

**PropNex**

Service You Trust  
SINGAPORE



# 2022年第二季博纳研究 住宅市场报告



**JERRY HAN SIN**  
CEA No. : R007949B

## 2022年第二季私宅市场报告

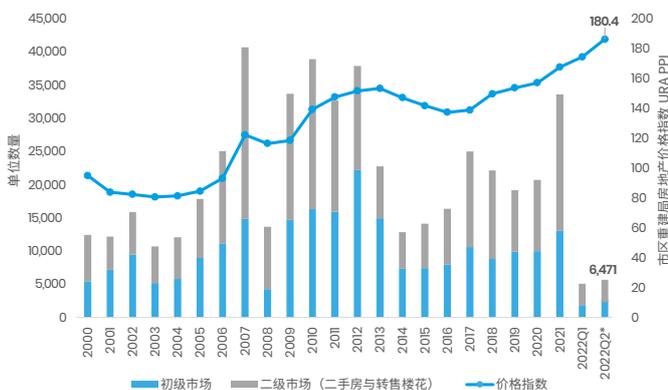
### 概述

根据市区重建局（URA）发布的初步估计，私宅价格在2022年第二季继续上涨，增速比第一季更快。本季的市场环境出现了许多不确定因素，包括通胀上升、股市动荡，以及随着全球央行提高利率来缓和急速通胀，而收紧的货币政策。但这一切似乎没有阻止私宅价格的涨势。

### 价格

- 市建局初步估计显示，整体私宅价格在2022年第二季连续第九个季度上涨，以较快的速度环比增长3.2%，高于上一季的0.7%。
- 2022年第二季的价格上涨，由非有地私宅领域带动，其价值在2022年第二季上涨了3.3%，大幅扭转了2022年第一季0.3%的跌幅。
- 2022年第二季核心中央区（CCR）非有地住宅价格，环比小幅增长1.6%。这个子市场尚有较充足的待售新单位量；此外，旨在控制投资需求的2021年12月降温措施也成功抑制了2022年第一季的价格增长。但尽管情况如此，CCR房价依旧出现小幅增长。
- 其他中央区（RCR）房价在2022年第二季环比回弹6%，扭转了2022年第一季2.7%的跌幅。2022年5月推出的新私宅项目鑫丽嘉园（Piccadilly Grand）和丽福苑（Liv @ MB）销售势头强劲，平均价格分别为S\$2,183psf和S\$2,409psf。两者协助支撑了RCR子市场的价格。

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7月1日公布的初步预测）、市区重建局房地产资讯系统（\*数据截至2022年6月30日）

- 2022年第二季，中央区外（OCR）非有地住宅价格环比上涨1.7%，低于第一季2.2%的环比涨幅。OCR缺乏新盘推出，外加未售单位数量的减少，进而推高了这一区的房价。
- 继上一季4.2%的增长之后，2022年第二季有地住宅价值环比增长2.9%。利率上升、股市波动，及对潜在经济衰退的担忧情绪，可能为买房需求降了温，以致本季有地住宅销售更加低迷，促使增长速度放缓。

### 交易量

- 根据房地产资讯系统中的数据，开发商在本季售出了2,473套新私宅（不包括执行共管公寓EC），比2022年第一季的1,825套增加了36%。
- RCR项目在2022年第二季的新私宅销售中独占鳌头，占47.2%。值得注意的是，本季销量最高的4个项目都来自RCR（见表1）。紧随其后的，是CCR的30.4%和OCR的29.4%。本季最畅销的项目，是位于诺森伯兰路（Northumberland Road）的鑫丽嘉园，售出单位达325套。
- 博纳预计，2022年第三季即将推出的新盘（包括AMO Residence、曲水伦庭（Lentor Modern）和Sceneca Residence）会有良好的回响。这将在随后几个季度内，帮助维持房价的坚挺。
- 与此同时，2022年第二季的转售市场，共售出了3,829套私宅，自第一季售出3,377套转售单位后，出现些许增长。
- 2022年第二季的转售量仍然相对较低，为138套，私宅总交易量为6,440套（包括新盘和二手房）。

2022年第二季畅销项目龙虎榜前五名\*

项目	区域	2022年第二季已售单位	2022年第二季平均单位价格（S\$PSF）
鑫丽嘉园 PICCADILLY GRAND	RCR	325	\$2,183
丽福苑 LIV @ MB	RCR	231	\$2,411
鑫悦府 NORMANTON PARK	RCR	112	\$1,865
瑞雅嘉苑 RIVIERE	RCR	80	\$2,806
悦湖苑 THE FLORENCE RESIDENCES	OCR	73	\$1,771

