

亚太区市场快览

澳大利亚央行在二月份和五月份分别下调官方现金利率25个基点之后，近期决定维持利率水平。各州首府的市场表现继续呈现出巨大差异，悉尼继续表现出强劲的价格上涨，墨尔本紧随其后，而达尔文的价格则回软。

在中国内地，继续不断的资本外流自由化之后，下一步可能的措施便是报道称将会开放合格境内个人投资者试点计划（QDII2），这一措施将使得六个试点城市的居民可以直接对外投资，即适用于上海、天津、重庆、深圳和温州符合条件的居民。这会对中国投资者的目标市场产生重大影响，特别是澳大利亚、美国和英国。

尽管香港仍采取楼市降温措施，在2014年第二季度到2015年第一季度期间，其房价强劲上升18.4%。这是自2013年第二季度以来整个市场最大的年度价格涨幅。

印度央行近期将利率从7.50%降低到了7.25%。尽管印度目前的经济增速已超过中国，但这已经是2015年印度央行第三次降息。此举将会有助印度住宅市场复苏，在2014年第三季度，印度房价的年增长率为6.3%。

印度尼西亚修订了超级豪宅税，现在房价超过50亿卢比或建筑面积超过400平米的房屋都要征收5%的超级豪宅税。它主要旨在增加政府收入。另外，豪宅税未来可能会扩大征税范围，其目前是对350平

米以上的别墅和150平米以上的公寓征收20%的税款。为了缓冲税款造成的影响，政策制定者最近重新审视了对70平米以上面积房屋的最低首付，有望将最低首付从30%调低至20%。

日本在2015年第一季度取得了令人瞩目的经济增长，其住宅市场仍然可分为东京市场及其他地区市场。随着日本首都东京人口强劲增长，并成为2020年奥运会举办城市，东京加大了基础设施支出，这也有助带动今年房地产市场的表现。

马来西亚市场仍然在消化最近引入的商品及服务税（GST）所造成的影响，尽管该税种的征税对象并不直接涉及住宅购买。政府为控制家庭债务采取了更加严格的放贷指南，贷款申请因而减少，令马来西亚的住宅市场持续疲弱。

新西兰央行宣布将对奥克兰的房地产市场与其他地区的房地产市场进行区分。自2013年10月1日起，政府限制首套房购买者的贷款与价值比率。如今政府决定放松对奥克兰外区域的限制，该决策将会推动这些地区的住宅市场发展。

新加坡的住宅市场在2015年第一季度仍然疲软，仅有1,311套新私人住宅成交宗数，这也是自2008年第四季度以来单季度成交量的最低水平。其整体私人房产价格连续下跌六个季度，跌幅为1.0%。2015年全年的房价预计将会进一步下跌3-4%。

台湾最近宣布了新资本利得税方案，这将进一步打击房地产投资者的信心。该项计划规定，如果房屋的卖主对该房产的所有权不足一年，则将对卖房利润征收45%的税款。之前对估值所进行征税通常远低于房屋的售价。许多投资者预计会在2016年实施新的征税体系前，紧急出售他们的住宅。

在泰国，曼谷的市场表现越来越趋向两极化，市中心的公寓持续走高，而远郊的住宅市场更加疲软。二线位置的住宅供应大幅增长，房地产开发争夺买家的情况将更加激烈。

莱坊住宅研究部向众多客户，包括发展商、投资者、金融机构和企业机构提供策略性建议、市场预测和顾问服务。客户均认为我们按其特定需要提供专业和独立的意见能切合他们的需要。

近期市场研究报告



浏览莱坊的全球研究报告，请登入 KnightFrank.com/Research

© 莱坊LLP 2015
本报告仅提供一般性信息，请勿以任何方式依赖此报告。尽管报告中的信息、分析、观点和预测都以高标准进行编写，但Knight Frank LLP对使用、依赖或提及本文件内容所引起的任何损失或损害均不承担任何法律责任。作为一份一般性报告，本材料并不一定代表Knight Frank LLP对具体物业或项目的观点。未经Knight Frank LLP事先书面批准，严禁全部或部分复制本报告中的内容和形式。Knight Frank LLP是一家注册成立于英格兰的有限合伙公司，公司注册号码为：OC305934。公司注册办公地址位于55 Baker Street, London, W1U 8AN。您可以在公司注册办公地址处查看股东名单。



