

PropNex

Service You Trust
SINGAPORE

2022 年上半年楼市报告 优质洋房与高端豪宅



JERRY HAN SIN
CEA No. : R007949B



概述

2021年的火速优质洋房（Good Class Bungalow，简称GCB）销售势头，已于今年大幅减缓，销量预计将低于2021交易丰年。去年的强劲表现于今年退热并不令人意外，因为2021年的惊人表现，已导致待售GCB的供应量收紧。此外，随着去年的价格上涨和强劲需求，许多潜在买家和GCB屋主选择放慢脚步去评估市场。此外，优质洋房往往会由屋主牢牢持有，他们通常不急着卖房子或撤资。

整体有地住宅价格

根据市区重建局的初步预估，有地住宅价格在2022年第二季环比上涨2.9%，连续第四个季度上涨。自2021年第二季，总体有地住宅价格增长了14.3%。截至2022年第二季，有地住宅价格指数创下历史新高，为211.3。上一个价格指数峰值是2013年第三季的178.9。有地住宅价格积极且活跃的增长，主因是高端有地市场价格的上涨，即在过去几个月中以创纪录高价卖出的GCB。

表 1: 有地私宅指数

时段	2020年第四季	2021年第一季	2021年第二季	2021年第三季	2021年第四季	2022年第一季	2020年第四季 (初步预测)
指数	173.8	185.4	184.8	189.6	197.0	205.3	211.3
环比	-1.6%	6.7%	-0.3%	2.6%	3.9%	4.2%	2.9%
同比	1.2%	8.9%	8.5%	7.4%	13.3%	10.7%	14.3%

来源：博纳研究、市区重建局（2022年第二季数据为2022年7月1日公布的初步预测）



2022年上半年 优质洋房市场表现

根据市建局买卖禁令数据，截至2022年6月12日，预计共有24套GCB成交，总价值为S\$6.245亿。今年的销售额触及2021年高点的可能性不大，去年全年销量为88套GCB，总值超过S\$25亿（见图1）。博纳研究所统整出的GCB数据，为特定GCB区（GCBA）中的已售洋房交易。

图 1: 2019年至2022年6月*GCB交易量与交易总值



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12日，于2022年6月20日取得）

根据买卖禁令数据，今年1月至5月GCB交易中的榜首，是以约S\$6,610万出售的彰思礼巷（Chancery Lane）豪宅（见表1），房价相当于土地面积单位价格S\$1,931psf。据报道，这个占地34,216sqft的永久地契房产卖给了菲律宾大亨之子Kester Tan的妻子Kelsey Cheng Tan。

榜上第二名的已售GCB是位于加利谷（Caldecott）GCB区奥立夫路（Olive Road）的一栋豪宅，于今年4月份以S\$5020万的价格易手。27,909 sqft土地面积所换算出的价格为S\$1,800psf。据媒体报道称，买家是已故房地产兼酒店大亨黄添寿（Wee Thiam Siew）的孙子。

