

新加坡私人住宅市场 房地产数据趋势与分析



2022 第一季度

瑞雅嘉苑 (Rivière) 项目艺术图

未来的价格增长可能会受成本推动因素影响

房地产市场在去年大热，上个季度由于私人住宅价格增长速度放缓，销售量下跌，目前已逐渐冷却。

房价走软的因数有很多，包括去年 12 月出台的新房地产抑制措施，以及农历新年期间销售放缓。在市场放缓之后，俄乌战争又导致了新一轮的通胀压力和供应链中断问题。战争的影响在世界各地引起反响，引发了全球金融市场动荡和贸易摩擦问题。

价格

根据新加坡市区重建局 (URA) 的数据，私人住宅的整体价格指数攀升速度在上个季度大大放缓。

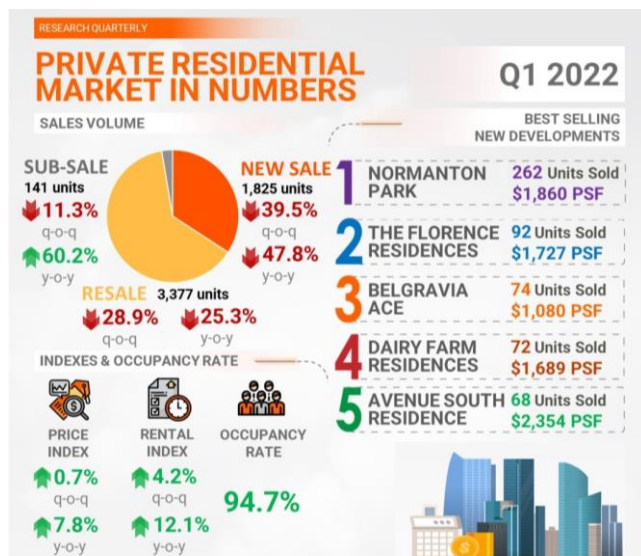
降温措施实施后，加上宏观经济的不确定性影响市场情绪，2022 年第一季度的价格上涨速度环比急速放缓至 0.7% (见表 1)。上一季度的价格涨幅是继 2020 年第二季度以来最慢的，当时的价格涨幅为 0.3%。

上个季度，非有地房产价格下跌了 0.3%，这是自 2020 年第一季度以来首次出现下跌。按市场划分，城市边缘地区，即其他中央区 (RCR) 的价格跌幅最大，为 2.7%，其次是黄金地区，即核心中央区 (CCR) 的非有地住宅，下滑了 0.1% (见表 2)。

郊区，即中央区以外 (OCR) 的房价涨幅为 2.2%。尽管采取了降温措施，但由于供不应求的情况依旧存在，公寓的价格仍持续上升。

郊区的新房供应量不足，因为中央区以外今年鲜少推出大型项目，已推出的项目中，未售的房屋数量每月持续稳步下降。降温措施对大众市场的购房者或组屋升级者并没有太大影响，因为他们大多并没有持有多个房产。

表 1 市场概要

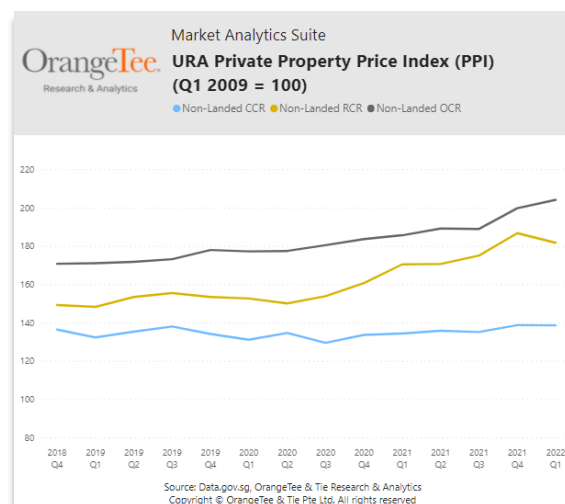


表格 1 非有地住宅的平均价格

Market Segment	Type of Sale	Q4 2021	Q1 2022	Q-o-Q % change
Overall	All	\$1,780	\$1,717	-3.5%
CCR	New Sale	\$2,833	\$2,810	-0.8%
	Resale	\$2,033	\$2,061	1.4%
	Sub Sale	\$2,698	\$3,069	13.7%
	Overall	\$2,375	\$2,412	1.5%
RCR	New Sale	\$2,420	\$2,126	-12.2%
	Resale	\$1,512	\$1,544	2.1%
	Sub Sale	\$1,878	\$1,899	1.1%
	Overall	\$2,009	\$1,853	-7.8%
OCR	New Sale	\$1,640	\$1,715	4.6%
	Resale	\$1,184	\$1,215	2.6%
	Sub Sale	\$1,603	\$1,558	-2.8%
	Overall	\$1,334	\$1,349	1.2%

资料来源：新加坡市区重建局和橙易研究与咨询部

表 2 中央区以外价格持续上涨



一系列因素

2021年12月推出的新房地产抑制措施旨在给房地产市场降温，以及抑制住房需求。自该措施出台以来，一系列事件可能导致了市场放缓。新出台的房地产降温措施包括提高额外买方印花税（ABSD）和收紧总偿债率（TDSR）。