亚太区研究部
霍尼克 Nicholas Holt
亚太区研究部主管
+65 6429 3595
+86 135 2105 1532
nicholas.holt@asia.knightfrank.com

全球住宅部
Andrew Hay
全球住宅部主管
+44 20 7861 1077
andrew.hay@knightfrank.com

亚太区住宅部
亚太区
Sarah Harding
+61 2 9036 6752
sarah.harding@au.knightfrank.com

澳大利亚
Erin van Tuil
+61 2 9036 6699
erin.vantuil@au.knightfrank.com

大中华区
简佩斯 Mimi Capas
+852 2846 9521
mimi.capas@hk.knightfrank.com

香港
毕珍妮 Renu Budhrani
+852 2846 9550
renu.budhrani@hk.knightfrank.com

印度
Mudassir Zaidi
+91 9 810 241 803
mudassir.zaidi@in.knightfrank.com

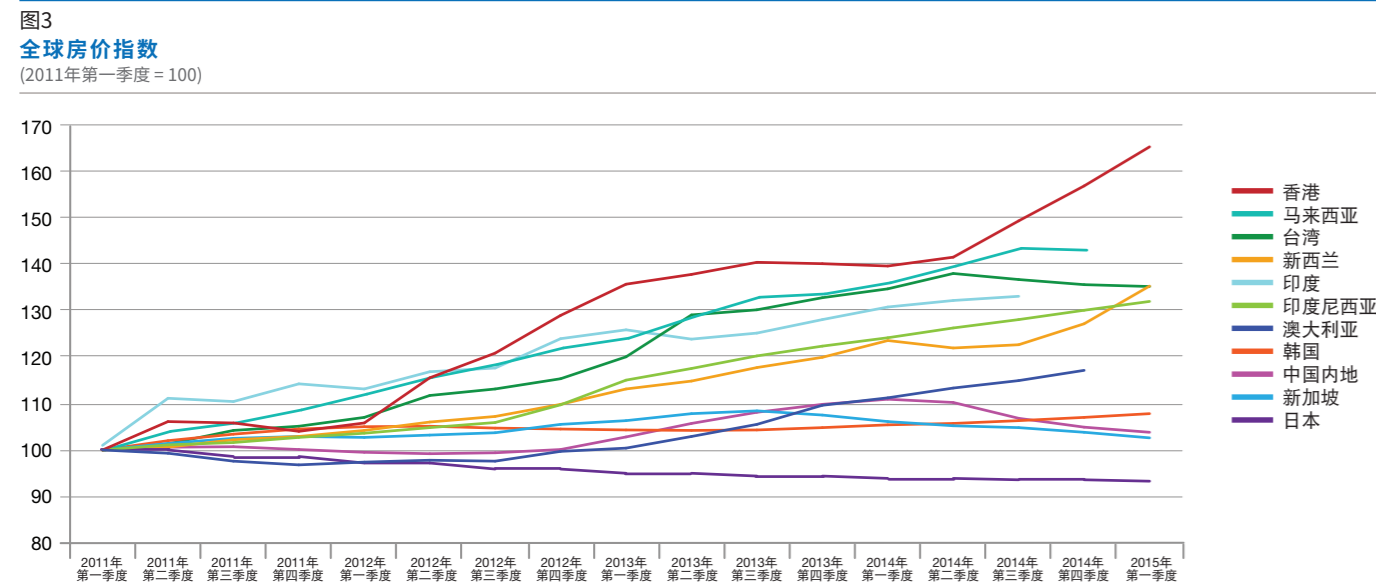
印度尼西亚
Willson Kalip
+62 21 570 7170 (100)
willson.kalip@id.knightfrank.com

