

# 新加坡私人住宅市场

## 房地产数据趋势与分析



2023 年第一季度

青麓尚居 (The Reserve Residences) 项目艺术效果图

# 价格创下历史新高

房价在今年第一季度创下历史新高。所有区域的价格都在上涨，特别是其他中央区。尽管利率上升和通货膨胀飙升，私人住宅价格增长较快。

由于价格显示出加速和弹性需求的迹象，2023年4月27日实施了新的降温措施，以促进可持续的房地产市场。房地产抑制措施的目的是遏制外国和投资者的需求。

## 房价

根据新加坡市区重建局（URA）发布的第一季度数据，2023年第一季度私人住宅价格以3.3%的速度增长，超越了上一季度。这与2022年最后一个季度0.4%的轻微增量形成鲜明对比（图1和2）。与去年同期相比，上季度的价格上涨了11.4%。

2023年第一季度，其他中央区（RCR）或市区边缘地区的非有地私人住宅价格上涨最快，达4.4%，而2022年第四季度的涨幅为3.1%。郊区或中央区以外（OCR）的非有地房产同样增长了1.9%，扭转了2022年第四季度2.6%的下降趋势。黄金地段（核心中央区）的住宅在上一季度增长0.7%之后，又增长了0.8%（图3）。

有地房产价格飙升了5.9%，这是自2021年第一季度以来最快的季度增长，当时价格按季度增长6.7%。

2023年第一季度的价格上涨是由新房销售比例增加所推动的，而新房的售价通常比转售的价格高。根据新加坡市区重建局的数据，新房（不包括执行共管公寓）占上一季度总销量的30.5%，高于上一季度的19.2%。

图1 市场概要

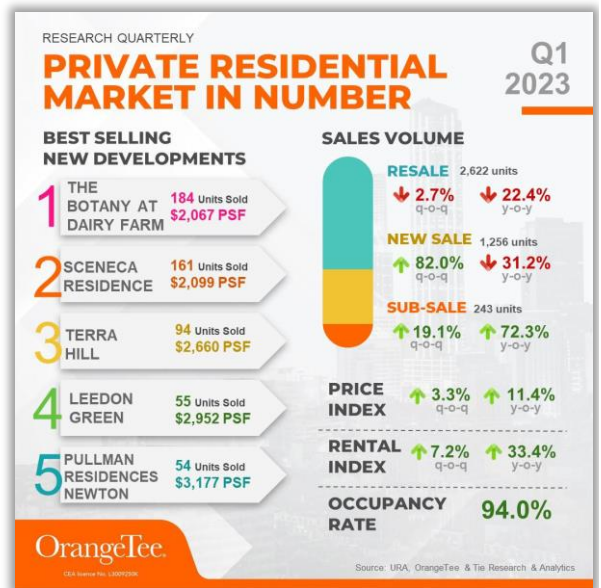


表1 非有地住宅的价格中位值

Market Segment	Type of Sale	Q4 2022	Q1 2023	Q-o-Q % change
Overall	All	\$1,645	\$1,872	13.8%
CCR	New Sale	\$2,898	\$2,920	0.8%
	Resale	\$2,077	\$2,120	2.1%
	Sub Sale	\$2,700	\$2,629	-2.6%
	Overall	\$2,589	\$2,664	2.9%
RCR	New Sale	\$2,523	\$2,650	5.0%
	Resale	\$1,637	\$1,658	1.3%
	Sub Sale	\$2,074	\$2,027	-2.3%
	Overall	\$1,776	\$1,851	4.2%
OCR	New Sale	\$2,038	\$2,073	1.7%
	Resale	\$1,295	\$1,319	1.8%
	Sub Sale	\$1,600	\$1,645	2.8%
	Overall	\$1,349	\$1,488	10.3%

来源：新加坡市区重建局和橙易研究与咨询部

图2 2023年第一季度价格上涨速度加快

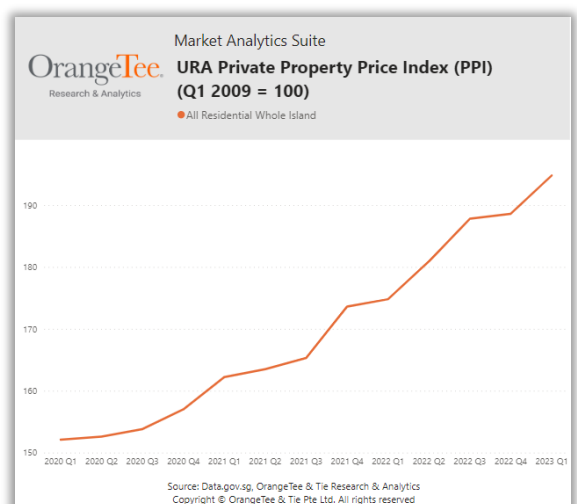
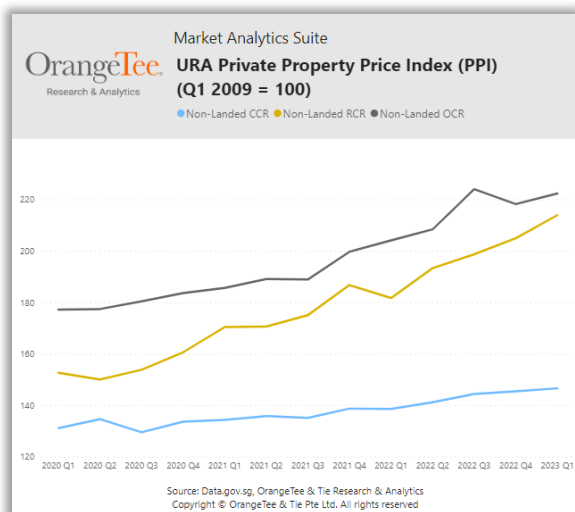


