



新加坡产业投资的考量—Property Buyer Investment Considerations

By: [追夢](#)

最近这些年来，新加坡的产业市场都是在烈火冲天的环境里渡过的，也因此吸引了大量游资流入市场，大批的国人也一窝蜂地涌入房市，希望藉此分得一杯羹。为数不少的国人在没有做好功课的情况下，凭着户头里还有一笔现金，打铁乘热，便急不待迫的入市。而大多数的国人都是进入住宅房产这块。万一房市出现逆向，游资撤退，房产资不抵债，要兑现退场，绝非易事。

其实产业由好多部分组成：就住宅用途的房产，已不胜枚举，每种房产都有不同的条件和回报。房地产是不动产，流动性非常弱，而且是非常独特和唯一，绝对没有两个完全相同的房产，是绝无仅有的。住宅房地产市场近期的变化，主因是大量的游资流入，和国内人口组成的人为变化。自从政府开门招商引客后，十几年来，我国人口猛增30%左右，同时也顺流引进了外商。人口突增直接影响住宅房产需求。主观条件上，在房产供应（私宅和公共建房）未作好准备下，不论是二手房或私宅，加上新移民转化为新公民，合格地加入建屋局开发的组屋申购行列，和当年主政的建屋计划方针，重点推高组屋价格作为民房增值，以令国人的财富得以提升。客观条件上，外商进场，移民与游资大量流入，在僧多粥少的形势下，新加坡的地产就如烈火乾柴，凌厉全岛。除了住宅房产，大型商场大厦亦不例外。国际规模的综合游乐中心，大展场和会议中心，高端旅店渗和背包旅店，林林总总，挟带着大量流动人口，就像黄河缺堤，洪水携泥带沙冲下平原。新加坡的人口组合因而到了难分难解，固定人口，常住人口和流动人口，泛滥成灾，当然追捧住房便成了人们必争的首要任务。因为无论如何都得有房住，有多点现金的便想方设法买房增值。其中也就有不少国人作出草率而不理智的投资决定。



日前永泰地产总裁郑维强道出一些道理，不論其立論据点是出自私利或是集团利益，我想是有参考价值的。他说，目前人们已因房价高飙不下，人流又不停地滚滚湧入，不赶早抢买住房，万一房价再涨，便被挤出局，成了“無产阶级”了。於是一有新盆开发便漏夜排队申购。这么一推，被解读为市场力量，市场接受了这个价位，在这种你推我挤的抢购浪潮下，价格就只有上升空间没有下调可能。而这是不是事实就等有智慧者把统计数据拎来分析、比較和解读後再来定论了。郑维强所说的就是很多入场者他们的购房欲望就是因恐惧而提前下手了。那也就是说，接下来新盆上市的吸引力也就少了这一群为数不少的购房客，价格就会相应下滑，直到新的平衡点。到时，等市态平静了，这批提前购房者拥有的房产成了高峰期买入，而在现场市价滑落，资产缩了水，如果落到低於房贷80%，那就有可能出现贷不抵资，招來银行迫债，要求业主填补所缺便成了新的房贷危机，住宅房产光辉的日子也成了过去。很多在高价购入的投资房也就不得已抛售求现，新盆问津人流不再，二手房源开始滚滚流入，价格节节下挫，买客期待回落至合理价位才作投资考虑。然而这种情况会出现吗？我看从政府目前的人口政策来看，可能性不大。因为上述情况一般上只会发生在静态市场，其首要条件是人口稳定，不增不减，也就是说再也没有新客源了。原本明年才入市的，今年已买定了房产。客源停止，二手房源也因贷不抵资而逐年增加，新盆更因高地价，高成本和少预售而出现资金流动困难，变得無利可图。明显的，这种情况，短期内应该不可能出现，因为政府將每年接受二万五千名新移民。假设这群新移民中百分之四十必须购房自住，六十则租房，那就是說有一万名入市购房而一万五千投入租赁市场。房产市每月憑空增加八百客源而租赁市场每月空投一千二，在新加坡房市里肯定是有份量的。这批新力軍势必刺激和帶动购买力，因此房价是不会降低的，除非是供过於求。

[Join us](#) | [Login for Financial Advisors](#) |

SMS us at +65 - 9782 - 8606

Home Loan | Commercial Loan | Refinance Loan | *Financial Planning | *Insurance



投资地产当然和房贷融资直接有关。银行和金融公司对地产放贷，一般上只放贷房价的 70 到 80%，最高就停在 90%，给那些有底气的顾客。以现在的房价和三五年前比较涨了起码也有 50% 左右。假设五年前你的一套有地排屋值一百万，房贷 80%，你以二十万现金买下这百万住房，对银行举债 80 万。而现在你的那套排屋价值已达一百五十万，以 80% 算，贷款额可高达 120 万。如果你打算从房贷中套现，你可以通过再融资，从中套出现金约 40 万作其他投资用途。当然，你的贷款总额也由 80 万提高到 120 万，你的每月摊还款项也提高了，然而你套出的 40 万现金用来支付分期是游刃有余的。因此谨慎投资还是可以增加财富的。至于如何再融资而取得最佳配套，那就得咨询专业融资顾问。

For advice on a new loan, go [here](#).

For refinancing advice, go [here](#).



About iCompareLoan Mortgage Consultants

[*iCompareLoan Mortgage Consultants*](#) is a research focused independent mortgage broker. We emphasize a consultative approach where we match our client's financial situation with the best fit mortgage loan, not simply a cheap loan.

We also help [property buyers](#) in their buying process helping them avoid pitfalls from unscrupulous property agents. (We are not property agents, therefore there is no conflict of interests.)

We also developed our [proprietary home loan reporting tool](#) which provides amongst other things, 23 years SIBOR history as well as 6 years worth of SOR.

Our Services: -

Home Loans

Commercial Loans

Refinance Home Loan

* Mortgage Insurance

* Investment Planning

* Portfolio Allocation

* Retirement Planning

* Provided by our associates who are MAS licensed financial advisors.

Why use iCompareLoan Mortgage Consultants?

Our service is free to you as banks pay us a commission on loan deals completed. Banks in turn save on staffing cost as we are not on their payroll.

[Join us](#) | [Login for Financial Advisors](#) |

SMS us at +65 – 9782 - 8606

Home Loan | Commercial Loan | Refinance Loan | *Financial Planning | *Insurance



Home Loan | Commercial Loan | Refinance Loan | *Financial Planning
<http://www.iCompareLoan.com/>
+65 – 9782 – 8606

Contact us: -

Email: loans@PropertyBuyer.com.sg

Tel: 6100 – 0608

SMS: 9782 – 8606

URL: www.iCompareLoan.com/

www.PropertyBuyer.com.sg/mortgage

www.SingaporeHomeLoan.net

Join as mortgage consultant: www.iCompareLoan.com/consultant

Start a Mortgage Franchise: www.PropertyBuyer.com.sg/mortgage/franchise

Check if you qualify to join us: [Career at Property Buyer](#)

GUEST WRITERS - Do write in at loans@propertybuyer.com.sg (Researchers with the ability to write in the Singapore perspective preferred)

[Join us](#) | [Login for Financial Advisors](#) |

SMS us at +65 – 9782 - 8606

Home Loan | Commercial Loan | Refinance Loan | *Financial Planning | *Insurance