

2022

新加坡房地产市场展望



2022年，投资房产依然是个好的投资方向吗？
明年的私人住宅、组屋和租赁市场前景如何？



今年，私人住宅和组屋转售市场皆达成了不俗的销售额。私人住宅房产的价格连续六季度上涨，在2021年第三季度达至新高。至于组屋转售市场，价格也在同一季度达到创纪录的水平。

新加坡市区重建局（URA）的资料显示，私人住宅房价在2021年前三个季度增长了5.3%，一举超过2019和2020年的全年增长。位于其他中央区（RCR）的城市边缘公寓单位和有地房产的价格在上个季度达到高峰；中央区以外（OCR）城郊公寓单位价格在第二季度创下新高。

快速上涨的价格并没有打击需求量。今年推出的项目销售额都非常不错。2021年前9个月售出了超过25,000套私人住宅（执行共管公寓除外）。这比过去三年的年销售额来得要高。

大批组屋升级者购置郊区和城市边缘的公寓，助长了私人住宅的需求量。趁着组屋转售价格高涨，许多业主纷纷出售房产套现获利，并购置另一处房产。其余新加坡人购置私人住宅是因为担心经济复苏后，房产价格将进一步攀升。

经历了今年出色的表现后，明年的房地产前景会是如何？房价将如何表现？有什么值得留意的关键趋势？房地产市场或将遭遇阻力，如更大规模的房地产抑制政策，以及疫情和通膨带来的不确定性。话虽如此，但还是有一些积极因素可能会减轻这些风险。

逐步放宽的边境限制，将支持面向消费者的行业的复苏进程，并缓解部分行业劳工短缺的问题。新加坡经济有望在明年表现良好，这将改善市场情绪并增强买家信心。很多新加坡人、永久居民和外籍人士将返回新加坡，而他们之中也有人将置产定居。

许多发展商有意增加土地储备，因此集体出售市场预计将在明年复苏。近期不少项目已完成交易，包括添寿道（Thiam Siew Avenue）、建安大厦（Peace Centre）与建安公寓（Peace Mansion）、福林园（Flynn Park）和华登岭公寓（Watten Estate Condominium）。近期的交易活动或为未来的活跃交易掀开序幕。越来越多集体出售项目已经推出市场销售，包括汤申景花园（Thomson View）、凯联大厦（International Plaza）和伊丽莎白大厦（Elizabeth Towers）。

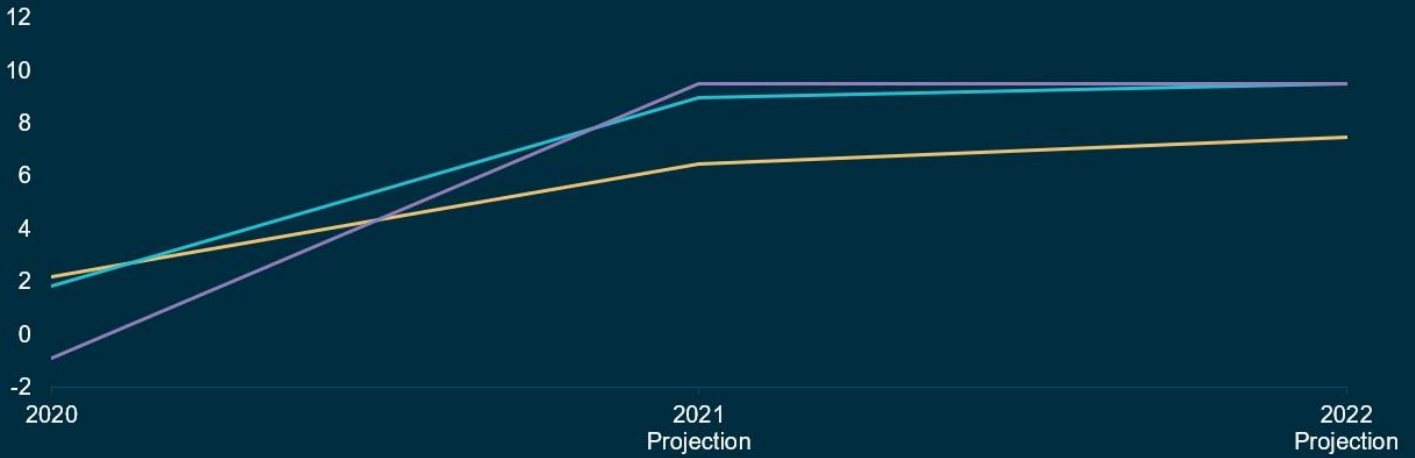
最近出现了新的变种病毒株——奥密克戎（Omicron）。由于目前对其传染性和严重性知之甚少，因此要把此变种病毒带来的影响纳入市场考量还言之过早。就此，我们的讨论将基于目前的经济状态和可预测的市场发展。



