



新加坡

住宅市場最新動態

2018年10月

2018年第一季度，相較於去年同期，新加坡經濟實際增長4.4%，名義增長4.6%，高於2017年全年的實際增長的3.6%及名義增長的4.1%。所有主要行業（建築業除外）均有增長。經濟增長仍主要受製造業驅動，相較於去年同期，從2017年第四季度的4.8%急升至9.8%。

相較於去年同期，2018年第一季度服務業增長4.1%，略高於上個季度3.5%的增幅，主要受益於金融及保險業以及資訊及通訊業的增長。相比之下，2018年第一季度建築業比去年同期下降5%，與2017年第四季度的下降比例趨平。公共與私營部門的建築業務持續疲軟，這個因素繼續抑制建築業的表現。

然而，2018年初借款成本持續增加，2018年6月的三個月新加坡銀行同業拆息(Sibor)增至1.514%，為2008年9月以來最高點。通脹率依然保持1%以下的正值，2018年5月為0.35%。失業率為一年來最低水平，為2%。

經濟指標

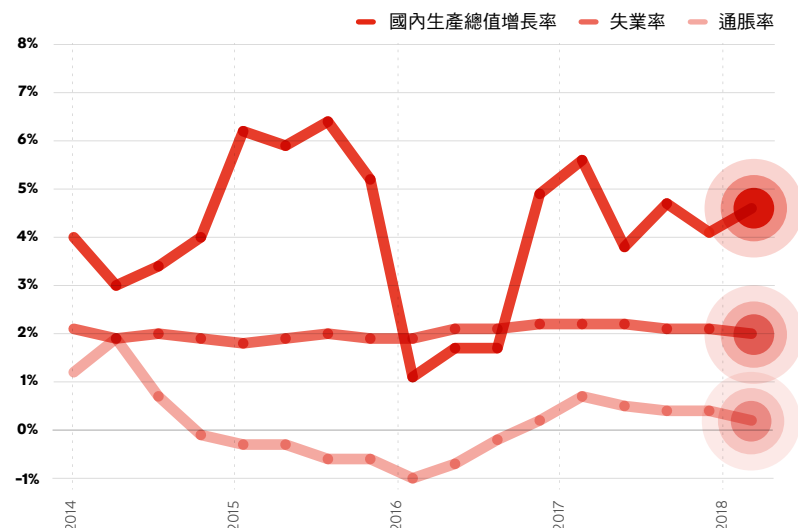
新加坡名義國內生產總值增長率、失業率、通脹率及新加坡銀行同業拆息率

4.6% 國內生產總值增長率 2018年第一季度

1.5% 新加坡銀行同業拆息 2018年6月

2.0% 失業率 2018年5月

0.4% 通脹率 2018年5月



資料來源：萊坊研究部、Macrobond、新加坡統計局、新加坡人力部、新加坡金融管理局

新加坡銷售市場動態

新加坡銷售市場現狀。

16.4%

2018年第二季度的季度同比交易增長

3.4%

2018年第二季度自住住宅價格季度增長

52.7%

2017年住宅交易年度增長

儘管2017年下半年市場曾一度觸底，2017年的私人自住房銷售達25,010個單位，較2016年增長52.7%。節慶假日令2018年第一季度住宅銷售數量下降，2018年第二季度即現反彈。私人交易銷售部分受樂觀經濟前景與積極情緒推動，2018年第二季度的總額達6,201個單位；2018年第一季度則為5,328個單位，較上個季度增長16.4%。

因需求增加，2018年第二季度所有市場界別私人住宅價格均呈現2010年第二季度以來最高增幅。市區重建局(URA)表示，2018年第二季度私人自住住宅部分的季度增長率達3.4%。相較於上個季度，有地和非有地自住房價格亦分別增長3.8%與3.3%。

