

## Juwai IQI



居外  
Juwai.com



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



Juwai.asia

### 亮點

#### 澳大利亞

正如 CoreLogic 的全國房屋價值指數 (HVI) 所示，房屋價值上漲了 0.6%。

#### 越南

河內計劃大力投資高速鐵路、地鐵和機場網路。

#### 土耳其

由於外國移民期間組織的活動，房屋銷售和租金價格達到頂峰。

#### 迪拜

杜拜土地部門記錄了 12,025 筆房地產交易，價值 367 億迪拉姆

#### 菲律賓

Megaworld Corp 的目標是到 2029 年在巴石開設一座 31 層樓的飯店。



**LILY CHONG**  
Country Head of Australia

CoreLogic 的全國房屋價值指數 (HVI) 表明，2 月房屋價值普遍上漲，上漲了 0.6%。這比 1 月的 0.4% 增幅高出 20 個基點，是自去年 10 月以來最強勁的月度漲幅。除了霍巴特外，所有首府城市和州地區均經歷了價值飆升，其中霍巴特的市場下降了 0.3%。

CoreLogic 研究總監 Tim Lawless 指出，儘管面臨高利率和生活成本壓力，但房屋價值仍具有彈性。他將持續上漲歸因於供需之間的持續不平衡，而不同城市和地區的情況各不相同。珀斯當月成長率顯著高於 1.8%，表現突出。阿德萊德 (1.1%)、布里斯班 (0.9%) 以及南澳大利亞 (1.1%)、西澳大利亞和昆士蘭 (均為 1.0%) 的偏遠地區也持續呈現逐月大幅資本增長。勞利斯解釋說，這些地區受益於相對較低的房價和支持住房需求的積極人口因素。

在珀斯，公寓的銷售速度幾乎與獨立屋一樣快，www.reiwa.com 的數據顯示，2 月獨立屋的平均銷售時間為 8 天，而公寓的平均銷售時間為 9 天。這種轉變歸因於房屋的激烈競爭，促使許多買家轉向更穩定、價格相對實惠的公寓市場，該市場的銷售速度在過去幾個月中顯著加快，比一年前快了 13 天。致令和首席執行官凱絲·哈特 (Cath Hart)。

除了房地產銷售旺盛外，珀斯二月的租金價格也出現上漲趨勢。住宅租金中位數達到每週 630 美元，比 1 月上漲 2.4%，比去年同期上漲 18.9%。雖然獨立屋租金本月上漲 1.2%，達到每週 650 美元的中位數，但單元房租金穩定在每週 580 美元，但仍較上年增長 18.4%。哈特強調了租賃供應方面持續存在的挑戰，將其歸因於當地投資者退出市場，而主要來自東部各州的新投資者取代了他們。她強調，需要持續增加投資者貸款才能顯著改善出租物業的供應。

這是投資人入市的好時機。如果您想透過IQI在澳洲開始您的投資之旅，請發送電子郵件至[sales@iqiwa.com.au](mailto:sales@iqiwa.com.au)。

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





**NIKOS PRATIKAKIS**  
Country Head of Greece



希臘

### 希臘房地產市場已開始吸引長期投資者

希臘房地產市場為外國投資者提供的投資前景已顯示出「成熟」的跡象。去年下半年完成投資等級後，希臘經濟開始改變投資狀況。繼2023年10月標普將評等上調至BBB-後，自今年年初以來希臘債券重新回歸主流債市指數。長期投資者也很明顯，並且可能為希臘最近的成功做出了貢獻。

這對希臘資產來說是一個重要的里程碑，因為它將吸引更多成熟的投資者，並對他們放置資金的每個市場採取長期策略。這與前幾年有很大不同，特別是在金融危機肆虐時。當時，希臘房地產市場屬於投機性較強、投資期間短得多的投資者的「名單」。他們的主要目標是購買低價房產，並在幾年後市場復甦時轉售。

希臘房地產為物流、旅遊和新型現代辦公大樓提供了重要的機會。與混合開發相結合，它們似乎成為國內房地產的可靠投資領域。無論從需求或價值來看，物流業都是從房地產市場中受益最大的產業，全球電子商務的興起加速了物流業的發展。希臘物流市場持續提供比成熟的歐洲市場更高的回報，但歐洲市場正開始走上相對趨同的道路。阿提卡地區約佔該地區總面積（平方公尺）的60-70%，其餘則主要集中在塞薩洛尼基和其他地區。

根據最新數據，如果沒有房地產市場，2023年外國直接投資 (FDI) 將不足25 億歐元，估計去年佔所有海外投資的45%以上。它對外國直接投資的決定性貢獻相當於2019年45億歐元的水平。與2022年相比，這一數字下降了40%，2022年創下了75 億歐元流入的歷史新高。希臘央行數據顯示，2023年1月至9月，房地產市場外資流入達16.4億歐元，較去年同期成長28.7%。

儘管國際環境情勢不利，過去兩年因地緣政治不穩定加劇而出現不確定性，但希臘房地產市場仍吸引大量投資者的興趣。房地產價格持續呈上升趨勢，因為目前有限的供應量無法滿足國內外對優質房產不斷增長的需求。儘管與前幾季相比有所放緩，但仍保持高成長率。

