

新加坡私人住宅市场

房地产数据趋势与分析



2022 年第四季度

万景轩 (The Botany at Dairy Farm) 项目艺术效果图

在宏观经济前景疲软的情况下，房价显著走软

过去几个月的私宅房价都显著走软。在抵押贷款利率上涨和螺旋式通胀的背景之下，宏观经济前景疲软。房价走软与此预测是一致的。

借贷成本提高降低了买家的住房负担能力，而日前祭出的降温措施也降低了潜在买家的借贷限额。

房价

根据新加坡市区重建局发布的第四季度数据，与上一季度相比，私人住宅价格以 0.4% 的步伐轻微上涨。这与 7 月至 9 月之间 3.8% 的涨幅形成鲜明的对比。

2022 年全年，房价上涨了 8.6%，比 2021 年 10.6% 的涨幅来得低，但也高于 2020 年 2.2% 的涨幅（图 1&2）。

郊区（中央区以外）的非有地私宅房价继第三季度上涨了 7.5% 后，在 2022 年第四季度下跌 2.6%。相反的，城市边缘区（其他中央区）的非有地住宅房价则上涨了 3.1%。该区房价在第三季度上涨了 2.8%。

黄金地段（核心中央区）的非有地房产房价则上涨了 0.7%。而上一季度，该区房价则上涨了 2.3%（图 3）。

由于今年全球都取消边境管控，许多新加坡人纷纷出国旅游，因此年末的销售活动大幅放缓。发展商在节假日期间也暂停推出新项目，因此上个季度的新房销量较少。

此外，2022 年 9 月祭出的新降温措施也调低了大部分买家的借贷限额。组屋升级者在升级到私宅面临更大的难题，因为他们得花更长的时间才可以卖出公寓或找到合适的买家。

图 1 市场概要



表 1 非有地住宅的价格中位值

Market Segment	Type of Sale	Q3 2022	Q4 2022	Q-o-Q % change
Overall	All	\$1,854	\$1,664	-10.2%
CCR	New Sale	\$2,809	\$2,899	3.2%
	Resale	\$2,038	\$2,077	1.9%
	Sub Sale	\$2,608	\$2,750	5.5%
	Overall	\$2,574	\$2,608	1.3%
RCR	New Sale	\$2,453	\$2,511	2.4%
	Resale	\$1,614	\$1,637	1.4%
	Sub Sale	\$2,056	\$2,077	1.0%
	Overall	\$1,796	\$1,776	-1.1%
OCR	New Sale	\$2,092	\$2,017	-3.6%
	Resale	\$1,283	\$1,295	0.9%
	Sub Sale	\$1,612	\$1,597	-0.9%
	Overall	\$1,563	\$1,353	-13.4%

