

# 2021 新加坡市场展望

## 私人住宅和政府组屋



# 以新的乐观情绪做好复苏的准备

新冠肺炎疫情是一场前所未有的全球危机，它已经导致医疗系统崩溃，各国的经济也出现了翻天覆地的变化。随着我们步入冬季，许多国家仍在经历第二、第三甚至第四波新冠肺炎病例骤增的冲击。新加坡也未能幸免。2020年第三季度，新加坡国内生产总值（GDP）同比下降5.8%，而全年预估降幅为6%至6.5%左右。

随着感染人数曲线趋于稳定，许多行业纷纷重启，新加坡经济形式已有所好转。为了迎接2021年更为平稳的复苏，世界各地的投资者都在做准备。

市场已经选择忽略当前的不利因素，并寄希望于疫苗的成功研发。尽管新冠肺炎病毒仍在多国肆虐，导致疫情将延续到2021年，但世界各地的专家一直在努力推动疫苗的生产进度，而他们的行动在疫情控制方面将发挥关键的作用。某些疫苗已经进入最终测试阶段，而且测试的结果令人振奋。疫苗的快速发展和预期功效可能会改变世界的局势。

疫苗的突破促使全球股市在去年11月出现了上涨；运输、金融和能源类股票的价格持续飙升。如果事实证明疫苗可以有效阻止病毒的进一步传播，则航空、旅游、零售和会展等陷入困境的行业或许可以看见一丝曙光。许多国家已经制定了大规模的接种计划，疫苗的产能也有所提高。新加坡已经收到第一批疫苗，预计大规模疫苗接种项目将在短期内启动。

自2020年第三季度防疫阻断期结束后以来，人们发现购房活动量激增，这表明新加坡房地产市场上的“新冠阴云”正在逐渐消散。在疫情最为严重的时期，各大发展商为防止新冠病毒传播纷纷关闭了展示厅房，看房活动也遭到禁止。



鑫悦府(Normanton Park)

私人住宅的销售量下降了37.6%，从2020年第一季度的4,269套减少到了2020年第二季度的2,664套。2020年上半年，私人住宅的整体价格下跌了0.7%。公共住房市场也表现不佳。2020年第二季度，组屋转售交易量季度环比下降逾40%，低至3,426套。

出人意料的是，6月份新房销售量与上月相比激增了100%以上，达到了近7年来的最高水平。此后，人们积极购房的势头又持续了四个月的时间。第三季度，组屋市场上的转售公寓价格环比上涨了1.5%，这一结果令市场观察人士感到大为震惊。

随着2020年结束，我们将对新加坡房地产市场在2021年的发展趋势进行预测，并确定哪些方面是值得关注的。



钮顿铜源(Kopar at Newton)

# 私人住宅市场

系统内仍在流通的充足流动性将对新加坡住宅市场产生持续性的提振作用。为了应对此次疫情造成的破坏性影响，世界各国政府和央行已经制定了全面的财政计划和刺激方案。

大规模量化宽松计划带来的大量资本正在流向海外金融系统和全球房地产市场。最近几个月内，由于借贷成本降低，现金充裕的买家一直在寻找合适的房产。

去年6月，防疫阻断时期结束后，房地产市场“重现生机”：物业交易总量（不包括执行共管公寓）飙升了164.5%，从2020年第二季度的2,664套猛增至2020年第三季度的7,047套。