房价下跌可归因于房产降温措施对投资者和外国买家产生了更大的影响。例如，新加坡公民购买第三套房产和永久居民购买第二套房产时，其需支付的额外买方印花税（ABSD）会面临10%的上调，比2018年降温措施中5%的调整幅度更大。

其次，在农历新年期间，由于开发商延迟推出新项目，造成市场活动有所放缓。由于看房活动较少，二手市场的销售量有所下降。为抑制奥密戎病毒的传播，政府制定了严格的安全措施，而卖家必须遵守这一系列条规。

另外，俄乌战争带来地缘政治的不确定性和制裁，两者导致大规模的供应链中断。食品、能源和金属价格上涨，导致了全球通胀率也随之飙升。

为了缓解通胀压力，美联储进行了三年以来的首次加息。利率从趋近于零的水平上调至0.25%至0.5%，相当于加息25个基点。美联储预计会再加息6次。

新加坡国内利率受到全球市场波动影响，尤其美国的影响最大。根据一项对抵押贷款顾问的调查，新加坡的抵押贷款利率将在今年内上调3次，每次25个基点。

鉴于全球的不确定性和政策变化，一些投资者选择退居二线以评估这些挑战可能带来的结果，以及审视自己的投资策略。

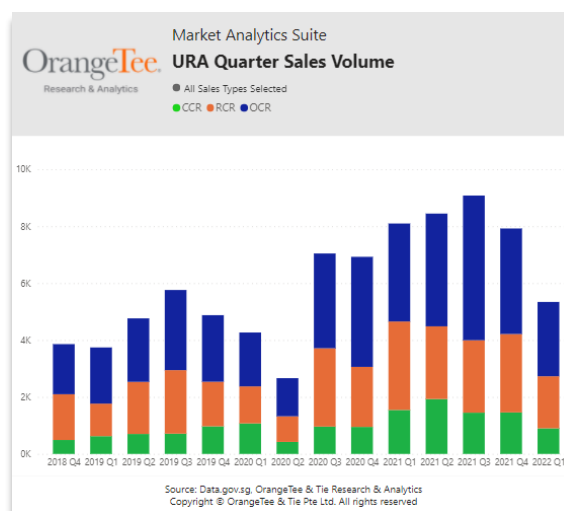
许多投资者都在努力应对两个重大的挑战 - 对持有多套房产的买家征收更高的额外买方印花税率，以及可能侵占他们租金收入的利率上涨。

一些潜在买家趁机抓住了议价的机会，因而获得了更好的价格。一些地区的交易耗时更久，且价格涨幅也开始放缓。

上个季度销售量出现两位数的下降。根据新加坡市区重建局的数据，2021年第一季度售出了5,343套私人住宅（不包括执行共管公寓），比起2021年第四季度的7,925套成交量下跌了32.6%（见表3）。这是自2020年第二季度（2,664套销量），防疫阻断措施实施以来，首次出现销售量低于6,000套的情况。

销量

表3 上季度销售量下降



所有房屋类型的销量出现下降的情况。不包括执行共管公寓的新房销量从2021年第四季度的3,018套下跌至2022年第一季度的1,825套，跌幅达39.5%。

同期，公开市场的转售单位销量从4,748套下跌至3,377套，而个人房屋转售量则下跌了11.3%。上季度的新房销售量是自2020年第二季度以来最低的，仅1,713套。

豪华私宅

在去年突破历史新高后，豪华住宅的销量在上季度有所下降。根据新加坡市区重建局房地产资讯系统 (URA Realis) 的数据，上个季度核心中央区卖出了 855 套私人住宅，比 2021 年第四季度 1,444 套的成交量下降了 40.8% (见表 4)。

新房销量从 2021 年第四季度的 571 套下跌至 2022 年第一季度的 361 套，跌幅达 36.8%。同期，公开市场的二手房销量跌幅更甚，从 868 套下跌至 489 套，共下跌了 43.7%。

新豪华公寓的价格略有下降，而转售公寓的价格略有涨幅，表现较好。新公寓的平均价格从 2021 年第四季度的每平方英尺 2,833 新元下降至第一季度的每平方英尺 2,810 新元，跌幅为 0.8%。同期的转售公寓平均价格从每平方英尺 2,033 新元上涨至每平方英尺 2,061 新元，共上涨了 1.4% (见表 5)。

上个季度，核心中央区最畅销的新公寓项目是绿墩雅苑 (Leedon Green, 46 套)、The Avenir (37 套)、钮顿铜源 (Kopar at Newton, 37 套)、富雅轩 (Fourth Avenue Residences, 33 套) 和御景苑 (Royalgreen, 19 套) (见表 6 和 7)。