Source: URA, OrangeTee & Tie Research & Analytics

图 2 2022 年第四季度房价上涨速度放缓

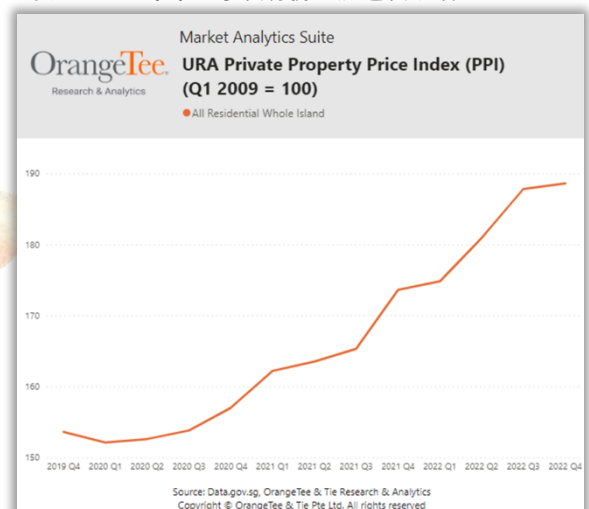


图 3 核心中央区和其他中央区的房价在第四季度出现上

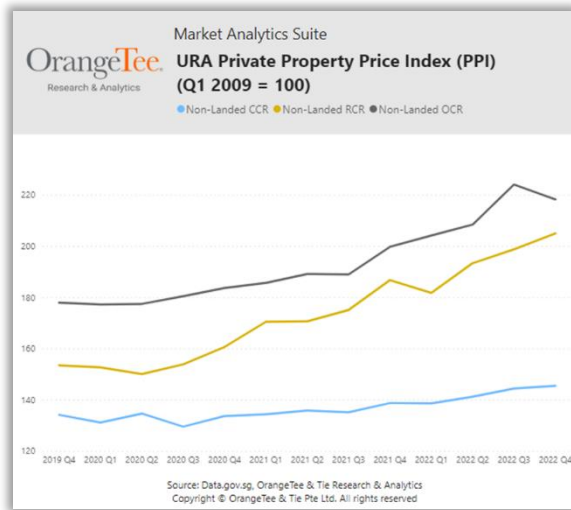
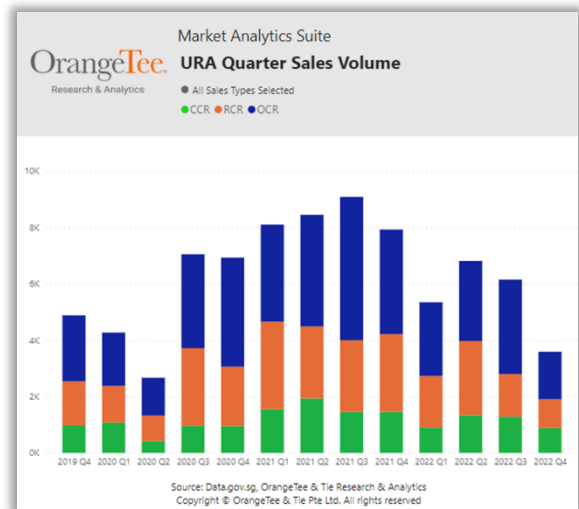


图 4 销售量下滑 41.6%



房价走软和全球趋势一致

房价下跌的走向其实和全球趋势是一致的。加拿大、瑞典、新西兰和英国等国家也出现房价下跌的情况。2022 年 10 月，中国新房价格以过去七年最快的速度下跌。

由于全球利率上涨，房价也受到了影响。全球中央银行纷纷加息以抑制通货膨胀。许多国家纷纷推高借贷成本，以实现经济软着陆。

随着家庭收紧开支，房地产也将不可避免地受到影响。日益上涨的利率也让潜在买家却步。由于还款额增加，有些房产拥有人只能勉强还上贷款。有些政府如韩国政府着手干预帮助他们。

考虑到去年利率上涨的情况，新加坡有部分买家开始感受到更高的抵押贷款还款额带来的压力。这一点并不意外。然而，只要他们没有过度负债，大部分买家目前还可以偿还贷款。由于严格的楼市管控到位，确保了买家可以保持谨慎，因此就业增长前景乐观。新加坡的房价降温速度不像其他国家那么严重。

销售量

上个季度的销售量有所下滑。这是因为大部分买家都出国旅游，而在季节性假日期间，销售活动一般都有所放缓。利率上涨、年末假期缺乏新项目推出和日益增长的宏观经济不确定性也抑制了购房需求。

新加坡市区重建局的数据显示销售额下跌 41.6%。从 2022 年第三季度的 6,148 套下滑至第四季度的 3,588 套（见图 4）。新房和转售房的销量都出现下滑迹象。

新房销量（不包括执行共管公寓）从 2022 年第三季度的 2,187 套下跌至 2022 年第四季度的 690 套，跌幅为 68.4%。同期，二手房销量跌幅达 27.6%，从 3,719 套下跌至 2,694 套。

上个季度共有 690 笔交易，是自 2008 年第四季度以来最低的季度新房销量。当时为全球金融危机时期，共达成 419 笔交易。

2022 年全年共售出 21,890 套房产，但不包括执行共管公寓。这比 2021 年 33,557 套房产成交量来得少，但高于 2019 年（19,150 套）和 2020 年（20,909 套）的成交量。2022 年，核心中央区共有 4,400 套房产成交；其他中央区有 7,000 套；中央区以外有 10,490 套。

豪华私宅

2022 年，豪华房宅的需求有所下滑。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 年共售出 4,315 套私宅，比 2021 年的 6,280 套轻微下跌 31.3% (见图 5)。

去年，有地和非有地房产的新房以及转售房的交易量都出现下跌。核心中央区的新房销量下跌 24.9%，从 2021 年的 2,482 套下跌至 2022 年的 1,864 套。同期，转售量也从 3,778 套下跌至 2,426 套，跌幅达 35.8%。

