

# 新加坡私人住宅市场

## 房地产数据趋势与分析



2021 年第四季度

康宁河湾艺术效果图

# 新的降温措施出台后，价格上涨的势头趋缓

疫情刺激了住房需求，再加上房屋供应短缺，两者相加驱使新加坡房价在去年创下新高。

新加坡市区重建局 (URA) 给出的数据显示，私人住宅的整体价格指数在 2021 年第四季度实现了连续七个季度的上涨，较上季度环比上涨 5%。

房价上涨的速度远高于上个季度的 1.1% 涨幅。此次涨幅也是自 2010 年第二季度以来最大的季度涨幅，当时的涨幅为 5.3%（见表 1）。

2021 年全年，整体房价跳涨 10.6%。这是自 2010 年以来录得最高年增长率，当时房价攀升了 17.6%。相比之下，2020 年房价仅上涨 2.2%。

非有地房产推动整体房价上涨，该类型房价在第四季度上涨了 5.3%。所有三个市场的非有地房产房价都有所增长。

2021 年第四季度，城市边缘区（其他中央区）的房价上涨幅度最大，达 6.7%；紧接着是郊区（中央区以外），达 5.7%；最后是黄金地段（核心中央区），达 2.7%（见表 2）。

有地房产房价在第四季度录得 3.9% 的强劲增长。这归功于销量良好的有地房地产市场和繁荣的优质洋房 (GCB) 市场。

有地房产的房价在 2021 年全年飙升 13.3%，是自 2010 年以来最大的涨幅。当时的房价涨幅达惊人的 30.8%。

到了 2021 年第四季度，整体价格指数已经达到历史新高。非有地房产、有地房产，以及中央区以外和其他中央区的非有地住宅的整体房价皆上涨至历史新高。

表 1 市场概况



表格 1 非有地住宅的平均价

Market Segment	Type of Sale	Q3 2021	Q4 2021	Q-o-Q % change
<b>Overall</b>	<b>All</b>	<b>\$1,616</b>	<b>\$1,797</b>	<b>11.2%</b>
<b>CCR</b>	New Sale	\$2,731	\$2,834	3.8%
	Resale	\$2,002	\$2,038	1.8%
	Sub Sale	\$2,791	\$2,698	-3.3%
	<b>Overall</b>	<b>\$2,250</b>	<b>\$2,393</b>	<b>6.4%</b>
<b>RCR</b>	New Sale	\$2,034	\$2,418	18.9%
	Resale	\$1,482	\$1,519	2.5%
	Sub Sale	\$1,865	\$1,875	0.5%
	<b>Overall</b>	<b>\$1,731</b>	<b>\$2,023</b>	<b>16.9%</b>
<b>OCR</b>	New Sale	\$1,611	\$1,642	1.9%
	Resale	\$1,151	\$1,185	3.0%
	Sub Sale	\$1,545	\$1,594	3.2%
	<b>Overall</b>	<b>\$1,368</b>	<b>\$1,344</b>	<b>-1.7%</b>

Source: URA, OrangeTee & Tie Research & Analytics

表 2 其他中央区和中央区以外房价创新高

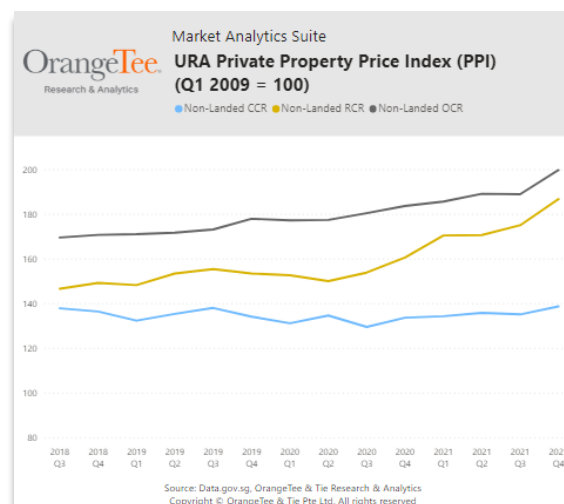
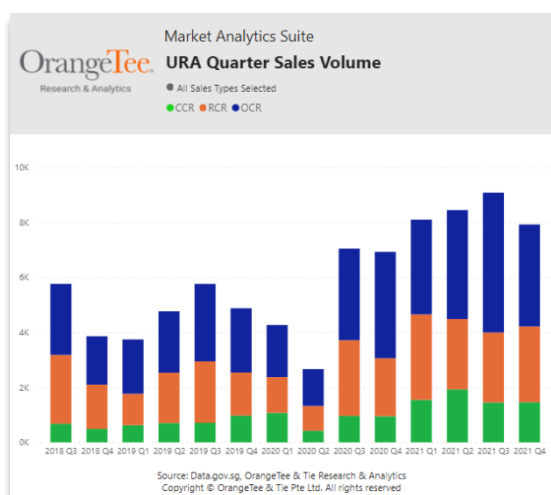