图 3 其他中央区的公寓价格上涨最快



根据新加坡市区重建局房地产资讯系统（URA Realis）的记录，至少 200 万新元的高价房在上个季度的总销售量（不包括执行共管公寓和超过一个单位的大宗交易）中占较高比例，为 40%，高于 2022 年第四季度的 37.7%。

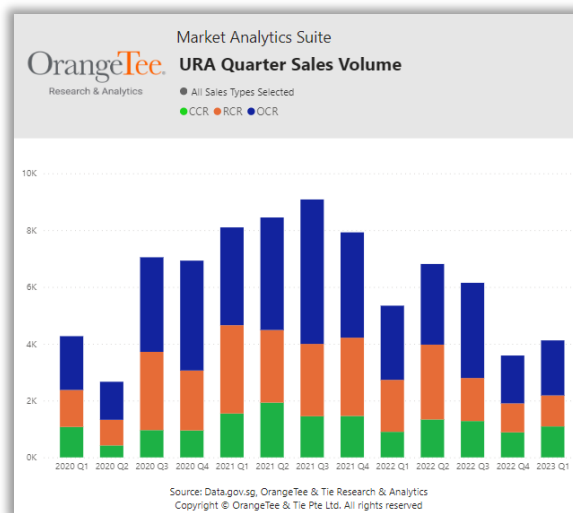
至少 500 万新元的私人住宅从 2022 年第四季度的 6.4% 上升到 2023 年第一季度的 7.2%。就绝对数字而言，上季度有 290 套至少 500 万新元的私人住宅售出，比 2022 年第四季度的 230 套交易多出约 26.1%。此外，上季度有 28 套有地房产和公寓（不包括大宗交易）以至少 1500 万新元的价格售出。

今年 2 月，兰心居 (Les Maisons Nassim) 的一栋 6,286 平方英尺的全新永久产权公寓以每平方英尺 3,600 万新元或 5,727 新元售出。威京逊路 (Wilkinson Road) 61 号的一栋占地 25,683 平方英尺的平房在 1 月份以 5,550 万新元或 2,161 新元平方英尺的价格售出。

### 销售量

上季度整体销售量适度反弹。2022 年 9 月的降温措施后，销售活动有所回升，当时的借贷标准更加严格。年底假期和春节期间，也有更多项目推出。

图 4 销售量环比增长 14.9%



根据新加坡市区重建局（URA）的季度数据，不包括执行共管公寓的整体销量从 2022 年第四季度的 3,588 套上升到 2023 年第一季度的 4,121 套，上升了 14.9%。虽然上个季度的销量有所反弹，但低于去年的销售数量。与 2022 年第一季度相比，销量从 5,343 辆下滑了 22.9%。上季度的销量低于 2022 年的季度平均数 5,473 个单位。

由于住房负担能力的下降可能影响了一些买家，所以销量只适度回升。买家面临更高的借贷成本，更严格的贷款限额和飞涨的房价。此外，通货膨胀推动消费价格广泛走高，买家普遍更具预算意识。

上个季度，转售房屋的销量略微减少，从 2022 年第四季度的 2,694 套下滑到 2023 年第一季度的 2,622 套，下降了 2.7%。相反，新房销售（不包括执行共管公寓）从 2022 年第四季度的 690 套猛增到今年第一季度的 1,256 套，增长了 82%。

销售量的增长是由几个中型项目的推出所推动的，如万景轩 (The Botany at Dairy Farm)、景乐苑 (Sceneca Residence) 和顶丽峰 (Terra Hill)。由于一些项目将在未来几个月内推出，新房的需求可能会继续恢复。

## 全新降温措施

政府宣布从 2023 年 4 月 27 日起提高额外买方印花税 (ABSD) 税率, 以促进可持续的房地产市场。

外国买家受到的打击最大, 因为外籍人士或非永久居民 (NPR) 购买任何住宅物业时, 额外买方印花税将翻倍至 60%。

购买第二套住宅物业的新加坡人将支付 20% 的额外买方印花税, 高于 17%, 而购买第三套及以后的住宅物业的人将不得不支付 30% 的增加率, 高于 25%。

永久居民为其第二套住宅物业支付 30% 的额外买方印花税, 为其第三套及以后的住宅物业支付 35%。

新的降温措施可能会影响到外国买家和一些投资者, 因为这些类别的买家的额外买方印花税增幅最大。

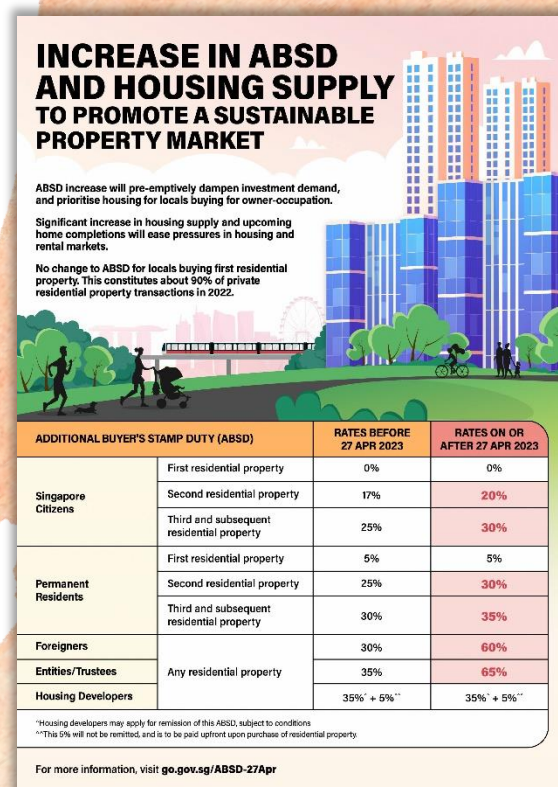
那些购买第二套房产的人可能会暂时搁置, 因为他们必须支付更高的额外买方印花税。他们可能会先评估市场的反应。其他人可能会退而求其次, 因为他们预计价格会在抑制措施后有所缓和。