尽管销量变少，但房价仍持续攀升。新公寓和转售公寓的平均售价在去年皆有所上涨。新公寓的平均售价上涨 4.1%，从 2021 年的每平方英尺 2,728 新元上升至 2022 年的每平方英尺 2,841 新元。同期，转售公寓的价格从每平方英尺 1,998 新元上涨至每平方英尺 2,116 新元，涨幅为 5.9% (见图 6)。

核心中央区去年最热销的新公寓项目为绿墩雅苑 (Leedon Green, 190 套)、Perfect Ten (166 套)、The Avenir (138 套)、Hyll on Holland (132 套)、钮顿铜源 (Kopar at Newton, 112 套) 和 Haus on Handy (108 套) (见图 7 和 8)。

图 5 2022 年，核心中央区的销量出现下滑

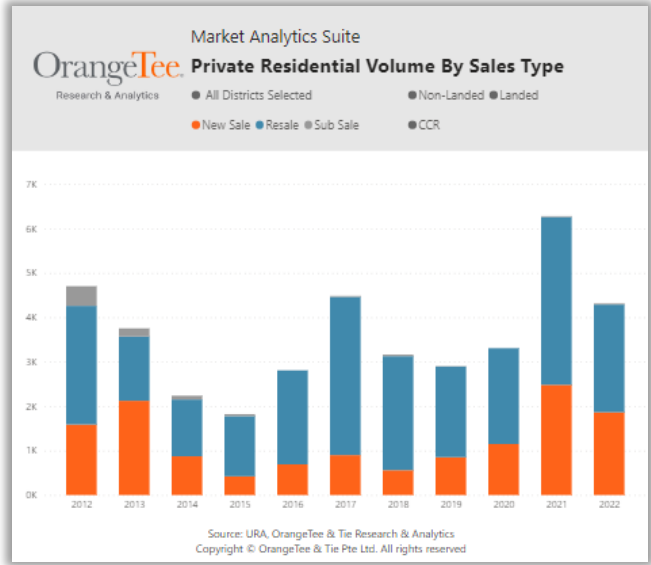


图 6 去年，新建和转售公寓价格皆有所上涨

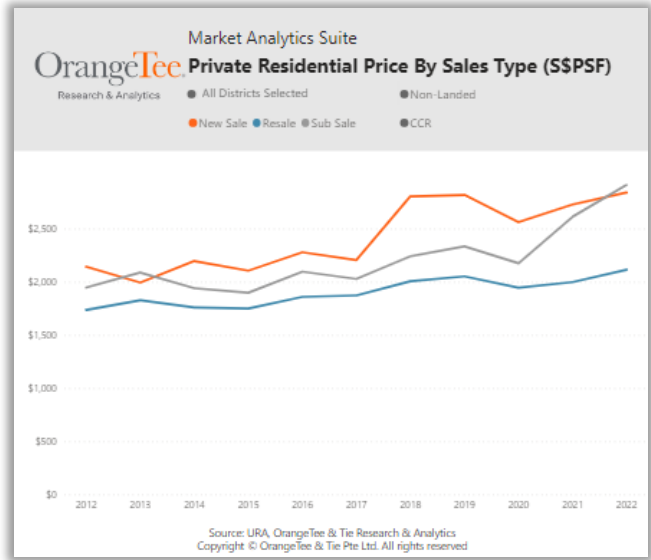


图 7 核心中央区最畅销新项目

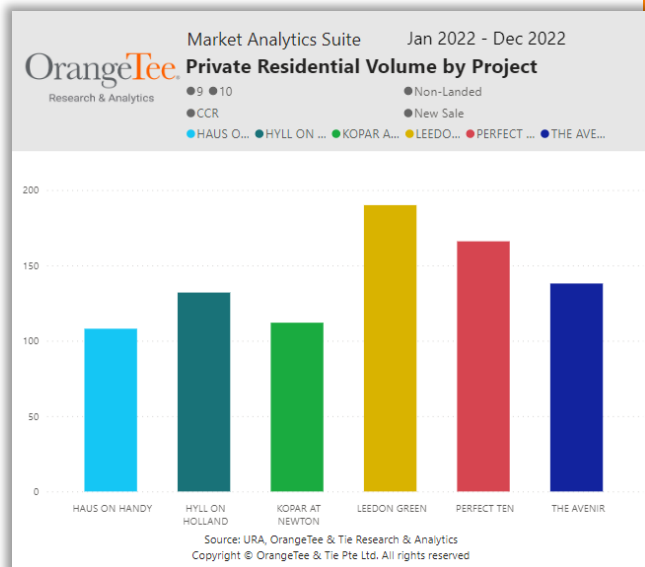


图 8 核心中央区最畅销新项目 (新元/每平方英尺)