马来西亚
梁德发 Herbert Leong
+60 3 22 899 688
herbert.leong@my.knightfrank.com

新加坡
郑家宝 Tay Kah Poh
+65 6228 7392
kahpoh.tay@sg.knightfrank.com

台湾
苏锐强 Cliff So
+886 2 8729 8770
cliff.so@repro.knightfrank.com

泰国
Frank Khan
+66 89 213 0248
frank.khan@th.knightfrank.com



来源：莱坊研究部



亚太区住宅市场回顾

2015年6月

政策成为住宅市场的驱动因素

影响亚太区住宅市场的十大因素

亚太区内的住宅市场热点

该地区内及外的政策制定者都可能对亚太区住宅市场产生重大影响

主要发现

莱坊考量了影响亚太区住宅市场的十大因素，以及受影响最大的国家(见3-4页)。

货币政策、税收、监管以及多个潜在的基本驱动因素，诸如人口统计学特征、城市化等，将对市场产生重大影响。

在亚太区住宅市场快览中，中国内地预计将进一步开放境外投资，香港录得区内最强劲的价格上涨，澳大利亚各州首府的市场表现不一，印度尼西亚会经历更多的财政及监管干预(见第5页)。

正如莱坊《全球房价指数》所显示，亚太区11个一般住宅市场中，有6个地区的房价在2015年第一季度上涨。

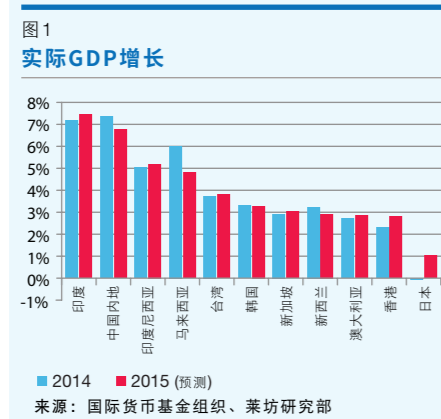


霍尼克 莱坊亚太区研究部主管

“或许房地产市场观察者比以往任何时候都更加注重从政策制定者身上去寻求市场未来表现的启示。”

2015年已经过了一半，我们快速回顾亚太区的房地产表现，发现区内市场有多样化的发展。该地区各经济体的发展速度迥异，驱动因素和地方动态也不尽相同——这就产生了众多衡量住宅市场表现的指标。那么市场观察者应该注重哪方面以洞察未来市场趋势呢？

经济增长当然是判断住宅市场未来表现的一个主要合理指标。尽管面临诸多不利因素，国际货币基金组织预测，在我们追踪的11个主要国家中，今年将会有6个国家有较强劲的增长。对于业主或投资者来说，这不失为一个正面的讯号。但现实是，在很多情况下短期经济增长与市场表现之间往往会发生偏差。



更深入来说，在本期《亚太区住宅市场评论》中，我们认为有10个因素将会在未来的12个月甚至更长的时间内影响整个地区的住宅市场。尽管本地特征及微观因素对于任何房地产分析来说都十分重要，但我们目光集中在宏观因素。诸如市场气氛以及城市化和其他主要的宏观经济指标的基本因素均在考虑之内。

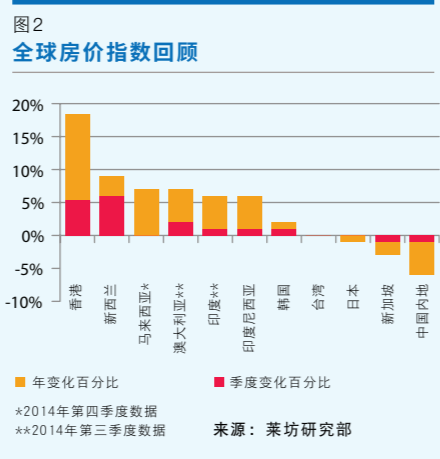
过去5-6年间，全球住宅市场的主要特征

之一便是政策干预对住宅市场的影响不断加剧，不管是财政政策、货币政策还是监管政策。对于中国内地这样的政策驱动型市场尤为明显。同时，像新西兰这样更加自由的市场也是如此，近年来类似自由市场的政府也在不断进行市场干预。在我们所列出的10个影响市场的因素中，至少有6个是直接间接由政策驱动的。

其中最有趣的可能就是全球利率变化。尽管美国的货币紧缩政策与亚太区各国央行的宽松政策并存的局面可能会持续下去，随着美元走强、其他货币走弱，这种局面将继续为关注货币的跨境买家创造机会。

我们看到许多国家的税收体系也在不断演变，税收体系将会继续发挥重要作用，因其会造成扭曲现象，并改变买家的取态及行为。

或许房地产市场观察者比以往任何时候都更加注重从政策制定者(不管是美联储副主席耶伦、新加坡政府、澳大利亚央行、中国人民银行还是日本政府)身上去寻求市场未来表现的启示。我们料未来可以预见更多人关注对政策制定者的取态。