新加坡公民首次购房者将不会受到影响, 因为他们首次私人购房不会被征收额外买方印花税。他们可以继续购买房屋, 特别是如果他们急需住房或自住。

## 对外籍人士的 "冻结"措施

对外国买家 (非永久居民) 来说, "降温措施"已经变成了 "冻结措施", 因为这些买家的额外买方印花税已经翻倍, 而且大多数人会发现新的利率很高。

许多外国人已经受到了上一次加息的影响, 额外买方印花税在 2021 年 12 月 16 日被提高到 30%。



此后, 外国人购买的公寓数量从 2021 年的 1107 套下滑到 2022 年的 924 套, 下降了 16.5%。然而, 我们注意到, 近年来, 非本地人作为永久居民或新公民购买的情况有所增加, 因为这些类别的买家的额外买方印花税率较低。随着额外买方印花税税率的调整, 我们可以预计非永久居民的购买将进一步下降。

外籍人士 (非永久居民) 倾向于购买核心中央区或豪华私宅。例如, 从 2022 年第一季度到 2023 年第一季度, 他们购买的公寓总数中有 54.9%是在核心中央区, 其次是 29%在其他中央区, 16.1%在中央区以外。因此, 豪宅销售可能会受到更多的影响, 这些买家的需求会暂时回落。

## ABSD based on S\$2 million property

Residential Status	ABSD For 2nd Property (\$)	Change in ABSD (\$)
Singapore Citizens (SC)	\$400,000	\$60,000
Permanent Residents (PR)	\$600,000	\$100,000
Foreigners (NPR)	\$1,200,000	\$600,000

资料来源: 橙易研究与咨询部

## 投资者的需求将有所缓和

对于本地人和永久居民来说，投资需求可能会略微放缓，因为额外买方印花税已经全面提高，适用于所有二手房和后续房屋的买家。不受额外买方印花税提高影响的本地首次购房者可能会继续买房。

虽然通过信托购买的人的额外买方印花税大幅增加，但对市场的影响可能不大，因为通过信托安排的交易很少。

## 为什么这些措施看起来更具惩罚性

全球经济一直在恶化，跨国公司的裁员也越来越多。新加坡作为一个开放的经济体，将面临着宏观经济的不确定性。

如果全球经济恶化，失业率可能会回升，抵押贷款违约可能会增加。因此，买家在投资时应保持谨慎，避免杠杆率过高。

也可能会有更多的流动性从家庭办公室流出来，因为外国买家达成了一些引人注目的交易。

此外，随着中国边境的重新开放，我们预计中国买家会对新加坡房产更感兴趣。因此，这些措施可以说是先发制人，以减缓这些买家可能会推高房地产价格的购买。

## 优点与缺点

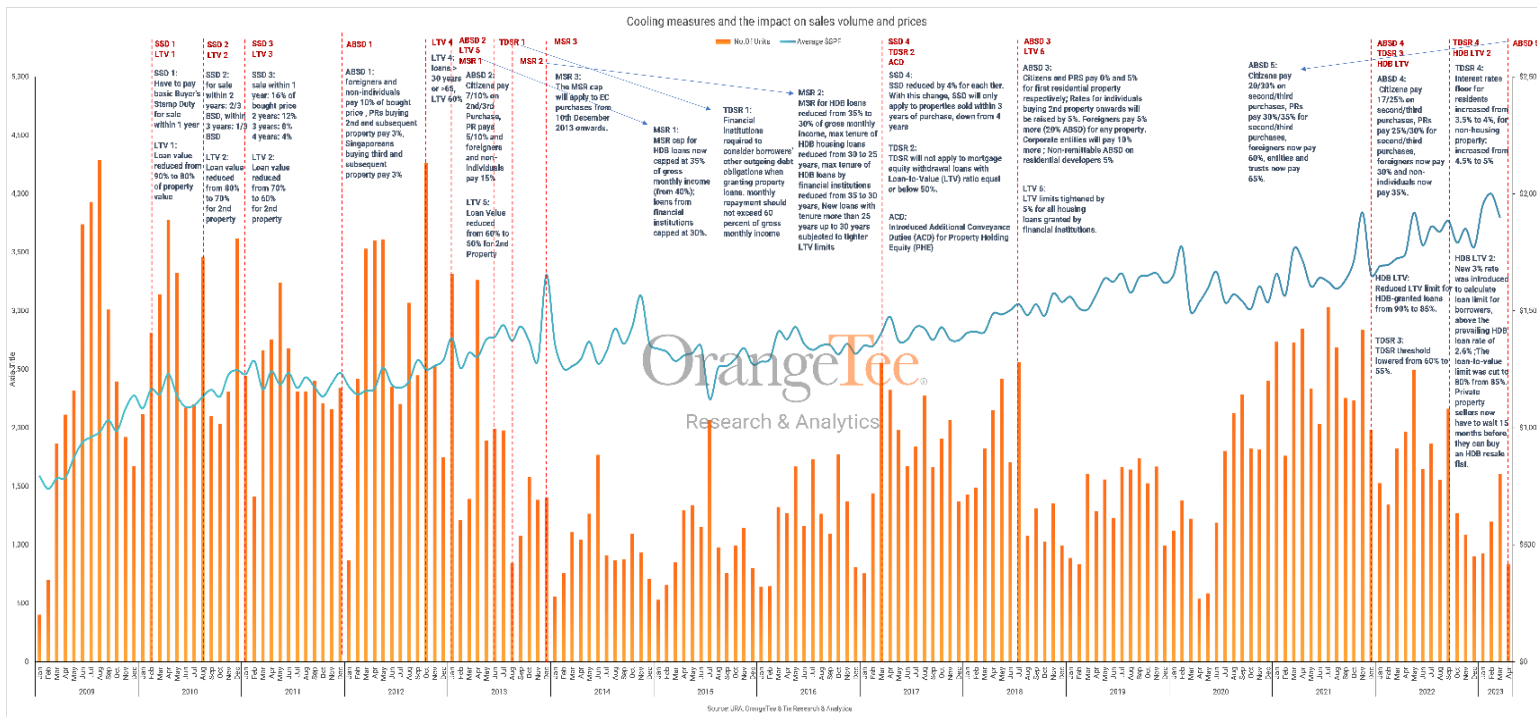
我们作为投资中心的竞争力可能会受到影响。一些外国投资者和超级富豪可能会将他们的财富转移到其他国家。