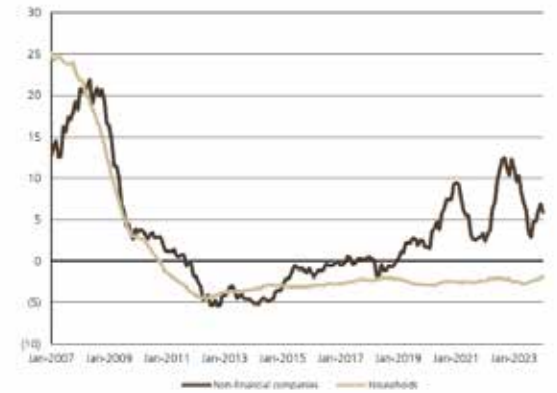


Sectoral confidence



Source: EIStat, Haver

Credit growth, % y/y



Source: Bank of Greece, Haver

GDP growth, %



Source: EIStat, Haver



**SHAN SAEED**  
Chief Economist

## 2024 年全球宏觀經濟展望 市場緊張中的復甦幻想

市場動盪的規模是十年來未見的。市場預計央行將降息以促進許多已開發經濟體的經濟成長。

根據《金融時報》報道，歐洲和美國央行行長們已經接近宣布戰勝一代人以來最大規模的通膨飆升，新數據讓政策制定者相信他們可以在未來幾個月內降息。

由於歐洲通膨水準高於預期，而美國就業市場仍然出乎意料地強勁，市場縮減了對 2024 年一系列降息的押注。然而，市場目前預計聯準會和歐洲央行今年將降息四次，最多為 0.25%，而本月初為 3 次。

## 美國銀行股票市場表現

- 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)

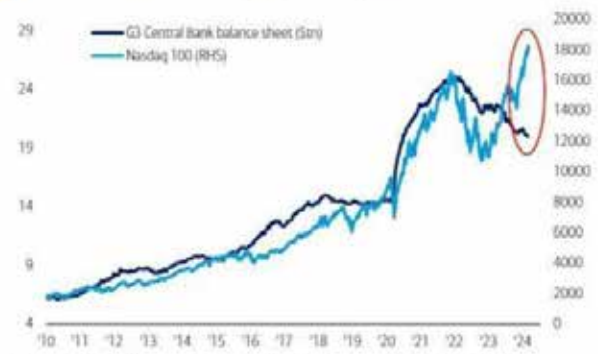


Source: BofA Global Investment Strategy, Bloomberg

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

經過又一個十年的土地徵用和衝突，越南國會通過了新的土地法修正案。該法的實施影響著地區法治運動，並具有實際的財政分量。河內計劃大力投資其高鐵、地鐵和機場網路等土地敏感主題。專家將新法視為對「現狀」的又一次重申，將社會穩定放在首位。新法是土地經濟拉鋸戰中各方協議的轉變。

越南的私人房地產市場誕生於一個截然不同的社會政治環境。隨著國家在革新政策後開放，1987年《土地法》及其1993年更新的主要目標是透過產權改革減輕貧困和提高農業生產力。

然而，隨著大量人口離開農業部門以及外國直接投資浪潮登陸越南，對農村土地保有權的簡單關注成為進一步發展的嚴密外衣。

越南的歷史表明，正式的法律制度可以促進經濟成長，但在解決與這種成長相關的社會成本方面卻保持沉默。制度與經濟成長之間的因果關係是一種被誤解的狹隘關係。

歸根究底，越南2024土地法並不反映國家意誌或市場力量的勝利。從國家的角度來看，2023年房地產崩盤帶來的監管收緊帶來的影響，對其作為土地經濟裁決者的角色提出了不小的挑戰。





**DANTE AZARMI**  
Head of Business Development

## 投資人對 2024 年應該有何期待？

2023 年，利率上升造成經濟衰退並擾亂股市持續上漲的迫在眉睫的威脅從未成為現實，這讓投資者對 2024 年的穩定和正常化持謹慎樂觀態度。然而，近年來，穩定和正常化的定義發生了顯著變化，要求投資者預期的重新調整。

### 經濟展望

美國經濟在 2023 年第三季經歷的 5.2% 的 GDP 強勁成長（主要由債務驅動的消費者支出推動）不太可能持續。預測顯示，由於聯準會的抗通膨措施和地緣政治的不確定性，2024 年 GDP 成長率將放緩至 1.3%。雖然經濟衰退可能可以避免，但實現「軟著陸」的可能性更大，通膨逐漸下降，勞動市場狀況適度放鬆。

### 利率

在市場預期多次降息的背景下，聯準會表示可能在 2024 年下調基準聯邦基金利率，這提振了股市。然而，需要謹慎行事，因為降息可能預示著經濟惡化，特別是勞動市場，可能會抑制消費者支出。

### 股市

儘管對估值過高和經濟不確定性的擔憂，但在科技巨頭的推動下，股市在 2023 年出現反彈，並從前一年的損失中恢復過來。展望未來，此趨勢的可持續性存在疑問，經濟放緩、企業獲利和估值擔憂等因素構成潛在挑戰。