表 4 上个季度，核心中央区私人住宅销量下跌

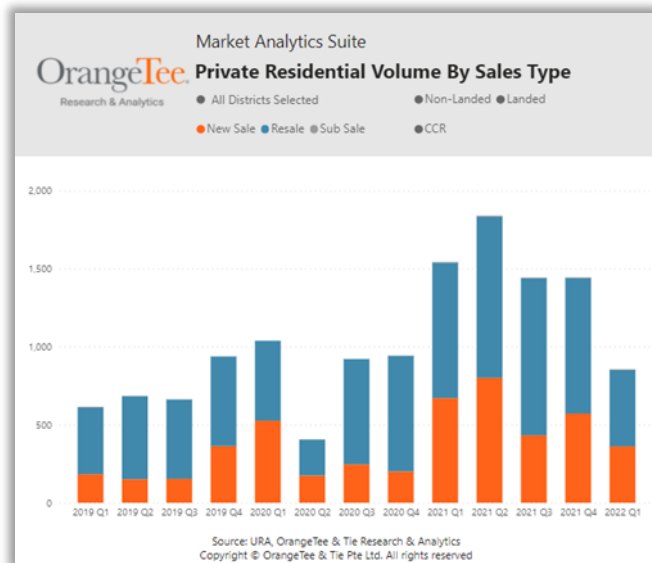


表 5 上个季度，转售公寓价格上涨

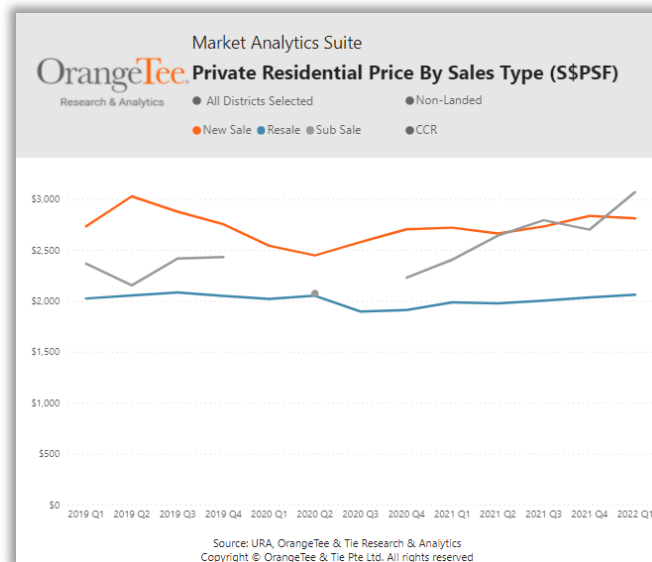


表 6 核心中央区最畅销的项目

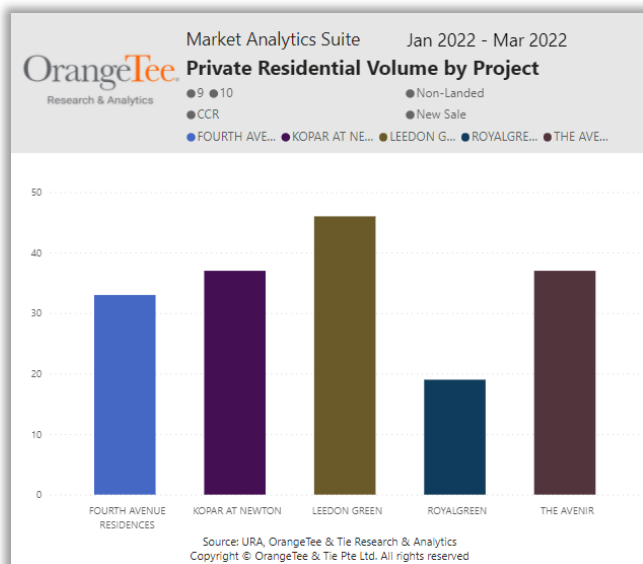


表 7 核心中央区最畅销新项目 (新元/每平方英尺)

