



财经资讯  
扫码阅读  
更多新闻

# 财经

上周  
主要指数

新加坡股市

|             |         |         |
|-------------|---------|---------|
| 海峡时报指数      | 3280.10 | +103.59 |
| 富时海峡时报凯利板指数 | 165.41  | -.44    |
| 富时海峡时报整体指数  | 763.77  | +22.81  |
| 大中型股指数      | 1131.17 | +34.09  |
| 起步公司指数      | 692.54  | +7.49   |
| 石油与天然气指数    | 477.92  | +1.90   |
| 工业指数        | 565.29  | +20.00  |

|           |         |        |
|-----------|---------|--------|
| 消费者服务指数   | 552.33  | +13.37 |
| 医药保健指数    | 978.59  | +1.95  |
| 电信指数      | 608.91  | +13.87 |
| 金融指数      | 1253.03 | +41.94 |
| 科技指数      | 222.26  | +2.50  |
| 房地产指数     | 612.88  | +22.21 |
| 房地产投资信托指数 | 641.89  | +17.31 |

## 标下六幅地段其中四幅 国浩要赋予伦多区崭新面貌与特色

政府刚于4月16日公布汤申路上段B地段招标结果，国浩房地产与丰隆控股旗下Intrepid Investments成功获颁地段。国浩房地产集团总裁郑馨尧日前受访，分享该公司对伦多区的展望。

### 总裁会客室

陈紫筠 报道  
ziyun@sph.com.sg

伦多区（Lentor）“最大发展商”国浩房地产（GuocoLand）标下这一带六幅地段中的四幅，甚至连与该地区一地铁站之隔的汤申路上段的地皮也囊括其中。购地声势如此浩大的原因之一，是看好附近居民的换房需求，包括从洋房换到公寓，以及从组屋提升到公寓的潜在买家。

与此同时，这一区是我国少有未开发、规模相当大的私宅地段，作为主要发展商有更大发挥空间，为一个社区赋予崭新的面貌和特色。

政府刚于4月16日公布汤申路上段B地段招标结果，尽管这幅地段仅接获国浩房地产与丰隆控股（Hong Leong Holdings）旗下Intrepid Investments提交的投标书，而且标价比市场预期来得低，政府仍把地段颁发给这唯一的投标方。

### 看好附近有地住宅居民需求

市场情绪普遍谨慎之际，国浩房地产似乎雄心不减。对此，该集团总裁郑馨尧日前接受《联合早报》专访时说：“我们喜欢伦多和汤申路上段的市场分块，它不仅涵盖本地住宅提升者，也包括附近很多有地住宅的居民，他们年纪大了会想要降级或是换成面积较合适的房子，并且希望继续住在同一个邻里中更加方便的地点。”

汤申路上段B地段处于高级有地住宅区中，这个未来的发展项目预计建有940个单位。这幅地段就在属于汤申—东海岸地铁线的春叶（Springleaf）地铁站旁边。

春叶地铁站的下一站是伦多

地铁站，也正是国浩房地产重磅出击的地区。

### 汤申—东海岸地铁线 扩大项目“撒网”范围

郑馨尧指出，汤申—东海岸地铁线从我国北部一路衔接至东海岸，途经武吉知马和中央商业区等，这样的地铁衔接扩大了伦多项目的“撒网”范围，吸引住在沿线的潜在买家。

国浩房地产在2021年7月抢得先机，以相当于容积率每平方英尺价1204元的最高标价，标得伦多区第一幅推出竞标的地段，也就是2022年9月开盘的曲水伦庭（Lentor Modern）所处地段。

曲水伦庭获得市场热烈反应，开盘首周末售出605个单位中的84%，成交尺价介于1856元至2538元。该项目的单位迄今几乎售罄，目前剩下六个单位。

郑馨尧说：“对一个崭新发展的地点而言，区中第一个开发的项目非常关键，因为它将为整个地区定下基调。”

作为伦多区首个推出的项目，并且是这一带唯一的商住综合项目，曲水伦庭走的是高档路线，设计上不采用大量玻璃和钢铁，并且选择贴近大自然的色调，与伦多区绿意盎然的环境相辅相成。