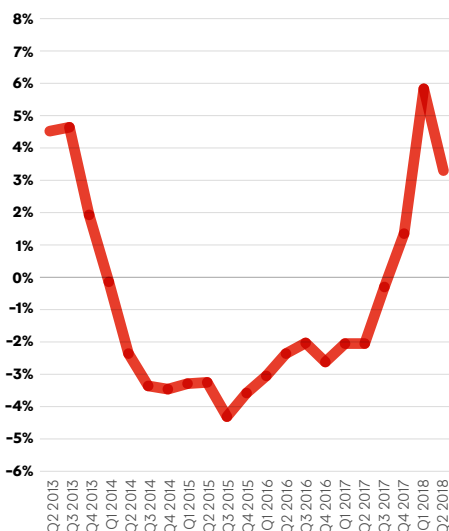
房價上漲可歸因於國內外的需求。集體出售自住房後，有眾多新加坡買家在搜尋替代房屋。海外買家需求來自剛取得永居身份的買家以及準備更新所持地產組合的買家。

其他中央區(RCR)非有地私人住宅部分房價漲幅最大，2018年第二季度的季度增長率達5.7%，而核心中央區(CCR)和非核心區(Outside Central Region)則分別增長1.4%和2.9%。

第一季度其他中央區住宅價格未有增長，因為此時該區域啟動的住宅項目較為稀缺。2018年第二季度其他中央區售出2,044個單位，較2018年第一季度的1,525個單位高出約34%。

住宅樓價

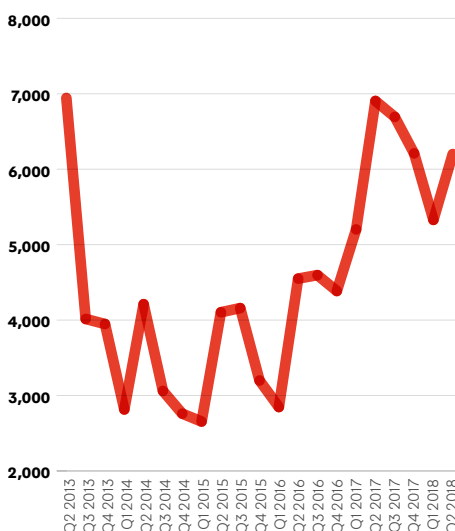
新加坡非有地私人住宅物業價格逐年百分比變化



資料來源：萊坊研究部、REALIS

住宅交易

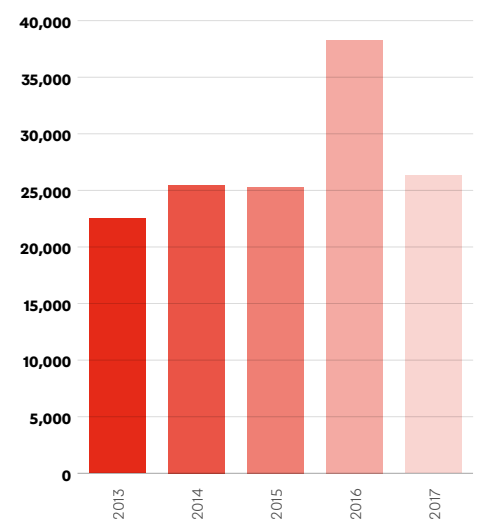
新加坡住宅交易宗數



資料來源：萊坊研究部、REALIS

家庭增長

新加坡家庭各年增長量



資料來源：萊坊研究部、新加坡統計局

新加坡租賃市場動態

了解新加坡租賃市場的最新情況。

7.2%

2017年高出2016年的租賃交易比例

34,374

2018年頭五個月租賃交易宗數

8.2%

2017年核心中央區租賃交易年增長率

自2014年以來，大量住宅項目完工且外國員工租賃需求緩慢增長，令近年來住宅租金下降。自2013年外勞相關政策收緊以來，租賃需求減緩。在新加坡，外國人的租賃需求佔很大的部份。

