



新加坡

城市概覽和
住宅買家指南

—— 2018年版 ——





新加坡市場概況

儘管新加坡自然資源匱乏且國土面積狹小，但不僅未受後殖民時期初期獨立浪潮的衝擊，仍然繁榮發展，從低收入國家躍升為高收入國家。新加坡始終堅持政治中立及經濟交流，以敦本務實的作風實現上述躍升目標。

新加坡政治穩定、法制健全、勞工關係完善、連通全球，亦有世界一流海空基礎設施，因而備受青睞。新加坡地理位置優越，面向東南亞6.5億人口，且八小時即可飛往澳大利西亞（泛指澳洲、紐西蘭及附近南太平洋諸島）眾多地區。

新加坡奉行多元化，專注製造業及服務業，不僅擁有穩健貨幣，政治領導方面亦受民眾擁戴。新加坡近年一直推崇創業精神，力促下一階段的增長，而技術初創公司及資本提供者數量增加，創造了不斷推動創新的生態系統。城市景觀亦日新月異，新的商場、餐廳和娛樂場所紛紛湧現。

在此背景下，萊坊編制的2018年城市財富指數顯示，新加坡當地住宅物業仍然成為投資者之首選。新加坡住宅物業的規模及類別均有增長，擁有近110萬個公共住房(HDB)單位和37萬個私人住宅單位，合共可容納560萬居民。

此外亦有提供名為「執行共管公寓(EG)」的混合單位，是由透過公開競標獲得場地的私人開發商建造。執行共管公寓依據公共住房購買資格標準出售，該標準涵括收入上限、家庭單位大小及最低居住年期。

新加坡私人住房市場提供種類繁多的生活方式，從城市到鄉郊，從公寓到有地物業，足以滿足職場青年及家庭的不同需求。

新加坡大部分共管公寓均設備齊全，配有健身房、游泳池、燒烤爐、遊樂場，以及24小時保安服務。有地住宅物業亦供租賃，但可能未配備此類設施。

對國外投資者及受派遣外國員工而言，位於第9、10、11區的豪華住宅區均屬首選。這些區域鄰近烏節路購物帶、知名的國際與當地學校、荷蘭村(Holland Village)及登布西山(Dempsey Hill)等零售與餐飲區域，深受外國員工與當地居民喜愛，因此人氣高企。

政府推動及促進中央商務區(CBD)作為居住、工作與娛樂的良所，因此此處的濱海灣(Marina Bay)、珊頓大道(Shenton Way)及丹戎巴葛(Tanjong Pagar)地區的人氣亦日漸興旺。聖淘沙島(Sentosa)距中央商務區約20分鐘車程，在過往數年已建成一系列奢華共管公寓及有地住宅。

重要資訊

重要資訊

下面我們重點介紹一些新加坡主要的經濟趨勢，包括國民生產總值增長和過去五年的家庭數量。

國民生產總值增長

新加坡和東南亞國家名義國民生產總值年增長率



資料來源：萊坊研究部、Macrobond、新加坡統計局、國際貨幣基金組織

新加坡經濟穩定增長，過去五年國民生產總值年均增長率為**4.3%**，高於所有東南亞國家平均**2.6%**的國民生產總值同比增長率。

失業率

新加坡失業率，2018年5月

2.0%

新加坡的失業率十分平穩—自2009年以來一直在**2%**，正負**0.3%**的範圍內浮動。當前失業率為**2%**，為一年來最低（2017年3月為**1.9%**）。