### 歷史的教訓

歷史趨勢表明，在經歷了一年的大幅增長之後，市場將繼續上漲，總統選舉年通常會帶來積極的市場表現，無論獲勝政黨如何。

### 債券

在經歷了看跌期之後，國債市場可能會隨著升息的暫停而穩定，儘管收益率預計不會完全恢復到 2023 年之前的水平。國外對美國國債的需求有所減弱，但美國國債在資本市場上仍占主導地位，在經濟狀況穩定的情況下，政府公債的前景有所改善。

投資人應關注反映市場通膨持續走高情緒的債券殖利率，並密切關注市場趨勢。他們還應該關注債務市場，以了解所有資產類別的前景。決策者政策錯誤的經濟成本可以為市場提供機會和挑戰。

### 加密貨幣

儘管受到監管打擊，但在主流接受度不斷提高的推動下，比特幣等流行代幣的價值仍在飆升。針對散戶投資者的比特幣 ETF 的批准以及減半事件的臨近表明價格有可能進一步升值。

### 動態趨勢

通膨持續降溫、債券殖利率穩定以及聯準會的利率決定將影響 2024 年的市場動態，可能導致現有趨勢的修正或延續。總之，儘管不確定性依然存在，但監測關鍵經濟指標、政策決策和市場趨勢對於投資者應對 2024 年情況至關重要。

免責聲明：《People's Investment News》中的任何內容都不構成專業和/或財務建議，也不構成對所討論事項或相關法律的全面或完整陳述。居外 IQI 月度報告不因任何人使用或存取內容而成為受託人。



# 土耳其



**BERRAK OZOLTU**  
Country Head of Turkey

## 土耳其 2024 年的重點關注是“房屋”。

在土耳其，由於疫情期間組織的活動和外國移民，房屋銷售和租金價格達到頂峰。儘管市場價格略有走軟，但預計 2024 年將與 2023 年類似，經歷房屋問題，市場主角預計將是「住房」。

受疫情期間的整治行動的影響，房地產行業近年來的成長趨勢已達到頂峰。儘管由於運動和外國移民等多種因素，房屋銷售和租金價格達到峰值，但我國開始出現嚴重的房屋問題。

儘管房地產價格近幾個月略有回落，但經濟收縮、人們購買力下降以及信貸限制導致房屋銷售下降。雖然租金有所放鬆，但仍沒有達到預期水準。

2022 年銷量 100 萬套 48.6 萬套，2023 年 1-11 月銷量 100 萬套 8.7 萬套 349 套，較去年同期下降 14.9%。2024 年，目標銷售 100 萬 20 萬套房屋。

## 房屋將是決定因素

世界上最關鍵的問題是城市生活成本的不斷增加。在這種成本增加中，用於住房的租金和購買費用每天都在增加。

因此，「房屋市場」將成為 2024 年的決定因素。TSKB 房地產評估總經理 Makbule Yönel Maya 表示，2024 年的主要問題將是開發鼓勵新住房生產的工具、地震區重建、創建融資來源和資源流動路線以及住房問題。

瑪雅表示：「考慮到我們將以非常收緊的抵押貸款政策進入 2024 年，如果這項政策在今年前六個月持續下去，我們將談論房地產市場的放緩。至多，我們可以排除第一- 時間購屋者不在這個範圍內。

存款利率的上升趨勢顯著減少了投資性房產的購買，特別是在最後一個季度。這種趨勢可能會持續到 2024 年。土地和土地投資的下降不會像作為獨立部分出售的住宅和商業單位那麼嚴重。預計下半年情況會更加樂觀，具體情況取決於金融政策。

激勵開發商開發住房開發，特別是針對中低收入終端消費者的產品的解決方案將是 2024 年最重要的議題。







## YOUSAF IQBAL Country Head of Canada

2024年2月，加拿大房地產市場房屋銷售大幅成長，其中多倫多較前一年成長17.9%，呈現回溫趨勢。然而，多倫多的價格保持穩定。與此同時，溫哥華的基準價格上漲了4.5%，但房產掛牌量與2023年同期相比增加了16.3%。

### 多倫多

- ◆ REALTORS® 報告稱，2024年2月，透過 TRREB 的 MLS® 系統銷售了 5,607 套大多倫多地區房屋，與 2023 年 2 月相比增長了 17.9%。即使考慮了閏年效應，銷量仍較去年同期成長 12.3%。
- ◆ 2024 年 2 月的房屋銷售價格與 2023 年 2 月持平。MLS® 綜合房屋價格指數基準小漲 0.4%。平均售價為 1,108,720 美元，小幅上漲 1.1%。按季節調整後的月度數據，MLS® HPI 綜合指數和平均售價有所上升。

#### 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%

### 溫哥華

- ◆ 目前，大溫哥華地區所有住宅物業的 MLS® 房價指數綜合基準價格為 1,183,300 美元。這比 2023 年 2 月成長了 4.5%，比 2024 年 1 月成長了 1.9%。
- ◆ 目前在大溫地區 MLS® 系統上掛牌出售的房產總數為 9,634 套，與 2023 年 2 月 (8,283 套) 相比增加了 16.3%。這比 10 年季節性平均值 (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

