

新加坡私人住宅市场

2021 年第一季度房地产数据变动趋势与分析

- 2021 年第一季度，私人住宅整体价格指数上涨 3.3%，为 2018 年第二季度以来的最大单季涨幅。
- 由于发展商在核心中区和其余的中区推出了几个大型项目，豪华住宅和城市边缘住宅的销售量出现了大幅增长。
- 随着更多超高净值个人和外国投资者持续回归，豪宅创下了三年多以来（自 2017 年第三季度以来）的最高单季销售量纪录。
- 由于非永久居民购买了较多的非有地私人住宅，外国买家的交易活动已提升至近一年来的最高水平。永久居民所购买的私人住宅数量环比飙升了将近 30%。
- 随着更多经济体重新开放，再加上房价正呈现进一步上涨的趋势，预计国外买家的需求将逐步回升。



新加坡房价正伴随着全球趋势同步上涨

世界各地的投资者都在把资金投入房地产和股票市场，期待着迎来全面的经济复苏。在大规模财政刺激政策和仍处于较低水平的抵押贷款利率推动下，此前被压抑的需求正在对全球房价发挥支撑作用。澳大利亚、中国、美国、欧洲部分地区、印度和加拿大等多个国家的房价都在加速上涨。某些城市的房价即将创下新高。

新加坡的私人住宅价格也正伴随着人们在全球观察到的复苏趋势持续上涨。强劲的国内私人住宅需求和复苏的外国投资共同推动了上季度的需求增长。

新加坡市区重建局（URA）的数据显示，私人住宅的整体价格指数上升了 3.3%，高于 2020 年第四季度 2.1% 的增幅（见图 1 和图 2）。这是该项指标第四次连续上涨，而且本次上涨达成了自 2018 年第二季度以来最大的单季涨幅（3.4%）。

2021 年第一季度，房价上涨的动力主要来自其余的中区（RCR）的非有地住宅，其价格环比上涨了 6.1%。相比之下，中央区以外（OCR）的价格涨幅较小，仅为 1.1%，而核心中区（CCR）的价格仅上涨了 0.5%。其余的中区和中央区以外的非有地住宅价格于上个季度达到了历史新高水平（见图 2）。

2021 年第一季度的房价上涨是因为高价城市边缘住宅的销售量有所提升。鑫悦府（Normanton Park）达成的交易笔数最高，共售出 731 套，平均售价为每平方英尺 1,765 新加坡元。此外，许多项目的平均售价达到了每平方英尺 2,000 新加坡元或以上。其中，国王码头礁（The Reef at King's Dock）项目的平均售价为每平方英尺 2,304 新元（共售出 341 套），其后为琥珀公园（Amber Park，均价为每平方英尺 2,438 新加坡元，共售出 97 套），南峰雅苑（Avenue South Residence，均价为每平方英尺 2,131 新加坡元，共售出 54 套）和万宝轩（One Pearl Bank，均价为每平方英尺 2,458 新加坡元，共售出 43 套）。Sky Everton 项目以每平方英尺 2,740 新加坡元的均价售出了 8 套住宅，而美雅豪苑（Meyer Mansion）有 4 套公寓以每平方英尺 2,659 新加坡元的均价成交。

图 1 市场概况

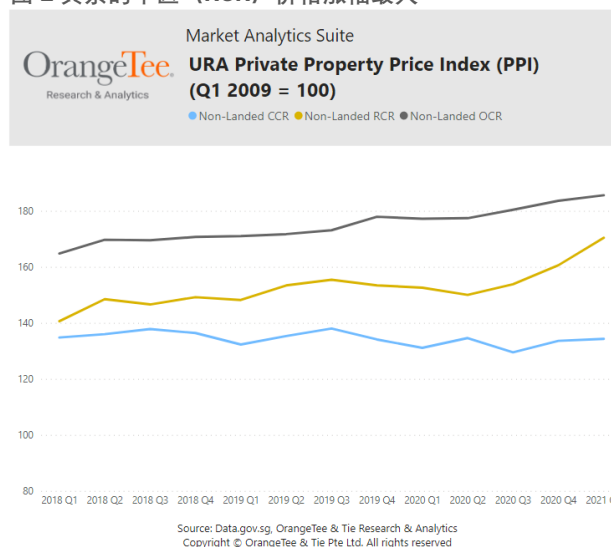


表 1 非有地住宅的价格中位值

Market Segment	Type of Sale	Q4 2020	Q1 2021	Q-o-Q % change
Overall	All	\$1,544	\$1,682	8.9%
CCR	New Sale	\$2,703	\$2,675	-1.0%
	Resale	\$1,772	\$1,853	4.5%
	Sub Sale	\$2,227	\$2,553	14.6%
	Overall	\$1,974	\$2,467	25.0%
RCR	New Sale	\$2,025	\$1,827	-9.8%
	Resale	\$1,361	\$1,416	4.0%
	Sub Sale	\$1,823	\$1,845	1.2%
	Overall	\$1,704	\$1,768	3.8%
OCR	New Sale	\$1,632	\$1,605	-1.7%
	Resale	\$1,065	\$1,082	1.6%
	Sub Sale	\$1,535	\$1,605	4.6%
	Overall	\$1,328	\$1,290	-2.9%

