

[www.iqiglobal.com](http://www.iqiglobal.com)

# 月讯

2025年8月

## Juwai IQI



## 亮点

### 澳大利亚

供应短缺正进一步强化房价的韧性，待售房源数量同比下降6%，较过去五年平均水平低17%。

### 香港

住宅房地产市场交易量整体环比下降10.3%。

### 加拿大

在加拿大主要城市中，大多伦多地区的房地产市场在6月呈现逐步复苏的态势，房源数量增加，购房负担能力有所改善。

### 沙特阿拉伯

这一增长得益于超过1万亿美元的基础建设投资和预计30%的房地产市场增长。

### 新加坡

尽管月度销量出现下滑，但与2024年5月相比，销量仍同比增长39.9%。

## 澳大利亚悉尼

澳大利亚悉尼是一座充满活力、多元文化的城市，以其标志性地标而闻名，如悉尼歌剧院和海港大桥。它是一个重要的金融中心，拥有美丽的沙滩、温和的气候和高品质的生活。



# ▶ 澳大利亚

## 降息措施提振市场信心，澳大利亚住房市场连续第五个月上涨

澳大利亚住房市场在6月延续了上涨势头，全国房价环比上涨0.6%，实现连续五个月增长。此次复苏是在年初短暂下滑之后出现的，主要得益于各地房价的普遍上涨——霍巴特是唯一一个出现小幅下跌的首府城市。按季度计算，房价上涨1.4%，较第一季度0.9%的涨幅有所加快，表明市场信心正在增强。自2月以来利率下调，加上市场预期进一步降息，提振了买家信心，并提高了拍卖清盘率。

然而，与疫情期间的繁荣时期相比，当前增长仍属温和。供应短缺强化了价格韧性，待售房源同比下降6%，较五年平均水平低17%。

## AUSTRALIAN PROPERTY MARKET CONTINUES TO CLIMB IN JUNE

Index results as at 30<sup>th</sup> June 2025

	Month	Quarter	Change Annual	Total return	Median value
Sydney	0.6%	1.1%	1.3%	4.3%	\$1,210,222
Melbourne	0.5%	1.1%	-0.4%	3.3%	7966,952
Brisbane	0.7%	1.1%	7.0%	10.9%	9262,243
Adelaide	0.5%	2.1%	2.0%	6.4%	\$837,176
Perth	0.9%	0.9%	2.0%	6.4%	\$819,885
Hobart	1.5%	0.9%	2.0%	3.3%	\$677,390
Darwin	1.5%	4.3%	6.4%	4.3%	\$537,471
Canberra	0.6%	1.3%	4.3%	7.1%	\$557,197
Combined capitals	0.8%	1.4%	6.2%	6.2%	\$918,408
Combined regional	1.4%	1.6%	5.2%	7.1%	\$685,193
National	0.6%	6.2%	3.4%	7.1%	\$837,586

首府城市近期在月度表现上开始超越区域市场，尽管区域市场在季度层面仍保持领先。达尔文以4.9%的季度涨幅，在首府城市中表现最佳，创下历史新高，而珀斯和布里斯班也延续了强劲势头。

全国房价较上一财年上涨3.4%，若当前趋势持续，年增长率可能达到5.8%，略高于十年平均水平。然而，可负担性仍是限制房价上涨幅度的因素。



LILY CHONG  
Head of IQI Australia

# 希腊

## 希腊2025： 随着旅游业创下历史新高，房地产增长加速

希腊房地产市场在2025年继续保持上升趋势，得益于强劲的宏观经济基本面和有利的货币政策。2025年第一季度，公寓价格同比上涨6.8%，其中新建公寓价格上涨8%，旧公寓价格上涨6%。从地区来看，塞萨洛尼基以10%的涨幅领跑，雅典紧随其后，涨幅为5.5%。尽管涨幅较往年两位数的增长有所放缓，但这种韧性反映了强劲的市场需求，尤其是对现代和郊区房产的需求。欧洲央行的降息措施进一步支持了住房市场，通过降低借贷成本，使房地产成为越来越有吸引力的投资。

作为希腊经济支柱的旅游业也呈现繁荣态势。根据预测，2025年的国际游客人数和收入将创下纪录，这得益于定期航班座位数增长4.6%。仅雅典国际机场在2025年上半年就实现了7.6%的客流量增长。值得注意的是，旅游需求正变得越来越不具季节性，越来越多的游客在非旺季抵达，并在精品住宿中寻求文化沉浸式体验。这些变化不仅推动了酒店业的发展，还提升了希腊各地对高端和体验式房地产的需求。



	INDICES OF APARTMENT PRICES						
	2023	2024	2024				2025
			Q1	Q2	Q3	Q4	Q1
<strong>I. OVERALL</strong>							
Price Index (2007 = 100)	92.3	100.5	98.4	100.1	101.3	102.3	105.1
(%) change over previous year	13.9	8.9	10.9	9.7	8.3	7.0	6.8
<strong>II. BY AGE</strong>							
<strong>New (up to 5 years old)</strong>							
Price index (2007 = 100)	96.1	105.9	102.6	105.1	106.9	108.9	110.8
(%) change over previous year	12.9	10.2	11.3	10.5	9.7	9.2	8.0
<strong>Old (over 5 years old)</strong>							
Price index (2007 = 100)	89.9	97.2	95.8	96.9	97.9	98.2	101.5
(%) change over previous year	14.5	8.1	10.6	9.1	7.3	5.5	6.0
<strong>III. BY GEOGRAPHICAL AREA</strong>							
<strong>Athens</strong>							
Price index (2007 = 100)	98.1	106.3	104.6	105.9	106.5	108.1	110.3
(%) change over previous year	13.9	8.4	10.1	9.5	7.4	6.5	5.5
<strong>Thessaloniki</strong>							
Price index (2007 = 100)	87.3	97.3	93.9	97.0	98.9	99.3	103.3
(%) change over previous year	16.6	11.4	13.3	12.6	11.1	9.0	10.0
<strong>Other cities</strong>							
Price index (2007 = 100)	87.2	93.7	91.8	92.9	94.9	95.3	96.5
(%) change over previous year	15.0	7.4	10.9	7.2	6.9	5.1	7.3
<strong>Other areas of Greece</strong>							
Price index (2007 = 100)	87.4	95.8	94.2	96.5	97.9	98.5	101.7
(%) change over previous year	11.6	10.7	11.8	11.2	10.5	9.2	8.0
<strong>Urban areas (total)</strong>							
Price index (2007 = 100)	237.5	257.9	253.2	256.2	259.9	262.3	268.9
(%) change over previous year	14.2	8.6	11.2	9.3	7.7	6.3	6.2

NIKOS PRATIKAKIS  
Head of IQI Greece

# 投资方向

## 2025年全球房地产趋势：关键投资机遇

随着2025年下半年的到来，全球房地产投资正经历重大转型，这一趋势由人口结构变化、经济转型和生活方式偏好的转变所驱动。“迁移走廊”区域涌现出重要的投资机遇，远程工作者对更高生活质量的追求正推动该区域房产价值加速上涨。与此同时，可持续性已成为主要驱动力，越来越多的投资者倾向于选择采用绿色技术、节能系统和可持续材料的环保型开发项目，这与注重环保的买家和租户的需求相契合。智能家居技术、虚拟现实导览和区块链技术在交易中的应用也正成为行业标准，投资者优先考虑那些能提升运营效率和租户体验的房产。

