

新加坡私人住宅市场

2021 年第三季度房地产数据变动趋势与分析

- 2021 年第三季度，私人住宅的整体价格指数上升了 1.1%，略高于上一季度 0.8% 的增幅。
- 上个季度，新住宅的销售量增长了 19.7%，从第二季度的 2,966 套增加到了第三季度的 3,550 套。
- 由于已完工住宅的供应不足，租金正在持续上涨
- 在参与了疫苗接种者旅游走廊 (VTL) 计划的国家当中，美国、英国、韩国、法国和加拿大将产生较为积极的销售作用。



房价已连续第六个季度上涨

今年，新加坡的私人住宅的价格一直在上涨。新加坡市区重建局（URA）的数据显示，2021年第三季度，私人住宅的整体价格指数上升了1.1%，略高于上一季度0.8%的增幅。这标志着房价已连续第六个季度上涨。房价已同比上涨7.5%，而今年迄今为止已上涨了5.3%（图1）。

图1 市场概况

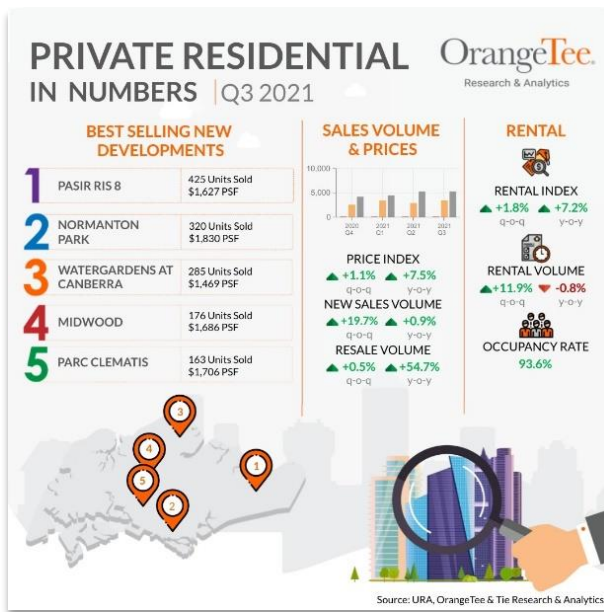
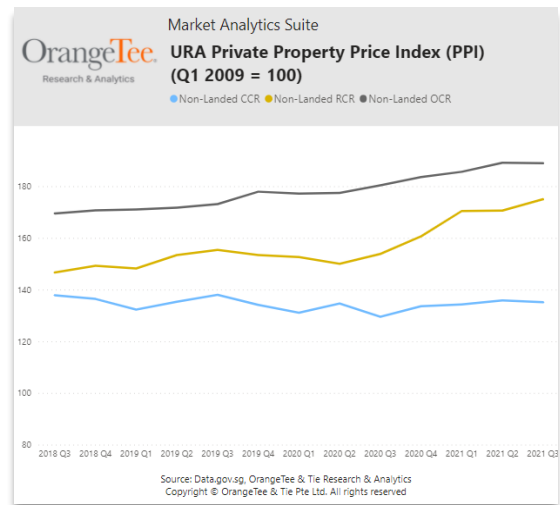


表1 非有地住宅的平均价格

Market Segment	Type of Sale	Q2 2021	Q3 2021	Q-o-Q % change
Overall	All	\$1,659	\$1,632	-1.6%
CCR	New Sale	\$2,661	\$2,739	2.9%
	Resale	\$1,974	\$2,009	1.7%
	Sub Sale	\$2,667	\$2,754	3.3%
	Overall	\$2,304	\$2,272	-1.4%
RCR	New Sale	\$2,042	\$2,033	-0.4%
	Resale	\$1,442	\$1,483	2.9%
	Sub Sale	\$1,774	\$1,865	5.1%
	Overall	\$1,728	\$1,744	0.9%
OCR	New Sale	\$1,589	\$1,610	1.4%
	Resale	\$1,119	\$1,151	2.9%
	Sub Sale	\$1,639	\$1,551	-5.4%
	Overall	\$1,273	\$1,382	8.6%

Source: URA, OrangeTee & Tie Research & Analytics

图2 其他中央区（RCR）的价格增长最大



从新加坡市区重建局发布的季度统计数据来看，2021年第三季度共售出了9,083套私人住宅（不包含执行共管公寓），相比上一季度的8,449套增加了7.5%（图3）。上个季度，新住宅的销售量增长了19.7%，从第二季度的2,966套增加到了第三季度的3,550套。