此外，额外买方印花税的增加将降低投资需求。从长远来看，为获得租金收入而购买的房屋数量可能会下降，从而进一步减少租赁存量。

然而，其他资产类别可能会受益，因为投资者可能会将他们的资金转移到非住宅投资。

在降温措施之后，房屋价格可能仍然不会大幅下降，因为市场上的供应量仍然很低，卖家有持有能力。一些卖家和开发商可能会选择暂缓销售，等待更好的销售机会。

## 2010 年以来房产降温措施总结 (下载高清图片, <https://www.orangetee.com/Home/Researchv2>)



# 豪华私宅

豪宅需求在 2023 年第一季度上升。根据新加坡市区重建局房地产资讯系统（URA Realis）的数据，2023 年第一季度核心中央区共售出 1085 套私人住宅，与 2022 年第四季度的 881 套相比，上升了 23.2%（图 5）。

上个季度，有地和非有地房产的新房和转售交易量都有所增长。核心中央区的新成交量从 2022 年第四季度的 376 套上升到 2023 年第一季度的 542 套，上升了 44.1%。同样，同期的转售交易量从 499 个单位增加到 538 个单位，增长了 7.8%。

尽管缺乏新房推出，但核心中央区的新售和转售公寓的价格在上季度有所增长。就新公寓而言，从 2022 年第四季度的每平方英尺 2,923 新元增长到 2023 年第一季度的每平方英尺 2,958 新元，增长了 1.2%。在同一时期，转售公寓的价格增长了 1.5%，从每平方英尺 2,169 新元增长到每平方英尺 2,201 新元（图 6）。

上季度核心中央区最畅销的新公寓是绿墩雅苑（Leedon Green, 55 套）、铂尔曼阁（Pullman Residences Newton, 54 套）、Perfect Ten（37 套）、Hyll on Holland（37 套）和康邻豪庭（Klimt Cairnhill, 36 套）（图 7 和 8）。