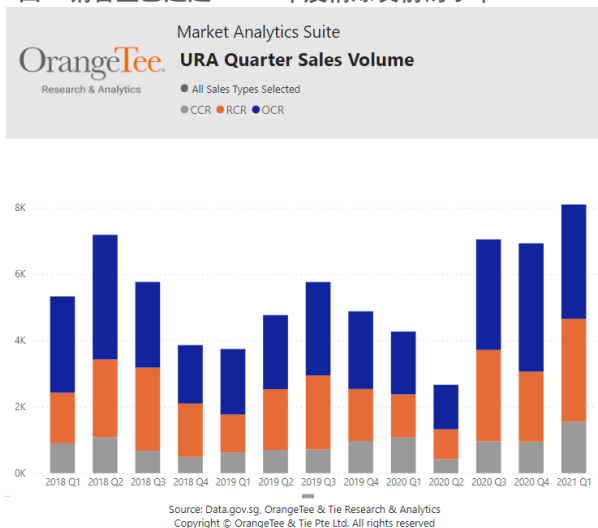
Source: URA, OrangeTee & Tie Research & Analytics

图 2 其余的中区（RCR）价格涨幅最大



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

图 3 销售量已超越 2019 年疫情爆发前的水平



有较多新豪华住宅项目的成交价格达到了每平方英尺 2,400 新加坡元。其中部分项目包括时代豪苑（均价为每平方英尺 2,774 新加坡元，共售出 366 套）、RV Altitude（均价为每平方英尺 2,695 新加坡元，共售出 84 套）、The M（均价为每平方英尺 2,637 新加坡元，共售出 36 套）、御景苑（Royalgreen，均价为每平方英尺 2,714 新加坡元，共售出 19 套）、绿墩雅苑（Leedon Green，均价为每平方英尺 2,652 新加坡元，共售出 23 套）和 The Avenir（均价为每平方英尺 3,039 新加坡元，共售出 18 套）。

表 2 2021 年第一季度最畅销的房产项目

Project Name	Units Sold	Average Unit Price (S\$PSF)
New Sale		
NORMANTON PARK	730	\$1,766
MIDTOWN MODERN	366	\$2,774
THE REEF AT KING'S DOCK	341	\$2,304
TREASURE AT TAMPINES	180	\$1,385
KI RESIDENCES AT BROOKVALE	154	\$1,768
AMBER PARK	97	\$2,438
PARC CLEMATIS	95	\$1,656
RV ALTITUDE	84	\$2,695
JADESCAPE	74	\$1,804
FORETT AT BUKIT TIMAH	70	\$1,967
MIDWOOD	65	\$1,644
THE FLORENCE RESIDENCES	62	\$1,630
AVENUE SOUTH RESIDENCE	54	\$2,131
Resale		
REFLECTIONS AT KEPPEL BAY	22	\$1,638
8 SAINT THOMAS	22	\$2,795
EDEN	20	\$5,039
THE MINTON	19	\$1,077
WATERTOWN	19	\$1,358
SIMS URBAN OASIS	19	\$1,534
CARIBBEAN AT KEPPEL BAY	19	\$1,511
WATERBANK AT DAKOTA	18	\$1,571
PARC ROSEWOOD	18	\$1,122
BOTANIQUE AT BARTLEY	18	\$1,533

Source: URA, OrangeTee & Tie Research & Analytics

上个季度整体销量有所下降，这是因为发展商新推出的大多数项目由高价住宅组成，而这些房产超出了许多购房者的负担能力。从新加坡市建局发布的季度统计数据来看，2021 年第一季度共售出了 8,100 套私人住宅（不包含行政公寓），相比上一季度的 6,929 套增加了 16.9%（见图 3）。

上一季度，新住宅的销售量增长了 34.2%，从 2020 年第四季度的 2,603 套增加到了 3,493 套。转售住宅的交易量环比增长了 6.4%，从 2020 年第四季度的 4,249 套增加到了 2021 年第一季度的 4,519 套。

今年年初，有传言政府将出台新的楼市“降温”措施，使得许多购房者出于恐慌而购买房产，因为他们担心自己的购房资格可能会受到新措施的影响，因而争相抢购住房。

这股抢购浪潮恰逢鑫悦府和 The Reef at King's Dock 大型项目启动，因此对房价上涨起到了有力的推动作用。受中国农历新年影响，2 月份的销售量有所下滑，但时代豪苑（Midtown Modern）综合项目启动后，房产销售量在 3 月份略有回升。



Artist's Impression of The Atelier 项目艺术效果图

豪华私宅

市建局发布的 Realis 数据显示，上个季度共售出了 1,469 套豪华住宅（见图 4）。这是自 2012 年第四季度以来最高的单季销售量，当时这项指标达到了 1,474 套。其中新住宅和转售住宅分别贡献了 675 套和 792 套的销售量。

2021 年第一季度，非有地豪华全新住宅的平均售价从 2020 年第四季度的每平方英尺 2,704 新加坡元小幅上涨了 0.5%，达到每平方英尺 2,718 新加坡元。在同一时期内，非有地转售住宅的价格从每平方英尺 1,907 新加坡元升至 1,982 新加坡元，实现了 3.9% 的较大增幅（见图 5）。

