

俞秋贤 主编

2023 年 10 月至 12 月 / 系列 V 105
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。

当 Covid-19 大流行来袭时，租金受到抑制，续租率也很低甚至减少。

自 2022 年 4 月新加坡经济和旅行重新开放以来，大多数租金都增加了，续租率也有所上升。有时，租客和房东之间会对加价率和租金总额产生分歧。

一些租户否定租金上涨的因素，理由是业务前景不佳，以及运营业务的人力、公用事业、货物和服务成本不断增加。

漫长的谈判过程需要付出很多心力。一些租户欣然接受了较高的租金调整，而另一些租户则不愿接受，还有一些租户以行业竞争激烈为由选择搬出。

2023 年第一季度 (1Q 2023) 市场情绪良好，许多人预计中国重新开放将有助于为亚洲和东南亚带来需求和商业活动。但迄今为止，刺激需求的真正动力尚未如预期那样实现。高利率、高通胀和高成本食品价格导致消费者需求疲软。一些租户发现经营业务盈利具有挑战性。

最近，成本大幅上涨，最终会降低消费者的需求数量和频率。

(1) 货车拥车证 (COE) 已涨至 83,000 新元。这将意味着食品、蔬菜、水果、产品的运输成本和物流费用将上升并转嫁给消费者。

(2) 巴士、地铁票价和校车费用将会上涨。

(3) 就连本地投递的邮票也将从 0.31 新元涨至 0.51 新元，涨幅达 65%。

(4) 抵押贷款服务、汽车贷款、COE、分期付款、其他借贷成本将会上涨。

(5) 由于气候变化和供应链中断，甚至大米和汽油价钱也会上涨。

(6) 即将于 2024 年 1 月 1 日起增加 GST 1% 的商品及服务税将影响到批发商、零售商和最终消费者。根据商品和服务的类型，税收增加 1% 可能会导致最终增加 10% 至 20%。

展望未来，事情在好转之前会变得困难。经营企业将变得更具挑战性。房东需要注意他们的租金收入和定期现金流状况。

房东不妨致电 HP 96736477，了解这种不断变化的情况对他们有何影响，或了解其房产的最新市场租金意见。

(B) 销售市场。

新加坡于 2022 年 4 月因新冠肺炎 (Covid-19) 疫情重新开业后，零售业务的改善以及租金的上涨和续租率的增加令许多店主感到振奋。在 Covid-19 大流行期间，这一直很困难，因为租金被削减、减少，房东需要给予租金减免，如果租户能够满足政府终止租约的条件，甚至需要遵守某些行业的提前终止租约的规定。

全球经济、新加坡经济、持续不断的战争、地理灾害、全球变暖等都对企业的生存和就业前景构成巨大威胁。

由于生活成本高昂，消费者在支出上更加保守，企业感觉收入有所下降或季节性波动。

由于较高的利率导致较高的定期存款利率，一些人更愿意避免业务风险和压力，选择留在银行或购买债券来赚取利息。

我们现在生活的经济和世界存在很多矛盾和不确定性。做出决定似乎很困难，但我们需要勇气和毅力来完成我们的计划。对于那些希望出售零售物业的人来说，有以下好处：

(1) 您可以释放资本收益和偿还贷款的时间来建立他们的资产（您已经还清银行的钱）。随着时间的推移，这笔金额可能达到数百万新元。是的，退休、海外旅行、拥有尊严、对不确定性、孤独或健康状况不佳有心理防御，可能会带来潜在的利润。现在社会似乎越来越冷漠了。许多人陷入了维持开支和建设物质世界的困境。

(2) 出售以进行再投资，并保留一些资金用于实现您一生自由和保持宁静的梦想。想想那些艰难的日子，你和你的家人不得不努力建立储蓄巢穴，牺牲或延迟休闲的满足。

(3) 卖掉并保留一大笔钱，以供老年、健康不佳或情感保证，以免给自己陷入激烈竞争的年轻一代带来负担。过上简单而健康的生活，摆脱贷款和杠杆，需要勇气。

业主不妨联系我们查询当前的售价。他们也可能希望致电 HP 96736477，征求我们对其房产出租或出售价值的意见。

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