

# 私人住宅市场

## 2020 年第三季度房地产数据变动趋势

- 经历了“防疫阻断 (Circuit Breaker)”期后，新加坡市区重建局 (URA) 价格指数有所回升，其增幅为 0.8%。
- 在全岛各处，尤其是在郊区和城市边缘地区，都出现了购房交易量爆发的情况，这导致住宅销量大幅反弹。
- 大型住宅单元的销售量上升，同时有较多大众市场住宅以 200 万新元及以上的价格成交。
- 受经济放缓和外籍人士失业率上升的影响，租赁市场上出现了暂时性的放缓。



Hyll on Holland 住宅项目艺术效果图

# 随着市场呈现复苏迹象，新冠肺炎疫情带来的阴云正在消散

新冠肺炎疫情爆发后过了九个月，私人住宅市场上似乎出现了复苏的迹象。尽管此次疫情已经对全球经济造成了破坏性的冲击，严重影响了许多领域的企业，但新加坡房地产行业却经历了买家兴趣激增、销量暴涨的过程，其前景似乎一片光明。投资者正在市场上搜罗珍品，而自住业主则在抢购房地产开发商推出的“闪购”住宅单元。

今年第二季度，私人住宅价格有所上涨。新加坡市区重建局（URA）发布的季度统计数据 displays，继第二季度反弹 0.3% 后，私人住宅价格于 2020 年第三季度再度环比上涨了 0.8%（请参见图 1 和图 2）。

价格上涨的动力主要来自其他中央区（RCR）。该地区的季度环比涨幅高达 2.5%，其次是中央区以外（OCR），其环比涨幅为 1.7%。防疫阻断期结束后，这两个细分市场上都出现了强劲的需求。另一个促使房价上涨的动力来源则是地房地产市场。在此次公共卫生危机期间，有地房地产市场的需求出现了大幅度的增长。

今年前三个季度，房价小幅上涨了 0.1%，超过了我们此前的预测值，即 2020 年全年价格将下跌 1% 至 3%。与此形成鲜明对比的是，在去年前三个季度，也就是在疫情爆发前的那段时期，房价一度上涨了 2.1%。

图 2 价格出现了轻微反弹



图 1 市场概况



考虑到宏观经济和就业市场中的不确定性，价格上涨是一个令人振奋的现象。在当前这场被认为是近几十年来最严重的健康和经济危机之一的疫情期间，房地产市场成功地避开了一次大规模的价格调整，而这已经超出了人们的预期。相比之下，房价在 2008 年全球金融危机期间曾连续四个季度下跌，在 1997 年亚洲金融危机期间连续十个季度下跌。

政府执行的各种措施，例如允许借款人推迟偿还贷款及临时减免措施（包括对申请延长当前工期和/或处置期限的开发商给予总计六个月的延期费用减免），可能会阻止业主和开发商“大幅”降价以推动销售。

表 1 无地住宅的价格中位数

Market Segment	Type of Sale	Q2 2020	Q3 2020	Q-o-Q % change
<b>Overall</b>	<b>All</b>	<b>\$1,585</b>	<b>\$1,567</b>	<b>-1.1%</b>
<b>CCR</b>	New Sale	\$2,347	\$2,539	8.2%
	Resale	\$2,045	\$1,777	-13.1%
	Sub Sale	\$2,072	N.A.	N.A.
	<b>Overall</b>	<b>\$2,274</b>	<b>\$2,158</b>	<b>-5.1%</b>
<b>RCR</b>	New Sale	\$1,769	\$1,785	0.9%
	Resale	\$1,334	\$1,353	1.4%
	Sub Sale	\$1,572	\$1,761	12.0%
	<b>Overall</b>	<b>\$1,724</b>	<b>\$1,713</b>	<b>-0.6%</b>
<b>OCR</b>	New Sale	\$1,483	\$1,522	2.6%
	Resale	\$1,028	\$1,050	2.1%
	Sub Sale	\$1,469	\$1,506	2.5%
	<b>Overall</b>	<b>\$1,394</b>	<b>\$1,339</b>	<b>-3.9%</b>

数据来源：新加坡市区重建局，橙易地产研究和咨询

图 3 销售量大幅回升



上一季度，在全岛各处，尤其是在郊区和城市边缘地区均出现了购房交易量爆发的情况。市区重建局（URA）发布的房地产季度统计数据显示，不包括执行共管公寓（EC）在内的总交易量提升了 164.5%，从 2020 年第二季度的 2,664 套增加到了 2020 年第三季度的 7,047 套（见图 3）。

投资者对房地产的热情似乎已经从一级市场蔓延到了二级市场。上个季度，新住宅的销售量飙升了 105.3%，从 2020 年第二季度的 1,713 套增加到了 2020 年第三季度的 3,517 套。在同一时期内，转售住宅市场实现了更大的环比增幅，其销售量已从 933 套增至 3,467 个单位。在上一季度，转售住宅销售量在总销售量中所占比例也比较高，为 49.2%，而上一季度仅为 35.0%。

