

新加坡私人住宅市场

房地产数据趋势与分析



2022 年第二季度

荷兰轩 (Van Holland) 项目艺术效果图

销量稳定，房价亦稳定反弹

上个季度，发展商们加紧推出更多楼盘，吸引了更多买家回流市场。私人住宅市场也随之活跃起来。边境措施放宽，加上各种社区安全管理措施，购买情绪也回升。示范单位和看房活动大幅增加，推动了这一领域的发展。

房价

根据新加坡市区重建局（URA）的数据，私人住宅的整体价格指数攀升速度在上个季度加快，上涨了3.5%（见图1）。今年的首六个月内，该指数攀升了4.2%。2021年12月实施了房地产降温措施后，今年第一季度的房价涨幅较慢，仅为0.7%。

非有地房产价格从2022年第一季度的0.3%跌幅中反弹，在今年第二季度上涨3.6%。有地房产房价持稳，2022年第二季度环比增长2.9%。

以市场区隔来看，城市边缘区或其他中央区（RCR）的房价涨幅最大，来到6.4%。其次是郊区或中央区以外（OCR）的非有地房产，涨幅为2.1%。而黄金地段或核心中央区（CCR）的涨幅则为1.9%（见图2）。

上个季度完成了多笔交易，因此房价上涨速度会加快并不让人意外。新住宅销量上涨了31.3%，从2022年第一季度的1,825套上涨至2022年第二季度的2,397套。此外，新住宅销量在上个季度的总销量中占了很大一部分。2022年第二季度的总销量当中，新房销量占了35.2%（6,811套中，卖出2,397套），比2022年第一季度的34.2%（5,343套中，卖出1,825套）来得高。

新房销量占大笔数且数量出现上涨，这会提高整体价格指数。这是因为新房的售价一般都比转售房来得高。

图1 市场概要

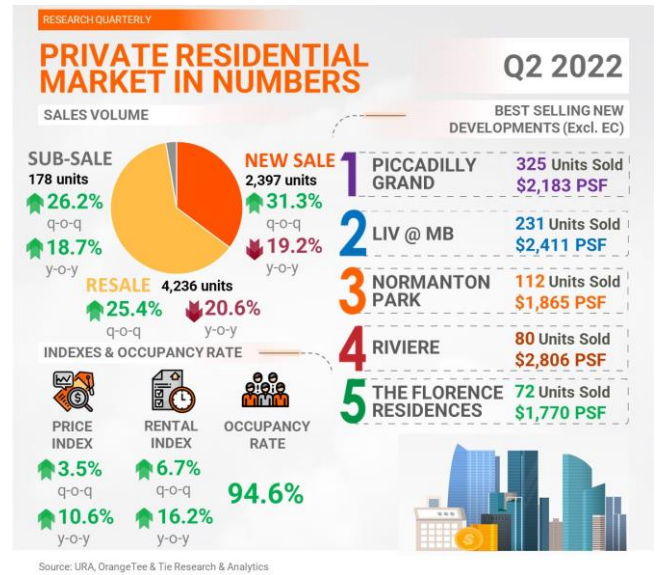


表1 非有地住宅的价格中位值

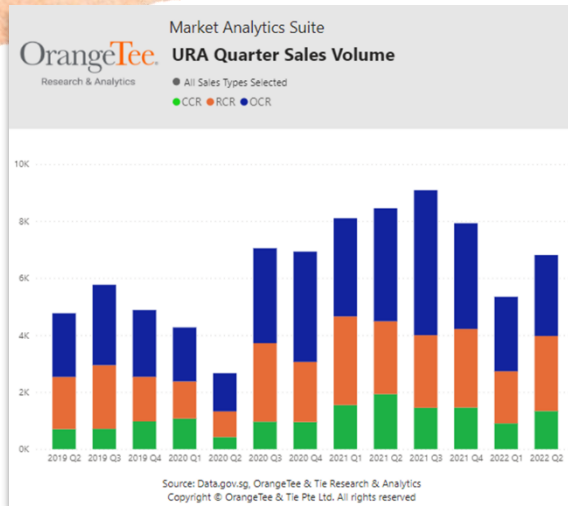
Market Segment	Type of Sale	Q1 2022	Q2 2022	Q-o-Q % change
Overall	All	\$1,626	\$1,767	8.7%
CCR	New Sale	\$2,776	\$2,747	-1.0%
	Resale	\$1,961	\$1,998	1.9%
	Sub Sale	\$2,724	\$2,707	-0.6%
	Overall	\$2,406	\$2,511	4.4%
RCR	New Sale	\$1,994	\$2,263	13.5%
	Resale	\$1,532	\$1,586	3.5%
	Sub Sale	\$1,932	\$1,991	3.1%
	Overall	\$1,822	\$2,006	10.1%
OCR	New Sale	\$1,704	\$1,779	4.4%
	Resale	\$1,211	\$1,253	3.5%
	Sub Sale	\$1,551	\$1,551	0.0%
	Overall	\$1,315	\$1,354	3.0%