上个季度共售出了 675 套全新豪华公寓，创下了自 2013 年第四季度（738 套）以来的最高纪录。在上一季度，时代豪苑贡献了过半的新住宅销售量，共售出了 366 套房产。其后为 RV Altitude 项目（共售出 84 套）、The M 项目（共售出 36 套）、富雅轩（共售出 32 套）、钮顿铜源（Kopar at Newton，共售出 24 套）、绿墩雅苑（共售出 23 套）、御景苑（共售出 19 套）和 The Avenir 项目（共售出 18 套）。（见图 6）

豪华转售公寓的销售量略有上升。上个季度，转售住宅的销售量增长了 3.3%，从 2020 年第四季度的 635 套增加至 656 套。最受欢迎的转售豪华住宅项目为圣汤马士 8 号（8 Saint Thomas，共售出 22 套房产，平均成交价为每平方英尺 2,795 新加坡元）、丽敦豪邸（D'Leedon，共售出 15 套，平均成交价为每平方英尺 1,670 新加坡元）以及滨海盛景豪苑（Marina One Residences，共售出 14 套，平均成交价为每平方英尺 2,556 新加坡元）。由 20 套住宅单元组成的 Eden 项目已销售一空，其成交价为每平方英尺 5,039 新加坡元。

上个季度，豪华含地物业的销售表现依然强劲。2021 年第一季度共有 136 套含地住宅易手，这标志着这类房产的单季交易量已连续三个季度超过 100 笔。

图 4 2012 年第四季度以来的豪华物业销售量最高点

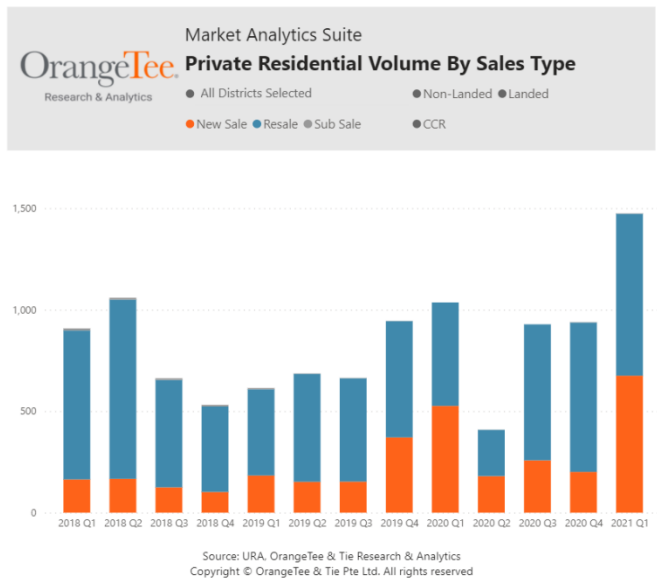