資料來源：新加坡人力部

需求上漲

新加坡家庭數量

■ 過去五年，新加坡地區家庭住戶數量增長了**12%**。



資料來源：萊坊研究部、新加坡統計局

通脹率

新加坡通脹率，2018年5月

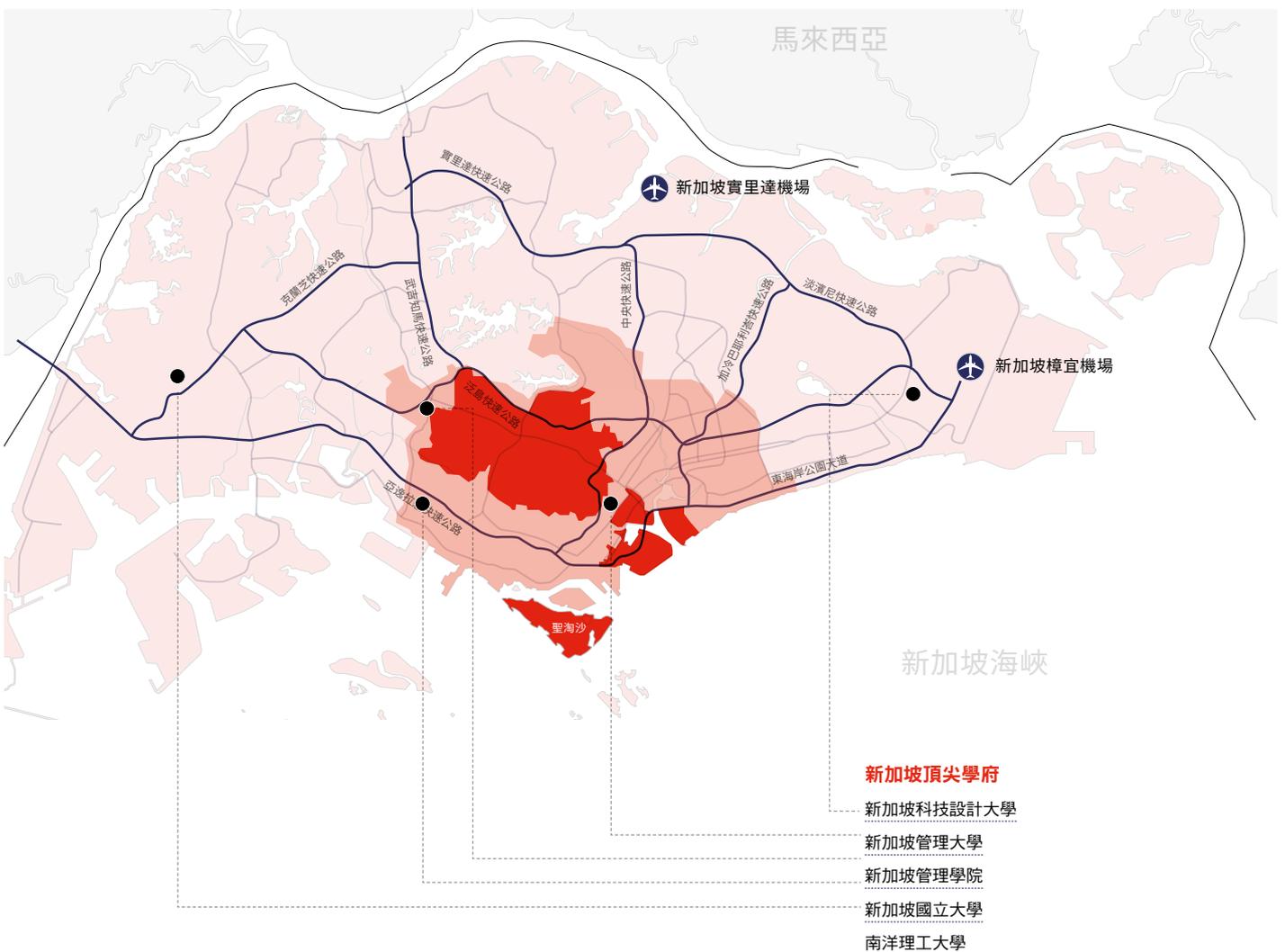
0.4%

2018年5月的通脹率為**0.4%**，自2016年11月以來一直為正數，且大體上低於**1%**，相較於前兩個月有所增長，但低於2017年的**0.6%**。