来源：新加坡市区重建局和橙易研究与咨询部

图2 所有市场区隔的房价皆出现上涨



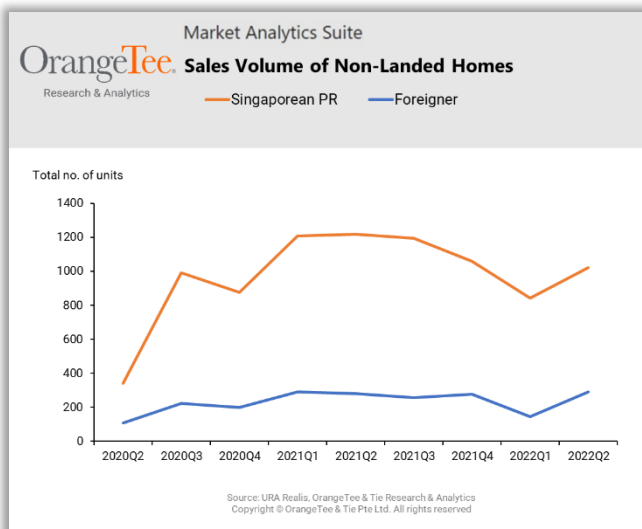
图 3 上季度销售量出现反弹



《房地产资讯系统》的数据显示，其他中央区的新房中位价在 2022 年第二季度环比上涨 13.5%，而转售房的涨幅仅为 3.5%。同样的，中央区以外的新房房价在 2022 年第二季度环比增长 4.4%，而转售房的涨幅则为 3.5%（见表 1）。

除此以外，房价为至少两百万新元的销量也从 2022 年第一季度的 1,857 套（占总销量的 35.4%，但不包括执行共管公寓）上涨至 2022 年第二季度的 2,481 套（38.1%）。至少为 500 万新元的高价位平均总价购买量同样从 2022 年第一季度的 272 套（5.2%）上涨至 2022 年第二季度的 361 套（5.5%）。

图 4 永久居民买房数量出现上涨



销售量

新加坡市区重建局数据显示，销量从 2022 年第一季度的 5,343 套上涨至 2022 年第二季度的 6,811 套，涨幅为 27.5%（见图 3）。所有房屋类型的销量都录得上涨趋势。从 2022 年第一季度至 2022 年第二季度，不包括执行共管公寓的新房销量上涨了 31.3%；转售房同期上涨 25.4%，从 3,377 套增加至 4,236 套；而楼花转售房则上涨了 26.2%。

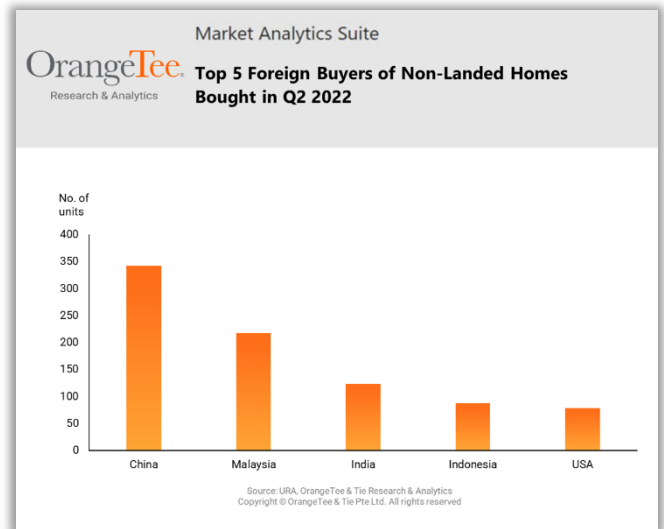
国籍

上一季度，外籍买家和永久居民的购买量有所回弹。根据新加坡市区重建局《房地产资讯系统》的数据，外籍买家购买的非有地住宅数量从 2022 年第一季度的 144 个单位上涨至 2022 年第二季度的 292 个单位，涨幅达 102.8%（见图 4）。同期，永久居民的购买额也上涨了 21.4%，从 841 套增加至 1,021 套。上个季度，新加坡公民的购买额环比增长 27.3%，从 3,650 套上涨至 4,648 套。

外籍人士和永久居民的购买额回弹，意味着尽管新加坡政府实施了房地产降温措施，许多外籍人士依旧热衷于在新加坡进行投资。有鉴于其他亚洲国家的地缘政治和经济不确定性，新加坡一跃成为外籍人士首选的投资地点。我们是其中最早顺利过渡到地方性流行病阶段的国家，这一点也增强了外国投资者的信心。