杜拜土地部門記錄了 12,025 筆房地產交易，價值 367 億迪拉姆。 2024年2月的總銷售交易量較2024年1月成長9%，較去年成長34%。 銷售交易總額較 2024 年 1 月成長 5%，較 2023 年 2 月成長 37%。



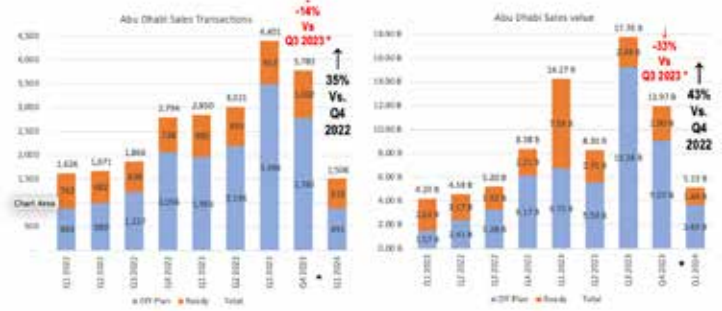
與 2024 年 1 月相比，2024 年 2 月住宅房產平均價格下降了 5%。 2024 年 2 月杜拜每平方英尺房產平均價格與去年 2 月相比上漲了 20%。



在抵押貸款方面，與 2023 年 2 月相比，交易量增加了 26.1%。 交易總額達 88 億迪拉姆，與去年 2 月相比下降了-19.1%。

Al Barsha South Fourth 以 1,156 筆交易位居表現區域之首。 其次是 Madinat Dubai Almelaheyah、Business Bay、Dubai Marina 和 Jabal Ali First。

阿布達比記錄了 1,506 筆交易，價值 51.3 億迪拉姆。 2023年第四季銷售交易總額較2023年第三季下降-14%，較2022年第四季成長35%。 銷售交易總額較2023年第三季下降-33%，較2022年第三季成長35%。 與 2022 年第四季相比成長 43%。



沙迦住宅公寓銷售價格指數年增14.75%，租金價格指數較去年同期上漲22.16%。

在阿吉曼，住宅公寓銷售價格指數年增7.16%，租金價格指數較去年同期上漲7.89%。

在哈伊馬角，住宅公寓銷售價格指數年增47.66%，租金價格指數較去年同期上漲15.34%。

鑑於房地產市場透明度的提高以及政府對房地產領域領先外國投資的重視，我們繼續預計 2024 年阿聯酋房地產市場的業績軌跡將繁榮。





## NICHOLAS TAN Property Investment Strategist

### 房地產價格預測：馬來西亞房地產住房開發商協會 (REHDA) 見解

REHDA 預計，由於建築材料成本上漲，2024 年上半年房地產價格將大幅上漲。

由於沙子和混凝土價格年增率超過 10%，預計 2024 年上半年建築費用將上漲 15% - 91% 的受訪者指出 2023 年建築材料價格將高於往年。

對 1H24 經濟和商業前景的中性展望；下半年的樂觀情緒歸因於市場狀況的改善。

2023 年房地產銷售顯著成長。然而，超過 60% 的單位仍未售出，其中 55% 的開發商表示 2024 年上半年沒有推出新項目，23% 的住宅單位在 2023 年下半年推出了少量住宅單位。

未售出單位的主要原因是難以獲得最終融資、高定價和需求低，人們擔心經濟適用房範圍內的未售出單位會影響低收入群體。

然而，3% 的穩定隔夜政策利率被視為對房地產行業有利，有助於馬來西亞實現住房擁有率目標。

REHDA 支持擬議的《城市重建法案》下的城市發展舉措，強調負責任的土地使用。

該調查收集了馬來西亞半島 152 名 REHDA 會員的數據，用於 2H24 房地產行業調查和 2024 年市場展望。





## EMMANUEL ANDREW VENTURINA Country Head of Philippines

### Megaworld 計劃於 2029 年在巴石開設一座 31 層樓高的酒店

Megaworld Corp. 透露，正在巴石市 ArcoVia City 鎮建造 ArcoVia 酒店。這家 31 層樓的飯店將提供 339 間客房。該項目的設施包括游泳池、兒童俱樂部、健康水療中心、乾濕桑拿浴室、健身中心和行政酒廊。它還將設有一個帶工作站的商務中心、一個宴會廳、兩個多功能廳、一個會議室和一個戶外活動區。ArcoVia 酒店是 Megaworld 在全國的第 21 家飯店，預計於 2029 年完工。

### Cebu Landmasters 將於下半年推出第一個呂宋島項目

Cebu Landmasters Inc. (CLI) 計劃於 2024 年下半年在呂宋島推出第一個專案。該項目佔地 25 公頃 (62 英畝)，將提供 2,000 套住房，並以其經濟住房品牌 Casa Mira 為特色。該項目將於 2023 年第三季或第四季開始建設，預計三年後完工。

### 聯邦土地公司在拉古納比南舉行新社區開發奠基儀式

聯邦土地公司 (Federal Land Inc.) 在拉古納 (Laguna) 比南 (Biñan) 的 Meadowcrest 計畫破土動工。這個佔地 50 公頃 (124 英畝) 的總體規劃社區將位於 Sta. 內。羅莎-大雅台走廊屬於其聯邦土地社區產品線。該項目的第一階段將是一個橫向住宅開發項目，以滿足計畫擴大南部投資組合的投資者的需求。