图 5 转售和全新公寓的价格同步上涨

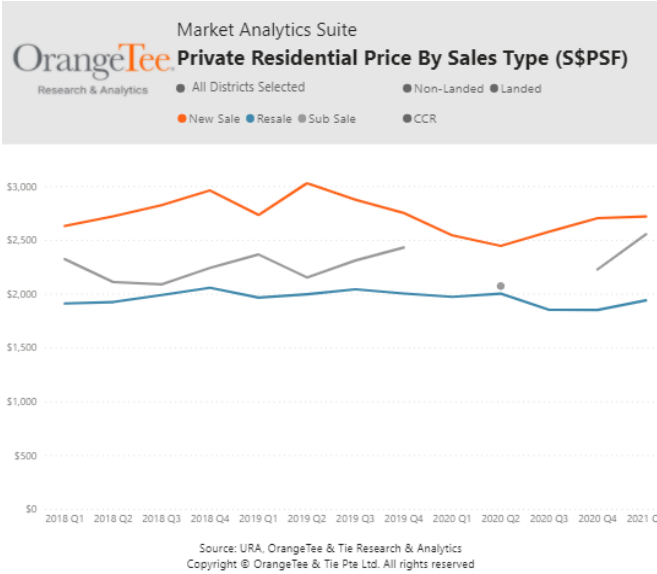


图 6 核心中区最畅销的新住宅项目（最高销售量）

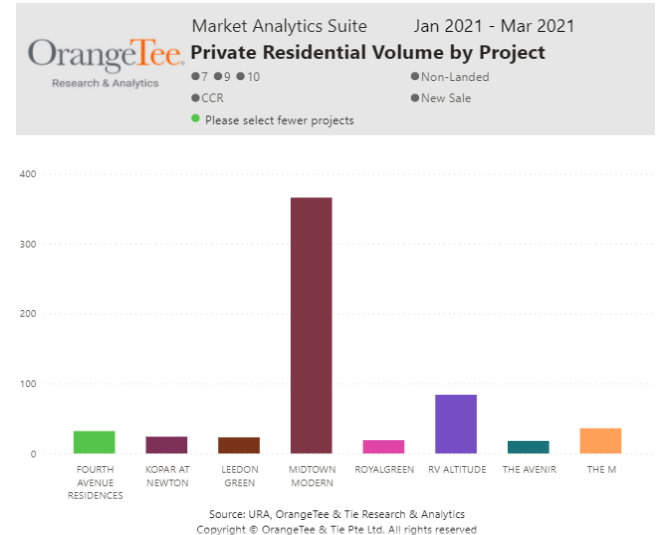


图 7 销售量保持了连续三个季度的强劲表现

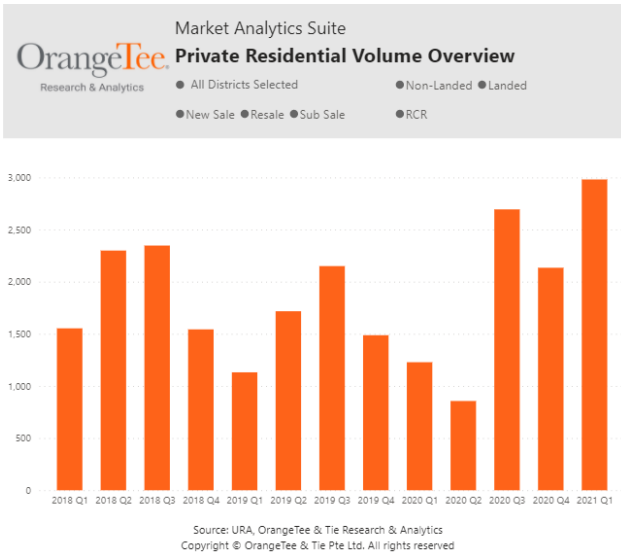


图 8 转售物业价格上涨 3.5%

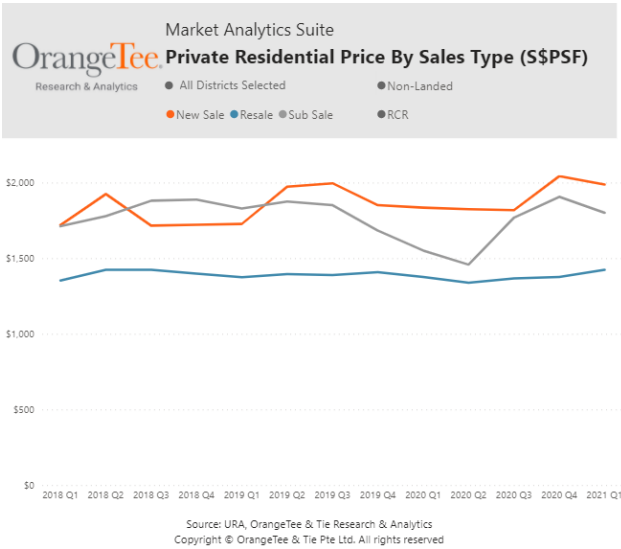
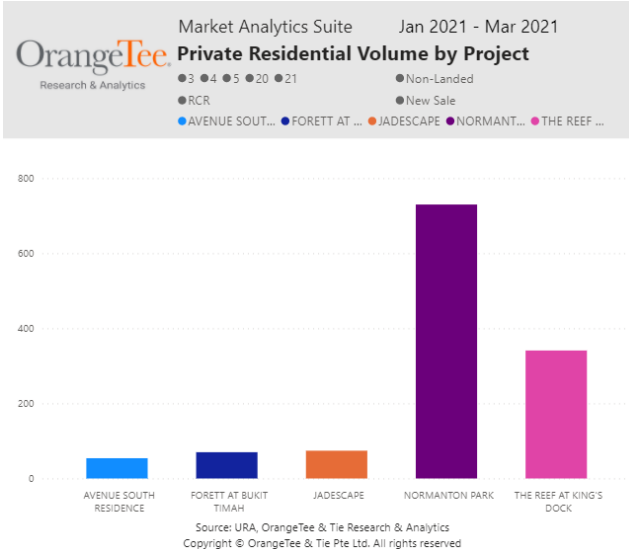


图 9 其余的中区最畅销的新住宅项目（最高销售量）



中档私宅

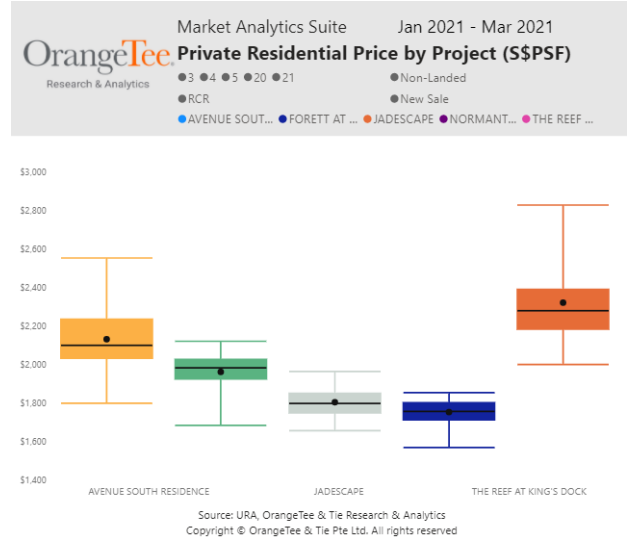
人们对城市边缘住宅的强劲需求已经保持了连续三个季度。新加坡市建局 (URA) 提供的 Realis 房地产数据显示, 其余的中区共售出了 2,981 套私人住宅 (不包括行政公寓), 相比 2020 年第四季度 (共售出 2,134 套) 增长了 39.7% (见图 7)。

2021 年第一季度, 非有地全新住宅的平均售价从 2020 年第四季度的每平方英尺 2,043 新元下降了 2.7%, 低至每平方英尺 1,988 新元。相比之下, 转售住宅的价格上涨了 3.5%, 从每平方英尺 1,375 新元上升至 1,423 新元 (见图 8)。