疫情已重塑了城市与郊区之间的动态关系，尽管大城市依然保持着吸引力，但人们明显转向提供更大、更实惠居住选择的郊区。投资者应评估这些郊区市场的增长潜力，尤其是那些交通便利的郊区。此外，了解外国市场的监管环境和市场稳定性至关重要。拥有有利的外资所有权法律、透明的税收结构和稳定的政治环境的国家越来越有吸引力，这需要进行彻底的尽职调查，以确保投资的安全性和合规性。

最后，健康和保健趋势正在影响房地产设计，健身中心和绿地等设施正提升房地产的价值和吸引力。在全球经济动荡的背景下，多元化仍是一项关键策略，促使投资者将目光投向传统市场之外，转向非洲和拉丁美洲等新兴经济体，这些地区因中产阶级崛起和城市化进程而拥有巨大的增长潜力。保持对这些趋势的敏锐洞察，包括移民、可持续性、技术、监管环境、健康和多元化，将使投资者能够抓住不断变化的全球房地产市场中的机遇。



**TACO HEIDINGA**  
*IQI Global Strategic Advisor*

意大利撒丁岛



印尼巴厘岛

# ▶ 巴厘岛

## 巴厘岛房地产： 2025年第三季度势不可挡的势头和战略投资机遇

2025年年中，巴厘岛房地产市场呈现出“势不可挡”的势头，这主要得益于创纪录的旅游业、“黄金签证”计划和重大基础设施项目，为战略投资者带来了异常强劲的租金收益和资本增值。核心投资区域包括乌鲁瓦图和布吉地区，该地区以优质海景房产和高资本增值潜力著称；佩雷南和塞塞赫作为“新仓古”，吸引了追求时尚与健康生活方式的人群，土地价值也迅速上涨；努沙杜瓦和沙努尔则因新国际设施和长期“黄金签证”居民的推动下，正经历战略性复苏，为投资者提供稳定、成熟的市场增长。最热门的投资房产类型包括豪华“体验式”别墅（3-4居室），可实现高日租金和高入住率；紧凑型智能公寓（1-2居室），面向数字游民市场，提供高收益的租赁投资；以及期房开发项目，通过锁定低于市场的价格实现投资回报率最大化。

市场的主要驱动力包括由于旅游需求激增而带来的8%至15%的世界级租金收益率，“黄金签证”成功吸引高净值人士和大量外资进入豪宅市场，以及基础设施建设的加速，如新建收费公路和规划中的公共交通系统，这些举措正在释放新的投资潜力，并确保可持续的长期增长。2025年年中数据显示，优质别墅入住率达75%，核心地段土地价值同比增幅在18%至25%之间，平均净租金收益率为8%。随着游客人数有望超越疫情前纪录，巴厘岛市场正迅速成熟，这凸显了在这一动态环境中，通过战略性、数据驱动的决策来巩固市场地位的必要性。

DAN TUDOR CRAcea  
Head of IQI Bali

# 越南

## 越南住宅房地产市场反弹： 基础设施建设热潮与政策改革推动外资激增

越南住宅房地产领域正迎来外国投资的强劲复苏，今年上半年外国直接投资达到48亿美元，较2024年同期增长2.4倍。其中，新注册资本占总投资额的24%，而大部分增长来自资本调整，这反映出投资者信心持续增强。新加坡以超过24亿美元的投资额领跑，随后是中国、瑞典和日本。这一增长势头出现在全球经济面临诸多挑战的背景下，凸显了越南凭借稳定的宏观经济环境、投资者友好政策和长期发展前景的持续吸引力。

基础设施建设是关键驱动力，国家级大型项目如南北高速公路和隆城国际机场增强了连通性，并刺激了人们对郊区和二级市场的投资兴趣。此外，即将于2025年初生效的《2023年电信法》预计将放宽监管限制，进一步改善该国的投资环境。尽管短期内仍存在不确定性，但越南房地产市场对于寻求东南亚可持续增长的投资者来说是一个战略选择。



DUSTIN TRUNG  
NGUYEN

*Head of IQI Vietnam*

越南岘港巴拿山



# ► 全球经济展望

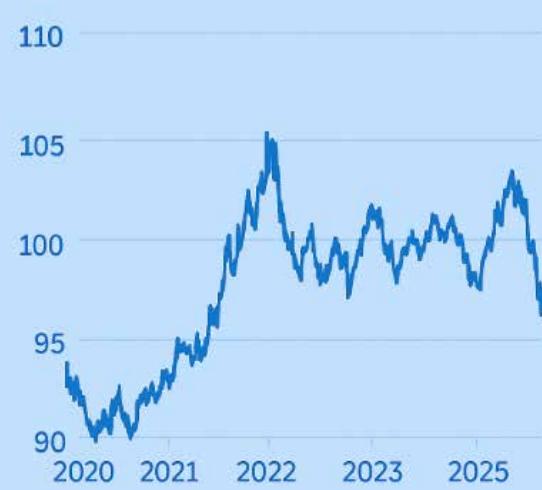
## 全球经济放缓与美元疲软：2025年展望

2025年全球经济前景呈现放缓趋势，主要受地缘政治紧张局势升级、贸易分化以及政策框架演变等非金融事件驱动。高盛集团强调，市场对美国财政健康状况存在重大担忧，尤其是特朗普政府提出的《大而美法案》(One Big Beautiful Bill Act)。这项法案预计将加剧美国赤字和债务问题，而这些赤字和债务在非危机时期已处于历史高位，且利息支出也创下历史新高。这些财政挑战表明，美国的长期发展轨迹难以继。

在这不断变化的全球格局中，美元大幅贬值，2025年迄今已贬值10.5%，创下自1973年以来最差的上半年表现。美元贬值主要归因于唐纳德·特朗普的贸易和经济政策，促使全球投资者重新考虑对主导货币的持仓。美元的急剧下跌使其有望创下自2009年以来最疲软的六个月表现，反映出美联储在政策复杂性的背景下对其实力的重新评估。

### DOLLAR SLUMPS

ICE US Dollar Index



### STRATEGIC MARKET REVIEW YTD

as of June 30-2025.

Gold is up 27%

Silver is up. 1.1%

Euro is up. 12.5%

Swiss Franc. 13.5%

Pound is up. 11.5%

Yen is up. 8.0%

Dollar index is down 10.8% YTD

S&P500 is up 5.88%



SHAN SAEED  
IQI Chief Economist

# ► 香港

香港租赁市场5月录得19.2万平方英尺的正净吸纳量，其中OKX香港金融科技公司租下启德AIRSIDE的一个楼层。尽管招商局广场竣工带来新增供应，整体写字楼空置率回落至13.6%，其中中环和尖沙咀的空置率有所下降，但香港东的空置率则有所上升。写字楼租金继续小幅下跌，其中香港东的降幅最为显著。成交方面，力图控股以3.88亿港元收购了金钟大厦的商铺和写字楼单位，尽管此前永伦集团曾试图以更高底价强制收购该大厦，但未成功。

住宅房地产市场在5月的整体成交量环比下降10.3%，尽管一级市场有所上涨，但被二级市场的下跌所抵消，而大众住宅资本价值则继续呈下降趋势。开发商面对供应过剩和融资紧张的局面，继续下调价格，例如激晨（Deep Water Pavilia）就以低于港岛南岸其他项目的价格出售。然而，较低的香港银行同业拆借利率对一级市场产生了积极影响，导致THE HENLEY的单位价格大幅下降并迅速售罄。在豪宅领域，深水湾道8号的一套单位以2.135亿港元的高价成交。



