

www.iqiglobal.com

月讯

2026年4月

Juwai IQI



亮点

澳大利亚

2026年澳大利亚房地产市场呈现分化态势：珀斯及中小城市因供应短缺而强劲上涨，而悉尼和墨尔本则维持平稳。

香港

2026年2月，香港房地产市场呈现稳步复苏态势，办公楼需求改善、租金上涨、住宅价格稳定，交易量活跃。

加拿大

2026年，加拿大的住房市场增速放缓，多伦多和温哥华等主要城市库存增加、房价下跌，市场环境趋于平衡，购房者选择更多。

印度

受财富增长、生活方式需求以及强劲的长期投资潜力驱动，2026年印度房地产市场正转向豪华土地开发及农庄项目。

巴基斯坦

受地缘政治紧张局势影响，2026年巴基斯坦房地产市场短期内面临谨慎情绪，但海外资本回流可能创造新的投资机遇。

拉曼萨内拉， 位于卡尔佩 (西班牙)

位于卡尔佩的拉曼萨内拉是里卡多·博菲尔打造的一座极具魄力的地中海地标，几何形态与鲜艳色彩在此与海岸光线交相辉映。该项目以其“红色城墙”而闻名，其迷宫般的设计汲取了北非元素，将建筑、艺术与景观融为一体，形成了一处标志性的艺术杰作。



澳大利亚,珀斯

澳大利亚

2026年已过去两个月，澳大利亚房地产市场呈现出明显分化。悉尼和墨尔本的房价涨幅趋于平缓，而中型首府城市则继续保持强劲增长，环比涨幅均超过1%。

珀斯领跑全国，2月份房价飙升2.3%——仅一个月内，住房中位数价格就上涨了超过22,500澳元。布里斯班、阿德莱德和霍巴特也录得超过1%的涨幅。

相比之下，悉尼和墨尔本对2月份的加息及市场情绪转弱更为敏感。当月房价持平，而按滚动季度计算则略有下跌。

住房供应短缺继续支撑着较小城市市场的增长。珀斯的挂牌量仍比五年平均水平低近48%，布里斯班和阿德莱德也面临显著的供应不足。尽管悉尼和墨尔本的挂牌房源仍相对紧张，但两座城市在2月份的新挂牌量均出现明显增长——这可能预示着在市场进一步走软之前，卖家的出售意愿有所增强。

有趣的是，全国范围内，价格较低的房产市场依然表现坚挺。在悉尼，低价位住宅当月上涨了0.8%，而高端房产则出现下跌。首次购房者和投资者的激烈竞争，加上高价位房产的贷款限制收紧，继续支撑着入门级住宅的需求。

对于投资者和业主而言，珀斯的房地产市场都蕴藏着令人振奋的机遇。无论您是考虑出售、购买还是投资，现在正是探索各种选择的绝佳时机。请立即通过 sales@iqiwa.com.au 联系我们的团队，探讨您的房产目标。



LILY CHONG
Head of IQI Australia

Index results as at 28 th February 2026	Change in dwelling values				
	Month	Quarter	Annual	Total return	Median value
Sydney	0.0%	-0.1%	6.0%	9.2%	\$1,296,039
Melbourne	0.0%	-0.4%	4.7%	8.3%	\$826,132
Brisbane	1.6%	4.8%	17.3%	21.1%	\$1,080,538
Adelaide	1.3%	4.3%	10.9%	14.9%	\$922,991
Perth	2.3%	6.8%	22.0%	27.1%	\$989,211
Hobart	1.2%	2.6%	7.7%	12.2%	\$728,815
Darwin	0.2%	3.6%	19.4%	26.9%	\$602,284
Canberra	0.8%	1.3%	6.2%	10.6%	\$903,374
Combined capitals	0.6%	1.8%	9.6%	13.1%	\$1,014,401
Combined regional	1.1%	3.2%	11.1%	16.0%	\$751,327
National	0.8%	2.1%	9.9%	13.8%	\$922,838



希腊

希腊房地产的复兴： 2026年可量化的战略避风港

随着2026年第一季度的推进，希腊房地产市场不仅展现出韧性，更呈现出一种可量化的战略性转变，使其跻身欧洲投资避风港的前列。我们的数据显示，一系列定义这一时代的因素正在汇聚，将资产安全性与诱人的回报相结合。

数据揭示的“寻求稳定”趋势

近年来日益显著、并在2026年进一步加剧的标志性趋势，是受东地中海地区局势动荡驱动，寻求欧洲监管资产安全保障的资本正大量涌入。尤其是来自黎巴嫩和以色列的投资者，正将希腊作为关键的对冲策略进行资产配置。

核心洞察：这种“寻求稳定”的趋势具有可量化特征。根据2026年第一季度的初步估算，来自黎凡特地区的希腊房地产资本流入量较2025年第一季度同比增长了40%。此外，我们观察到，多元化家族办公室平均将其国际投资组合的15%专门配置于希腊市场。

收益率与价值驱动因素

与欧洲传统核心市场相比，希腊仍具备极具吸引力的收益潜力。

数据快照（2026年第一季度）

价格表现：雅典里维埃拉沿线的优质住宅价值同比上涨15%，而帕罗斯等主要新兴岛屿枢纽则录得18%的增长，由于高净值人士追求隐私，其涨幅已超越传统市场。

“绿色”溢价：2026年，我们观察到明显的“绿色”溢价现象。获得公认ESG/可持续认证（如BREEAM、LEED）的住宅及商业资产，其租金收益率和转售价值均比未获认证的旧房源高出约12%-15%。

政策与居留影响

尽管投资门槛有所调整，希腊“黄金签证”计划仍是一项极具吸引力的投资促进措施。2025年该计划下的总投资额达到8亿欧元，这一强劲数据表明其竞争力依然强劲。我们观察到申请结构日益复杂化，通常将签证申请与长期、能产生收益的租赁投资相结合。

结论：极具吸引力的投资理由

到2026年，希腊的投资前景将十分明朗，这既得益于其定性层面的安全保障，也得到了强有力的定量数据支撑。房地产依然是任何多元化投资组合中表现优异的组成部分，特别是对于那些希望建立“备选方案”，同时又能获得可观且稳健回报的投资者而言。

资产类别	地区	预计初始净收益率	主要驱动因素
顶级住宅	雅典里维埃拉	6.5% - 7.5%	翻新房、高规格新建房
高端办公空间	雅典中央商务区	6.0% - 7.0%	绿色认证溢价，企业需求
短期租赁	基克拉泽斯群岛的主要岛屿（例如米科诺斯岛、帕罗斯岛）	8.0%- 10.0%+ (总计)	延长销售季、奢侈品需求



NIKOS PRATIKAKIS
Head of IQI Greece

2026年该投资哪里？

在不断变化的全球环境中进行战略布局

随着2026年第二季度的开始，全球房地产市场正在趋于稳定。通胀压力有所缓解，利率预计将下调，这将改善融资环境并提振投资者信心。

与此同时，地缘政治紧张局势正促使投资者将目光转向那些国内需求强劲、政策稳定且具备长期增长潜力的市场。当前环境更有利于纪律严明、着眼长远的投资，而非短期投机。

中东地区：稳定与资本流动

迪拜凭借人口迁入、旅游业及强劲的租金回报率，仍保持着顶尖市场的表现。

沙特阿拉伯正通过“2030愿景”计划积聚发展动能，利雅得的需求持续增长，这得益于基础设施投资和经济多元化战略的支持。

东南亚：人口结构与城市发展

马来西亚机遇均衡，既拥有吉隆坡的宜居优势，又具备柔佛州的工业增长潜力。

得益于制造业发展和日益壮大的中产阶级，越南市场持续扩张；而泰国则受益于曼谷的城市需求和普吉岛的旅游业。

印度尼西亚巴厘岛：生活方式投资吸引力

巴厘岛仍是关键的生活方式投资目的地。

旅游业的强劲复苏以及昌古（Canggu）和乌鲁瓦图（Uluwatu）等黄金地段的有限供应，正支撑着别墅和短期租赁房产的需求，既带来租金收益，又具备资本增值潜力。

印度：国内需求与科技增长

印度房地产市场正变得更加规范和透明。

班加罗尔和海得拉巴等城市得益于科技行业的强劲增长和中产阶级需求的上升，这支撑着住宅和商业地产领域的长期扩张。

2026年的全球房地产投资将越来越由长期基本面驱动，而非短期市场周期。拥有强劲人口结构、基础设施发展和经济多元化的市场有望表现优异。

中东地区凭借改革与稳定持续吸引资本，东南亚则具备强劲的增长潜力和可负担性，而印度等市场则能让投资者受益于不断扩大的国内需求。对投资者而言，关键机遇在于将资本战略性地配置在那些经济增长、城市化和全球互联互通能够支撑房地产需求持续增长的地区。