康宁河湾

2022预测一览

Price Projection



**Overall
Y-o-Y Price Change**

2022 Projection 6% to 9%



**New Sales
Y-o-Y Price Change**

2022 Projection 8% to 11%



**Resale
Y-o-Y Price Change**

2022 Projection 8% to 11%

租赁市场预估



8%至11%

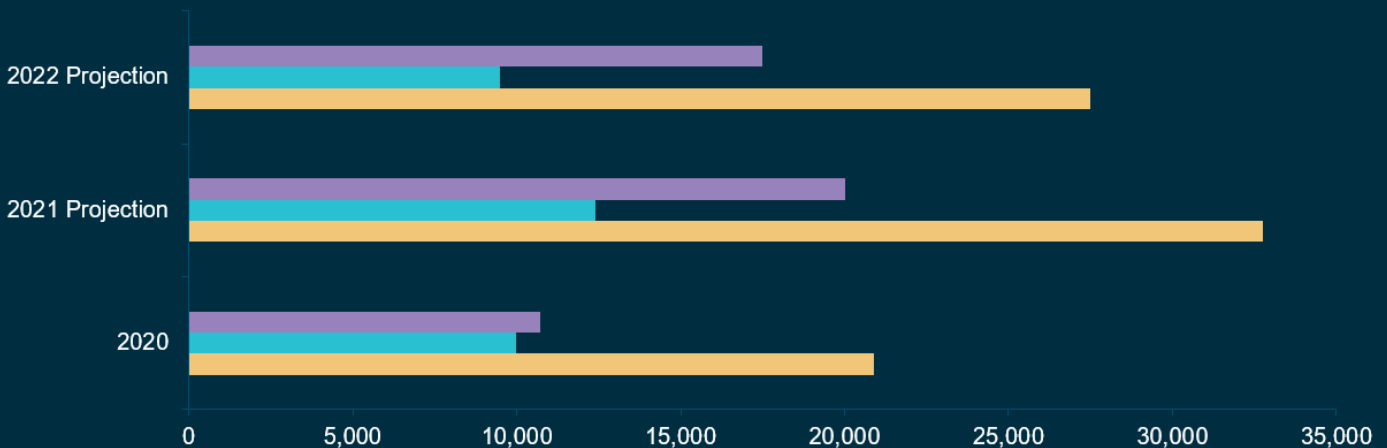
新加坡市区重建局
2022年租金指数预
估



**95,000套到
100,000套**

2022年出租量预估

Sales Projection



Overall Sales Volume

2022 Projection 26,500 to 28,500



New Sales Volume

2022 Projection 9,000 to 10,500



Resale Volume

2022 Projection 17,000 to 18,000

私人住宅市场

我们预计持续紧缩的供应量和强劲的需求量将在明年持续支撑房价上涨。市场上置产的人数或将超越供给量。

未出售的私人住宅库存已跌至四年来新低。为了适应不明朗的经济前景，政府售地计划（GLS）过去两年的土地供应有所放缓，因此预计2022年推出的新项目数量将有所下滑。顺利成交的整批交易少之又少。

由于私人住宅项目推出数量减少，销售量预计下降10%至15%，约26,500套到28,500套（见表1）。私人住宅整体价格预计将在2022年上涨6%至9%，而今年的估计涨幅为6%至7%。

整体的经济复苏和旅游走廊计划或对私人住宅需求量产生积极影响。已开通疫苗接种者旅游通道（VTL）的国家中，马来西亚、印度和印尼带来的影响最显著。

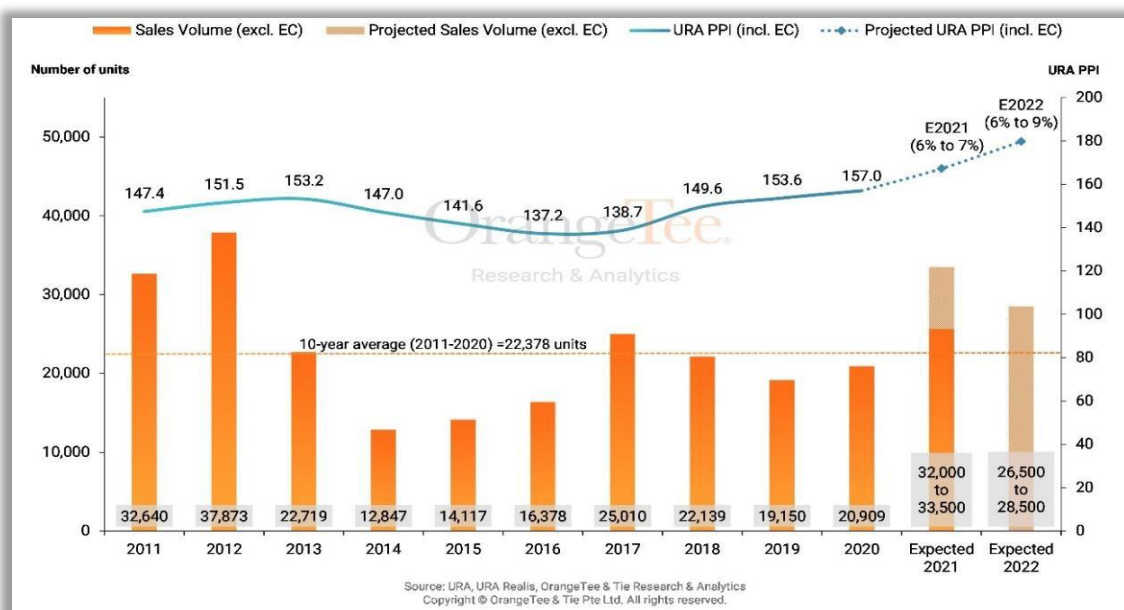
指标	2018	2019	2020	2021 (预估)	2022 (预估)
整体					
房地产价格指数的价格变化 (包括执行共管公寓)	7.9%	2.7%	2.2%	6%至7%	6%至9%
销售量 (不包括执行共管公寓) (套)	22,139	19,150	20,909	32,000到33,500	26,500到28,500
新住宅市场 (不包括执行共管公寓)					
价格变化	10.8%	7.6%	0.7%	8%至10%	8%至11%
销售量 (套)	8,795	9,912	9,982	12,000到12,500	9,000到10,500
转售市场 (不包括执行共管公寓)					
价格变化	2.6%	3.6%	-3.8%	8%至11%	8%至11%
销售量 (套)	13,009	8,949	10,729	19,500到20,500	17,000到18,000
租赁市场					
URA租赁指数 (包括执行共管公寓)	0.6%	1.4%	-0.6%	6%至8%	8%至11%
租赁数量 (套) (不包括执行共管公寓)	89,904	93,960	92,537	92,000到97,000	95,000到100,000

