

2023年上半年 楼市报告 优质洋房与 高端豪宅



CYAN HO
CEA No. : R042852G



概述

继 2022 年相对低迷的销售业绩后, 优质洋房 (GCB) 销售势头似乎在 2023 年上半年已然消失。这与 2021 年形成鲜明对比, 2021 年较低的利率、被压抑的住房需求, 以及人们对大型房屋的渴望, 协助推动了有地住宅市场。

2021年, 约90栋GCB易手, 总交易价值约S\$25.7亿。2022 年的市场活动大幅放缓, 仅售出 44 套总价值约 S\$12 亿的GCB。根据提交的买卖禁令记录 (截至 2023 年 6 月 6 日), 2023 年上半年至今, GCB 交易已减少至八笔。

整体有地住宅价格

尽管GCB销售疲软, 但整体有地住宅市场仍保持坚挺。市建局房地产价格指数显示, 2023 年第一季度有地住宅价格环比上扬 5.9%, 连续第七个季度上涨。这也是自 2021 年第一季度指数环比增长 6.7%以来的最高环比增幅。与去年同期相比, 2023 年第一季度有地住宅房价较 2022 年第一季度增长了 11.4%。有地住宅价格指数创下历史新高, 2023 年第一季度指数为 228.7点。

表 1: 有地私宅指数

时段	指数	环比	同比	时段	指数	环比	同比
2021年第四季	197.0	3.9%	13.3%	2022年第三季	214.7	1.6%	13.2%
2022年第一季	205.3	4.2%	10.7%	2022年第四季	216.0	0.6%	9.6%
2022年第二季	211.3	2.9%	14.3%	2023年第一季	228.7	5.9%	11.4%

来源: 博纳研究、市区重建局

有地住宅价格持续增长的部分原因是住宅房地产市场的上涨, 以及郊区有地住宅价格追赶中部地区的房价。 截至 2023 年第二季 (截至今年 6 月 6 日), 中央区外 (OCR) 有地住宅平均价格环比增长 3.9%达S\$1,584psf, 表现比起本季价格有所下降的核心中央区 (CCR) 和其他中央区 (RCR) 来得好 (见表 2)。

表 2: 各个区域每一季的有地私宅平均单位尺价 (\$PSF)

时段	CCR	环比	RCR	环比	OCR	环比
2022年第一季	\$1,984	-	\$1,780	-	\$1,269	-
2022年第二季	\$1,835	-7.5%	\$1,877	5.4%	\$1,381	8.9%
2022年第三季	\$2,058	12.2%	\$1,911	1.8%	\$1,479	7.1%
2022年第四季	\$2,189	6.4%	\$1,990	4.1%	\$1,506	1.8%
2023年第一季	\$2,275	3.9%	\$2,032	2.1%	\$1,525	1.2%
2023年第二季	\$1,975	-13.2%	\$1,918	-5.6%	\$1,584	3.9%

来源：博纳研究、市区重建局房地产资讯系统 (*数据截至2023年6月6日, 于2023年6月16日取得)