### 橫濱在克拉克工廠投資另一個 P3.5b

日本橫濱橡膠有限公司 (YRC) 計劃投資約 35 億披索 (6,260 萬美元) 擴建其克拉克自由港工廠。額外的投資可能會將橫濱的輪胎日產量提高到 32,500 條。橫濱是克拉克發展公司的第二大出口地。它還僱用了 3,900 多名工人，使其成為克拉克最大的雇主之一。橫濱的主要出口市場包括歐洲、北美和東南亞。

### CPG 正在籌備新項目

Century Properties Group (CPG) 計劃於 2024 年上半年推出 2 個住宅項目。第一個項目是曼達盧永市 Acqua 的飯店公寓，提供飯店式且設施齊全的套房。CPG 還將在其位於邦板牙省聖費爾南多的度假村主題開發項目 Azure North 中推出第一座中層住宅塔樓，提供 375 個單元。Azure North 的設施包括海灘潟湖、波浪池和健身池以及俱樂部會所。CPG 表示，這兩個項目將擴大該公司的優質開發項目組合。





## SOMSAK CHUTISILP

Country Head of Thailand

今年全國住房轉讓數量和價值將分別增加1.8%和3.9%，達到373,360套，價值1.09兆泰銖。

低層住宅將推動成長，預計將成長 4.4%，達到 270,219 套，總價值 7,860 億泰銖，比 2023 年增長 5.9%。

公寓預計將下降 4.6%，至 103,141 套，價值 3,010 億泰銖，年減 1%。

去年，全國住房轉讓數量總計366,825套，價值1.05兆泰銖，分別下降6.6%和1.7%。跌幅最顯著的是低層住宅，下降 9.4%，至 258,735 套，價值 7,420 億泰銖，下降 4.4%。公寓轉讓數量總計 108,090 套，價值 3,050 億泰銖，分別增加 0.9% 和 5.6%。

價格500萬泰銖及以下的住宅單位銷售量全面下降，但價格3-500萬泰銖的二手單位銷售量成長13.1%。

自去年以來，中低端市場（價格為 500 萬泰銖及以下的單位）的購買力已經減弱，並且應該會在 2024 年持續減弱。

這一勢頭始於去年第四季度，當時新增抵押貸款下降 14.8%，至 1,770 億泰銖。本次年減幅為2019年第三季以來最大 (-16.2%)

售價超過 500 萬泰銖的公寓銷售量有所成長，尤其是二手公寓。

買家選擇二手公寓是因為特定地點的新供應很少，而且面積比新公寓更大。





印度

## MANU BHASIN Country Head of India

孟買市登記了 14,411 處房產，2024 年 3 月為州政府貢獻了 114.3 億盧比的收入。根據馬哈拉施特拉邦政府的數據，登記量年增 10%，而房產登記收入較去年同期下降 7% 註冊和印花數據部。

數據顯示，按月計算，登記總額和印花稅徵收總額分別增加 20% 和 29%。

萊坊印度公司的一項分析顯示，印花稅徵收額下降的原因是去年中央政府決定限制 2023 年 3 月 31 日後出售住宅物業所獲資本利得的稅收減免，導致印花稅徵收額大幅增加。

在全部註冊房產中，住宅單位佔 80%。

購屋者對孟買的信心依然強勁，前景依然樂觀，導致房產銷售登記大幅上升。在全部註冊房產中，住宅單位佔 80%。

### 重建交易佔總交易的比例仍然很低。

購屋者在購買任何房產時必須向州政府繳納印花稅和登記費。在孟買，房產屬於 BMC 的管轄範圍，目前男性購屋者的印花稅稅率為 6%，女性購屋者的印花稅稅率為 5%。低於 5% 的交易涵蓋多種類型，包括抵押契據、贈與契據以及與重建交易相關的租賃契據。

根據萊坊的分析，假設印花稅率低於 5% 的交易的平均份額包括特定時期內的所有重建交易。

在 2023-24 財年，印花稅率低於 5% 的交易（包括重建交易以外的抵押契約和贈與契約）的平均份額為 12%。

### 500-1000 平方英尺面積的房產繼續主導房產登記

2024 年 3 月，面積在 500 至 1000 平方英尺 (sq ft) 之間房屋成為購屋者的首選。然而，面積為 500 平方英尺及以下的公寓比例有所下降，而該比例在 2024 年前兩個月有所增加。

相反，超過 1000 平方英尺的公寓比例上升至 15%，創下本季的最高比例。近幾個月來，孟買購屋者對大型公寓表現出明顯的偏好，而這一比例的上升趨勢證明了這一點。

中西區佔登記房產總數的 73% 以上。這些地點是新產品發布的溫床，提供各種現代化設施和良好的連接性。86% 的西部郊區和 92% 的中部郊區消費者在其微型市場內購買。這種選擇受到位置熟悉程度以及符合其定價和功能偏好的产品可用性的影響。





