

20 Huttons
YEARS

中国买家回归





简介

中国在2022年12月26日宣布，从2023年1月8日起重新开放边境并取消入境隔离。

这导致旅游和航空公司网站上的搜索量激增。据CNBC报道，十大热门目的地名单包括日本、泰国、韩国、美国、新加坡、马来西亚、澳大利亚、英国、澳门和香港。

前往中国的入境旅游也可能激增。许多海外华人在三年未见后，都渴望在即将到来的农历新年与家人团聚。

中国人是许多国家和地区的住宅物业主要买家之一。亚太地区受中国买家欢迎国家和城市包括了澳大利亚、香港、马来西亚、新西兰、新加坡和泰国。

随着旅行限制的取消，那他们会来新加坡吗？



利率

3.0019% 截至2023年1月9日，3个月SORA 利率



通货膨胀

+6.7% 2022年11月年比



房价

+8.4% 2022年年比

新加坡房地产市场受益于包括中国人在内的外国买家的资金流入。

2011年，中国人购买非有地住宅的数量达到1637套的高峰。但随着房地产市场出现过热迹象，新加坡政府于2011年12月8日推出降温措施，要求外国人在购买本地住宅时支付10%的额外买家印花税（ABSD）。

降温措施有效抑制了市场购买情绪，本地人和外国人的购买量大幅下降。2012年中国买家的购买量同比下降 62.2% 至 618 个单位。

2013 年外国人的额外买家印花税（ABSD）提高到 15%，导致2014 年中国买家的购买兴趣同比下滑 38.6% 至 390 套。

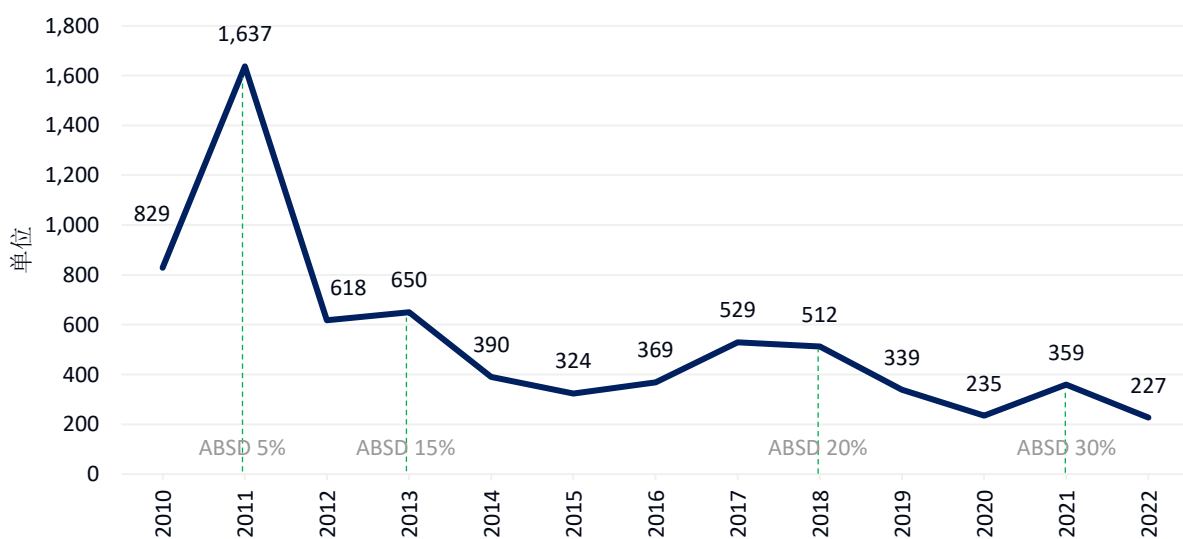
由于房地产市场在未来几年保持平稳，因此没有新的降温措施。

2017 年房地产市场需求逐渐恢复，价格以不可持续的速度攀升，促使政府增加了降温措施。2018 年外国人购买住宅物业的额外买家印花税（ABSD）增加到 20%。2019 年中国买家购买的单位数量同比下降 33.8% 至 339 套。

席卷全球并改变工作设定的新冠疫情促使许多人寻求自己的个人空间。2021年购房需求激增，政府不得不推出更多降温措施。外国人购买住宅物业的额外买家印花税（ABSD）再次提高到 30%。

尽管额外买家印花税（ABSD）为 30%，还是有一名中国公民在2022年第二季度在康宁河湾（Canning Hill Piers）一次性购买了20套公寓。根据报导，总金额达到8760万新元，平均价格为每平方米 2773 新元。

