

新加坡房地产

# 房地产行情指数

2020 年第二季

## 房地产行情指数 (RESI) 简介 About Real Estate Sentiment Index (RESI)

自 2020 年第一季开始，新加坡国立大学房地产（房地产系和城市与地产研究院的统称）将独立发布房地产行情指数 (RESI)，以提供一个衡量私宅市场表现的参考指标。数据的收集、分析和报告的撰写都由新加坡国立大学房地产独立完成。【注：此前，新加坡房地产和新加坡产业发展商公会 (REDAS) 于 2010 年首度联合发布该指数。】

新加坡国立大学房地产每个季度针对房地产领域各行业的多位高级人员展开调查，并得出该指数。房地产行情指数主要衡量新加坡房地产市场目前的发展状况和未来的展望。该指数包括“当前行情指数” (Current Sentiment Index) 和“未来行情指数” (Future Sentiment Index)，用于观察过去和未来六个月的市場情绪变化；“综合行情指数” (Composite Sentiment Index) 则反映整体的房地产行情。调查从 0 到 10 分，反映参与调查者对于市场的乐观或悲观的程度，并使用“百分比净值” (net balance percentage) 显示各项影响市场行情的因素的得分。



**National University of Singapore**  
Institute of Real Estate and Urban Studies / Department  
of Real Estate  
20 Heng Mui Keng Terrace  
Singapore 119613  
URL: <https://ireus.nus.edu.sg/>  
Tel: 6516 8288 | Fax: 6774 1003

第二季

2020 年

# 新加坡国立大学房地产 房地产行情指数 2020 年第二季



今年第二季的房地产行情指数略微上升。阻断措施结束后，六月的私宅交易量也增加了。

虚拟示范单位平台和其他科技的使用对私宅销售有所帮助，同时也可顾及安全社交距离。可是买家仍需要时间调整和适应这些科技。”