考虑到价格可负担性和持续减少的新住宅供应量，有越来越多计划把组屋升级为其其他房产的置业者正在把目光转向郊区的房地产。转售住宅的需求依然强劲，其交易量环比增长0.5%，从2021年第二季度的5,333套上升至2021年第三季度的5,362套。这是自2009年第三季度以来最高的单季转售住宅交易量（当时这项指标达到了5,809套）。

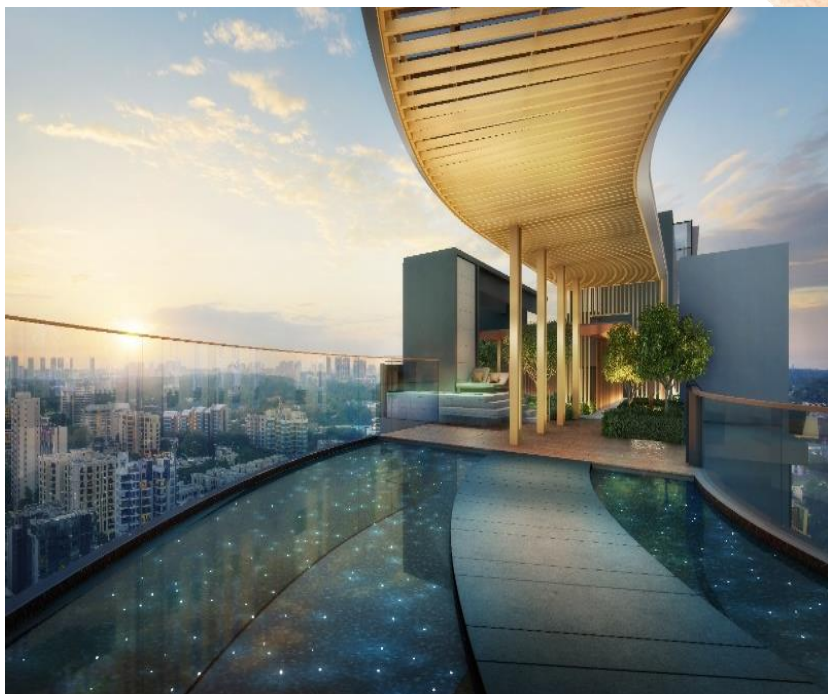
图3 销量连续三个季度上升



表 2 2021 年第三季度最畅销的公寓

Project Name	Units Sold	Median Unit Price (S\$PSF)
New Sale		
PASIR RIS 8	425	\$1,627
NORMANTON PARK	320	\$1,830
THE WATERGARDENS AT CANBERRA	285	\$1,469
MIDWOOD	176	\$1,686
PARC CLEMATIS	163	\$1,706
TREASURE AT TAMPINES	141	\$1,385
THE FLORENCE RESIDENCES	131	\$1,655
SENGKANG GRAND RESIDENCES	124	\$1,727
DAIRY FARM RESIDENCES	106	\$1,613
KI RESIDENCES AT BROOKVALE	104	\$1,860
AVENUE SOUTH RESIDENCE	98	\$2,254
LEEDON GREEN	90	\$2,649
Resale		
D'LEEDON	36	\$1,692
REFLECTIONS AT KEPPEL BAY	32	\$1,625
RIVERSAILS	30	\$1,099
PARC ROSEWOOD	27	\$1,123
HIGH PARK RESIDENCES	27	\$1,296
EIGHT RIVERSUITES	26	\$1,483
MARINA ONE RESIDENCES	25	\$2,431
COCO PALMS	25	\$1,247
D'NEST	25	\$1,128
MELVILLE PARK	24	\$714

Source: URA, OrangeTee & Tie Research & Analytics



Artist's Impression of Perfect Ten 项目艺术效果图

“

新加坡政府正在进一步推动全面开放边境的工作。在这样的背景下，当航空、会展、酒店和旅游行业的就业人数增加时，租赁市场将从中受益。

~孙燕清 (Christine Sun)