图 5 上季度核心中央区的销售量有所回升

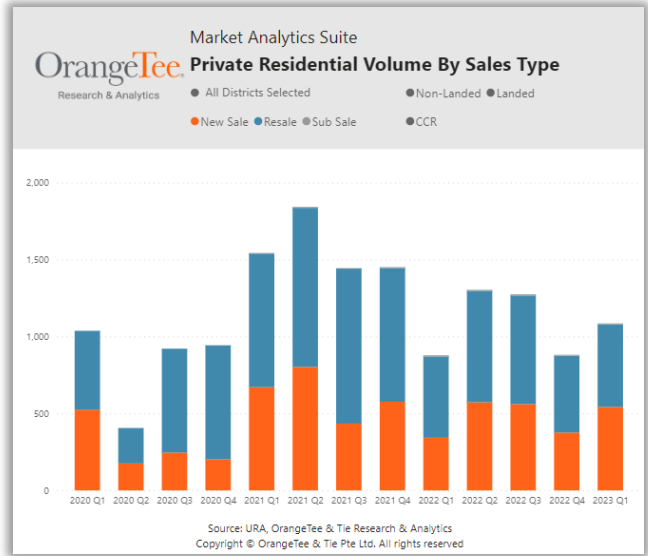


图 6 上季度新房和转售公寓的价格均有所上升

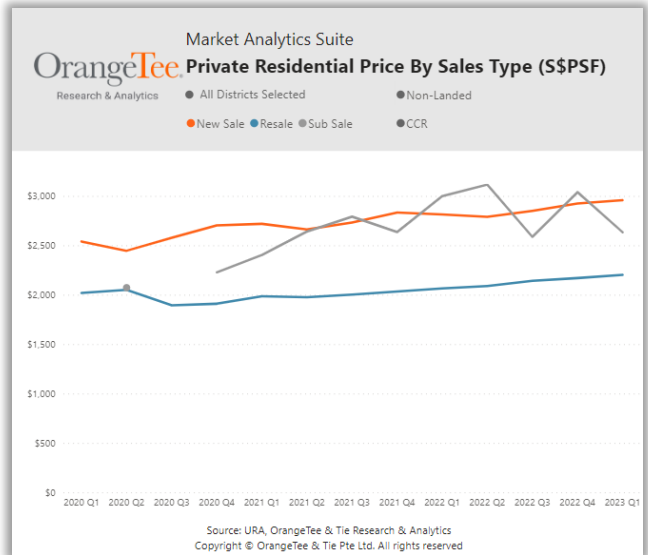


图 7 核心中央区最畅销的新项目

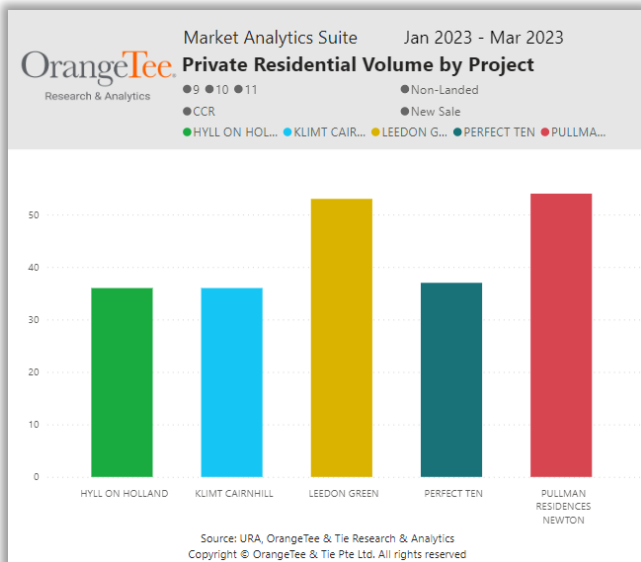


图 8 核心中央区最畅销新项目（新元/每平方英尺）

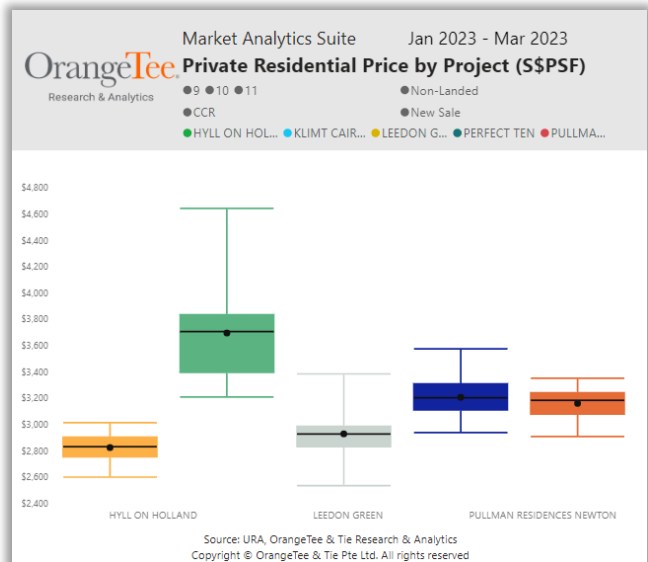


图 9 其他中央区的私人住宅销售在上季度有所增长

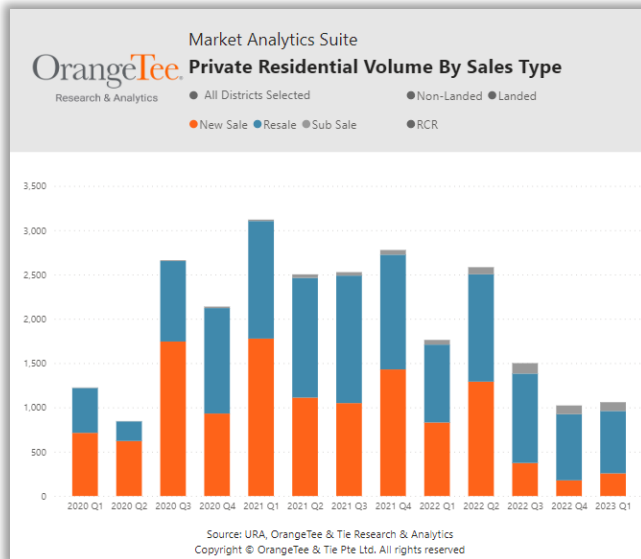


图 10 新建和转售公寓的价格都在增长

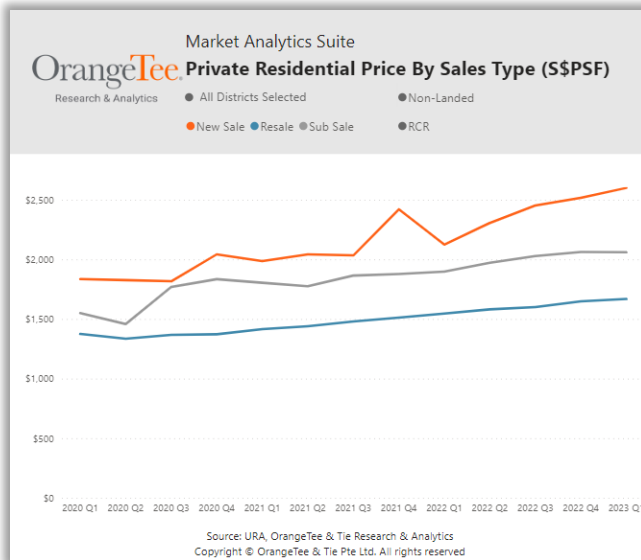
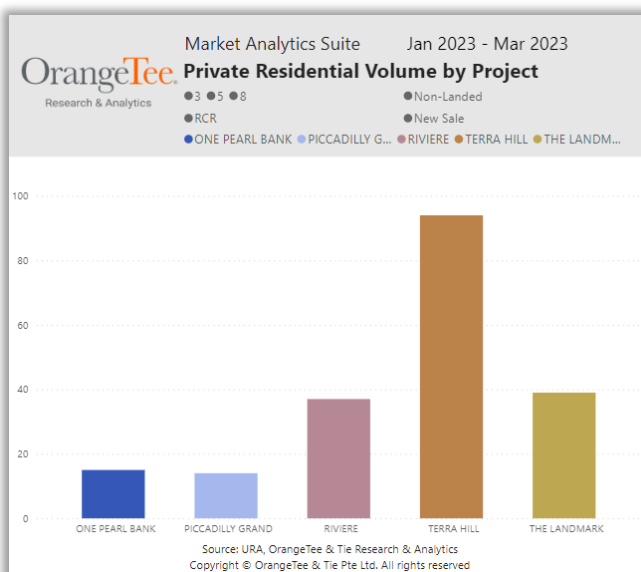