表 2: 2022年1月至6月份*有地住宅买卖交易龙虎榜

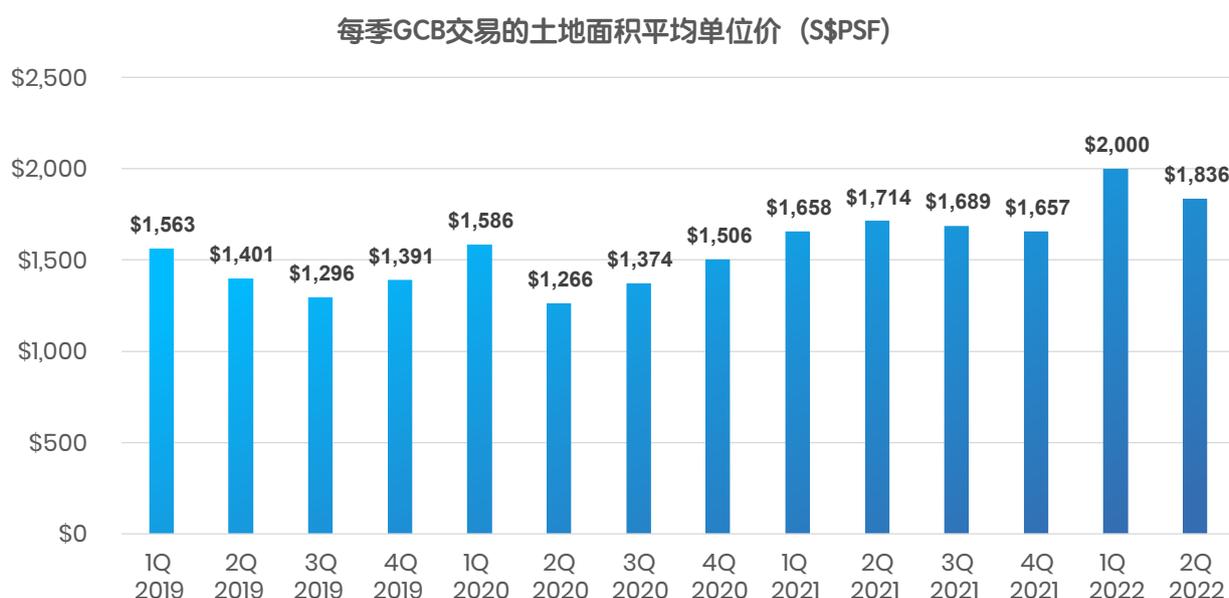
	售出日期	地址	成交价 (\$)	面积 (SQFT)	土地面积单位价格 (\$ PSF)	地契
1	2022年3月3日	彰思礼巷4X号 4X CHANCERY LANE	66,060,000	34,216	1,931	永久地契
2	2022年4月14日	奥立夫路1X号 1X OLIVE ROAD	50,236,200	27,909	1,800	永久地契
3	2022年3月1日	格洛园路9X号 9X GALLOP PARK ROAD	35,500,000	13,037	2,723	永久地契
4	2022年6月10日	安德烈路5X号 5X ANDREW ROAD	33,000,000	26,934	1,225	永久地契
5	2022年2月8日	加立克道1X号 1X GARLICK AVENUE	29,880,000	15,137	1,974	永久地契
6	2022年3月21日	策士纳弄X号 X CHESTNUT CLOSE	29,300,000	22,472	1,304	永久地契
7	2022年3月15日	奥里欧弯4X号 4X ORIOLE CRESCENT	29,000,000	10,481	2,767	永久地契
8	2022年4月11日	白杨林X号 X ASH GROVE	25,000,000	9,885	2,529	永久地契
	2022年4月26日	杜尼安弄X号 X DUNEARN CLOSE	25,000,000	17,871	1,399	永久地契
9	2022年1月4日	罗尼路2XX号 2XX LORNIE ROAD	24,800,000	25,272	981	永久地契
	2022年2月4日	南利山1X号 1X NAMLY HILL	24,800,000	11,087	2,237	永久地契
10	2022年2月15日	奥里欧弯X号 X ORIOLE CRESCENT	24,100,000	10,300	2,340	永久地契

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12日, 于2022年6月20日取得)

自 2020 年末, GCB房价一直呈上涨趋势。2022 年第一季, GCB交易的土地面积平均单位价格达\$2,000psf。与去年\$1,600psf 至 \$1,700psf 之间的平均价格相比, GCB房出现显著的增长。自2021年强劲的GCB销售后, 价格增长主要由待售GCB供应紧张及屋主提高要价两方面所推动。

预计在短期内, GCB价格将保持高位, 卖家会为这些稀有独家的住宅, 坚持要求较高的售价。然而, 加息及潜在的全球经济放缓或将抑制GCB需求, 进而可能在中期内对价格造成压力。

图 2: 2019年至2022年6月*GCB土地面积平均单位价 (\$PSF)