图表1：中国买家购买的非有地住宅单位数量（新楼盘以及转售）



来源：市区重建局，合登研究（截至2023年1月10日）

表格1为2022年十大外国人青睐最畅销项目

表格1: 2022年外国人10大最畅销项目

项目	销量	项目	销量
康宁河湾 Canning Hill Piers	51	铂尔曼阁 Pullman Residences Newton	18
瑞雅嘉苑 Rivière	49	绿墩雅苑 Leedon Green	16
The Avenir	42	名汇庭苑 Midtown Modern	16
Perfect Ten	25	One Holland Village Residences	14
隼峰 Irwell Hill Residences	20	斯隆豪苑 Sloane Residences	12
万宝轩	20	海德丽苑 The Hyde	12
Haus on Handy	19		

来源: 市区重建局, 合登研究 (截至2023年1月10日)

预计逐渐增加

根据以往的趋势, 降温措施后, 中国买家的购买可能需要长达 2 年的时间才能恢复正常。

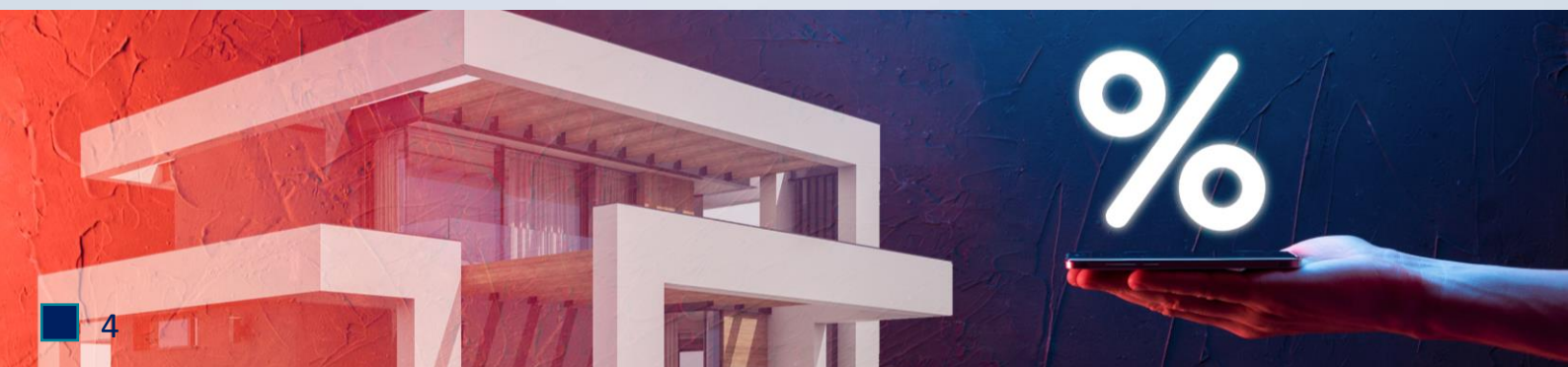
新加坡是世界上最支持中立的国家之一, 更有不确定性中的避风港之称, 深受投资者青睐。中国企业对在新加坡开展业务表现出浓厚的兴趣。这将对房地产市场的其他部分产生溢出效应。

国际货币基金组织 (IMF) 预测, 从香港到马来西亚的房地产市场将在2023年下滑。新加坡可能是亚太地区唯一一个因未售出供应量低而预计2023年房地产价格上涨的城市。外国人可能会将注意力转移至新加坡。

截至2022年第三季度, 市场上未售出的单位数量为15,777。这比 27,767 套未售出的10年平均水平低约12,000 套。这增加了价格的上行压力。

尽管如此, 预计购买情绪仍将保持谨慎。经济不确定性和令人望而却步的30%额外买家印花税 (ABSD) 可能会抑制需求。

预计需求会逐渐增加, 而不是激增。



Huttons 20 YEARS

免责声明

尽管合登会尽力确保信息的来源可靠（2023年1月31日），但合登不对任何信息出现差错或遗漏，以及因使用该信息而获得的结果承担法律责任。合登不担保信息的完整性、准确性、时效性以及使用该信息而获得的结果，而且没有任何种类明示或暗示的保证，包括但不限于性能保证、适销性保证以及为某一特殊目的适用性的保证。任何情况下，合登、其关联机构、合伙人、代理人或者员工均不对您及他人基于本手册信息所作出的决定或行动承担法律责任和义务。

HUTTONS ASIA PTE LTD
(L3008899K)

HUTTONS INTERNATIONAL PTE LTD
(L3008937I)

3 BISHAN PLACE, CPF BISHAN BUILDING #05-01 SINGAPORE 579838

TEL: 6253 0030 | WEBSITE: www.huttonsgroup.com | Email: info@huttonsgroup.com

Follow us on social media     