资料来源：新加坡市区重建局和橙易产业（OrangeTee & Tie）研究与咨询部

这是因为购买新加坡公寓的外国买家当中，上述国家的公民占了前四位。从2019年至2021年第三季度为止，他们共购置了大约4,000套公寓。

与美国、英国、韩国、法国和加拿大开通的疫苗接种者旅游通道的影响则相对较小。在过去三年里，在新加坡购置公寓的外国买家排行中，他们跻身前十二位，占了外资购房总数的约12%。

表1 私人住宅市场概览



私人住宅新项目

明年预计将推出30或更少的项目，与2019年的50多个项目形成强烈对比。明年或有将近9,000套房产（包括执行共管公寓）流入市场，而这个数字比2019年和2020年每年推出的私人住宅数量还低了约17%至20%。

2022年有不少引人瞩目的项目即将推出市场。坐落于珊顿道（Shenton Way）丹戎巴葛地铁站（Tanjong Pagar MRT）对面，沿着丝丝街（Cecil Street）的安盛保险大厦（AXA Tower）将重新开发为包含住宅和办公空间的综合型项目。此为鹏瑞利置地集团（Perennial Real Estate Holdings）牵头，和阿里巴巴新加坡（Alibaba Singapore）合作的合资项目。

2022财年下半年同一地区预计将推出由集永成（Chip Eng Seng Corp）、SingHaiYi Investments和Chuan Investments共同开发的麦士威大厦（Maxwell House）新项目和由马来西亚房地产开发商IOI产业集团（IOI Properties Group）全资子公司开发的滨海景（Marina View）白色地段。

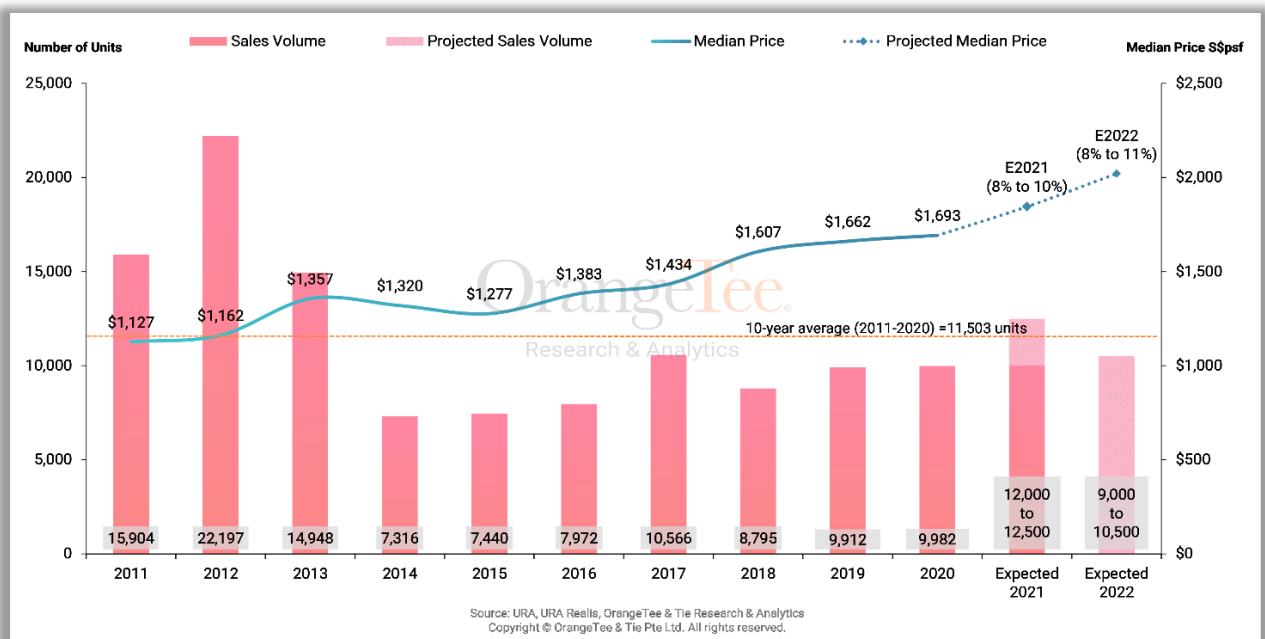
近几年来，市中心越来越多豪宅，吸引了不少投资者的目光，因此这些项目或可引起市场兴趣。南部滨水区（Greater Southern Waterfront）按原定计划发展起来后，该区预计将进一步受益。

