet (\$trn) vs Nasdaq 100



Source: BofA Global Investment Strategy, Bloomberg. G3 central banks = Fed, ECB, BoJ

BofA GLOBAL RESEARCH

现代资产表现 - 2024 年投资者展望

从历史上看，随着时间的推移，股票的涨幅超过了其他资产。根据内德·戴维斯 (Ned Davis) 过去 100 年的数据，标准普尔 500 指数的年回报率超过 10%，其中包括股息。公司债券和国债分别上涨 5.5% 和 5.1%。此外，黄金上涨了 4.7%。

MARKET INTELLIGENCE REPORT

PRICE-TO-EARNINGS RATIOS		PRICE-TO-SALES RATIOS	
NVIDIA	69	NVIDIA	34
AMAZON	61	AMAZON	3.3
NETFLIX	52	NETFLIX	8.3
TESLA	47	TESLA	7.3
MICROSOFT	38	MICROSOFT	14
META	34	META	9.8
APPLE	28	APPLE	7.3
S&P 500	27	S&P 500	2.8
GOOGLE	24	GOOGLE	5.8



越南

DUSTIN TRUNG NGUYEN

Country Head of Vietnam

经过又一个十年的土地征用和冲突，越南国会通过了新的土地法修正案。该法律的实施影响着地区法治运动，并具有实际的财政分量。河内计划大力投资其高铁、地铁和机场网络等土地敏感主题。专家们将新法律视为对“现状”的又一次重申，将社会稳定放在首位。新法律是土地经济拉锯战中各方协议的转变。

越南的私人房地产市场诞生于一个截然不同的社会政治环境。随着国家在革新政策后开放，1987年《土地法》及其1993年更新的主要目标是通过产权改革减轻贫困和提高农业生产力。

然而，随着大量人口离开农业部门以及外国直接投资浪潮登陆越南，对农村土地保有权的简单关注成为进一步发展的严密外衣。

越南的历史表明，正式的法律制度可以促进经济增长，但在解决与这种增长相关的社会成本方面却保持沉默。制度与经济增长之间的因果关系是一种被误解的狭隘关系。

归根结底，越南2024土地法并不反映国家意志或市场力量的胜利。从国家的角度来看，2023年房地产崩盘带来的监管收紧带来的影响，对其作为土地经济裁决者的角色提出了不小的挑战。





DANTE AZARMI
Head of Business Development

投资者对 2024 年应该有何期待？

2023 年，利率上升造成经济衰退并扰乱股市持续上涨的迫在眉睫的威胁从未成为现实，这让投资者对 2024 年的稳定和正常化持谨慎乐观态度。然而，近年来，稳定和正常化的定义发生了显著变化，要求投资者预期的重新调整。

经济展望

美国经济在 2023 年第三季度经历的 5.2% 的 GDP 强劲增长（主要由债务驱动的消费者支出推动）不太可能持续。预测显示，由于美联储的抗通胀措施和地缘政治的不确定性，2024 年 GDP 增速将放缓至 1.3%。虽然经济衰退可能可以避免，但实现“软着陆”的可能性更大，通胀逐渐下降，劳动力市场状况适度放松。

利率

在市场预期多次降息的背景下，美联储表示可能在 2024 年下调基准联邦基金利率，这提振了股市。然而，需要谨慎行事，因为降息可能预示着经济恶化，特别是劳动力市场，可能会抑制消费者支出。

股市

尽管存在对估值过高和经济不确定性的担忧，但在科技巨头的推动下，股市在 2023 年出现反弹，并从上一年的损失中恢复过来。展望未来，这一趋势的可持续性存在疑问，经济放缓、企业盈利和估值担忧等因素构成潜在挑战。

历史的教训

历史趋势表明，在经历了一年的大幅增长之后，市场将继续上涨，总统选举年通常会带来积极的市场表现，无论获胜政党如何。

债券

在经历了看跌期之后，国债市场可能会随着加息的暂停而企稳，尽管收益率预计不会完全恢复到 2023 年之前的水平。国外对美国国债的需求有所减弱，但美国国债在资本市场上仍占主导地位，在经济状况稳定的情况下，政府债券的前景有所改善。

投资者应关注反映市场通胀持续走高情绪的债券收益率，并密切关注市场走势。他们还应该关注债务市场，以了解所有资产类别的前景。决策者政策错误的经济成本可以为市场提供机遇和挑战。

加密货币

尽管受到监管打击，但在主流接受度不断推动下，比特币等流行代币的价值仍在飙升。面向散户投资者的比特币 ETF 的批准以及减半事件的临近表明价格有可能进一步升值。

动态趋势

通胀持续降温、债券收益率稳定以及美联储的利率决定将影响 2024 年的市场动态，可能导致现有趋势的修正或延续。总之，尽管不确定性依然存在，但监测关键经济指标、政策决策和市场趋势对于投资者应对 2024 年形势至关重要。

