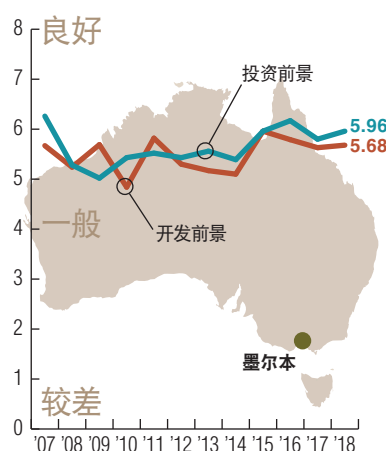


由于收益稳定的资产一处难求，所以投资者采取了很多策略。开发并持有核心资产或远期资金仍然是首选的方式，而许多现有的业主（通常是国内基金）也选择重新开发他们投资组合中的老旧物业，而不是试图买入。因此，悉尼在开发前景排名中，同样位居第一。同时，中国开发商启动了大量的项目，旨在将市中心的乙级写字楼改建为优质住宅。但由于受到中国国内资本管制的影响，其中一些开发商的现金流出现了问题，一些受访者表示有可能提供过桥融资来推进这些项目。

悉尼的许多投资者（包括外国投资者），现在更倾向于投资偏远地区。据一位经理透露，“要获得高质量的房地产是非常难的，因为这些地产被持有得非常稳定，所以要么需要支付刷新纪录的上限价格，或进入二级市场帕拉玛塔（Parramatta）或北莱德（North Ryde），因为相对于 CBD 而言，这些二级市场仍然具有诱人的收益率差价。”当前，得益于新建交通基础设施，这些边远地区受到越来越多的青睐。

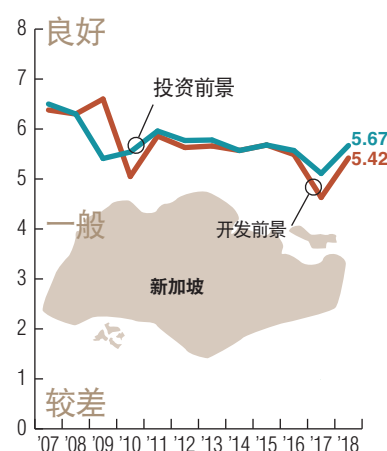
**墨尔本（投资前景排名第二，开发前景排名第三）。**作为投资目的地，墨尔本具有和悉尼一样的吸引力——成熟的市场、高质量的核心资产以及用亚洲标准衡量相对良好的收益率。仲量联行（JLL）还表示，就业市场将会保持强劲势头，是因为需求旺盛而新的供应量较少，预计，未来三年内每年净有效租金增长率为 5.5% 左右。由于国内外买家对优质写字楼有强劲的需求，所以导致供应紧张，预计未来几年内，优质写字楼的收益率将会进一步压缩至 5% 左右。



然而，和悉尼一样，由于缺少可供出售的存货，投资者在进行市场投资时就遇到了问题。世邦魏理仕的数据显示，写字楼交易在 2016 年就已经有所下滑，2017 年上半年进一步下滑至 3.15 亿澳元左右，约为去年上半年的一半。如果强劲需求仍然持续，预计收益率将会从现在的 5% 左右进一步压缩。

尽管政府采取了抑制措施，但墨尔本的住宅价格继续上涨（2017 年前三季度同比上涨 12.1%），主要是受到人口快速增长以及国际买家（特别是中国买家）投资活动的驱动。尽管中国对资本输出实行更严格的规定后，现在的购买力已经下降，但亚洲开发商在住宅用地方面的巨额投资，也为未来价格上涨带来了额外的压力。新住宅的入市将对市场造成冲击，再加上抵押贷款的限制更加严格，导致销售放缓，市场可能已达到峰值的预期正在蔓延。

**新加坡（投资前景排名第三，开发前景排名第六）。**在经历经济低迷以及供应过剩导致租金下滑的两年之后，新加坡写字楼市场将触底的预期则使其排名一路飙升，从去年的倒数第二跃升至今年



的正数第三名。办公楼租赁情况可能早于预期时间出现好转。而 2017 年 9 月完成的该地区最大的写字楼交易，则刺激了当地市场，也为资产估值奠定了基础。今年几宗重要的办公楼交易的发生就是在活跃的外资参与下完成的。

然而，还有一些人认为抄底这件事现在谈还为时过早。一位活跃于该市场的基金经理称：“新加坡仍然处于困境之中。他们的商业信心不足，虽然供应不少，但大规模扩张却很少。引进外国劳动力并非易事，实则富有挑战性，因为政府对当地舆论回应，要保护本土劳工利益，同时，很多欧洲银行缩减规模，所以对空间的需求就更少了。我不想太消极，但是我们尚未发现感兴趣的大宗交易。”

住宅板块也呈现抄底态势，交易量上升，四年来价格第一次有了轻微上涨。在活跃的市场情绪推动下，尽管供应紧张，但开发商的楼盘销售出现了较大的增幅，同时开发商也在增加土地储备。鉴于消费需求被压抑多年，此次反弹似乎将持续下去。在购买土地方面，中国开发商尤为活跃，2017 年，开发商大力推高了住宅用地的土地拍卖价格。