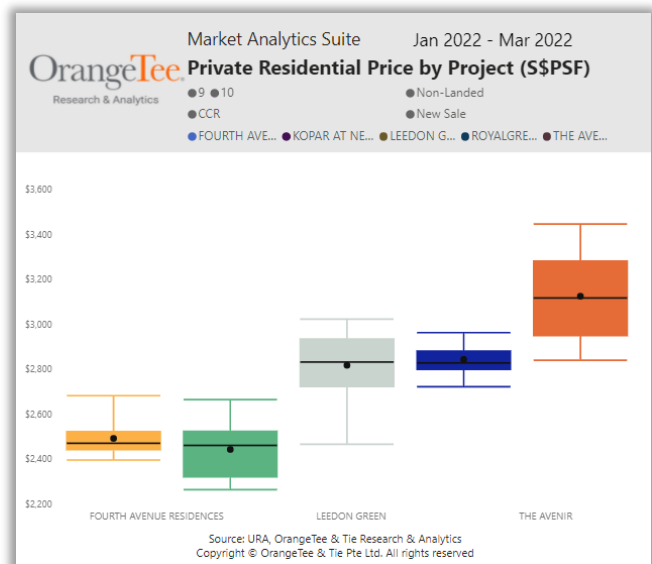


表 8 上个季度，其他中央区私人住宅销量下跌

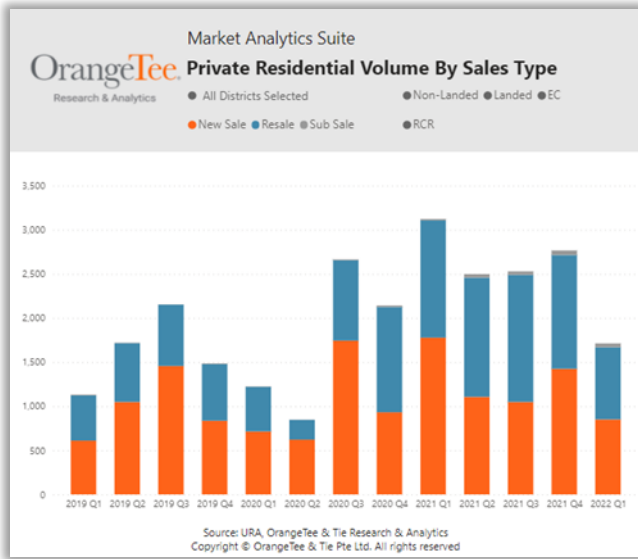


表 9 其他中央区转售公寓价格保持坚挺

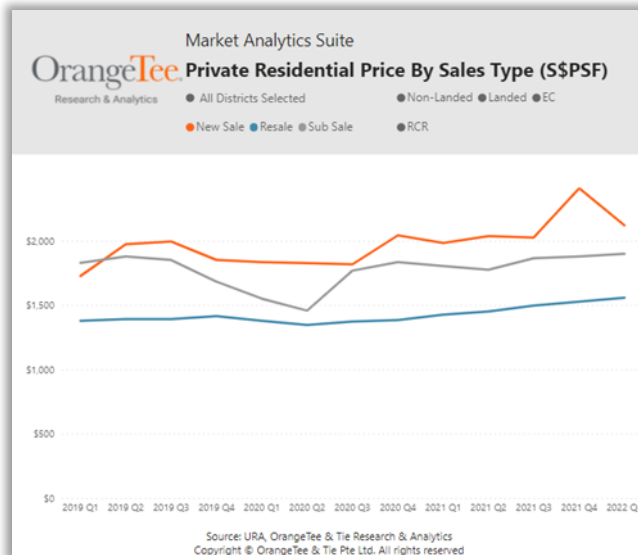
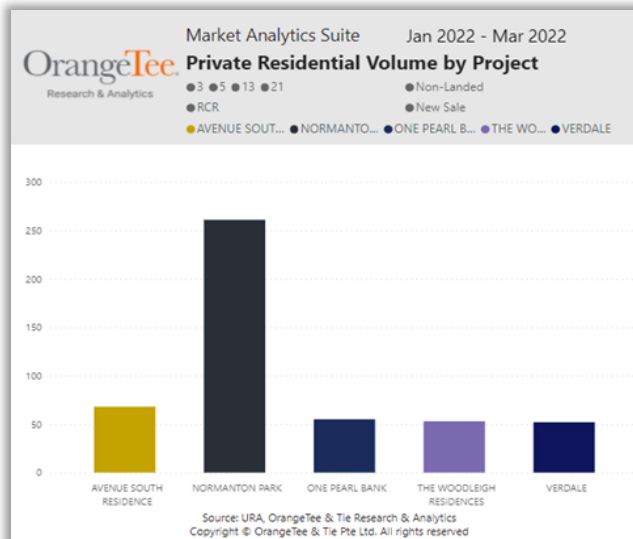


表 10 其他中央区最畅销的新项目



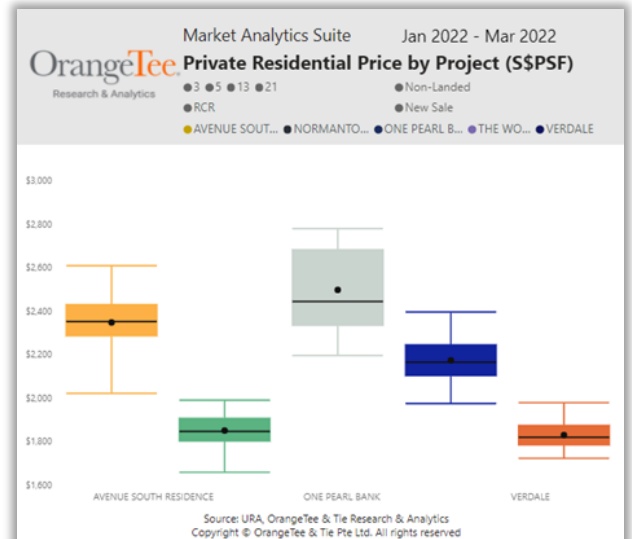
中档私宅

根据新加坡市区重建局房地产资讯系统的数据，其他中央区私人住宅销量（不包括执行共管公寓）从 2021 年第四季度的 2,765 套下降至 2022 年第一季度的 1,710 套，共下降了 38.2%（见表 8）。新房销售量从 2021 年第四季度的 1,424 套下跌至 2022 年第一季度的 850 套，共下降了 40.3%。同期的转售量同样从 1,289 套下跌至 816 套，共下降了 36.7%。