表 3 上个季度销量稍微下滑



快速飙升的房价并没有减少需求。去年许多新项目和转售市场的销量都很不错。新加坡市区重建局的数据显示，排除了执行共管公寓，2021 年第四季度共售出 7,925 套私宅（见表 3）。

2021 年全年共售出 33,557 套。去年录得 13,027 笔新房交易，19,962 笔转售房屋交易（不包括执行共管公寓）。这是自 2007 年以来最高的转售量，当时达成 20,980 笔交易。

### 全新降温措施

持续上涨的房价加上潜在的利率上升环境促使政府着手干预和控制房屋市场。政府加大力度，实施一系列更全面的抑制房产措施，并提高公共和私人市场的房屋供应量。

为了抑制需求，从 2021 年 12 月 16 日起，额外买方印花税（ABSD）将调高，同时总偿债比率（TDSR）也被收紧。

这些新措施或将影响许多买家。手握有多套房产的投资者、永久居民和外籍人士将首当其冲，因为他们支付的额外买方印花税调升幅度最高。

比如说，新加坡公民购置第三套房产，以及永久居民购置第二套房产将必须支付 10 个百分点更多的额外买方印花税。涨幅比 2018 年实施降温措施期间的 5 个百分点更大。

随着新措施的实施，我们预计高端市场的需求将暂时回落，因为投资者和外籍人士占了购房者的最大比例。超级富豪们或许还会置产。新加坡市场安全且有着强大的经济基础，对这些富裕的置产者而言，这些福利远大于将要支付的额外费用。

这些新措施对第一次置产的新加坡公民影响不大，因为他们并不需要支付额外买方印花税。由于投资者们暂时退出市场，组屋升级者们或乘机进入房地产市场，因为这时竞争较小而且房价也会在新措施实施后趋向稳定。

然而，这段空档期不长。尽管在降温措施实施后，价格增长速度预计会放缓，但郊区房屋供应短缺现象将持续下去。由于更多组屋升级者将出售组屋，预计房价到了中期还是会上涨。

我们预计，今年达五年最低居住年限的组屋数量将会是创纪录的数字。根据新加坡政府公开数据平台（data.gov.sg），今年会有 31,325 套组屋单位达到五年的最低居住年限，比 9 年（2013 年至 2021 年）平均的 16,667 套（包括设计、兴建和销售计划下的单位）还要多。越来越多组屋流入转售市场，且更多家庭将升级住进私宅。

为应对日益增加的需求量并解决发展商手中日益减少的房屋供应问题，私人住宅的供应量也将有所增加。至于 2022 财年上半年的政府售地计划（GLS），与去年下半年相比，已确认的私人住宅供应量已增加了约 40%。



# 豪华私宅

豪华私宅的销量在 2021 年达 11 年新高。根据新加坡市区重建局的 Realis 房地产数据，核心中央区去年售出 6,211 套私宅，比 2020 年的 3,297 套飙升了 88.4%（见表 4）。新房销量从 2020 年的 1,148 套上升至 2021 年的 2,483 套，整体跳涨 116.3%。同期，转售量也从 2,146 套上涨至 3,712 套，上升了 73%。

去年，核心中央区的非有地新房和转售房的售价都有所上涨。新公寓的平均价格上升 6.5%，从 2020 年的每平方英尺 2,564 新元上涨至 2021 年的每平方英尺 2,729 新元。转售公寓也一样，平均价格同期上涨 2.7%，从每平方英尺 1,946 新元上涨至每平方英尺 1,999 新元（见表 5）。

去年核心中央区最热销的新公寓项目为隽峰（Irwell Residences，409 套）、名汇庭苑（Midtown Modern，405 套）、绿墩雅苑（Leedon Green，230 套）、富雅轩（Fourth Avenue Residences，186 套）、The Avenir（145 套）、Hyll on Holland（105 套）、御景苑（Royalgreen，103 套）和卓苑（Jervois Mansion，102 套）。

最热门的转售公寓为丽敦豪邸（D'Leedon，106 套）、滨海盛景豪苑（Marina One Residences，101 套）、The Sail @ Marina Bay（54 套）、圣多马士八号（8 Saint Thomas，54 套）、艾康公寓（Icon，39 套）、名筑（Nouvel 18，36 套）、升涛舫（The Oceanfront @ Sentosa Cove，34 套）。

富裕的买家在疫情期间仍购置了大量豪华公寓。在核心中央区（CCR），以 500 万新元或以上价格出售的非有地私宅销量飙升 128.1%，从 2020 年的 235 套上升至 2021 年的 536 套。这是自 2010 年以来的最高销售量，当时共售出 614 套（见表 6）。