TACO HEIDINGA
Global Real Estate Strategist,
Juwai IQI
Founder, Homes in Asia

越南

房贷利率攀升给公寓市场带来压力

随着房贷利率持续攀升，公寓市场正面临日益加剧的销售压力。许多公寓业主因借贷成本上升而试图套现离场；然而，由于买家兴趣有限且房价趋于稳定，交易活动依然疲软。

在各大房产平台及社交媒体群组中，卖家已开始将挂牌价下调约10%至12%，以期吸引买家。

目前商业银行的房贷利率在9.5%至14%之间，而浮动利率可能升至15%至16%，这对购房负担能力产生了显著影响。

据Batdongsan数据显示，随着利率呈现上升势头，2025年最后两个月买方需求开始下滑，搜索量环比下降17%至20%。这一下行趋势延续至2026年1月，房产搜索量进一步下降了28%。

FiinRatings指出，抵押贷款利率上升是房地产市场面临的一个关键风险因素。银行贷款组合中很大一部分是由2023年至2025年低利率时期发放的住房贷款组成，当时利率平均在8%左右，且最长可固定24个月。随着这些贷款转为更高的浮动利率，借款人的财务压力预计将加大。

越南加速推进大型城市项目开发

越南正大力推进大规模城市开发，截至2025年，全国已记录27个大型项目，总投资额超过300万亿越南盾（约合1150亿美元）。

据S&I评级公司称，这些项目占地面积从数百公顷到数千公顷不等，涵盖新获批的开发项目、在建项目以及近期启动的城市区域。

Vingroup和Sun Group等主要开发商占据了总投资额的一半以上，这凸显了综合型城镇开发领域日益激烈的竞争。

越南北部拥有9个重大项目，主要集中在河内、兴安和广宁三地。

其中规模最大的是Vingroup在河内规划建设的奥林匹克体育城项目，占地面积超过9,000公顷，预计投资356亿美元。

另一个重点项目是位于广宁省的下龙青城（Ha Long Xanh）城市区，占地面积超过4,000公顷，投资额约175亿美元，定位为与下龙湾相连的旅游及服务枢纽。

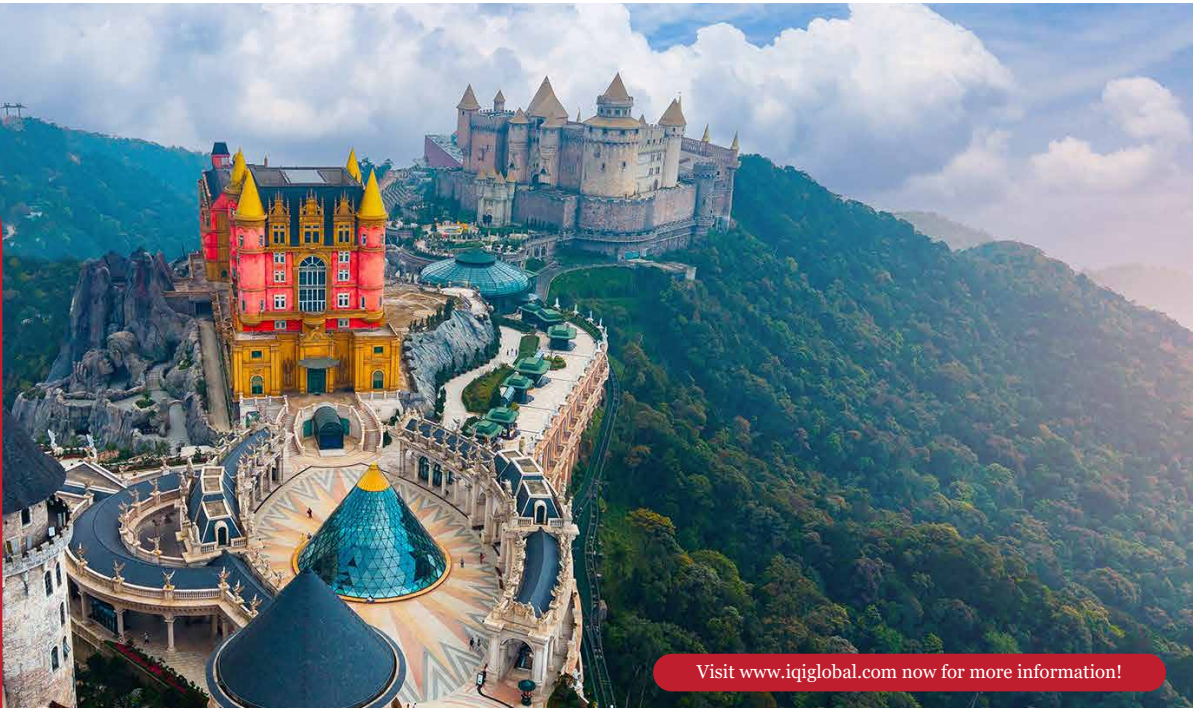
越南中部地区包含8个大型项目，其中最引人注目的是庆和省的金兰城市区。该项目由Vinhomes牵头的财团开发，占地面积超过10,000公顷，预计投资近110亿美元。