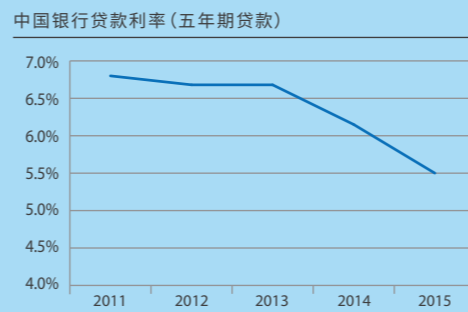
影响亚太区住宅市场的十大因素

我们考量了在未来12个月甚至更长时间会影响亚太区住宅市场的宏观经济趋势

货币宽松

在经济放缓的情况下，中国的政策制定者将会用多大力度支持住宅市场？2015年我们已经见证了两次降息，并且还有更多降息的可能性。

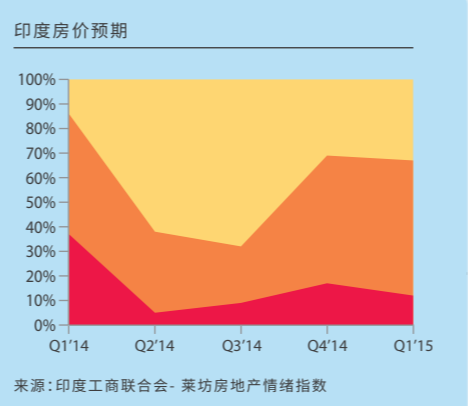
同样会影响：澳大利亚、印度、印度尼西亚、日本、新西兰、韩国、泰国



市场气氛

在过去的一年，印度总理纳伦德拉·莫迪当选之后的乐观情绪开始褪去，这也影响了印度的住宅市场。随着经济财富的不断累积，市场何去何从？

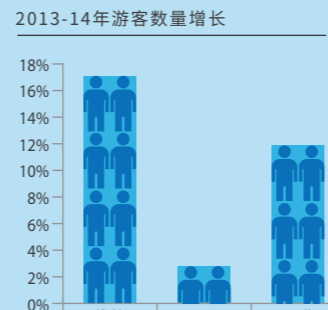
同样会影响：所有市场



政治不确定性

泰国的政治动荡无疑影响了曼谷的吸引力。曼谷作为2013年全球最受欢迎的旅游城市，在2014年下滑到第二位。其他市场也可能受到选举或政治不稳定因素的影响而放缓。

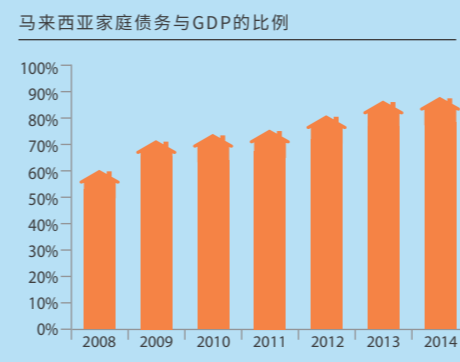
同样会影响：新加坡、韩国、台湾



家庭债务

家庭债务已经成为许多国家的主要隐忧，在马来西亚尤其如此。该国的政策制定者开始采取干预措施，以努力将其维持在可控范围内。消费者债务增多是大多数亚太区市场的一个共同特征。