上个季度，最大的非本地买家（非永久居民和永久居民）来自中国，共购买了 342 套非有地住宅。随后是马来西亚（218 套）和印度（123 套）买家（见图 5）。

图 5 中国仍是最大的外籍买家群体



豪华私宅

继 2022 年第一季度下滑后，豪宅市场在上个季度出现上涨趋势。根据新加坡市区重建局《房地产资讯系统》数据，核心中央区在 2022 年第二季度售出 1,283 套私宅，比 2022 年第一季度的 870 套上涨了 47.5% (见图 6)。

上个季度的新房和转售房销量都有所上涨。新房销量从 2022 年第一季度的 346 套增加至 2022 年第二季度的 589 套，涨幅达 70.2%。同期，转售房销量涨幅达 32.8%，从 518 套增加至 688 套。

新豪华公寓的价格一连两个季度出现下滑，而转售公寓的价格则持续增长。新公寓的平均价格从 2022 年第一季度的每平方英尺 2,814 新元下降至 2022 年第二季度的每平方英尺 2,782 新元，跌幅为 1.1%。同期，转售公寓的平均价格从每平方英尺 2,063 新元上涨至每平方英尺 2,089 新元，涨幅为 1.3% (见图 7)。

上个季度在核心中央区最畅销的新公寓项目为绿墩雅苑 (Leedon Green, 53 套)、Haus on Handy (52 套)、隼峰 (Irwell Hill Residences, 49 套)、The Avenir (48 套) 和 Hyll on Holland (41 套) (见图 8 和 9)。