图 4 大户型公寓销售量激增

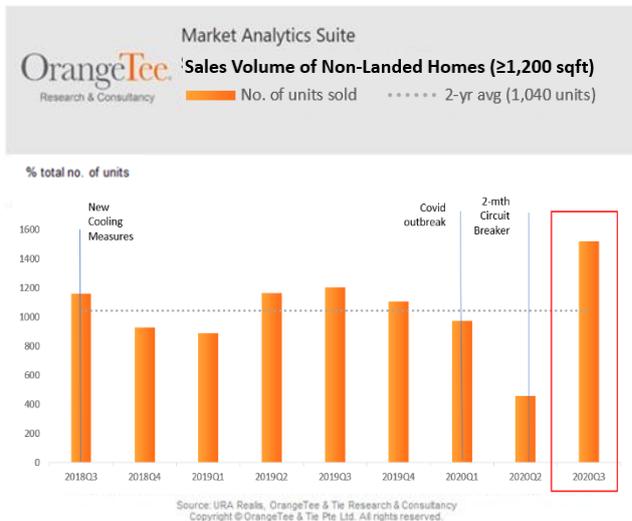


表 2 2020 年第三季度最畅销的房产项目

Project Name	Units Sold	Median Unit Price (\$PSF)
<b>New Sale</b>		
PENROSE	388	\$1,540
TREASURE AT TAMPINES	329	\$1,359
FORETT AT BUKIT TIMAH	246	\$1,932
PARC CLEMATIS	208	\$1,654
JADESCAPE	189	\$1,762
THE FLORENCE RESIDENCES	168	\$1,559
THE GARDEN RESIDENCES	150	\$1,580
THE WOODLEIGH RESIDENCES	149	\$1,893
DAINTREE RESIDENCE	145	\$1,690
STIRLING RESIDENCES	98	\$2,003
<b>Resale</b>		
MARINA ONE RESIDENCES	39	\$2,370
8 SAINT THOMAS	26	\$2,780
THE MINTON	23	\$1,072
HIGH PARK RESIDENCES	23	\$1,211
REFLECTIONS AT KEPPEL BAY	20	\$1,601
COSTA DEL SOL	19	\$1,256
SIMS URBAN OASIS	17	\$1,531
COCO PALMS	17	\$1,215
THE PANORAMA	15	\$1,459
CARIBBEAN AT KEPPEL BAY	15	\$1,451

数据来源：新加坡市区重建局，橙易地产研究和咨询

在当前的市场低迷时期，买家正在抢购更大户型的公寓。市区重建局（URA）发布的 Realis 房地产数据显示，第三季度，面积为 1,200 平方英尺及以上的大户型公寓销售量环比增长 248.1%，同比增长 32.0%，达到了 1,591 套（见图 4）。这超过了近 2 年的平均水平（1,040 套）。

在所有的细分市场上都可以看到，大户型公寓的销售量有所增长。上个季度，其他中央区（RCR）的大户型公寓数量环比增加了 283.5%，为 487 套；中央区以外（OCR）增加了 254.1%，为 772 套；核心中央区（CCR）增加了 196.4%，达到 332 套。

我们还观察到，在上个季度，有地住宅的交易量有所提升。2020 年第三季度，共有 598 套住宅被转手，比上一季度的 212 套多了一倍有余。这也是自 2018 年第二季度（当时售出了 775 套有地住宅）以来，销量最强劲的一个季度。

也许在当前的背景下，人们更强烈地意识到了购买一套大户型住宅来设立家庭专用工作空间或小办公室的需求。一些精明的买家可能会把握机会，在目前的“低价点”购买更大户型的住宅，因为在疫情消退后或疫苗研发完成时，房地产价格可能会回升。

使用条款：未经作者明确同意，禁止复制或传播本出版物。本出版物仅提供一般信息，因此不应被视为购买或出售任何特定物业的邀约、建议或销售材料。本报告的使用者应把本出版物视为做出投资决策的众多参考因素之一，并向有关机构寻求具体的投资建议。对于因使用本出版物所产生的后果，OrangeTee.com Pte Ltd 私人有限公司及本出版物的作者不承担任何责任，并据此拒绝承认对任何个人及实体所负担的责任和义务。

OrangeTee & Tie Pte Ltd 私人有限公司 © 版权所有。保留所有权利。

# 豪华私宅

防疫阻断时期结束后，人们对豪华住宅的需求有所增加。新加坡市区重建局（URA）提供的 Realis 房地产数据显示，2020 年第三季度，核心中央区出售了 811 套非有地住宅（不包含执行共管公寓），相比上一季度的 404 套增加了 100.7%（见图 5）。与 2019 年第三季度的 613 套相比，无地豪华住宅的交易数量也增加了 32.3%。