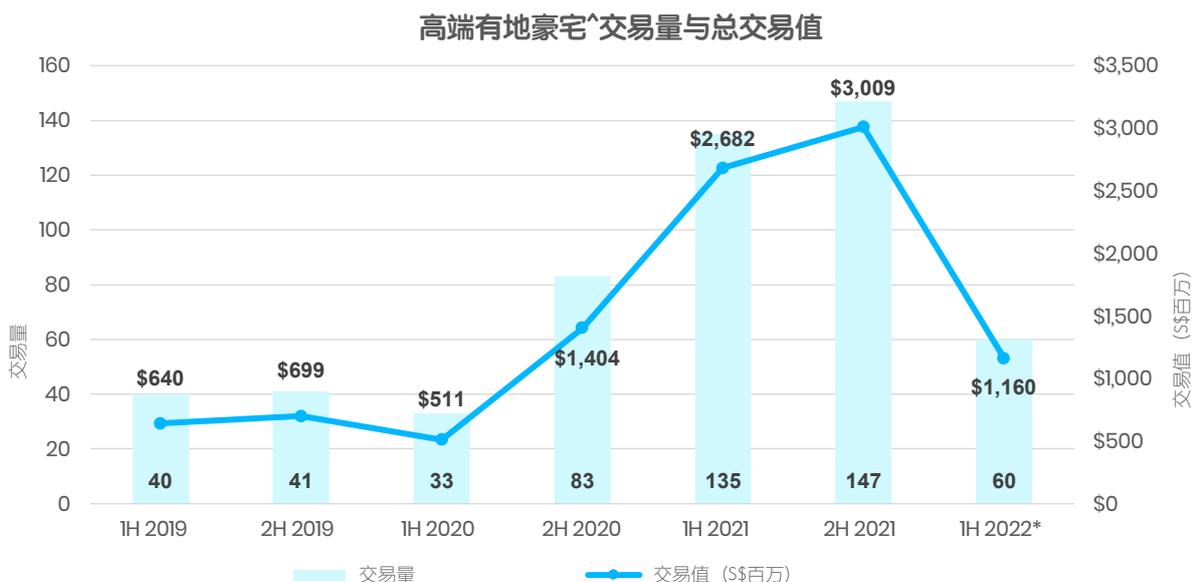
来源: 博纳研究、市区重建局房地产资讯系统 (数据截至2022年6月12日, 于2022年6月20日取得)

2022年上半年 高端豪宅市场表现

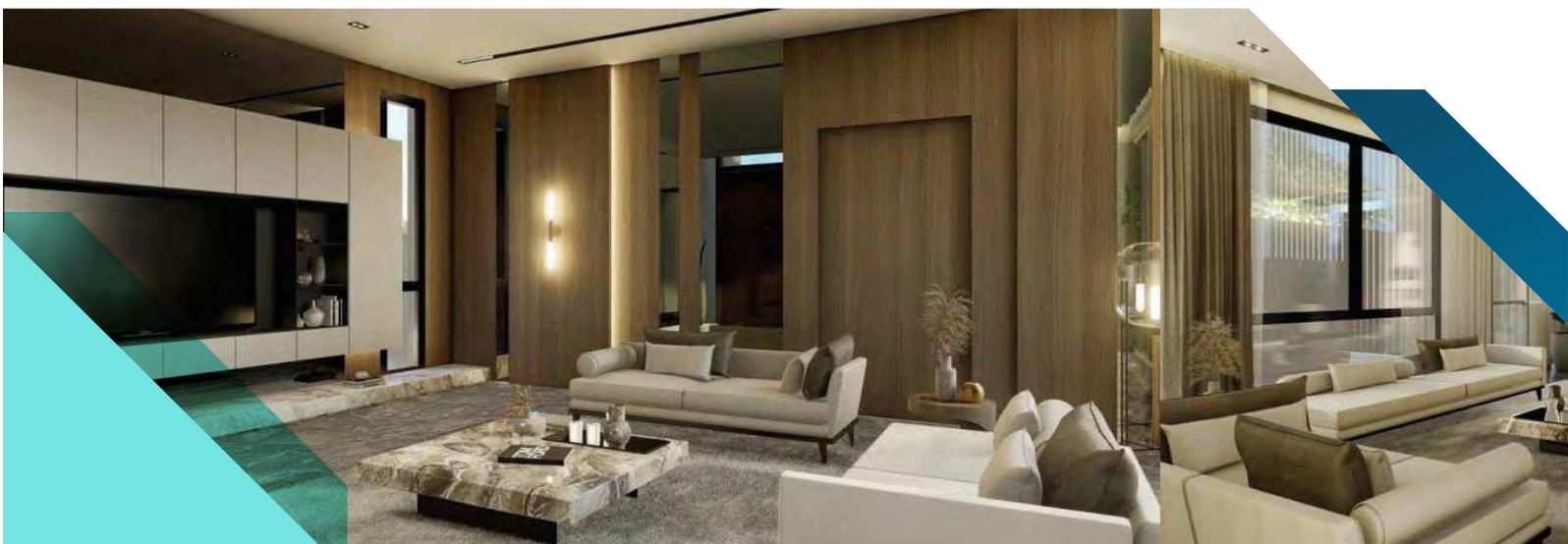
GCB 市场的销售活动相对平缓，高端有地豪宅领域的销售势头也从去年的高点大幅放缓。博纳将高端豪宅定义为价值超过S\$1,000的有地住宅，不包括GCB。2022 上半年，高端精品有地住宅共有60 笔交易，交易总值约 S\$11.6 亿。