图 11 其他中央区最畅销的新项目



## 中档私宅

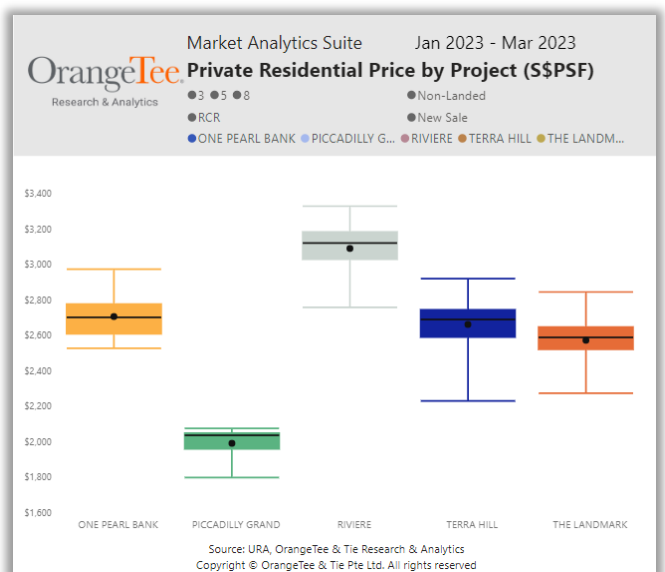
上季度城市边缘地区的销售量略有增加。根据新加坡市区重建局房地产资讯系统（URA Realis）的数据，其他中央区（不包括执行共管公寓）的私人住宅销售量从 2022 年第四季度的 1,022 套上升到 2023 年第一季度的 1,059 套，上升了 3.6%（图 9）。

新的销售量（有地房产和非有地房产，执行共管公寓除外）从 177 个单位增加到 256 个单位，增长了 44.6%。另一方面，同期的转售量从 747 套下降到 704 套，下降了 5.8%。

其他中央区的新公寓和转售公寓（不包括执行共管公寓）的价格继续攀升。新建非有地住宅的平均价格从 2022 年第四季度的每平方英尺 2,516 新元增加到 2023 年第一季度的每平方英尺 2,600 新元，增长了 3.3%。在同一时期，转售价格上升了 1.2%，从每平方英尺 1,648 新元升至每平方英尺 1,668 新元（图 9）。

上季度其他中央区最畅销的新项目是顶丽峰（94 套）、鼎瑞苑（The Landmark, 39 套）、瑞雅嘉苑（Riviere, 37 套）、万宝轩（One Pearl Bank, 15 套）和鑫丽嘉园（Piccadilly Grand, 14 套）（图 11 和 12）。

图 12 其他中央区最畅销新项目（新元/每平方英尺）



# 大众化私宅

市区以外的销售额在上个季度有所上升。根据新加坡市区重建局房地产资讯系统 (URA Realis) 的数据, 中央区以外的私人住宅销售 (不包括执行共管公寓) 攀升了 10.6%, 从 2022 年第四季度的 1698 个私人住宅到 2023 年第一季度的 1878 个单位 (图 13)。

新的私人住宅销售 (有地和非有地) 从 2022 年第四季度的 122 套飙升到 2023 年第一季度的 457 套, 增长了 274.6%。同期的转售交易从 1,495 套下降到 1,342 套, 下降了 10.2%。

上季度中央区以外的价格略有增长。新建公寓 (不包括执行共管公寓) 的平均价格上升了 7.5%, 从 2022 年第四季度的每平方英尺 1,928 新元上升到 2023 年第一季度的每平方英尺 2,073 新元。同期, 转售公寓 (不包括执行共管公寓) 的价格增长了 1.9%, 从每平方英尺 1,309 新元增至每平方英尺 1,334 新元 (图 14)。

上季度中央区以外最畅销的新公寓 (不包括执行共管公寓) 是万景轩 (184 套)、景乐苑 (161 套)、迎昕园 (The Gazania, 28 套)、莲逸轩 (The Liliium, 15 套) 和 Urban Treasures (14 套) (图 15 和 16)。