**NELSON LI**  
Head of IQI Hong Kong

## 五星级酒店为城市带来巨大价值

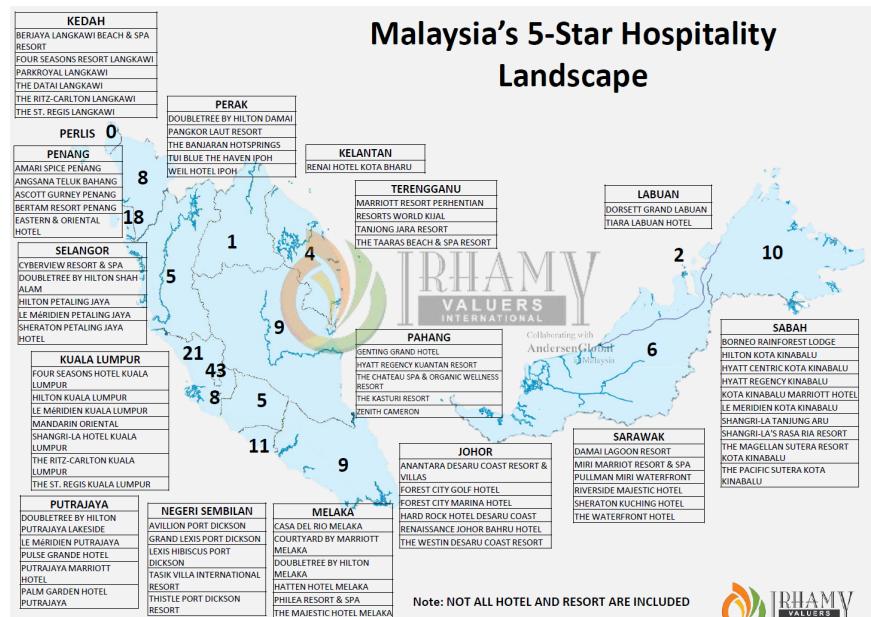
马来西亚，这颗东南亚璀璨的明珠，以丰富的文化多样性、壮丽的自然景观和世界一流的热情好客而闻名。在吸引游客前往这片热带天堂的众多景点中，其豪华的五星级酒店和度假村尤为突出，它们将舒适、优雅与服务完美融合。

从吉隆坡热闹的街道，到兰卡威和槟城宁静的岛屿，马来西亚拥有众多顶级住宿选择，可满足挑剔的旅客需求。这些住宿不仅是休憩之所，更是沉浸式体验的场所，将现代设施与传统马来西亚风情完美融合。

位于标志性双子塔附近的吉隆坡丽思卡尔顿酒店，提供豪华客房、屡获殊荣的餐饮和充满传统韵味的水疗中心。若寻求自然主题的度假体验，兰卡威的达泰兰卡威度假酒店

(The Datai Langkawi) 则提供生态奢华风情的雨林别墅，并俯瞰安达曼海。其他杰出的酒店包括槟城沙洋香格里拉度假酒店和吉隆坡悦榕庄酒店，两者均以卓越的服务、精致的餐饮和顶级的设施而闻名。这些五星级酒店体现了马来西亚文化、舒适度和优越地理位置的完美融合，让每一次入住都成为奢华难忘的体验。除了宾客体验之外，五星级酒店还为其所在的城市带来巨大价值，因为它们吸引了众多富裕人士和家庭。

## Malaysia's 5-Star Hospitality Landscape



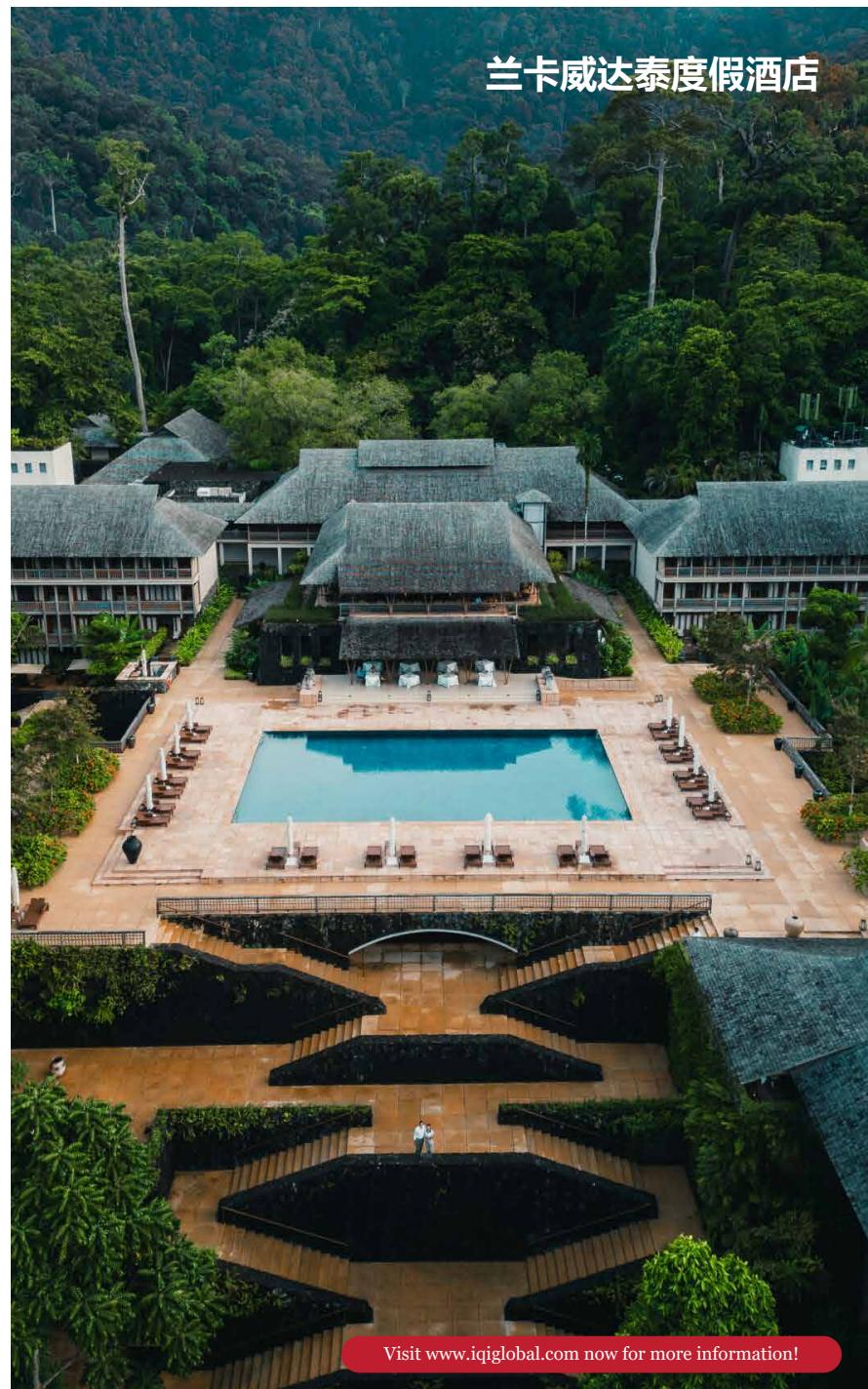
Juwai IQI

Affiliated Company

Note: NOT ALL HOTEL AND RESORT ARE INCLUDED

The figures are part of a research presentation, not a professional advice. IVI Real Estate Research