城市与地产研究院院长程天富教授

相较上一个季度，你如何评价这段时期新加坡整体房地产市场（商业、住宅、酒店业）的发展？

## 当前行情指数#:

今年第二季的当前行情指数从第一季的 3.0 略微提升至 3.1。

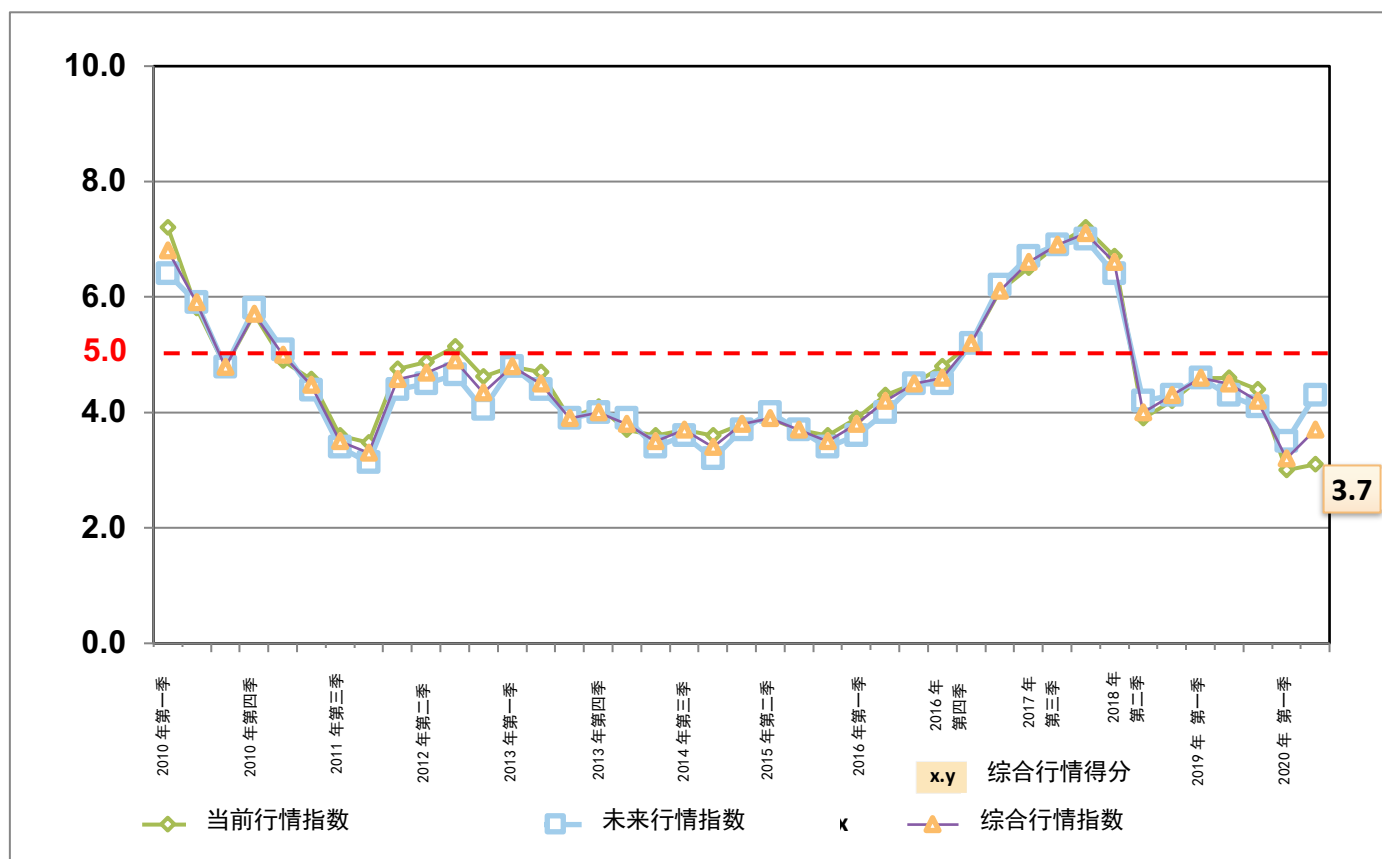
## 未来行情指数#:

未来行情指数从第一季的 3.5 提升至第二季的 4.3。

## 综合行情指数#:

与第一季比较，第二季的新加坡整体房地产市场情绪较为乐观。综合行情指数从 3.2 上升至 3.7。尽管如此，这项指数低于 5.0，显示房地产市场仍然持续恶化。

图表 1: 房地产行情指数（2010 年第一季度—2020 年第二季）



资料来源: 新加坡国立大学房地产

# 新加坡国立大学房地产 房地产行情指数 2020 年第二季



## 当前行情指数

“由于冠病疫苗不晓得何时面市，加上各种限制阻碍了各国的商业发展，例如航空业和旅游业。总的来说，房地产领域的表现同六个月以前相比会更差。”

“尽管处在低利率的大环境，各家银行还是会密切监控所提供的贷款额度。”

““阻断措施”期间的行动管制严重影响了办公楼和零售市场的发展。买家也不能亲临示范和转售单位。如今我们迈入措施放宽后的第二阶段，相信各种限制的逐步放松将会使房屋销量暴增。”

## 未来行情指数

“随着网上购物的选择更多样化，2019 冠病疫情加速了电子商务领域的蓬勃发展。由于物流业提供了网络生意所需的储存空间，因此其发展前景备受看好。”

“市场行情将继续上升，但同属房地产领域的不同行业和项目的表现仍不尽相同。”