去年共有 115 套公寓单位以至少 1000 万新元的价格成交。售价最高的公寓是 Les Maisons Nassim，户型面积为 1,122 平方米。此交易于 2021 年 10 月达成，售价为 7500 万新元（或每平方英尺 6,210 新元）。

表 4 核心中央区私宅销量达 11 年新高

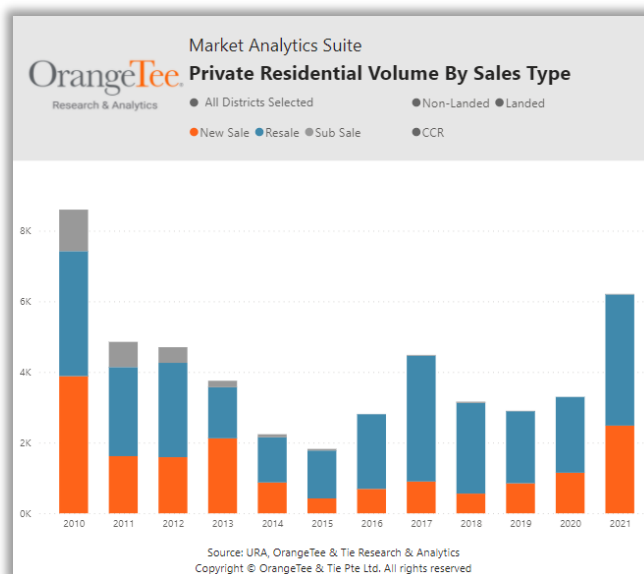


表 5 转售公寓和新公寓的售价在去年皆有所上涨

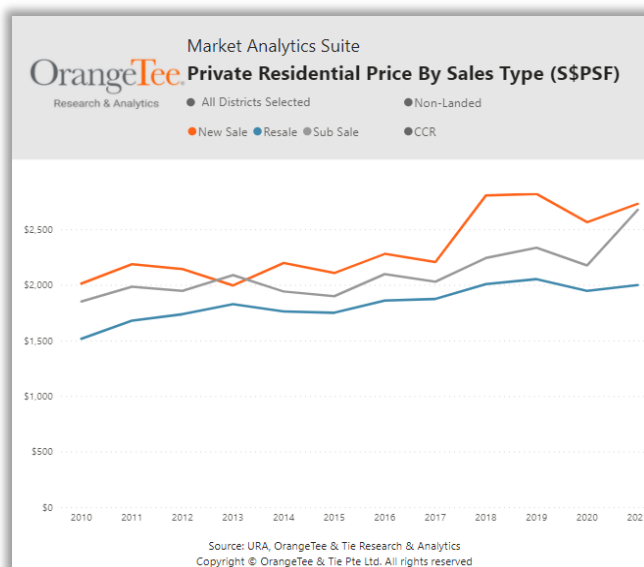


表 6 高价豪华公寓销量上涨

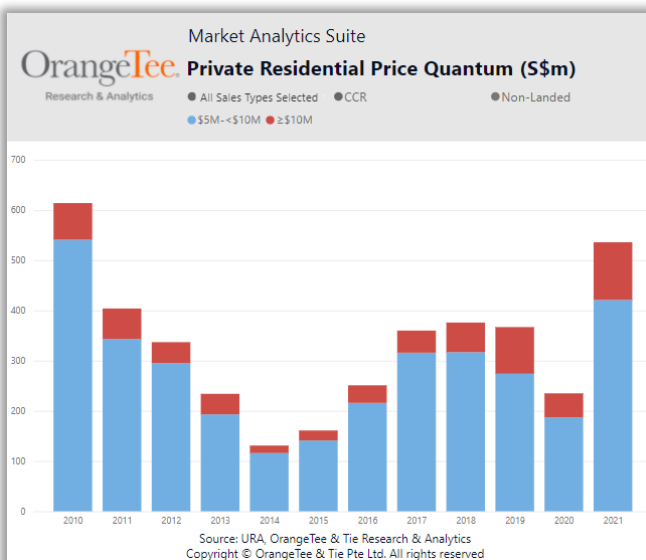


表 7 其他中央区私宅销量达 11 年新高

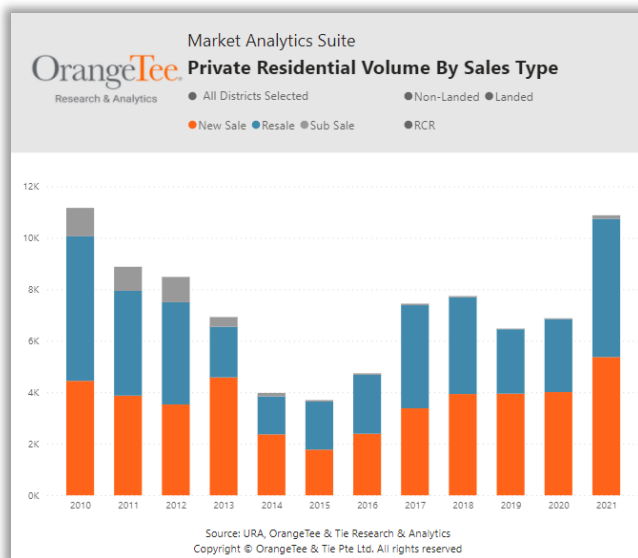


表 8 新公寓售价飙涨 13.2%

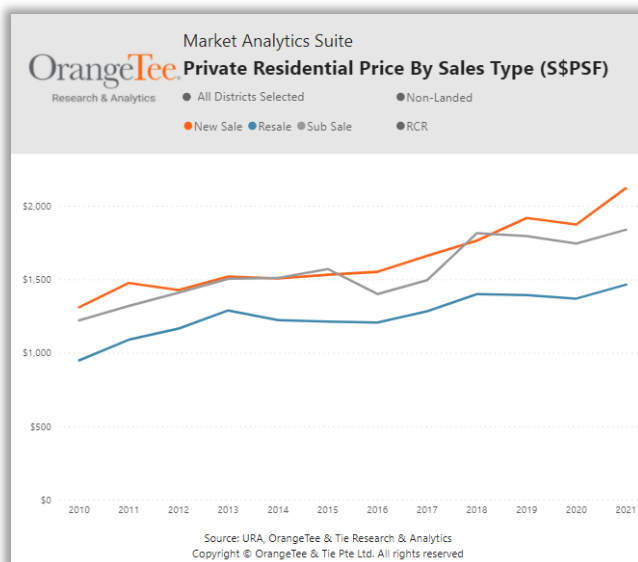