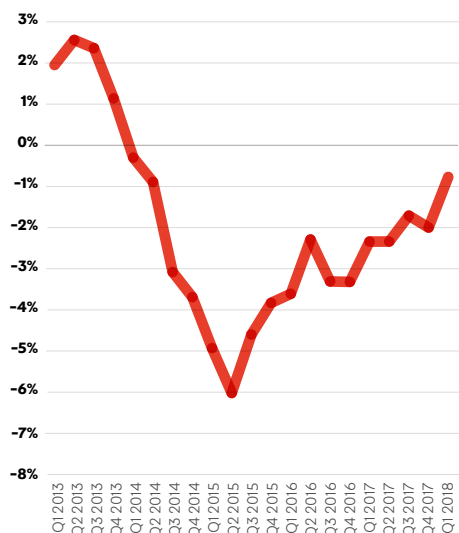
但有跡象顯示，隨著2017年新完工房地產供應量減少，租金水平已達低點。數月以來，受集體出售刺激，租金因需求增加而上漲。考慮到房價升高、利率上升，部分無房人士會選擇於短期內租賃房屋而非購置新房。

因需求增加，租賃交易宗數從2016年的75,721筆升至2017年的81,187筆，增長7.2%。2018年漲勢仍然持續，今年頭五個月合共達成34,374筆租賃交易，相當於6.1%的年增長率。

核心中央區租賃市場十分活躍，2017年租賃交易量較去年同期增長8.2%，達24,508筆，唯同期總交易值增長速度不及該增幅，僅為3.4%。核心中央區需求強勁，配套完善、園林茂盛的優選項目尤為如此。然而，核心中央區空置率依然偏高，業主不得不靈活變通，留住現有租戶。