免责声明：《People's Investment News》中的任何内容都不构成专业和/或财务建议，也不构成对所讨论事项或相关法律的全面或完整陈述。居外 IQI 月报不因任何人使用或访问内容而成为受托人。



BERRAK OZOLTU
Country Head of Turkey

土耳其 2024 年的重点关注是“房屋”。

在土耳其，由于疫情期间的活动和外国移民，房屋销售和租金价格达到顶峰。 尽管市场价格略有走软，但预计 2024 年将与 2023 年类似，经历住房问题，市场主角预计将是“住房”。

受疫情期间的整治行动的影响，房地产行业近年来的增长趋势已达到顶峰。 尽管由于运动和外国移民等多种因素，房屋销售和租金价格达到峰值，但我国却开始出现严重的住房问题。

尽管近几个月房地产价格略有回落，但经济收缩、人们购买力下降以及信贷限制导致房屋销量下降。 虽然租金有所放松，但仍没有达到预期水平。

2022 年销量为 100 万套 48.6 万套，而 2023 年 1-11 月销量为 100 万套 8.7 万套 349 套，同比下降 14.9%。 2024 年，目标销售 100 万 20 万套房屋。

房屋将是决定因素

世界上最关键的问题是城市生活成本的不断增加。 在这种成本增加中，用于住房的租金和购买费用每天都在增加。

因此，“住房市场”将成为 2024 年的决定因素。 TSKB 房地产评估总经理 Makbule Yönel Maya 表示，2024 年的主要问题将是开发鼓励新住房生产的工具、地震区重建、创建 融资来源和资源流动路线以及住房问题。

玛雅表示：“考虑到我们将以非常收紧的抵押贷款政策进入 2024 年，如果这一政策在今年前六个月持续下去，我们将谈论房地产市场的放缓。至多，我们可以排除第一- 时间购房者不在这个范围内。”

存款利率的上升趋势显着减少了投资性房产的购买，特别是在最后一个季度。 这种趋势可能会持续到 2024 年。 土地和土地投资的下降不会像作为独立部分出售的住宅和商业单元那么严重。 预计下半年情况会更加乐观，具体情况取决于金融政策。

激励开发商开发住房开发，特别是面向中低收入终端消费者的产品的解决方案将是 2024 年最重要的话题。





YOUSAF IQBAL Country Head of Canada

2024年2月，加拿大房地产市场房屋销售大幅增长，其中多伦多较上年增长17.9%，呈现回暖趋势。然而，多伦多的价格保持稳定。与此同时，温哥华的基准价格上涨了4.5%，但房产挂牌量与2023年同期相比增加了16.3%。

多伦多

- ◆ REALTORS® 报告称，2024年2月，通过 TRREB 的 MLS® 系统销售了 5,607 套大多伦多地区房屋，与 2023 年 2 月相比增长了 17.9%。即使考虑了闰年效应，销量仍同比增长 12.3%。
- ◆ 2024 年 2 月的房屋销售价格与 2023 年 2 月持平。MLS® 综合房屋价格指数基准小幅上涨 0.4%。平均售价为 1,108,720 美元，小幅上涨 1.1%。按季节调整后的月度数据，MLS® HPI 综合指数和平均售价有所上升。

Sales & Average Price by Major Home Type

February 2024	Sales			Average Price		
	416	905	Total	416	905	Total
Detached	588	1,927	2,495	\$1,657,026	\$1,380,706	\$1,443,612
Semi-Detached	181	282	463	\$1,319,884	\$998,103	\$1,123,896
Townhouse	190	826	1,016	\$970,967	\$925,686	\$934,154
Condo Apt	1,014	572	1,586	\$726,608	\$639,924	\$695,345
YoY % change	416	905	Total	416	905	Total
Detached	18.8%	21.7%	21.0%	-3.5%	1.7%	0.2%
Semi-Detached	26.6%	11.5%	16.9%	2.8%	5.2%	5.0%
Townhouse	18.0%	26.5%	24.8%	-3.4%	0.9%	-0.1%
Condo Apt	7.2%	13.7%	9.5%	-0.4%	-3.4%	-1.5%

Year-Over-Year Summary

	2024	2023	% Chg
Sales	5,607	4,754	17.9%
New Listings	11,396	8,537	33.5%
Active Listings	11,102	9,643	15.1%
Average Price	\$1,108,720	\$1,096,157	1.1%
Avg. LDOM	25	22	13.6%
Avg. PDOM	37	33	12.1%