图 6 上个季度，核心中央区私人住宅销量出现反弹

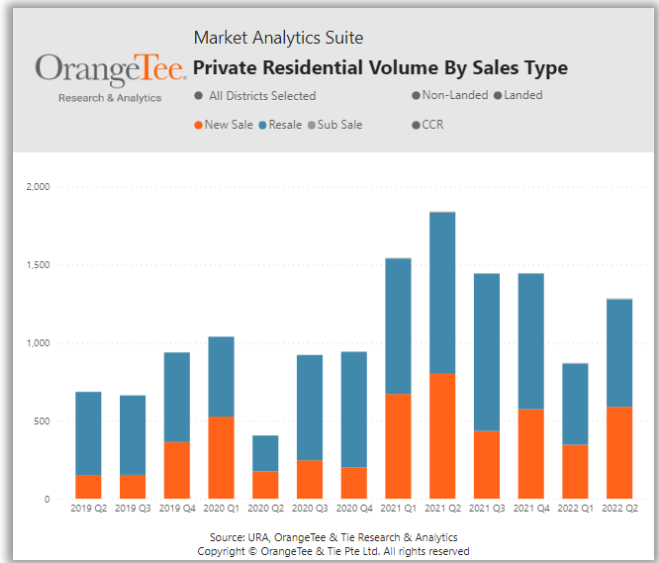


图 7 上个季度，转售公寓价格持续上涨

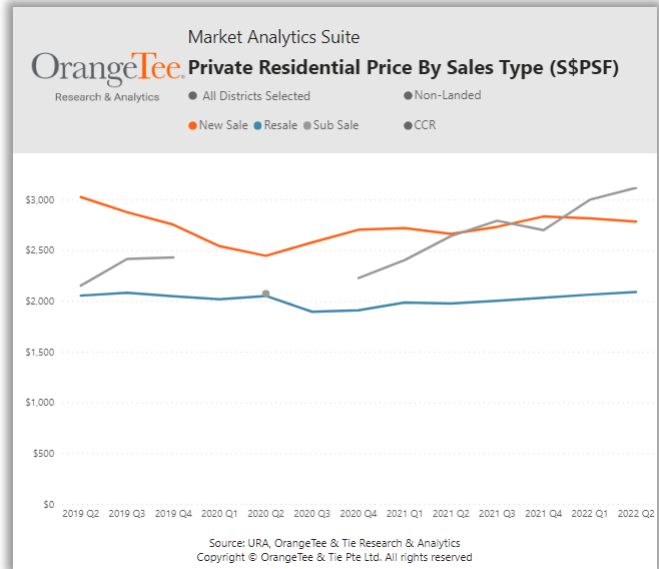


图 8 核心中央区最畅销新项目

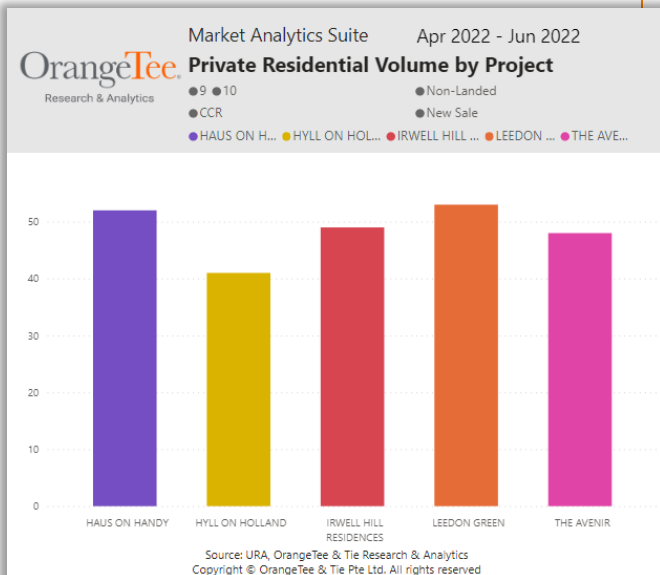


图 9 核心中央区最畅销新项目 (新元/每平方英尺)