安德烈路（Andrew Road）的加利谷广播中心（Caldecott Broadcast Centre）旧址是一片开阔的山顶，该地段由鹏瑞利置地集团和其主席郭孔丰（Kuok Khoon Hong）共同拥有，预计也将推出新项目。一些报道指出，这片占地752,015平方英尺的地皮或重新开发建筑67栋双层独立式洋房，每栋洋房占地800平方米。

青建地产（Qingjian Realty）和三达利控股（Santarli Holdings）合作开发的淡滨尼62街（Tampines Street 62）执行共管公寓项目和租赁地契地皮的两个项目或将受到各界关注，因为这两个项目的交易价格和理想的地理位置将为该区重新制定价格水平。租赁地契地皮开发的两个项目分别为国浩房地产（GuocoLand）于伦多中路（Lentor Central）开发的私宅和商业店面兼具的项目，和由华业集团（UOL Group）、新加坡置地（Singapore Land Group）和庆隆（Kheng Leong Company）合资开发的私宅项目，位于碧山-宏茂桥公园（Bishan-Ang Mo Kio Park）对面的宏茂桥1道（Ang Mo Kio Avenue 1）。

其他将吸引买家兴趣的住宅项目包括第十五区（District 15）阿德路（Arthur Road）的Liv @ MB和在尼敏路（Nim Road）即将推出的第三阶段分层房屋——Pollen Collection。城市发展集团（City Developments, CDL）和MCL地产（MCL Land）合资买下的诺森伯兰路（Northumberland Road）新公寓项目和MCC Land（Singapore）买下的丹那美拉克基连路（Tanah Merah Kechil Link）项目或也将推出市场。

表2 新私宅销量（不包括执行共管公寓）





康宁河湾



瑞雅嘉苑



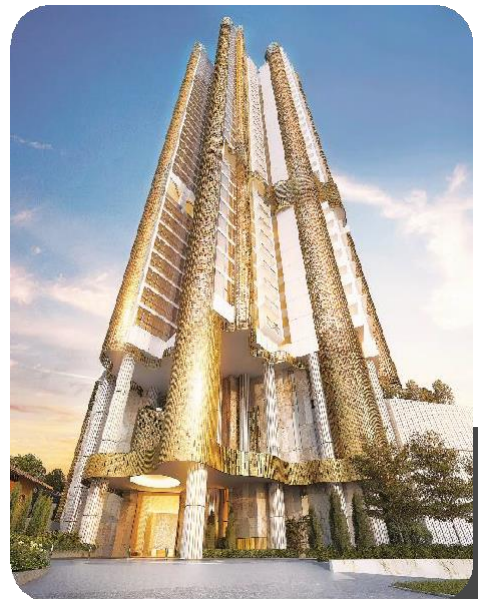
鑫悦府



The Avenir



隽峰



康邻豪庭



Hyll on Holland

Terms of Use: The reproduction or distribution of this publication without the express consent of the author is prohibited. This publication is provided for general information only and should not be treated as an invitation or recommendation to buy or sell any specific property or as sales material. Users of this report should consider this publication as one of the many factors in making their investment decision and should seek specific investment advice. OrangeTee.com Pte Ltd and the authors of this publication shall not accept and hereby disclaim all responsibility and liability to all persons and entities for consequences. Copyright © OrangeTee & Tie Pte Ltd. All rights reserved.

私宅转售市场

今年，私宅转售市场的买家兴趣明显回升。转售交易量环比增长0.5%，从2021年第二季度的5,333套增加至2021年第三季度的5,362套。这是自2009年第三季度以来最高的季度转售量，当时共售出5,809套。