資料來源：新加坡統計局

新加坡概況

本新加坡地圖標注了新加坡主要機場及知名大學的位置以及住宅區域的劃分情況。



核心中央區

核心中央區(CCR)最著名的區域包括第9、10和11區、市中心核心規劃區及聖淘沙。

核心中央區鄰近中央商務區及烏節路購物街，從而成為新加坡房價最高的區域。此處亦吸引了大多數國外買家。

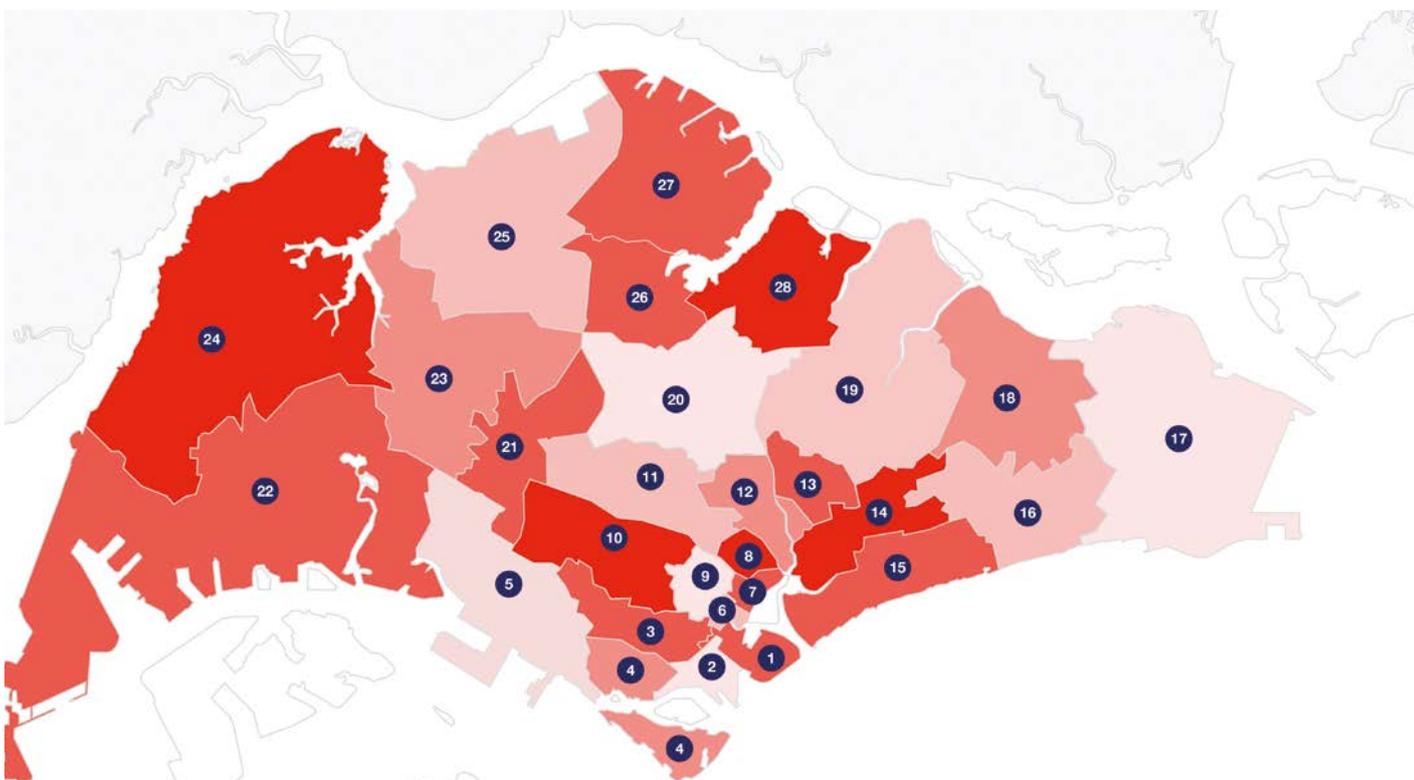
其他中央區

其他中央區(RCR)涵括中央商務區外圍所有規劃區域，包括馬林百列(Marine Parade)、大巴窰(Toa Payoh)、紅山(Bukit Merah)、加冷(Kallang)、女皇鎮(Queenstown)、諾維娜(Novena)、碧山(Bishan)和芽籠(Geylang)。這些地產大部分均已建成，且獨具文化特色，廣受新加坡當地及外籍中高收入人群歡迎。

非中心區

非中心區(OCR)涵括中心區以外的規劃區域。大部分非有地私人住宅均以意欲購買更大住宅的新加坡買家為目標。儘管如此，巴西立(Pasir Ris)和三巴旺(Sembawang)部分臨海有地物業仍受富裕家庭青睞。

新加坡 住宅區簡介



第1區 萊佛士坊(Raffles Place)、絲絲(Cecil)、濱海(Marina)、人民公園(People's Park)

第2區 安順(Anson)、丹戎巴葛(Tanjong Pagar)

第3區 女皇鎮(Queenstown)、中峇魯(Tiong Bahru)

第4區 直落布蘭雅(Telok Blangah)、港灣(Harbourfront)、聖淘沙島(Sentosa)

第5區 巴西班讓(Pasir Panjang)、豐隆花園(Hong Leong Garden)、金文泰新鎮(Clementi New Town)

第6區 諧街(High Street)、美芝路(Beach Road)

第7區 密駝路(Middle Road)、黃金大道(Golden Mile)

第8區 小印度(Little India)

第9區 烏節路(Orchard)、經禧(Cairnhill)、裡峇峇利(River Valley)

第10區 雅茂(Ardmore)、武吉知馬(Bukit Timah)、荷蘭路(Holland Road)、東陵(Tanglin)