## 兰卡威达泰度假酒店



IRHAMY AHMAD

Founder and Managing Director  
of Irhamy Valuers International

# 加拿大

## 2025年6月加拿大房地产市场展望： 从稳定到局部动态

截至2025年6月，加拿大房地产市场初步显现稳定迹象，全国房屋销售量自2024年底以来首次出现月度增长，但仍低于历史平均水平。全国市场保持平衡，但地区差异依然存在，安大略省对买家有利，而魁北克省和阿尔伯塔省则更倾向于卖家。房价仍在下跌，尤其是在多伦多和温哥华等高成本市场，尽管加拿大央行降息提供了一些支撑，但持续的经济不确定性抵消了这一影响。

在加拿大主要城市中，大多伦多地区的住房市场在6月出现逐步复苏，房源数量增加，可负担性有所提高。尽管销售额同比略有下降，但新房源的显著增加使买家获得更多议价空间，导致平均售价同比下降5.4%。温哥华也出现了复苏的初步迹象，销售额从5月份的大幅下滑中有所回升，活跃房源数量达到多年来的最高水平，导致综合基准价格同比下降2.8%，较低的抵押贷款利率，也为买家创造了有利条件。相比之下，蒙特利尔房地产市场保持强劲，其特点是销售额同比显著增长、独栋住宅和公寓价格上涨、库存量低，继续维持卖方市场优势进入夏季。

### Province of Quebec

June 2025

#### Residential: Summary of Centris Activity

	June	2024	Variation	Year-to-date	2024	Variation
Total sales	8,889	7,696	+ 16%	52,910	47,180	+ 12%
Active listings	36,728	37,206	-1%	35,576	36,732	-3%
New listings	11,388	10,824	+ 5%	79,765	73,435	+ 9%
Sales volume	\$4,855,637,303	\$3,893,378,048	+ 25%	\$28,220,248,766	\$23,186,628,769	+ 22%

#### Detailed Statistics by Property Category

	June	2024	Variation	Year-to-date	2024	Variation
Single-family home	2025	2024	Variation	2025	2024	Variation
Sales	5,844	5,017	+ 16%	34,312	30,659	+ 12%
Active listings	21,615	22,014	-2%	21,154	21,863	-3%
Median price	\$499,000	\$451,950	+ 10%	\$493,000	\$447,000	+ 10%
Avg. days on market (days)	40	53	-13	49	57	-8
Condominium	2025	2024	Variation	2025	2024	Variation
Sales	2,210	1,901	+ 16%	13,780	12,254	+ 12%
Active listings	10,587	10,276	+ 3%	10,150	9,987	+ 2%
Median price	\$405,000	\$380,000	+ 7%	\$395,000	\$373,000	+ 6%
Avg. days on market (days)	43	52	-9	48	56	-8
Plex (2-5 units)	2025	2024	Variation	2025	2024	Variation
Sales	802	757	+ 6%	4,879	4,131	+ 13%
Active listings	4,018	4,552	-12%	3,829	4,561	-16%
Median price	\$675,000	\$625,000	+ 8%	\$650,000	\$575,000	+ 13%
Avg. days on market (days)	50	66	-16	62	76	-14

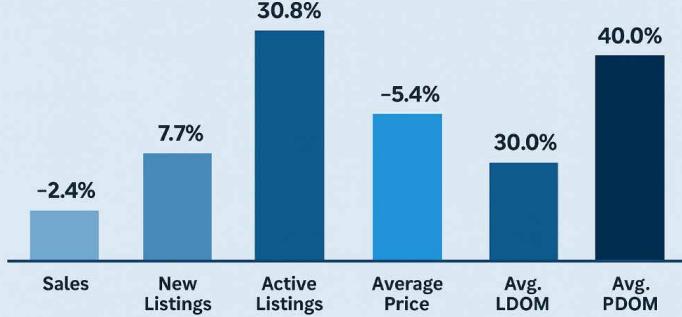
Source: QPAREB by the Centris system

Definitions and explanatory notes

\*\* Number of transactions too low to produce reliable statistics.

Variations are calculated in relation to the same period of the previous year.

## YEAR-OVER-YEAR SUMMARY: 2024 - 2025



## 加拿大魁北克市



YOUASF IQBAL  
Head of IQI Canada

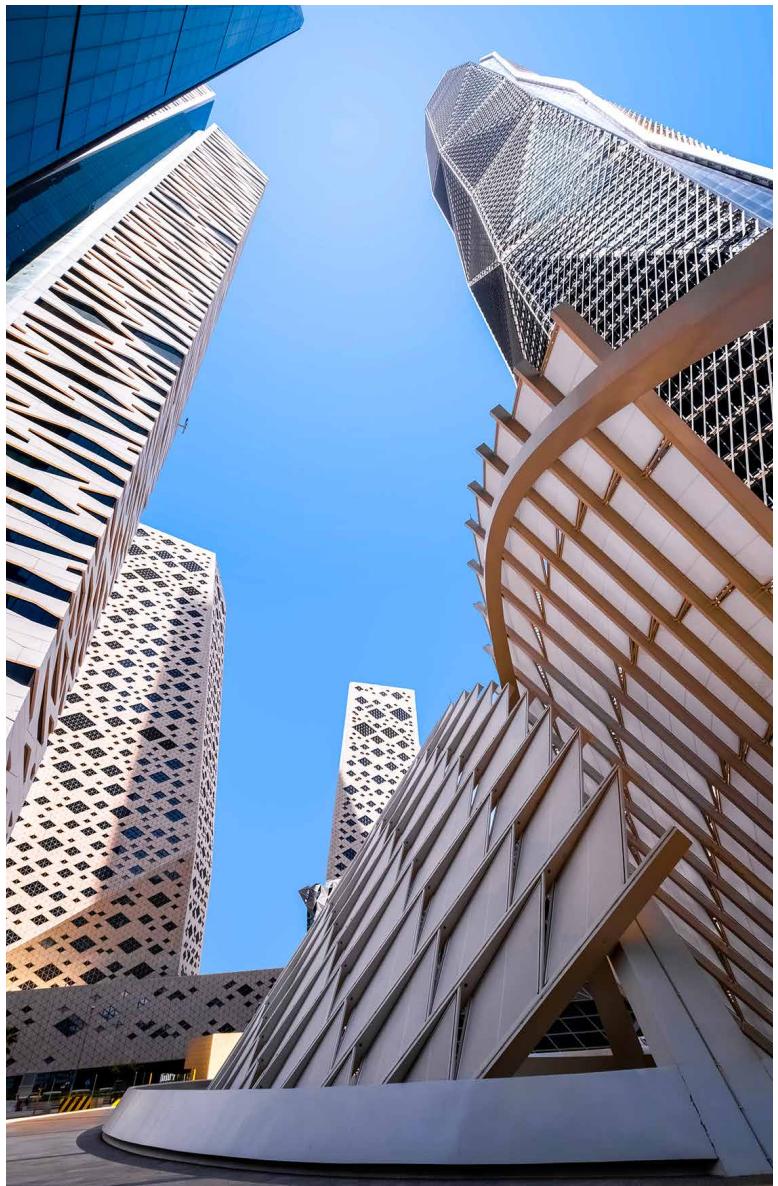


# 沙特阿拉伯

全球信心回升推动沙特阿拉伯房地产市场繁荣

2025年6月，在政府大力举措和投资者信心持续提升的推动下，沙特阿拉伯房地产市场呈现强劲的增长。尽管今年上半年交易额有所下降，但交易面积的显著增长表明市场正转向更加可持续和长期的投资策略。可持续发展和外国投资激增是沙特阿拉伯房地产市场日益增长的特征，尤其是在麦加和麦地那等圣城。超过1万亿美元的基础设施投资，和预计到2025年房地产市场将增长30%，这些因素巩固了沙特阿拉伯致力于经济多元化，并作为全球可持续城市发展枢纽的地位。此外，环境、社会和治理（ESG）原则的整合预计将释放额外的380亿美元可持续房地产投资机会。