新无地住宅价格在上个季度持续上涨。2020 年第三季度，全新无地住宅的销售均价上涨了 5.9%，从 2020 年第二季度的每平方英尺 2,438 新加坡元升至每平方英尺 2,582 新加坡元。2020 年第三季度，转售无地住宅的价格下跌了 7.3%，从 2020 年第二季度的每平方英尺 2,052 新元降至每平方英尺 1,902 新元（见图 6）。

上个季度，第 10 区是最受豪华住宅买家欢迎的地区，这里共达成了 291 笔交易（见图 7）。紧随其后的是第 9 区，共售出了 253 套住宅单元；第 11 区和第 1 区则分别售出了 141 套和 62 套住宅。第 10 区销量最高的热门项目包括富雅轩（Fourth Avenue Residences，售出 64 套）、绿墩雅苑（Leedon Green，售出 15 套）和御景苑（Royal Green，售出 11 套）。在第 9 区，豪华住宅销售量最高的项目为钮顿铜源（Kopar at Newton，售出 48 套）、圣汤马士 8 号（8 Saint Thomas，售出 26 套）和 The Avenir（售出 18 套）。

今年，销售均价最高的豪华公寓来自华利世家，其均价为每平方英尺 4,987 新加坡元，总价为 1,750 万新加坡元。这套位于 61 楼，面积高达 326 平米的住宅单元于今年 1 月成交。就总价而言，价格最昂贵的豪华住宅是今年 4 月达成交易的一套雅茂园（Ardmore Park）公寓。这套公寓的面积为 812 平方米，售价高达 2770 万新元。总价第二高的住宅来自滨海盛景豪苑（Marina One Residences）。这套住宅的面积为 610 平方米，于 8 月份以 1,970 万新元的价格成交，创下了该开发项目的最高售价纪录。

