

俞秋贤 主编

2023年7月至9月/ 系列 V 104  
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) 租务市场

一些租户在新冠肺炎大流行时期(2020年4月至2022年3月)的2年期间,获得了较低或压低的租金。

业主给予租金折扣、放弃严格的合约条件或给予租客宽免租金条款或付款限期等支援。政府规定免除租金、提供租金支助,在某些情况下,允许终止租赁合同。

由于地缘政治不和,通货膨胀和利率上升,食品、公用事业、原材料和劳动力成本等许多项目都上涨了。

现在,一些租户正在适应较高的经营成本,由于消费者适应较高的商品和服务成本而降低消费。一些租户因业务成本上升和无法将成本转嫁给最终消费者而两边受压。

有些租户可以接受加租,以换取新租约和续租,而有些租户则须搬迁或结束业务。一些企业将难以适应成本上升、利润下降、需求下降和人力短缺。租户需要寻找新的方案,以更好的服务提高生产力或创新,或给予更好的“价值”,以维持其客户群或增加市场份额。

中国于2022年12月解除了新冠肺炎零限制,人们对此寄予厚望。许多人认为中国的重新开放将给亚洲,特别是东南亚的商业和经济带来提振。许多投资者和企业都持乐观态度,敢于提前投资,希望抓住预期游客和消费激增的机会。但迄今为止,没有出现任何重大需求。中国有自己的问题需要解决,那里的消费者都比较谨慎花钱,因为害怕再次发生大流行病或其他严厉措施,导致日常困难和收入损失。

房东们为了新租赁和全租更新,在协商租金上涨部分时,有必要慎重。许多租户在维持业务运作方面正面临挑战。业主请致电:HP. 9673 6477,商讨如何最好地增加租金,以达致双赢的局面。

## B) 销售市场

待售商铺的市场特点是,贷款利率相当高,为4%至5%,而永久产权物业的毛收益率可能只有2%至3%,(在扣除物业税、维护费、维修费、代理费和风险承担之前)。

一些潜在的投资者仍然没有被这种高利率所吓倒,因为利率可能很快就会达到顶峰,最终会随着通货膨胀率的下降而下降。目前,美国联邦储备银行可能会暂停加息,或者在2023年再加一到两次,每次加息0.25%。

在过去的两年里,一些投资者将他们的资金存放在短期的现金持有上,如保留现金、购买债券、国库券、定期存款,或投入股票经纪人的现金账户以获得更高的利息。他们现在可能认为时机已经成熟,可以挪用一些资金投资于股票、REITS和房产等实物资产。

虽然流动资产可能产生3%至4%的总回报,但实际通货膨胀率为5%至6%。因此,实际收益受到了侵蚀。

在金融机构中保留空头资金以赚取利息和购买一些被打压的美国股票、中国、香港或新加坡股票之间可以做一个很好的比较。与货币市场相比,这种回报要高得多。

也许,我们现在在市场上看到的,是一个最坏时代的表现。危机也是捕捉高回报的长期投资的机会。

相反,零售物业的潜在卖家可能会考虑出售,以重新平衡他们的投资组合,因为他们的年龄,生活方式的变化,避免“资产充裕,现金不足”的综合症,并抓住未来的投资机会。

业主们不妨与我们联系,了解目前的销售价格。可以拨电:HP 9673 6477,了解我们对其房产的租售价值的看法。

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

谷歌翻译 (Goggle translate)



扫描了解更多信息