我们预计2021年的需求将保持一定的弹性。尽管疫情肆虐，但关键基本面仍未受到负面影响，因此我们会继续看好新加坡房地产市场的长期前景。举例来说，新加坡有利于营

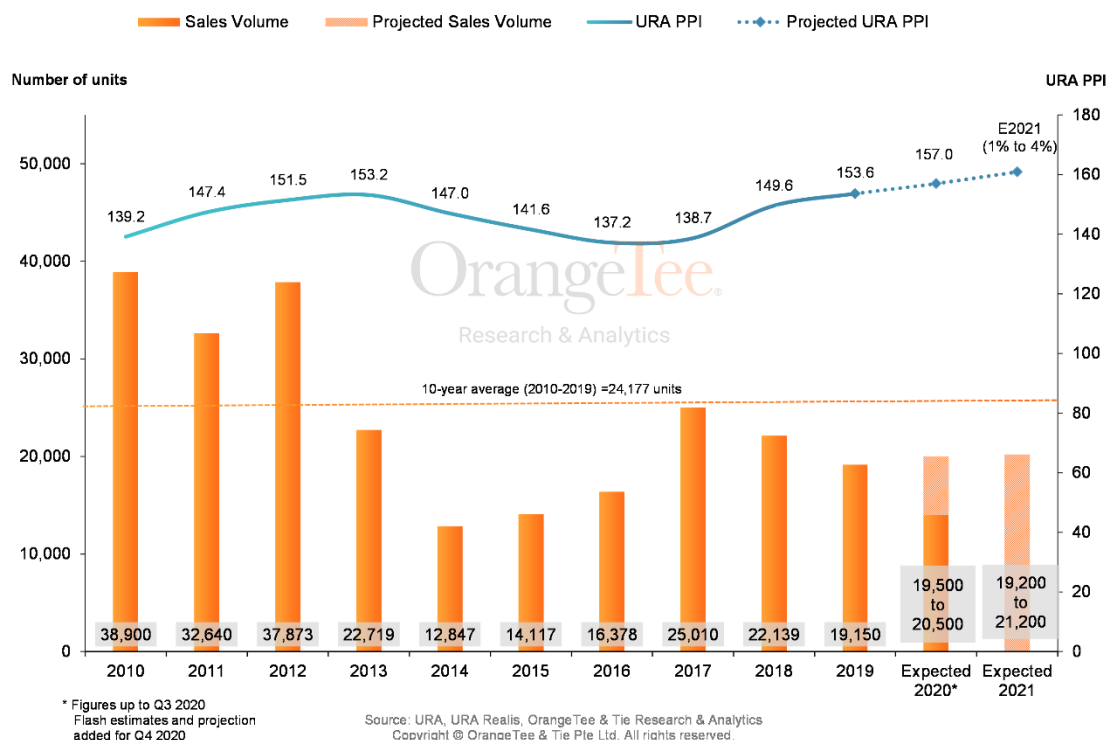
指标	2018	2019	2020 (估计)	2021 (预测)
<b>总体</b>				
新加坡市建局生产者价格指数价格变化	7.9%	2.7%	0.5%至1.5%	1%至4%
销量 (不包括执行共管公寓) (单位: 套)	22,139	19,150	19,500至20,500	19,200至21,200
<b>新售物业 (不包含执行共管公寓)</b>				
价格变化	10.8%	7.3%	2%至3%	2%至5%
销量 (单位: 套)	8,795	9,912	9,500至10,000	9,000至10,000
<b>转售物业 (不包含执行共管公寓)</b>				
价格变化	2.6%	3.5%	-3%至-2%	1%至4%
销量 (单位: 套)	13,009	8,949	9,800至10,300	10,000至11,000
<b>租赁物业 (不包含执行共管公寓)</b>				
新加坡市建局租赁指数	0.6%	1.4%	-0.5%至-1.5%	-1%至2%
出租量 (单位: 套)	89,904	93,960	88,000至90,000	85,000至95,000

Source: URA, OrangeTee & Tie Research & Analytics

商的环境、卓越的医疗设施和教育标准、安全港的超然地位和政治稳定性将继续吸引全球的投资者。

由于人们对研制疫苗的信心正在逐步提升，新加坡也进入了重启的第三阶段，买家的情绪可能会进一步改善。我们预计，2021年整体房价将进一步上涨1%至4%，同时私人住宅交易量或达到19,200至21,200套，略高于2020年的水平（见图1）。

图1 私人住宅市场整体情况



## 新售房产

与 2019 年和 2020 年相比，预计下一年推出的新项目数量将会减少。2021 年上半年，市场上可能会推出约 20 个新开发项目。

相比之下，上一个集体销售周期（2018 年和 2019 年）取得了惊人的业绩，每半年都有 25 至 30 个左右的住宅项目推出。然而，2020 年上半年仅推出了大约 15 个项目，这是因为在防疫阻断期间，所有样板房均被关闭。

由于大多数大型项目已经在过去两年内启动，预计 2021 年开始动工的项目数量将有所减少。在 2017 年至 2018 年期间，市场上达成了多笔大规模的土地交易，但人们利用这些土地推出的项目数量已经接近峰值，预计从 2021 年开始将逐渐减少。

自政府从 2018 年 7 月开始执行新的降温措施后，集体销售的房产数量几乎已完全归零。政府还调整了私人住宅建设用地的供应量。过去两年内，为了适应充满不确定性的经济前景和持续增长的需求，政府土地销售（GLS）项目释放了一批保留的土地以维持适度的单位供应量。