### 打造共用设施 促进居民凝聚力

此外，伦多区是从零建起的新区，郑馨尧相信，通过打造高素质的餐饮、零售和公共空间，并方便让居民步行到这些设施，可为他们聚集和互动创造机会，并建立很强的社区精神。

到目前为止，伦多区已有五个新项目开盘，除了曲水伦庭，依序推出的是Lentor Hills Residences、Hillock Green、Lentoria，以及悦府伦庭（Lentor Mansion）。整体而言，它们迄今

总共卖出71.8%的单位，目前剩下不到700个单位。

其中，Lentor Hills Residences和悦府伦庭是国浩房地产与其他公司组团开发的项目，开盘第一个周末的销量，分别占单位总量的50%和75%。

如果加上另一幅于去年9月，由丰隆控股子公司Intrepid Investments、国浩房地产和中建地产（CSC）合组的财团标到的伦多中路（Lentor Central）地段，由国浩房地产发展或参与开发的四个项目，将一共为该区域供应超过2200个单位。其中，约475个单位待推出。

### 伦多区供应 近3000个私宅单位

区内另两个由其他发展商开发的项目Hillock Green和Lentoria则分别供应474个和267个单位。这意味着整个伦多区的供应接近3000个单位，称得上是一个霸级私人住宅区。

有房地产分析师指出，伦多区有数个新私宅项目相继登场，或已导致供应接近饱和点的情况出现。Hillock Green和Lentoria的开盘销量都遇冷，首个周末只售出单位总量的28%和19%。

对于会否担心这一区出现供应过量的问题，郑馨尧称没有这方面的顾虑，因为从集团的项目销量来看，迄今已售出超过87%。

据市场人士观察，这一区销量较缓慢的是其他发展商的项目。这似乎反映发展商品牌可能是左右买家决定的其中一个因素。

郑馨尧说：“我们的项目买家中，99%是新加坡人或永久居民，外籍买家比率少过1%。这说明市场存在真实的房屋需求，而这样的市场需求更具韧性。”

### 只要时机正确 房贷利率高也会考虑买房

尽管房贷利率目前处于高水平，但郑馨尧认为，这主要影响的是买家的预算和负担能力，如果他们的家庭或个人确实有买房



国浩房地产集团总裁郑馨尧认为，发展房地产项目不能只想到让本身的项目获利，而是要思考如何让整个地区受惠。图为该公司发展，并结合办公楼、零售、住宅和公共空间的综合项目国浩时代城。（特约陈福洲摄）

需要，一旦遇到对的时机，他们还是会考虑买房。

作为伦多区推出最多个项目的发展商，郑馨尧认为，一个好处是从多次经验中了解市场，让下一个产品更加完善。例如，公司观察到市场对较大单位有强劲需求，因此在最近的悦府伦庭项目中，首次推出五卧房单位。

在加入国浩房地产之前，郑馨尧曾在市区重建局和宜居城市研发中心担任领导层职务长达15年。他是建筑师出身，并担任过国会官委委员。

也许是拥有公共领域的经

验，郑馨尧在谈论发展房地产的理念上，不时会在言语中流露出更广阔的心态，强调不能只想到让本身的项目获利，而是要思考如何让整个地区受惠。

他说：“每个邻里都必须要有有一个主要的综合用途发展项目和公共空间。曲水伦庭就建有一个衔接至地铁站的中央广场，作为城市公共空间的用途，可在开斋节或农历新年等节日期间主办市集活动之类。我们不只是想到住在伦多区的居民，也希望住在周边地区的人民能够到这里交流。”

创立于1976年的国浩房地

产是马来西亚富豪郭令灿掌控的公司。这家公司最早时期主要发展大众化私宅项目，2000年代开始进军较高端的市场，包括推出优景苑（Goodwood Residence）和Leedon Residence等豪华项目。

近期，集团积极开拓综合项目业务，它于2016年在马来西亚开发首个综合项目，过后在新加坡和中国陆续发展类似项目。

集团的强项之一是为所发展的地段带来蜕变，它也分别在丹戎巴葛和武吉士一带，发展国浩大厦（Guoco Tower）和国浩时代城（Guoco Midtown）。