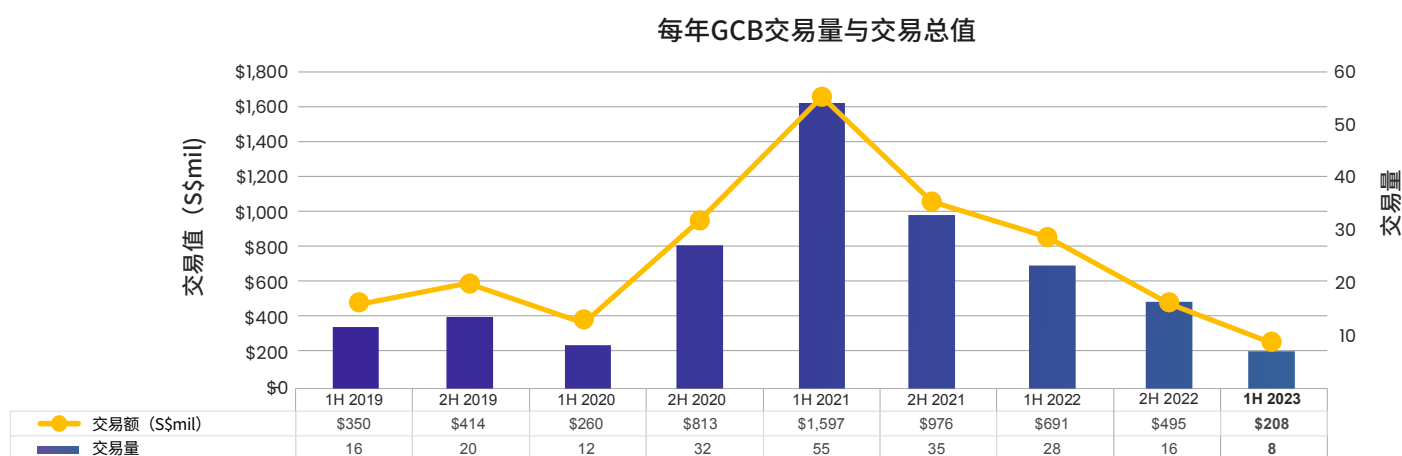




2023 年上半年 优质洋房市场表现

市区重建局房地产资讯系统买卖禁令数据显示,2023 年上半年(截至今年 6 月 6 日),估计完成了约八宗GCB交易,总价值达 S\$2.078 亿。这个数量不足上半年(2022 年下半年)的一半,当时完成了 16 笔总值 S\$4.95 亿的GCB 交易(见图 1)。这也是自 2020 年上半年以来最缓慢的半年度表现,当时的楼市因冠病疫情和防疫措施而冷却下来。博纳研究团队分析的 GCB 数据,为有买卖禁令记录的 GCB 区(GCBA)已售洋房。

图 1:2019年至2023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2023年6月6日, 于2023年6月16日取得)

根据买卖禁令记录,2023 年上半年最大笔GCB交易是于今年 5 月以S\$4,200 万(见表 3)脱售的惹兰阿素罕(Jalan Asuhan)一栋洋房,土地面积单位尺价为S\$2,562psf。洋房坐落在面积为16,395 sqft的永久地契土地上,位于紫云道(Chee Hoon Avenue) GCB 住宅区内,就在植物园旁。

与此同时,部分交易尚未记录在买卖禁令数据中。据业内消息称,2023 年 4 月,Cuscaden Peak Investments 以 S\$2.067 亿出售了三栋那森路(Nassim Road) GCB。土地面积为14,844sqft, 售价换算出的单位尺价为S\$4,500psf。土地面积单位尺价超过了古鲁尼山(Cluny Hill)某GCB 交易创下的先前记录,这笔交易在2021 年 4 月完成时的土地面积单位尺价为S\$4,291psf。据媒体报道,那森路洋房的几位买家据说早来自印度尼西亚,为同一个家族的成员。

