

特刊

豪宅销售量创10年新高



住宅市场
深入研究
Sep 2021

豪华住宅销售量呈现指数级增长

在资产创造和亚洲财富激增的背景下，新加坡房地产行业受益匪浅。此次疫情加速了外国资金的流入，新加坡金融机构获得的外国直接投资额急剧增加。今年上半年，在住宅和工业物业市场的推动下，房地产投资交易额超过了90亿新加坡元。

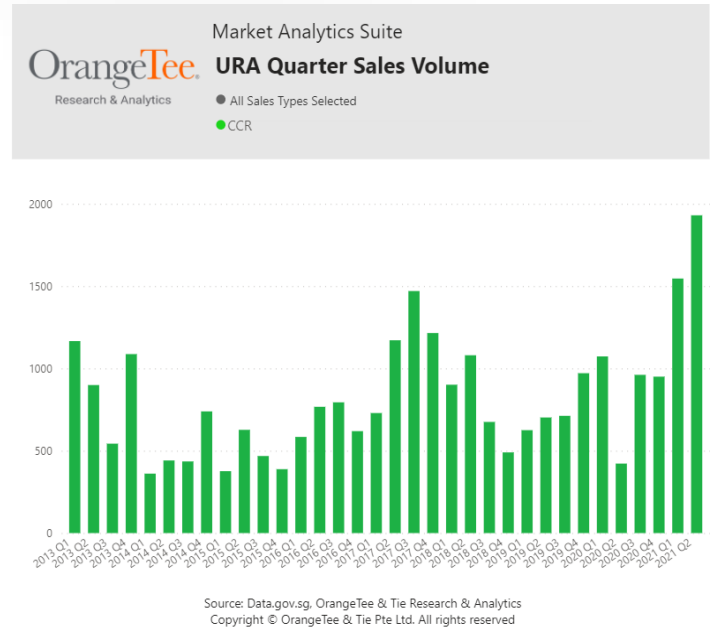
有大量新投资者涌入新加坡的豪华物业市场，包括多位在生物医学、金融科技和大科技等新兴行业崭露头角并积累了大量财富的企业家和职业人士。有越来越多的亿万富翁和国际名人选择在新加坡购置豪宅。国内买家也成为了豪华物业市场上的一股主导力量。

豪宅销售量创下近10年新高

豪宅销售量达到了近10多年来的新高。市区重建局（URA）的数据显示，今年第二季度，核心中央区（CCR）的私人住宅销售量环比跃升近25%，达到了1,930套，为2010年第四季度（当时成交了2,014套）以来最为强劲的单季销售水平。与去年同期相比，销售量增长了4.5倍有余。

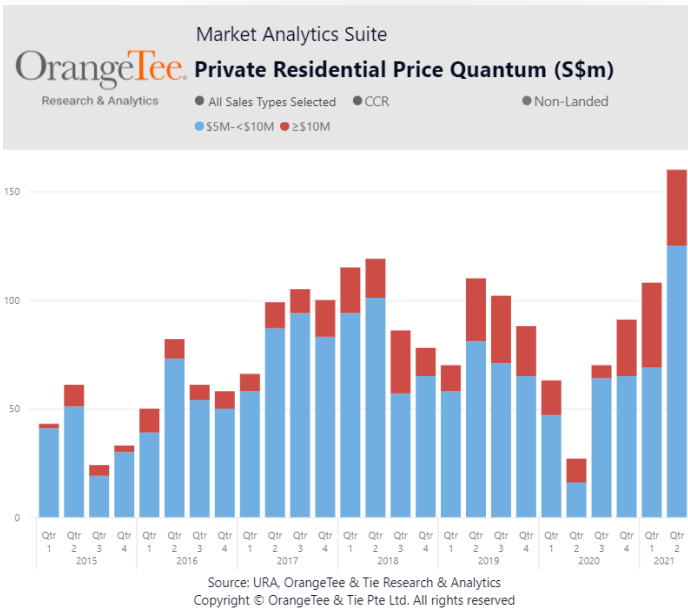
上个季度，核心中央区共达成了813笔新房交易，创下了近11年来的单季新高，而转售住宅的交易量为1,109套，也达到了近12年来的季度新高水平。今年前三个季度，市场上共售出了339套标价超过500万新元的公寓。在这些公寓中，有74套的价格超过1,000万新元。就总价而言，价格最昂贵的豪华住宅是今年5月达成交易的一套Les Maisons Nassim公寓。这套公寓的面积为611平方米，售价高达3,900万新元。