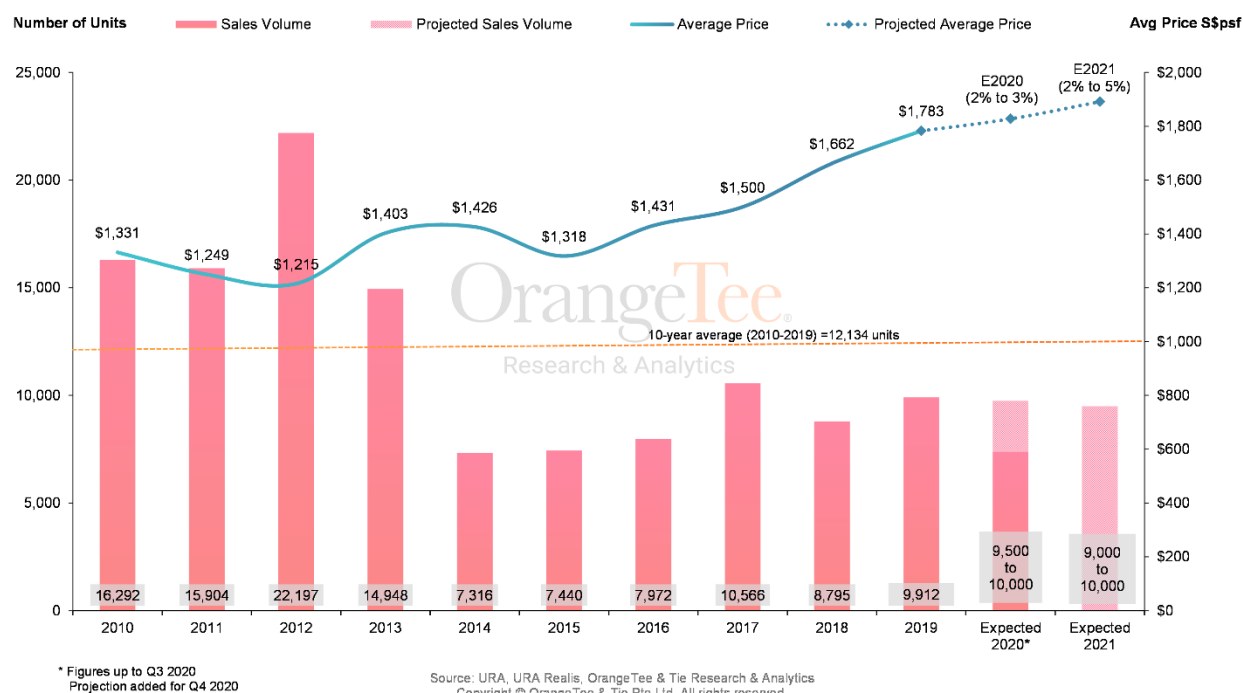
从 2021 年上半年的政府土地销售项目的已确认清单来看，市场上将推出约 1,600 套房产，低于 2019 年上半年推出的 1,700 套至 2,000 套，以及 2018 年上半年推出的约 2,700 套。在市场上增加新的供应之前，供应量的减少和间隔性释放的土地可以让目前的项目清理更多的库存。

2021 年即将推出的大型项目包括鑫悦府（Normanton Park）、Park Nova（前 Park House）、Klimt Cairnhill（前经禧楼）、前盛捷良苑（Liang Court）、Midtown Modern 以及尔卫民路（Irwell Bank Road）的建设项目。其他即将推出的大众市场项目包括堪培拉（Canberra）、芬维尔（Fernvale）和巴西立（Pasir Ris）的政府土地项目。

2021 年，新住宅价格下跌的可能性较低。随着经济前景好转，市场情绪将有所改善。虽然某些项目可能会继续受到近期出台的购买选择权（OTP）重授限制政策的部分影响，但其他项目可能会受益于因可选地段供应减少而产生的稳定需求。

我们预计新住宅价格可能会继续以 2% 至 5% 的幅度加速上涨（见图 2）。2021 年可能售出 9,000 至 10,000 套新住宅（不含执行共管公寓）。

图 2 新私人住宅销售量（不包含执行共管公寓）





御景苑 (Royalgreen)



斯隆公寓 (Sloane Residences)



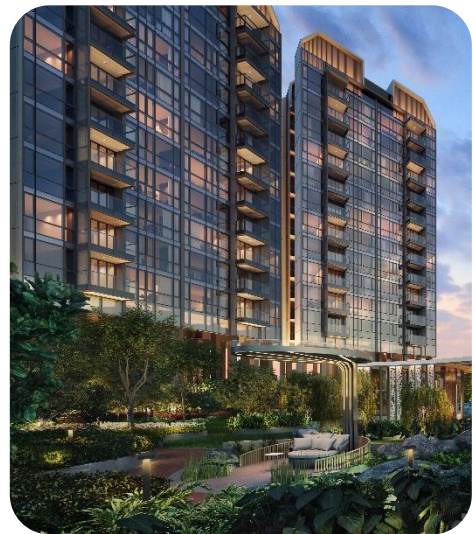
绿域雅苑 (Leedon Green)



维雅轩 (Verticus)



蔚庭·轩 (Verdale)



Hyll on Holland(项目)



国浩时代城与滨海名汇 (Guoco Midtown & Midtown Bay)