越南南部共有10个大型项目，其中约一半目前处于投资审批的初期阶段。值得关注的项目包括由Vingroup牵头的胡志明市附近的芹苴填海旅游城区。

总体而言，大型城市项目的扩张反映了越南在关键地区开发大型综合城镇和现代化城市基础设施的长期战略。



**DUSTIN TRUNG
NGUYEN**
Head of IQI Vietnam





冰岛, 雷克雅未克

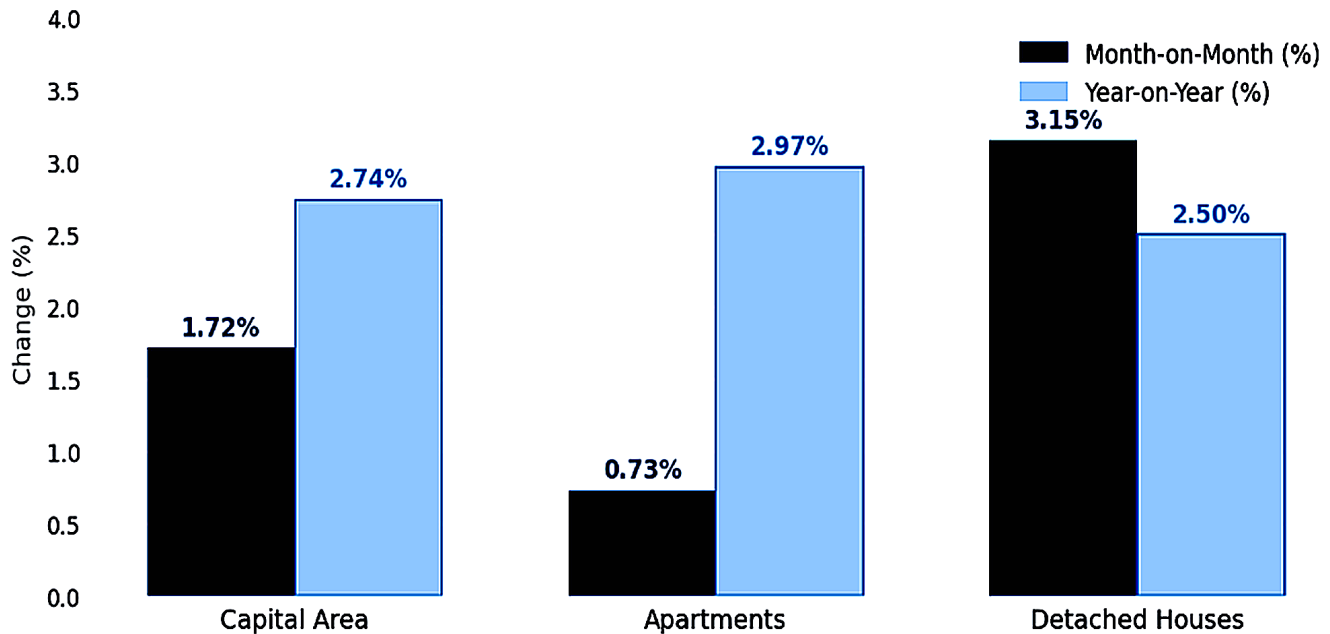
冰岛

冰岛房地产：买方市场渐成气候

2026年春季，冰岛住房市场在供应量创历史新高、房价涨幅趋缓的背景下开启，为购房者创造了三年来最有利的条件。

2月，首都圈房价指数环比上涨1.72%，同比涨幅放缓至2.74%，低于2025年全年的4%至5%水平。独栋住宅涨幅居首，环比上涨3.15%，同比上涨2.50%；公寓环比上涨0.73%，同比上涨2.97%。公寓的年涨幅已连续数月首次超过独栋住宅，这反映出租赁需求持续强劲，而新建房源供应量的增加则抑制了月度涨幅。

Housing Price Index — February 2026 | Source: HMS



与去年同期相比，供应量仍处于显著高位，新建房源占首都圈所有挂牌房源的近一半。新建房源的平均销售周期为140至175天，而二手房则为70至75天。

2月份年度CPI通胀率维持在5.2%，为2024年9月以来的最高水平，央行政策利率仍维持在7.25%。预计5月起将开始降息，年底前降至5.5%至6%。鉴于冰岛62%的抵押贷款余额与通胀挂钩，此次宽松政策将直接改善购房负担能力。

租赁市场依然紧张，HMS租金指数显示年增长率达两位数。一套62平方米的公寓，月均租金在23.6万至25.1万冰岛克朗（1,870至1,990美元）之间。政府将租金所得税减免比例从50%下调至25%，给租金水平带来轻微的上行压力。

对于长期投资者而言，当前市场环境无疑是绝佳的入场时机。在建项目减少以及即将到来的降息举措，预计将推动房价在2027年前持续回升，而冰岛稳健的基本面、透明的监管环境、强劲的需求以及不断增长的人口等优势依然稳固。



ÁSDÍS ÓSK VALSDÓTTIR
Head of IQI Iceland



香港

香港月度市场动态——2026年2月

办公室

1月份，甲级写字楼租赁市场录得589,700平方英尺的正净吸纳量。金融业的租赁需求依然强劲，推动中环的空置率降至2023年以来的最低水平。在值得关注的交易中，Turiya Capital从亨利大厦搬迁至恒生大厦，租下了一间低层单位（5,700平方英尺）。各细分市场的入住率持续改善。截至1月底，整体写字楼空置率降至13.5%，其中中环地区环比下降0.8个百分点。与此同时，湾仔/铜锣湾及尖沙咀的空置率环比均下降0.5个百分点。• 1月份，整体写字楼租金环比上涨0.3%，连续第四个月增长。这一涨幅主要由中环带动，该区租金上涨1.2%，而其他子市场则出现小幅下跌。• 运兴发展以2.922亿港元收购了中环金钟中心的整层（16楼），折合每平方英尺（建筑面积）14,380港元。

住宅

1月份，市场活动依然活跃，住宅总销量达5,669套。其中，二手房交易4,127套，一手房成交1,542套。1月份，大众住宅资本价值环比保持稳定。1月份，大众住宅资本价值环比保持稳定。2月将有两幅政府住宅用地推出招标：牛头角彩霞道地块（NKIL 6675）及筲箕湾东主街地块（SIL 860）。预计两幅地块合计可提供约670个住宅单位。在一手市场方面，新鸿基地产位于西沙的「西尔维亚海」第二期B座，首轮发售的165个单位全部售罄，平均售价为每平方英尺10,090至12,500港元（实用面积）。据市场消息人士透露，半数买家购入单位是出于投资目的。在主要豪宅成交中，位于太平山种植园道1号的一栋别墅以5.579亿港元成交，即每平方英尺91,130港元（实测面积）。



NELSON LI
Head of IQI Hong Kong



加拿大

加拿大房地产市场依然保持放缓但稳定的态势。房屋销量同比下降16%，至约22,500套，而平均价格小幅下跌至652,900加元（跌幅2.6%）。

待售房源增至约14万套，库存量相当于4.9个月的供应量，这使得市场趋于平衡，并在春季来临前为买家提供了更多选择。

多伦多

多伦多录得3,868套成交量（同比下降6.3%），而新挂牌量骤降17.7%，供应趋紧。

房价持续调整，均价为101万加元（上涨7.1%），房价指数（HPI）下跌7.9%。然而，强劲的积压需求表明，若供应进一步收紧，房价可能出现反弹。

February 2026	Sales			Average Price		
	416	905	Total	416	905	Total
Detached	437	1,246	1,683	\$1,568,543	\$1,240,467	\$1,325,654
Semi-Detached	150	186	336	\$1,229,853	\$864,088	\$1,027,376
Townhouse	153	545	698	\$980,175	\$806,876	\$844,862
Condo Apt	733	355	1,088	\$663,984	\$549,563	\$626,650
YoY % change	416	905	Total	416	905	Total
Detached	3.6%	-6.2%	-3.9%	-11.4%	-7.5%	-8.2%
Semi-Detached	-3.8%	-13.1%	-9.2%	-4.6%	-8.7%	-5.8%
Townhouse	2.7%	-3.7%	-2.4%	-4.6%	-8.2%	-7.2%
Condo Apt	-12.3%	-11.5%	-12.0%	-8.1%	-10.1%	-8.8%

Year-Over-Year Summary

	2026	2025	% Chg
Sales	3,868	4,127	-6.3%
New Listings	10,705	13,004	-17.7%
Active Listings	19,314	19,791	-2.4%
Average Price	\$1,008,968	\$1,086,586	-7.1%
Avg. LDOM	36	27	33.3%
Avg. PDOM	54	42	28.6%

温哥华

大温哥华地区成交量为1,648套（同比9.8%），仍远低于历史平均水平。在售房源增至13,545套（+6.3%），使市场保持平衡，成交率维持在12.6%。基准价格降至110万加元（6.8%），库存增加持续带来下行压力。

大温哥华地区市场亮点 2026年2月

DETACHED

Active Listings: 4,770
Sales: 427
Benchmark Price: \$1,835,900
Avg. Days On Market: 49

TOWNHOUSE

Active Listings: 2,333
Sales: 387
Benchmark Price: \$1,046,100
Avg. Days On Market: 33

APARTMENT

Active Listings: 5,864
Sales: 824
Benchmark Price: \$704,600
Avg. Days On Market: 40

魁北克



Province of Quebec				February 2026		
Residential - Summary of Centris Activity						
	February			Year-to-date		
	2026	2025	Variation	2026	2025	Variation
Total sales	8,266	8,429	↓ -2%	13,360	14,246	↓ -6%
Active listings	36,655	34,114	↑ 7%	34,936	33,398	↑ 5%
New listings	14,461	12,583	↑ 15%	26,706	24,275	↑ 10%
Sales volume	\$4,570,955,517	\$4,343,810,888	↑ 5%	\$7,312,145,164	\$7,309,345,092	→ 0%
Detailed Statistics by Property Category						
	February			Year-to-date		
	2026	2025	Variation	2026	2025	Variation
Single-family home						
Sales	5,413	5,449	↓ -1%	8,638	9,163	↓ -6%
Active listings	21,053	20,391	↑ 3%	20,086	20,032	→ 0%
Median price	\$516,000	\$485,000	↑ 6%	\$506,500	\$475,000	↑ 3%
Avg. days on market (days)	45	57	↓ -12%	49	61	↓ -12%
Condominium						
Sales	2,111	2,242	↓ -6%	3,450	3,823	↓ -10%
Active listings	11,381	9,691	↑ 17%	10,807	9,388	↑ 15%
Median price	\$403,000	\$389,000	↑ 4%	\$400,000	\$389,500	↑ 3%
Avg. days on market (days)	52	53	↓ -1%	57	61	↓ -4%
Plex (2-5 units)						
Sales	710	717	↓ -1%	1,217	1,217	→ 0%
Active listings	3,770	3,658	↑ 3%	3,618	3,609	→ 0%
Median price	\$669,500	\$625,000	↑ 7%	\$663,000	\$620,000	↑ 7%
Avg. days on market (days)	49	80	↓ -31%	54	80	↓ -26%