## 参与调查者的意见

## 你如何评价这段时期各领域的整体表现？（租金、价格、占用率、采购等）

综合当前和未来行情指数，今年第二季只有工业及物流物业的百分比净值取得正数增长。

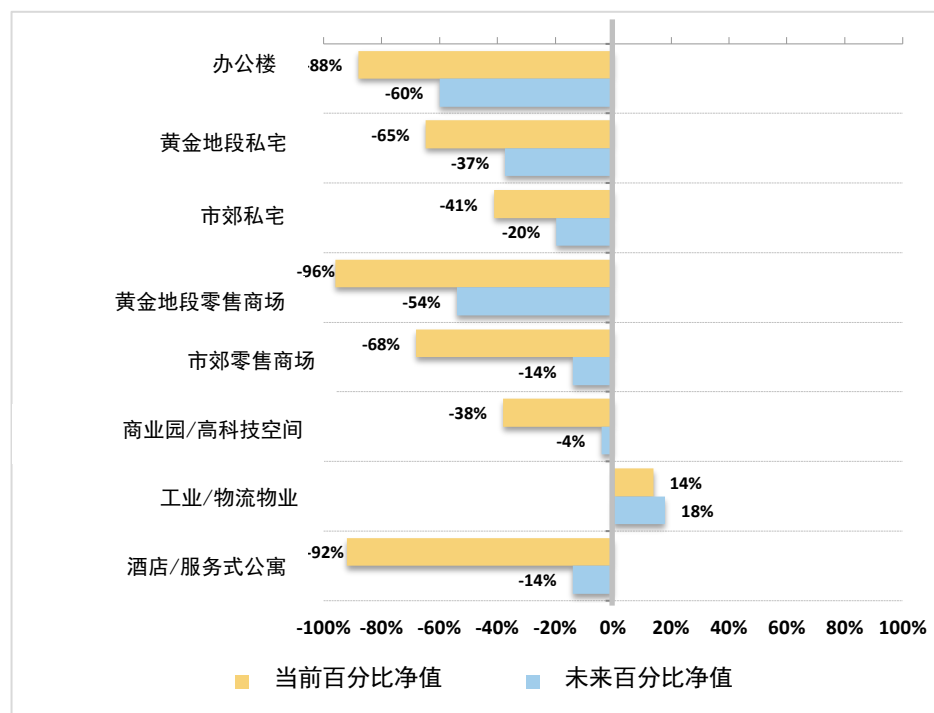
## 当前百分比净值

工业及物流物业今年第二季的百分比净值取得 14% 的增长，是唯一一个呈现正数的领域。相比之下，黄金地段零售商场、酒店及服务式公寓，以及办公楼的行情最差，百分比净值分别为负 96%、负 92% 与负 88%。

## 未来百分比净值

参与调查者普遍看好工业及物流物业未来六个月的发展，百分比净值可取得 18%。其他领域的未来百分比净值则预计继续维持在负数；其中，办公楼和黄金地段零售商场的行情最差，未来百分比净值只有为负 60% 和负 54%。

图表 2: 房地产市场表现



资料来源：新加坡国立大学房地产

# 新加坡国立大学房地产 房地产行情指数 2020 年第二季



“行业人士都在等待有关建筑业的新条规和措施何时会开始实施。这些新措施都可能会提高房地产的运营成本。”

“全球经济都因为 2019 冠病疫情受到重创，新加坡的经济体系也不例外地陷入技术性衰退。房地产业在适应新常态之际，自然也无法幸免。”