## RAYMOND KHOO Vice President at OrangeTee and Tie

由於農曆新年期間，上個月新私人住宅銷售量有所下降。許多潛在買家要么正在度假，要么正忙著慶祝節日。此外，二月比其他月份較短，導致開發商推出新項目的機會較少。

根據市區重建局 (URA) 的數據，2 月成交了 149 套新私人住宅，比 1 月售出的 281 套減少了 47%。這是自 2023 年 12 月售出 135 套以來的最低月銷量。這也是自 2008 年 2 月以來最低的 2 月銷量，共 174 筆成交。

與去年同期相比，上個月的銷售量比 2023 年 2 月的 433 套下降了 65.6%。由於沒有重大項目推出，大部分銷量來自先前推出的項目。

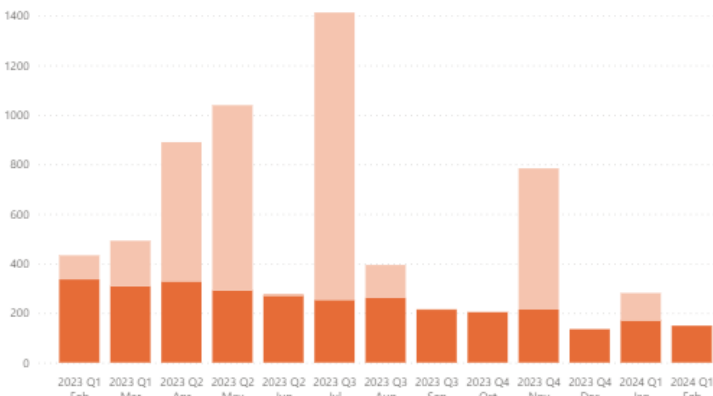
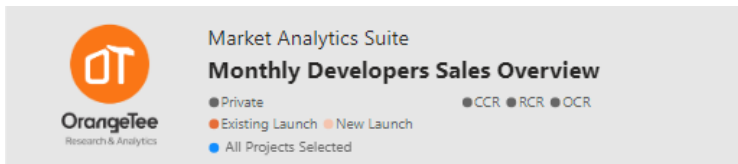
2 月份，Lumina Grand、The Botany at Dairy Farm、North Gaia、Blossoms By The Park、Pinetree Hill 和 Grand Dunman 是最暢銷的項目 (包括行政公寓)。Lumina Grand 上個月又售出 16 套，而 The Botany at Dairy Farm 則售出 15 套。就價格量而言，上個月 27% 的交易額至少為 300 萬新元，這是自 2023 年 10 月以來的最高水準 (30.7%)。上個月，31.8% 的人低於 200 萬新元，41.2% 的人至少 200 萬新元但低於 300 萬新元。

上月成交主要集中在郊區和郊區。38.9% (即 58 個單位) 位於中部其他地區 (RCR)，而 38.9% (即 58 個單位) 位於中部以外地區 (OCR)。其餘 22.1%，即 33 個單位，位於核心中部地區 (CCR)。由於缺乏新的豪宅推出，這已是 CCR 連續第三個月在開發商銷售額中所佔比例最小。

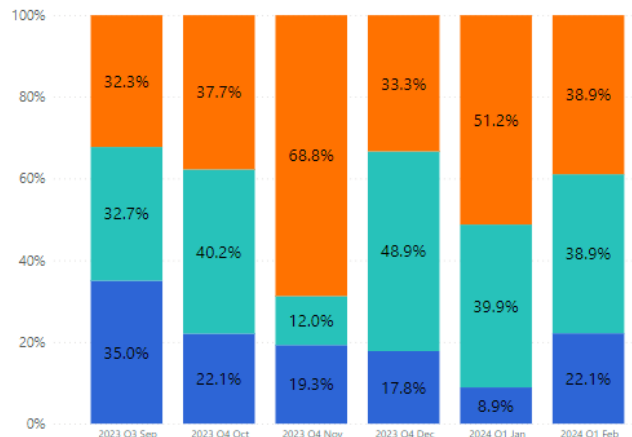
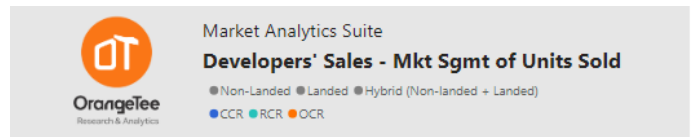
URA Realis 數據顯示，2024 年 2 月，高端市場上沒有新公寓的售價超過 1,000 萬新元。然而，有 8 套公寓的售價至少為 500 萬新元但低於 1,000 萬新元。

上個月售出的最昂貴的公寓是位於 Terra Hill 五樓的 3,035 平方英尺永久業權單位，成交價為 810 萬新元或每平方英尺 2,652 新元。

3 月的市場表現可能比 2 月更準確地反映了買家的情緒，因為後者的月份較短，且缺乏新產品推出。由於郊區重要項目 Lentor Mansion 的推出以及豪華公寓 Cuscaden Reserve 的重新推出，新屋銷售預計將在 3 月反彈。



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

## 柬埔寨王國政府已批准新的投資項目。

柬埔寨王國首相洪馬奈親王表示，在任的六個月裡，他在出訪的同時，為吸引外國投資者來柬埔寨投資做出了巨大努力。他的傑出努力取得了豐碩的成果。同時，柬埔寨發展委員會（CDC）批准了172個新投資項目，總投資約40億美元。