从均价来看，有337套豪华公寓以3,000新元的均价售出，其中有45套的均价超过了4,000新元（不包括团购）。均价最高的房产是德雷葛园EDEN项目中一套面积为282平方米的转售公寓。这套公寓于今年3月以高达6,024新元的均价易手。



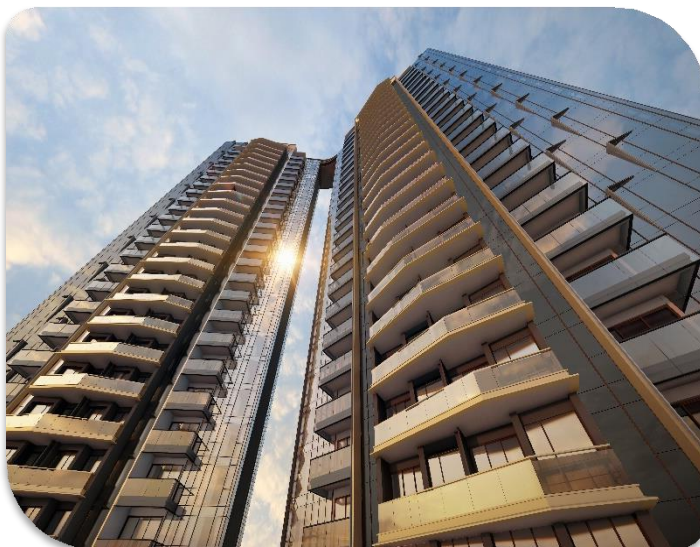
有地住宅市场上也出现了类似的需求激增趋势。今年前8个月，全岛共有2,407处有地住宅售出，销售量同比增长139.7%。今年前8个月，市场上卖出了50多套高档平房（GCB）。在今年的重磅交易中，有一栋位于那森路（Nassim Road）、面积为2,988平方米的高档平房在3月份卖出了1.288亿新元的高价，而另一栋位于爱斯特女皇园（Queen Astrid Park）、面积为2,955平方米的高档平房在7月份以8,600万新元售出。





房价增长

从2020年第三季度到2021年第三季度，豪华全新公寓的价格上涨了5.2%，从每平方英尺2,521新元上升至2,652新元。在同一时期内，豪华转售公寓的价格也上涨了7.1%，从1,773新元增至1,899新元。最近几个月内，许多超豪华新公寓已经转手。今年有200多套公寓以超过3,000新元的价格售出，包括多套来自3 Cuscaden、康邻豪庭 (Klimt Cairnhill)、铂瑞雅居88号 (Boulevard 88)、The Avenir、时代豪苑 (Midtown Modern)、滨海名汇 (Midtown Bay)、Sloane Residences、The M、The Atelier，以及隼峰 (Irwell Hill Residences) 项目的住宅。



第十区Perfect Ten住宅项目艺术效果图

最近几个月，买家还在抢购空间较大的豪华公寓。以核心中央区为例，2021年第三季度，在已售出的公寓中，有42.3%的物业拥有面积至少为1,200平方英尺的空间，其比例较第一和第二季度有所提升（第一季度：31.8%，第二季度：37.4%）。

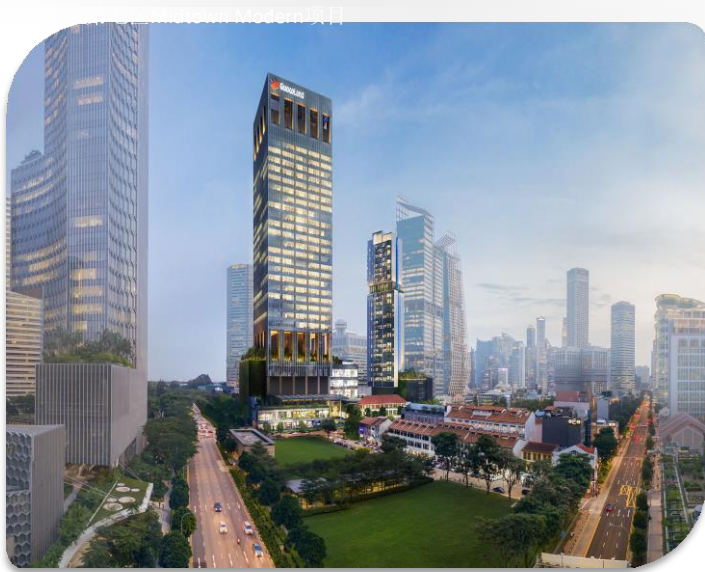
同样地，人们对面积不低于1,600平方英尺的超大型豪华公寓的需求也在提高。在2021年第三季度售出的房产中，这类公寓的比例为23.6%，高于第一季度（18%）和第二季度（22.1）。这表明市场上财力雄厚、有能力购买大型豪华住宅的投资者正在持续增加。