橙易产业研究与咨询部主管



Artist's Impression of Klimt Cairnhill 康邻豪庭艺术效果图

图 4 出租量环比回升 11.9%

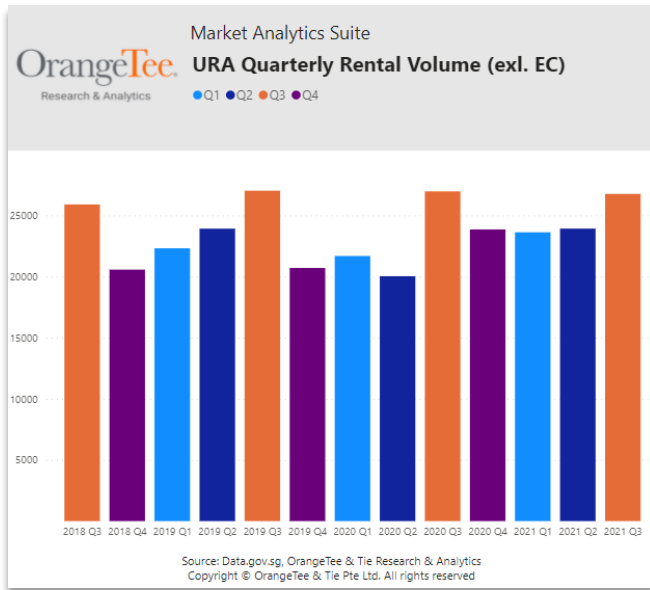


图 5 租金环比上升 1.8%

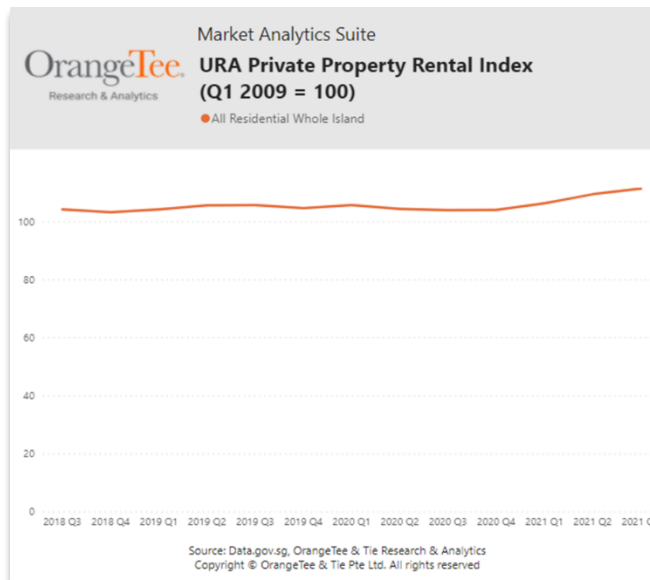
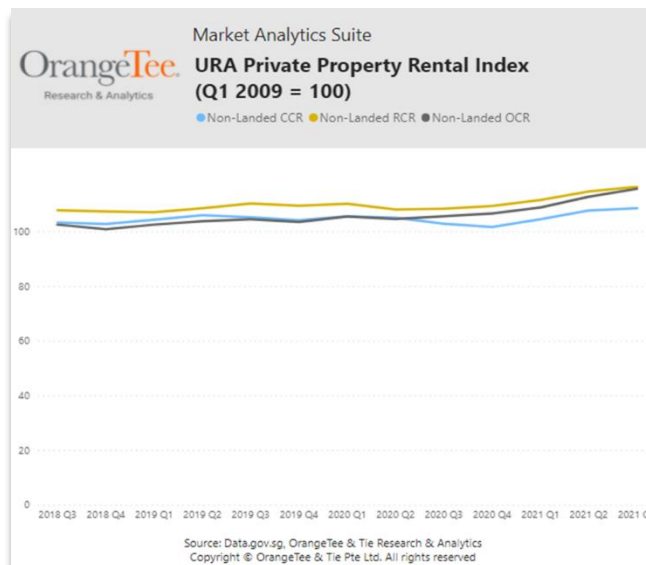