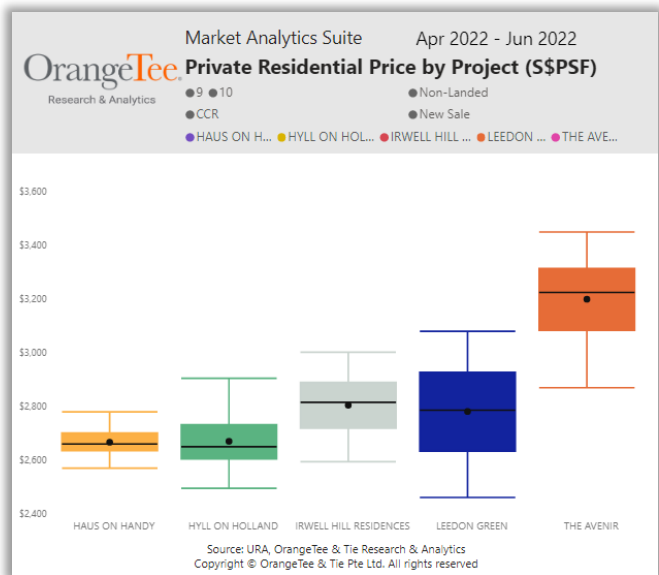


表 10 上个季度，其他中央区私人住宅销量暴涨

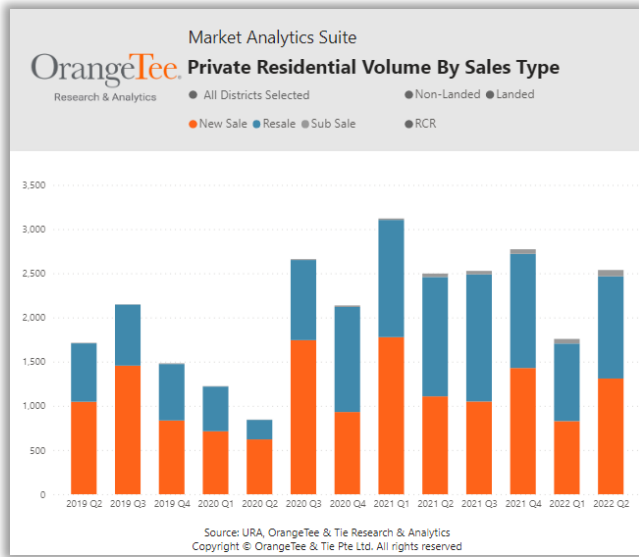


表 11 其他中央区公寓价格整体有所增长

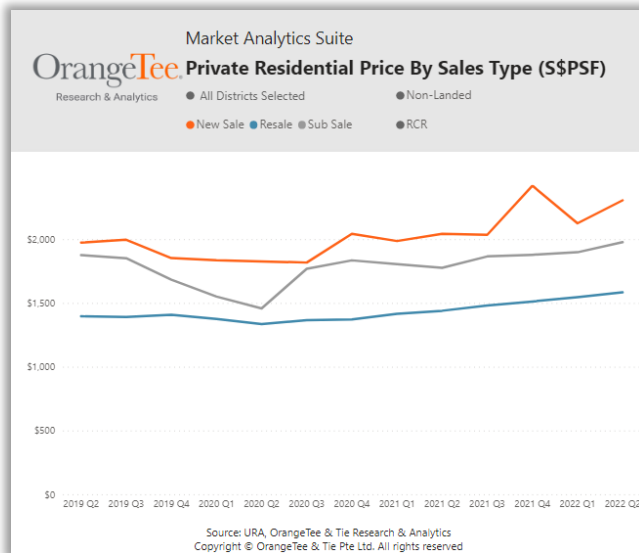


图 12 其他中央区最畅销的新项目

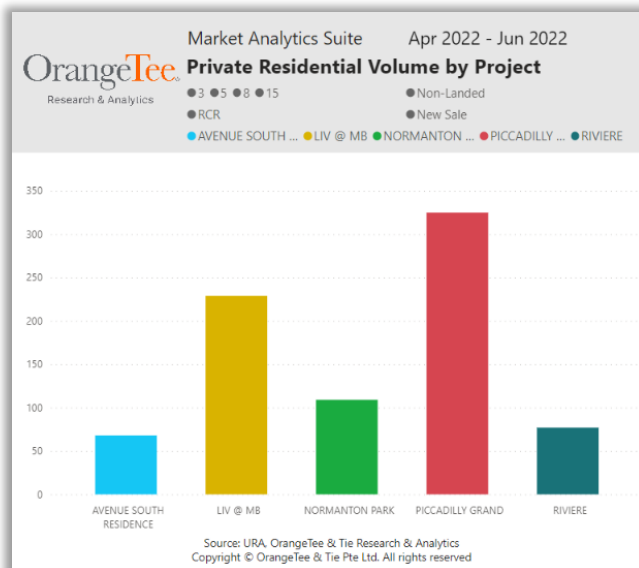
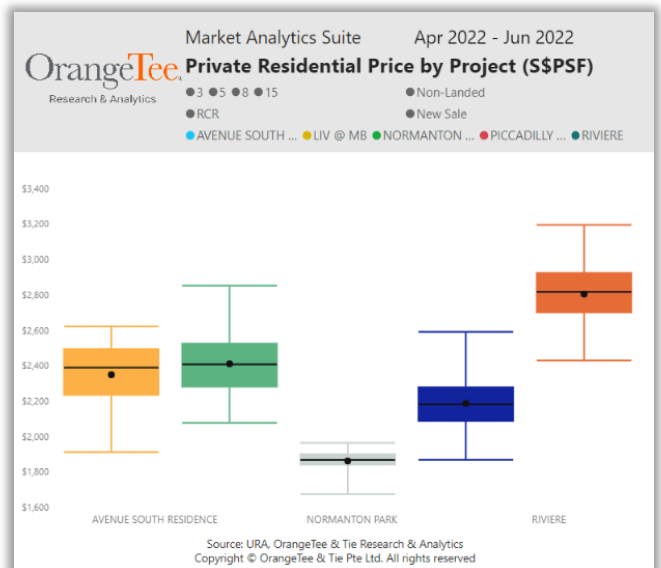


图 13 其他中央区最畅销新项目（新元/每平方米）



中档私宅

随着两个主要项目的推出，中档私宅的销售量在上个季度有所增长。根据新加坡市区重建局《房地产资讯系统》的数据，其他中央区的私人住宅销量（不包括执行共管公寓）从 2022 年第一季度的 1,758 套增加至 2022 年第二季度的 2,538 套，涨幅达 44.4%（见图 10）。新房和转售房屋的销量都有所上升，同期分别上涨 58.2%（从 828 套增加至 1,310 套）和 31.8%（从 878 套增加至 1,157 套）。

其他中央区的非有地新房和转售房的售价都有所上涨。2022 年第二季度，新公寓的每平方英尺平均售价上涨 8.5%，从每平方英尺 2,125 新元增加至 2,305 新元。同期，转售公寓的价格从每平方英尺 1,546 新元上涨至每平方英尺 1,583 新元，涨幅为 2.4%（见图 11）。

其他中央区上个季度推出的新项目包括 Piccadilly Grand 和丽福苑（Liv @ MB）。这两个项目尤其热门，分别卖出 325 套单位和 231 套单位。这两个项目都很受欢迎，紧随其后的是鑫悦府（Normanton Park, 112 套）、瑞雅嘉苑（Riviere, 80 套）和南峰雅苑（Avenue South Residence, 70 套）（见图 12 和 13）。

大众化私宅

在大众化私宅市场，大部分的私宅销量略有增长。根据新加坡市区重建局《房地产资讯系统》的数据，上季度中央区以外卖出了 2,692 个单位（不包括执行共管公寓），比 2022 年第一季度 2,620 套的成交量下降了 2.7%（见图 14）。

由于上个季度缺乏新项目的推出，新住宅销量持续下滑，从 2022 年第一季度的 603 套减少至 2022 年第二季度的 503 套，跌幅达 16.6%。另一方面，转售公寓的交易额增加了 8.6%，从 2022 年第一季度的 1,952 套上涨至 2022 年第二季度的 2,119 套。

新房和转售房的房价持续攀高。新公寓的价格（不包括执行共管公寓）从 2022 年第一季度的每平方英尺 1,719 新元上涨至 2022 年第二季度的每平方英尺 1,806 新元，共上涨了 5.1%。至于转售公寓，同期的价格从每平方英尺 1,215 新元上涨至每平方英尺 1,264 新元，共上涨了 4.0%（见图 15）。