图 5 防疫阻断时期结束后，房产销售量回升

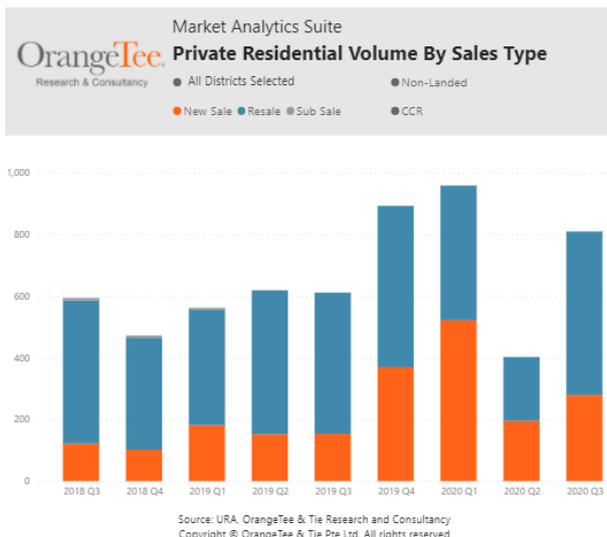


图 6 全新无地住宅的价格环比上涨 5.9%

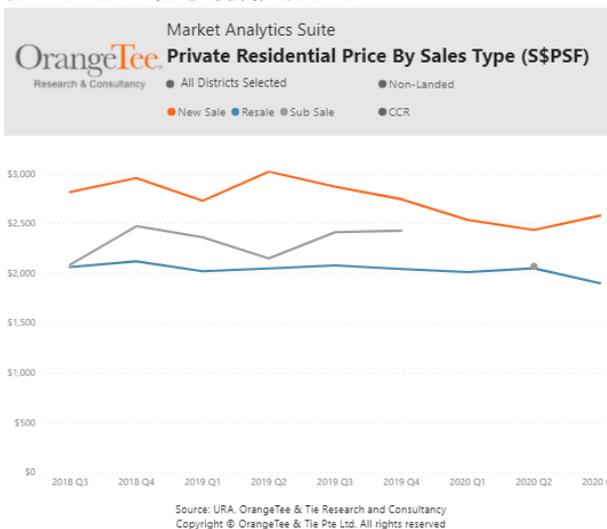


图 7 第 10 区达成的豪宅交易笔数最高



图 8 城市边缘地区住宅的销售量激增

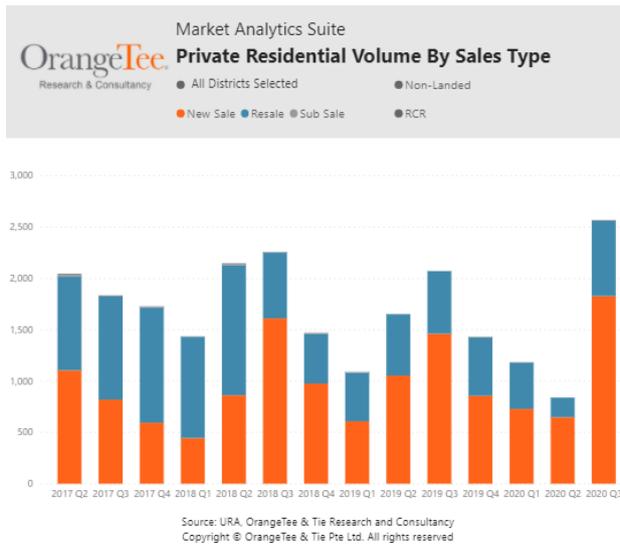


图 9 销售量连续五个月上升

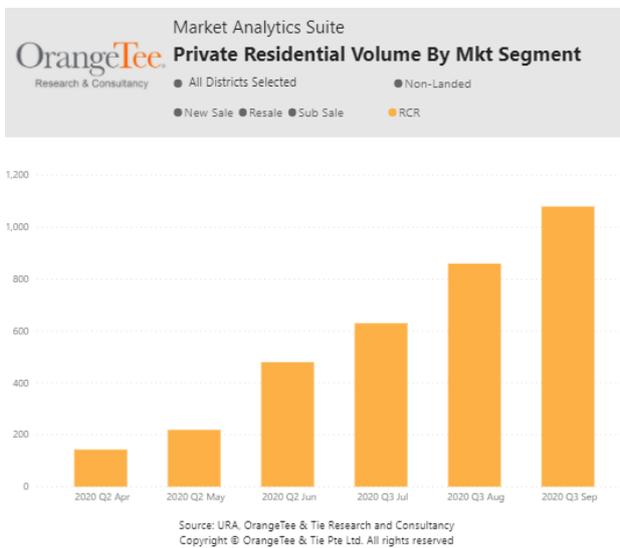
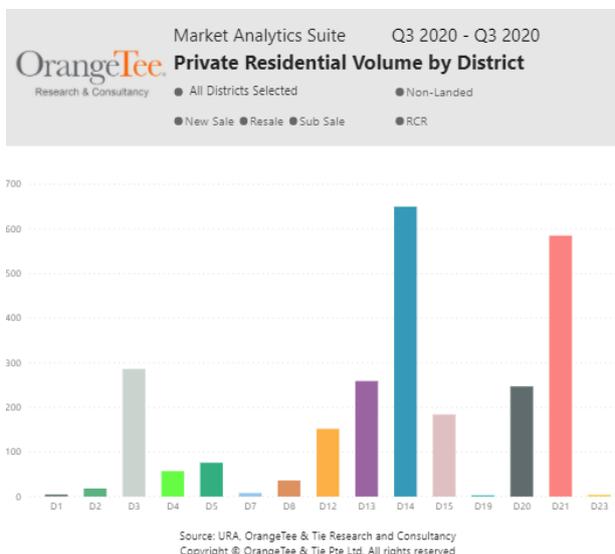


图 10 其他中央区内最受欢迎的置业区域—第 14 区和第 21 区



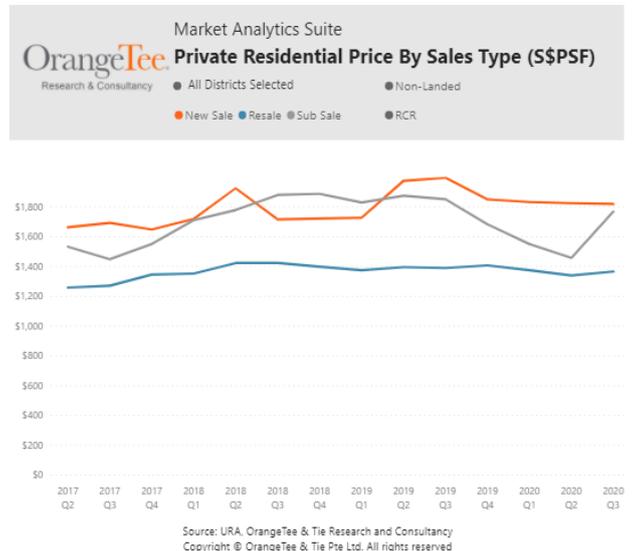
## 中档私宅

第三季度，人们对城郊私人住宅的需求出现了大幅提升。新加坡市区重建局（URA）提供的 Realis 房地产数据显示，继连续三个季度下滑后，其他中央区私人住宅（不包括执行共管公寓）的销售量环比增长了 205.2%，从 2020 年第二季度的 842 套提升至上个季度的 2,570 套。与 2019 年第三季度售出的 2,074 套相比，这类住宅的销量同比增长了 23.9%（见图 8）。

自 4 月份政府开始实施防疫阻断措施，样板房随之关闭以来，销售量已连续五个月上升。上个季度，最受欢迎的项目是 Penrose（售出 388 套），其后为武吉知马的福瑞轩（Foret，售出 246 套）、顺福轩（Jadescape，售出 189 套）、桦丽居（Woodleigh Residences，售出 149 套）、丹林园（Daintree Residences，售出 145 套）、尚景苑（Stirling Residences，售出 98 套）和东景苑（Parc Esta，售出 88 套）。2020 年第三季度，第 14 区和第 21 区是最受欢迎的置业区域（见图 10）。