租金

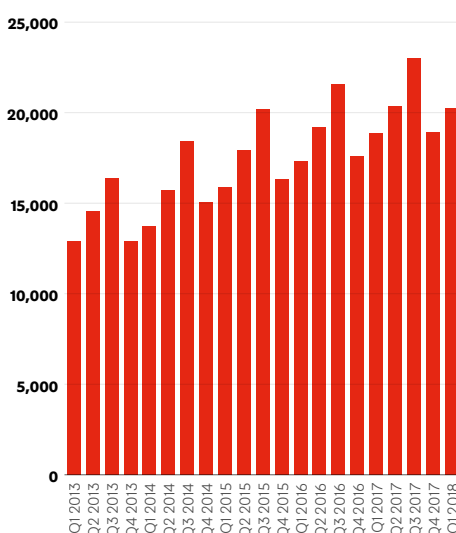
核心中央區非有地私人住宅租金每年變化百分比



資料來源：萊坊研究部、REALIS

出租

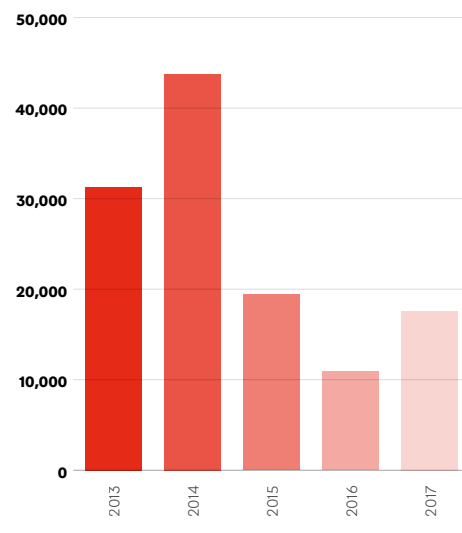
每季度達成的租賃宗數



資料來源：萊坊研究部、REALIS

金融與商業服務

金融與商業服務就業人數各年變化

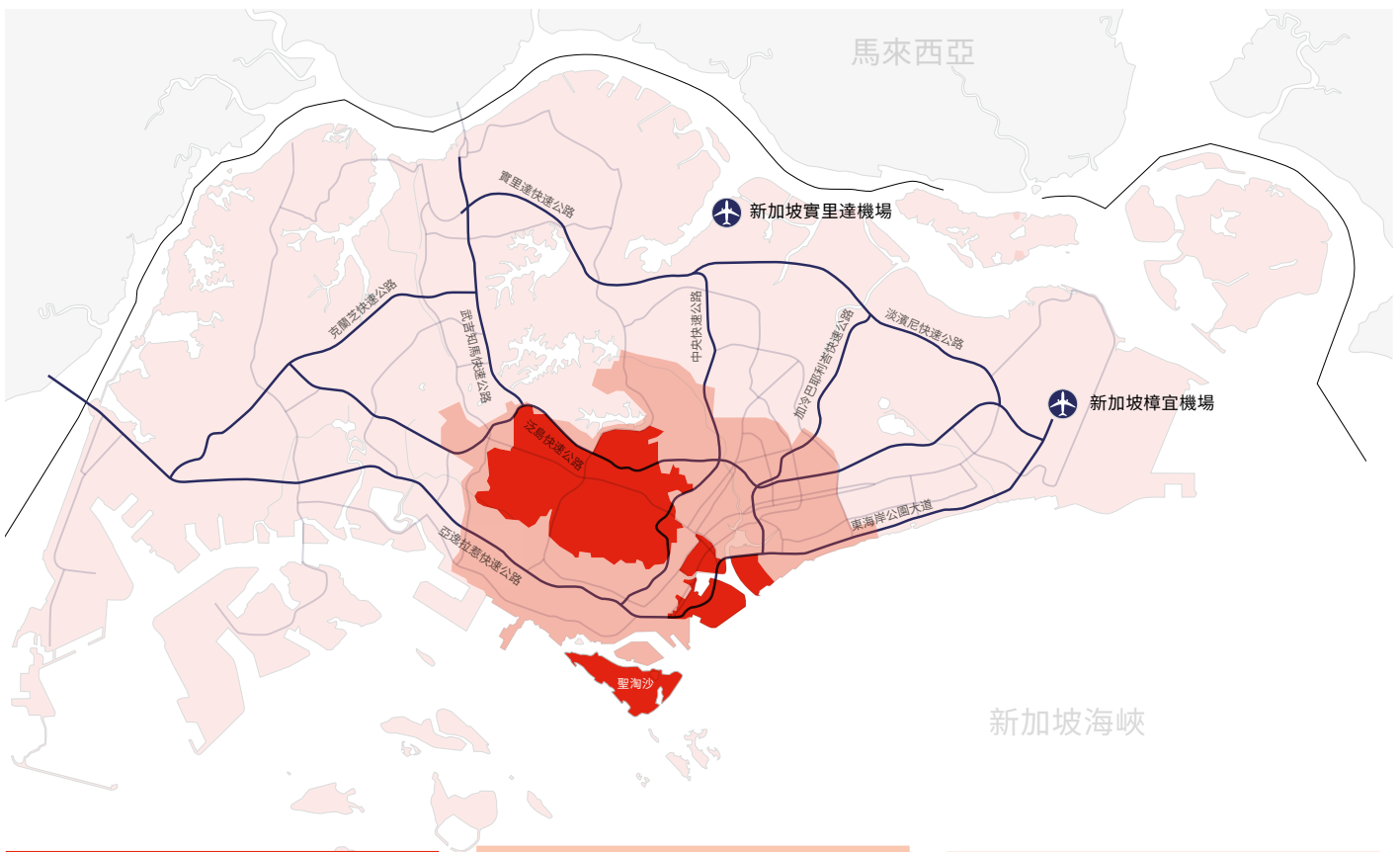


資料來源：萊坊研究部、新加坡統計局

當地表現

當地住宅市場表現

過去三個月周邊市場的樓市表現



核心中央區（非有地）

過去三個月價格

1.41%

過去三個月租金

0.60%

豪宅毛收益率

2.73%

其他中央區（非有地）

過去三個月價格

5.69%

過去三個月租金

-0.30%

豪宅毛收益率

2.99%

非核心區（非有地）

過去三個月價格

2.91%

過去三個月租金

0.70%

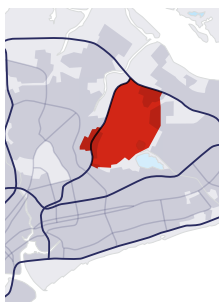
豪宅毛收益率

3.17%

過去三個月價格 | 截至2018年6月三個月平均樓價的變化

過去三個月租金 | 截至2018年3月三個月平均租金的變化

豪宅毛收益率 | 2018年6月已知平均樓價與租金的總收益率



巴耶利峇

令人興奮的是，新加坡市區重建局(URA)公佈了相關促進策略，令巴耶利峇區域（第14區）重煥活力。巴耶利峇位於城市週邊東部，曾是一片不受歡迎的沼澤地，而新加坡首個國際機場亦位於此。但多年後的今天，該區域已發展成一個繁忙的商業樞紐。