图 13 上季度中央区以外的私人住宅销售量上升

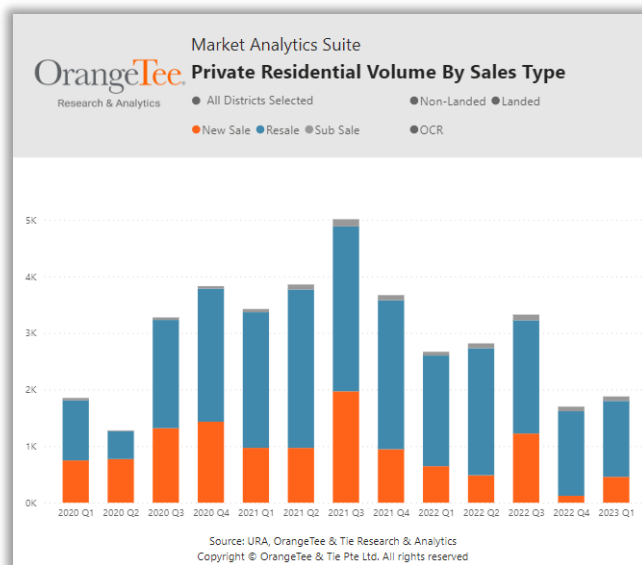


图 14 新建和转售公寓的价格上涨

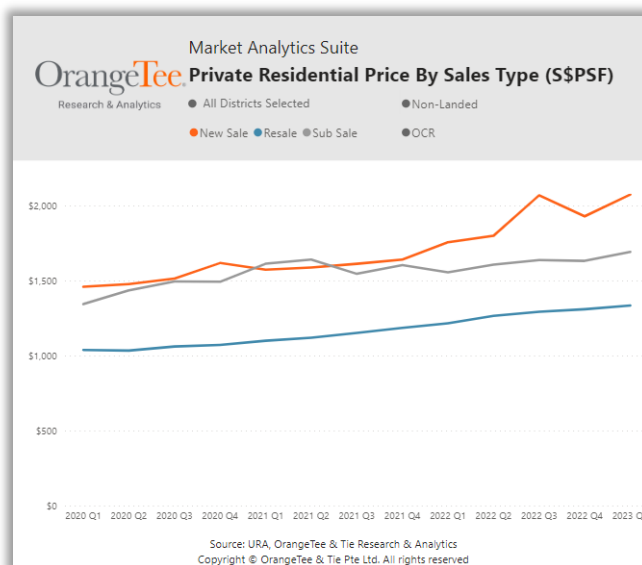


图 15 中央区以外最畅销的新项目

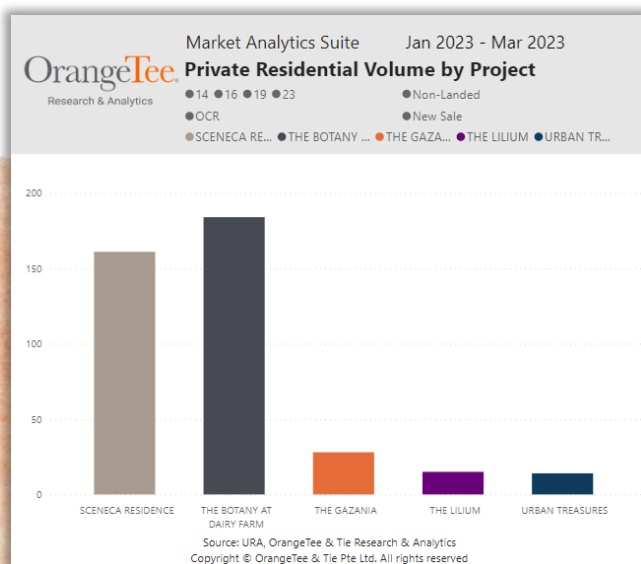
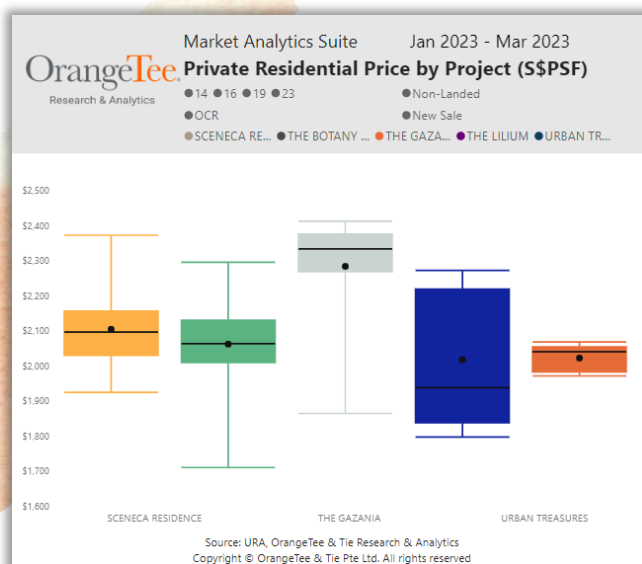


图 16 中央区以外最畅销新项目 (新元/每平方英尺)







铂海峰 (Newport Residences) 项目艺术效果图

“

随着最近几个月加息步伐放缓,也出现了一线曙光。由于对银行业危机的担忧取代了对通货膨胀的担忧,许多经济学家预计美联储将停止加息。这对潜在买家来说是个好消息,因为他们将面临更少的利率波动和更稳定的借贷成本。