表 3：2023年1月至6月份*GCB交易龙虎榜

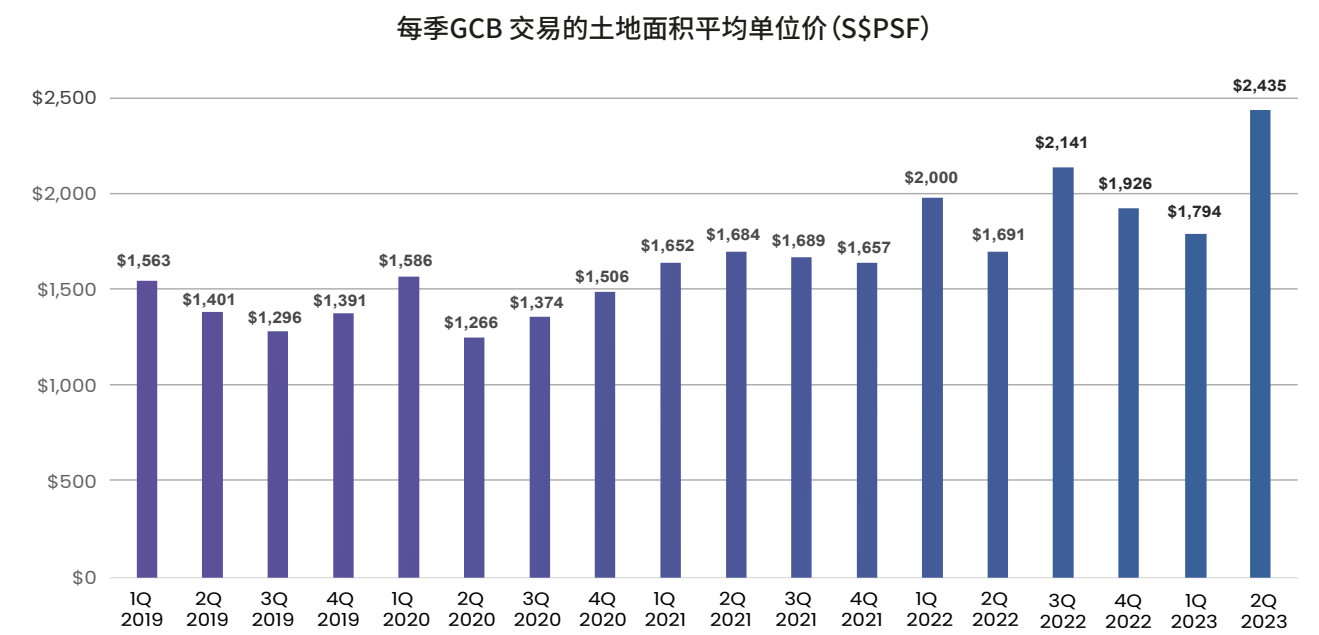
	地址	成交日期	成交价 (\$)	面积 (SQFT)	土地面积 单位价格 (\$ PSF)	地契
1	策士纳弄X号 X CHESTNUT CLOSE	2023年1月	7,268,000	5,999	1,212	永久地契
2	英娘道10X号 10X ENG NEO AVENUE	2023年2月	26,500,000	29,202	907	99年地契
3	惹兰甘榜彰德X号 X JALAN KAMPONG CHANTEK	2023年2月	20,500,000	10,459	1,960	永久地契
4	明才园3X号 3X BINJAI PARK	2023年3月	28,300,000	15,515	1,824	永久地契
5	第六道4X号 4X SIXTH AVENUE	2023年3月	26,000,000	12,750	2,039	永久地契
6	武勒登通道1X号 1X WOOLLERTON DRIVE	2023年3月	24,400,000	8,646	2,822	永久地契
7	惹兰哈仑1X号 1X JALAN HARUM	2023年4月	32,800,000	14,211	2,308	永久地契
8	惹兰阿素罕X号 X JALAN ASUHAN	2023年5月	42,000,000	16,396	2,562	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2023年6月6日，于2023年6月16日取得）

尽管面临经济逆风和市场的疲软，GCB价格自 2020 年底以来不断上涨，截至 2023 年第二季，土地面积平均尺价突破S\$2,400psf(见图 2)，与去年同期的S\$1,691psf平均GCB价格相比大幅跃升。此外，鉴于最近于4 月份以S\$4,500psf创纪录地价出售的三套永久地契那森路GCB，若这些交易有提交买卖禁令，有可能会推高GCB的整体价格。

虽然上述价格增长可归因于过去六个月来平淡的GCB交易活动，但这也反映了GCB卖家目前的价格预期。受有地住宅房价上涨的鼓励，许多屋主选择维持目前的要价，甚至提高价格。博纳预料GCB价格将保持坚挺，并具有上行增长潜力，但会因极其有限的供应量和较高的要价，而让交易量保持低迷。

图 2：2019年至2023年6月*GCB土地面积平均单位价 (S\$PSF)