YOUSAF IQBAL
Head of IQI Canada

沙特阿拉伯

沙特阿拉伯房地产 (2026年3月)

市场概况

在“2030愿景”的推动下，沙特阿拉伯房地产市场正进入快速增长阶段，预计到2030年将保持7%至8%的年增长率。目前，该国已成为全球增长最快的房地产市场之一。

关键改革：外资持有政策 (2026年)

外籍人士现可在利雅得和吉达等指定区域持有房产。

个人限购一套住宅，而企业可投资大型开发项目（最低3000万沙特里亚尔）。此举有望提振外资流入并增强全球竞争力。

大型项目储备

目前在建项目总投资额超过1万亿美元，包括吉达塔和迪里耶等标志性项目。

市场正向以数字规划系统为支撑的混合用途、智能化及注重生活方式的社区转型。

城市与智慧城市趋势

沙特阿拉伯正加速向智能、可持续的城市经济转型。

数字化规划系统正在优化审批流程，而开发商则更加关注智能基础设施和全面融合的社区建设。

住宅市场

人口增长以及70%的住房自有率目标，正推动住房需求和租金上涨。

旅游业的扩张也增加了对酒店和品牌公寓的需求。

酒店与旅游业

在宗教旅游和大型活动的支撑下，房地产行业也受益于旅游业的扩张。

这正推动着对酒店、品牌公寓及酒店相关开发项目的需求。

主要风险

- 尽管发展势头强劲，但仍面临若干挑战：
- 地缘政治不确定性
- 建筑成本上涨
- 住房可负担性问题

投资前景

投资机遇主要体现在外资持有政策、超大型项目开发以及不断增长的旅游需求方面。

然而，投资者应继续关注执行风险及不断变化的监管框架。

总结

在监管改革、大型项目以及国际投资者兴趣的推动下，沙特阿拉伯正逐渐成为全球房地产领域的强劲力量。



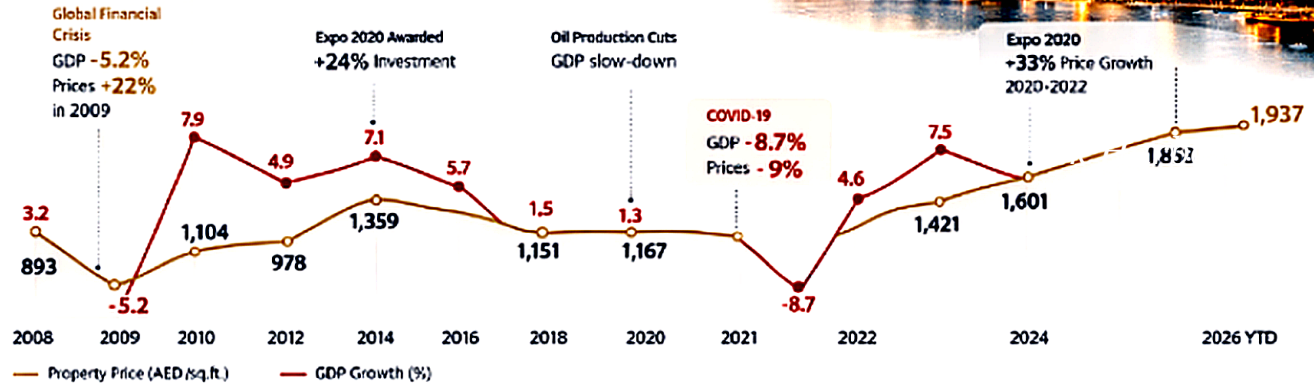
**SHAREEF GHALEB
KATTAN**
Head of IQI Saudi Arabia

沙特阿拉伯,利雅得

Dubai Property: A Market Built on Resilience

Over two decades, Dubai's property market has weathered global shocks — and consistently bounced back stronger.

Dubai Property Prices (AED per sq. ft.) vs. UAE GDP Growth Rate



Key Drivers of Resilience



Strong Policies
Golden Visa & 100% Ownership



Investor Confidence
Low Taxes & Open Markets



Fast Recovery
After Every Shock



Global Demand
24M+ Expo Visitors

Prices Doubled

from AED 893 (2008) to AED 1,937 (2026 YTD)

Source: MF; Dubai Land Department, Property Monitor

迪拜房地产市场历经近二十年的全球动荡、金融危机、石油冲击和疫情，但其长期走势依然毫无疑问地呈上升态势。该酋长国的房地产行业已发展成为全球适应性最强的房地产市场之一，屡次成功抵御冲击并重回增长轨道。

2008年的全球金融危机给迪拜带来了最严峻的调整。2009年，阿联酋经济萎缩约5.2%，房地产市场则饱受供应过剩和信贷紧缩之苦。然而，这场衰退证明只是昙花一现。到2010年，经济增长率回升至近8%，房价也趋于稳定。监管改革、债务重组以及对开发商的更严格监管恢复了市场信心，并为下一轮增长周期奠定了基础。

2020年新冠疫情期间，市场再次面临重大考验。据国际货币基金组织（IMF）数据显示，国内生产总值（GDP）骤降约8.7%，但房价仅小幅下跌，并在次年迅速反弹。随着旅行恢复和经济重启，迪拜房地产市场迎来了全球最快的复苏之一。

这种韧性可归因于若干结构性因素。迪拜营造了有利于投资者的环境，兼具税收优惠、完善的基础设施和开放的资本市场。诸如“黄金签证”等长期居留计划，加上许多行业允许外资100%持股的政策，进一步增强了国际需求。



HAROON ANWAR
Head of Global Wealth Management

全球重大活动也催化了这一增长。2020年世博会申办成功使2014年的房地产投资增长了约24%，而世博会本身吸引了超过2400万游客，推动2020年至2022年间房价上涨了约33%。

数据印证了这种稳步扩张。尽管国内生产总值（GDP）在繁荣与收缩的周期中起伏波动，迪拜房价仍从2008年的每平方英尺约893迪拉姆上涨至2026年的近1,937迪拉姆。

迪拜的房地产市场依然具有周期性，而没有任何房地产市场能逃脱这一现实。然而，该酋长国在政策调整、资本流入和全球定位方面一贯的模式，造就了独特的结果：市场低迷期得以迅速消化，而复苏往往既迅速又全面。

在这个充满变数的世界里，迪拜已悄然树立起不仅作为奢华地产枢纽，更是全球舞台上最具韧性与活力的房地产市场之一的声誉。

菲律宾

2026年的菲律宾房地产市场呈现出“分板块重置”的战略特征，正从疫情后的波动期转向一个更稳定、由基础设施驱动的增长阶段。随着全国经济预计将增长5.3%至5.6%，房地产行业正受益于货币政策的显著宽松。截至2026年初，央行已将基准利率下调至4.25%，此举正逐步重燃信贷需求，并提升了中端住宅市场的按揭可负担性。尽管整体前景乐观，但复苏进程仍不均衡，成熟核心区的高端资产及高增长工业走廊将优于边缘地带的投机性开发项目。