您可以在以下價位買到：

80萬新加坡元
位於其他中央區（如實龍崗）一房單位的租賃產權

180萬新加坡元
烏節路永久產權的一房單位

8百萬新加坡元
烏節路永久產權的四房單位（含禮賓服務）

機場搬遷後，巴耶利峇的大部分區域均用作工業用途，現時設有多家製造及生產企業。巴耶利峇部分區域用作居住用途，其他區域用作軍事及航空用途。然而，自大眾捷運系統(MRT)三期及四期環線計劃（隸屬於市區重建局2008年總體規劃）公佈後，巴耶利峇即已成為僅次於中央商務區的第二大商業樞紐。

近年來，中央巴耶利峇設立了綜合開發項目，推動巴耶利峇向高檔生活區轉型。依據2014年總體規劃，市區重建局一直積極開放不同面積的土地用以滿足商業需求，從而加速分散傳統中央商務區的商業活動。

全新開發項目與舊式商業建築（丹戎加東路和沈士大道交叉路口附近）對比鮮明，成為該區域獨特的風景線，而購物與生活便利設施亦令開發商有機會創造全新綜合理念，環繞「生活、學習、工作、娛樂」這個主題。

聯實集團的巴耶利峇中心佔地4公頃，是一個著名的綜合開發項目。項目涵括近100萬平方呎的辦公區域、429個住宅單位及佔地340,000平方呎的購物中心。該開發項目預計2018年下半年完工，與各個公園相通，並為居民提供極為便利的設施。

另一個近期完工的主要開發項目是國浩房地產負責開發的盛世名園。該著名項目毗鄰詹姆斯庫克大學和芽籠美以美小學等知名學校，涵括1,024個住宅單位。

潛在投資者亦為巴耶利峇住宅物業的出租潛力所吸引。對於尋求功能分流及搬離中央商務區的公司，該區域因毗鄰中央商務區而成為具吸引力的選擇。資訊科技公司（包括初創公司及已成立的中小企業）日益增多，進一步增強該區域在租賃市場的吸引力。

房產簡介*

在本節中，萊坊將重點介紹優質房產所具備的一些特點。新加坡市區重建局(URA)的資料顯示了截至2018年6月的一年時間裡，人們向市區重建局提呈私宅買賣禁令的情況，我們可以據此歸納房產買家的特點和模式，讓讀者更好地瞭解地產市場。

新加坡市區重建局的資料顯示，在2018年第二季度，有**2,366筆新私人房產**交易。而根據Singstat，在同一時段，有**1,327套私人住宅房產**完工，還有**3,023套私人房產**開始投入建設。

位置

在新加坡所有的新房產交易中，中區交易活動最為頻繁，2017年6月至2018年6月，該地區有4,053套房產成交，其中中區核心地帶（包括中心商務區）尤其受投資者青睞，右圖中區核心地帶的一座新房產便可以證明這一點。



Artist Impression 濱海盛景豪苑(Marina One Residences)

非有地房產

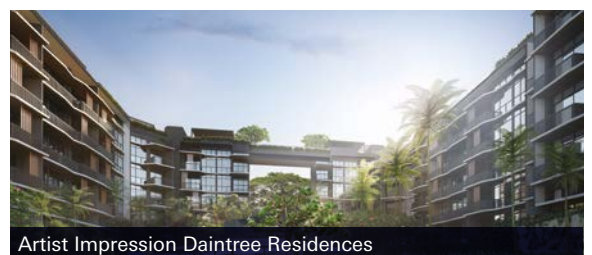
考慮到房產與地位之間的關係，很多新加坡人都希望擁有一座私人房產。由於房產的潛在投資價值，以及新加坡的安全、生活方式、教育和投資環境等因素，很多外國買家都被吸引到這裡置業。截至2018年6月的一年時間裡，各地區交易的非有地房產（如右圖所示）共31,267套，占交易總量的90.9%。需求旺盛的非有地房產通常都交通便利，並且靠近高增長區。