上一季度, 最受欢迎的新项目为鑫悦府 (共售出 730 套, 均价为每平方英尺 1,766 新元), 其后为 The Reef at King's Dock 项目 (共售出 341 套, 均价为每平方英尺 2,304 新元)、琥珀公园 (共售出 97 个单元, 均价为每平方英尺 2,438 新元) 和 顺福轩 (共售出 74 套, 均价为每平方英尺 1,804 新元)。(见图 9 和图 10)

最畅销的转售住宅项目包括吉宝湾映水苑 (Reflections at Keppel Bay, 共售出 22 套, 均价为每平方英尺 1,638 新元)、和盛世名园 (Sims Urban Oasis, 共售出 19 套, 均价为每平方英尺 1,534 新元)。

图 10 其余的中区最畅销的新住宅项目



大众化私宅

由于上个季度中央区以外（OCR）没有启动新的项目，大众市场上的私人住宅销售量有所减少。新加坡市建局（URA）提供的 Realis 房地产数据显示，2021 年第一季度，中央区以外出售了 3,119 套非有地私人住宅（不包含行政公寓），相比上一季度的 3,828 套增加了 18.5%（见图 11）。

2021 年第一季度，转售住宅贡献了大部分销售量（占比为 66.3%，共售出 2,067 套），而新住宅销售量仅占 32.4%（共售出 1,009 套）。转售住宅的销售量较多是因为新住宅的供应不断消耗，待出售的库存正在迅速减少。

上个季度，最畅销的转售住宅项目为 The Minton 项目（共售出 19 套，均价为每平方英尺 1,077 新元）、水之都（Watertown，共售出 19 套，均价为每平方英尺 1,358 新元）、和 Parc Rosewood 项目（共售出 18 套，均价为每平方英尺 1,122 新元）。

最受欢迎的新住宅项目为聚宝园（Treasure at Tampines，共售出 180 套，均价为每平方英尺 1,385 新元），其后为翠宁苑（Ki Residences at Brookvale，共售出 154 套，均价为每平方英尺 1,768 新元）、锦泰门第（Parc Clematis，共售出 95 套，均价为每平方英尺 1,656 新元）、山景坡（Midwood，共售出 65 套，均价为每平方英尺 1,644 新元）、悦湖苑（The Florence Residences，共售出 62 套，均价为每平方英尺 1,630 新元）、The Jovell 公寓项目（共售出 53 套，均价为每平方英尺 1,275 新元）以及河景公寓（Riverfront Residences，共售出 46 套，均价为每平方英尺 1,340 新元）（见图 13）。

2021 年第一季度，大众市场中的新住宅平均价格下滑 3.0%，达到了每平方英尺 1,572 新元，而转售住宅的平均价格上涨了 2.3%，为每平方英尺 1,099 新元（见图 12）。上个季度，中央区以外成交的含地房产数量为 501 套地产，较 2020 年第四季度（603 套）有所减少。