2020 年第三季度，全新无地住宅的平均价格保持相对稳定，为每平方英尺 1,820 新元，略低于 2020 年第二季度（每平方英尺 1,825 新元）（见图 11）。上一季度，转售无地住宅的价格上涨了 1.9%，从 2020 年第二季度的每平方英尺 1,340 新加坡元上涨至每平方英尺 1,366 新加坡元。

图 11 全新无地住宅的售价保持稳定



# 大众化私宅

上个季度，大众市场中的无地住宅的销量出现了强劲反弹。新加坡市区重建局（URA）提供的 Realis 房地产数据显示，2020 年第三季度有 2,701 套大众型无地住宅成交，较上一季度的 1,146 套增加了 135.7%（见图 12）。2020 年第三季度，全新无地住宅的销售量同比增长了 72.0%，为 1,359 套，转售无地住宅的销售量同比增长了 282.7%，为 1,309 套。

2020 年第三季度，大众市场中的转售无地住宅平均价格上涨 2.4%，达到了每平方英尺 1,058 新元，而全新无地住宅的平均价格上涨了 2.5%，为每平方英尺 1,512 新元（见图 13）。上个季度，全新公寓价格同比上涨了 3.6%，而转售公寓的价格同比上涨了 1.7%。

上个季度，有 168 套无地住宅以 200 万新元及以上的价格成交（见图 14）。这远远高于今年第二季度（售出 38 套）和第一季度（售出 58 套）的销售量。这还超越了 2019 年第三季度的水平（售出 54 套）。在上一季度成交的 168 套住宅中，有 35 套来自锦泰门第（Parc Clematis），24 套来自聚宝园（Treasure at Tampines），12 套来自海景轩（Seaside Residences），10 套来自悦湖苑（The Florence Residences）。

在 2020 年第三季度成交的房产中，价格最贵的大众型公寓来自御品居（The Triling），是一套面积为 428 平方米的转售住宅单元。这套房产于 9 月成交，售价为 480 万新元，即每平方英尺 1,042 新元。紧随其后的是永泰嘉苑（The Tembusu）项目下的一套转售住宅。这是一套面积为 361 平方米的永久产权公寓，其 8 月的成交价为 460 万新元，即每平方英尺 1,184 新元。

就均价而言，上个季度有 9 套住宅的成交价格达到了每平方英尺 2,000 新元，而 2020 年上半年售出的同一价位住宅只有 4 套。从每平方英尺均价来看，价格最贵的住宅单元属于 Infini at East Coast 项目，是一套面积为 70 平方米的新公寓。2020 年 8 月，这套公寓以每平方英尺 2,098 新元的价格成交。

图 12 上季度销售量回升



图 13 全新和转售公寓的价格同时上涨

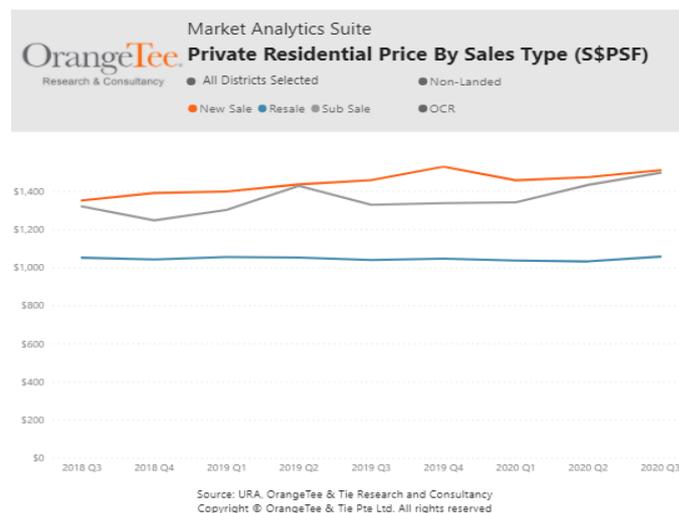


图 14 成交价为 200 万新元及以上的住宅数量增加





Rymden 77 住宅项目艺术效果图

“

尽管此次疫情已经对全球经济造成了破坏性的冲击，严重影响了许多领域的企业，但随着私人住宅的销售量连续两个季度上升，销售量强劲反弹，新加坡房地产行业的前景似乎一片光明。