在住宅领域，随着市场成功消化了往年积压的中端市场库存，前景已明显转为积极。中端公寓市场的未售库存正在稳步减少，这主要得益于新项目推盘速度的刻意放缓——年均推盘量已从疫情前的峰值13,000套降至3,600套。供应受限，加上超过350亿美元的海外务工人员汇款持续稳定流入，以及中端住宅78.6%的销售率，这些因素共同有效稳定了房价。此外，高端及豪华住宅市场继续展现出非凡的韧性；高净值人群的需求依然强劲，豪华住宅项目的销售率维持在85.2%，马卡蒂和BGC等核心地段的房价也保持坚挺。

在商业领域，随着大马尼拉地区空置率开始收紧（预计年底将降至约18.9%），办公楼市场正呈现出“优质资产避险”的趋势。这一改善主要得益于新竣工面积的急剧减少——较历史峰值缩减约35万平方米——以及来自IT-BPM企业及寻求符合ESG标准甲级写字楼的传统企业租户的强劲需求。

与此同时，工业和物流板块已成为市场的主要“亮点”。受电子商务扩张和制造业去中心化驱动，中吕宋和卡拉巴松地区的需求激增，为支持现代供应链，计划到2028年开发超过870公顷的新工业用地。

零售业的空置率已降至10%以下的创纪录低位，开发商正转向融合健康与休闲元素的“体验式”购物中心模式，以与数字平台竞争。

展望未来，NLEX-SLEX连接路等重大基础设施的竣工以及南北通勤铁路项目的里程碑进展，预计将为省级“下一波”城市注入新的价值，这使得2026年成为长期土地储备和战略性资产重新定位的关键之年。



DARA KO-SAAVEDRA
Head of IQI Philippines

菲律宾,马尼拉

Visit www.iqiglobal.com now for more information!



泰国

住宅

- 2025年第四季度全国二手房市场数据显示，全国待售二手房数量为226,278套，较上年同期增长29.8%；总价值飙升至1.20万亿泰铢，增幅达54.7%。
- 与上一季度相比，挂牌房源数量下降7.0%，总价值下降12.6%，反映出年末的短期放缓。
- 独栋住宅仍是二手房市场的主力产品，挂牌量达90,502套，占市场份额的40%，总价值为5,325.66亿泰铢。
- 其次是公寓，挂牌量为70,611套，占比31.2%；联排别墅挂牌量为57,257套，占比25.3%。
- 尽管独栋住宅占比最大，但公寓是增长最快的细分市场，挂牌量同比增长79.1%，总价值甚至增长了141.7%，这反映出公寓市场存在明显的销售压力。
- 1000万泰铢以上的房源涨幅最大，但核心市场仍集中在低价位区间。
- 1000万泰铢以上的房源挂牌量增长63.2%，总价值增长70.4%。
- 然而，整体市场结构仍集中于低价区间，价格不超过100万泰铢的二手房数量最多，达55,536套，占市场份额的24.5%；而全国二手房均价约为每套530万泰铢。
- 去年全国住宅房产交易总额逐季增长，第一季度为1810亿泰铢，第二季度为2100亿泰铢，第三季度为2260亿泰铢，第四季度为2470亿泰铢。
- 新房和二手房转让总量方面，第一季度为65,200套，第二季度为77,300套，第三季度为84,300套，第四季度为89,100套。
- 在去年转让的31.6万套住宅中，36%为新房，64%为二手房。
- 去年外国买家占公寓交易总量的14.7%，占交易总额的25%。
- 预计2026年经济将保持稳定，房地产行业将朝着供需结构更趋平衡的方向发展。



SOMSAK CHUTISILP
Country Head of Thailand

印度

印度财富热潮推动管理型农庄社区及度假屋需求

随着富裕买家日益超越传统城市公寓，转而追求空间、隐私及长期资产价值，印度豪华住宅市场正涌现出一个新的细分领域：管理型农庄社区及带土地的度假屋。

2024年，分块式开发项目的需求同比激增47%，这反映出购房者偏好的明显转变。高净值买家不再青睐密集城市环境中的紧凑型公寓，而是转向将土地所有权与生活配套设施相结合的低密度居住模式。宽敞的封闭式社区、高尔夫球场开发项目以及管理型农庄项目正日益受到追捧，因为它们既能提供社交资源，又能带来专属感

莱坊 (Knight Frank) 的一份报告预计，到2028年，该国超高净值人群的数量可能增长近50%，这将是全球增长最快的地区之一。随着财富的增长，人们对既能提升生活品质又能实现资本增值的房地产资产的需求也在不断增加。

土地开发项目的投资价值基于三大结构性驱动因素：稀缺性、基础设施和时间。与公寓库存不同，高潜力走廊中的优质土地资源十分有限。随着高速公路、地铁线路和区域机场不断改善城市与周边休闲目的地的互联互通，这些区域的地价往往会迅速重估。此类开发项目通常拥有大面积地块、景观绿化带、水景、休闲步道及精心设计的配套设施，在距离主要城市不远的地方营造出度假式环境。这些房产的设计越来越倾向于满足长期居住或混合式生活需求，而非仅供偶尔周末使用。

这种趋势在果阿、阿利巴格、洛纳瓦拉和瑞诗凯诗等休闲度假市场尤为明显，这些地区凭借强劲的旅游需求、不断改善的基础设施以及巨大的短期租赁潜力，持续吸引着第二居所买家。

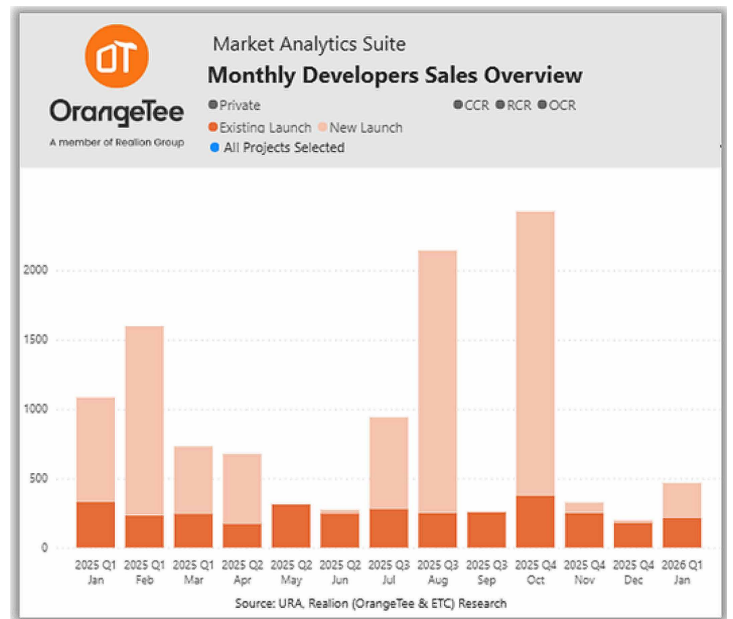
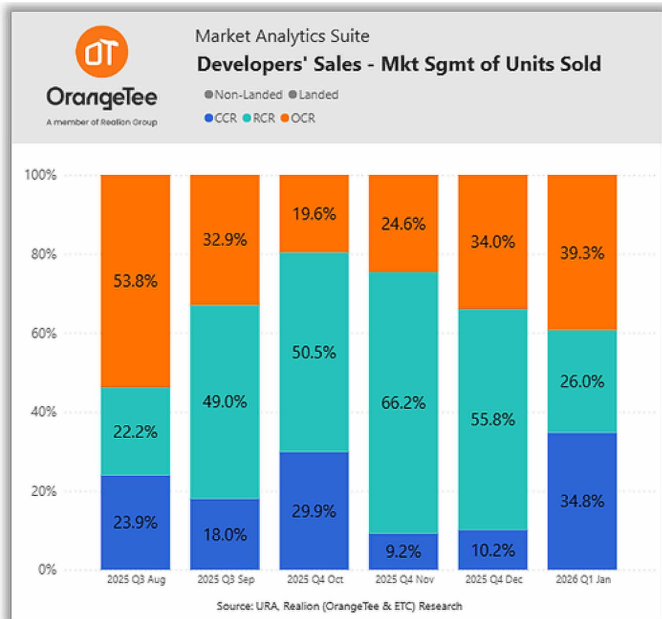
随着基础设施建设不断重塑印度的城市格局，豪华第二居所正日益被视为主要居所之一，也是具有战略意义的长期投资。对于当今的富裕买家而言，房地产不仅是一种金融资产，更是一种提供健康、隐私和持久价值的生活方式保障。