沙特阿拉伯房地产市场的转型，尤其是在利雅得，主要由雄心勃勃的城市发展项目和快速增长的城市化人口推动，这为各个领域带来了显著的需求。住宅领域正经历强劲的抵押贷款增长，尤其是公寓市场。零售领域因人口增长、旅游业发展和不断变化的消费习惯而扩张，而酒店业则受益于创纪录的入境旅游支出和新酒店的开发。工业领域也呈现增长态势，得益于石化产业的盈利能力、非石油出口和政府项目的支撑。总体而言，沙特阿拉伯致力于打造融合先进技术与可持续实践的智能化、韧性社区，从而提升整个地区的生活质量，并重新定义城市生活。



**SHAREEF GHALEB  
KATTAN**  
*Head of IQI Saudi Arabia*



## ▶ 迪拜

### 赋能全球投资者：迪拜金融前沿的全方位财富解决方案

迪拜作为全球金融中心持续蓬勃发展，迪拜国际金融中心（DIFC）为寻求安全、完善投资环境的投资者提供了坚实基础。依托这一平台，居外IQI财富管理办公室已将自身定位为提供全方位财富管理服务的领先供应商。该办公室与DIFC注册的金融机构合作，提供定制化解决方案，涵盖投资咨询、风险管理、遗产规划、房地产投资、企业架构设计和投资移民计划等领域。这种一体化的方案，在国际合作伙伴关系的支持下，严格遵守监管标准，确保客户获得与长期目标相契合的世界级财务指导。

居外IQI财富管理办公室的独特之处在于其个性化、以客户为中心的模式，能够满足多元化的财务需求——从为亚洲家庭规划的跨代遗产，到为欧洲外籍人士提供的全球投资战略，再到为西亚企业主提供的创业架构设计。居外IQI财富办公室拥有全球房地产、投资工具和金融网络，依托DIFC强大的法律和财政框架，使客户能够自信、清晰、安全地应对复杂的跨境金融环境。



HAROON ANWAR

Head of Global Wealth  
Management

# 马来西亚

## 隔夜政策利率下调： 对2025年马来西亚房地产市场意味着什么

2025年7月，马来西亚国家银行（BNM）将隔夜政策利率（OPR）从3%大幅下调至2.75%，此举预计将对马来西亚房地产市场产生深远影响。此次OPR下调导致银行基准利率下降，直接使房主每月贷款成本降低，以典型50万令吉房贷为例，每月可节省70至75令吉。此次降息显著提升了住房可负担性，尤其惠及M40群体和首次购房者，为他们提供了以更优惠的融资条件购买售价低于50万令吉的新房的绝佳机会，而这类新房目前占新增供应的相当大比例。

尽管2025年第一季度交易量有所下降，但OPR的下调预计将重新激发买家的兴趣，为开发商带来急需的销售率提升。现有房主也将受益于较低的利率，随着银行间竞争加剧，他们通过再融资降低成本或缩短贷款期限的可能性也随之增加。然而，由于隔夜政策利率（OPR）下调是对全球增长预测减弱的回应，而服务与销售税（SST）扩张和生活成本上涨等国内因素仍可能导致一些马来西亚人推迟重大购买决策，因此这种乐观情绪有所减弱。此外，由于部分高层住宅项目存在供应过剩问题，尤其在巴生谷地区，这可能导致房产升值不均衡，投资者应保持谨慎。最终，此次OPR下调被视为一个转折点，它将使马来西亚房地产市场更具性价比、竞争力，并可能为买家、卖家和开发商带来更多机遇。



MUHAZROL MUHAMAD  
GVP, Head of Bumiputra Segment

马来西亚新山



菲律宾博尼法西奥环球城

## ▶ 菲律宾

### 菲律宾房地产2025：超越马尼拉大都会的强劲增长和新兴机遇

2025年下半年，菲律宾房地产市场呈现出新的增长势头，这主要得益于基础设施建设、混合办公模式的普及，以及菲律宾海外劳工（OFW）作为房地产投资者日益增长的影响力。马尼拉大都会仍处于核心地位，但在政府推出的“Build Better More”基础设施计划的推动下，宿务、达沃和伊洛伊洛等省级城市正逐渐成为充满活力的增长中心。与此同时，垂直生活方式也随着后疫情时代人们的偏好而不断演变，买家现在更倾向于选择提供居家办公灵活性、开放式空间和智能设施的公寓。OFW越来越多地投资于创收型房产，而房地产交易的数字化正改变市场体验，其中以IQI菲律宾等科技领先的公司为代表。

展望未来，中端市场和经济适用房的需求依然强劲，尤其是在新兴的业务流程外包（BPO）和工业区。联排别墅、有地住宅和可持续开发项目正吸引千禧一代和回国的菲律宾人。与此同时，商业房产受益于电子商务驱动的物流和仓储业增长。尽管整体前景乐观，但挑战依然存在：高利率、建筑成本上升以及政治或经济不确定性，促使部分买家保持谨慎。然而，整体趋势表明，市场具有韧性和适应性，有望实现持续增长。



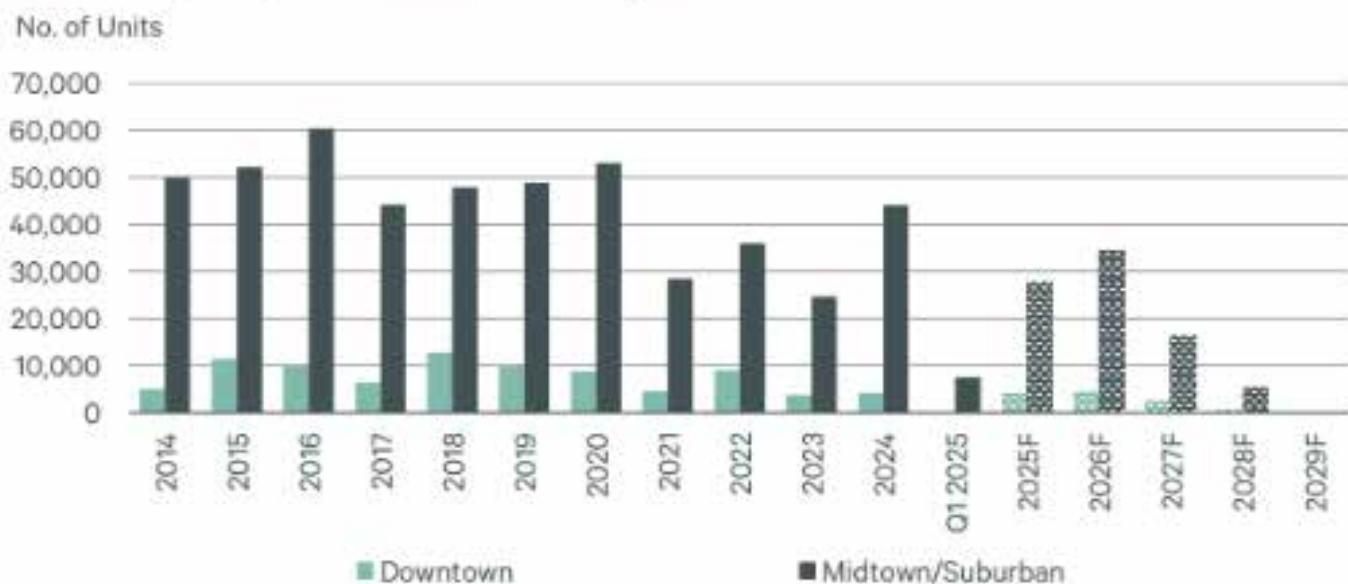
EMMANUEL ANDREW  
VENTURINA  
*Head of IQI Philippines*