图 6 总体入住率为 93.6%

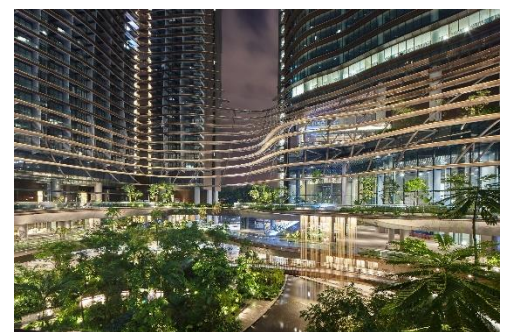


租赁物业

由于已完工住宅的供应不足，租金正在持续上涨。从新加坡市区重建局提供的数据来看，上一季度租金上涨了 1.8%（图 5），入住率保持在 93.6%的稳定水平（图 6）。

因强劲的需求和较慢的新住宅竣工速度，租金的表现十分坚挺。在过去几个月里，新加坡公民和永久居民都纷纷返回了新加坡。随着私人 and 公共住宅市场上的房价不断攀升，一些潜在买家一直在租用临时住所。许多住宅项目仍深陷于劳动力短缺和施工延误的困境。由于转售私宅的价格上涨，有越来越多的房东选择出售他们的公寓，租赁私宅的库存量也随之减少。

新加坡政府正在进一步推动全面开放边境的工作。在这样的背景下，当航空、会展、酒店和旅游行业的就业人数增加时，租赁市场将从中受益。此外，更多新加坡公民、永久居民和外籍人士正在回归，企业也加大了对外籍人士的招聘力度，租赁需求可能会有所回暖。



Artist's Impression of Marina One Residences

滨海盛景豪宅艺术效果图

国籍

按照范围扩大后的疫苗接种者旅游走廊（VTL）计划，新加坡与几个国家合作推出了免隔离旅行路线。随着越来越多的外国买家、永久居民和新加坡公民重返房地产市场，这一计划可能会对其住宅物业市场产生一些积极的影响。

在参与了疫苗接种者旅游走廊（VTL）计划的国家当中，我们可能会发现美国、英国、韩国、法国和加拿大将产生较为积极的销售作用，因为这些国家的公民都属于前 12 大外国买家群体（非永久居民和永久居民）（图 7）。

市区重建局在 2021 年 10 月 18 日发布的 URA Realis 房地产数据显示，从 2019 年到 2021 年第三季度，美国公民共购买了 516 套公寓，在外国买家群体排行榜上位居第五。其后为英国公民（共购买 239 套，排名前六）、韩国公民（共购买 190 套，排名前九）、法国公民（共购买 101 套，排名第十一）和加拿大公民（共购买 98 套，排名第十二）。这五类买家约贡献了 12% 的外籍人士总购买量。

在各类市场上，这五个国家的公民在同一时期内共达成了 1,144 笔交易。在这些交易中，有 467 笔交易（占比 40.8%）涉及核心中央区（CCR）的物业；其他中央区（RCR）共售出了 394 套房产，占比为 34.4%；中央区以外（OCR）共售出 283 套房产，占比为 24.7%。值得一提的是，在美国、韩国和加拿大买家购买的公寓中，有 40% 以上的房产都位于核心中央区（CCR）（图 8）。

根据自由贸易协定（FTAs），美国公民享有额外买家印花税（ABSD）的豁免资格。因此，疫苗接种者旅游走廊计划可能更会为豪华物业和城市郊区市场带来更大的好处。此外，考虑到房产价格较高，一些买家可能更愿意在交易之前亲自前往新加坡参观豪宅或样板公寓。