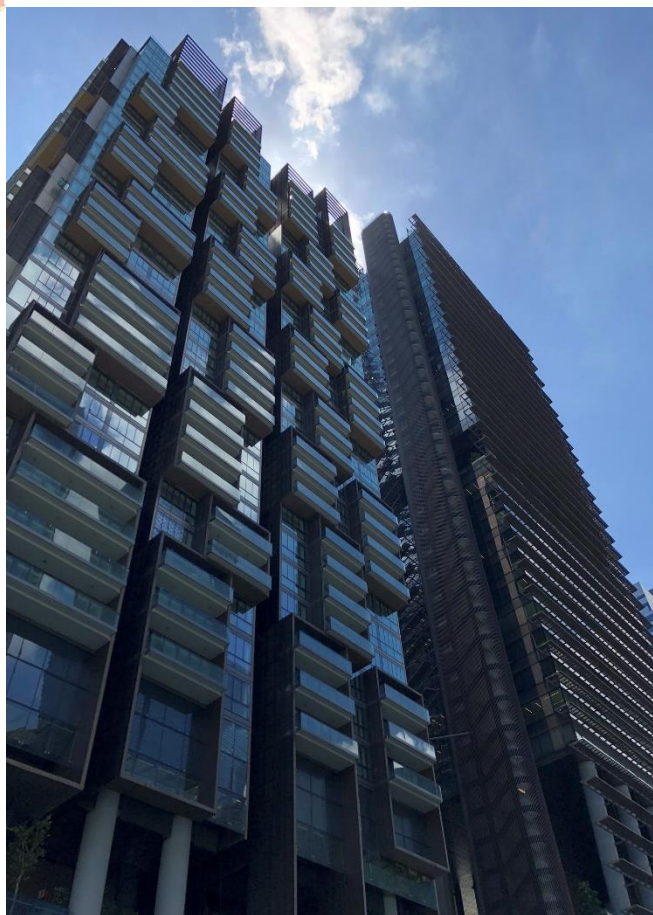
## 转售房产

过去几个月内，有种种迹象表明转售房产重新引起了房地产市场的兴趣。自政府从2018年开始执行新的降温措施以来，转售住宅的需求和价格一直处于低迷的状态。因此，最近二级市场上购买活动增加的势头将燃起业主的积极情绪。

转售住宅市场上取得了幅度较大的季度环比增长，从2020年第二季度的933套增至2020年第三季度的3,467套，其增幅高达271.6%。在2020年第三季度，转售住宅销售量在总销售量中所占比例也相对较高，为49.2%，而上一季度仅为35.0%。

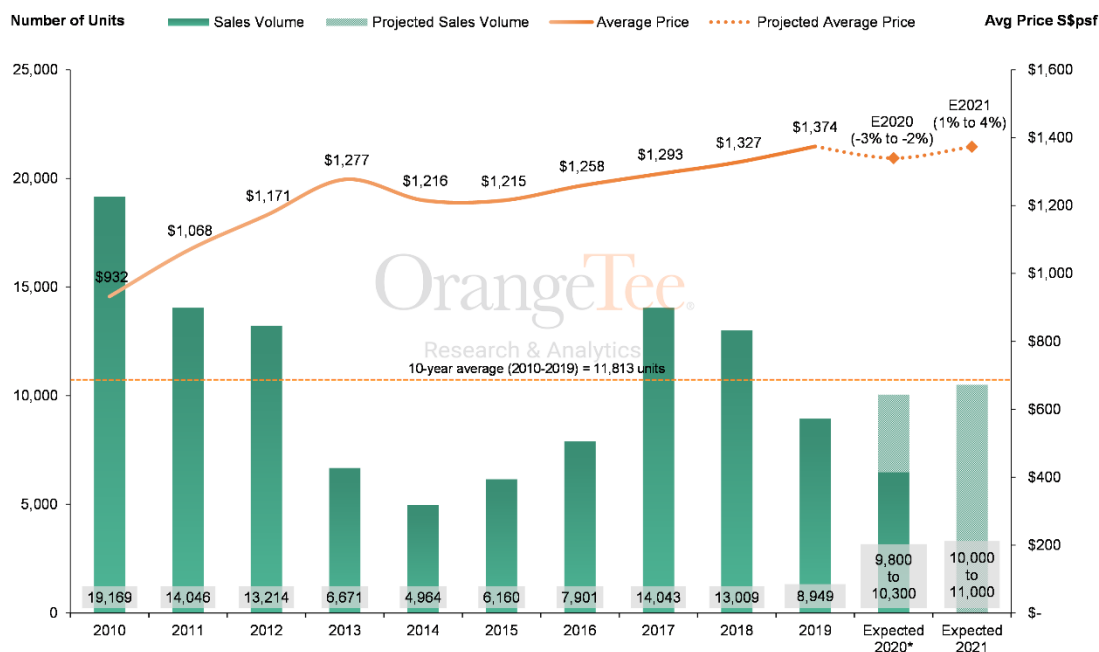
二级市场上的豪华型住宅和大型转售住宅一直很受欢迎。大众市场和城市边缘地区的廉价私人住宅也已被抢购一空。