Artist Impression 庭·維苑(Twin VEW)

私人公寓

儘管新加坡有六種房產類型可選，但房產市場中最受歡迎的當屬私人公寓。截至2018年6月的一年時間裡，各地區私人公寓成交量最高，共計14,816套。中區的私人公寓交易量佔據半壁江山，總共達成8,184筆交易，右圖顯示該地區的一座帶私人公寓的新房產便可說明這一點。私人公寓是市場中交易最為頻繁的房產類型，因為它對所有權的限制較少，比如外國買家不允許購買有地房產（聖淘沙島等特定豁免區域除外）。



Artist Impression Daintree Residences

*本節中列出的房產僅供參考。滙豐銀行對該房產不持任何觀點，也不會勸說、建議或推薦任何讀者買賣該房產。參與任何房產交易之前，讀者都應該瞭解房產價格變化並進行相關盡職調查。

聯絡方式

請聯絡您的滙豐卓越理財客戶經理，或致電我們的滙豐卓越理財熱線：

香港
+852-2233-3322
www.hsbc.com.hk

物業諮詢：

Tan Tee Khoon
住宅項目市場行銷部執行總監兼主管
teekhoo.tan@sg.knightfrank.com

Linda Chern
住宅（豪宅銷售與公司租賃）部總監兼主管
linda.chern@sg.knightfrank.com

Alice Tan
住宅項目市場行銷部總監
alice.tan@sg.knightfrank.com

重要提示

本報告由香港上海滙豐銀行有限公司（簡稱「滙豐」）刊發。本報告所有內容（包括當中列明的資訊及/或表達的意見）均由Knight Frannk LLP獨家編制及提供。本報告旨在提供個別房地產市場的概況，並僅供一般資訊參考目的。滙豐沒有參與有關資訊及意見的準備工作，滙豐對本報告內的資訊及/或意見之準確性及/或完整性不作任何擔保、申述或保證，亦不承擔任何責任，任何情況下，滙豐或滙豐集團均不對任何與您使用本報告或依賴或使用或無法使用本報告內資訊相關的任何損害、損失或法律責任承擔任何責任，包括但不限於直接或間接、特殊、附帶、相應而生的損害、損失或法律責任。本報告並非（亦不應詮釋為）向讀者就房地產買賣作出招攬、提供投資意見或提供建議，也並非（亦不應詮釋為）投資調查或提供稅務或法律意見，滙豐並無建議或招攬讀者基於本報告作出任何行動。本報告內資訊均為過往市況而非未來市況的可靠指標。在考慮作出任何投資時，請務必考慮諮詢專業意見。本報告在香港分發，也可在其他可合法分發本文件的司法管轄區進行分發（但不會在分發本報告屬非法行為的司法管轄區內分發）。本報告僅供收件人使用。本報告內容不得複製或進一步分發（不論是部分或整體）予任何人士或實體作任何用途。未經授權複製或使用本文件的一切後果由使用者負責，並可能導致法律行動。本報告乃中文譯本，如與英文版有任何歧異，概以英文版為準。

重要提示

© Knight Frank LLP 2018年—本報告只提供一般性資料，不得以任何方式依賴其中的內容。雖然在準備本報告所列之資料、分析結果、觀點和預測內容時已嚴格遵照標準要求，但對於因使用、依賴或參考本文件內容所造成的損失或損害，Knight Frank LLP概不負責。作為一般報告，本文件未必代表Knight Frank LLP對特定物業或項目的觀點。在Knight Frank LLP事先未批准複製形式和內容的情況下，不得複製本報告全部或部分內容。Knight Frank LLP是在英國註冊的有限責任合夥企業，註冊編號為OC305934，註冊辦公處位於55 Baker Street, London, W1U 8AN，也就是存放股東名冊的地方。