最畅销的中央区以外非有地住宅项目（不包括执行共管公寓）为悦湖苑（The Florence Residences，72 套）、沁水轩（The Watergardens at Canberra，55 套）、迎昕园（The Gazania，53 套）、Urban Treasures（47 套）和翠宁苑（Ki Residences at Brookvale，45 套）（见图 16 和 17）。

图 14 上个季度，中央区以外私人住宅销量销量上涨

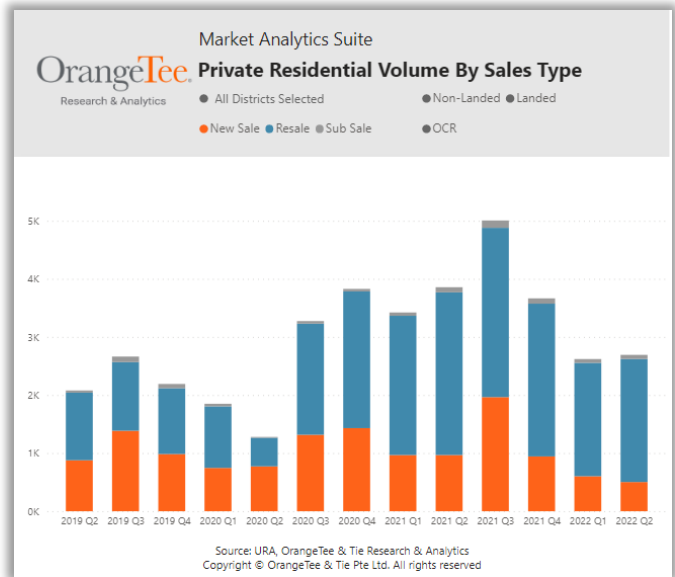


图 15 上个季度，新建和转售公寓价格上涨

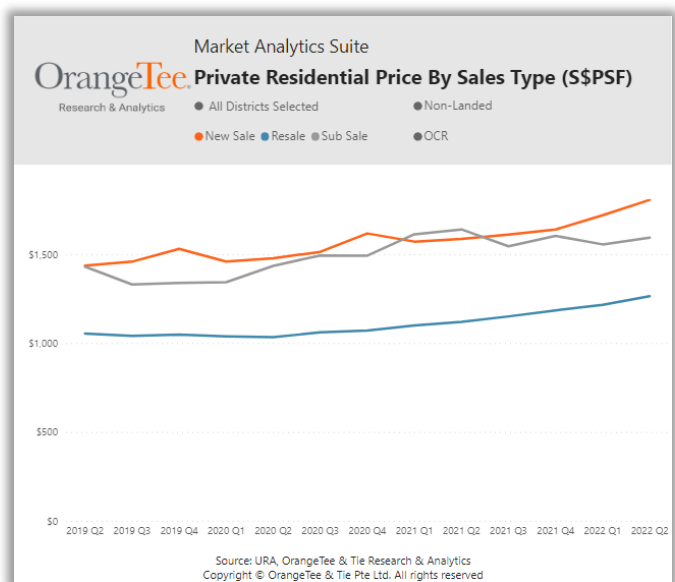


图 16 中央区以外最畅销的新项目

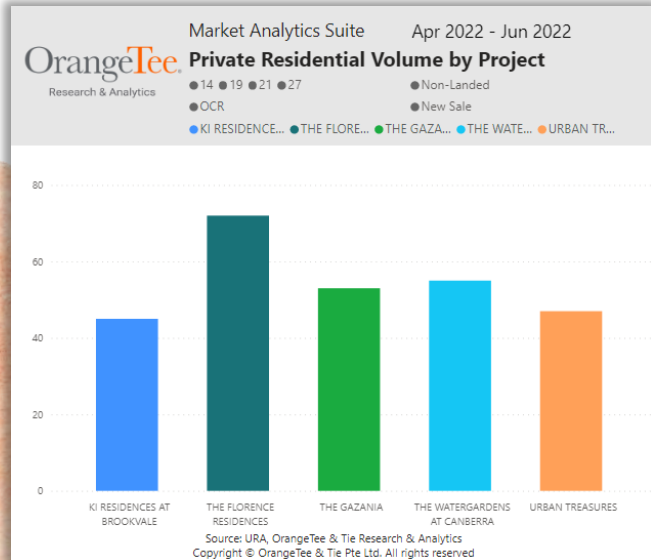
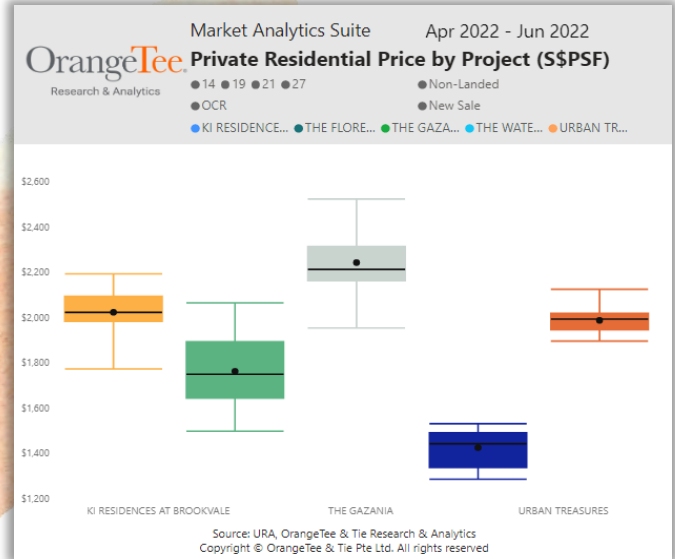