我们预计，2021年转售住宅的需求量可能会继续适度增长5%左右，达到10,000至11,000套之间（见图3）。2021年，这类房产的价格可能会上涨1%至4%。



滨海盛景豪苑 (Marina One Residences)  
OrangeTee & Tie Research & Analytics photo

图3 私人转售住宅市场（不包含执行共管公寓）



\* Figures up to Q3 2020  
Projection added for Q4 2020

Source: URA, URA Realis, OrangeTee & Tie Research & Analytics  
Copyright © OrangeTee & Tie Pte Ltd. All rights reserved.

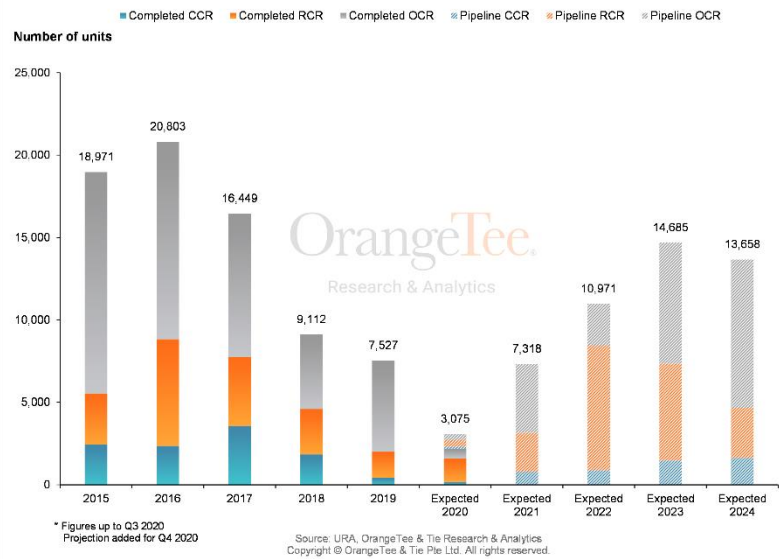
## 私人租赁房产

与其他房地产市场相比，私人租赁房产市场可能是在此次疫情中受到了“最严重损害”的市场之一。租赁价格增长暂时陷入停滞，而今年的需求仍然不温不火。

由于政府正在实施严格的边境管制和旅行限制政策，外籍人士的数量减少了。此外，政府还为当地雇员提供了大力支持，因此与外籍人士相比，本地居民被裁员的可能性较低。近几个月来，在新加坡工作的外籍人士的失业率一直在上升。在就业形势越发严峻的情况下，新增加的外籍职工人数已大幅减少。