中档私宅新的非有地住宅（不包括执行共管公寓）平均价格也有所下跌。从 2021 年第四季度的每平方英尺 2,420 新元下跌至每平方英尺 2,126 新元，共下降了 12.1%（见表 9）。然而，2021 年第四季度的每平方英尺价格也许是个例外，因为康宁河湾（Canning Hill Piers）的推出提振了这一数据。该项目在那个季度以平均每平方英尺 2,936 新元的价格售出了 573 个单位。

上季度最畅销的新项目是鑫悦府（Normanton Park，以每平方英尺平均 1,862 新元的价格售出 261 套）、南峰雅苑（Avenue South Residence，以每平方英尺平均 2,354 新元的价格售出 68 套）、万宝轩（One Pearl Bank，以每平方英尺平均 2,512 新元的价格售出 55 套）、桦丽居（The Woodleigh Residences，以每平方英尺平均 2,167 新元的价格售出 53 套），以及蔚庭·轩（Verdale，以每平方英尺平均 1,833 新元的价格售出 52 套）（见表 10 和 11）。

表 11 其他中央区最畅销新项目（新元/每平方英尺）



大众化私宅

大众市场领域的私人住宅销量也同样出现下跌。根据新加坡市区重建局房地产资讯系统的数据，上季度中央区以外卖出了 2,467 个单位（不包括执行共管公寓），比 2021 年第四季度 3,667 套的成交量下降了 32.7%（见表 12）。

在中央区以外的房屋销售中，尽管整体销售下降，转售市场成交量依旧占据主导地位。新屋销量占据整体交易量的 24.6%，共售出 608 套。转售量则占 73.2%，售出了 1,807 套。

尽管成交量下降，但新屋和转售公寓的房价都有所上涨。新公寓的价格（不包括执行共管公寓）从 2021 年第四季度的每平方英尺 1,640 新元上涨至 2022 第一季度的每平方英尺 1,715 新元，共上涨了 4.6%。至于转售公寓，同期的价格从每平方英尺 1,184 新元上涨至每平方英尺 1,215 新元，共上涨了 2.6%（见表 13）。

上季度最畅销的中央区以外非有地住宅（不包括执行共管公寓）是悦湖苑（The Florence Residences, 92 套）、岱莉轩（Dairy Farm Residences, 72 套）、翠宁苑（Ki Residences at Brookvale, 47 套）、Midwood (46 套) 和盛港嘉园（Sengkang Grand Residences, 27 套）。

在新的非有地住宅交易中（不包括执行共管公寓），较大的单位（1200 平方英尺或更大）在近几个季度的销量中占据较大比例。这一比例从 2020 年第一季度的 9.4% 增加至 2021 年第一季度的 17.7%，再到上一季度的 26.6%（见表 14）。