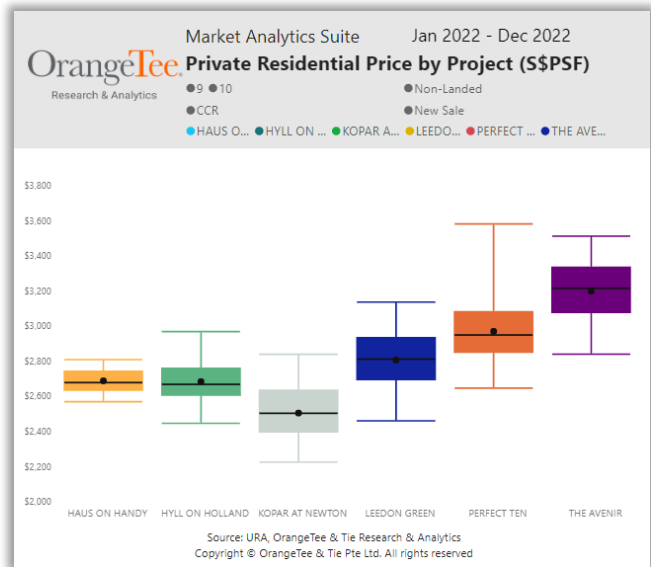


图 9 去年，其他中央区私人住宅销量下跌

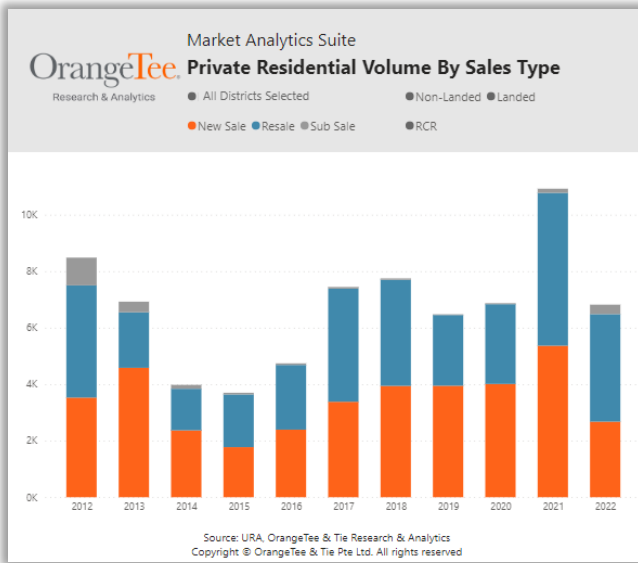


图 10 所有房屋类型价格都有所上涨

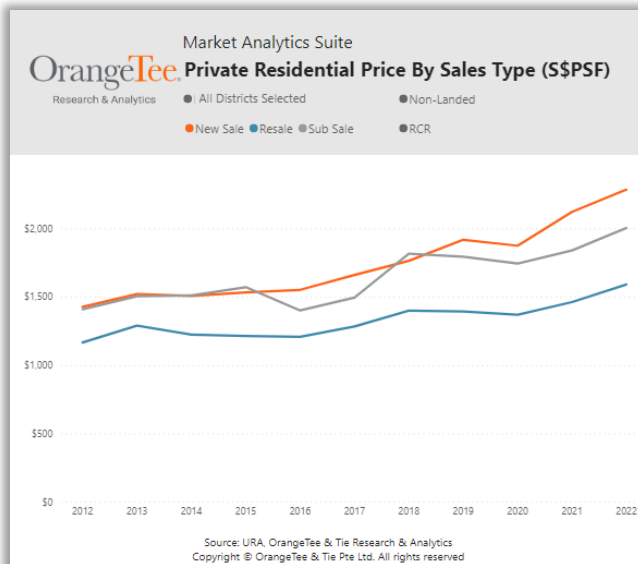


图 11 其他中央区最畅销的新项目

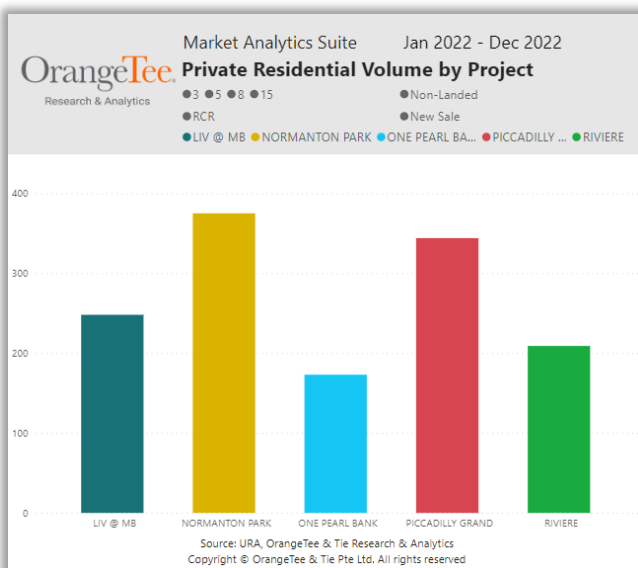
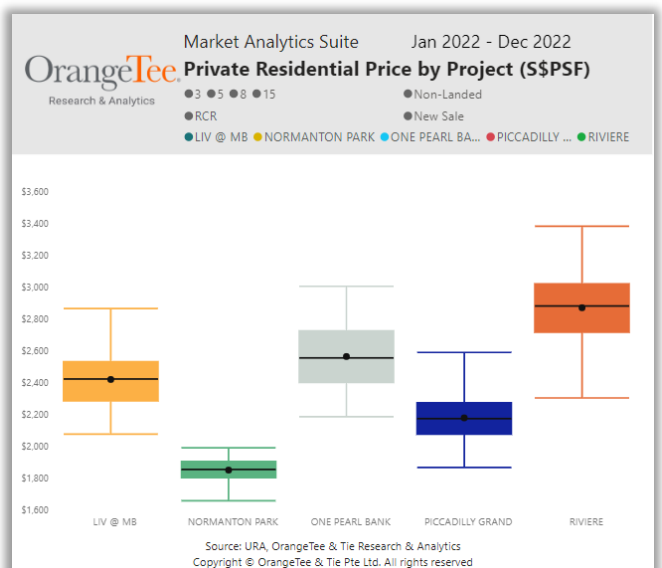


图 12 其他中央区最畅销新项目（新元/每平方米）



中档私宅

继 2021 年创下惊人的销量后，城市边缘区的销量去年暴跌。根据新加坡市区重建局《房地产资讯系统》的数据，其他中央区私人住宅销量（不包括执行共管公寓）从 2021 年的 10,923 套下跌至 2022 年的 6,818 套，跌幅为 37.6%（见图 9）。

新房销量减少是因为 2022 年推出较少项目。按年计算，新住宅销量下跌 50.1%，从 2021 年的 5,365 套减少至 2022 年的 2,676 套。同期，转售量也从 5,412 套下跌至 3,807 套，跌幅达 29.7%。