来源：博纳研究、市区重建局房地产资讯系统（*数据截至2023年6月6日，于2023年6月16日取得）

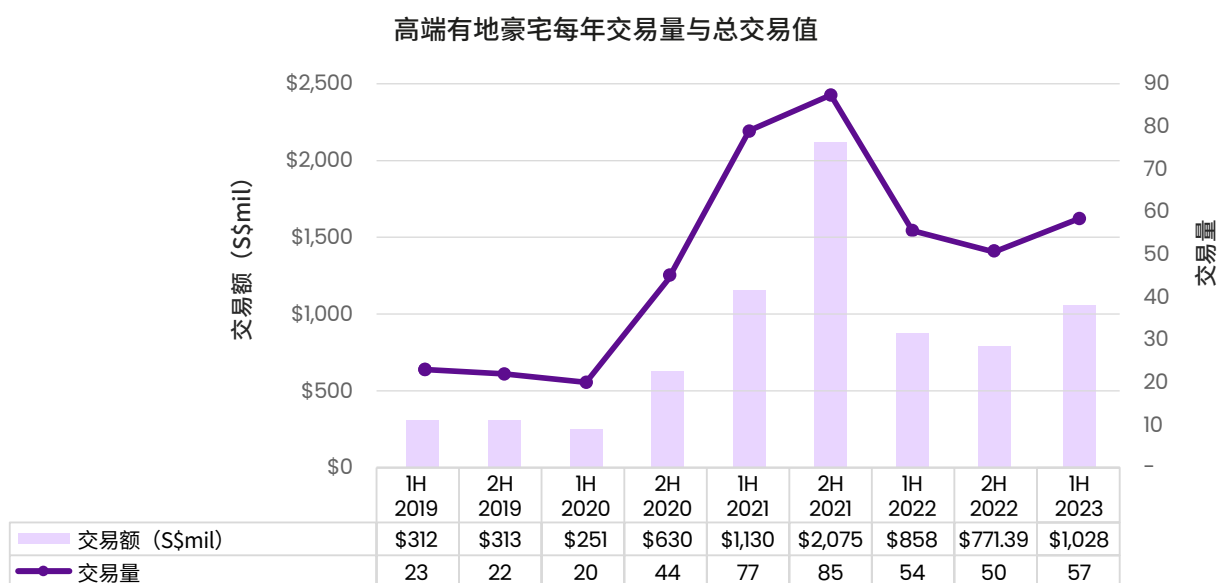
2023年下半年高端豪宅市场表现

高端豪宅，由博纳定义为价值超过S\$1,000万的有地私宅（不包括优质洋房）。高端豪宅销售在经历了去年的低迷表现后强劲回升。2023年上半年（截至2023年6月6日），高端豪宅市场共完成了总值达S\$10.3亿的57笔交易，较2022年下半年创下的S\$7.71亿交易总值（50笔交易）增长了33.2%。

2023年上半年销售活动受第一季较强劲的交易量所推动，第一季交易量为37笔，总值S\$6.42亿，而2023年第二季交易量则为20笔，总值S\$3.85亿。今年市场活动放缓有好几个因素，房价上涨和利率上升促使买家情绪变得更加谨慎。房屋定价是当中尤其关键的考虑因素，买家仍在寻找物超所值的房子。这一点在第10区99年地契聚落式共管半独立式洋房项目 Eleven @ Holland 48栋洋房的抵押逼售（mortgagee sale）活动中相当明显。这48套有地住宅由博纳产业独家销售，所收获的需求良好，并在2023年6月份中的短短几天内售罄，价格介于S\$370万到S\$440万不等。

鉴于2023年上半年高端豪宅的优良成交量，博纳预计2023年全年的销量和价格可能超越2022年（104笔交易，总值S\$163万）。

图3: 2019年至2023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2023年6月6日，于2023年6月16日取得）