~孙燕清 (Christine Sun) ,  
橙易产业研究与咨询部主管

图 15 防疫阻断期结束后房产出租量回升

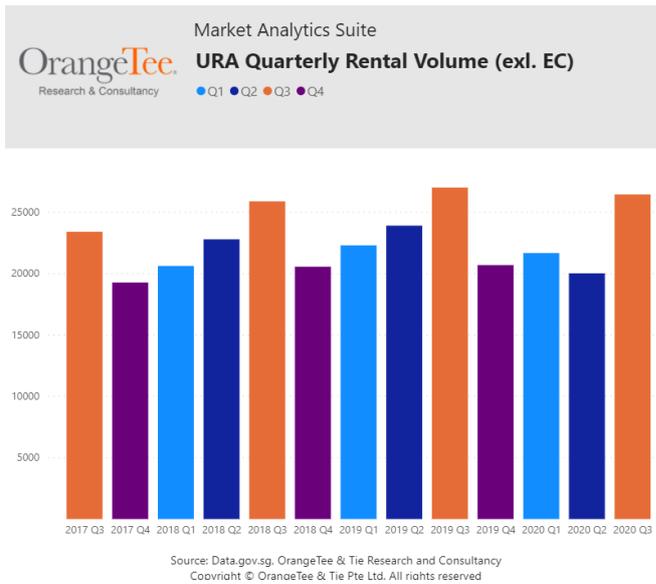


图 16 租金指数下滑

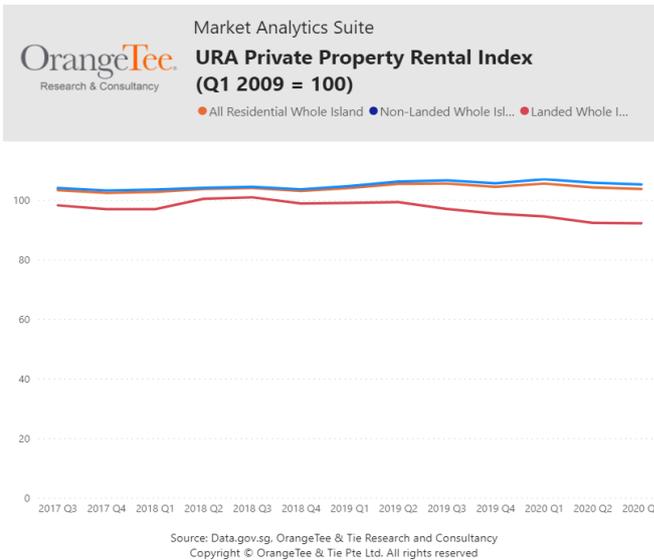
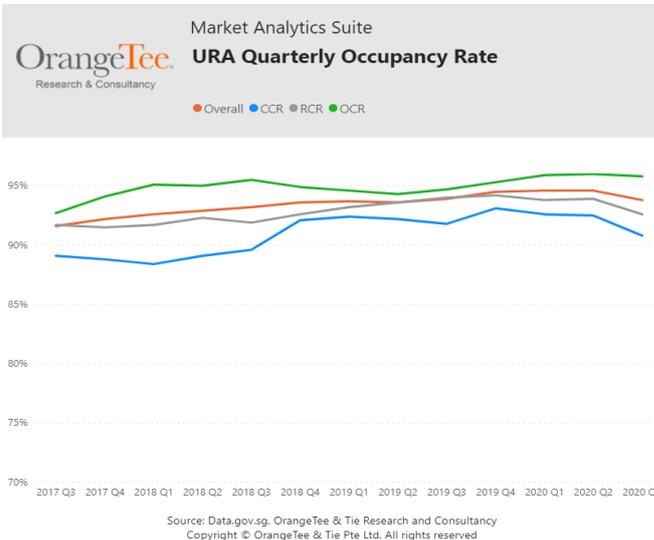


图 17 总入住率降至 93.8%



## 租赁物业

租赁市场可能正在经历经济放缓和外国人失业率上升造成的多米诺骨牌效应。上个季度，新冠肺炎疫情暂时阻碍了租赁价格的增长。

由于许多全球经济体仍受到此次疫情的困扰，再加上严格的边境管制措施和充满不确定性的就业环境，总体租金指数环比下降 0.5%，同比也下降了 1.7%（见图 16）。入住率已从 2020 年第二季度的 94.6% 下降到上个季度的 93.8%（见图 17）。

然而，在疫情阻断时期结束之后，私人租赁量增加了 32.1%，从 2020 年第二季度的 20,030 套增加到了 2020 年第三季度的 26,462 套（见图 15）。

最近，选择租房的新加坡人似乎变多了。有些人可能更喜欢离开家人独自生活，以便保留隐私并享受便利。尤其是在当前的环境下，有越来越多的人要居家工作，这也凸显了租房的优势。

越来越多的租户选择了期限较短的租约。这样一来，当他们能够找到更便宜的住处时就可以迅速搬走了。由于租赁期限缩短，市场上可能会逐渐达成更多的交易。

# 国籍

上一季度，随着国内购房者继续涌入市场，新加坡公民所购买的住宅占比创下了历史新高。新加坡市区重建局提供的 Realis 房地产数据显示，在 2020 年第二季度购买了无地住宅（所有类型的交易）的买家当中，新加坡人为主流。他们达成了 4,754 笔交易，占比高达 80.7%。这是自 2009 年第一季度以来的最高水平，当时的比例为 82.5%（见图 18）。2020 年第三季度，新加坡永久居民购买了 901 套无地住宅，而非永久居民购买了 215 套。