表 12 上个季度，中央区以外私人住宅销量销量下跌

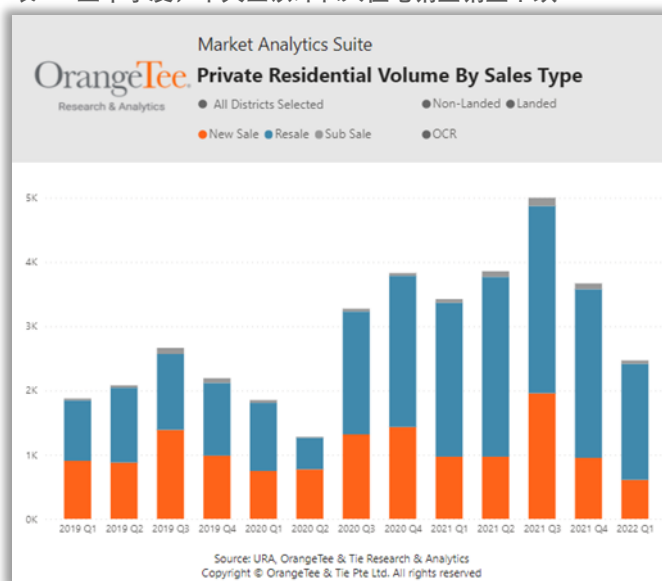


表 13 上个季度，新建和转售公寓价格上涨

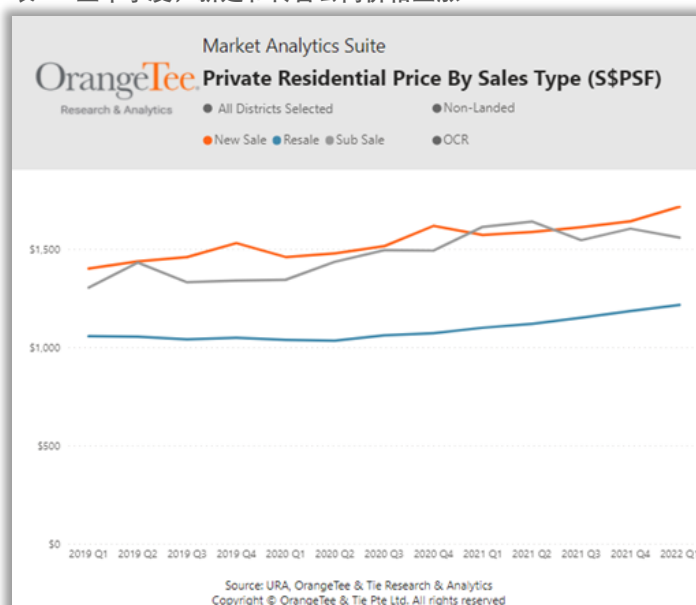
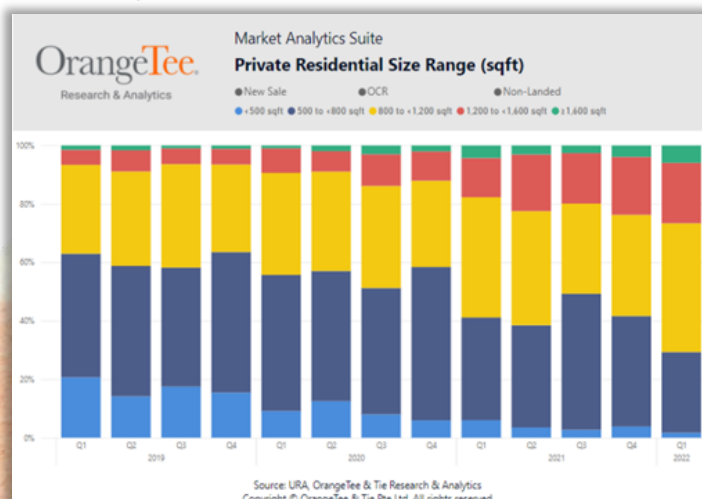


表 14 大型单位在新销量中占较大比例





丽福苑 (Liv @ MB) 项目艺术图

“

不确定性因素或有利于房地产市场，因为投资者将把他们的注意力转向房地产等防御性资产类别。

有些人认为房地产是对冲通货膨胀的好方法，因为房地产的价值往往会随着时间的推移而升值。

~ 孙燕清



富雅轩 (Fourth Avenue Residences) 项目艺术图

表 15 租赁量环比下降 7.2%

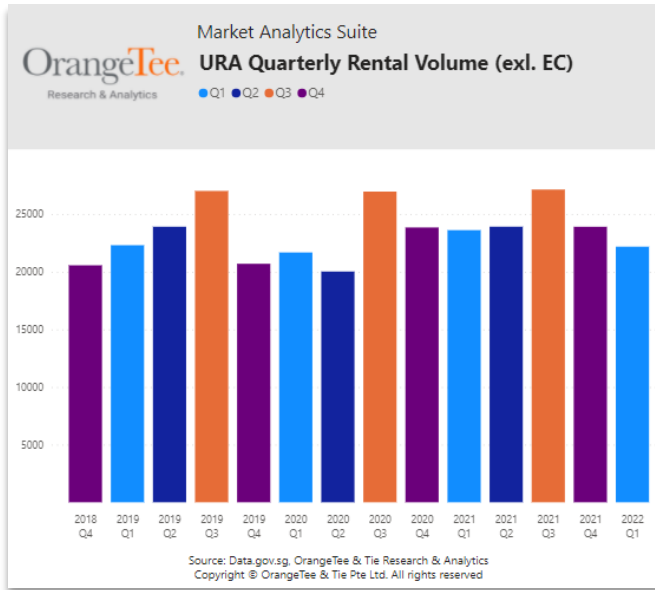


表 16 租金环比上涨 4.2%

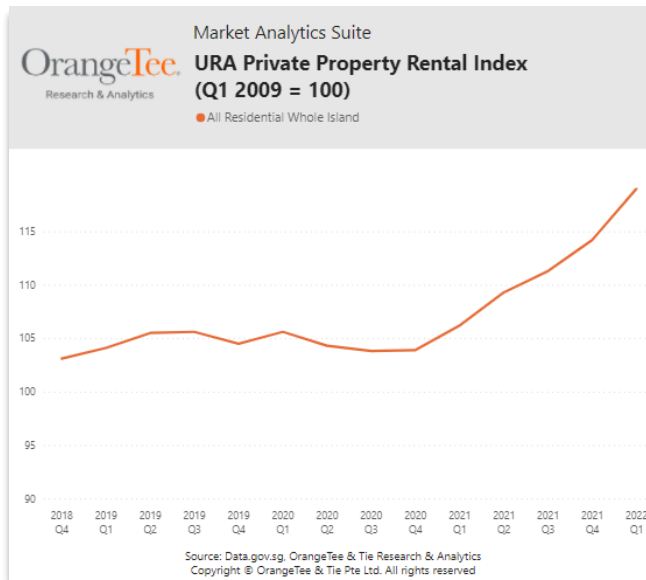
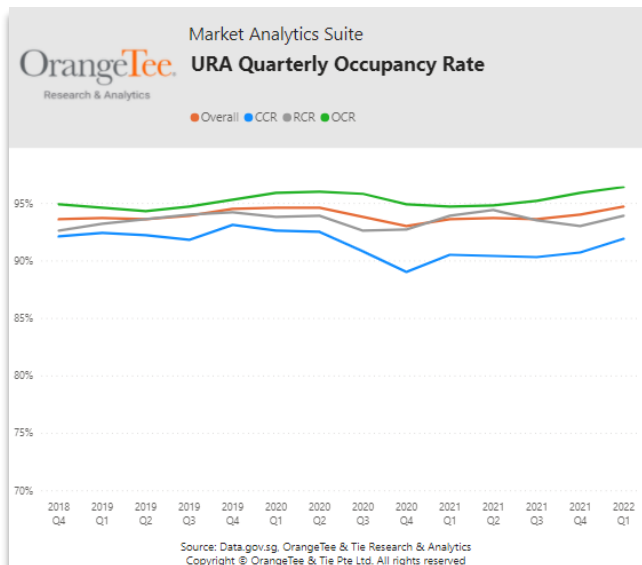