然而，房屋供应有限也有助于把房价推高。新非有地房产（不包括执行共管公寓）的平均价格从 2021 年的每平方米 2,121 新元上涨至 2022 年的每平方米 2,285 新元，涨幅为 7.7%。同期，转售公寓的价格从每平方米 1,462 新元上涨至每平方米 1,590 新元，涨幅为 8.8%。

去年其他中央区最畅销的新项目为鑫悦府（Normanton Park, 375 套）、鑫丽嘉园（Piccadilly Grand, 344 套）、丽福苑（Liv @ MB, 248 套）、瑞雅嘉苑（Riviere, 209 套）和万宝轩（One Pearl Bank, 173 套）（见图 11 和 12）。

大众化私宅

由于较少新项目，大众市场的销量出现萎缩。根据新加坡市区重建局《房地产资讯系统》的数据，中央区以外的私人住宅销量（不包括执行共管公寓）从 2021 年的 15,959 套减少至 2022 年的 10,361 套，跌幅达 35.1%（见图 13）。

去年新私宅房销量几乎减半，从 2021 年的 4,853 套下跌至 2022 年的 2,477 套，跌幅为 49%。同期，转售量也从 10,744 套下跌至 7,566 套，跌幅为 29.6%。

去年新项目推出的房产以新基准价格出售，推动房价增长。新公寓（不包括执行共管公寓）的平均价格从 2021 年的每平方英尺 1,604 新元上涨至 2022 年的每平方英尺 1,934 新元，涨幅为 20.6%。