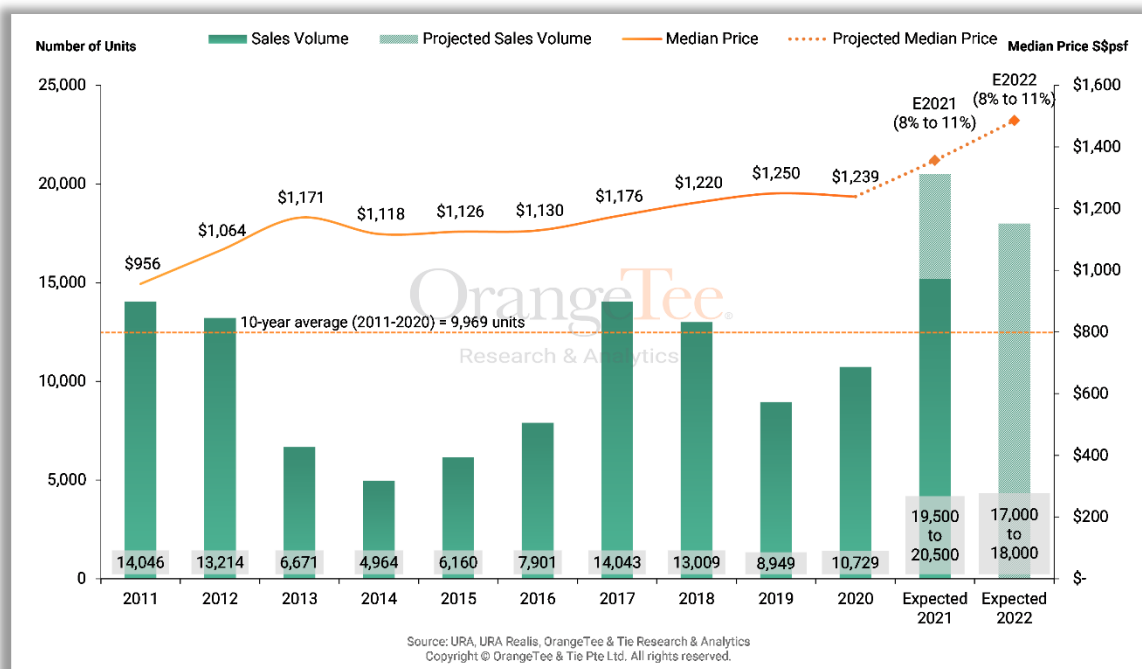
越来越多组屋升级者将目光放到转售市场去寻求符合他们要求的房产。由于郊区新住宅的供应量在近几个月逐渐减少，而大众市场公寓的价格往往更实惠，因此郊区转售市场的需求量显著增加。

我们预计明年转售房产的房价将和新私宅的价格一同维持上升趋势，涨幅达8%至11%。由于房价预计将持续上涨，因此明年的销售额或将减少至约17,000至18,000套（见表3）。然而，2022年的销售量预计仍高于十年平均额（9,969套）。

近期由集永成、Sing-Haiyi Crystal和Ultra Infinity购买的建安大厦和建安公寓整批交易也将以混合型项目在明年推出。

风华南岸

表3 私宅转售市场（不包括执行共管公寓）



私宅租赁市场

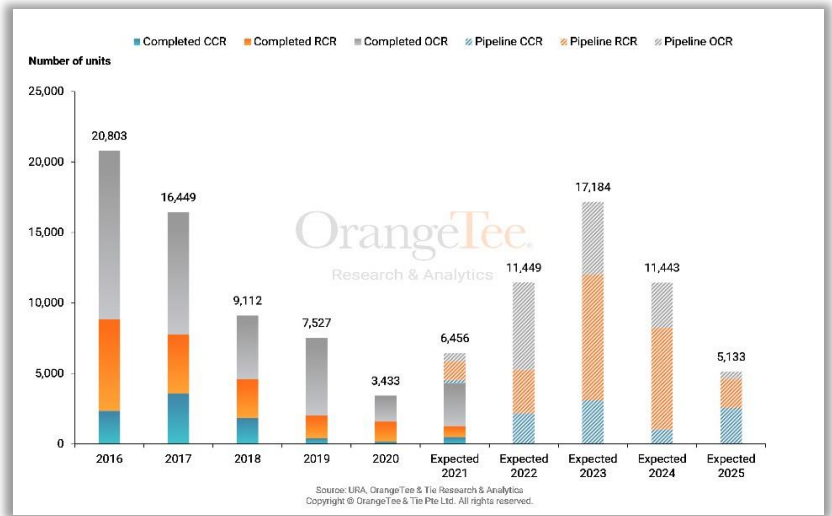
若奥密克戎变种病毒没有持续变种而边境管控持续放宽，待明年国际航空旅游复苏后，租赁需求预计将强势反弹。