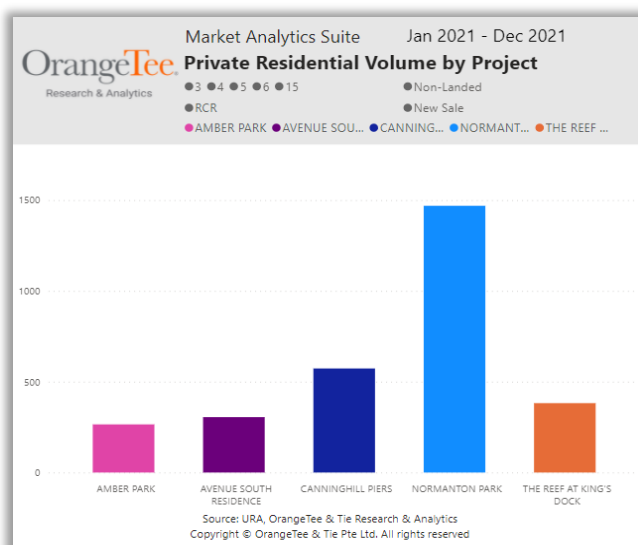


表 9 其他中央区最畅销的新住宅项目



## 中档私宅

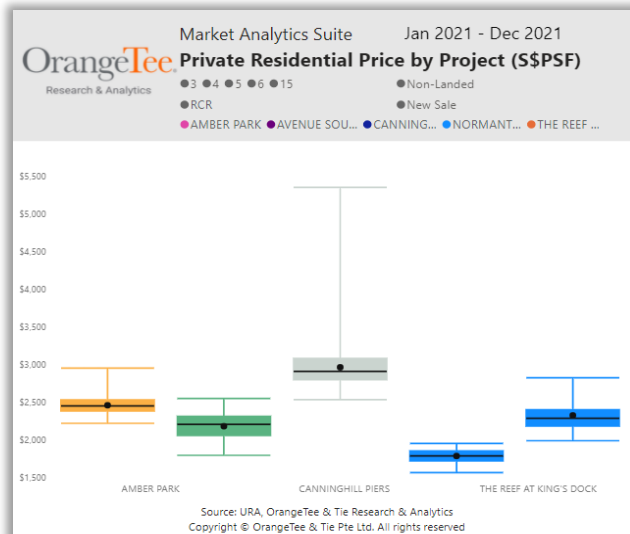
去年，城市边缘的房屋需求量有所上涨。根据新加坡市区重建局 Realis 房地产数据，其他中央区的私宅销量（不包括执行共管公寓）上涨 58.2%，从 2020 年的 6,877 套上升至 2021 年的 10,878 套。

转售房屋的数量（5,368 套）几乎与新房销量（5,371 套）持平。与 2020 年相比，转售量从原先的 2,833 套大幅跃升了 89.5%，而新房销量则从 4,010 套上升了 33.9%。

其他中央区新公寓的平均售价飙涨 13.2%，从 2020 年的每平方英尺 1,874 新元上升至 2021 年的每平方英尺 2,122 新元。同一时期的转售公寓房价上涨速度较慢，仅 7%，从每平方英尺 1,369 新元上升至每平方英尺 1,464 新元（见表 8）。