表 17 整体入住率为 94.7%



租赁

由于租金上涨，上个季度的租赁需求下滑。根据新加坡市区重建局的数据，租赁量（不包括行共管公寓）环比下滑 7.2%。

从 2021 年第四季度的 23,915 个单位下滑至 2022 年第一季度的 22,188 个单位。租金在上个季度进一步上涨了 4.2%（表 16），而 2022 年第一季度的入住率保持明朗，维持在 94.7%（见表 17）。

一些因素可能会把租金推得更高。由于出租房数量减少，而且新房供应不足，一些地区的租金一直在上涨。有鉴于转售价格上涨，一些私人住宅业主选择出售他们的单位。新的完工项目数量也无法匹配目前的住房需求。

许多原本想买房的人因房价过高或受到新降温措施影响，选择转向租房市场。他们促进租赁需求，并推动租金上涨。一些首购族在等待新房竣工的同时也会选择临时租房。

未来，通货膨胀和成本上涨，如更高的维护费、利率和房产税，也可能对租金产生雪球效应，因为房东会把费用转嫁给租户。因此，如果未来几个月通胀压力加剧，租金可能会持续攀升。

随着安全管理措施进一步解除，预计会有更多马来西亚人民回国。我们预计会有更多工作准证持有者返回，这可能会推动租赁需求，尤其是靠近长堤的地区。新加坡北部地区如义顺（Yishun）、三巴旺（Sembawang）和兀兰（Woodlands），还有西部地区如裕廊（Jurong）将会备受欢迎。

我们预计今年的租金涨幅更快，约 8%至 11%。2022 年的总租赁量将达到 95,000-100,000 个单位。

国籍

近期出台的降温措施可能让一些外国买家不敢在新加坡买房，导致上季度的非有地住宅销量下滑。

根据新加坡市区重建局房地产资讯系统的数据，外国买家购买的非有地住宅数量从2021年第四季度的279个单位减少至2022年第一季度的147个单位，共下滑了47.3%。然而，同期永久居民购屋量的下滑趋势则相对缓慢，由1,059个单位减少至828个单位，共下滑了21.8%。

降温措施实施后，外国买家需要缴付房产价格的30%作为额外买方印花税，比先前的20%还多了10%。这一增税措施将让外国买家重新考虑在新加坡置产的决定。

上个季度，永久居民购买公寓的比例有所增加，从2021年第四季度的15%增加至18.2%（见表19）。与此同时，外国买家购买房产的比例出现下跌，从4%下滑至3.2%。

上个季度最大的外国买家群体来自中国，共购买了244套非有地住宅。随后是马来西亚（176套）和印度（128套）买家。美国（49套）买家超越印尼（42套）买家，位居第四（见表20）。