图 17 中央区以外最畅销新项目（新元/每平方英尺）





名汇庭苑 (Midtown Modern) 住宅项目艺术效果图

“

今年下半年，住房需求和房价将主要受宏观经济的影响。

~ 孙燕清



Artist's Impression

迎昕园 (The Gazania) 项目艺术效果图

图 18 租赁量环比下降 8.7%

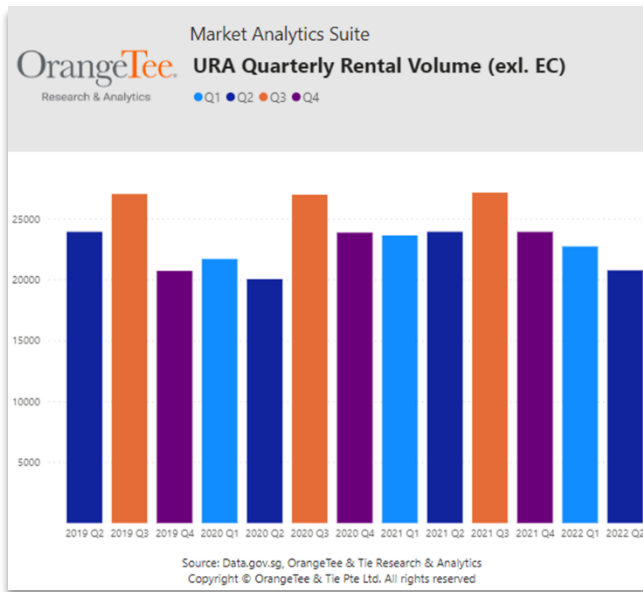


图 19 租金环比上涨 6.7%

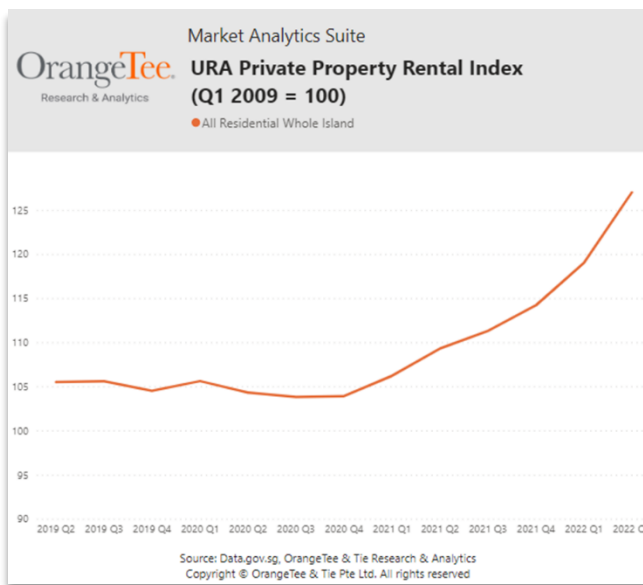
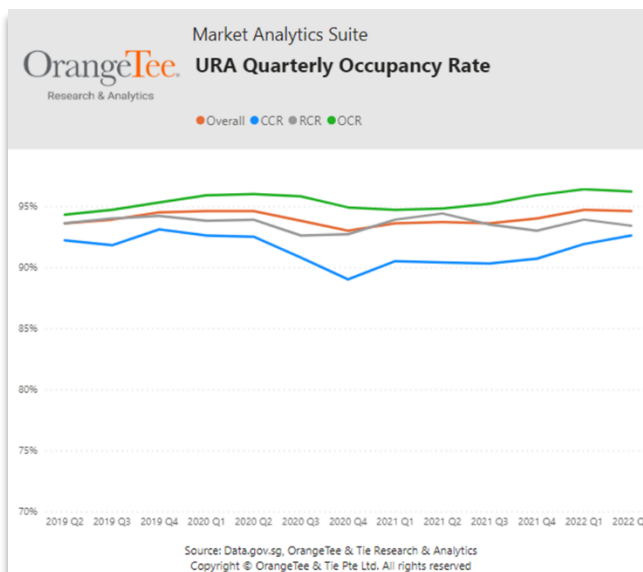