其他中央区的畅销新公寓项目为鑫悦府（Normanton Park，1,469 套）、康宁河湾（Canninghill Piers，573 套）、The Reef at King's Dock（382 套）、南峰雅苑（Avenue South Residence，305 套）和琥珀苑（Amber Park，265 套）（见表 9 和 10）。最畅销的转售公寓包括吉宝湾映水苑（Reflections at Keppel Bay，109 套）、Eight Riversuites（85 套）、Bartley Ridge（83 套）、盛世名园（Sims Urban Oasis，77 套）、翠城新景（The Interlace，74 套）和 Caribbean at Keppel Bay（69 套）。

表 10 其他中央区最畅销新住宅项目售价（每平方英尺）



# 大众化私宅

大众化私宅市场的需求量依旧强劲。根据新加坡市区重建局 Realis 房地产数据，中央区以外在 2021 年全年共售出 15,793 套公寓单位（不包括执行共管公寓）。与 2020 年相比上涨 54.3%，当年售出 10,232 套（见表 11）。

转售房屋（不包括执行共管公寓）占了总成交量的绝大多数。2021 年共售出 10,558 套转售公寓单位，比 2020 年售出的 5,819 套还上涨了 81.4%。新房销量上涨 14.4%，从 2020 年的 4,268 套上升至 2021 年的 4,881 套（见表 11）。

中央区以外的转售公寓和新公寓的平均售价在去年皆有所上涨。新公寓的平均售价上涨 4.7%，从 2020 年的每平方英尺 1,532 新元上升至 2021 年的每平方英尺 1,605 新元。转售公寓的平均售价上涨速度较快，涨幅达 7.6%，从每平方英尺 1,058 新元上升至每平方英尺 1,139 新元（见表 12）。

2021 年，除执行共管公寓外，中央区以外最畅销的项目为聚宝园（Treasure at Tampines, 562 套）、Pasir Ris 8（429 套）、Midwood（407 套）、锦泰门第（Parc Clematis, 373 套）、翠宁苑（Ki Residences at Brookvale, 361 套）、悦湖苑（The Florence Residences, 331 套）、沁水轩（The Watergardens at Canberra, 330 套）和岱莉轩（Dairy Farm Residences, 328 套）。

去年有许多备受追捧的转售项目。其中包括 Parc Rosewood（93 套）、峰景苑（High Park Residences, 89 套）、鸣翠苑（D'Nest, 89 套）、The Minton（85 套）、河景苑（Parc Riviera, 79 套）和鑫丰银河湾（Kingsford Waterbay, 77 套）（见表 13）。