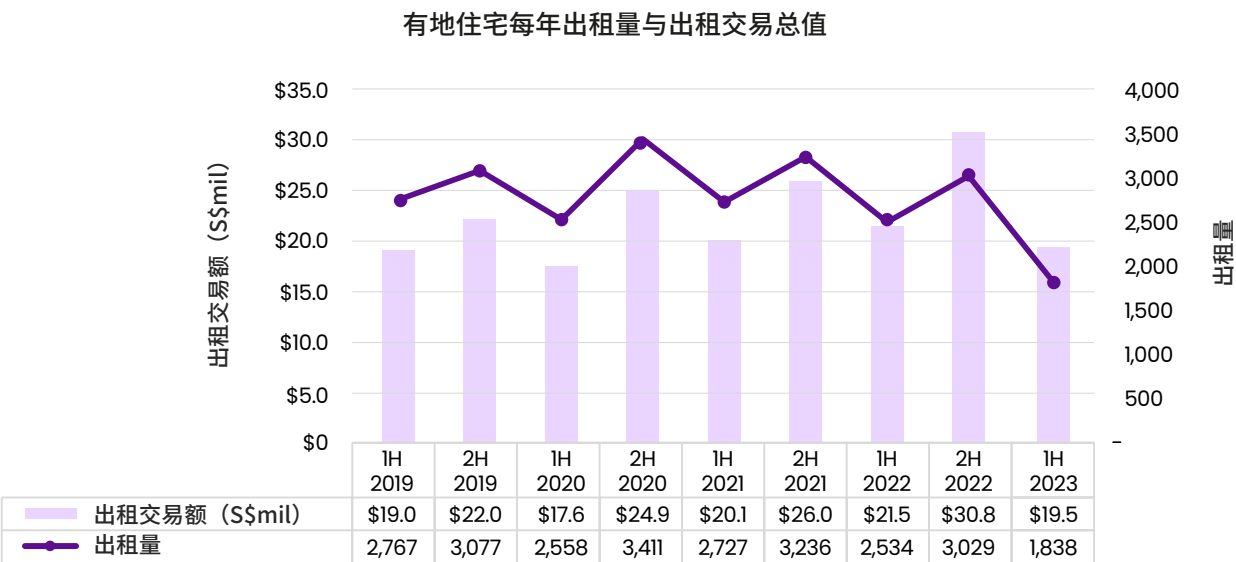
^高端有地豪宅指的是成交价超过S\$1,000万的住宅，不包括GCB交易

有地住宅出租需求旺盛

继2022年下半年住宅出租活动的活跃表现后，租赁需求（至少在有地住宅领域）已开始出现退热迹象。今年前五个月签署的租赁合同不足 1,900 份，租约总值超过 S\$1,950 万。这与 2022 年下半年相比大幅滑落，当时签下的租约合同总数有3,000 多份，租约价值达 S\$3,080万。

由于经济增长前景不乐观以及企业经商信心减弱，近几个月来的整体租赁需求出现放缓。这可能会对企业的业务扩充以及对其外籍员工提供的住宿预算产生一些影响

图4: 2019年至2023年5月*有地住宅出租交易量与出租交易总值



来源：博纳研究、市区重建局房地产资讯系统（*数据截至2023年5月，于2023年6月19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交易

尽管如此，虽然租赁量有所放缓，但租金仍然维持不变。2023 年第一季，市建局有地住宅租金指数环比增长 14.5%，并与 2022 年第一季相比，同比增长了 39.3%。面对更高的租金要价，部分租户可能会从租下有地住宅转向成本较低的替代方案，如面积较大的私人公寓或距离中部地区较远的地段。

2023 年上半年完成的最大出租交易是爱士特山 (Astrid Hill) 一栋GCB, 月租金为 S\$17 万, 年租金是惊人的 S\$204 万 (见表 4)。

新加坡有地住宅稀缺, 因此我们预料租赁需求将保持相对稳定, 包括等待新加坡公民入籍申请批准而在中期内租房的外国人。(新加坡公民有权购买有地住宅, 而外籍人士和永久居民则必须获得新加坡土地管理局的批准才能购买此类房产。)

表 4:2023年1月至5月份*有地住宅最高出租交易龙虎榜

街名	邮区	房屋类型	月租 (\$)	面积 (SQFT)	租期起始日
爱士特山 ASTRID HILL	10	独立式洋房	170,000	1,360 - 1,370	2023年1月
加立克道 GARLICK AVENUE	10	独立式洋房	125,000	1,250 - 1,260	2023年4月
东赛硕斯巷 EAST SUSSEX LANE	10	独立式洋房	95,000	790 - 800	2023年3月
贝蒙路 BELMONT ROAD	10	独立式洋房	85,000	1,330 - 1,340	2023年4月
加冕西路 CORONATION ROAD WEST	10	独立式洋房	82,500	1,540 - 1,550	2023年3月
涛湾大道 COVE WAY	4	独立式洋房	81,000	680 - 690	2023年5月
第三道 THIRD AVENUE	10	独立式洋房	80,000	820 - 830	2023年5月
海洋通道 OCEAN DRIVE	4	独立式洋房	80,000	740 - 750	2023年5月
第五道 FIFTH AVENUE	10	独立式洋房	78,000	710 - 720	2023年3月
康华花园 CORNWALL GARDENS	10	独立式洋房	75,000	1,140 - 1,150	2023年1月

来源：博纳研究、市区重建局房地产资讯系统（*数据截至2023年5月，于2023年6月19日取得）





利率及降温措施的影响

在过去的两年里,许多经济体的央行大幅加息,以抑制数十年来的高通货膨胀。这其中以美国联邦储备局 (US Federal Reserve) 为首,2022 年加息了 7 次,2023 年加息了 3 次。这提高了企业借贷成本以及屋主的房屋贷款利率。