今年前8个月，市场上共售出3,883套豪华住宅，超过了从2018年到去年的年均销售量。今年最畅销的新豪华公寓项目包括时代豪苑、Irwell Hill Residences、绿墩雅苑 (Leedon Green)、富雅轩 (Fourth Avenue Residence) 和Hyll on Holland。在二手市场上，丽敦豪邸 (D' Leedon)、圣托马斯8号 (8 Saint Thomas) 和滨海盛景豪苑 (Marina One Residences) 都是备受追捧的核心中央区转售物业项目。

2021年第一至三季度最畅销的豪华物业项目*

Project Name	District	Condos sold	Median price S\$psf
New Sales			
MIDTOWN MODERN	7	392	\$2,704
IRWELL HILL RESIDENCES	9	368	\$2,641
LEEDON GREEN	10	145	\$2,631
FOURTH AVENUE RESIDENCES	10	120	\$2,369
HYLL ON HOLLAND	10	90	\$2,395
ONE BERNAM	2	85	\$2,475
RV ALTITUDE	9	84	\$2,656
THE AVENIR	9	63	\$3,103
ROYALGREEN	10	59	\$2,740
THE M	7	51	\$2,664
KOPAR AT NEWTON	9	49	\$2,368
Resales			
D'LEEDON	10	65	\$1,668
MARINA ONE RESIDENCES	1	54	\$2,429
8 SAINT THOMAS	9	53	\$2,687
THE SAIL @ MARINA BAY	1	34	\$1,951
NOUVEL 18	10	31	\$3,091
ICON	2	29	\$1,683
LUMIERE	2	26	\$1,820
THE OCEANFRONT @ SENTOSA COVE	4	24	\$1,534
SOLEIL @ SINARAN	11	23	\$1,891
ONE SHENTON	1	23	\$1,610

数据来源：新加坡城市建局 (URA)，Orange Tree & Tie Research and Analytics公司 *非完整季度



时代豪苑 (Midtown Modern) 和第七区滨海名汇 (Midtown Bay)
住宅项目艺术效果图

新加坡的吸引力

许多外籍人士都喜欢住在新加坡，因为它是全世界最宜居的国家之一，而且在生活质量方面是公认的亚洲第一。随着新加坡逐渐发展为亚洲一流全球金融科技中心，该国原本被视为短板的开发领域也变得越来越成熟。许多外籍人士都惊叹于新加坡丰富的多民族文化、遗产以及一系列艺术和娱乐活动。新加坡正在逐步转变为一个充满文化活力的城市，而这一过程将继续吸引更多的海外投资者。

这里的房地产市场对投资者富有吸引力，因为按照国际标准，人们普遍认为新加坡的房地产税率较低，而且个人所得税的最高税率也比较低，仅为22%。

此外，新加坡物业具有很高的内在价值。从长远来看，投资者将享受富有吸引力的资本增值。市区重建局发布的核心中央区公寓价格指数表明，在过去5年内，这类物业的价格上涨了4.9%。那些为了获取租金收入而买房的人将享受到丰厚的收益，因为新加坡的入住率处于90%以上的高位，房东可以轻易找到房客。

市场展望

在新加坡，豪宅供应稀缺，空间大、位置好的楼盘更是一房难求。大多数开发商尚未补充其土地储备，所以供应量很有可能维持在较低水平。目前为止几乎没有成功的整体交易，政府土地销售的供应量也有所放缓。

由于新加坡经济预计将于今年实现强劲反弹，消费者信心可能会进一步回升。这将促使更多人购买豪宅，因此房价在未来几个月内可能会走高。

新加坡边境重新开放后，我们可能会发现有更多的外国投资者回归。当富有的买家持续出现在亚洲时，豪华物业市场可能会受益。此外，由于一些国家将对富人征收新税，有更多人可能会将财富和资产分散到海外。

如有任何问题，随时欢迎联系我们。



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



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



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