温哥华

- ◆ 目前，大温哥华地区所有住宅物业的 MLS® 房价指数综合基准价格为 1,183,300 美元。这比 2023 年 2 月增长了 4.5%，比 2024 年 1 月增长了 1.9%。
- ◆ 目前在大温地区 MLS® 系统上挂牌出售的房产总数为 9,634 套，与 2023 年 2 月 (8,283 套) 相比增加了 16.3%。这比 10 年季节性平均值 (9,352) 高出 3%。

魁北克

Residential: Summary of Centris Activity

	February			Year-to-date		
	2024	2023	Variation	2024	2023	Variation
Total sales	7 715	6 144	↑ 26%	12 350	10 184	↑ 21%
Active listings	37 355	30 729	↑ 22%	36 070	30 125	↑ 20%
New listings	12 918	9 735	↑ 33%	23 319	18 075	↑ 29%
Sales volume	\$3 699 305 169	\$2 677 482 190	↑ 38%	\$5 810 766 369	\$4 360 583 247	↑ 33%



迪拜

BILAL MOTI

Head of Middle East and North Africa

迪拜土地部门记录了 12,025 笔房地产交易，价值 367 亿迪拉姆。2024年2月的总销售交易量较2024年1月增长9%，较去年增长34%。销售交易总额较 2024 年 1 月增长 5%，较 2023 年 2 月增长 37%。



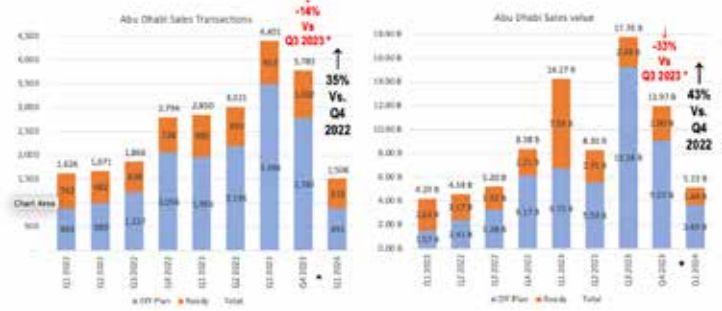
与 2024 年 1 月相比，2024 年 2 月住宅房产平均价格下降了 5%。2024 年 2 月迪拜每平方英尺房产平均价格与去年 2 月相比上涨了 20%。



在抵押贷款方面，与 2023 年 2 月相比，交易量增长了 26.1%。交易总额达到 88 亿迪拉姆，与去年 2 月相比下降了-19.1%。

Al Barsha South Fourth 以 1,156 笔交易位居表现区域之首。其次是 Madinat Dubai Almelaheyah、Business Bay、Dubai Marina 和 Jabal Ali First。

阿布扎比记录了 1,506 笔交易，价值 51.3 亿迪拉姆。2023年第四季度销售交易总额较2023年第三季度下降-14%，较2022年第四季度增长35%。销售交易总额较2023年第三季度下降-33%，较2022年第三季度增长35%。与 2022 年第四季度相比增长 43%。



沙迦住宅公寓销售价格指数同比上涨14.75%，租金价格指数同比上涨22.16%。

在阿吉曼，住宅公寓销售价格指数同比上涨7.16%，租金价格指数同比上涨7.89%。

在哈伊马角，住宅公寓销售价格指数同比上涨47.66%，租金价格指数同比上涨15.34%。

鉴于房地产市场透明度的提高以及政府对房地产领域领先外国投资的重视，我们继续预计 2024 年阿联酋房地产市场的业绩轨迹将繁荣。





NICHOLAS TAN Property Investment Strategist

房地产价格预测：马来西亚房地产住房开发商协会 (REHDA) 见解

REHDA 预计，由于建筑材料成本上涨，2024 年上半年房地产价格将大幅上涨。

由于沙子和混凝土价格年增长率超过 10%，预计 2024 年上半年建筑费用将上涨 15% - 91% 的受访者指出 2023 年建筑材料价格将高于往年。

对 1H24 经济和商业前景的中性展望；下半年的乐观情绪归因于市场状况的改善。

2023 年房地产销售显着增长。然而，超过 60% 的单位仍未售出，其中 55% 的开发商表示 2024 年上半年没有推出新项目，23% 的住宅单位在 2023 年下半年推出了少量住宅单位。

