

美国人取代中国人成为第二季度最大的外国买家

2023 年第二季度私人住宅发展趋势



美国人在 2023 年第二季度购买了最多的公寓，是新加坡最主要的外国买家。他们取代了在 2023 年第一季度和 2017 年至 2022 年占据首位的中国买家。尽管如此，上一季度外国买家的总购买量在 4 月份实施新降温措施后有所下降。随着更多住房供应的投入使用，私人住宅的价格也开始出现缓和与稳定的迹象。



价格走势

新加坡市区重建局的最新估计显示，2023年第二季度的私人住宅价格下降了0.4%，扭转了第一季度3.3%的涨幅（图1）。这是自2020年第一季度以来的首次下降，当时的房价在新冠疫情爆发期间下降了1%。

与去年同期相比，该指数上涨了7.2%，这是自2021年第二季度上涨7.1%以来的最小涨幅。迄今为止，今年上半年私人住宅价格上涨了2.9%，低于2022年上半年的4.2%和2021年上半年的4.1%。这些趋势表明，市场已开始出现一些缓和与稳定的迹象。

在2022年9月和2023年4月实施了新的降温措施，提高了额外买方印花税，影响了购房者的借贷能力后，房价增长可能已经放缓。由于利率居高不下，部分购房者面临更高的借贷成本。

新加坡市区重建局的数据显示，在第一季度增长了2.6%之后，非有地房地产市场下降了0.5%。城市边缘区或其他中央区（RCR）的非有地房产次级市场价格下跌2.6%，领先于上一季度4.4%的涨幅（图2）。相反，2023年第二季度，郊区或中央区以外的非有地私人住宅价格上涨了1.2%，低于上一季度1.9%的涨幅。

图1 新加坡市区重建局房地产价格指数（速报估计）下降



图2 其他中央区非有地房产的新加坡市区重建局房地产价格



地区价格

根据新加坡市区重建局房地产资讯系统的数据，其他中央区新的非有地房产（不包括执行共管公寓）的平均价格下降了 3.7%，从第一季度的每平方英尺 2,604 新元降至 2023 年第二季度的每平方英尺 2,509 新元（表 1 和图 3）。

城市边缘区价格下降的原因可能是上一季度有更多新房以每平方英尺 2,400 新元至每平方英尺 2,500 新元的价格区间出售。共有四个主要项目推出，即青麓尚居 (The Reserve Residences)，以每平方英尺 2,492 新元的平均价格售出 593 套；莉丰嘉园 (Tembusu Grand)，以每平方英尺 2,474 新元的价格售出 362 套；The Continuum，以每平方英尺 2,727 新元的价格售出 228 套；以及博盛苑 (Blossoms By The Park)，以每平方英尺 2,439 新元的价格售出 214 个单位。

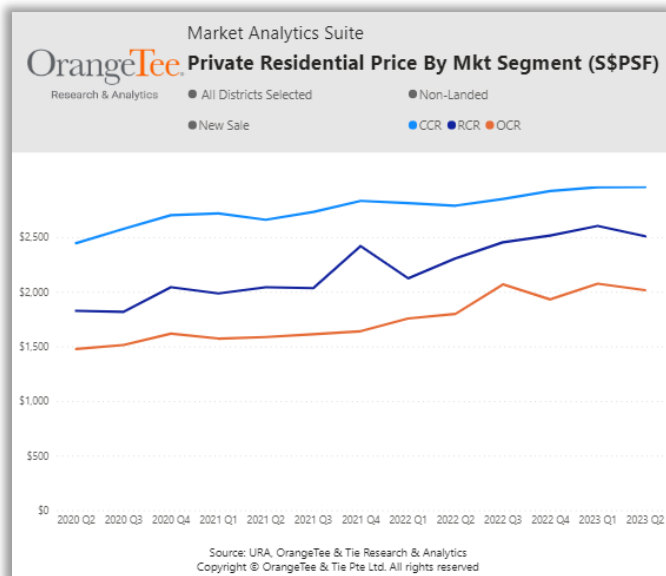
相比之下，2023 年第一季度最畅销的城市边缘区新项目的平均售价较高，如顶丽峰以每平方英尺 2,657 新元售出 91 套，瑞雅嘉苑以每平方英尺 3,092 新元售出 37 套。中央区以外的非有地房产（不包括执行共管公寓）的平均价格同样下降了 2.8%，从 2023 年第一季度的每平方英尺 2,074 新元降至 2023 年第二季度的每平方英尺 2,016 新元。价格下跌的原因可能是缺乏新项目推出。中央区以外的新房交易量从 2023 年第一季度的 438 套骤降至 2023 年第二季度的 98 套，降幅达 77.6%。