图 20 整体入住率为 94.6%



租赁市场

新加坡市区重建局的私宅租赁指数在上个季度创下新高。根据新加坡市区重建局数据，继第一季度上涨 4.2%后，租金上涨速度加快至 6.7% (见图 19)。这是自 2007 年第四季度以来最高的季度增长。在过去六个月内，租金上涨了 11.2%。

由于租金上涨且可出租的房屋数量增长，上个季度的租赁量有所下滑。2022 年第一季度的租赁量下滑 5%，来到 22,719 套。随后，到了第二季度，此数字再次下滑 8.7%，来到 20,751 笔交易 (见图 18)。

租赁量下滑意味着市场阻力或已出现。一些马来西亚人选择不续租，因为边境已经开放，而他们可以回到马来西亚居住。尽管这么做会更耗时间，但这对他们来说是更好的选择，同时也比较便宜。在边境管控几乎都放宽后，部分外籍人士也都重回自己的国家。

除此以外，2022 年第二季度的入住率依然很高，维持在 94.6% (见图 20)。由于目前可供出租的单位非常少，导致租赁量减少。

越来越多租户都选择续约至少两年以锁定目前的租金，因为他们预计租金在接下来几个月内上涨。也有一些租户基于保住单位的前提，愿意接受长租约。房东一般上更愿意进行租金谈判，也更喜欢愿意签署长期租约的租客。

由于利率上涨，部分投资者或许会调高租金以偿还更高的抵押贷款。有的会选择偿还部分债务，以抵消增多的每月还款。我们预计今年的租金涨幅将落在 13%至 15%之间。2022 年的总租赁量将达到 95,000-100,000 个单位。

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 年 第一季度	2022 年第 二季度	2022 年上 半年	2022 年市场预测
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%	0.7%	3.5%	4.2%	6%至 8%
销量（单位）	19,150	20,909	33,557	5,343	6,811	12,154	19,500 到 22,500
新住宅市场（不包括执行共管公寓）							
价格变动	7.5%	0.8%	13.2%	-7.0%	10.9%	3.1%	6%至 8%
销量（单位）	9,912	9,982	13,027	1,825	2,397	4,222	8,000 至 9,000
转售市场（不包括执行共管公寓）							
价格变动	3.6%	-3.9%	5.7%	0.4%	4.7%	5.1%	6%至 8%
销量（单位）	8,949	10,729	19,962	3,377	4,236	7,613	11,000 至 13,000
租赁市场							
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%	4.2%	6.7%	11.2%	13%至 15%
租赁量（单位）	93,960	92,537	98,605	22,719	20,751	43,470	95,000 至 100,000

来源：新加坡市区重建局和橙易研究与咨询部

前景展望

今年下半年，住房需求和房价将主要受宏观经济的影响。俄乌战争导致的国际通胀、利率升高和供应链受阻，加上中国全面封锁已经对全球经济造成了影响。

新加坡的抵押贷款利率从低谷中攀升。受美联储影响，新加坡银行也调高利率以抑制比预期更热的通胀。购房者目前面临更高的借贷成本，然而加息对他们造成的影响将取决于借贷者的风险敞口、收入水平和贷款额。

现有的拥屋者应该都有能力偿还贷款。由于房产贷款的总偿债率（TDSR）按更严格的 3.5% 利率计算，在每月抵押贷款超过借贷者每月净收入以前，应该有足够的缓冲期进行利率变动。

发展商们目前在各方面都处于压力重重的情况。他们要和更高的建筑成本以及土地成本作斗争，同时又要确保房屋单位是可负担的，因为加息会抑制买家的负担能力。因此，我们预计接下来的日子里，发展商在土地投标和收购的方面将更谨慎。

全球经济逆风，新加坡经济强劲增长和稳定的高就业率或将缓解全球经济不确定性为拥屋者带来的影响。由于新加坡的房地产投资市场仍是全世界最安全和稳定的市场之一，是传统的避风港，因此投资者或仍会在新加坡进行投资。

我们预计新房的价格（不包括执行共管公寓）今年将上涨 6% 至 8%，而销售额则为 8,000 至 9,000 套之间。至于转售市场，房价或上涨 6% 至 8%，大约可售出 11,000 至 13,000 套房产。

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
Senior Research Analyst
timothy.eng@orangetee.com



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



<https://www.juwaiiqi.com/>