表 11 中央区以外私宅销量达 9 年新高

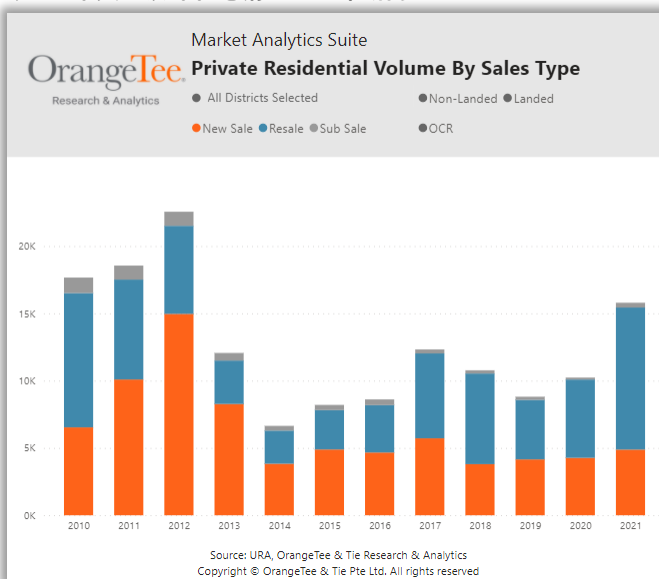


表 12 新公寓和转售公寓的售价在 2021 年皆有所上涨

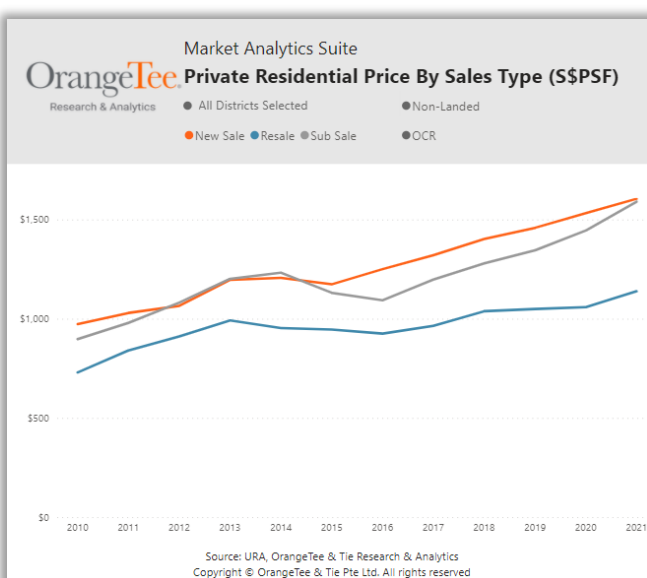
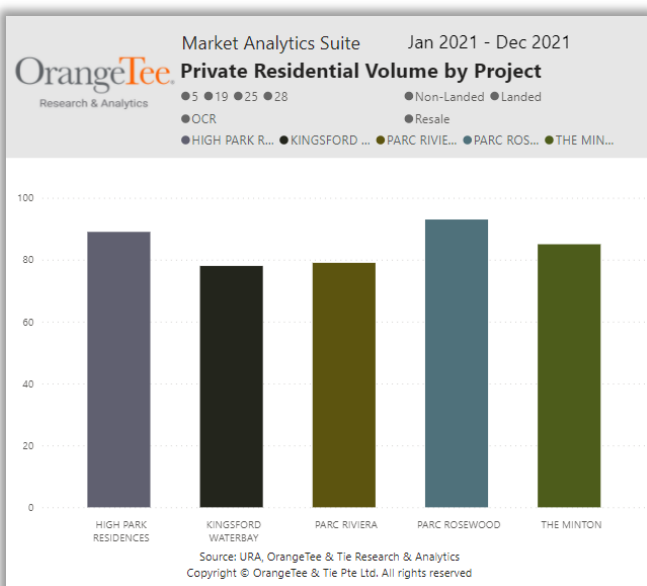


表 13 2021 年中央区以外最畅销的转售项目







维雅轩 (Verticus) 住宅项目艺术效果图

“

新降温措施或将影响私宅价格的  
增长势头。今年上半年的房价将  
处于低水平，下半年新房供应短  
缺或将使房价回升。

~ 孙燕清



禧盈轩 (Cairnhill 16) 住宅项目艺术效果图

表 14 租赁量环比下跌 13.5%

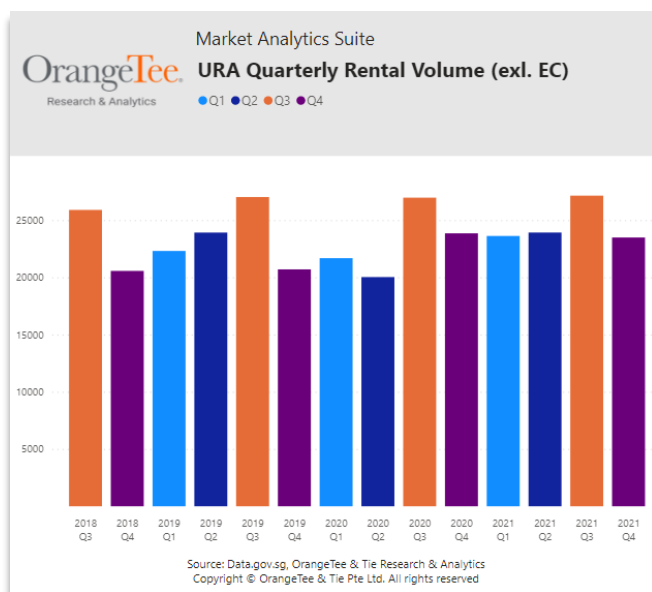


表 15 租金环比上涨 2.6%

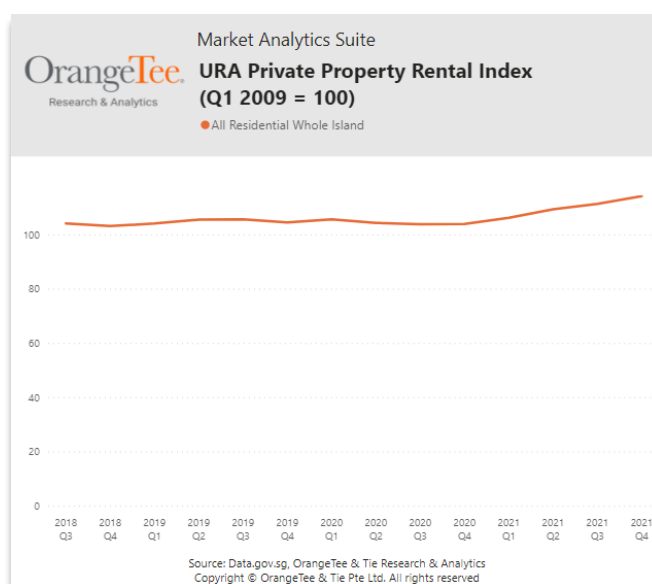
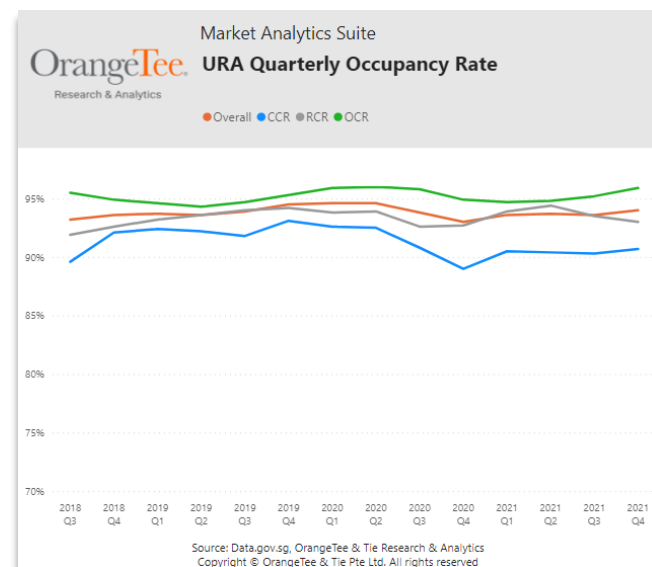