来源：博纳研究、市区重建局房地产资讯系统（\*数据截至2022年6月30日）

## 私宅市场展望

2022年仍有重大新盘有待推出市场，因此博纳对今年的私宅市场仍持谨慎且乐观的态度。新加坡对投资者和外籍人士来说，仍然是一个有吸引力又安全的投资目的地，经济状况也依旧相对稳健。

然而，下行风险依然存在，当中最主要的是利率上升的问题。随着房贷利率攀升，较高的融资成本可能会影响部分购房者，特别是当下生活成本也正在上升。真正有需求的购房者将继续进场买房，但不断上涨的房贷利率，可能会对房价的可负担程度带来挑战，尤其在大众市场中。

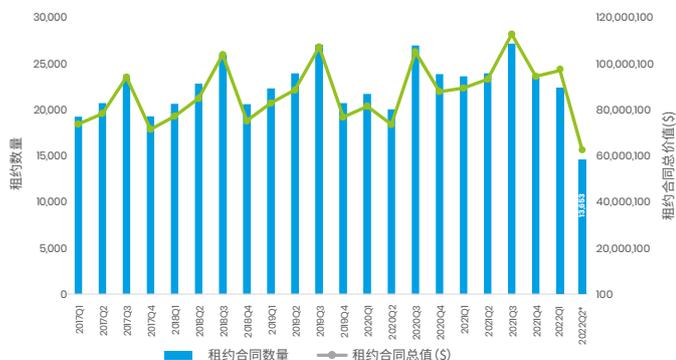
利率预计将进一步上升，在计算总偿债比率（TDSR）时，有可能触发重申目前适用于房贷申请的3.5%中期“压力测试”利率的举措。

2022年，博纳预测私宅价格或将上涨5%至6%，低于2021年10.6%的增长速度。同时，新私宅销量（不包括EC）获奖介于8,000至9,000套房子之间，转售量可能超过15,000个单位。

## 私宅出租概况

- 2022年第二季，由于外籍人士和本地居民的强劲租房需求，房东市场继续占据主导地位。这种现成的租户需求使房东在租金方面，坚持自己的要求，几乎没有谈判的余地。
- 由于可供出租的房子数量有限，交易活动似乎有所减弱。4月和5月份所签署的近14,000份租赁合同，总金额达S\$5,990万。
- 预计，2022年租金和租房需求将保持高位，受外籍劳动人口的回归、待租房源数量趋紧，以及等待新房完工的租户所支撑。

### 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（\*2022年第二季数据截至2022年5月）

## 2022年第二季组屋转售报告

### 概述

尽管转售量出现些许滑落，但组屋转售价格在2022年第二季加速增长。抑制销售的可能性因素包括，数量有限的转售单位、买卖双方价格预期不相配等。此外，经去年的强劲销售，购买需求在一定程度上已获得满足。

### 交易量和价格

- 建屋局发布的初步估计显示，2022年第二季，转售价格环比上涨2.6%，转售价格指数为163.7。
- 根据交易数据，2022年第二季共有6,568套转售组屋易手，比2022年第一季的6,934套减少了约5.3%。
- 今年5月，建屋局预购组屋（BTO）活动也可能吸走了转售市场的需求。5月份BTO销售活动中的项目皆在极具吸引力的市镇如裕廊西、大巴窑、红山和女皇镇。红山和女皇镇BTO属于黄金地段组屋（Prime Location Public Housing）。

### 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（\*价格指数数据包括2022年7月1日发布的初步预测）

## 组屋转售市场展望

2022年，博纳预料组屋转售市场将持续有良好的表现，但价格或将以7%至9%的较慢速度攀升，与2021年12.7%的涨幅相反。买家偏好空间较宽敞、能随时入住、价格又相对好负担的房子，这些将会是转售组屋需求的部分驱动因素。他们将能避免预购组屋往往会面临的工程延误。此外，相对于私宅，转售组屋的房价较好负担。

博纳预计，2022年组屋转售量将超过27,000笔交易，受健康的潜在自住购房者需求所支撑。

免责声明:

尽管已采取一切合理措施确保此处打印或呈现的信息是准确的,但对于因任何错误或遗漏而造成的任何损失或不便,我们概不负责。此处提供的想法、建议、原则、示例和其他信息仅供参考和教育目的。本出版物无意为购买、出售或租赁房产或任何形式的房产投资提供投资建议或推荐。博纳对于读者做出的投资决定的任何损失或费用概不负责。保留所有版权。

PropNex  
*Friends*

SCAN HERE TO KICKSTART  
THESE EXCLUSIVE BENEFITS!