# 泰国

2025年第一季度，泰国市中心公寓市场的新盘供应量同比大幅增长497.2%，三个项目共推出633套公寓，但与上一季度相比环比下降了61.8%。现有公寓单位的销售表现略有改善，售出率达到92.4%，其中未售出的单位主要集中在素坤逸地区的高端细分市场。同样，未来公寓供应量的56.2%已售出，较去年增长5.0个百分点，素坤逸地区在此类别未售出的高端单位数量也最高。受Mavista Phrom Phong等全新超豪华项目的推动，未来市中心公寓中，永久产权高端及以上单位的平均价格同比上涨7.6%，达到每平方米312,929泰铢。

相反，市中心或郊区市场在2025年第一季度新项目推出数量显著放缓，从2024年第四季度的11,613套降至5,238套，其中大部分新项目瞄准了像兰实（Rangsit）等地区的终端用户和买房出租投资者。这些地区未来供应的销售表现下降至50.2%，同比下降12.7个百分点，其中未售出单位数量最多的地区是赛迈、卡瑟特纳瓦闵和民武里，而中端市场的未售出库存量最高。展望未来，由于市中心或郊区市场缺乏明显的积极信号，预计开发商将保持谨慎态度，优先清理库存。新项目的推出可能会集中在竞争较小的地段或能够吸引买房出租投资者的市中心或郊区，而整体市场主要面向自住买家。

FIGURE 1: Newly Completed Condominiums in Bangkok, 2014-2029F



Source: CBRE Research, Q1 2025



SOMSAK CHUTISILP  
Country Head of Thailand



# 印度

## 重新定义零售： 购物中心向生活方式 生态系统的演变

德里-国家首都区（NCR）的购物中心经历了重大的转型，从单纯的购物中心发展成为综合性生活方式生态系统。这一转变在甲级零售项目中尤为明显，这些项目如今将商业、休闲与文化无缝融合，提供从全球美食、奢华时尚到健康养生区、互动装置甚至共享办公空间等多元化体验。这些现代化的购物中心已成为充满活力的文化与社交枢纽，不仅吸引游客前来购物，还吸引他们参加美食节、音乐会和其他社区活动，满足家庭、情侣和年轻专业人士对购物、健身、娱乐和餐饮等全方位体验的需求。

这一趋势在强劲的市场表现中得到体现，印度前八大城市的零售租赁在2025年3月季度实现了55%的显著增长。尽管商业街引领了这一增长，但购物中心仍保持着强劲而稳定的活动，表明消费者对精心策划的零售环境的偏好日益增强。德里-国家首都区引领这一趋势，得益于创新开发商打造的数据驱动型零售空间，将奢侈品牌与高街品牌、健康工作室、游戏厅和手工咖啡馆相结合。这些升级空间采用智能分区、无缝导航、生物仿生设计，并配备智能停车、会员应用程序等科技赋能服务，旨在通过零售业的动态演进，持续提升消费者的购物体验。



**MANU BHAZIN**  
*Country Head of India*



# 新加坡

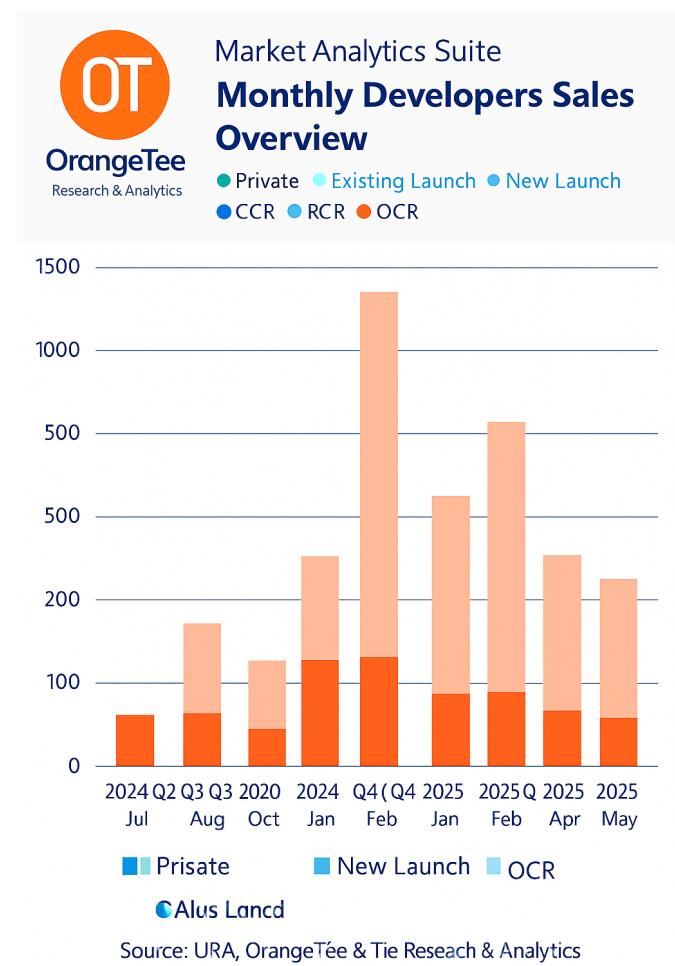
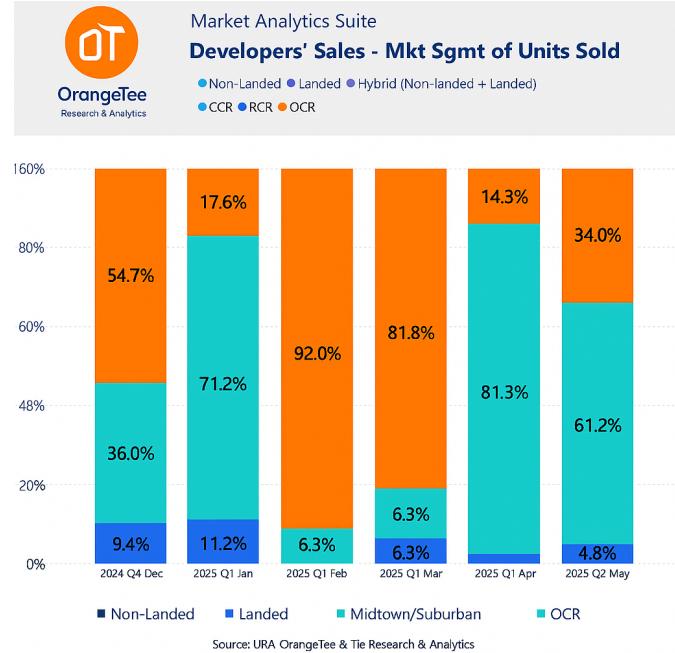
新加坡新房销售在2025年5月创下今年最低点，仅售出312套，较4月下降52.9%，主要原因是缺乏新项目推出。尽管月度销售量有所下降，但与2024年5月相比，销售额仍同比增长39.9%。这些销售主要由价格诱人和优越地理位置的现有项目推动，表现最佳的项目包括滨海花园一号（One Marina Gardens）和Bloomsbury Residences。其中61.2%的销售集中在城市边缘区（RCR）、34%集中在郊区（OCR），以及4.8%集中在黄金地段（CCR）。