表 16 总入住率达 94%



## 租赁市场

随着边境管控放松，国际航线航班增加，去年的租赁需求也有所上涨。根据新加坡市区重建局的数据，

租赁量（不包括执行共管公寓）环比下跌 13.5%，从 2021 年第三季度的 27,146 套下滑至 2021 年第四季度的 23,489 套（见表 14）。2021 年全年共租出 98,179 套私宅，比 2020 年的 92,537 套还高出 6.1%。

过去一年里，在竣工住宅供应紧张且需求持续高涨的情况下，租金持续上涨。上个季度，租金上涨 2.6%（见表 15）；全年则上涨 9.9%。2021 年第四季度，入住率维持健康水平，达 94%（见表 16）。

今年的租赁需求有望进一步回升。鉴于新降温措施生效，不愿支付额外买方印花税的组屋屋主或会在购置新房前将组屋售出，并在此期间租屋。

此外，经济确定性提高，早前因疫情而受重挫的行业就业将在今年逐步恢复。医疗、科技、运输、交通和数字相关行业正在进行大规模招聘。

随着越来越多外籍专业人士、永久居民和工作准者持有者返回新加坡，招聘热潮将有利于租赁市场。

我们预计，今年租金涨幅会更快，介于 8%至 11%。总租赁量在 2022 年预计达 95,000 至 100,000 套。



## 国籍

去年，外籍人士（非永久居民和永久居民）购买的公寓数量大幅上涨。

根据新加坡市区重建局 Realis 房地产数据，外籍人士购置的非有地房产数量大幅飙升 50.1%，从 2020 年的 737 套上涨至 2021 年的 1,106 套（见表 18）。

永久居民的购买量同样上涨 65.5%，从原先的 2,818 套上升至 4,664 套。相比之下，新加坡公民的购买量增长较慢，同期从 14,674 套上升至 23,435 套，增幅为 59.7%。

外籍人士和永久居民的购买量上涨可归功于去年放宽的边境管控，以及疫苗接种者旅游通道计划下，与各国开展的隔离旅游通道。

以比例来看公寓总销量，新加坡公民的购买量在 2021 年稳定在 80.1%，而 2020 年为 80.2%。永久居民和非永久居民的购买比例也没有太大的变化（见表 17）。

去年，中国买家仍是最大的外籍买家群体，实现了 1,671 笔交易，是 2017 年（1,692 套）以来最高的成交量。

第二大买家群体来自马来西亚（1,036 套），紧接着是印度（680 套）、印尼（351 套）和美国（263 套）（见表 19）。

马来西亚买家的购买量从 2020 年的 564 套，上涨了 83.7%。印度和印尼买家的购买量分别从 2020 年的 396 套和 202 套上涨了 71.7%和 73.8%。