在新加坡,银行用来制定房屋贷款配套的三个月新元隔夜利率 (Singapore Overnight Rate Average, 简称SORA),从2022 年 1 月 4 日的每年 0.1949%, 上涨至2023年6月20日的每年3.6416%。利率上升促使政府在 2022 年 9 月收紧房地产降温措施,以鼓励购房者更加谨慎购房。

根据2023年6月联邦公开市场委员会 (Federal Open Market Committee, 简称FOMC) 最新会议结果,美联储在连续十次加息后暂停加息。市场观察人士预计,美联储或已接近加息周期的尾声,2023 年可能将迎来两次加息。

由于利率在短期内趋于稳定,这可能会让那些对贷款利率不断上升感到担忧的购房者恢复些许信心。虽然如此,许多高端有地住宅的买家一般财力雄厚,或许无需利用大量银行融资来购买房产。

2023 年 4 月底,政府提高了额外买家印花税 (ABSD) 来抑制房屋投资需求,其中外籍买家 ABSD 税率翻倍至 60%。ABSD 税率的收紧,预料不会对有地住宅市场产生重大影响,因为购买此类房产的买家大部分是为了个人居住,并且主要由新加坡公民买家购买。



市场展望

2023 年第一季,新加坡经济同比增长 0.4%,较上一季 2.1% 的增速有所放缓。贸易及工业部 (Ministry of Trade and Industry) 预测,新加坡2023 年全年国内生产总值 (GDP) 预计将增长 0.5% 至 2.5%。增长放缓和市场不确定因素所带来的担忧,可能会让潜在购房者变得更加谨慎。

然而,在土地稀缺的新加坡,有地住宅的数量有限,并一般被视为更具防御性的资产。因此,有地住宅需求和整体价格趋势应会保持相对坚挺。在通货膨胀居高不下的情况下,房地产资产也被认为是能有效对抗通胀风险的对冲工具,因为它们的价值往往会随着时间而增加。

GCB市场方面,买家和卖家之间的价格预期不对称及有限的待售洋房数量将抑制交易量。但由于此类豪华住宅供应紧张,价格可能会保持坚挺。

据博纳产业的观察,近年来的 GCB 买家包括科技公司和加密货币公司的高管。这就意味着,2022 年底科技行业不景气和加密货币市场的低迷可能是导致2023 年上半年 GCB 销量减少的部分因素。然而,人工智能技术最近不断推动科技市场欣欣向荣,如果相关市场持续发展并实现增长,可能会刺激财富的积累,进而让高端房地产市场得以从中获益。



精选

待售房源GCB房源



策士纳通道Chestnut Drive 土地 Green Hill 住宅区内空置GCB土地

土地面积: 约14,500sqft

- 其他细节:
- 高地势土地
 - 旧建筑已拆除
 - 可灵活规划并建造新GCB
 - 步行10分钟可达地铁站

参考价: S\$2,200万新元



第六道Sixth Avenue 两层半 GCB

土地面积: 约9,213 sq ft

建筑楼面: 约14,388 sq ft

- 其他细节:
- 全新房子
 - 预料将于2024年下半年T.O.P.
 - 5间套间卧室
 - 健身房
 - 娱乐室
 - 酒窖
 - 私人停车场 (8个车位)

参考价: S\$3,500万新元



武吉知马Bukit Timah (D21) 双层 GCB

土地面积: 约41,000sqft

建筑楼面: 约8,000sqft

- 其他细节:
- 高地势土地
 - 俯瞰住宅区周围美景
 - 宽敞大面积土地
 - 带地下层的旧式洋房
 - 靠近铁道走廊 Rail Corridor

参考价: 先看屋后出价



GCB房源 4: 采士华园区Chatsworth Park GCBA两层半 独立式洋房

土地面积: 约13,000sqft

建筑楼面: 约7,000sqft

- 其他细节:
- 高地势土地
 - 近期完成装修
 - 6间套间卧室
 - 1间帮用房
 - 私人停车场 (6个车位)

参考价: S\$3,500万新元



武吉知马路旁Bukit Timah Road双层 GCB

- 土地面积:** 约15,000sqft
建筑楼面: 约8,000sqft
其他细节:
- 高地势土地
 - 全新装潢
 - 2间客厅
 - 5间卧室
 - 1间帮佣房