虽然有效疫苗和恢复航空旅行的前景可能会对租赁市场产生一些支持作用，但 2021 年的就业人数增长可能依然缓慢，其中上半年的情况更是不容乐观。

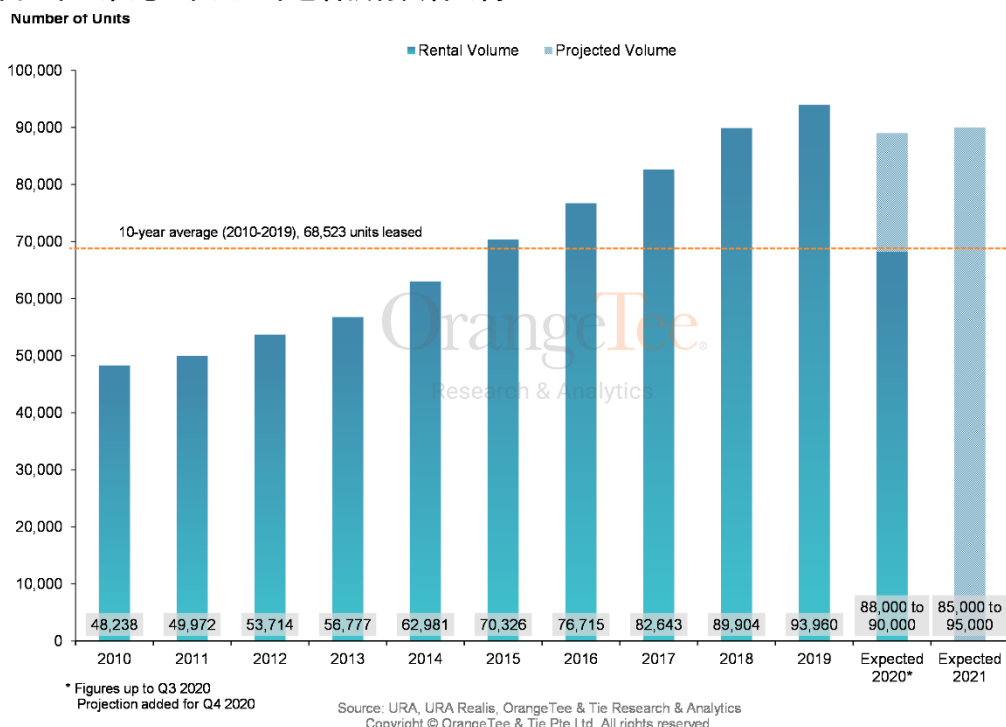
图 5 截至 2020 年第三季私人住宅物业（不含执行共管公寓）的预期完工数量



服务业和休闲业是外籍人士求职的主要来源，但这些行业可能需要更多的时间才能恢复元气。然而，外国专业人员和高技能工人或许可以保住原本的职位，特别是在高速增长领域以及正在经历数字化转型的企业中，这类人才往往很受重视。

2021 年，物业出租量可能在 85,000 和 95,000 套之间（见图 4）。持续增加的已完工住宅数量和宏观经济不确定性可能会对租金产生一定的下行压力，因此 2021 年的租金波动幅度可能会在 -1% 至 2% 之间。

图 4 私人住宅出租量（不包含执行共管公寓）



# 组屋市场

## 转售房产

2020年，转售组屋市场的亮眼表现令市场观察人士相当震惊。尽管疫情十分严重，组屋供应也在持续增加，转售组屋房产的价格在2020年第三季度依然实现了1.3%的季度环比上涨，而上一季度仅小幅上涨了0.3%。与去年同期相比，有更多的组屋以更高的价格转手。

防疫阻断期结束后，有众多买家争先恐后地回到了组屋市场。人们对转售组屋的需求仍然强劲。在连续的四个月内，市场上共达成了2,400多笔交易。

市场复苏可归因于政府在过去两年内，为新加坡公民加强住宅可负担性，同时提升老旧组屋的吸引力而进行的一系列政策改革措施。

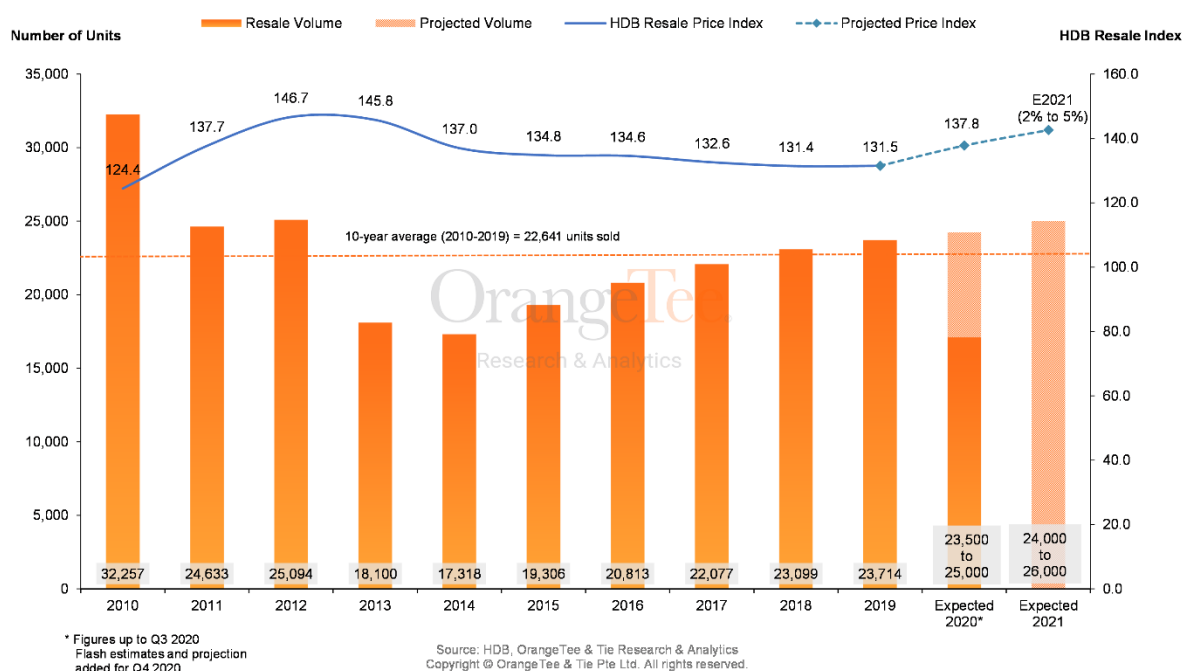
指标	2018	2019	2020年 (估计)	2021年 (预测)
<b>转售房产</b>				
价格变化	-0.9%	0.1%	2%至3.5%	2% to 5%
销量(单位:套)	23,099	23,714	23,500 至 25,000	24,000 至 26,000
<b>租赁房产</b>				
租赁价格变化(SRX数据)	-0.4%	1.5%	0.5% 至 1.5%	1% to 3%
组屋租赁申请量(单位:套)	46,440	48,195	39,000 至 41,000	42,000 至 44,000