新加坡已与许多国家建立疫苗接种者旅游通道，我们预计在经历了两年的入境限制后，会有更多的外籍人士、生意伙伴和学生回到新加坡。

过去几个星期内，许多永久居民、新加坡人和外籍人士返回新加坡。此外，新马边境总算盼来重开的一天，预计将会有许多滞留在马来西亚的越堤族会回到新加坡。

特定领域的招聘前景将进一步改善，如航空业、酒店业、会展业（MICE，会议、奖励旅游、大会和展览）和旅游业。这将有助于提高租赁需求。

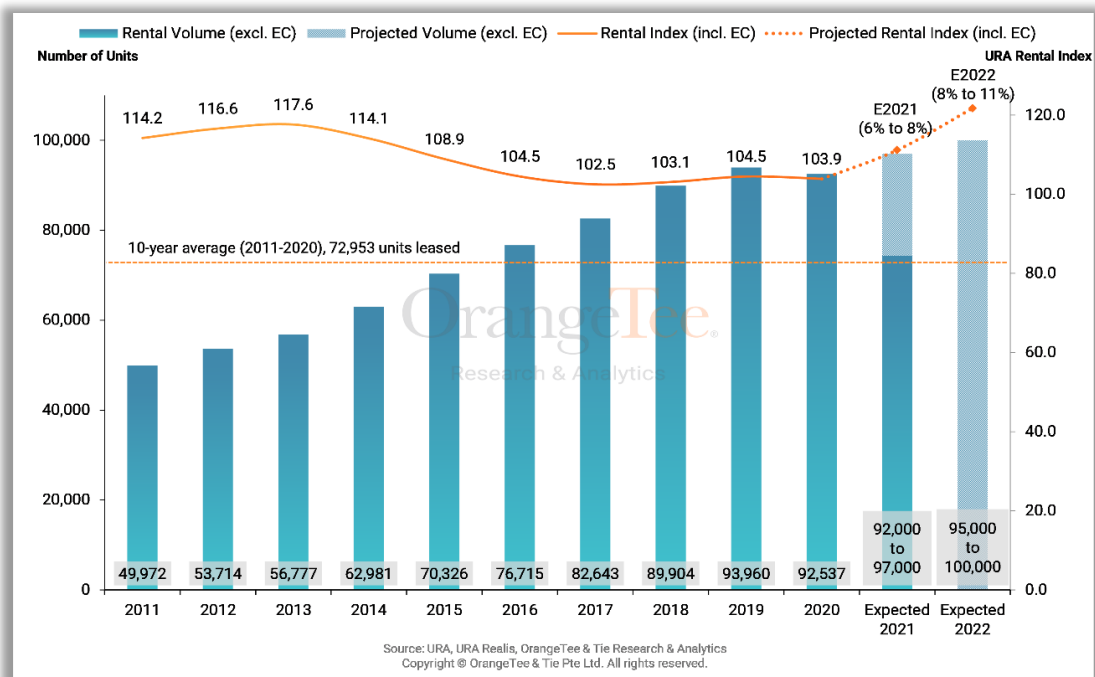
表5 预计在2021年第三季度完工的私人住宅（不包括执行共管公寓）



房屋供应紧张加上庞大的需求量，导致租金在过去一年里一直在上涨。我们预计今年租金将上涨6%至8%，而明年涨幅更大，可达8%至11%（见表4）。

我们预计今年整体出租量可达92,000至97,000套。2022年的出租量将进一步上涨3%至4%，达95,000套至100,000套。

表4 私人住宅租赁量（不包括执行共管公寓）



组屋转售市场

转售市场

今年的组屋转售市场预计将完美收官。今年前三个季度共完成了23,077笔转售交易，与2018年（23,099笔）和2019年（23,714笔）全年水平几乎不相上下。2021年的总转售量有望超过去年的数字，即24,748套。

2022年对公屋市场而言将会是辉煌的一年。即使政府推出更多预购组屋（BTO, Build to Order）以满足高涨的购房需求，但大量未竣工的工程已让建筑业吃不消。建筑业或将面临国际供应链受阻和劳动力短缺问题。当供应链陷入瓶颈期，便会减缓新组屋的建设速度，导致施工工程延期。这会把买家推向转售市场去选购符合需求的房屋。

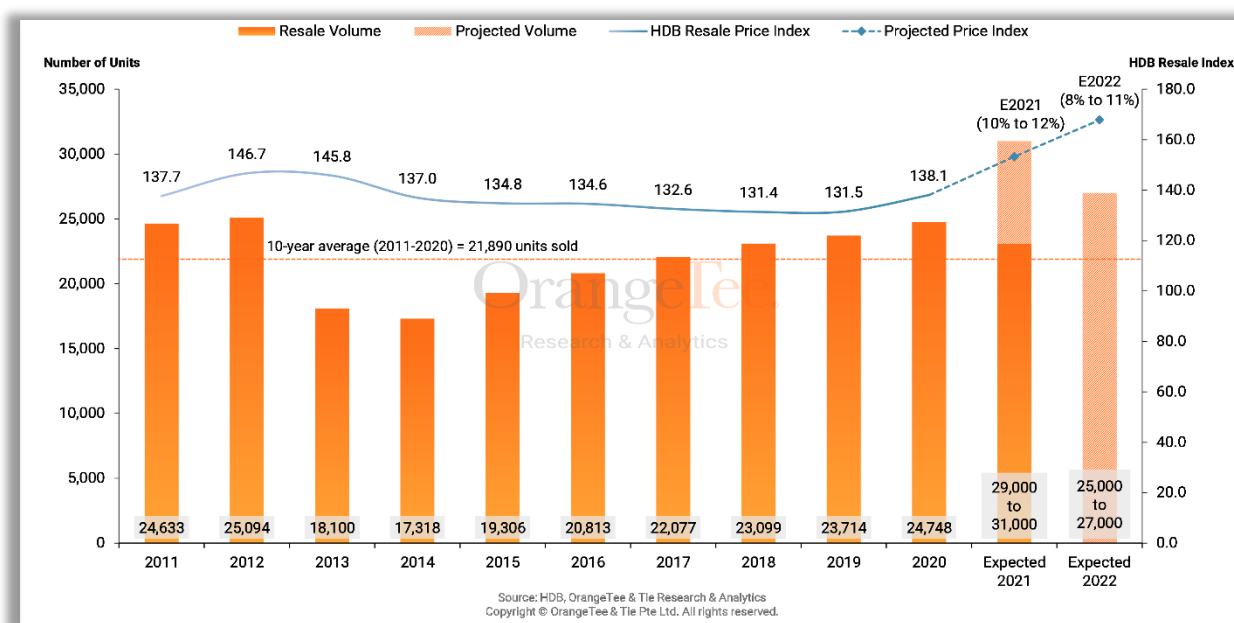
指标	2018	2019	2020	2021 (预估)	2022 (预估)
转售市场					
价格变化	-0.9%	0.1%	5.0%	10%至12%	8%至11%
销售量(套)	23,099	23,714	24,748	29,000到31,000	25,000到27,000
租赁市场					
租赁价格变化(新加坡房地产联合交易网)	-0.4%	1.5%	1.6%	7%至9%	7%至10%
组屋租赁市场申请(套)	46,440	48,195	38,798	42,000到44,000	46,000到48,000