## 参与调查者的意见

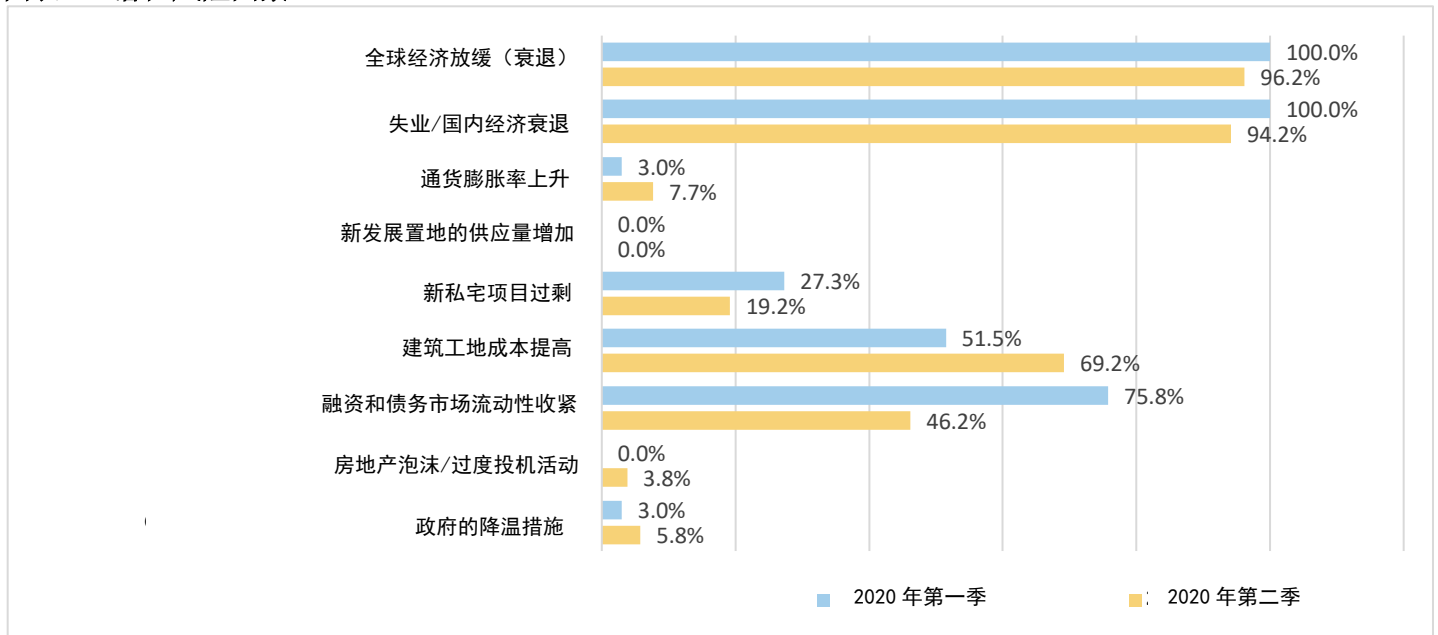
### 未来六个月你能预见哪些对市场行情造成负面影响的潜在风险因素？

几乎所有参与调查者都把“全球经济放缓”和“失业与国内经济衰退”列为未来六个月的主要两个潜在风险因素。

今年第二季有 69.2%的参与调查者认为建筑成本的提高是潜在风险因素之一，比起第一季的 51.5%有所上升。这项结果显示了建筑成本的提高已经成为不容忽视的问题。

相比之下，第二季只有 46.2%将“融资和债务市场流动性收紧”列为风险因素，相比第一季的 75.8%有所下降。

图表 3：潜在风险因素



资料来源: 新加坡国立大学房地产

# 新加坡国立大学房地产 房地产行情指数 2020 年第二季



“由于 2019 冠病疫情仍存在不确定性，是否会有第二个阻断措施也是未知数，因此发展商可趁着阻断措施放宽后第二阶段的市场行情还算乐观时，抓紧机会，推出原先打算在冠病疫情爆发之前推出的项目。”

“延长买方额外印花税 (ABSD) 允许发展商在正式推出项目前有更充足的观察期。部分发展商选择静观其变 (wait-and-see approach)，先观察足以影响市场脉动的其他项目。”

“2019 冠病疫情对于整体经济发展的挑战仍会继续，进而影响个人的工作与收入的稳定性。希望政府能调整现有的降温措施，协助房地产市场能持续稳定发展。”

“由于全球经济的表现仍然疲弱，预计市场将呈现 L 型复苏。这将减低消费者的信心，导致购屋需求下降。”

“发展商会尽可能维持现有的市场价格，或者允许小额度的折扣，以提高销售走势和恢复市场信心。”

“由于就业市场仍然疲弱，市场价格也不太可能偏高。”