未售出单位的主要原因是难以获得最终融资、高定价和需求低，人们担心经济适用房范围内的未售出单位会影响低收入群体。

然而，3% 的稳定隔夜政策利率被视为对房地产行业有利，有助于马来西亚实现住房拥有率目标。

REHDA 支持拟议的《城市重建法案》下的城市发展举措，强调负责任的土地使用。

该调查收集了马来西亚半岛 152 名 REHDA 会员的数据，用于 2H24 房地产行业调查和 2024 年市场展望。





EMMANUEL ANDREW VENTURINA

Country Head of Philippines

Megaworld 计划于 2029 年在巴石开设一座 31 层高的酒店

Megaworld Corp. 透露，正在巴石市 ArcoViaCity 镇建造 ArcoVia 酒店。这家 31 层的酒店将提供 339 间客房。该项目的设施包括游泳池、儿童俱乐部、健康水疗中心、干湿桑拿浴室、健身中心和行政酒廊。它还将设有一个带工作站的商务中心、一个宴会厅、两个多功能厅、一个会议室和一个户外活动区。ArcoVia 酒店是 Megaworld 在全国的第 21 家酒店，预计于 2029 年竣工。

Cebu Landmasters 将于下半年推出第一个吕宋岛项目

Cebu Landmasters Inc. (CLI) 计划于 2024 年下半年在吕宋岛推出其第一个项目。该项目占地 25 公顷（62 英亩），将提供 2,000 套住房，并以其经济住房品牌 Casa Mira 为特色。该项目将于 2023 年第三季度或第四季度开工建设，预计三年后完工。

联邦土地公司在拉古纳比南举行新社区开发奠基仪式

联邦土地公司 (Federal Land Inc.) 在拉古纳 (Laguna) 比南 (Biñan) 的 Meadowcrest 项目破土动工。这个占地 50 公顷（124 英亩）的总体规划社区将位于 Sta. 内。罗莎-大雅台走廊属于其联邦土地社区产品线。该项目的第一阶段将是一个横向住宅开发项目，以满足计划扩大南部投资组合的投资者的需求。

横滨在克拉克工厂投资另一个 P3.5b

日本横滨橡胶有限公司 (YRC) 计划投资约 35 亿比索（6,260 万美元）扩建其克拉克自由港工厂。额外的投资可能会将横滨的轮胎日产量提高到 32,500 条。横滨是克拉克发展公司的第二大出口地。它还雇用了 3,900 多名工人，使其成为克拉克最大的雇主之一。横滨的主要出口市场包括欧洲、北美和东南亚。

CPG 正在筹备新项目

Century Properties Group (CPG) 计划于 2024 年上半年推出 2 个住宅项目。第一个项目是曼达卢永市 Acqua 的酒店公寓，提供酒店式且设施齐全的套房。CPG 还将在其位于邦板牙省圣费尔南多的度假村主题开发项目 Azure North 中推出第一座中层住宅塔楼，提供 375 个单元。Azure North 的设施包括海滩泻湖、波浪池和健身池以及俱乐部会所。CPG 表示，这两个项目将扩大该公司的优质开发项目组合。





SOMSAK CHUTISILP

Country Head of Thailand

今年全国住房转让数量和价值将分别增长1.8%和3.9%，达到373,360套，价值1.09万亿泰铢。

低层住宅将推动增长，预计将增长 4.4%，达到 270,219 套，总价值 7,860 亿泰铢，比 2023 年增长 5.9%。

公寓预计将下降 4.6%，至 103,141 套，价值 3,010 亿泰铢，同比下降 1%。

去年，全国住房转让数量总计366,825套，价值1.05万亿泰铢，分别下降6.6%和1.7%。跌幅最显着的是低层住宅，下降 9.4%，至 258,735 套，价值 7,420 亿泰铢，下降 4.4%。公寓转让数量总计 108,090 套，价值 3,050 亿泰铢，分别增长 0.9% 和 5.6%。

价格500万泰铢及以下的住宅单位销量全面下降，但价格3-500万泰铢的二手单位销量增长13.1%。

自去年以来，中低端市场（价格为 500 万泰铢及以下的单位）的购买力已经减弱，并且应该会在 2024 年持续减弱。

这一势头始于去年第四季度，当时新增抵押贷款下降 14.8%，至 1,770 亿泰铢。本次同比降幅为2019年第三季度以来最大（-16.2%）

售价超过 500 万泰铢的公寓销量有所增长，尤其是二手公寓。

买家选择二手公寓是因为特定地点的新供应很少，而且面积比新公寓更大。





印度

MANU BHAZIN Country Head of India

孟买市登记了 14,411 处房产，2024 年 3 月为州政府贡献了 114.3 亿卢比的收入。根据马哈拉施特拉邦政府的数据，登记量同比增长 10%，而房产登记收入同比下降 7% 注册和印花数据部。

数据显示，按月计算，登记总额和印花税征收总额分别增长20%和29%。

莱坊印度公司的一项分析显示，印花税征收额下降的原因是去年中央政府决定限制 2023 年 3 月 31 日后出售住宅物业所获资本利得的税收减免，导致印花税征收额大幅增加。