MANU BHASIN
Country Head of India



新加坡

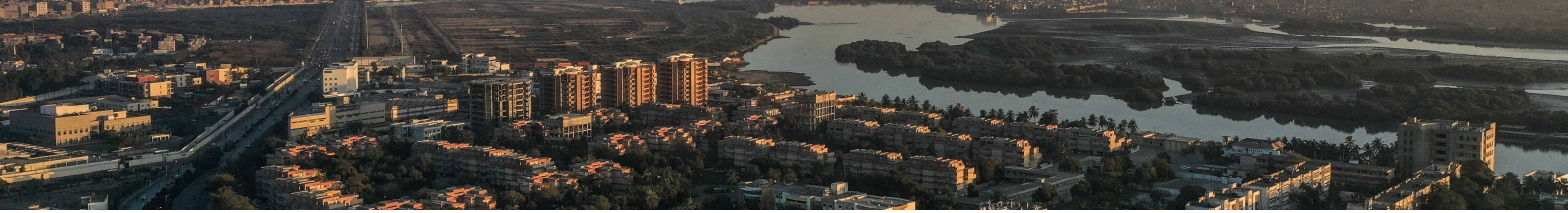


- 2026年开局强劲，得益于两个项目的推出，2026年1月新私宅销量强劲反弹。
- 根据市区重建局（URA）的数据，新私宅销量（不包括执行共管公寓，简称EC）从2025年12月的197套跃升至2026年1月的466套，增幅达136.5%。与2025年1月的1,083套相比，新私宅销量同比下降了57%。
- 2026年1月共有两个新项目推出，分别是拥有246套单位的Newport Residences和拥有540套单位的Narra Residences。Newport Residences是销量最好的项目，其246套单位中有53.7%（即132套）售出。该项目吸引了希望在工作地点附近购房的买家。该项目位于第2区的中央商务区（CBD）内，作为豪华住宅项目，其永久产权的属性在CBD内实属罕见，因此也具有较高的升值潜力。另一新盘纳拉公寓在开盘当月售出122套，占项目总量的22.6%。
- 上个月的新房销售主要集中在郊区或中央地区以外（OCR），占总成交量466套中的39.3%，即183套。其次是核心地段（即核心中央区，CCR），占比34.8%（162套）；城市边缘地带（即中央区其余区域，RCR）占比26%（121套）。
- 上月豪华住宅市场的购买活动有所回升。2026年1月，售价在500万至1000万新元之间的非有地住宅共售出8套，较2025年12月的4套有所增加。上月未出现超豪华公寓（1000万新元及以上）的交易。
- 在这8套房产中，5套来自Grand Dunman，其余3套分别来自Newport Residences、Skye at Holland和Watten House。最大的一笔交易来自新推出的豪华项目Newport Residences，一套位于28层、面积为2,067平方英尺的单位以870万新元的价格成交。
- 展望未来，我们预计今年新盘供应将趋紧。2026年私宅新盘推出量将少于去年——去年新房销量曾创下四年新高。此外，更多项目将在郊区推出。鉴于该市场细分领域的房价通常低于市郊及豪华住宅领域，我们预计需求将保持稳健。



RAYMOND KHOO
Vice President at Orange
Tee and Tie

新加坡



巴基斯坦

地缘政治紧张局势对卡拉奇及巴基斯坦房地产趋势的影响 (2026)



海湾地区日益加剧的地缘政治紧张局势正在影响投资行为，促使投资者做出更为审慎的决策。在巴基斯坦，卡拉奇、拉合尔和伊斯兰堡等城市正出现向国内房地产投资转型的趋势。

巴基斯坦与海湾地区的经济联系

巴基斯坦与阿联酋的紧密关系长期以来一直支撑着海外房地产投资。然而，海湾地区的不确定性正在放缓新投资，潜在资本正回流至本地市场，尤其是卡拉奇的成熟项目。

短期市场谨慎情绪

地缘政治的不确定性通常会促使投资者采取谨慎的“观望”态度。这往往导致：

- 交易速度放缓
- 价格谈判增多
- 投资决策推迟
- 投机活动减少



油价波动与建筑成本

油价波动会推高建筑成本，进而影响材料、物流及整体开发支出。这可能会随着时间的推移推高房价。

不确定性中的投资机遇

不确定性创造了入市良机：

- 折扣价格
- 灵活的付款方案
- 竞争减弱
- 这有利于专注于稳定项目的长期投资者。

对旅游业和航空业的影响

地缘政治动荡也可能影响旅游业和航空业，特别是在依赖海湾地区的区域。尽管对巴基斯坦房地产市场的直接影响有限，但区域增长放缓仍可能影响投资者的整体信心。

虽然短期内市场活动可能放缓，但巴基斯坦市场有望受益于回流资本和长期需求。

投资者正转向具有可持续增长潜力、透明且由基础设施支撑的开发项目。



JUNAID HAMID
Head of IQI Karachi Pakistan



马来西亚

无论在何种市场环境下，购买期房或在建房产都必然伴随着一定程度的风险。多年来，投资者在进入马来西亚房地产市场时，一直寻求更高的透明度和安全性。马达尼住房改革的推行正在从根本上改变这一局面。

通过引入电子买卖协议（eSPA）和住房综合管理系统（HIMS）等先进的数字化措施，政府为买家保护树立了新标准。

以下就是这些改革保障您投资的方式。

1. 借助eSPA告别隐蔽条款

投资者面临的障碍之一是解读复杂的法律合同。eSPA通过数字化手段全面标准化了协议流程，从而消除了各方篡改条款或插入隐蔽条款的风险。您在安全数字平台上所见的内容，正是法律所规定的条款。这确保了从签署文件那一刻起，就具备完全的透明度和法律确定性。

2. 借助 HIMS 实现实时追踪

住房综合管理系统（HIMS）是政府监管的强力工具。此前，对开发商进度和现金流的监控往往属于被动过程。如今，HIMS 使主管部门能够实时追踪作为托管账户的住房发展账户（HDA）。若资金管理不当或施工节点延误，系统将立即发出警示。这种主动式监管显著降低了项目搁浅的风险，并保障了购房者的资金安全。

3. 更严格的审计与公司治理

防患于未然总比事后补救要好。新改革对申请广告许可和开发商执照的开发商引入了更为严格的审计流程。通过从一开始就实施更严格的财务审查，政府有效地筛选了资金实力薄弱的开发商。只有拥有良好业绩记录和稳健资本结构的公司才被允许推出新项目。这提升了马来西亚房地产行业的整体公司治理水平。

盲目购房的时代已经结束。马达尼住房改革通过强制实施数字化透明度和严格的问责制，将权力重新交还给购房者。作为关注马来西亚市场的投资者，您现在可以怀着更高的信心购买新盘。您的投资将得到一个强大且数字化的监控生态系统的支持。



MUHAZROL MUHAMAD
GVP, Head of Bumiputra Segment

全球经济展望

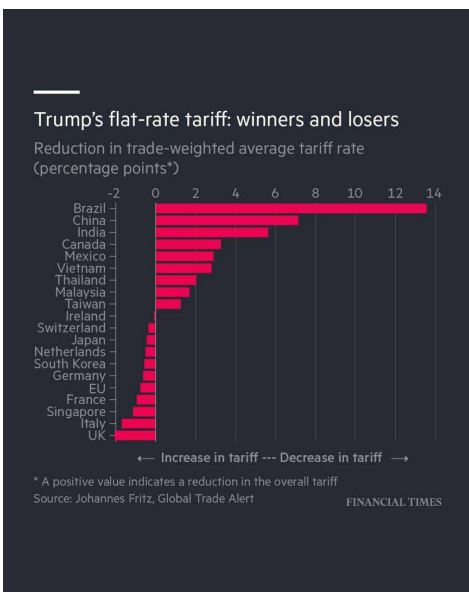
2026年全球经济展望：地缘政治动荡世界中的货币政策过度扩张

2026年伊始，全球经济正行走一条狭窄的通道中，既要应对通胀放缓，又要面对不断上升的地缘政治风险，同时还要承受数十年来最激进的全局紧缩周期之一带来的余波。预计全球GDP增速将保持韧性，维持在3.3%左右，这反映出尽管面临贸易碎片化、能源价格波动以及主权债务高企等结构性逆风，经济仍保持着稳步扩张。