表 1 非有地住宅的平均价格

销售类型	2023 年第一季度	2023 年第二季度	Q-o-Q
核心中央区 (CCR)			
新住宅市场	\$2,959	\$2,960	0.1%
转售市场	\$2,200	\$2,183	-0.8%
二手房产	\$2,903	\$3,018	4.0%
整体	\$2,581	\$2,586	0.2%
其他中央区 (RCR)			
新住宅市场	\$2,604	\$2,509	-3.7%
转售市场	\$1,666	\$1,711	2.7%
二手房产	\$2,060	\$2,050	-0.5%
整体	\$1,925	\$2,241	16.4%
中央区以外 (OCR)			
新住宅市场	\$2,074	\$2,016	-2.8%
转售市场	\$1,334	\$1,371	2.8%
二手房产	\$1,681	\$1,706	1.5%
整体	\$1,540	\$1,444	-6.3%
总数 (核心中央区+其他中央区+中央区以外)			
新住宅市场	\$2,562	\$2,580	0.7%
转售市场	\$1,614	\$1,624	0.6%
二手房产	\$1,903	\$1,917	0.7%
整体	\$1,927	\$2,066	7.2%

来源：新加坡市区重建局和橙易研究与咨询部

图 3 其他中央区新建非有地房产价格下跌 3.7%



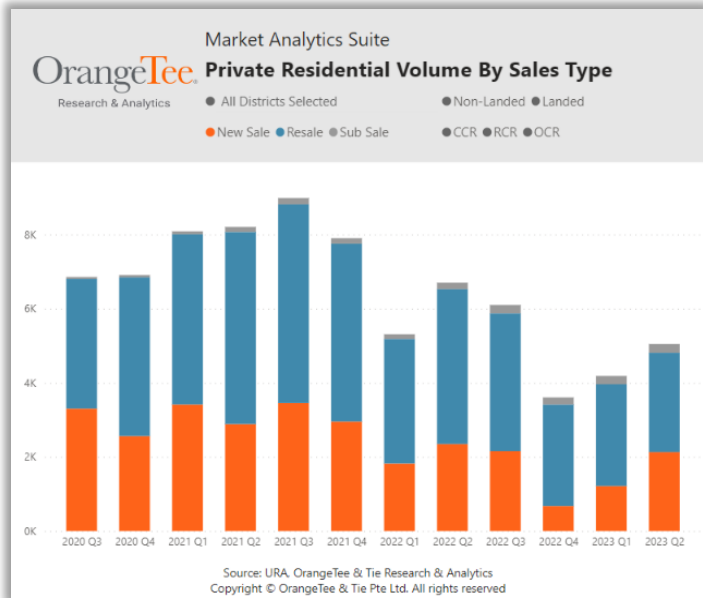
因此，在同一时期，中央区以外的新房销量比例从 25.1% 下降到 6.9%。中央区以外的转售交易比例则从 69.1% 上升至 84.8%。由于许多公寓竣工，转售房屋成交量增加。

黄金地段或核心中央区的新售房价格从今年第一季度的每平方英尺 2,959 新元微涨至第二季度的每平方英尺 2,960 新元，涨幅为 0.1%。

价格增长得益于艺雅轩 (The Atelier)、绿墩雅苑 (Leedon Green)、Hyll on Holland、名汇庭苑 (Midtown Modern)、康邻豪庭 (Klimt Cairnhill)、The Avenir、禧盈轩 (Cairnhill 16)、隼峰 (Irwell Hill Residences)、滨海名汇 (Midtown Bay) 和 Perfect Ten 等豪华项目的持续销售。

销量

图 4 整体销售因更多新项目的推出而有所回升



随着更多项目的推出，上一季度的总销售量出现反弹。根据新加坡市区重建局《房地产资讯系统》数据，整体销售量（有地房产+ 非有地房产，不包括执行共管公寓）从 2023 年第一季度的 4,187 套上升到第二季度的 5,052 套，上升了 20.7%（图 4）。然而，与去年同期相比，销售量从 2022 年第二季度的 6,703 套下降了 24.6%。

按销售类型划分，新房（不包括执行共管公寓）的销售量从 2023 年第一季度的 1,218 套激增至 2023 年第二季度的 2,133 套，增幅达 75.1%。与此相反，转售房屋的销售量有所减少，从 2023 年第一季度的 2,744 套下降到 2023 年第二季度的 2,682 套，降幅为 2.3%。转售数量从今年第一季度的 225 个单位小幅上升到第二季度的 237 个单位。

国籍买家分析

2023 年 4 月 27 日实施了新的房产降温措施，提高了额外买方印花税。购买首套房产的本地人不受影响，而外国买家则被征收最高 60% 的额外买方印花税。

最近的降温措施似乎并未影响本地需求，因为他们在上一季度购买了更多私人住宅。新加坡人购买非有地房产（不包括执行共管公寓）的数量从 2023 年第一季度的 2,766 套激增至 2023 年第二季度的 3,895 套，增幅达 40.8%。因此，同期本地人购买非有地房产的比例从 72.3% 跃升至 79.9%，这是自 2021 年第四季度（80.9%）以来的最高比例。

相比之下，外国人（非永久居民）购买非有地房产（不包括执行共管公寓）的交易量下降了 22.6%，从 2023 年第一季度的 265 套下降到 2023 年第二季度的 205 套。这是自 2021 年 12 月实施降温措施后，2022 年第一季度成交 145 个单位以来的最低成交量。同期，外国购买的比例也从 6.9% 降至 4.2%。