在全部注册房产中，住宅单位占80%。

购房者对孟买的信心依然强劲，前景依然乐观，导致房产销售登记大幅上升。 在全部注册房产中，住宅单位占 80%。

重建交易占总交易的比例仍然很低。

购房者在购买任何房产时必须向州政府缴纳印花税和登记费。 在孟买，房产属于 BMC 的管辖范围，目前男性购房者的印花税税率为 6%，女性购房者的印花税税率为 5%。 低于 5% 的交易涵盖多种类型，包括抵押契据、赠与契据以及与重建交易相关的租赁契据。

根据莱坊的分析，假设印花税率低于 5% 的交易的平均份额包括特定时期内的所有重建交易。

在2023-24财年，印花税率低于5%的交易（包括重建交易之外的抵押契约和赠与契约）的平均份额为12%。

500-1000平方英尺面积的房产继续主导房产登记

2024 年 3 月，面积在 500 至 1000 平方英尺 (sq ft) 之间的房屋成为购房者的首选。 然而，面积为 500 平方英尺及以下的公寓比例有所下降，而该比例在 2024 年前两个月有所增加。

相反，超过1000平方英尺的公寓比例上升至15%，创下本季度的最高比例。 近几个月来，孟买购房者对大型公寓表现出明显的偏好，这一比例的上升趋势就证明了这一点。

中西区占登记房产总数的73%以上。 这些地点是新产品发布的温床，提供各种现代化设施和良好的连接性。 86% 的西部郊区和 92% 的中部郊区消费者在其微型市场内进行购买。 这种选择受到位置熟悉程度以及符合其定价和功能偏好的产品可用性的影响。





RAYMOND KHOO Vice President at OrangeTee and Tie

由于农历新年期间，上个月新私人住宅销售量有所下降。许多潜在买家要么正在度假，要么正忙着庆祝节日。此外，二月比其他月份较短，导致开发商推出新项目的机会较少。

根据市区重建局 (URA) 的数据，2 月份成交了 149 套新私人住宅，比 1 月份售出的 281 套减少了 47%。这是自 2023 年 12 月售出 135 套以来的最低月销量。这也是自 2008 年 2 月以来最低的 2 月份销量，共 174 笔成交。

与去年同期相比，上个月的销量比 2023 年 2 月的 433 套下降了 65.6%。由于没有重大项目推出，大部分销量来自之前推出的项目。

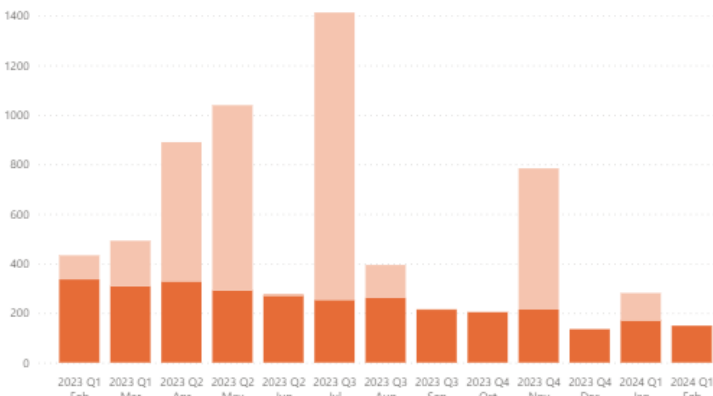
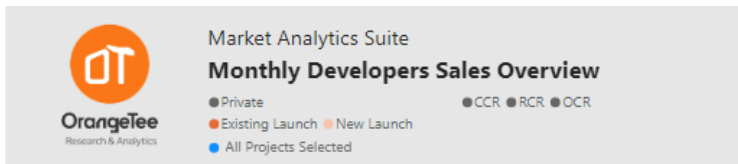
2 月份，Lumina Grand、The Botany at Dairy Farm、North Gaia、Blossoms By The Park、Pinetree Hill 和 Grand Dunman 是最畅销的项目（包括行政公寓）。Lumina Grand 上个月又售出 16 套，而 The Botany at Dairy Farm 则售出 15 套。就价格量而言，上个月 27% 的交易额至少为 300 万新元，这是自 2023 年 10 月以来的最高水平 (30.7%)。上个月，31.8% 的人低于 200 万新元，41.2% 的人至少 200 万新元但低于 300 万新元。

上月成交主要集中在城郊地区和郊区。38.9% (即 58 个单位) 位于中部其他地区 (RCR)，而 38.9% (即 58 个单位) 位于中部以外地区 (OCR)。其余 22.1%，即 33 个单位，位于核心中部地区 (CCR)。由于缺乏新的豪宅推出，这已是 CCR 连续第三个月在开发商销售额中所占比例最小。

