

俞秋贤 主编

2023年4月至6月/ 系列 V 103  
持续 21 年的新闻通讯

Ginza Real Estate Top Awards  
Charles Yue  
Top Lister (Most Exclusive Listings)  
(2002/3/4/5/6/7/8/9/10/11/12/13/14/15/16/17)  
Top Producer (Commercial Property)  
(2002/3/4/5/6/7/8/9/10/11/12/13/14/15/16/17)  
Top Producer (Overall) 2016

Charles Yue H/p: 9673 6477  
40th Anniversary in Real Estate  
1983 To 2023

## A) 租赁市场。

过去三年（2020 年至 2022 年），房东的租金收入受到了 Covid-19 大流行病的影响。这不仅仅是一个国家的问题，如主权债务的违约或自然灾害或政治冲突。而是一个影响公民健康和关闭边界的世界性全球现象。它可以被称为“百年一遇”的畸形事故。

无论是商店的租户还是房东，都遭受了业务的中断，现金流和各种锁定状态引发的收入损失。

由于房东不得不削减租金，经历了租金支付延迟、违约以及政府授权给予租金折扣和豁免，租金收入和收益受到了很大影响。大多数房东表现出良好的意愿，对这种损害和收入损失泰然处之。

自 2022 年 4 月政府开放 Covid-19 限制后，边境重新开放，Covid-19 规则逐步放宽，更多的游客和当地消费者增加了消费。自 2022 年 4 月起，租金被小幅、逐步地向上调整。

住宅物业租赁市场经历了供应短缺和租金上涨的跳跃式发展。现在，商业地产的租金也在追赶着快速上涨。事实上，Covid-19 大流行病在很长一段时间内压制了商业业绩和租金。但自 2023 年 1 月的农历新年开始，租赁需求和租金都上升了。

店铺租金上涨的一些原因是。

- 1). 更多的游客来到这里，与当地人一起进行“报复性消费”，以弥补 Covid-19 中断的 3 年中的损失。
- 2). 更多的人在社会和商业环境中互动，他们在 Covid-19 的限制期间“被迫储蓄”，有大量的钱可以花。
- 3). 当美国和欧洲可能面临经济衰退和放缓时，中国的重新开放将有助于推动需求，并将帮助亚洲和东南亚为商品和服务创造收入。
- 4). 通货膨胀引起的成本正在推高大多数商品和服务的价格。因此，供应商和包括地主将需要更多的收入来支付更昂贵的项目，如食品、水电、人力以及借贷和承担风险的成本。

对于 2023 年，房东将希望看到更多的商铺被快速租出，新的租金率和更高的续租租金增长。欢迎业主致电 HP 96736477，探讨如何更好地应对不断改善的市场条件，以获得新的租户或续租，或处理租约违约问题。

## B) 销售市场。

尽管通货膨胀导致利率上升，美国储备银行（所有利率之母）也即将提高利率，但更多的买家正在寻找购买零售物业。下面列出的是影响买家、卖家和那些坐等时机的人的心理的因素。

1). 潜在的卖家可能会觉得，即使把钱放在定期存款或债券和国库券中，他们也能获得 3% 至 4% 的体面收益，而且对资本几乎没有风险。相比之下，房产投资的收益率很低，而且还要承担房产税、维护费、维修费、租户的违约风险和所得税等费用。或者他们可以直接购买房地产投资信托基金（REITS）。监视或管理投资的时间很少，但投资者可以获得股息和资本收益的利润，或出售一定数量的股票，而不是将整个房地产作为资产出售。

2). 买家可能会觉得，随着利率的不断提高，与总收益率相比，这个公式并不符合逻辑的投资方程式。除非以全部现金支付购买，否则将出现资产负债率和抵押贷款的赤字：租金收入不足以支付抵押贷款的分期付款。把他们的钱放在其他资产投资中可能会得到 4% 到 10% 的回报，这取决于所涉及的风险。

3). 但仍有许多购买零售物业的好理由。许多成熟但老旧的购物中心，尤其是拥有永久产权的购物中心，已经被整体出售，以便重新开发。新的业主-开发商不会分层出售，因为商场需要良好的管理和营销专业知识。最近的政府政策（2022 年 3 月 18 日）将阻止新的重建项目在乌节路、中央商务区（CDB）和新加坡选定的繁华地区的大部分既定地点分层出售。因此，未来的供应量会越来越少了。此外，许多潜在的住宅物业买家（包括本地人和外国人）被转移到购买零售物业，因为巨大的额外买家印花税（ABSD）。

4). 与最近的股票投资相比，在美国和香港上市的交易所和加密货币灾难中可能已经下降了 50% 至 80%，房地产投资仍然是一个缓慢但稳定的租金收集和资本收益工具，通过时间的推移。

为了业主的利益，不妨与我们联系，查询最新售出的商铺的价格。他们也可以拨打我们的电话 HP 96736477，了解我们对其房产的出租或出售价值的看法。

Charles Yue H/p: 9673 6477  
www.fareast-plaza.com  
Email: cych2008@gmail.com  
FAX: 6732 5132