Source: HDB, Data.gov.sg, SRX, OrangeTee & Tie Research & Analytics

尽管公寓的供应量持续增加，并有较多组屋项目进入了为期五年的最低入住期(MOP)(见图8)，但这类房产的价格依然保持着稳定。由于近期预购组屋(BTO)新启动项目的工期很长，部分需求已经转移到了转售物业市场。由于11月份开工的预购组屋项目完工期预计将持续较长时间，那些急需住宅的夫妇可能会在未来几个月内转向转售物业市场。

宏观经济不确定性和疲软的就业市场可能会导致更多家庭把住所降级为组屋。因此，我们预计组屋转售量可能会上升3%至5%，达到24,000至26,000套(见图6)。由于需求增加，转售组屋的价格可能会持续提升2%至5%。

图6 组屋转售房地产市场





## 组屋租赁房产

考虑到不利的就业环境和旅行限制，2021年的租房需求可能会放缓，尤其是有更多的组屋进入最低入住期（MOP）并获得出租资格后，市场上很可能产生供过于求的现象。

尽管如此，某些地区的组屋仍相当抢手，特别是位于工业区附近的住宅。许多雇主仍在寻找合适的住宅来用作安置员工的宿舍。

此外，鉴于未来几个月内，一些外籍人士的住宿预算可能会减少，他们的住所也可能会从私人住宅降级为组屋。一些以单身人士为主的外籍人士可能愿意租下成色较新的组屋，尤其是城市郊区地段的组屋。

我们估计，明年整体租金可能会小幅上涨 3%（见图 7）。从航空出行完全恢复的速度来看，2021 年的组屋出租量可能会达到 42,000 至 44,000 套。



百丽湾私人组屋项目 (Belvia DBSS)  
OrangeTee & Tie Research & Analytics Photo

图 7 组屋租赁市场

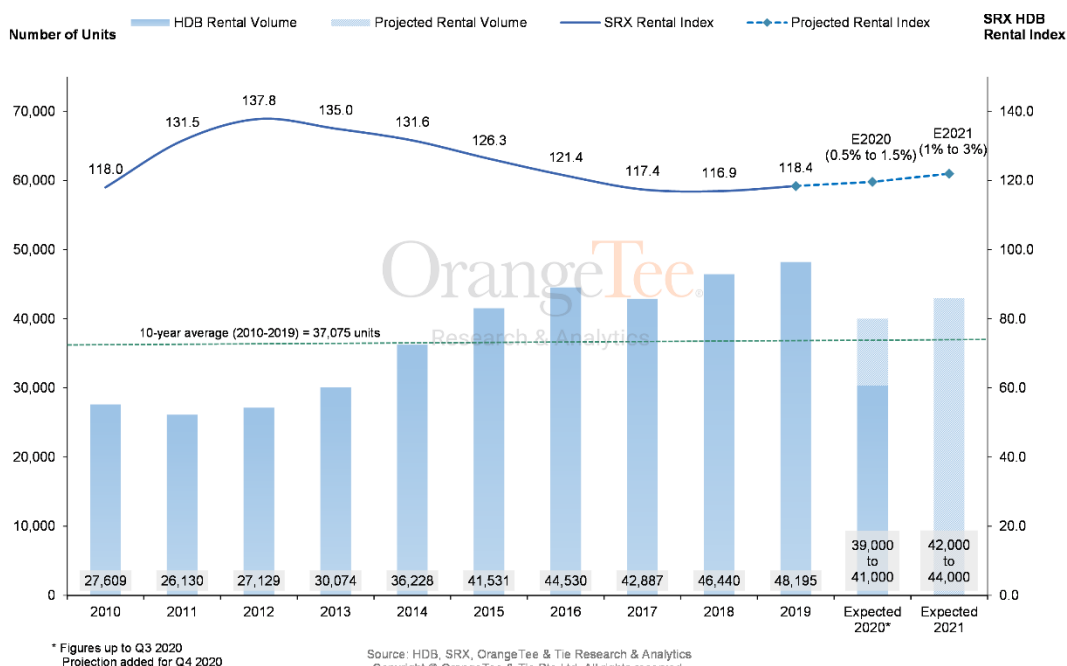
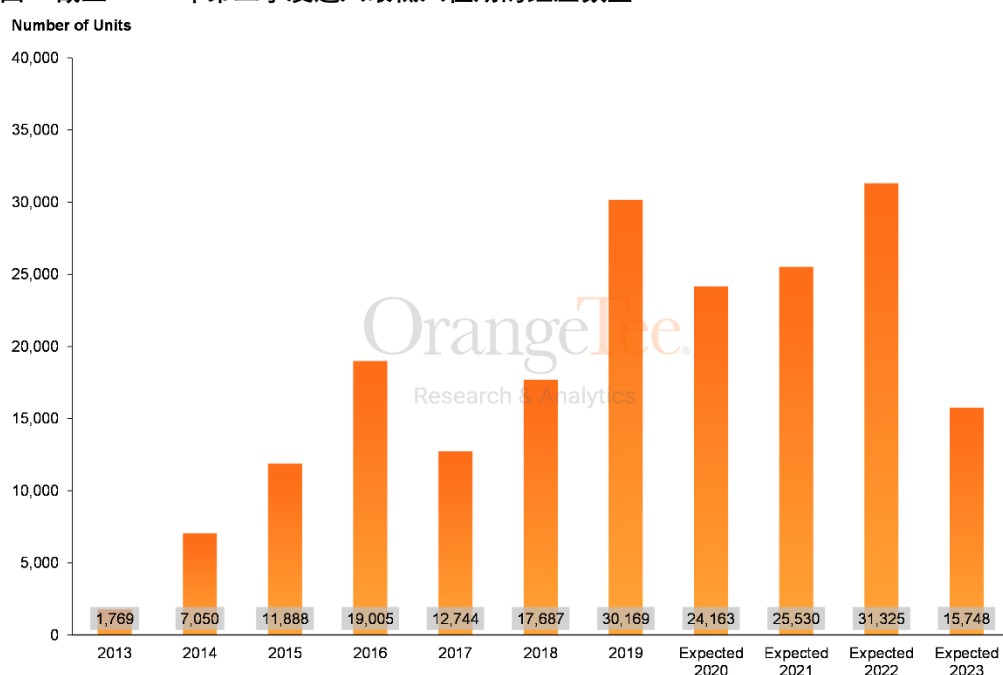