资料来源：政府机构建屋发展局（HDB）、Data.gov.sg、新加坡房地产联合交易网和橙易产业（OrangeTee & Tie）研究与咨询部

由于许多组屋的五年租约即将到期，我们预计明年会有更多价值百万的组屋交易。部分组屋坐落在发展成熟的地段，如红山（Bukit Merah）、女皇镇（Queenstown）、宏茂桥（Ang Mo Kio）和大巴窰（Toa Payoh）。这些组屋的转售价往往来得更高。

我们预计今年的组屋转售价将上涨10%至12%（见表6）。由于房价上涨而部分地区出现房价上涨阻力，因此明年的房价可能会进一步攀升但速度会放缓，落在8%至11%之间。2022年，随着价格不断攀升，转售量预计下滑约13%，来到25,000套到27,000套之间。

表6 组屋转售市场



组屋租赁市场

近几个月内，许多屋主出售组屋单位，租赁库存持续减少。另一方面，新加坡重新开放边境后，许多入境者需要新的住所，因此需求量也明显回升。

如果新加坡边境在出现新病毒变体的情况下仍保持开放，明年将会有更多永久居民、外籍人士和学生返回新加坡。许多企业将加大力度聘请外籍人士和就业准证持有人，这会进一步刺激租赁需求。

我们预期明年整体租赁需求将上涨7%至10%，而租赁量则将增长约9%，来到46,000套到48,000套（见表7）。



杜生阁

表7 组屋租赁市场

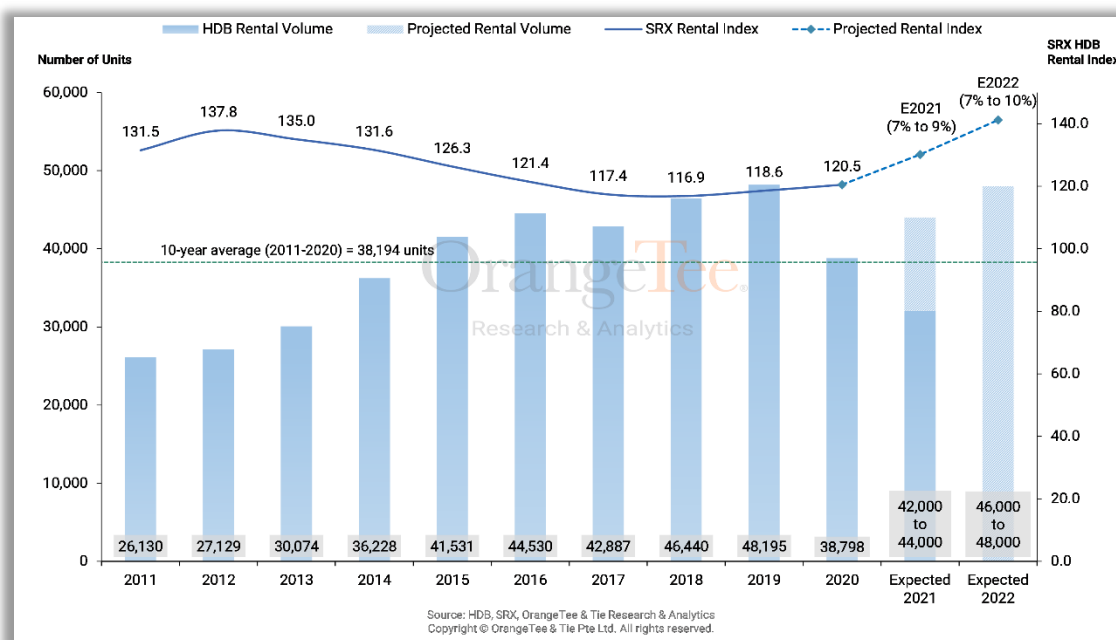
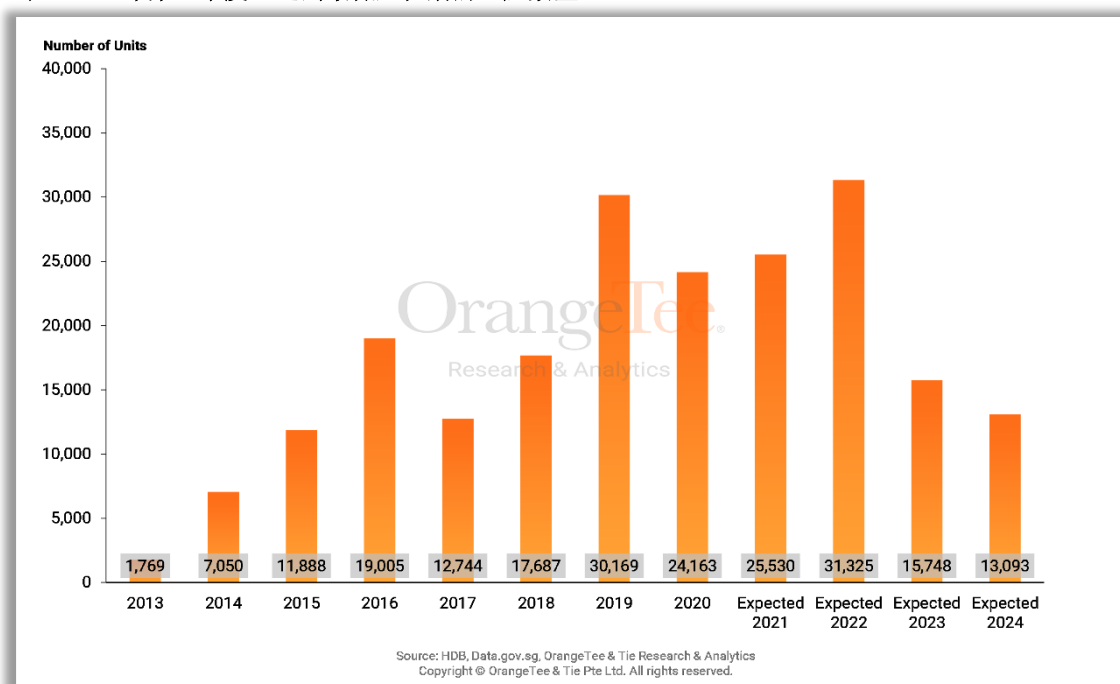