尽管整体市场放缓，但买家对超豪华公寓市场的兴趣依然强劲，有3套非有地私人住宅的成交价超过1,000万新元，其中包括21 Anderson的一套售价2,400万新元的单位。豪华细分市场（500万至1,000万新元）也出现了显著增长，共售出9套单位，较四月的2套有所增加。尽管宏观经济环境的不确定性，特别是美国关税政策的影响，可能导致部分买家持谨慎态度，但利率的下调可能吸引投资者重返市场。2025年下半年预计将有大量新项目推出，如雅丽轩（Arina East Residences）和罗奥湾（The Robertson Opus），这将为投资者和本地买家提供更多选择。



**RAYMOND KHOO**

Vice President at Orange  
Tee and Tie





葡萄牙里斯本

## ▶ 葡萄牙

### 2025年葡萄牙房地产市场： 欧洲房地产之星在全球经济放缓中愈发璀璨

莱坊数据显示，葡萄牙已稳固其作为全球房地产市场领军者的地位，2024年实际房价同比大幅上涨了10.4%。这一增长与全球房地产市场整体降温的趋势背道而驰。低借贷成本、强劲的海外购房兴趣（尤其是美国买家），以及持续的住房短缺，共同推动了房价上涨，尤其是在里斯本、波尔图和阿尔加维等城市。尽管与购房挂钩的黄金签证计划已结束，但由于葡萄牙吸引人的生活方式、稳定的经济和宜人的气候，国际需求依然强劲。与此同时，新房供应有限使得市场供不应求，进一步推高了房产价值，使本地买家购房愈发困难。

展望未来，葡萄牙房地产市场有望进一步扩张。政府在基础设施、清洁能源和城市发展方面的重大投资，将提升宜居性并吸引新居民和投资者。旅游业预计在2025年增长9%，也持续支撑着对短期租赁和优质地段房地产的需求。葡萄牙拥有完善的法律框架、持续下降的利率，以及面向非欧盟公民的吸引人签证选项，为全球投资者提供长期价值和多元化的投资机会。其兼具的可负担性、安全性和优质的生活方式，使其成为在日益不确定的全球格局中脱颖而出的市场。

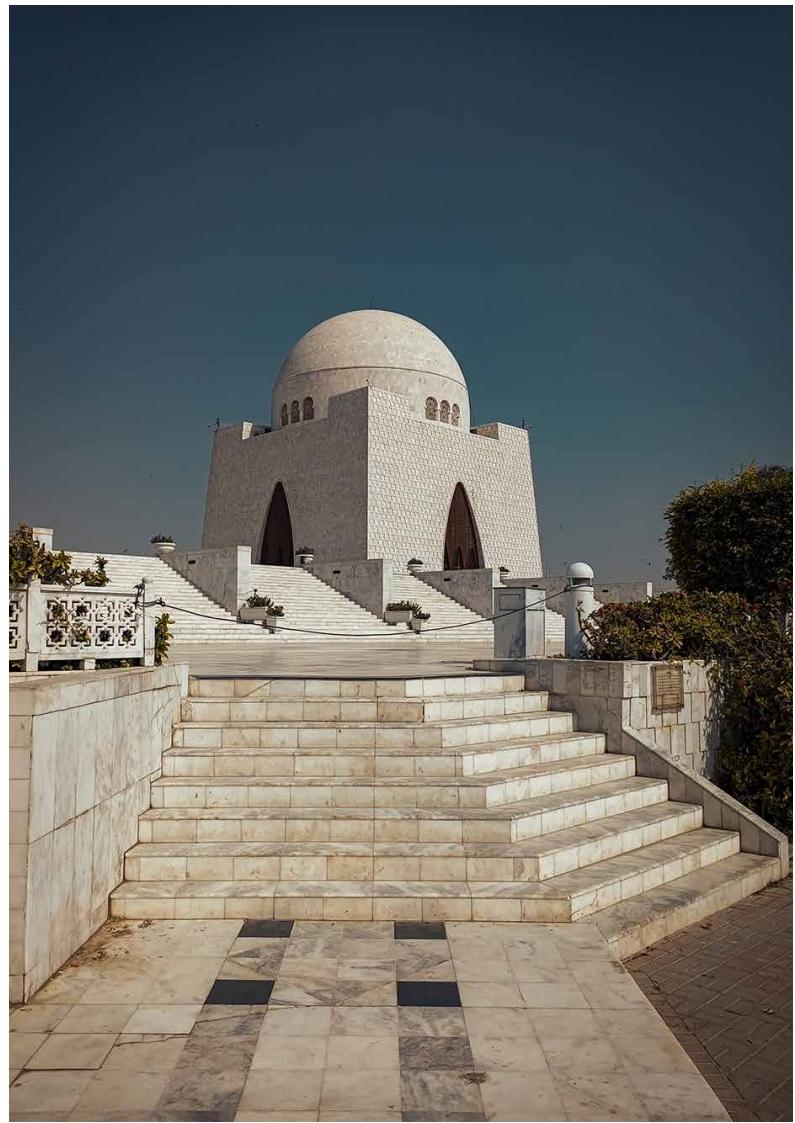


MIGUEL TILLI  
*Head of IQI Portugal*

# 巴基斯坦

巴基斯坦的住宅房地产市场正呈现稳健增长态势，卡拉奇、拉合尔和伊斯兰堡等主要城市的房价年均稳步上涨8%至10%。这一增长主要得益于中巴经济走廊(CPEC)框架下的大规模基础设施建设，以及“新巴基斯坦住房计划”等举措，这些举措正推动城市扩张并提升需求，尤其在中等收入和经济适用房领域。黄金地段的租金收益率维持在5%至7%左右，进一步巩固了房地产作为可靠资产类别的地位。与此同时，包括税收特赦计划、修订后的估值表，以及资本利得税改革在内的政策改革，正在规范该行业，减少投机活动，提升稳定性和透明度，最终惠及有意愿的投资者和最终用户。

私人开发商正越来越多地采用智慧城市概念，开发配备综合公用设施、绿色区域和强大安保基础设施的封闭式社区，从而重新定义城市生活标准。这一转变促使买家在投资决策中优先考虑生活质量。对于投资者而言，巴基斯坦房地产市场兼具性价比、高租金收益和长期资本增值的独特优势。完善的监管和规范化进程正在降低风险，尤其对于投资已获批准、地理位置优越且由开发商支持的项目而言。在基础设施发展强劲的新兴地区进行战略性投资，有望带来丰厚回报，而租金收入则提供可靠的被动现金流。因此，在这个不断发展的市场中，紧跟政策发展、注重质量而非投机，对于成功投资至关重要。