在美国，生产率提升、劳动力市场韧性以及持久的消费需求支撑着约2.4%的经济增长。然而，美联储在从紧缩政策转向渐进式正常化过程中，面临着微妙的政策平衡，既要避免重燃通胀，又要防止金融市场动荡。

在欧洲及英国，受紧缩的金融环境、疲弱的工业动能以及持续高企的能源成本制约，经济增长仍维持在1%至1.3%的低迷水平。中国经济增长率约为4.5%，尽管面临房地产和人口结构方面的结构性压力，但仍通过工业产能、技术投资以及精准的政策刺激，继续支撑着全球需求。

地缘政治局势动荡又增添了一层不确定性。围绕伊朗及霍尔木兹海峡（该海峡承载着全球约20%的石油运输量）的紧张局势不断升级，这给能源冲击和通胀压力卷土重来带来了切实的风险。



在此背景下，实物资产正重新获得战略意义。黄金、白银、房地产和农业资产为应对货币贬值、汇率波动及地缘政治动荡提供了持久的对冲手段。在政策不确定性和全球碎片化的时代，实物资产日益被视为不仅是投资标的，更是多元化投资组合中的核心宏观对冲工具。

特朗普关税与新的贸易前景

据《金融时报》最新报道

能源冲击、通胀重置与实物资产的重新估值——战略意义

美国与伊朗之间日益加剧的对峙，其影响远不止于地区冲突。历史表明，当中东局势动荡时，其后果会迅速波及全球经济体系。

这一过程众所周知。能源是第一位的。

1973年至1975年的石油危机表明，地缘政治动荡如何将通胀从周期性事件转变为持续数年的结构性现象。能源不仅仅是一种大宗商品；它是全球经济的成本基础。当供应风险上升时，运输、制造、保险和融资成本也会随之上涨。

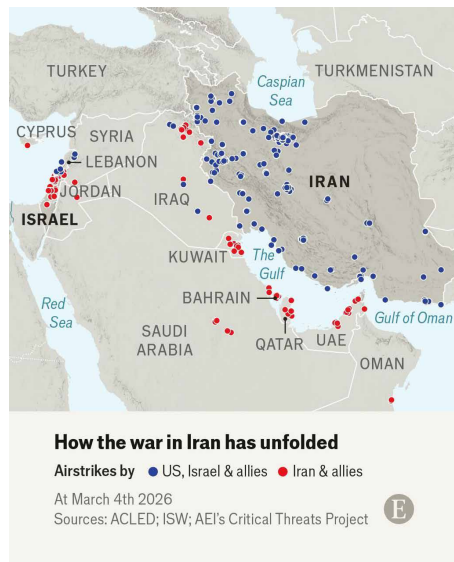
下一阶段由此开启：通胀的持续性。

国防开支鲜少迅速缩减，供应链调整缓慢，而航运和能源市场中的风险溢价则逐渐嵌入全球定价结构。即便地缘政治紧张局势有所缓和，一旦能源风险被重新定价，通胀的下限往往也会被上调。

第三阶段是实物资产的重新定价。



SHAN SAEED
IQI Chief Economist



从历史来看，这种模式一贯如此。黄金率先行动，悄然反映出宏观不确定性的上升。白银紧随其后，波动性更大，从而放大投资者心理的转变。随着市场重新评估购买力和财政可持续性，货币最终也会随之调整。

房地产的表现则有所不同。由战争引发的通胀很少会导致房地产市场立即崩盘。相反，它会侵蚀购房能力、收紧流动性，并逐渐动摇市场信心。名义价格看似稳定，但不断上涨的持有成本日益决定了房产所有权的真实经济价值。

在地缘政治碎片化和通胀持续的时期，黄金、白银、房地产和农业等实物资产重新获得了战略意义。在能源冲击和地缘政治风险重塑全球经济格局的背景下，它们不仅作为投资工具，更充当了宏观对冲手段。

人民财经指南

动荡时期的财务稳定

近期全球局势让我们意识到，当地缘政治紧张局势加剧时，金融市场和经济形势可能会迅速发生变化。动荡时期往往会导致市场波动、供应链中断以及消费者情绪趋于谨慎。尽管这些变化令人不安，但历史一再证明，严谨的财务规划和审慎的资产配置能帮助个人和投资者以韧性应对艰难时期。

在充满不确定性的时期，最重要的原则之一是保持财务灵活性。流动性——即可随时动用的储蓄或低风险资产——能在市场波动或出现意外开支时充当财务缓冲。许多理财顾问建议将数个月的生活开支储备在可随时动用的资金中，以避免在暂时性低迷时期被迫抛售长期投资。稳定的财务缓冲能让投资者保持耐心和战略眼光，而非被动应对。

另一项关键策略是跨资产类别和地区的资产配置。将投资分散于股票、固定收益、大宗商品和房地产等领域，有助于降低整体投资组合的风险。当某个领域出现波动时，其他领域可能保持稳定，甚至能从经济形势的变化中获益。这种方法长期以来一直被视为既能保本又能实现长期增长的最可靠途径之一。

地缘政治紧张时期往往伴随着通胀和利率的不确定性。在此类环境下，具有实物价值的资产通常会受到投资者更多关注。从历史来看，房地产既能作为价值储藏手段，又能通过租金收益带来收入。尽管房地产市场可能出现短期波动，但地段优越的住宅及收益型资产往往展现出长期韧性，特别是在人口增长强劲、经济发展迅速的地区。

在全球房地产市场中，投资者也越来越重视品质与可持续性。节能建筑和现代化开发项目正受到租户的强烈追捧，且随着时间推移，往往能因运营成本较低而获益。这些特点不仅能提升房产的长期价值，还能在经济形势不断变化的背景下提供稳定性。

在充满不确定性的时期，我们必须牢记经济周期是全球市场自然的一部分。紧张和波动的时期之后，往往伴随着创新、重建以及新的投资机遇。最成功的投资者很少是那些试图预测每一个短期波动的人，而是那些保持纪律性、分散投资并专注于长期基本面的人。

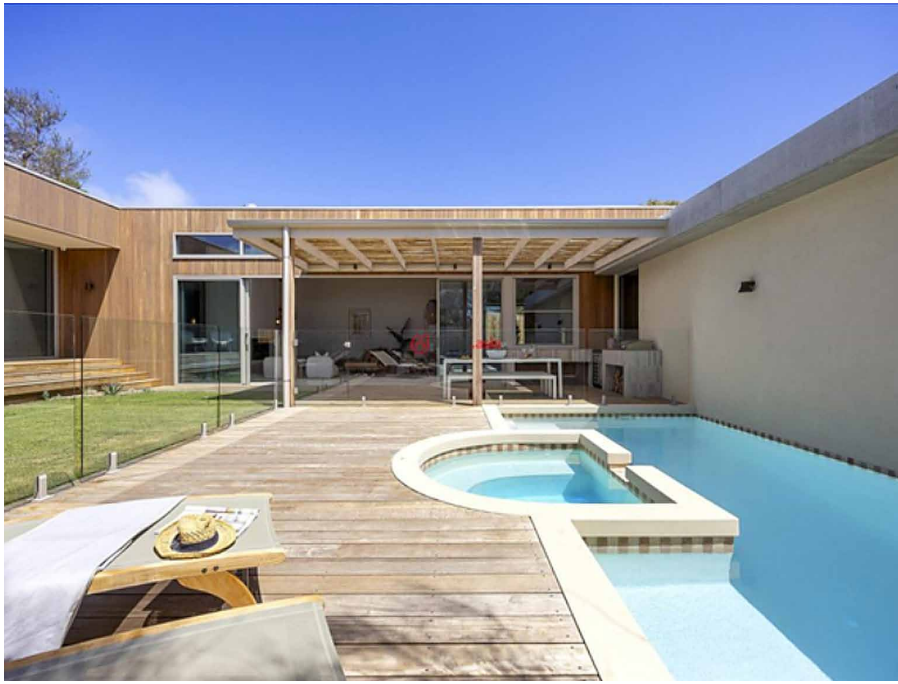
在未来数月里，保持信息灵通、维持财务韧性以及耐心投资将至关重要。通过优先考虑稳定性、流动性及均衡的资产配置——包括精心挑选的房地产投资——个人即使在全球局势动荡之际，也能继续守护并增长自身的财务未来。