莉丰嘉园 (Tembusu Grand) 项目艺术效果图

图 17 成交量连续第二个季度下滑

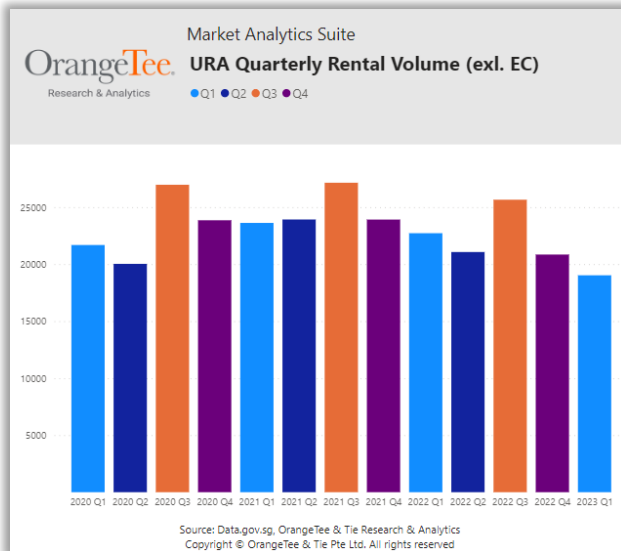


图 18 租金攀升至历史新高

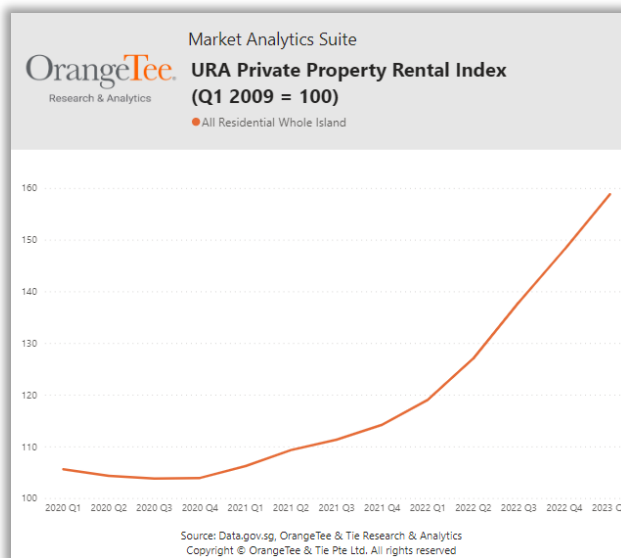
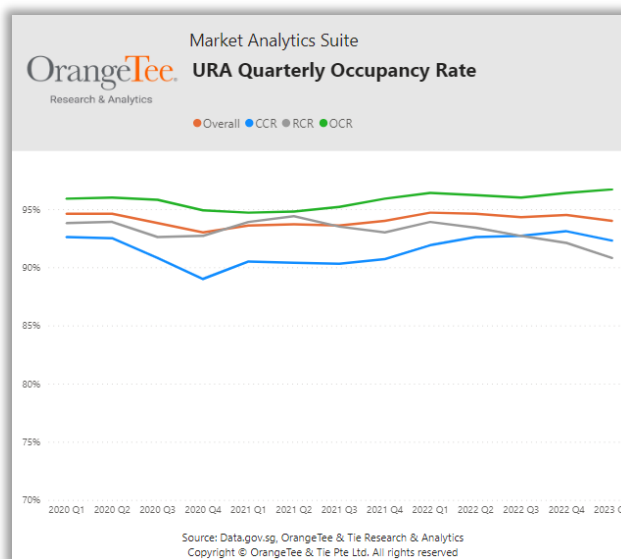


图 19 整体入住率略降至 94%



## 租赁市场

根据新加坡市区重建局 (URA) 的数据, 租金在 2023 年第一季度攀升至历史最高水平。

在去年第四季度飙升 7.4% 之后, 今年第一季度, 租金环比进一步上涨 7.2% (图 18)。

2023 年第一季度, 租赁数量连续第二个季度下降至 19,027 套 (图 17)。

随着更多的房屋完工, 空置率升至五个季度以来的最高水平。然而, 入住率依然强劲, 上季度达到 94%, 高于 90% (图 19)。

随着租金持续上涨, 业主和租客在对租金的预期上有着越来越大的差距。

许多租客现在正面临租金上涨的压力, 难以支付更高的租金。另一方面, 房东们在租房谈判中考虑到了更高的通货膨胀率、抵押贷款还款和财产税。

大多数房东不愿意接受较低的租金, 因为抵押贷款支付额已经上升。租赁期限也越来越长, 许多房东希望锁定更高的租金, 因为他们预计明年通货膨胀将持续, 商品及服务税将再次上调。

随着更多楼盘竣工, 今年租金的涨幅可能会放缓, 约为 13% 至 16%。到 2023 年, 约有 8.5 万至 9 万套住房可能被出租。

# 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	2019	2020	2021	2022	2022年 第四季度	2023年 市场预测	2023年市场预 测
<b>整体</b>							
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）	2.7%	2.2%	10.6%	8.6%	0.4%	3.3%	4% to 7%
销量（套）	19,150	20,909	33,557	21,890	3,588	4,121	17,500 to 20,500
<b>新住宅市场</b>							
价格变动	7.5%	0.8%	13.2%	12.5%	13%	-3%	4% to 7%
销量（套）	9,912	9,982	13,027	7,099	690	1,256	7,000 to 8,000
<b>转售市场</b>							
价格变动	3.6%	-3.9%	5.8%	8.7%	1.4%	2.9%	5% to 8%
销量（套）	8,949	10,729	19,962	14,026	2,694	2,622	10,000 to 12,000
<b>租赁市场</b>							
新加坡市区重建局租金指数（价格变动）（包括执行共管公寓）	1.4%	-0.6%	9.9%	29.7%	7.4%	7.2%	13% to 16%
租赁量（套）	93,960	92,537	98,605	90,291	20,847	19,027	85,000 to 90,000

来源：新加坡市区重建局和橙易研究与咨询部

随着最近几个月加息步伐放缓，也出现了一线曙光。利率可能在今年上半年达到顶峰，因为在经济衰退的担忧和更多银行倒闭的情况下，美国联邦储备局（FED）正在考虑暂停加息。

由于几家主要银行的影响，美联储最近放慢了加息步伐，3月份的加息幅度为0.25个百分点。他们认为，银行业的压力可能引发美国的信贷紧缩，并对宏观经济产生重大的连锁反应。

随着对银行业危机蔓延的担忧取代了对通胀的担忧，许多经济学家预计美联储将停止加息。这对潜在买家来说是个好消息，因为他们将面临更少的利率波动和更稳定的借贷成本。如果利率从今年下半年开始企稳并放松，可能会有更多买家重返市场。

银行危机不太可能影响我们的房地产市场。根据新加坡金融管理局（MAS）的说法，大多数购房者从本地银行获得住房贷款，我们的银行体系仍然健全和有弹性。新加坡的银行资本充足，并定期对利率和其他风险进行压力测试。

降温措施可能会抑制一些需求，这可能会让更多的房屋竣工，住房供应赶上的时间。当市场更均衡时，价格可能会稳定下来。价格涨幅可能会放缓，这将有利于首次购房者和组屋升级者购买他们的第一套私人住宅。

我们已将2023年全年的价格预测从5%至8%略微下调至4%至7%。

有关研究咨询，请联系我们。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  
Assistant Manager  
timothy.eng@orangetee.com



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



<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.