同样会影响：澳大利亚、新加坡、韩国、台湾、泰国



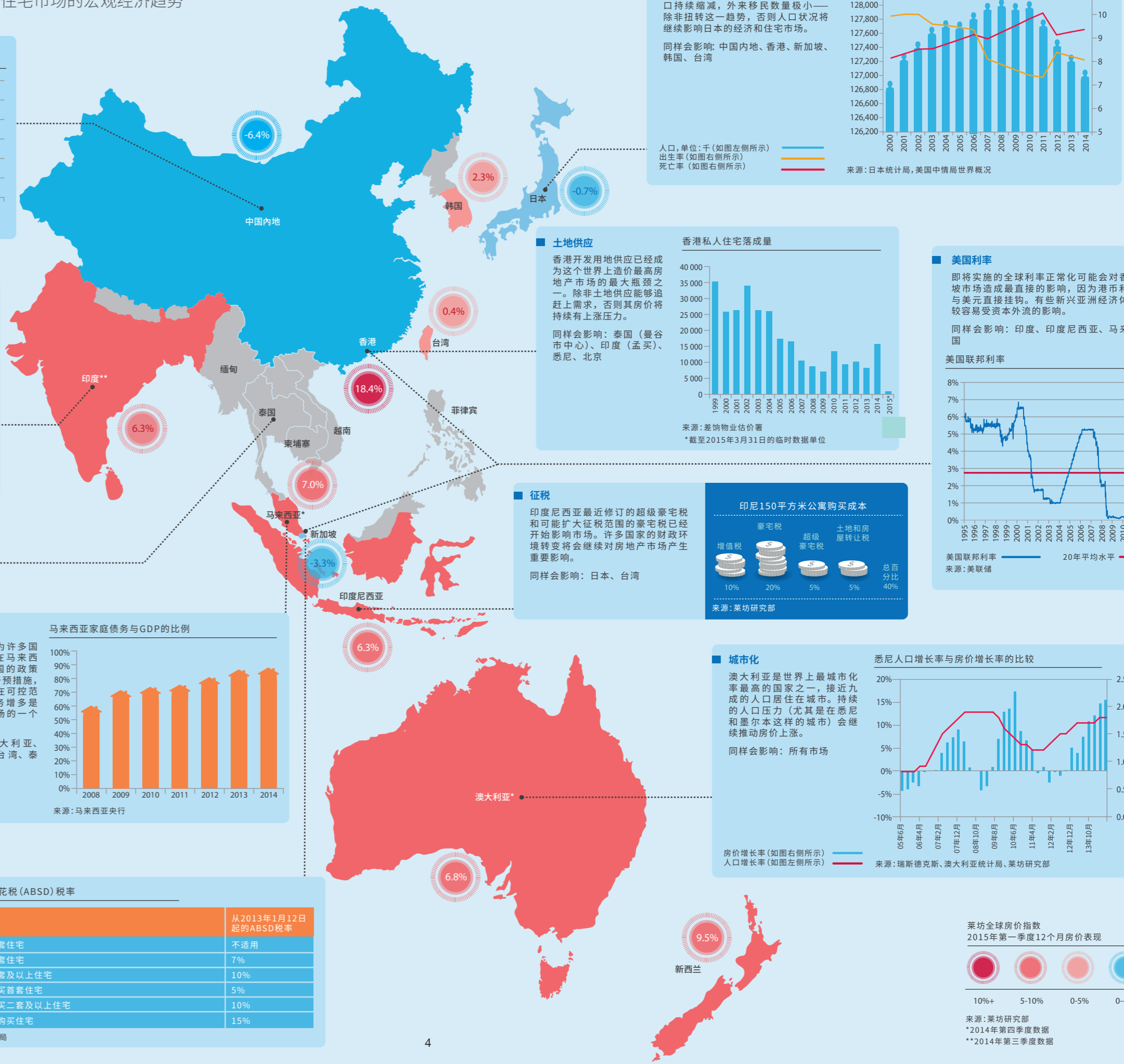
放松“降温措施”

在新加坡慢滞的市场环境下，利率不可避免地进一步攀升，因此政府可能会重新审视在2011年和2013年为市场降温的额外买家印花税(ABSD)。

同样会影响：中国内地、越南、新西兰、香港

买家资质	从2013年1月12日起的ABSD税率
新加坡公民购买首套住宅	不适用
新加坡公民购买二套住宅	7%
新加坡公民购买三套及以上住宅	10%
新加坡永久居民购买首套住宅	5%
新加坡永久居民购买二套及以上住宅	10%
外国人及其它实体购买住宅	15%

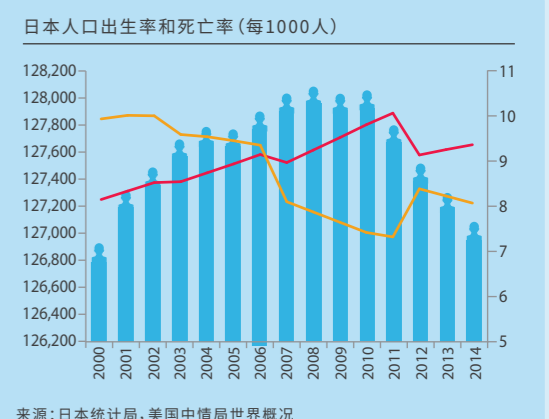
来源：新加坡国内税务局



出生率

只有摩纳哥、圣皮埃尔和密克隆的出生率低于日本。2008年以来，日本人口持续缩减，外来移民数量极小——除非扭转这一趋势，否则人口状况将继续影响日本的经济和住宅市场。