参考价:S\$3,300万新元



贝蒙路 Belmont Road 单层 GCB

- 土地面积:** 约27,500sqft
建筑楼面: 约6,500sqft
其他细节:
- 环境清幽微风徐徐
 - 5间卧室
 - 1间帮佣房

参考价:S\$5,000万新元



阿尔柏王园 King Albert Park双层 GCB

- 土地面积:** 约15,300sqft
建筑楼面: 约6,000sqft
其他细节:
- 经典旧式洋房
 - 高地势土地
 - 俯瞰住宅区周围美景
 - 6间卧室
 - 1间帮佣房

参考价:S\$2,800万新元

精选

高端豪宅房源



谋盛道 Bo Seng Avenue / 惠德里路 Whitley Road 两层半 半独立式洋房项目

- 土地面积:** 约2,174 – 2,340 sqft
建筑楼面: 约4,034 – 4,684 sqft
其他细节:
- 6栋半独立式洋房 (2栋已售)
 - 短暂步行可达TEL快乐山地铁站 Mount Pleasant MRT
 - 英华学校 (小学) Anglo-Chinese Primary 和大巴窑圣婴小学/中学 CHIJ Toa Payoh 1里范围内
 - 每栋洋房含2个停车位

参考价: S\$715万新元



独木山区 One Tree Hill area 两层半 半独立式洋房

- 土地面积:** 约2,250sqft
建筑楼面: 约4,000sqft
其他细节:
- 一对半独立式洋房土地
 - 5间套间卧室
 - 游泳池
 - 私人停车场 (4个车位)
 - 步行可达乌节路 Orchard Road 购物区及地铁站

参考价: 每栋洋房 S\$1,100万新元



加冕路 Coronation Road / 维多利亚园 Victoria Park 附近双层 独立式洋房

- 土地面积:** 约10,000sqft
建筑楼面: 约5,500sqft
其他细节:
- 靠近南洋小学 Nanyang Primary School
 - 高地势土地
 - 4间卧室
 - 1间帮佣房
 - 游泳池
 - 私人停车场 (4个车位)

参考价: S\$2,300万新元



Henry Park 附近双层 独立式洋房

- 土地面积:** 约4,370sqft
建筑楼面: 约4,500sqft
其他细节:
- 靠近恒力小学 Henry Park Primary School
 - 6间卧室 (含4间套间卧室)
 - 可随时入住

参考价: S\$1,100万新元 (可协商)



D11 两层半 独立式洋房

- 土地面积:** 约5,000sqft
建筑楼面: 约10,000sqft
其他细节:
- 新落成房屋
 - 5间套间卧室
 - 1间帮佣房
 - 4个车位

参考价:S\$1,880万新元



荷兰 Holland / 武吉知马 Bukit Timah (D21) 两层半 半独立式洋房

- 土地面积:** 约3,150sqft
建筑楼面: 约6,855 – 6,689sqft
其他细节:
- 一对新落成且含地下层的半独立式洋房
 - 高地势土地
 - 5间套间卧室
 - 靠近地铁站
 - 靠近美以美女子学校 Methodist Girls' School

参考价:S\$1,038万新元



Henry Park 附近两层半 半独立式洋房

- 土地面积:** 约2,600sqft
建筑楼面: 约3,200sqft
其他细节:
- 可步行至地铁站
 - 5间卧室(含4间套间卧室)
 - 1间帮佣房
 - 可随时入住
 - 高天花板
 - 2个车位
 - 恒力小学 Henry Park Primary School 1公里范围内

参考价:S\$858.8万新元



翡翠山 Emerald Hill 两层半 排屋

- 土地面积:** 约1,900sqft
建筑楼面: 约5,000sqft
其他细节:
- 位于D9核心地带
 - 步行可达乌节路 Orchard Road 购物区及地铁站
 - 6间卧室
 - 已装修

参考价:S\$1,350万新元



PropNex.com

请访问我们以获取更多报告和见解

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、一般原则、示例和其他信息出于教育目的且仅供参考。

此处包含的信息无意以任何方式提供针对购买、出售或出租房地产，或是任何形式的房地产投资的相关投资、监管或法律意见和建议。博纳对于读者做出的任何相关决定，以及从中产生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!