## 参与调查者的意见

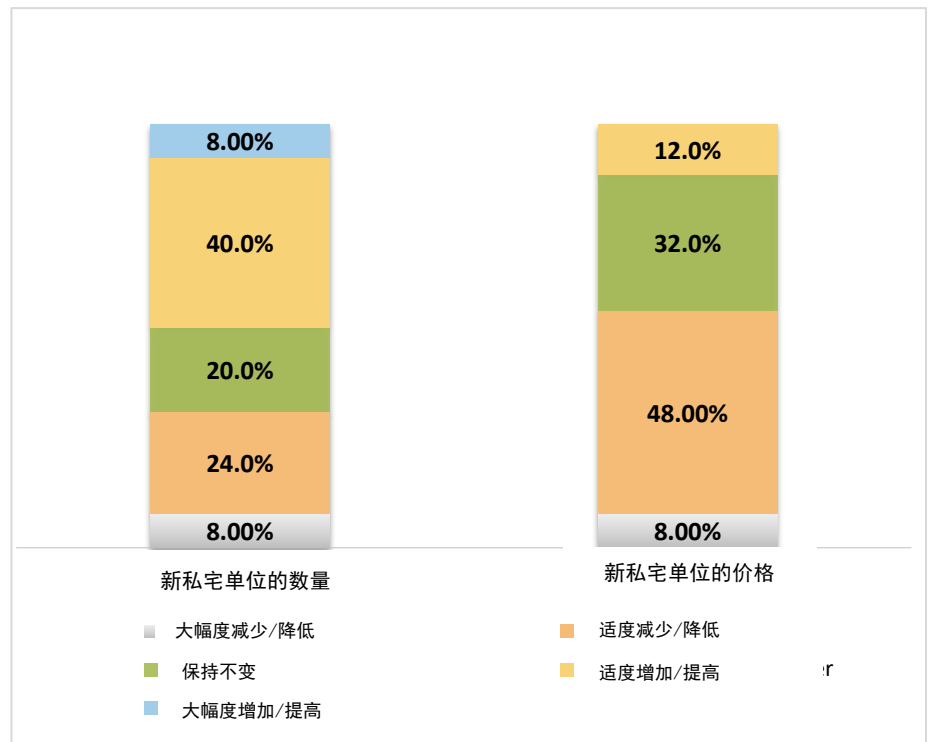
## 你预期未来六个月新私宅单位的数量将会如何？

在第二季，48%参与调查的发展商预料未来六个月推出市场的私宅单位会大幅度或适度增加，只有 20%认为会维持相同的数量。

## 你预期未来六个月新私宅单位的价格将会如何？

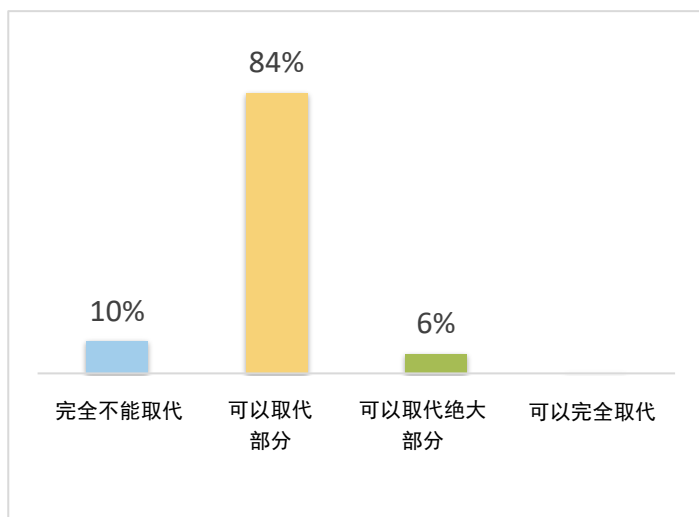
在第二季，56%参与调查的发展商预料未来六个月的新私宅价格会大幅度或适度降低，32%则认为价格会保持不变。