图 8 截至 2020 年第三季度进入最低入住期的组屋数量



Source: HDB, Data.gov.sg, OrangeTee & Tie Research & Analytics  
Copyright © OrangeTee & Tie Pte Ltd. All rights reserved.

Expected Number of Flats reaching MOP							
Town	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Grand Total
Yishun	3,710	3,822	840	3,366	1,882	1,548	15,168
Sengkang	3,378	6,039	3,550	2,934	624	511	17,036
Kallang/Whampoa	0	0	626	2,827	0	738	4,191
Sembawang	1,434	456	0	2,561	3,962	518	8,931
Choa Chu Kang	874	0	4,032	2,476	0	0	7,382
Jurong West	1,078	1,432	348	1,640	1,223	907	6,628
Punggol	2,238	4,638	6,232	1,638	5,844	680	21,270
Hougang	464	2,020	878	1,338	467	2,234	7,401
Bukit Batok	180	700	224	1,232	6,884	3,014	12,234
Clementi	0	888	0	962	502	0	2,352
Ang Mo Kio	0	256	0	859	712	0	1,827
Tampines	849	2,074	462	852	902	1,943	7,082
Woodlands	1,924	687	1,002	818	3,701	1,746	9,878

Expected Number of Flats reaching MOP							
Town	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Grand Total
Geylang	0	0	975	584	0	108	1,667
Bukit Merah	0	2,966	340	570	2,023	689	6,588
Toa Payoh	0	0	436	465	542	557	2,000
Bishan	0	0	0	408	0	0	408
Queenstown	557	758	960	0	1,179	0	3,454
Bedok	0	911	1,104	0	728	330	3,073
Serangoon	0	0	195	0	150	0	345
Bukit Panjang	816	1,136	862	0	0	0	2,814
Pasir Ris	185	1,386	447	0	0	0	2,018
Jurong East	0	0	518	0	0	225	743
Bukit Timah	0	0	132	0	0	0	132
Marine Parade	0	0	0	0	0	0	0
Central Area	0	0	0	0	0	0	0
Tengah	0	0	0	0	0	0	0

Source: Data.gov.sg, OrangeTee & Tie Research & Analytics

Please contact us if you have any research queries:



Christine Sun 孙燕清  
Senior Vice President  
christine.sun@orangetee.com



Timothy Eng 翁勇傑  
Research Analyst  
timothy.eng@orangetee.com



Daniel Chiang 张颂恩  
Senior Data Analyst  
daniel.chiang@orangetee.com

Translated by:



<http://juwaiiqiglobal.com/>