巴基斯坦卡拉奇



JUNAID HAMID  
Head of IQI Karachi Pakistan

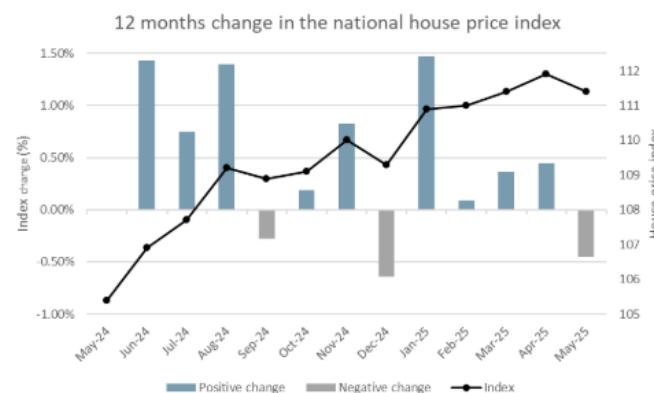


# 冰岛

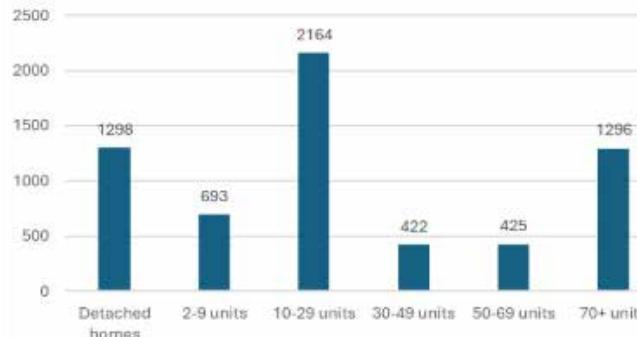
## 冰岛房地产市场： 在增长放缓中呈现稳定迹象

2025年6月，冰岛房地产市场呈现稳定迹象，全国房价指数同比上涨5.72%，较此前两位数增长显著放缓。交易量下降和销售周期延长是导致市场放缓的原因，尤其是在首都地区。尽管新项目推进速度已趋于平稳，通过住宅投资缓解供应压力的举措显而易见，郊区市政当局正在扩张。近期数据显示，供应增长现已更紧密地与需求匹配，这缓解了首次购房者的压力，但也限制了某些细分市场中房价显著上涨的潜力。住房开发领域的一个显著趋势是大型多户住宅建筑日益占据主导地位，在建的住宅单位中，五分之一属于拥有70套以上单位的开发项目，目前已相当于独栋住宅和独立式住宅的总数量。

在首都地区，大型开发项目占在建住宅单位的约三分之一，而中型项目（10至29个单位）占新房约40%。相比之下，独栋住宅仅占约8%。在商业领域，3月和4月增值税营业额同比增长12%，主要得益于物流和混合用途零售业的推动，而雷克雅未克市中心的办公空间仍相对低迷。商业租金增长放缓，但仍保持正增长，收益率稳定在6%至6.5%之间。展望未来，市场预计将保持稳定，不会出现信贷或需求方面的重大变化，投资者关注的重点可能放在具有良好基本面的资产上，如地理位置优越的租赁住宅或可产生收入的商业物业。由于融资成本上升和持续的监管监督，建议在2025年下半年谨慎配置资本。



Housing Units by Size of Construction Projects



ÁSDÍS ÓSK  
VALSDÓTTIR  
Head of IQI Iceland



# 人民理财指南

在不断变化的全球格局中实现再平衡

随着地缘政治紧张局势缓和，以及霍尔木兹海峡全面恢复运营，市场已逐步恢复稳定。油价已回调至每桶68至70美元区间，为投资者重新评估能源仓位提供了契机。虽然短期投资能源股和ETF已见成效，但当前是获利了结并转向长期结构性投资的明智时机。基础设施、清洁能源物流和管道产业投资信托基金（REIT）等领域仍具备持续增长潜力。

与此同时，全球股市在风险偏好回升的推动下持续走高。投资者转向工业、材料和精选科技股的势头正在增强，尤其是在那些具备强大定价能力和国际影响力的公司中。投资者还可考虑增加对铜、镍等工业金属的配置，这些金属将受益于数据中心、电动汽车供应链和能源存储基础设施的持续建设。在实物资产方面，物流产业投资信托基金和智能城市项目正重新出现投资机会，冲突后局势的明朗化正恢复投资者信心。

随着第三季度深入，保持平衡至关重要。继续持有优质股票的核心配置，适度配置大宗商品，并持有现金或短期固定收益作为备用资金。尽管新闻周期已趋于平静，但基本面才是真正的驱动因素。在当前环境下，严谨的仓位配置而非头条新闻将决定回报。



**HAMID R. AZARMI**  
Head of Business Development



**DAVE PLATTER**  
*Global PR director*

## 居外洞察

Dave Platter的2025年7月月讯指出，中国大陆买家在香港超豪华住宅市场呈现显著复苏势头。2025年1月至5月期间，这些买家占香港所有超过1亿港元住宅销售额约70%，其中包括畝高信山和白加道等高端地段。这一趋势表明高端市场强劲复苏，今年迄今已录得42笔超过1,000万美元的超豪华住宅销售额，其中6月一笔一手分层住宅单位的售价为每平方英尺17,144,415美元。

尽管香港整体房价仍较2021年的峰值低28%，但近期这些高价值交易表明豪宅市场正出现明显转折。IQI香港董事Nelson Li将这一势头归因于近几个月来的积极举措，包括吸引来自泰国、澳大利亚、迪拜、日本和印度尼西亚等地区的海外买家来港。一个体现这种强劲需求的典型案例是，一名内地买家在另一名来自迪拜的潜在买家尚未完成资金转账前，便迅速购入了九龙塘缇外（Mont Verra）的一栋价值10亿港元的住宅，这凸显了香港优质房产的激烈竞争。





# IQI时刻

## IQI Cares为吉隆坡Ahsana老人院提供有意义的支持

作为其持续履行社会责任的一部分，IQI Cares为吉隆坡Ahsana老人院（Persatuan Kebajikan Ahsana KL）开展了一项意义深远的公益活动。该老人院致力于为有需要的人提供护理和庇护。此次探访不仅仅是一个善意之举，更是IQI致力于构建更强大、更富有同情心的社区的坚定承诺。此次捐赠包括两张医疗床以提升住户的舒适度、一扇新安装的门以提高安全性、日常用品以满足持续需求，以及一笔用于支持老人院运营的资金捐赠。这项活动体现了IQI的信念：即使是微薄的付出也能产生深远的影响。IQI衷心感谢Ahsana KL老人院的热情接待和为其重要工作贡献力量的机会。



## IQI杰出房地产中介获巴厘岛独家奖励之旅庆祝成功

为表彰卓越表现和奉献精神，IQI超过30位杰出房地产中介获赠独家巴厘岛奖励之旅，标志着他们职业生涯中一个难忘的里程碑。此次旅行既是对他们成就的认可，也是加强各地区优秀团队成员之间团结协作的机会。在岛上壮丽的景色映衬下，房地产中介们享受了融合文化探索、放松身心和精心策划的体验，进一步彰显了IQI致力于打造以人为本、绩效驱动的企业文化的承诺。这次实至名归的度假之旅不仅认可了他们的辛勤工作，也激励了IQI全球网络持续追求卓越与协作的动力。