图表 4：私宅项目与价格



资料来源：新加坡国立大学房地产

图表 5：虚拟平台能否取代传统的面对面销售



资料来源：新加坡国立大学房地产

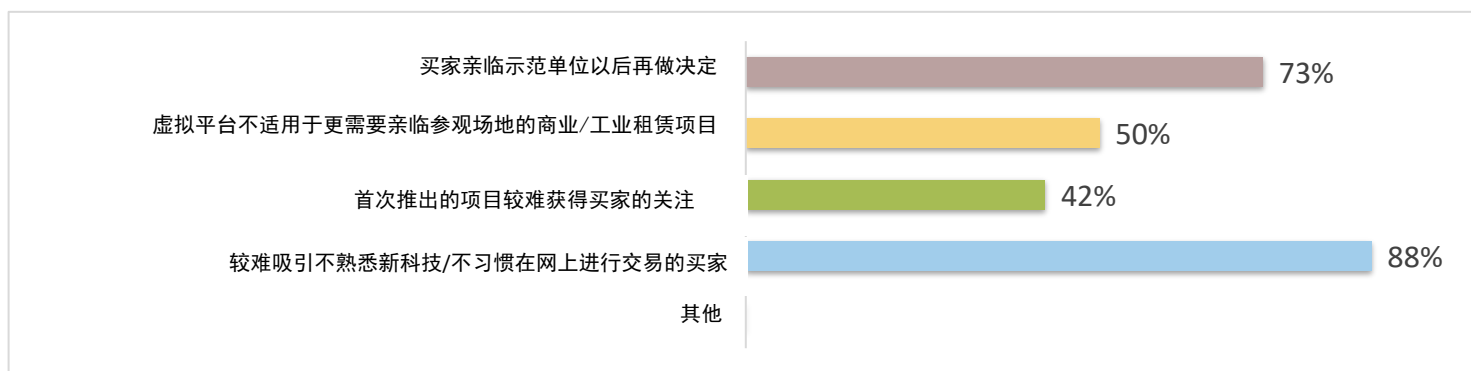
## 虚拟平台多大程度上可以取代传统的示范单位和面对面销售？

84%的参与调查者表示虚拟平台在某种程度上可以取代传统的面对面销售，但没有人认为前者目前能够完全取代后者。

## 市场交易若完全依赖虚拟平台，将会面对哪些挑战？

针对虚拟平台面对的各种挑战，88%的参与调查者认为这项科技较难吸引那些不熟悉新科技或不习惯在网上进行交易的买家；也有73%表示多数的买家还是偏向于亲临示范单位以后再做决定。

图表 6：虚拟平台面临的挑战



资料来源：新加坡国立大学房地产

为了降低外来客工宿舍的人口密度并减少冠病疫情的传染风险，政府将建造更多的新客工宿舍和改善他们的生活品质。根据人力部（Ministry of Manpower）的最新公告规定，每位客工的居住空间须至少有 6.5 平方米，每个房间最多只能有 10 张单人床，且每张床须间隔至少 1 平方米。这些新标准都将提高外来客工宿舍的建造和营运成本。

#### 你认为新客工宿舍的额外成本是否可能转嫁给买家，进一步导致新私宅发展项目的价格上升？

77%的参与调查者认为新客工宿舍的额外成本将由买家来承担，导致房价上升。

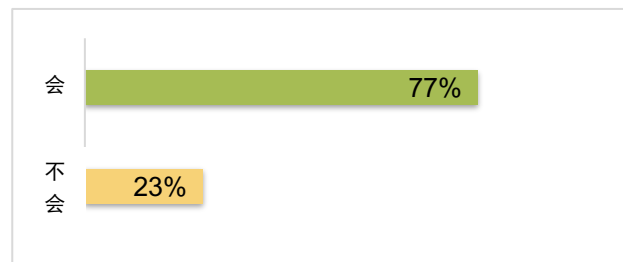
#### 如以上的答案为“是”，你认为价格的涨幅将介于多少？

68%的参与调查者预计房价的上升幅度将介于 1%至 5%。33%则预计会超过 6%。

*“新客工宿舍的设计、交通和建筑工地的安排都须遵循安全社交距离准则，这些措施将进一步反映在劳工成本的提高。一旦建筑工地允许复工，未来六个月会是承包商评估与调整劳工成本的过渡期。”*