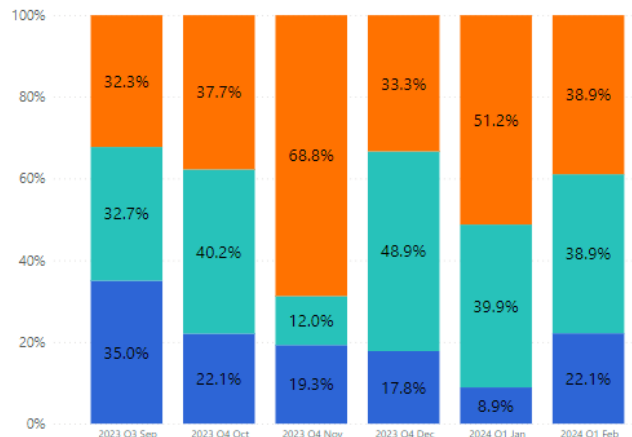
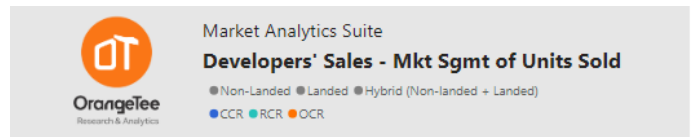
URA Realis 数据显示，2024 年 2 月，高端市场上没有新公寓的售价超过 1000 万新元。然而，有 8 套公寓的售价至少为 500 万新元但低于 1000 万新元。

上个月售出的最昂贵的公寓是位于 Terra Hill 五楼的 3,035 平方英尺永久业权单位，成交价为 810 万新元或每平方米英尺 2,652 新元。

3 月份的市场表现可能比 2 月份更准确地反映了买家的情绪，因为后者的月份较短，且缺乏新产品推出。由于郊区重要项目 Lentor Mansion 的推出以及豪华公寓 Cuscaden Reserve 的重新推出，新屋销售预计将在 3 月份反弹。



Source: URA, OrangeTee & Tie Research & Analytics
Copyright © OrangeTee & Tie Pte Ltd. All rights reserved



Source: URA, OrangeTee & Tie Research & Analytics
Copyright © OrangeTee & Tie Pte Ltd. All rights reserved



柬埔寨



CHANDY MANN
Country Head of Cambodia

柬埔寨王国政府已批准新的投资项目。

柬埔寨王国首相洪马奈亲王表示，在任的六个月里，他在出访的同时，为吸引外国投资者来柬埔寨投资做出了巨大努力。他的杰出努力取得了丰硕的成果。与此同时，柬埔寨发展委员会（CDC）批准了172个新投资项目，总投资约40亿美元。

他于2024年3月3日星期日在澳大利亚墨尔本率领柬埔寨王国政府代表团出席东盟峰会期间访问澳大利亚和新西兰的柬埔寨社区时发表上述言论——纪念东盟-澳大利亚对话关系50周年澳大利亚特别峰会，2024年3月6日在澳大利亚墨尔本举行。

“从2023年8月到2024年1月的最后六个月的投資，我设定了吸引外国投资者到柬埔寨王国投資的目标，柬埔寨发展委员会批准了172个投資项目，包括国内和国外投資项目，他说，总投资约为40亿美元，这些投資项目完成后，将创造“19万个就业岗位”。

2024年3月18日星期一上午，柬埔寨副首相兼发展委员会第一副主席孙占托阁下与中国地铁集团、广州地铁集团就轻轨项目主持召开部际工作组会议 连接金边至 Techo 国际机场和金边地铁。

公共工程和交通部部长出席会议，部际委员会副主席、委员加快研究金边至新机场和金边地铁轻轨项目的进程。

会议的目的是听取中国地铁集团和广州地铁集团关于金边总体构想的介绍，包括城市规模、人口、道路使用状况，以及金边的初步可行性研究。连接金边至新机场的轻轨线路和金边地铁可行性研究项目。

会议期间，副总理介绍了各机构过去对不同铁路国家进行可行性研究的背景，以研究金边的适当方案，包括日本国际协力机构（JICA）的AGT列车可行性研究、中土集团（CCECC）的单轨铁路可行性研究，以及中国交建地铁的可行性研究。





