



2022年第一季度博纳研究 住宅报告



JERRY HAN SIN
CEA No. : R007949B

2022 年第一季度私宅市场报告

概述

2022年第一季的增长速度有所减缓，但私宅价格和组屋转售价格依旧居高不下。2021年12月推出的新房地产降温措施，目的在于稳定市场，并控制外籍买家和拥有多套房产的投资者的购买需求。不确定因素笼罩市场，房屋销量回落，使2022年第一季度价格增长放缓。

2022 年第一季度，开发商所售新私宅少于2,000 套，私宅转售市场则售出约 3,100 套房屋。

价格

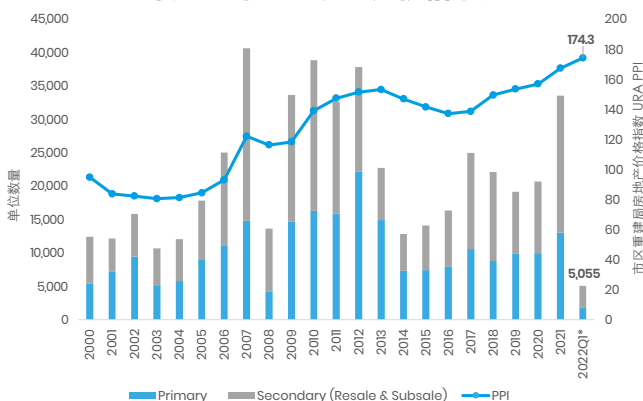
- 市区重建局房地产价格指数初步预测显示，私宅价格在 2022 年第一季度环比小幅上涨 0.4%，与 2021年第四季环比上涨 5% 相比，明显放缓了不少。
- 有地私宅市场主导了房价的增长，环比增长了4%，主要动力来自有地住宅转售市场及本季推出的新分层有地私宅项目Belgravia Ace。项目已售出的 74 个单位，平均交易价格为 S\$440万，极有可能推高了有地住宅的价值。
- 与此同时，非有地住宅价格滑落 0.6%，且中部地区房价下滑。投资者和外国买家的需求疲软及冠病疫情社区病例数量的激增，限制了看房活动的热度。
- 核心中央区（CCR）的价格在 2022 年第一季度环比下降 0.5%。随着降温措施对投资者和外籍人士的CCR 房屋需求造成压力，房价或将走软。

- 其他中央区（RCR）房价环比下滑 3.0%，与上一季 6.7% 的环比增幅相反。2021年第四季，康宁河湾（Canninghill Piers）以近 S\$2,900psf 的基准价格开盘，提振了当时RCR的房价。
- 尽管中部地区价格下跌，但中央区外（OCR）非有地住宅价格仍继续以相对缓慢的增速增长，2022 年第一季度环比增长 1.9%，而2021年第四季增长了 5.7%。
- 本地买家的房屋需求依旧良好，但待售房屋库存趋紧和数量有限的新盘项目，或许抑制了本季 OCR 的销售和价格增长。

交易量

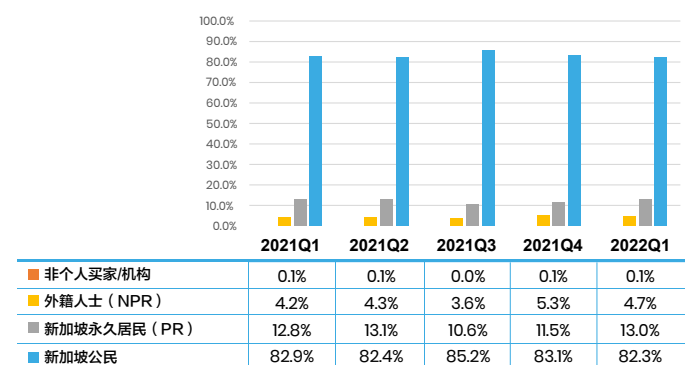
- 根据房地产资讯系统的买卖禁令数据，开发商在本季共售出了1,858 套新私宅（不包括执行共管公寓EC），与 2021 年第四季的 3,018 套相比，减少了38%。
- RCR项目在 2022 年第一季的新私宅销售中占主导地位，销量占新房销售的 47%。紧随其后的是占总销量33.4%的 OCR，和占19.6%的CCR。
- 本季最畅销项目是鑫悦府（Normanton Park），以S\$1,857psf的中位数价格售出了262个单位。
- 与此同时，经历销售大放异彩、每季平均售出 5,000套房子的2021年后，2022年第一季度只转售了 3,097 套私宅。奥密克戎（Omicron）社区病例激增，影响了看房人潮，可能导致了转售量的缓和。
- 2022 年第一季度转售楼花销售（sub-sales）仍然相对较低，为100套，使私宅总交易量达到 5,055 套（包括新盘和转售单位）。