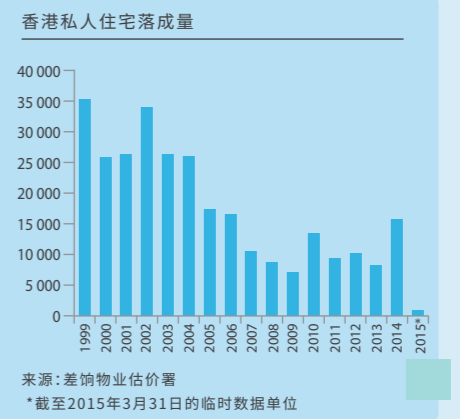
同样会影响：中国内地、香港、新加坡、韩国、台湾



土地供应

香港开发用地供应已经成为这个世界上造价最高房地产市场最大瓶颈之一。除非土地供应能够追赶上需求，否则其房价将持续有上涨压力。

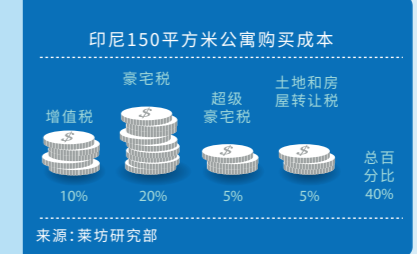
同样会影响：泰国(曼谷市中心)、印度(孟买、悉尼、北京)



征税

印度尼西亚最近修订的超级豪宅税和可能扩大征税范围的豪宅税已经开始影响市场。许多国家的财政环境转变将会继续对房地产市场产生重要影响。

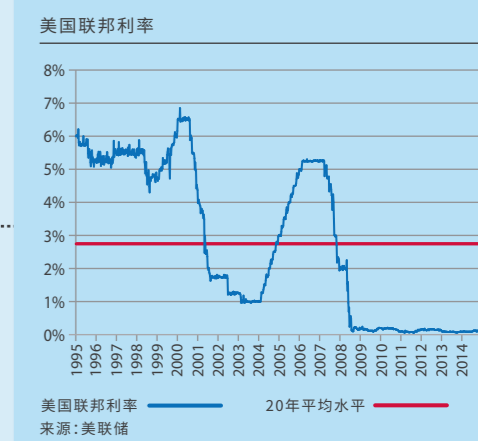
同样会影响：日本、台湾



美国利率

即将实施的全球利率正常化可能会对香港和新加坡市场造成最直接的影响，因为港币和新加坡元与美元直接挂钩。有些新兴亚洲经济体可能也会较容易受资本外流的影响。

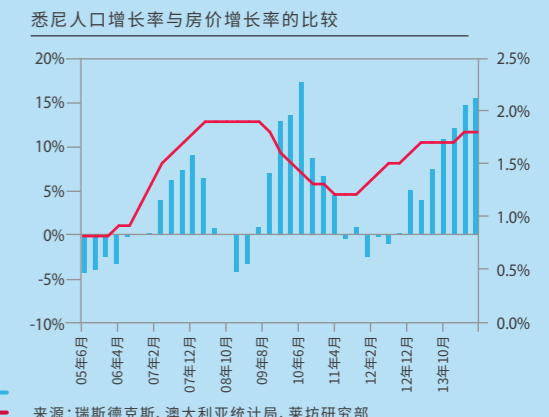
同样会影响：印度、印度尼西亚、马来西亚、泰国



城市化

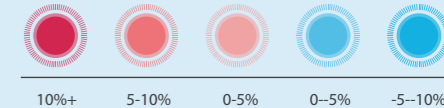
澳大利亚是世界上城市化率最高的国家之一，接近九成的人口居住在城市。持续的人口压力(尤其是在悉尼和墨尔本这样的城市)会继续推动房价上涨。

同样会影响：所有市场



莱坊全球房价指数

2015年第一季度12个月房价表现



来源：莱坊研究部

**2014年第四季度数据

**2014年第三季度数据