上个季度，在所有外国买家中，来自中国大陆的置业者依然占据了最大的份额。他们购买了 225 套无地住宅，其后为马来西亚买家（买下 122 套）、印度买家（买下 113 套）和印度尼西亚买家（买下 42 套）（见图 19）。另有 421 套住宅是被身份不明的外国置业者买下的。

上个季度，大多数买家购买的住宅价格都低于 200 万新元。在来自中国大陆的置业者当中，有 60% 的买家购买了价格在 50 万至 150 万新加坡元之间的房产。近 20% 的人购买了售价超过 300 万新元的豪宅。在这些住宅中，有 19 套的售价为 500 万新元以上。就均价而言，大多数中国大陆买家购买的住宅价格都低于每平方米 18,000 新元或每平方英尺 1,672 新元（见图 20）。

最受中国大陆买家欢迎的置业区域为第 19 区（售出 26 套）、第 5 区（售出 23 套）、第 10 区（售出 22 套）和第 14 区（售出 17 套）（见图 21）。

图 18 新加坡公民购买量创历史新高

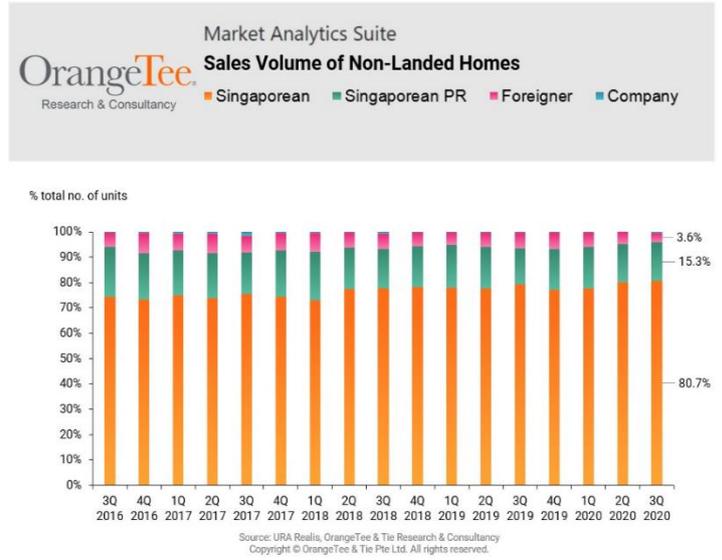


图 19 来自美国、印尼和法国的买家购买了价格较高的住宅

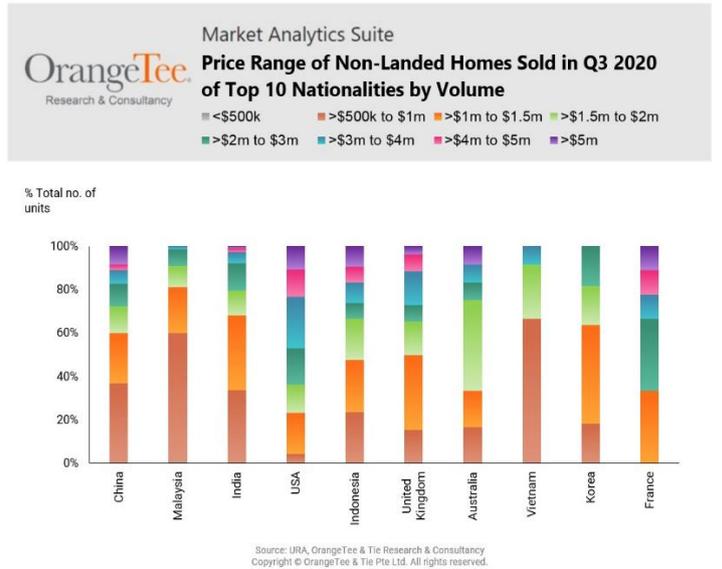


图 20 中国大陆买家购买的公寓价格范围

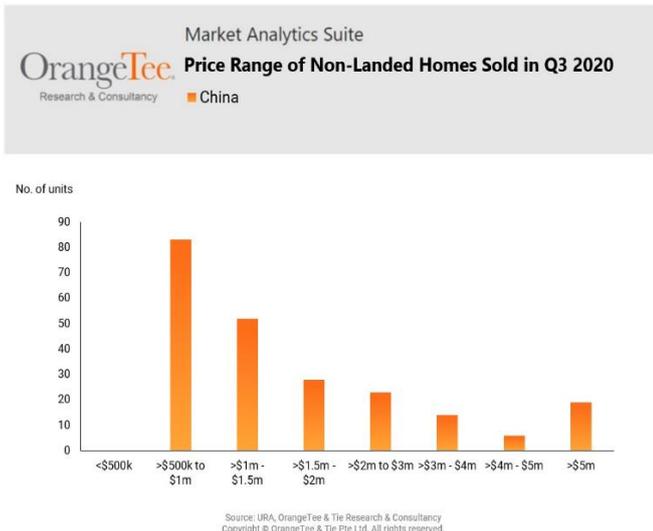
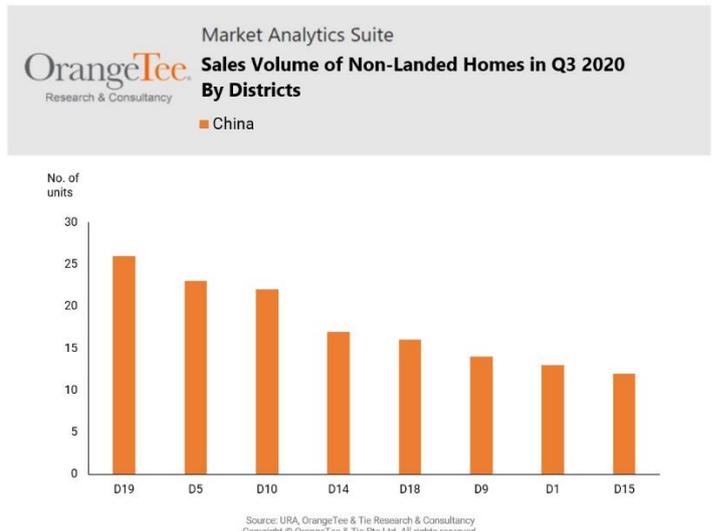


图 21 最受中国大陆买家青睐的置业区域



使用条款：未经作者明确同意，禁止复制或传播本出版物。本出版物仅提供一般信息，因此不应被视为购买或出售任何特定物业的邀约、建议或销售材料。本报告的使用者应把本出版物视为做出投资决策的众多参考因素之一，并向有关机构寻求具体的投资建议。对于因使用本出版物所产生的后果，OrangeTee.com Pte Ltd 私人有限公司及本出版物的作者不承担任何责任，并据此拒绝承认对任何个人及实体所承担的责任和义务。OrangeTee & Tie Pte Ltd 私人有限公司 © 版权所有。保留所有权利。

# 展望

指标	2018年	2019年	2020 第三季度 环比	第一季度- 第三季度 2020年	2020年全年 预测值
<b>整体</b>					
新加坡市区重建局生产者价格指数价格变化	7.9%	2.7%	0.8%	0.1%	-1%至1%
销售量（不包括执行共管公寓）（单位：套）	22,139	19,150	7,047	13,980	17,500至18,800栋
<b>新售物业（不包含执行共管公寓）</b>					
价格变化	10.8%	7.3%	2.2%	-1.8%	-1%至1%
销售量（单位：套）	8,795	9,912	3,517	7,379	9,000至9,800栋