转售公寓（不包括执行共管公寓）的价格也有所上涨，但涨幅较慢，仅为 11.2%，从每平方英尺 1,140 新元上涨至每平方英尺 1,268 新元。

去年中央区以外最畅销的新公寓（不包括执行共管公寓）为曲水伦庭（Lentor Modern, 521 套）、AMO Residence（367 套）、悦湖苑（The Florence Residences, 173 套）、迎新园（The Gazania, 151 套）和 Sky Eden @ Bedok（122 套）（见图 15 和 16）。

图 13 去年，中央区以外的私人住宅销量暴跌

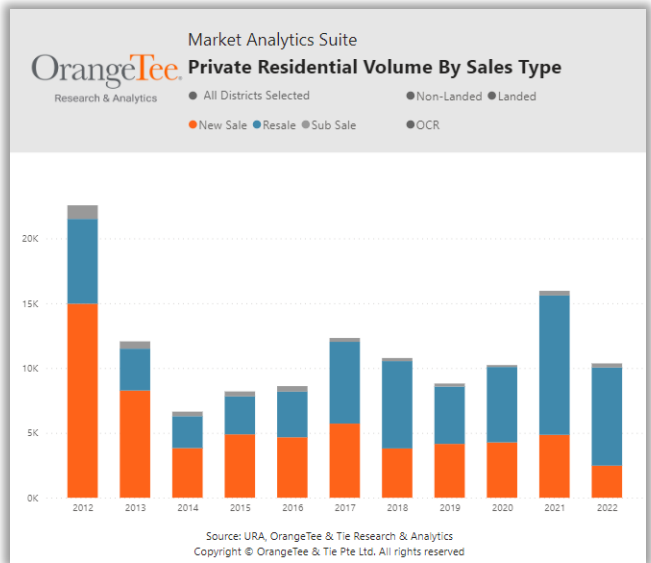


图 14 上个季度，新建和转售公寓价格上涨

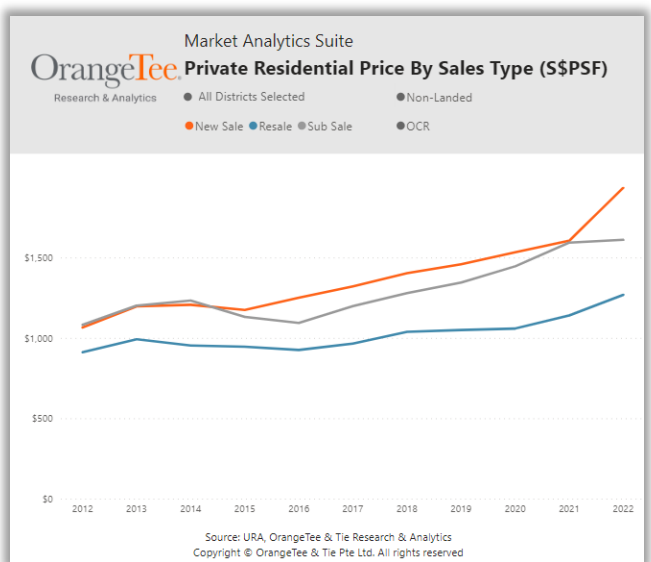


图 15 中央区以外最畅销的新项目