与 2021 年上半年S\$26.8 亿及同年下半年S\$30 亿的销售总额相比，2022 年上半年 S\$11.6 亿的销售总额相形见绌。话虽如此，2022 年上半年高端豪宅的销售表现仍然值得称许，高于 2019 年冠病疫情爆发前的水平。此外，政府还在 2021 年 12 月推出了新的房地产降温措施，并宣布即将上调房地产税，后者将对价格更高的高端住宅带来更大的影响。

图3: 2019年至2022年6月*高端有地豪宅交易量与交易总值



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12日, 于2022年6月20日取得)
^高端有地豪宅指的是成交价超过S\$1,000万的住宅, 不包括GCB



高端有地住宅租赁需求旺盛

虽然销售势头在 2022 年上半年已退却，但高端有地住宅的租赁和占用需求并未出现任何放缓的迹象。最近有报道称，海外高净值人士以每月数十万的价格租下面积庞大的洋房。这样的现象并不奇怪，尤其在那些超级富豪中，有许多外国人士因我国的限制而无法购买GCB。值得注意的是，目前最大笔的租赁交易于 2022 年 4 月完成，大威园 (Dalvey Estate) 的一套GCB 以每月 S\$150,000 的租金出租，相当于 S\$180 万的年租。

短期内，高净值外籍人士对豪宅的租赁需求和兴趣可能会继续上升。鉴于世界多个地区地缘政治动荡，新加坡作为避风港的地位，可能已促使一些外国高净值人士及其家人到我国定居。

根据 6 月 13 日发布的最新Henley Global Citizens Report，我国2022年高净值人士的净流入量 (net inflow) 预计将达 2,800 名。这份报告由全球居留权和公民身分投资顾问公司恒理 (Henley & Partners) 发布，公司主要追踪全球私人财富和投资移民趋势。净流入量方面，新加坡排名第三，仅次于阿拉伯联合酋长国 (UAE) 和澳大利亚。

据报告指出，2022 年高净值人士外流最高的国家，预计会是俄罗斯、中国、印度和香港，主因是地缘政治动荡及日渐不利的生活条件。随着更多高净值人士或将移民，并可能在新加坡定居，高端豪宅市场预计将成为这一人口流入的最大受益者。





表 3：2022年1月至5月份有地住宅最高出租交易龙虎榜

街名	邮区	房型	月租 (\$)	面积 (SQFT)	租期开始
大威园DALVEY ESTATE	10	独立式洋房	150,000	22,500 - 22,600	2022年4月
惹兰阿素罕JALAN ASUHAN	11	独立式洋房	128,000	26,100 - 26,200	2022年3月
古鲁尼路 CLUNY ROAD	10	独立式洋房	85,000	32,000 - 32,100	2022年1月
爱士特女皇园QUEEN ASTRID PARK	10	独立式洋房	83,888	27,300 - 27,400	2022年2月
紫云道CHEE HOON AVENUE	11	独立式洋房	80,000	15,400 - 15,500	2022年1月
古鲁尼园CLUNY PARK	10	独立式洋房	80,000	18,000 - 18,100	2022年1月
东陵山TANGLIN HILL	10	独立式洋房	80,000	34,500 - 34,600	2022年3月
古鲁尼园CLUNY PARK	10	独立式洋房	80,000	18,000 - 18,100	2022年4月
加立克道GARLICK AVENUE	10	独立式洋房	75,000	22,500 - 22,600	2022年4月
玛莉兰通道MARYLAND DRIVE	10	独立式洋房	70,000	20,800 - 20,900	2022年2月

来源：博纳研究、市区重建局房地产资讯系统（数据截至2022年5月，取于2022年6月20日）



*Photos are for illustration purpose only

ABSD和房地产税上调的影响不大

2021年12月，政府宣布一系列针对住宅房地产市场的措施，其中一项是额外买方印花税（ABSD）税率的修订。

此次修订中，购买多处房产的外籍人士和投资者的ABSD费率增幅最大。虽然ABSD数额相当昂贵（新加坡投资者高达25%；外籍投资者高达30%），但GCB市场受显著影响的可能性不大。首先，只有新加坡公民才能购买GCB。第二，对许多GCB买家来说，他们多数是新公民。GCB房产通常是他们第一套房产，因此他们不会受到ABSD影响。一些超级富豪可能会选择通过生前信托（living trust）买房；受托人（trustee）可向新加坡税务局（IRAS）申请退还ABSD（生前信托）费用，但须事先满足各种条件。