表 18 永久居民和外国买家数量减少

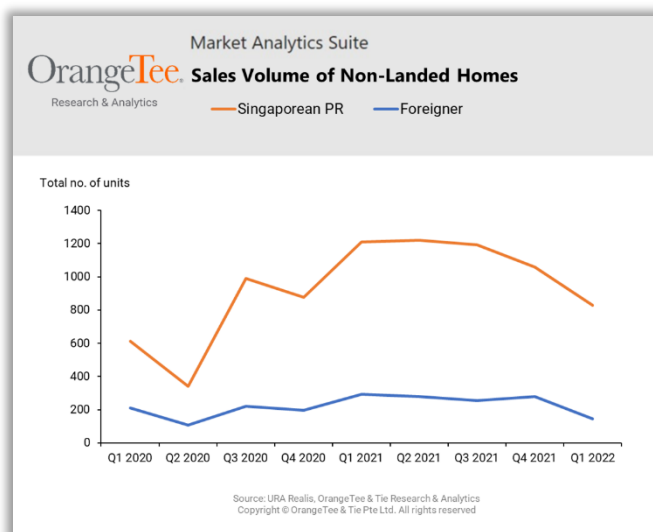


表 19 各买家群体的比例保持稳定

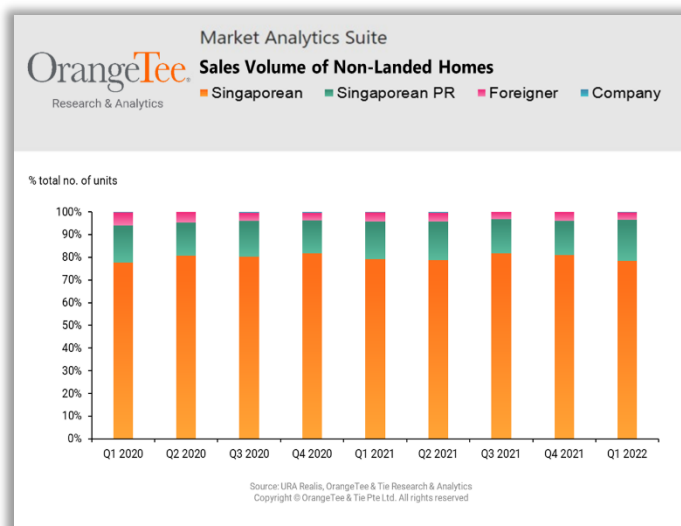
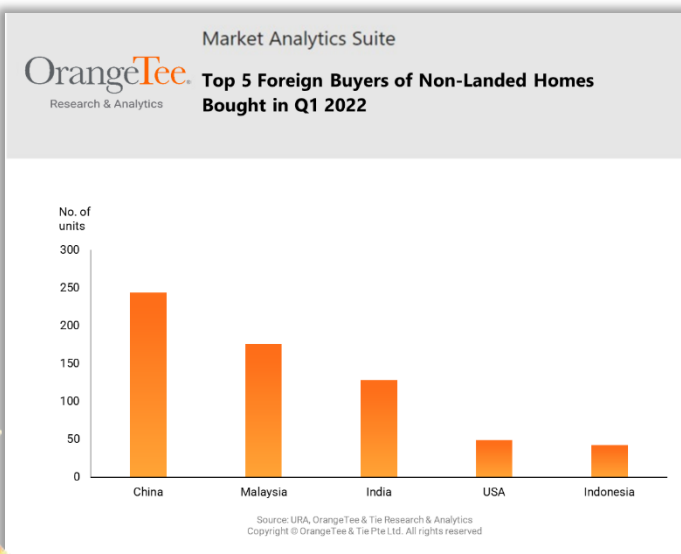


表 20 中国仍是最大的外国买家群体



前景

私人住宅市场预测（有地及非有地，不包括执行共管公寓）

指标	2018	2019	2020	2021	2022 第一季度	2022 年预测
新加坡市区重建局房产价格指数 (价格变动, 包括执行共管公寓)	7.9%	2.7%	2.2%	10.6%	0.7%	0.3% 至 3%
销售量 (单位)	22,139	19,150	20,909	33,557	5,343	23,500 至 26,500
新房销售 (不包括执行共管公寓)						
价格变动	10.8%	7.5%	0.8%	13.2%	2.6%	3% 至 6%
销售量 (单位)	8,795	9,912	9,982	13,027	1,825	9,000 至 10,000
转售 (不包括执行共管公寓)						
价格变动	2.7%	3.6%	-3.9%	5.8%	3.4%	3% 至 6%
销售量 (单位)	13,009	8,949	10,729	19,962	3,377	15,000 至 17,000
租赁						
新加坡市区重建局租赁指数 (价格变动, 包括执行共管公寓)	0.6%	1.4%	-0.6%	9.9%	4.2%	8% 至 11%
销售量 (单位)	89,904	93,960	92,537	98,179	22,188	95,000 至 100,000

资料来源: 新加坡市区重建局和橙易研究与咨询部

尽管宏观经济充满不确定性，但是当中还存有一线希望。居民就业率仍然很高，甚至超越了疫情前的水平。新加坡的经济预计将在今年持续增长 3% 至 5%。强劲的劳动力市场和不断增长的经济对房地产市场来说是个好兆头，因为尽管市场环境动荡，但借款方拖欠抵押贷款的情况将会减少。

政府宣布将进一步放宽限制，包括提高活动人数限制和增加团体聚会规模。示范单位的参观次数预计上升，这将对该行业产生重大推动作用。转售和租赁市场也将受益于放宽的阻断措施，因为许多行业的就业率将提高，且未来几个月内将有更多人返回新加坡工作。

未来几个月的房价走势中，成本压力扮演着重要的角色。房地产市场的价格增长趋势可能会从“需求驱动”转向“成本驱动”。混乱不堪的供应链和建筑材料短缺已经对建筑业造成了沉重的打击。不断上涨的能源、钢铁、原材料和运输成本可能会推动建筑项目价格上涨。房价可能会随着成本的上升而上涨。

为了应对不断上窜的通货膨胀，利率将在今年调涨。一些买家或急于在房价攀升前入市，锁定房屋贷款。不确定性因素或有利于房地产市场，因为投资者将把他们的注意力转向房地产等防御性资产类别。有些人认为房地产是对冲通货膨胀的好方法，因为房地产的价值往往会随着时间的推移而升值。

若您对报告有任何疑问，欢迎联络我们。若您想了解更多项目信息，请联络您选择的橙易房产经纪。

翻译：



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



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



Kenneth Tan 陈俊良
Research Analyst
kenneth.tan@orangetee.com



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