第11區 華登嶺(Watten Estate)、諾維娜(Novena)

第12區 馬裡士他(Balestier)、大巴窰(Toa Payoh)、實龍崗(Serangoon)

第13區 麥波申(Macpherson)、布萊德(Braddell)

第14區 芽籠(Geylang)、友諾士(Eunos)、巴耶利峇(Paya Lebar)

第15區 加東(Katong)、如切(Joo Chiat)、安珀路(Amber Road)

第16區 勿洛(Bedok)、東海岸上段(Upper East Coast)、東林(Eastwood)、邱道(Kew Drive)

第17區 樂洋(Loyang)、樟宜(Changi)

第18區 淡濱尼(Tampines)、巴西立(Pasir Ris)

第19區 實龍崗花園(Serangoon Gardens)、後港(Hougang)、榜鵝(Punggol)

第20區 碧山(Bishan)、宏茂橋(Ang Mo Kio)

第21區 武吉知馬上段(Upper Bukit Timah)、金文泰公園(Clementi Park)、烏魯班丹(Ulu Pandan)

第22區 裕廊(Jurong)

第23區 山景(Hillview)、牛奶場(Dairy Farm)、武吉班讓(Bukit Panjang)、蔡厝港(Choa Chu Kang)

第24區 林厝港(Lim Chu Kang)、登加(Tengah)

第25區 克蘭芝(Kranji)、木林園(Woodgrove)

第26區 湯申路上段(Upper Thomson)、春葉(Springleaf)

第27區 義順(Yishun)、三巴旺(Sembawang)

第28區 實裡達(Seletar)

如何購買*

在新加坡購買物業時涉及的法律程序概覽。

新加坡不同物業類型涉及不同的限制及程序。下文載列外國買家面臨的限制以及所需程序。

公共住房公寓（組屋）

組屋即享受補貼的公共住房。通常外國人並不合資格購買此類住房，但以下情形除外：

購買新組屋須滿足以下條件：

- 家庭核心成員中至少有一位是新加坡公民

購買轉售公寓須滿足以下條件：

- 家庭核心成員中至少有一位是新加坡公民
- 家庭核心成員中至少有兩位是新加坡永久居民、或已與新加坡永久居民訂婚而即將結婚

執行共管公寓(EC)僅在建成後第11年實現私有化時，方可供外國人於公開市場購買。

私人物業

依據《1973年住宅物業法案》規定，外國人不得獲得或購買「受限」住宅物業，新加坡律政部提前批准的情形除外。「受限」物業包括：

- 空置住宅用地
- 有地物業，即獨立式房屋、半獨立式房屋、連棟房屋（包括連屋或排屋）
- 不屬《規劃法案》批准之共管公寓開發項目的分層有地物業

但是，外國人購買以下物業則不受其規限：

- 公寓
- 任何《規劃法案》批准的共管公寓開發單位
- 受限住宅物業的租賃地產，期限不得超過七年（包括可透過續約授予的任何額外期限）。

自2004年8月以來，外國人已獲准在聖淘沙灣(Sentosa Cove)購買有地物業。針對國外買家不設最低居住年限，引致此類海外購買進一步發展，惟此類購買須滿足以下限制條件：所購物業須由業主居住，且海外購房者任何時候都只能一次擁有一套新加坡受限住宅物業。此類外國購房者亦須尋求新加坡土地管理局土地交易（批准）組的批准，方可購買聖淘沙灣住宅（此批准的下發程序快於傳統的批准程序）。

支付條款

直接從開發商處或從私人個體業主購買的住宅適用不同的支付條款，詳述如下：

私人個體銷售

事項	待支付款項	支付時間表
簽發選購權書	預定費，通常為購買價格的1%	簽發選購權書後
執行選購權書後	押金，通常為購買價格的4%	選購權書簽發後兩周內
完成購買後，賣家將鑰匙轉交買家	購買價格95%的餘款	執行選購權書起六至八周

開發商銷售分期付款

事項	待支付款項	支付時間表
簽發選購權書	購買價格的5%	簽發選購權書後
執行選購權書或簽署買賣協議	購買價格的15%	簽署買賣協議後或自頒發選購權書之日起八周內（以較後者為準）
各階段建造工作完成後分期付款	購買價格80%的餘款（分成5%-25%不等的數筆款項支付）	各階段建造工作完成後