由于美国公民享有与新加坡公民相同的印花税待遇，美国非永久居民购买非有地房产的比例从 2023 年第一季度的 23.8% 上升到 2023 年第二季度的 27.3%。相比之下，同期中国非永久居民购买非有地房产的比例从 41.1% 下降到 24.9%。

从绝对数量来看，2023 年第二季度，来自美国的非永久居民买了 56 套非有地房产，略高于中国买家购买的 51 套（表 2）。因此，来自美国的外国买家取代了来自中国的买家，成为 2023 年第二季度最主要的外国买家。此外，中国买家的成交量在 4 月份新的降温措施出台后跌幅更大，与 2023 年第一季度的 109 个单位相比下降了 53.2%。相比之下，美国买家的成交量仅从 2023 年第一季度的 63 套下降了 11.1%。

如果将非永久居民也计算在内，2023 年第二季度来自中国的买家购买了最多的非有地房产，共成交 271 套，其次是马来西亚（164 套）、印度（101 套）和美国（64 套）（表 3）。

美国人可能会继续成为这里最主要的外国买家，因为他们受额外买方印花税增加的影响较小。其他外国人可能会在成为公民或永久居民后购买房产，因为他们支付的额外买方印花税较少。其他外国人可能会转而购买非住宅物业。

表 2 非永久居民购买的非有地房产数量（外国人）

2017	2018	2019	2020	2021	2022	Q1 2023	Q2 2023
China 541	China 525	China 340	China 238	China 368	China 264	China 109	USA 56
Malaysia 155	Indonesia 140	USA 109	USA 115	USA 194	USA 251	USA 63	China 51
Indonesia 150	USA 109	Indonesia 91	Indonesia 49	Indonesia 80	Indonesia 74	Indonesia 13	Indonesia 7
USA 142	Malaysia 57	Hong Kong 37	Malaysia 21	India 60	Malaysia 29	India 6	Hong Kong 4
India 71	India 47	Malaysia 29	India 20	Malaysia 31	Hong Kong 18	Taiwan 5	India 4

来源：新加坡市区重建局和橙易研究与咨询部，买卖禁令于 2023 年 7 月 18 日下载

表 3 非永久居民+永久居民购买的非有地房产

2017	2018	2019	2020	2021	2022	Q1 2023	Q2 2023
China 1692	China 1548	China 1153	China 1047	China 1740	China 1381	China 341	China 271
Malaysia 1238	Malaysia 943	Malaysia 630	Malaysia 564	Malaysia 1074	Malaysia 843	Malaysia 166	Malaysia 164
India 510	India 380	India 320	India 396	India 695	India 476	India 118	India 101
Indonesia 365	Indonesia 344	Indonesia 256	Indonesia 202	Indonesia 365	USA 308	USA 75	USA 64
USA 193	USA 160	USA 145	USA 164	USA 269	Indonesia 268	Indonesia 48	Indonesia 47

来源：新加坡市区重建局和橙易研究与咨询部，买卖禁令于 2023 年 7 月 18 日下载

私宅市场预测

指标 (不包括执行共管公寓, 重建局房地产价格指数除外)	2019	2020	2021	2022	2023 年第一季度	快速估算 2023 年第二季度	2023 上半年	2023 年市场预测
整体								
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%	3.3%	-0.4%	2.9%	4% to 6%
销量 (套)	19,150	20,909	33,557	21,890	4,121	5,052*	9,173^	17,500 至 20,500
新住宅市场								
平均每平方英尺价格变动	7.5%	0.8%	13.3%	12.5%	-2.8%	0.5%*	-2.3%*	3% to 5%
销量 (套)	9,912	9,982	13,027	7,099	1,256	2,133*	3,389^	7,000 至 8,000
转售市场								
平均每平方英尺价格变动	3.6%	-3.9%	5.8%	8.7%	2.8%	-0.2%*	2.6%*	5% to 7%
销量 (套)	8,949	10,729	19,962	14,026	2,622	2,682*	5,304^	10,000 至 12,000

来源: 新加坡市区重建局和橙易研究与咨询部

*新加坡市区重建局房地产资讯系统买卖禁令数据

^新加坡市区重建局房地产季度数据与新加坡市区重建局房地产资讯系统买卖禁令数据

前景

除非全球经济不景气或出现无法预见的情况, 2023 下半年的购房活动可能会持续。发展商可能会在农历七月之前提前推出项目, 这可能会促进新房销售。更多私人住宅的竣工将促进二手市场。

此外, 一些新加坡人将继续降低房产等级, 以释放房产价值, 为退休生活做准备, 而另一些人则会升级房产, 作为资产增值的一部分。随着更多私宅供应的投入, 我们估计整体房地产价格将继续趋于稳定, 全年增长率可能会放缓, 约为 4% 至 6%, 而 2022 年和 2021 年的增长率分别为 8.6% 和 10.6%。

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
Senior Vice President
christine.sun@orangetee.com



Timothy Eng
Assistant Manager
timothy.eng@orangetee.com



Kenneth Tan
Research Analyst
kenneth.tan@orangetee.com



Yuvana Mahendran
Research Analyst
yuvanalakshmi.m@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.