GONÇALO PEREIRA Country Head of Portugal

葡萄牙跻身于《金融时报》十大创新中心之列

根据英国《金融时报》和 Statista 合作发布的《2024 年欧洲领先创业中心》报告，葡萄牙已跻身欧洲十大创新中心之列。

- **葡萄牙在创业中心方面的快速增长：**报告重点介绍了排名中的六个葡萄牙中心，仅与意大利相匹配，表明该国的快速增长以及对人才和投资的吸引力不断增加。
- **推动初创企业成功的关键举措：**Startup Braga 和 Startup Lisboa - Unicorn Factory 等举措得到地方当局的支持，在支持初创企业、提供指导、培训和交流机会等资源方面发挥了关键作用。
- **社会创新焦点：**由 Santa Casa da Misericórdia de Lisboa 领导的 Casa do Impacto 展示了葡萄牙对社会和环境创新的承诺，直面紧迫的挑战。
- **葡萄牙的愿景：**创新创业中心：在政府和私营部门的大力支持下，葡萄牙旨在吸引更多人才和投资，将自身定位为欧洲创新创业中心。

探索葡萄牙乡村租赁市场的投资机会

由于新的许可限制、更高的税收和其他监管变化，葡萄牙的租赁市场正在经历重大动荡。 尽管面临这些挑战，投资者仍有机会获得丰厚回报，特别是在葡萄牙的农村内陆地区。

- **现状概述：**在里斯本、波尔图和阿尔加维大部分地区，2030 年 12 月 31 日之前不会为公寓发放新的 A.L. 许可证，联排别墅和独立别墅除外；市议会现在决定新的 A.L. 许可证申请，导致业主的延误和混乱。
- **葡萄牙乡村地区的投资机会：**葡萄牙内陆农村地区人口密度低，基本上未受到近期监管变化的影响，并且投资者的需求强劲。许多农村地区的房产购买成本较低，中短期租赁活动的收入高于平均水平。
- **租房者概况：**租房者包括临时移居葡萄牙的个人、远程工作者、数字游民以及那些在房产翻修期间更喜欢租房的人。随着度假者寻求远离拥挤的沿海度假胜地和城市的负担得起的目的地，乡村旅游业正在兴起。
- **投资见解：**美丽乡村地区的本地住宿房产是一种选择，提供短期和长期租赁选择。葡萄牙中西部地区的租金价格从每月 550 欧元到 2,500 欧元不等，具体取决于房产类型和位置。有兴趣购买和翻新房产的投资者预计翻新成本在每平方米 200-500 欧元之间。

尽管租赁市场面临挑战，但投资者认识到葡萄牙农村内陆地区的回报潜力。 在战略投资和专家指导下，葡萄牙房地产市场仍有蓬勃发展的机会。如需葡萄牙乡村的个性化投资建议和房地产机会，请联系我们的 IQI 葡萄牙团队。





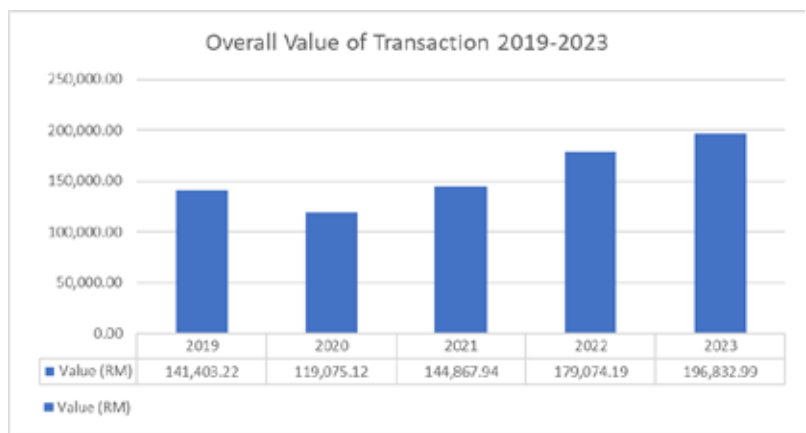
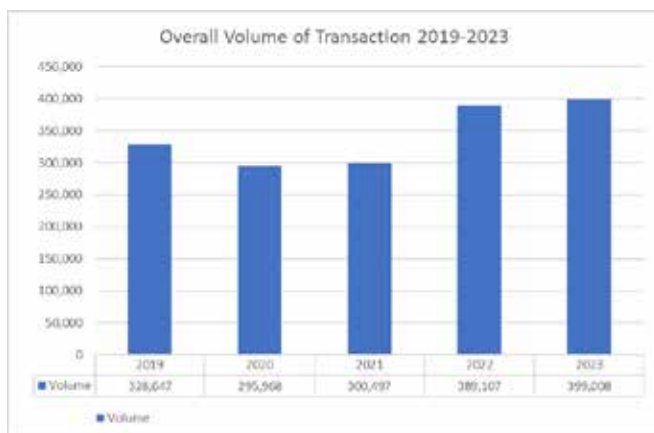
IRHAMY AHMAD