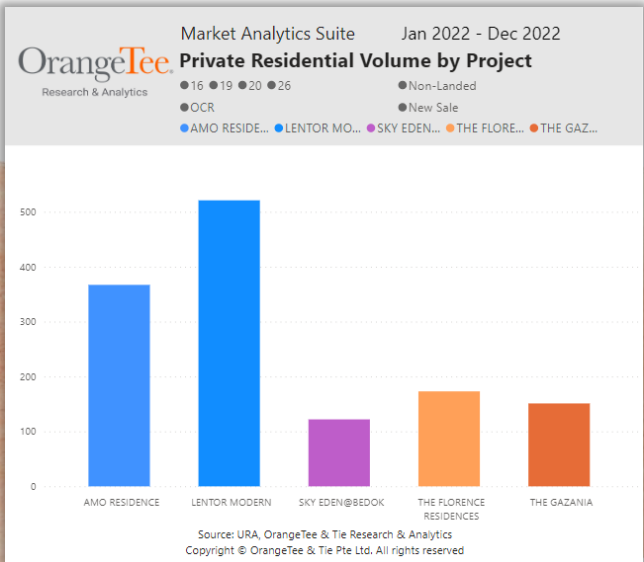
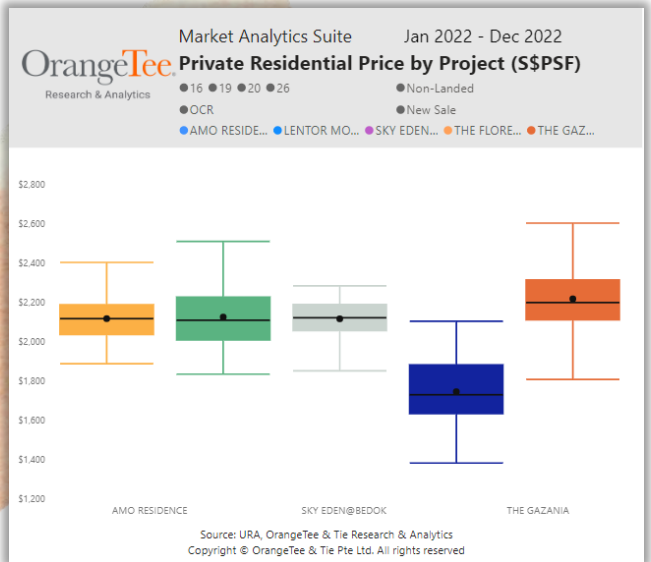


图 16 中央区以外最畅销新项目（新元/每平方英尺）





Haus on Handy 项目艺术效果图

“

考虑到去年利率上涨的情况，新加坡部分买家开始感受到更高的抵押贷款还款额带来的压力。这一点并不意外。然而，大部分买家还可以偿还贷款。但前提是他们没有过度负债。



Tenet 项目艺术效果图

图 17 第四季度的租赁量轻微下滑

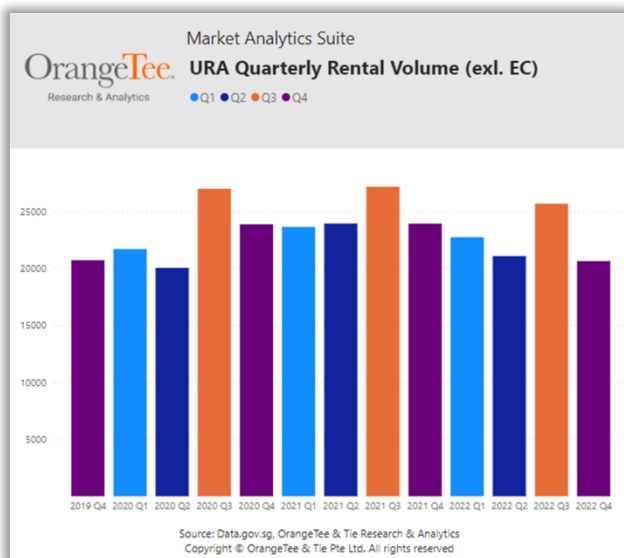


图 18 租金环比上涨 7.4%

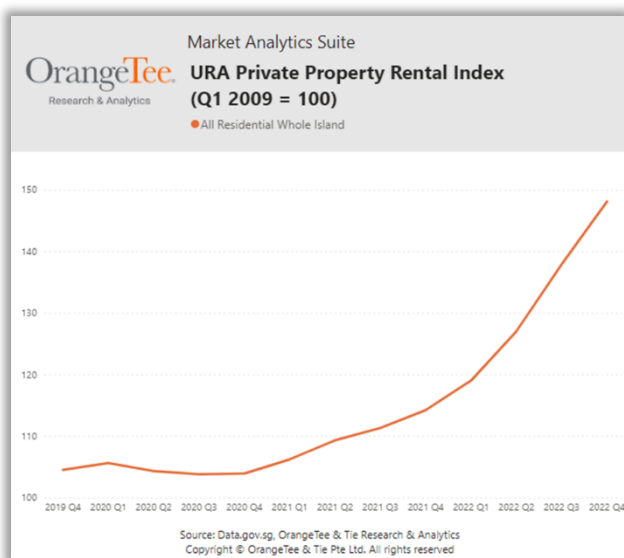
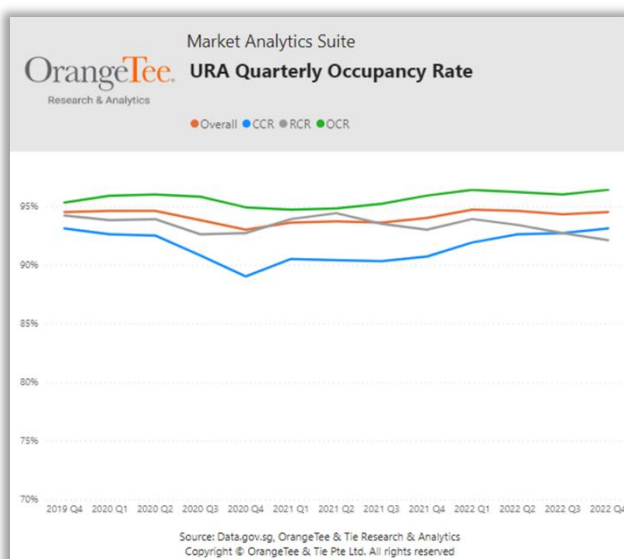