表 17 各买家群体的比例相对稳定

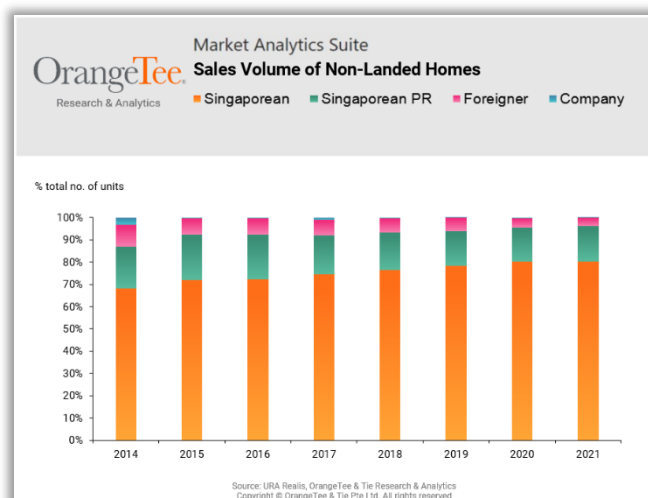


表 18 外籍人士的公寓购买量大幅上涨

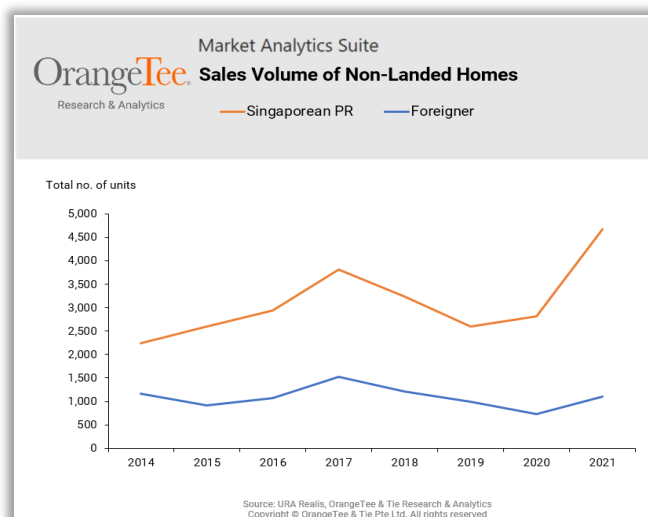
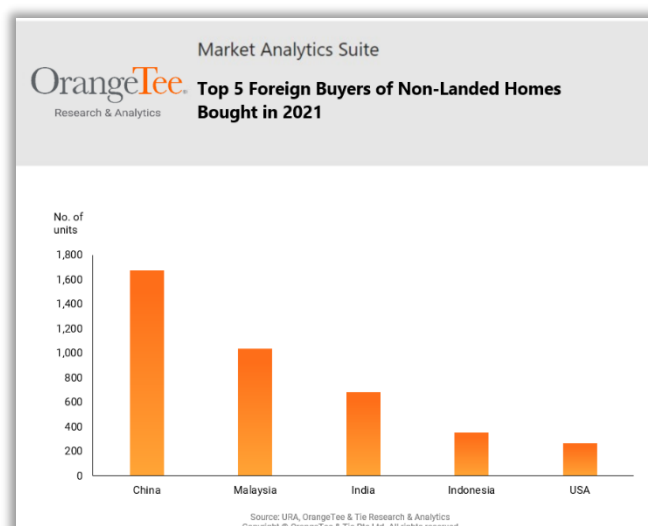


表 19 中国买家仍是最主要的外国买家群体



# 前景展望

私宅市场预测（有地和非有地，但不包括执行共管公寓）

指标	2018	2019	2020	2021	2022 年市场预测
新加坡市区重建局房价指数 (价格变化) (包括执行共管公寓)	7.9%	2.7%	2.2%	10.6%	0%至 3%
销售量 (套)	22,139	19,150	20,909	33,557	23,500 至 26,500
<b>新住宅市场（不包括执行共管公寓）</b>					
价格变化	10.8%	7.5%	0.8%	13.1%	3%至 6%
销售量 (套)	8,795	9,912	9,982	13,027	8,000 至 9,000
<b>转售市场（不包括执行共管公寓）</b>					
价格变化	2.7%	3.6%	-3.9%	5.8%	3%至 6%
销售量 (套)	13,009	8,949	10,729	19,962	15,000 至 17,000
<b>租赁市场</b>					
新加坡市区重建局租金指数 (价格变化) (包括执行共管公寓)	0.6%	1.4%	-0.6%	9.9%	8%至 11%
租赁量 (套)	89,904	93,960	92,537	98,179	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

今年上半年的房价将处于低水平，下半年新房供应短缺或将使房价回升。新降温措施、利率上升加上通胀或将压制买家疯狂置产的行为。我们预计，今年的私宅价格的增长可能达 3%。

今年将推出将近 9,000 套新住宅（包括执行共管公寓）。今年的新住宅供应量预计比 2019 年和 2020 年全年推出的数量低 17%至 20%。今年郊区的新公寓供应量将进一步得到缓解。中央区以外超过 10 个住宅项目（包括执行共管公寓）将推出少于 4,000 套新私宅，比 2019 年和 2020 年每年推出的 6,000 套还大约低了 33%。

由于明年推出的项目较少，新住宅销量可能会相应下滑至 8,000 至 9,000 套。由于新住宅销量供应不足，部分买家或转向二手市场。

今年预计将成交 15,000 至 17,000 套转售屋，比 10 年平均值的 9,000 逾套还高。包括新住宅和转售住宅在内的总成交量预计将达 23,500 至 26,500 套。

尽管相关单位通过政府售地计划加大房屋供应量，这些项目要到 2023 年才开始发售。到了 2023 年，房屋供应追上需求后，价格压力很可能会减弱。

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/>