Founder and Managing Director of
Irhamy Valuers International

2023 年马来西亚房地产市场活动 – 基于子行业的交易总量和价值

交易量显示了每年相应年份与房地产相关的交易数量。此外，从一年到下一年的百分比变化说明了与前一年相比交易活动的增加或减少。继 2020 年因 COVID-19 疫情导致房地产市场下滑后，房地产市场将在 2023 年稳步增长。

与2022年记录的389,107笔交易，价值1,790.7亿令吉相比，记录了399,008笔交易，价值1,968.3亿令吉，分别增长2.5%和9.9%。



交易量显示了每年相应年份与房地产相关的交易数量。此外，从一年到下一年的百分比变化说明了与前一年相比交易活动的增加或减少。继 2020 年因 COVID-19 疫情导致房地产市场下滑后，房地产市场将在 2023 年稳步增长。

与2022年记录的389,107笔交易，价值1,790.7亿令吉相比，记录了399,008笔交易，价值1,968.3亿令吉，分别增长2.5%和9.9%。

综上所述，2023年市场楼市全年整体呈现积极变化。这些积极变化对稳定经济发挥了至关重要的作用。此外，利率将保持平稳。

Sector	Transaction Volume (Unit)		Year-on-Year Change (%)
	2022	2023	
Residential	243,190	250,586	3.0%
Commercial	32,809	40,463	23.3%
Industrial	8,082	8,157	0.9%
Agriculture	82,040	75,670	-7.8%
Development Land and Others	22,986	24,132	5.0%
TOTAL	389,107	399,008	2.5%

Sector	Transaction Value (RM Million)		Year-on-Year Change (%)
	2022	2023	
Residential	94,276.18	100,928.77	7.1%
Commercial	32,613.44	38,308.95	17.5%
Industrial	21,164.22	23,937.71	13.1%
Agriculture	17,857.02	18,671.47	4.6%
Development Land and Others	13,163.33	14,986.10	13.8%
TOTAL	179,074.19	196,832.99	9.92%





DAVE PLATTER
Global PR Director

中国的重新开放激起对国际房产的购买欲

虽然新加坡是一个只有 500 万人口的小国，但它也是世界上最富有、最具国际视野的国家之一。

这就是为什么新加坡几乎一直名列海外房产买家良好来源国前三名的原因。

居外IQI联合创始人兼集团首席执行官Kashif Ansari报告称，澳大利亚是新加坡买家的第一大目的地。

“名单上的下一个国家是泰国、马来西亚、日本和英国，”他说。

“该排名基于 2020 年 1 月至 2023 年 11 月期间新加坡购房者的询问数据。

安萨里说：“并非巧合，澳大利亚也是百万富翁的第一大目的地。2023 年，约有 5,200 名百万富翁移居澳大利亚。相比之下，移居阿联酋的百万富翁为 4,500 人，移居美国的为 2,100 人。这是数据来自 Henley & Partners。”

Australia Is the Top Destination for Singaporean Residential Buyers

Rank	Country	Share of All Outbound Singapore Enquiries
1	Australia	27.50%
2	Thailand	16.50%
3	Malaysia	13.20%
4	Japan	12.60%
5	United Kingdom	6.60%
6	Vietnam	5.50%
7	Canada	3.80%
8	United States	3.30%
9	Cambodia	3.30%
10	Indonesia	2.70%

Source: Juwai IQI enquiry data, buyers

located in Singapore, Jan. 2020 - Nov. 2023.

IQI时刻

IQI 在柬埔寨大胆迈步： 签署 2,000 公顷科技园开发谅解备忘录

居外IQI最近在数字政府论坛上签署了一份谅解备忘录（MOU），将在柬埔寨干丹省建立**先进技术制造园区**。

联合创始人兼集团董事总经理 Daniel Ho 代表 IQI Global 签署了**柬埔寨马中高科技园区**谅解备忘录，而 Premium Housing Group 的创始人 and 所有者 Chandy Mann 则代表该公司签署了谅解备忘录。根据谅解备忘录，居外IQI将能够通过**马来西亚数字经济公司（MDEC）**提供的机会扩大其在柬埔寨的房地产科技业务运营。

这一倡议标志着各国之间的**合作**。马来西亚数码部部长哥宾星代表马来西亚政府见证了签署。

JUWAI IQI: 销售额达30亿美元，房产中介于2023年 扩至4万人

2023年，居外IQI取得了令人瞩目的成功，销售额达30亿美元（相当于143.97亿令吉），并将其房产中介扩大到全球4万个，增长了三分之一。

同期，该公司完成了42,814笔交易，并向代理商支付了9500万美元的佣金。

此外，居外IQI最近搬迁至新的全球指挥中心。