私宅总销量与房地产价格指数



来源：博纳研究、市区重建局（*价格指数数据按2022年4月1日公布的初步预测）

买家身份国籍所占非有地新私宅销售的比例



来源：博纳研究、市区重建局房地产资讯系统

- 2022 年第一季度，新加坡公民占非有地新私宅销售（不包括 EC）的 82.3%；外籍人士买房比例受降温措施影响，从 2021 年第四季的 5.3% 下滑至 2022 年第一季的 4.7%。

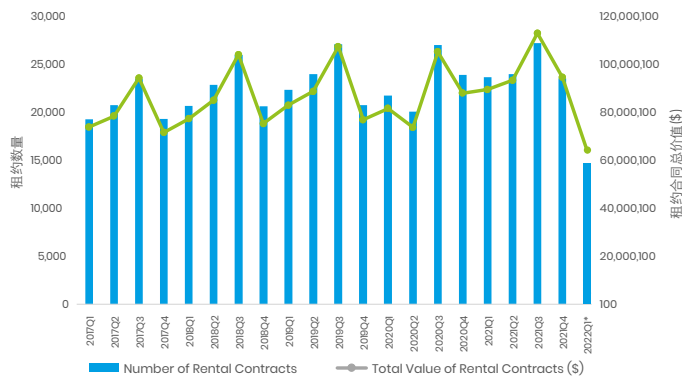
私宅市场展望

- 冠病疫情安全管理措施和旅游限制的放宽，将在未来季度协助提振房地产市场，促进示范单位样板房销售活动，更多外国买家返回市场的可能性也会提高。尽管如此，组屋提升者和本地居民将继续成为支撑房屋销售的主力。
- 2022 年第二季将有不少新项目开放销售，协助推动销量并维持价格，当中就包括 North Gaia EC 和 Piccadilly Grand。随着通货膨胀和建筑成本的上升，预计新盘价格将保持坚挺。

私宅出租概况

- 2022 年第一季度，房东将继续拥有更强的议价能力。主要来自外籍人士的租赁需求非常旺盛，外加不断增长的租房兴致，促使许多房东提高了租金要价。
- 租赁活动相当稳健，2022 年的前两个月共签订了超过 14,000 份租赁合同，总额为 S\$6,150 万。
- 租赁市场在未来几个月将进一步增长，需求主要来自于前来新加坡从事新兴行业工作的外国人。
- 此外，随着新加坡过渡至与冠病疫情共存的阶段，以及我国稳定的政治环境，新加坡对外国跨国公司和外籍人士的吸引力或将日益高涨，促使他们选择迁往我国。

每季私人住宅租赁数量与总值



来源：博纳研究、市区重建局房地产资讯系统 (*包括2022年2月份的数据)

2022 年第一季度组屋转售报告

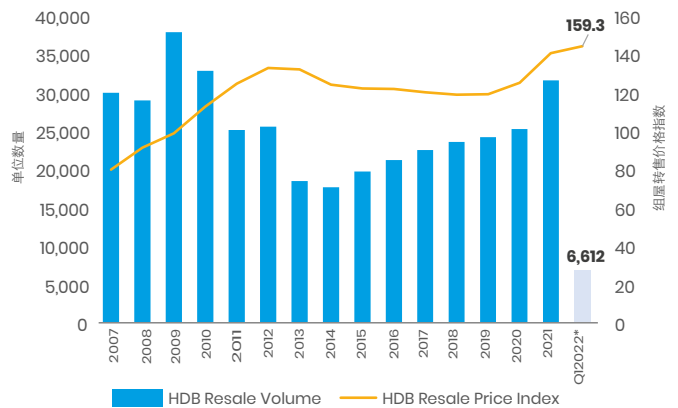
概述

组屋转售价值在 2022 年第一季度以较慢的速度增长。平淡转售市场活动，主要因冠病疫情社区病例激增、农历新年假期，也可能包括转售单位待售供应量的下降。

交易量和价格

- 建屋发展局发布的初步估算显示，2022 年第一季度转售价格环比上涨 2.3%。2022 年第一季的指数为 159.3，组屋转售价格指数再创新高。
- 根据交易数据，2022 年第一季度共有约 6,500 套转售组屋售出，比 2021 年第四季的 7,940 套减少了约 18%。
- 第一季销售疲软的原因，可能包括买家和卖家之间对房价的期待完全不符（随着价格阻力的出现），以及市场上较紧张的转售库存量，因为一些组屋屋主正等待新房完工后才肯放楼待售。

组屋转售量与组屋转售价格指数



来源：博纳研究、建屋发展局、Data.Gov (*价格指数数据按 2022 年 4 月 1 日公布的初步预测)

组屋转售市场展望

博纳预计，因新降温措施及 2022 年和 2023 年预购组屋（BTO）单位供应的增加，组屋转售价格将继续以较温和的速度增长，或将抑制二手房需求。此外，由于利率上升和通胀压力，买家对高房价也会越来越抗拒，而不确定因素也可能会影响市场情绪。

预计，2022 年转售量将达到 27,000 多笔交易，良好的潜在需求，和大量会于 2022 年满足 5 年最低居住年限的单位（超过 31,000 套）将支撑销量。