图 11 大众市场上的住宅销售量减少

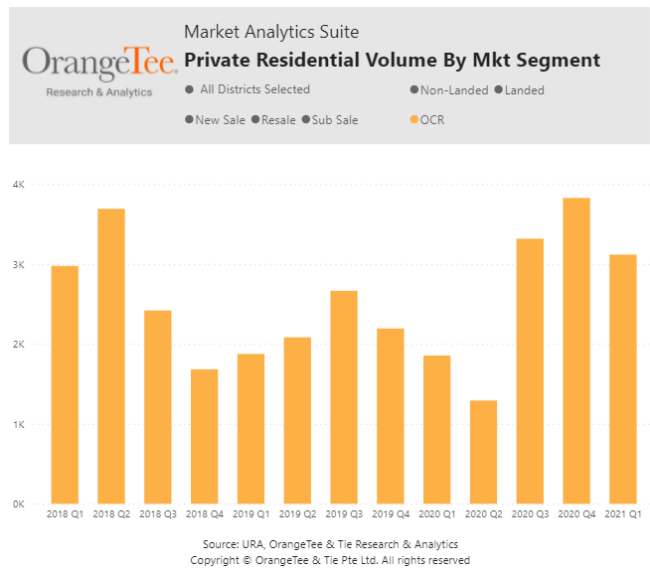


图 12 转售公寓价格上涨

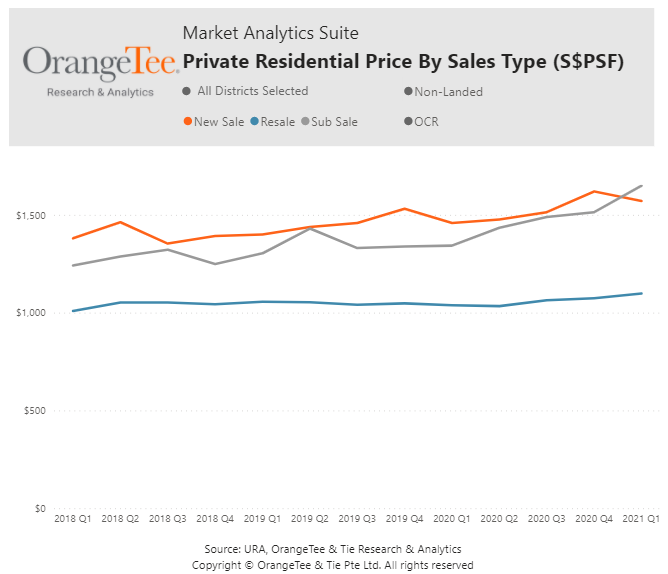
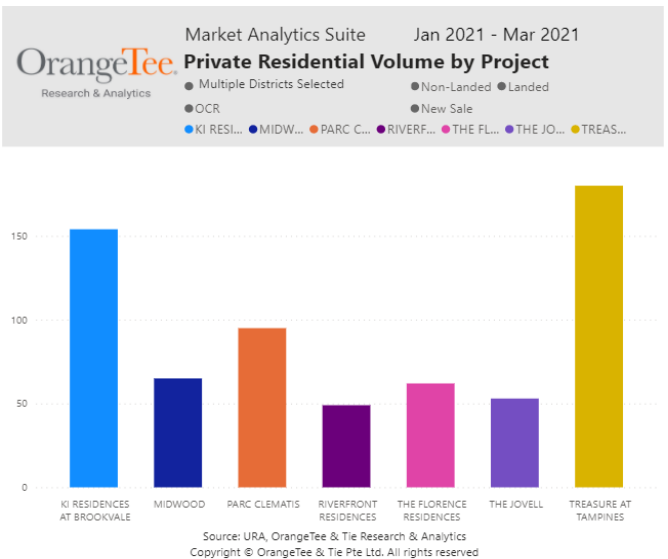


图 13 中央区以外最畅销的新住宅项目（销售量）





在大规模财政刺激政策和仍处于较低水平的抵押贷款利率推动下，此前被压抑的需求正在对全球房价产生支撑作用。新加坡房价正伴随着全球趋势同步上涨。

~孙燕清 (Christine Sun)

橙易产业研究与咨询部主管



Artist's Impression of Penrose 住宅项目艺术效果图



Artist's Impression of Midtown Modern 时代豪苑住宅项目艺术效果图

图 14 上个季度房产出租量下降

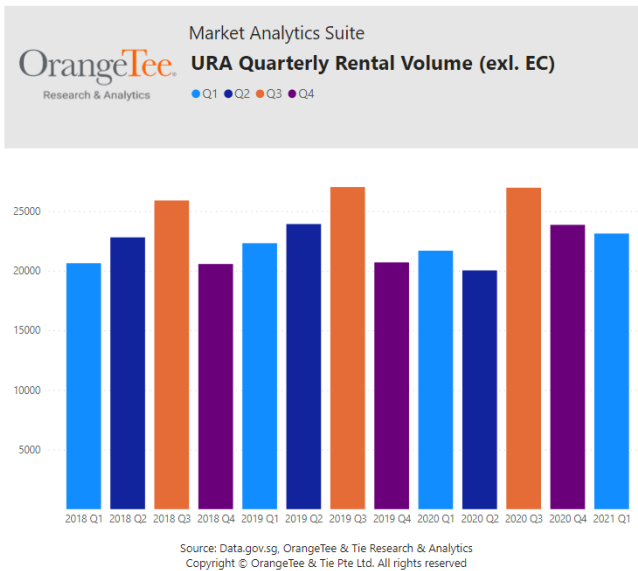


图 15 上个季度租金上涨

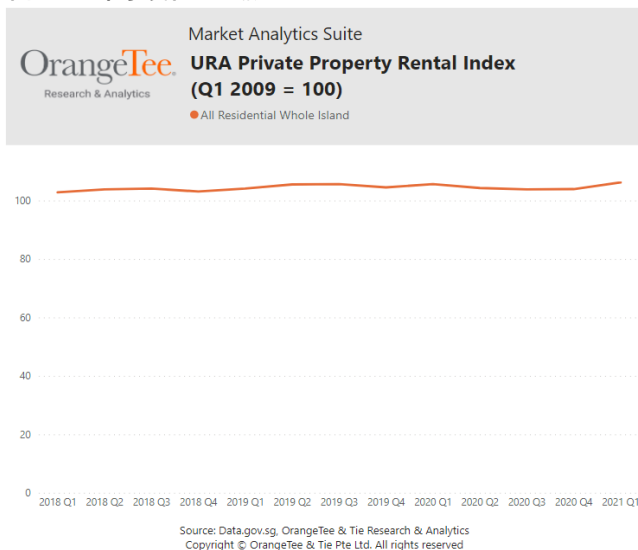
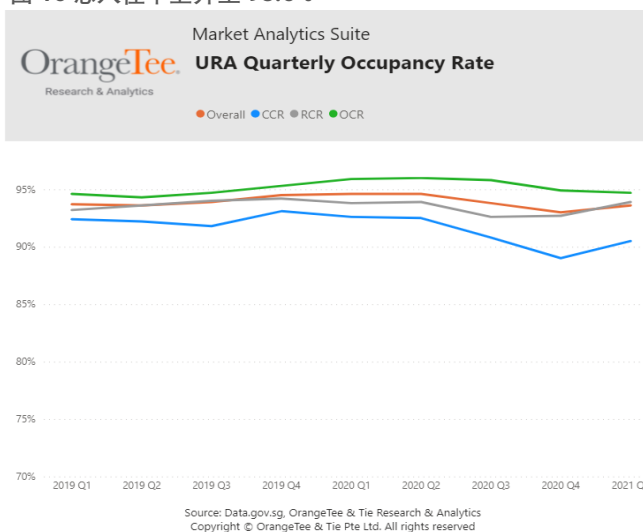