表8 2021年第三季度已达到最低入住期的组屋数量



Town	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Grand Total
Bukit Batok	700	224	1,232	6,884	3,014	662	12,716
Punggol	4,638	6,232	1,638	5,844	680	754	19,786
Sembawang	456	0	2,561	3,962	518	2,669	10,166
Woodlands	687	1,002	818	3,701	1,746	0	7,954
Bukit Merah	2,966	340	570	2,023	689	0	6,588
Yishun	3,822	840	3,366	1,882	1,548	824	12,282
Jurong West	1,432	348	1,640	1,223	907	0	5,550
Queenstown	758	960	0	1,179	0	489	3,386
Tampines	2,074	462	852	902	1,943	1,930	8,163
Bedok	911	1,104	0	728	330	660	3,733
Ang Mo Kio	256	0	859	712	0	0	1,827
Sengkang	6,039	3,550	2,934	624	511	2,081	15,739
Toa Payoh	0	436	465	542	557	1,286	3,286
Clementi	888	0	962	502	0	385	2,737

Town	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Grand Total
Hougang	2,020	878	1,338	467	2,234	711	7,648
Serangoon	0	195	0	150	0	0	345
Choa Chu Kang	0	4,032	2,476	0	0	0	6,508
Kallang/Whampoa	0	626	2,827	0	738	0	4,191
Geylang	0	975	584	0	108	642	2,309
Bukit Panjang	1,136	862	0	0	0	0	1,998
Pasir Ris	1,386	447	0	0	0	0	1,833
Jurong East	0	518	0	0	225	0	743
Bishan	0	0	408	0	0	0	408
Bukit Timah	0	132	0	0	0	0	132
Tengah	0	0	0	0	0	0	0
Marine Parade	0	0	0	0	0	0	0
Central Area	0	0	0	0	0	0	0

资料来源: Data.gov.sg、橙易产业 (OrangeTee & Tie) 研究与咨询部

Please contact us for research queries.

For sales enquiries, please contact your preferred OrangeTee agent.

Christine Sun
Senior Vice President



christine.sun@orangetee.com

Timothy Eng
Senior Research Analyst



timothy.eng@orangetee.com

Kenneth Tan
Research Analyst



kenneth.tan@orangetee.com

Translated by:



<https://www.juwaiqi.com/>

Terms of Use: The reproduction or distribution of this publication without the express consent of the author is prohibited. This publication is provided for general information only and should not be treated as an invitation or recommendation to buy or sell any specific property or as sales material. Users of this report should consider this publication as one of the many factors in making their investment decision and should seek specific investment advice. OrangeTee.com Pte Ltd and the authors of this publication shall not accept and hereby disclaim all responsibilities and liability to all persons and entities for consequences arising out of any use of this publication.

Copyright © OrangeTee & Tie Pte Ltd. All rights reserved.