他於2024年3月3日星期日在澳大利亞墨爾本率領柬埔寨王國政府代表團出席東盟峰會期間訪問澳大利亞和新西蘭的柬埔寨社區時發表上述言論——紀念東盟-澳大利亞對話關係50週年澳大利亞特別峰會，2024年3月6日在澳洲墨爾本舉行。

「從2023年8月到2024年1月的最後六個月的投資，我設定了吸引外國投資者到柬埔寨王國投資的目標，柬埔寨發展委員會批准了172個投資項目，包括國內和國外投資項目，他說，總投資約40億美元，這些投資項目完成後，將創造「19萬個就業機會」。

2024年3月18日星期一上午，柬埔寨副首相兼發展委員會第一副主席孫佔托閣下與中國地鐵集團、廣州地鐵集團就輕軌項目主持召開部際工作小組會議連接金邊至Techo 國際機場和金邊 地鐵。

公共工程及交通部部長出席會議，部際委員會副主席、委員加快研究金邊至新機場和金邊地鐵輕軌計畫的進程。

會議的目的是聽取中國地鐵集團和廣州地鐵集團關於金邊總體構想的介紹，包括城市規模、人口、道路使用狀況，以及金邊的初步可行性研究。連接金邊至新機場的輕軌路線和金邊地鐵可行性研究計畫。

會議期間，副總理介紹了各機構過去對不同鐵路國家進行可行性研究的背景，以研究金邊的適當方案，包括日本國際協力機構（JICA）的AGT列車可行性研究、中土集團（CCECC）的單軌鐵路可行性研究，以及中國交建地鐵的可行性研究。







## GONÇALO PEREIRA Country Head of Portugal

### 葡萄牙躋身於《金融時報》十大創新中心之列

根據英國《金融時報》和 Statista 合作發布的《2024 年歐洲領先創業中心》報告，葡萄牙已躋身歐洲十大創新中心之列。

- **葡萄牙在創業中心方面的快速成長：**報告重點介紹了排名中的六個葡萄牙中心，僅與義大利相匹配，表明該國的快速成長以及對人才和投資的吸引力不斷增加。
- **推動新創企業成功的關鍵舉措：**Startup Braga 和 Startup Lisboa - Unicorn Factory 等措施得到地方當局的支持，在支持新創公司、提供指導、培訓和交流機會等資源方面發揮了關鍵作用。
- **社會創新焦點：**由 Santa Casa da Misericórdia de Lisboa 領導的 Casa do Impacto 展示了葡萄牙對社會和環境創新的承諾，直面緊迫的挑戰。
- **葡萄牙的願景：**創新創業中心：在政府和私營部門的大力支持下，葡萄牙旨在吸引更多人才和投資，將自身定位為歐洲創新創業中心

### 探討葡萄牙鄉村租賃市場的投資機會

由於新的許可限制、更高的稅收和其他監管變化，葡萄牙的租賃市場正在經歷重大動盪。儘管面臨這些挑戰，投資者仍有機會獲得豐厚回報，特別是在葡萄牙的農村內陸地區。

- **現狀概述：**在里斯本、波爾圖和阿爾加維大部分地區，2030 年 12 月 31 日之前不會為公寓發放新的 A.L. 許可證，聯排別墅和獨立別墅除外；市議會現在決定新的 A.L. 許可證申請，導致業主的延誤和混亂。
- **葡萄牙鄉村地區的投資機會：**葡萄牙內陸農村地區人口密度低，基本上未受到近期監管變化的影響，且投資者的需求強勁。許多農村地區的房產購買成本較低，中短期租賃活動的收入高於平均值。
- **租屋者概況：**租屋者包括臨時移居葡萄牙的個人、遠距工作者、數位游牧者以及在房產翻修期間更喜歡租房的人。隨著度假者尋求遠離擁擠的沿海度假勝地和城市的負擔得起的目的地，鄉村旅遊業正在興起。
- **投資見解：**美麗鄉村地區的本地住宿房產是一種選擇，提供短期和長期租賃選擇。葡萄牙中西部地區的租金價格從每月 550 歐元到 2,500 歐元不等，具體取決於房產類型和位置。有興趣購買和翻新房產的投資者預計翻新成本將在每平方公尺 200-500 歐元之間。

儘管租賃市場面臨挑戰，但投資者認識到葡萄牙農村內陸地區的回報潛力。在策略投資和專家指導下，葡萄牙房地產市場仍有蓬勃發展的機會。如需葡萄牙鄉村的個人化投資建議和房地產機會，請聯絡我們的 IQI 葡萄牙團隊。