<b>转售物业（不包含执行共管公寓）</b>					
价格变化	2.6%	3.5%	-1.8%	-3.0%	-2%至-4%
销售量（单位：套）	13,009	8,949	3,467	6,480	8,500至9,000栋
<b>租赁物业（不包含执行共管公寓）</b>					
新加坡市区重建局租赁指数	0.6%	1.4%	-0.5%	-0.7%	-3%至0%
出租量（单位：套）	89,904	93,960	26,462	68,176	86,000至88,000栋

数据来源：新加坡市区重建局，橙易地产研究和咨询

随着越来越多的经济部门逐渐复工，消费者的信心正在稳步恢复。考虑到宏观经济的不确定性，许多人正在尝试将其财富从风险较高的资产中转移出来。因此，大量的长期投资者和富裕买家仍在搜寻合适的房地产。

在本次疫情期间，第四季度的房地产活动可能会比近几年活跃，而这也可能缓解重新授予购买选择权（OTPs）的相关新规所造成的不利影响。为提醒买家在处置财产时谨慎行事，物业开发商重授购买选择权（OTPs）的权限目前受到了限制——此前，在较早的购买选择权到期后的 12 个月内，物业开发商可以向购买同一住宅单元的同一买家重新授予一次购买选择权，而现在这一权限受到了影响。由于世界各国的旅行限制，大多数新加坡人今年都不会离开国内。作为替代，某些人可能会去参观样板房或安排虚拟看房。

政府针对重新授予购买选择权（OTPs）制定的限制性措施不太可能对房价产生重大影响。房价可能会继续保持稳定，而 2020 年全年的变化幅度将落在-1%至 1%的范围内。我们估计新加坡在第四季度将售出 2,000 至 2,500 套新住宅。今年全年可能售出 9,000 至 9,800 套新住宅。



滨海名汇（Midtown Bay）住宅项目艺术效果图

Please contact us for further inquiries

OrangeTee & Tie Research and Consultancy

Chinese Translation



Christine Sun  
Head  
Research and Consultancy  
+65 6303 2662  
christine.sun@orangetee.com



Timothy Eng  
Research Analyst  
Research and Consultancy  
+65 6303 2662  
timothy.eng@orangetee.com



Daniel Chiang  
Data Analyst  
Research and Consultancy  
+65 6303 2662  
daniel.chiang@orangetee.com



<http://juwaiiqiglobal.com/>