图 16 总入住率上升至 93.6%



租赁物业

从新加坡市建局提供的数据来看，2021 年第一季度，房租同比上涨了 2.2%，而上一季度仅上涨了 0.1%（见图 15）。最近几个月，可供租赁的住宅数量减少，而较少的库存有助于推高近期的租金水平。

2021 年第一季度，私人住宅出租量相比 2020 年第四季度下降了 3.1%，从 23,854 套减少到了 23,123 套（见图 14）。与一年前相比，2020 年第一季度的住宅出租量同比增长了 6.6%，达到 21,684 套。

越来越多的新加坡人从海外返乡，现在已选择在新加坡就职。许多永久居民和长期居留许可证持有者也纷纷回流，从而推高了房产租赁需求。有更多的留学生、工作签证持有者和长期访问签证持有者似乎也在寻找可租赁的住宅。这类人群正在学校和职场附近寻找住处，而这有助于提振转售组屋公寓和城市边缘和郊区私人住宅的租赁需求。

许多租户已续约并留在新加坡，因为许多国家仍未放宽出行限制政策。因此，剔除行政公寓的私人住宅物业入住率在上个季度仍保持在 93.6% 的高位（见图 16）。

为了重新开放新加坡并接受国际旅客，政府正在进行阶段性的调整。在未来几个月内，随着各国持续放宽出行限制，租赁需求可能会持续回暖。

国籍

外国买家似乎正在不断返回新加坡。上个季度，非永久居民购买了 281 套非有地住宅（不包括行政公寓），高于 2020 年第四季度的 199 套（见图 18）。这也是自 2019 年第四季度以来的最高单季销售量，而当时的纪录为 284 套。就比例而言，2021 年第一季度，非永久居民购买的非有地住宅比例与 2020 年第四季度（3.3%）和 2020 年第三季度（3.6%）相比均有所提升，达到了 4.1%（见图 17）。

2021 年第一季度，永久居民购买的非有地住宅数量增加了 28.2%，从 2020 年第四季度的 872 套增加到了 1,118 套（见图 18）。上个季度，由永久居民买下的非有地住宅比例从 2020 年第四季度的 14.4% 上升到了 16.4%。受此影响，新加坡公民在同一时期内的交易占比从 81.9% 降至 79.3%。

在所有外国买家中，来自中国大陆的置业者（非永久居民和永久居民）依然占据了最大的份额。2021 年第一季度，中国大陆买家购买了 339 套非有地住宅（见图 19）。其后为来自马来西亚（买下 198 套）和印度（买下 170 套）的买家。以上数据都可能低于实际值，因为在撰写本文时，有 398 套住宅单元仍需要重新进行分类，而目前已暂时被列入“被身份不明的外国置业者买下的物业”。

有越来越多的美国置业者选择在新加坡购买私人住宅，他们已经取代印度尼西亚置业者，成为了占比居前四的外国买家群体。上个季度，来自美国的买家购买了 58 套非有地住宅。在 2020 年第一和第四季度，这些买家购买的物业数量分别超过了 40 套和 45 套。来自中国台湾地区和韩国的买家数量也有所增加。2020 年第一、第四季度和 2021 年第一季度，中国台湾买家所购买的房产数量分别为 13 套、20 套和 31 套；在相同时期内，韩国买家买下的房产数量分别为 9 套、20 套和 22 套。