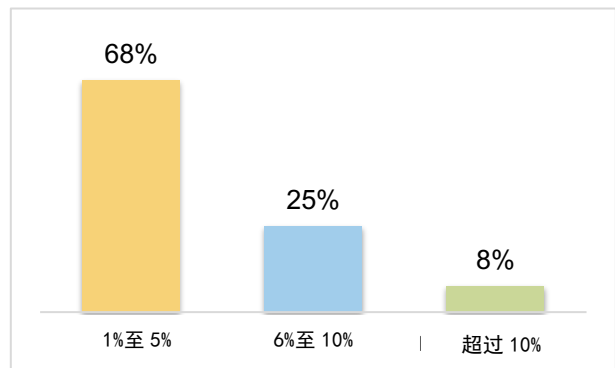
参与调查者的意见

图表 7：新规格客工宿舍的额外成本会转嫁给消费者



资料来源：新加坡国立大学房地产

图表 8：额外成本转嫁给消费者后预计将导致私宅价格上升



资料来源：新加坡国立大学房地产



# 新加坡国立大学房地产 房地产行情指数 2020 年第二季



如有疑问，请联系：

梁精瑞  
研究员  
irsnjrd@nus.edu.sg

李乃佳博士  
副院长  
leenj@nus.edu.sg

关文美  
研究员  
irskwe@nus.edu.sg

程天富教授  
院长  
rststf@nus.edu.sg  
6516 4553

## 备注

房地产行情指数是客观且全面、用于预估新加坡房地产领域不同行业的高级执行人员对于市场信心指数的一套标准。调查衡量参与调查者对于当前和未来房地产市场发展的观感和期望。参与调查者评估市场过去六个月、现在的发展状况，以及未来六个月的展望。问卷以电邮的方式发送给行业人士，参与调查者包括发展商、顾问、金融机构、公司和服务供应商。因此，这项调查对于整体新加坡房地产行业具有代表性。调查于每个季度进行，即三月、六月、九月和十二月。

这项指数使用“百分比净值”（net balance percentage）来显示市场行情的整体发展方向与变化。这个方法区分了分别选择正面选项（“更好”和“上升”）以及选择负面选项（“更差”和“下降”）的参与调查者。得分中的“+”符号指代市场行情乐观（乐观）；“-”符号则代表了市场行情悲观（悲观）。所得到的百分比分数和参与调查者的生意规模无关。

## 新加坡国立大学房地产 (NUS+RE)

新加坡国立大学房地产是代表房地产系（DRE）和城市与地产研究院（IREUS）的统称。

**房地产系（DRE）** 成立于 1969 年，隶属于设计与环境学院（School of Design and Environment），旨在为全球房地产行业培养领导人才、精进学识。房地产系提供广泛涵盖房地产领域各项主题的课程，如投资与金融、城市规划和城市经济。房地产系与本地房地产行业和政府机构紧密联系，50 多年来为新加坡房地产行业培育出无数的专才，并持续做出贡献。

房地产研究院（IRES）于 2006 年 6 月 1 日成立，作为一所大学等级的研究院旨在提升房地产与城市领域的跨学科研究。2018 年 3 月 9 日，研究院正式更名为**城市与地产研究院（Institute of Real Estate and Urban Studies, IREUS）**。“城市”一词的加入更准确地反映研究院跨学科的本质，也强调了我们应与大环境与时俱进的重要性。研究院促进跨学科的合作，对各种房地产课题如金融、经济、城市发展、财富累积、人口统计学和环境政策都具有高度影响力。

© 2020 新加坡国立大学（NUS）

版权所有。所有资料仅代表一般情形，不适用于特定个体，也无参考任何个体的投资目标。任何人或投资者的经济条件和特定需求也需经过独立评估后，方可决定以上建议是否适用。在尽最大可能以确保资料来源的可靠性的同时，本研究院无法代表、授权或保证没有存在任何与事实不符的失误。以任何形式复制报告的内容，都必须事先征求新加坡国立大学（NUS）的同意。