新加坡物業稅*

針對買家的印花稅

自2018年7月6日起，欲在新加坡購買住宅物業的外國人，須支付佔購買總價或市場估價（以較高者為準）之20%的額外買家印花稅(ABSD)。除額外買家印花稅外，買家亦須支付標準的買家印花稅(BSD)。買家印花稅依據購買總價或市場估價（以較高者為準）收取。下表為額外買家印花稅及買家印花稅的簡介。

買家簡介	買家印花稅稅率	額外買家印花稅稅率 (2018年7月6日當日或之後)
購買住宅物業的外國人		20%
購買第一套住宅物業的新加坡永久居民	第一個180,000新加坡元部分：1%	5%
購買第二套住宅物業的新加坡永久居民	第二個180,000新加坡元部分：2%	15%
購買第一套住宅物業的新加坡公民	下一個640,000新加坡元部分：3%	不適用
購買第二套住宅物業的新加坡公民	剩餘部分：4%	12%
購買第三套及以上住宅物業的新加坡公民		15%

資料來源：新加坡國內稅務局(IRAS)

瑞士、列支敦士登、挪威和冰島國民及永久居民以及美國國民屬於各國相應《自由貿易協議》規定的範圍，因此將與新加坡公民同等對待。

針對賣家的印花稅

為保證市場穩定，政府要求在2011年1月14日或之後售出任何住宅物業，賣家均須繳納印花稅。自售出日期起第一年、第二年和第三年售出的住宅物業分別須繳納12%、8%和4%的印花稅。

針對物業持有實體的額外轉名印花稅

自2017年3月11日起，如您購買或出售擁有新加坡住宅物業大量權益之物業持有實體的股份或股票（「股權」），則適用額外轉名印花稅。

注意：本文所述觀點以截至2018年7月25日實行的法規要求為準。

*本節提供源自公開資料的一般資訊而並非任何稅務或法律意見，您不應依賴本節內容為稅務或法律意見。香港上海滙豐銀行有限公司及Knight Frank LLP均不提供稅務或法律意見。您應諮詢獨立稅務或法律意見。

物業稅

物業稅同樣以所有權為依據。物業稅透過現行物業稅稅率乘以該物業的年度計算。年度基於相似或相當物業的市場租金估算。以下須支付的物業稅稅率自2015年1月1日起生效：

新加坡物業所有權稅率

物業年值（以新加坡元計）	業主自住稅稅率自 2015年1月1日起生效
第一個8,000新加坡元部分	0%
下一個47,000新加坡元部分	4%
下一個5,000新加坡元部分	6%
下一個10,000新加坡元部分	6%
下一個15,000新加坡元部分	8%
下一個15,000新加坡元部分	10%
下一個15,000新加坡元部分	12%
下一個15,000新加坡元部分	14%
年值超過130,000新加坡元的	16%

資料來源：新加坡國內稅務局(IRAS)

新加坡目前無資本利得稅。

貸款

截至2013年6月，新加坡中央銀行新加坡金融管理局(MAS)實施了一項總償債率(TDSR)框架，並於2017年3月11日修改貸款價值比(LTV)相關規定。該償債框架適用於尋求向任何新加坡銀行申請物業擔保借貸或信貸的借款人，外國及新加坡公民均適用。

新框架詳情如下：

框架	要求	詳情
總償債率(TDSR)	概覽	<ul style="list-style-type: none"> 總償債率依據以下公式計算，不得超過60% $\frac{\text{每月債務總額}}{\text{每月總收入}} \times 100\%$ 適用於為購買物業或貸款另行由物業擔保時申請信用貸款或再融資安排的借款人 涵括新加坡國內外的物業 不適用於貸款價值比(LTV)等於或低於50%的資產增值抵押貸款
	每月債務總額	<ul style="list-style-type: none"> 計算每月債務總額時應考慮借款人的未償物業及非物業債務
	每月總收入	<ul style="list-style-type: none"> 每月總收入不包括中央公積金(CPF)的僱主供款 對可變動收入須加以30%的「價值折扣」，如獎金、佣金、津貼及租金
貸款價值比限制的應用	物業貸款抵押人	<ul style="list-style-type: none"> 物業貸款的名義借款人即是針對所貸款項之住宅物業的抵押人
	確定貸款期限的收入加權平均年齡	<ul style="list-style-type: none"> 借款人須接受總償債率評估。 如有聯合借款人，則於計算貸款期限時使用各借款人的收入加權平均年齡

資料來源：新加坡金融管理局、萊坊研究部

聯絡我們

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
teekhoon.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。本報告所載內容（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，註冊辦事處位於55 Baker Street, London, W1U 8AN，也就是存放股東名冊的地方。