图 7 疫苗接种者旅游走廊计划下，来自这些国家的销售影响更大

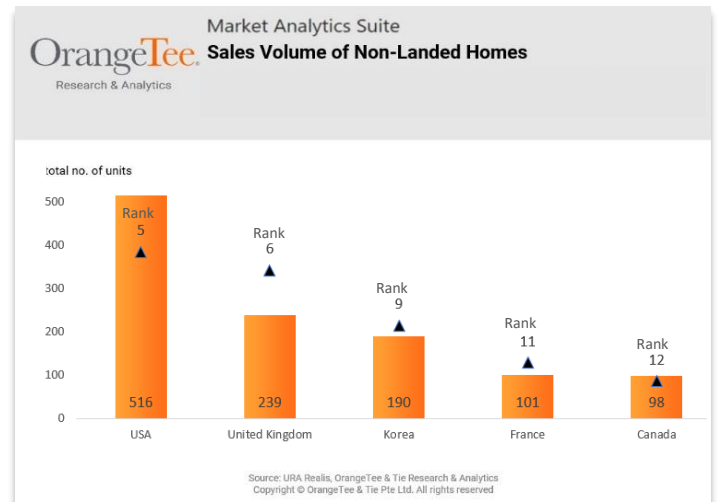


图 8 核心中央区（CCR）和其他中央区（RCR）有望从 VTL 计划中获益更多

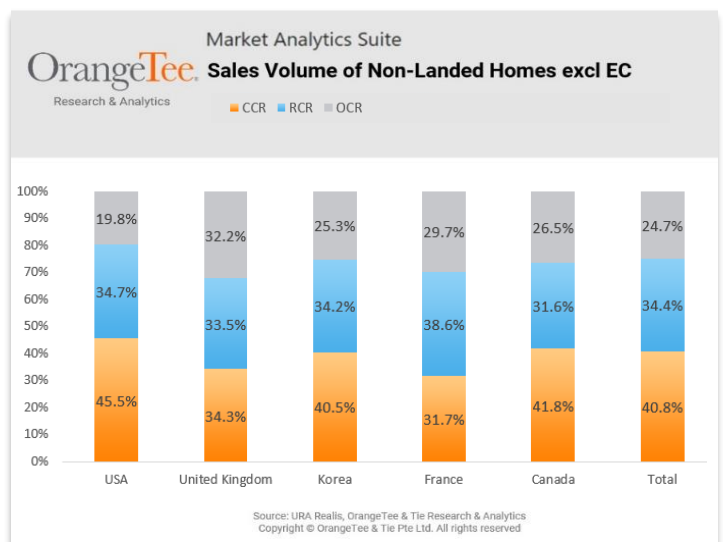


图 9 VTL 计划下前六名外国买家应保持一直，仍以中国为首



展望

指标	2018	2019	2020	H1 2021	Q3 2021	2021 年预测	2022 年预测
总体情况							
市建局 PPI 价格变化 (包括执行共管公寓)	7.9%	2.7%	2.2%	4.1%	0.8%	6% to 7%	6% to 9%
销售量 (单位)	22,139	19,150	20,909	16,549	9,083	32,000 to 33,500	26,500 to 28,500
新房销售 (不包括执行共管公寓)							
价格变化	10.8%	7.6%	0.7%	11.0%	-10.4%	8% to 10%	8% to 11%
销售量 (单位)	8,795	9,912	9,982	6,459	3,550	12,000 to 12,500	9,000 to 10,000
转售物业 (不包括执行共管公寓)							
价格变化	2.7%	3.6%	-3.8%	6.0%	2.3%	8% to 11%	8% to 11%
销售量 (单位)	13,009	8,949	10,729	9,852	5,362	19,500 to 20,500	17,000 to 18,000
租赁物业							
市建局租金指数 (包括执行共管公寓)	0.6%	1.4%	-0.6%	5.2%	1.8%	6% to 8%	8% to 11%
租赁量 (单位)	89,904	93,960	92,537	47,545	26,759	92,000 to 97,000	95,000 to 100,000

Source: URA, OrangeTee & Tie Research & Analytics

房地产市场将以更出色的表现来结束这一年。由于明年全球经济有望复苏，市场情绪可能会有所改善。新加坡边境重新开放的扩大性举措可能会刺激就业增长，从而进一步提振经济。

今年前三季度，新加坡已经售出 25,632 套住宅（不含执行共管公寓），超过了 2020 年全年的销售量（20,909 套）以及疫情爆发前，即 2019 年（19,150 套）和 2018 年（22,139 套）的水平。今年预计总销售量将达到 32,000 至 33,500 套。

一级和二级市场上的需求都有所提升。今年，不包括执行共管公寓在内的新住宅销售量预计将达到 12,000 至 12,500 套，这是近八年来的最高水平。此前的高点是在 2013 年出现的，当时共达成了 14,948 笔交易。由于人们对转售房产的需求增加且新住宅价格持续上涨，今年的转售物业交易量可能会从去年的 10,729 套增加一倍，升至 19,500 套至 20,500 套之间。

除非出现不可预见的情况，否则今年住宅物业的整体价格可能会提升 6%至 7%，高于 2020 年（2.2%）和 2019 年（2.7%）的增幅。

如有任何问题，随时欢迎联系本公司：

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.juwaiqi.com/>