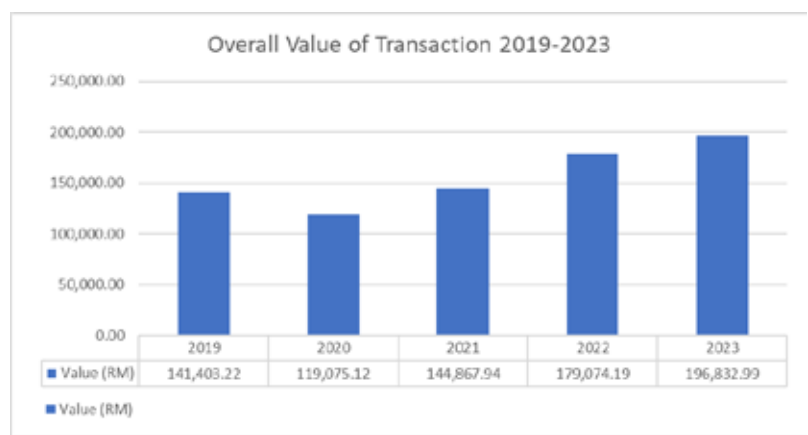
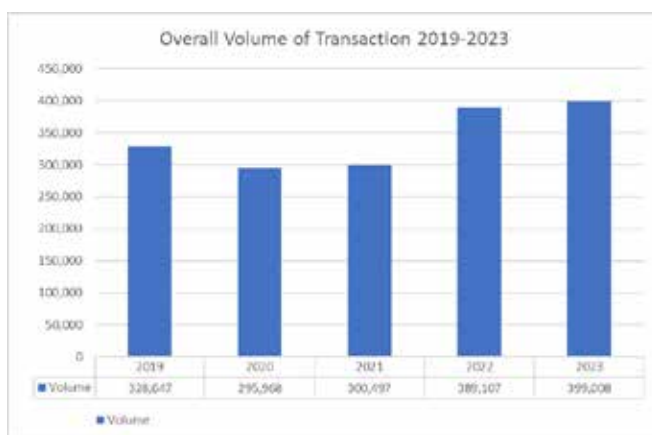
# IRHAMY AHMAD

Founder and Managing Director of  
 Irhamy Valuers International

## 2023 年馬來西亞房地產市場活動 – 基於子行業的交易總量和價值

交易量顯示了每年相應年份與房地產相關的交易數量。此外，從一年到下一年的百分比變化說明了與前一年相比交易活動的增加或減少。繼 2020 年因 COVID-19 疫情導致房地產市場下滑後，房地產市場將在 2023 年穩步成長。

與2022年記錄的389,107筆交易，價值1,790.7億令吉相比，記錄了399,008筆交易，價值1,968.3億令吉，分別增長2.5%和9.9%。



交易量顯示了每年相應年份與房地產相關的交易數量。此外，從一年到下一年的百分比變化說明了與前一年相比交易活動的增加或減少。繼 2020 年因 COVID-19 疫情導致房地產市場下滑後，房地產市場將在 2023 年穩步成長。

與2022年記錄的389,107筆交易，價值1,790.7億令吉相比，記錄了399,008筆交易，價值1,968.3億令吉，分別增長2.5%和9.9%。

綜上所述，2023年市市場全年整體呈現正向變化。這些積極變化對穩定經濟發揮了至關重要的作用。此外，利率將保持穩定。

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%
<b>TOTAL</b>	<b>389,107</b>	<b>399,008</b>	<b>2.5%</b>

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%
<b>TOTAL</b>	<b>179,074.19</b>	<b>196,832.99</b>	<b>9.92%</b>





**DAVE PLATTER**  
Global PR Director

## 中國的重新開放激起對國際房產的購買欲

雖然新加坡是一個只有 500 萬人口的小國，但它也是世界上最富有、最具國際視野的國家之一。

這就是為什麼新加坡幾乎一直名列海外房產買家良好來源國前三名的原因。

居外IQI聯合創始人兼集團執行長Kashif Ansari報告稱，澳洲是新加坡買家的第一大目的地。

「名單上的下一個國家是泰國、馬來西亞、日本和英國，」他說。

「該排名是根據 2020 年 1 月至 2023 年 11 月期間新加坡購屋者的詢問數據。

安薩裡說：「並非巧合，澳洲也是百萬富翁的第一大目的地。2023 年，約有 5,200 名百萬富翁移居澳洲。相較之下，移居阿聯酋的百萬富翁為 4,500 人，並移居美國的為 2,100 人。這是數據來自 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 時刻

## IQI 在柬埔寨大膽邁步： 簽署 2,000 公頃科技園區開發諒解備 忘錄

居外IQI最近在數位政府論壇上簽署了一份諒解備忘錄（MOU），將在柬埔寨幹丹省建立**先進技術製造園區**。

聯合創始人兼集團董事總經理 Daniel Ho 代表 IQI Global 簽署了**柬埔寨馬中高科技園區**諒解備忘錄，而 Premium Housing Group 的創始人和所有者 Chandy Mann 則代表該公司簽署了諒解備忘錄。根據諒解備忘錄，居外IQI將能夠透過**馬來西亞數位經濟公司（MDEC）**提供的機會擴大其在柬埔寨的房地產科技業務營運。

這項倡議標誌著各國之間的**合作**。馬來西亞數碼部長哥賓星代表馬來西亞政府見證了簽署。

## JUWAI IQI： 銷售額達30億美元，房產中介於2023年 擴至4萬人

2023年，居外IQI取得了令人矚目的成功，銷售額達30億美元（相當於143.97億令吉），並將其房地產中介擴大到全球4萬個，增長了三分之一。

同期，該公司完成了42,814筆交易，並向代理商支付了9,500萬美元的佣金。此外，

居外IQI最近搬遷至新的全球指揮中心。