图 19 总入住率轻微上涨



租赁市场

去年的租赁市场表现良好，租金创下新高。尽管房源减少且房价持续上涨，上个季度的租金仍持续攀升。

根据新加坡市区重建局数据，租金继今年第三季度上涨 8.6%后，在第四季度攀升 7.4%，创下新高。（见图 18）。租金在 2022 年全年上涨了 29.7%。这是自 2007 年以来录得最高年增长率，当时租金攀升了 41.2%。

受年末假期影响，租赁需求在第四季度出现下滑。从 2022 年第三季度的 25,657 套下跌至 20,627 笔交易，跌幅达 19.6%（见图 17）。

2022 年第四季度，入住率维持健康水平，达 94.5%（见图 19）。2022 年全年共租出 90,071 套房子，比 2021 年的 98,605 套和 2020 年的 92,537 套来得少。

过去两年，由于市场出现供不应求的情况，租金一直处于上涨趋势。2023 年的房屋供应将大幅增加，预计有 19,291 间新私宅（包括执行共管公寓）竣工。

大量竣工新房位于郊区（中央区以外），有超过 9,000 套；随后是城市边缘区（其他中央区），有超过 6,600 套；而黄金地段（核心中央区）则有大约 2,500 套。

住房供应增加将缓解租赁压力，特别是在郊区和城市边缘区。正在等待新房竣工的人将会看到缓解的迹象。此类人群包括组屋升级者和正在租房的新加坡人。

我们预计今年的租金涨幅较慢，将落在 13%至 16%之间。

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 年 第四季度	2022	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%	0.4%	8.6%	5%至 8%
销量（套）	19,150	20,909	33,557	3,588	21,890	19,000 至 22,500
新住宅市场						
价格变动	7.5%	0.8%	13.2%	12.7%	12.5%	5%至 8%
销量（套）	9,912	9,982	13,027	690	7,099	8,500 至 10,000
转售市场						
价格变动	3.6%	-3.9%	5.7%	1.6%	8.7%	5%至 8%
销量（套）	8,949	10,729	19,962	2,694	14,026	10,000 至 12,000
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%	7.4%	29.7%	13%至 16%
租赁量（套）	93,960	92,537	98,605	20,627	90,071	85,000 至 90,000

来源：新加坡市区重建局和橙易研究与咨询部

房地产价格指数很可能在下一个季度回升。年末沉寂后，随着更多新项目的推出，销售活动有望回升。今年，48 个房屋项目将推出高达 11,000 套新房。14 个项目中的 31.7%（3,612 个单位）将在中央区以外推出。

黄金地段和城市边缘区将推出更多私宅。高价房屋的销量有望抬高总体房价指数。18 个项目中的 45.3%（5,155 个单位）将在其他中央区推出；而 16 个项目中的 23%（2,624 个单位）将在核心中央区推出。

我们强势且稳定的货币将持续吸引外国投资者，因为从长期来看，这有助于保持房地产投资的价值。

中国开放边境后，我们有望见到更多中国大陆买家重返新加坡市场。

无论如何，大部分买家关注的仍是房屋负担能力。有鉴于利率上涨、通胀压力和全球经济的不确定性，我们预计买家将在今年维持谨慎。

通胀显然不是过渡性的，因此利率或将保持高位。最终带来的影响是今年房价上涨速度将会放缓，介于 5%至 8%之间。由于今年会推出更多项目，新住宅销量预计将增加至 8,500 至 10,000 套。

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。



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

翻译：



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