HAMID R. AZARMI
Head of Business Development



居外见解



这套由Peninsula Sotheby's International Realty代理的澳大利亚墨尔本住宅深受中国买家青睐。

移民趋势

这一趋势在移民模式中得到了进一步印证。截至2025年6月的这一年度内，移居澳大利亚的中国公民超过3.5万人，比来自新西兰的移民多出45%。

目前，约有70万澳大利亚居民出生于中国，这凸显了中国买家在该国房地产市场日益增长的长期影响力。

受投资兴趣和移民趋势的双重驱动，中国买家在塑造澳大利亚房地产需求方面继续发挥着主导作用。

中国买家领跑海外投资

居外IQI近期公布的数据显示，中国买家仍是澳大利亚住宅房地产市场最大的海外投资者，为37亿澳元的海外投资总额做出了重大贡献。

据居外IQI集团董事总经理Daniel Ho表示，中国买家每季度的投资额约为4亿澳元（年投资额约16亿澳元），这一数字约为排名第二的买家群体的四倍。

澳大利亚仍是热门目的地

居外IQI的数据还显示，自2020年以来，澳大利亚一直稳居中国买家最青睐的前三大市场之列，目前仅次于泰国。

其吸引力在于兼具优质的教育资源、开放的经济环境、高品质的生活以及对亚洲投资者而言有利的时区，这使得与美国或英国等西方市场相比，澳大利亚更易于接触。



DAVE PLATTER
Global PR director

澳大利亚黄金海岸

Visit www.iqiglobal.com now for more information!

意大利

意大利房地产：全球动荡中的稳定与机遇

东欧持续的冲突重塑了全球投资格局；然而，意大利房地产市场依然展现出非凡的韧性和长期吸引力。尽管地缘政治紧张局势和能源价格波动影响了整体经济形势，但意大利的优质房产对国际投资者而言仍是备受追捧的资产。

一个韧性十足的市场

意大利房地产市场以其丰富的文化遗产、高品质的生活水平和法律稳定性为特色，因此成为投资者眼中既具吸引力又安全的资产类别。尽管能源价格和宏观经济指标存在短期波动，但房地产需求——尤其是黄金地段和生活方式目的地——始终保持稳定。

撒丁岛：首屈一指的投资胜地

撒丁岛堪称生活方式与投资潜力相辅相成的典范。岛上独一无二的滨海房产、豪华别墅和历史庄园，持续吸引着来自亚洲和中东的买家。这一热潮源于该地区资源稀缺、自然风光秀丽以及持久的价值。

国际需求与战略吸引力

全球买家越来越倾向于寻求既能提供优质生活方式，又具备长期投资潜力的安全优质资产。意大利完善的基础设施、丰富的文化遗产以及在欧洲的战略位置，使其成为希望实现投资组合多元化的投资者的理想目的地。

展望未来

尽管全球局势仍存在诸多不确定性，但意大利房地产市场展现出韧性，对国际投资者依然极具吸引力。撒丁岛等地区不仅蕴藏着增长机遇，还能为优质资产保值提供保障，这表明尽管面临现有挑战，对于那些既追求生活方式又看重投资潜力的人士而言，意大利市场依然是一个极具吸引力的选择。



GIULIA MATTANA
Head of IQI Italy Sardinia



IRHAMY

追逐阳光：马来西亚对太阳能的重大押注

马来西亚正根据《国家能源转型路线图》（NETR）加速推进可再生能源发展，目标是在2050年前实现70%的可再生能源占比。其中，大规模太阳能（LSS）计划是关键驱动力，近期如LSS5等项目轮次已强化了行业生态系统，并吸引了Solarvest、Samaiden和Cypark等主要企业的积极参与。

大多数太阳能开发项目集中在北部地区，尤其是玻璃市和吉打州，该地区日照充足且土地资源丰富，非常适合建设大型太阳能发电场。

随着发展势头持续增强，马来西亚正致力于成为东南亚日益重要的公用事业规模太阳能枢纽。

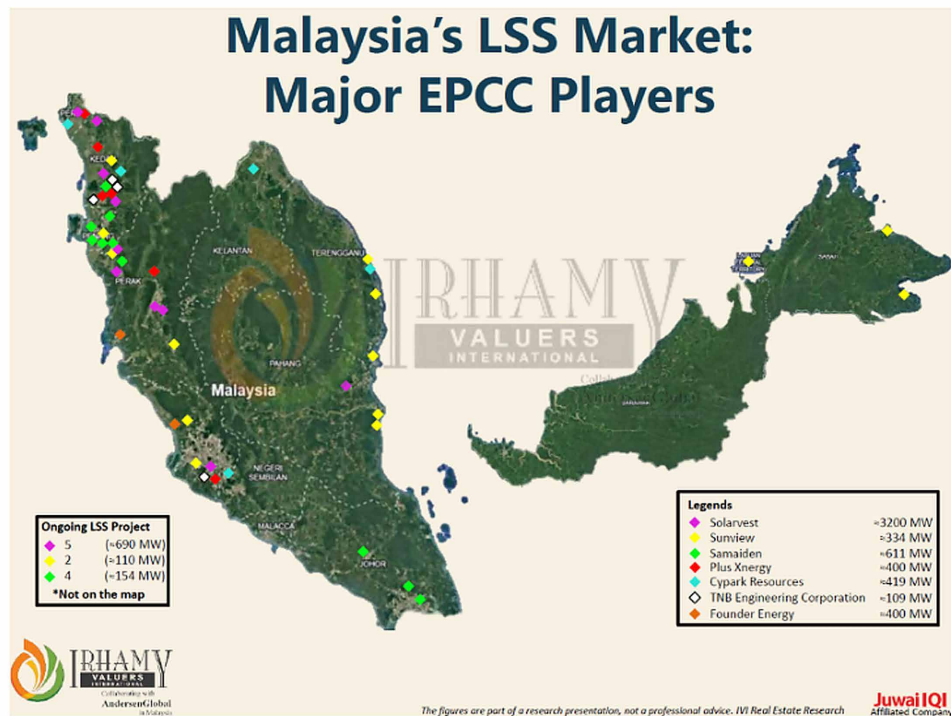


图1：马来西亚大型太阳能（LSS）项目分布

马来西亚蓬勃发展的数据中心行业进一步加速了这一增长，该行业正推动对“绿色电力”的强劲需求，以满足全球ESG目标。CRESS等计划使数据中心能够直接从太阳能开发商处采购清洁能源，从而有效降低了大规模投资的风险。

最终，通过平衡大型太阳能发电场与受SolaRIS及新版Solar ATAP（取代NEM 3.0）激励的分布式屋顶系统，马来西亚正在实现能源民主化。展望未来，预计即将启动的LSS6轮招标将进一步扩大装机容量并增强市场长期信心，从而支持一个韧性强且低碳的经济体系。



IRHAMY AHMAD
Founder and Managing Director
of Irhamy Valuers International



开斋节快乐：庆祝团聚与新起点

我们带着温暖的笑容、真挚的交谈以及团结的氛围，作为一个团队共同庆祝开斋节。这是一个意义非凡的时刻，让我们得以回顾过去一年中我们共同走过的旅程以及所取得的种种成就。

在我们欢庆这个充满宽恕与新开始的时节之际，让我们共同致力于巩固彼此之间的联系、相互鼓舞，并以更坚定的信念继续前行。愿这个斋月佳节为所有人带来欢乐、成功和持续的进步。开斋节快乐 — 愿这个节日为所有人带来喜悦、成功和持续的发展。