图 17 非永久居民和永久居民购买的住宅占比较高

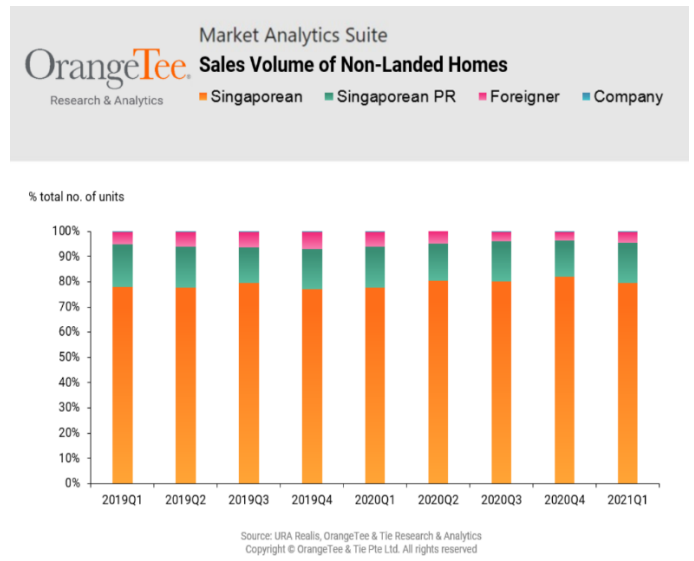


图 18 外国买家持续回流

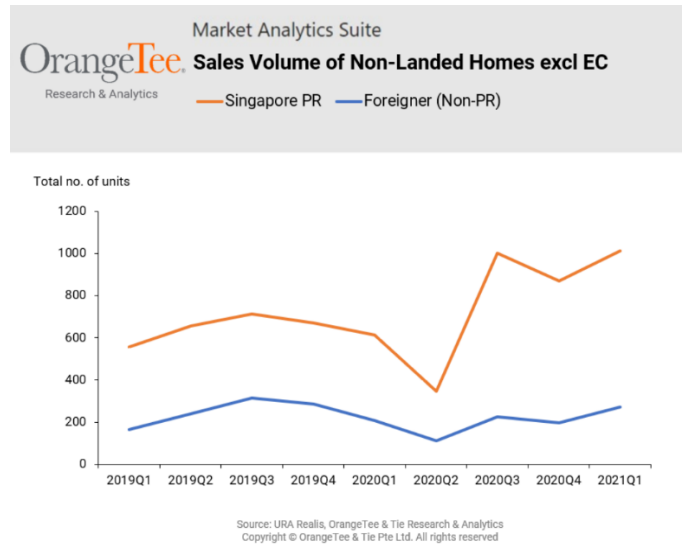
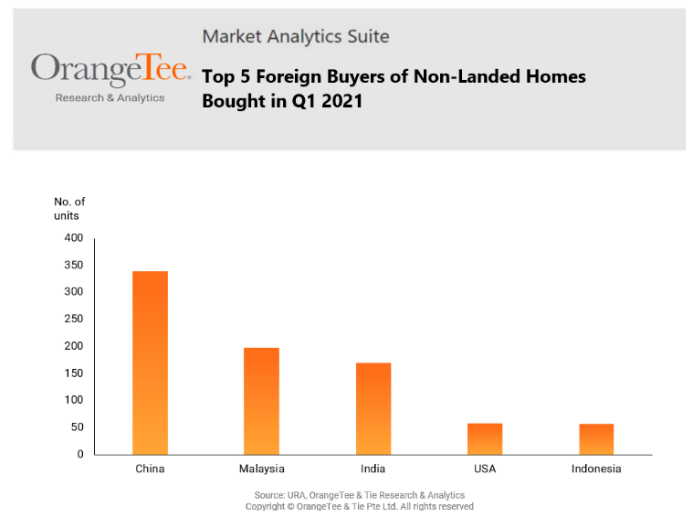


图 19 美国置业者现已跻身占比最高的四大外国买家群体



展望

指标	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年 第一季度 (环比)	2021 年预测值
整体					
新加坡市建局生产者价格指数价格变化	7.9%	2.7%	2.2%	3.3%	6%至 9%
销量 (不包括行政公寓) (单位: 套)	22,139	19,150	20,909	8,100	23,000 至 26,000
新售物业 (不包含行政公寓)					
价格变化	10.8%	7.6%	0.7%	8.2%	6%至 9%
销量 (单位: 套)	8,795	9,912	9,982	3,493	10,000 至 11,000
转售物业 (不包含行政公寓)					
价格变化	2.7%	3.6%	-3.8%	5.4%	6%至 9%
销量 (单位: 套)	13,009	8,949	10,729	4,519	13,000 至 15,000
租赁物业 (不包含行政公寓)					
新加坡市建局租赁指数	0.6%	1.4%	-0.6%	2.2%	0%至 29%
出租量 (单位: 套)	89,904	93,960	92,537	23,123	85,000 至 95,000

Source: URA, OrangeTee & Tie Research & Analytics

经济复苏和仍然处于较低水平的抵押贷款利率可能会进一步推高私人住宅的需求和价格。最低点的利率可能会缓解房价上涨的影响，加强借款人对抵押贷款的负担能力。尽管经济前景有所改善，通胀预期上升，但各国央行在短期内加息的可能性并不大。美联储已经重申了在 2023 年前保持低基准利率的承诺。较低的利率可能会持续吸引新买家进入房地产市场。

此外，由人们普遍看好制造业和服务业的增长前景，预计今年新加坡的经济将实现强力反弹。贸易与工业部数据显示，2021 年，新加坡国内生产总值增长率预计将达到 4.0%至 6.0%之间。在全球技术升级周期中，外部对电子产品的强劲需求以及疫苗推出后提升的药品产量可能会对新加坡的国内生产总值增长起到支撑的作用。更高的经济增长预计将提振买家的情绪，并为新加坡的房地产市场带来支持。

在房价进一步上涨和租赁环境改善的前景下，预计国外需求将在未来几个月内逐步回升。世界各国正在加强新冠肺炎病毒疫苗的接种力度，而疫苗接种制度将为恢复跨国履行的计划铺平道路。许多国家正在商讨疫苗接种证书的相互认证流程，并试图为已经接种疫苗的游客开设出行通道。随着全球经济逐步重启，今年我们可能会见证更多由外国买家发起的房地产购买和租赁活动。

如果政府不采取新的降温措施，则新加坡整体房价在 2021 年或将上涨 6%至 9%。大众市场上的新住宅供应仍然有限。相比之下，发展商将逐一启动更多高端房产项目和城市郊区住宅项目。在未来几个季度中，高价住宅销售量的提升可能会拉高整体房价指数。正在寻找经济适用房的买家可能会转向郊区或特定城市边缘地区的转售物业市场。因此，今年的转售住宅销售量可能会超过 2019 年和 2020 年。

如有任何问题，随时欢迎联系本公司：



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

翻译：



<http://juwaiiqiglobal.com/>