即使GCB不是他们购买的第一套房产，大多数买家都是超高净值人士和商业巨头，他们应该有足够能力负担数额庞大的ABSD税收。

除了降温措施外，作为2022年财政预算案（Budget 2022）公告的一部分，政府于2022年2月宣布，将在2023年1月和2024年1月两个阶段，逐步提高自住和非自住住宅的房地产税率。这一改变将使高端房产面临更大幅度的税率增长。

这意味着，从2023年起，投资房产、市区豪华公寓、有地住宅和GCB的应缴房地产税将增加。尽管如此，预计高端有地豪宅的销售和价格不会受到重大影响。此类住宅的买家往往非常富裕，并有能力承担更高的税收。此外，多数此类屋主预计未来的资本价值会上升，从而缓解房产税的上涨。



市场展望

2022年，新加坡GDP预计将增长 3% 至 5%。凭借稳定的政治环境和货币、亲商政策、良好的治安，及完善的基础设施，我国依旧是个极具吸引力的投资目的地。新加坡经济随着多数防疫限制的解除而逐步开放，预计会有更多的投资者重返我国市场。

中国因疫情封城；俄乌冲突导致多个发达经济体的快速通胀和大幅加息，导致全球增长不确定因素加剧。在这样的背景下，新加坡房地产或将成为避险资本流动的重要受益者。

随着买家寻找更多“防御性资产”来存放资金，有地住宅的需求或将居高不下。新加坡土地稀缺，有地住宅尤其GCB，供应极其有限，使它们成为长期保存资本价值的一个好选择。为此，GCB屋主也将拥有永久地契GCB，视为一种保存并增加个人财富、规划传承的方法，房子能传承给子女和后代。随着通胀上升，住宅房地产也可以对冲通胀风险，因为它们往往会随着时间增值。

尽管不确定因素和经济逆风加剧，博纳优质洋房与高端豪宅团队指出，GCB的购买兴趣依旧积极，或将超越市场上挂牌出售的房源。展望未来，由于需求稳定且待售房屋有限，预计今年剩余时间内，GCB与高端住宅的要价也将保持坚挺。



待售房源

优质洋房房源



布里赛园 Brizay Park GCBA 双层优质洋房

土地面积	25,700 sq ft
建筑面积	11,000 sq ft
其他详情	<ul style="list-style-type: none">• 高地势土地• 9间套间卧室• 2间帮佣房• 大型游泳池• 8个停车位的私人停车场

参考价: S\$5,400 万新元



瑞士俱乐部路 Swiss Club Road GCBA 双层优质洋房

土地面积	20,000 sq ft
建筑面积	10,000 sq ft
其他详情	<ul style="list-style-type: none">• 高地势土地• 俯瞰瑞士俱乐部周围地区• 6间套间卧室• 1间帮佣房

参考价: S\$6,000 万新元



古鲁尼路 Cluny Road GCBA 双层优质洋房

土地面积	15,000 sq ft
建筑面积	6,000 sq ft
其他详情	<ul style="list-style-type: none">• 高地势土地• 5间卧室• 1间帮佣房• 目前出租中

参考价: S\$6,500 万新元

待售房源

高端豪宅房源



大学路 University Road 两层半独立式洋房

土地面积 5,200 sq ft
建筑面积 8,000 sq ft
其他详情

- 高地势土地，临街空间宽敞
- 5 间套间卧室
- 1 间帮佣房
- 游泳池
- 私人电梯
- 底层停车场

参考价: S\$18.2万新元



爱士特山 Astrid Hill 三层半独立式洋房

土地面积 5,900 sq ft
建筑面积 9,000 sq ft
其他详情

- 高地势土地
- 5 间套间卧室
- 1 间帮佣房
- 游泳池
- 私人电梯
- 底层停车场

参考价: S\$18.8万新元



柏里玛路 Berrima Road 两层半独立式洋房

土地面积 4,300 sq ft
建筑面积 9,000 sq ft
其他详情

- 高地势土地，享壮丽全景
- 5 间套间卧室
- 1 间帮佣房
- 游泳池
- 私人电梯
- 底层停车场

参考价: S\$15.5万新元



泰顺路 Dyson Road 双层独立式洋房

土地面积 7,500 sq ft
建筑面积 5,000 sq ft
其他详情

- 高地势土地
- 崭新装潢，可随时入住
- 4 间卧房

参考价: S\$16万新元

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!

