本文来源：时代财经 作者：林心林

“今年接待的中国买家变多了。”在新加坡工作六年的房地产经纪人王宇说道。

作为亚太地区重要的金融、贸易、服务、科技创新中心之一，过去十几年，狮城新加坡不断吸引着海外投资与置业人群，尤以马来西亚、印度尼西亚等东南亚国家为主。不过，近年来，中国买家们正在成为一股不可忽视的力量。

图片来源：图虫创意

继李嘉诚在新加坡开设办事处、投资家族办公室，房地产公司橙易产业（OrangeTee & Tie）一份最新报告显示，今年新加坡的外国房产交易总量已经接近疫情前水平。

2022年1-8月，新加坡外国买家交易房产总量约14000套私人公寓，前五大外国买家群体分别是中国、马来西亚、印度、美国、印度尼西亚。其中，中国买家前8月买入932套私人公寓，占外国买家总交易量的6.7%，是马拉西亚买家购买公寓数量的两倍。同时，价值500万新元（约2500万人民币）以上的豪华公寓买家中，中国人也位于榜首，交易达81套豪华公寓，占销售量的19.2%。

王宇感叹，今年以来新加坡楼市十分疯狂。“不管是房价，还是房租，上涨幅度都很快，挡不住一样。”

一口气4亿扫20套房子，买家涌入新加坡

外籍买家涌入新加坡在近十年来尤为明显。尽管在当前新加坡房地产市场中，本地买家仍是住宅销售的大户，占总交易的八成左右，但外国买家购买房产的比例正在逐步增长，甚至在中央核心区一些房产项目里面，外国买家购买比例高达35%。

其中，中国买家的购买热情走高，高力国际数据显示，2019年来自中国大陆的投资者成为新加坡楼市最大的海外买家团体，占外籍买家的三分之一。

虽受疫情影响，近两年中国买家放缓了新加坡投资置业，但伴随经济复苏，中国买家的身影又活跃了起来。

在新加坡当地房产中介公司担任市场部董事的彭浩便感知到，今年3、4月开始，外国人买房潮重新恢复，尤其是4月份新加坡放宽相关政策之后，旅游与实地看房增多。

研究机构数据指出，今年二季度，包括获得永久居民身份的中国籍买家一共买入366个私宅单位，比一季度激增106%。

而中国富豪们在新加坡扫货的新闻也开始见诸报端。据《联合早报》消息，今年5月底，一名中国福建买家一口气购买了新加坡市中心豪宅项目康宁河湾 （Canninghill Piers）20个单位，总花费超过8500万新元（约4.23亿元）。

罗嘉原本是国内一家大厂企业的中层，2020年因为公司外派而举家搬迁至新加坡。据悉，一般PR到手三年后才可以买新加坡组屋，但是考虑到房租和房价不断上涨，罗嘉一家还是咬牙买入私人公寓。

在罗嘉看来，新加坡房产是一个保值增值投资，地少人多使得房产交易活跃、上涨空间可观；且新加坡私人公寓出租回报率在4%左右，加上房贷利率相当低，罗嘉认为是笔不错的投资。

与较为廉价的组屋不同，罗嘉买入的这套三房总价在190万新币左右（约946万元人民币），折合均价超10万元/平方米，罗嘉庆幸“早下手了一些”，据悉如今同地段的公寓相比其3月份买入时已涨了10多万新币（约50万人民币）。

房价上涨、租房一房难求，新加坡楼市“疯狂”

按照新加坡购房政策，罗嘉持有的永久居民身份需要支付9%的买房印花税，约67万元人民币。“一般买房预算不太充足的买家都是等拿到PR（新加坡永久居民）才买房，毕竟新加坡针对外国买家的印花税也比较高，在30%左右。”

另一位计划近期在新加坡投资置业的中国买家王聪则表示，由于PR通过越来越严格，还是尽早买房划算。“拿到PR后万一房价又涨了一截呢？可能五年的房租费用、房价上涨成本和30%税费差不多了。”

房价上涨现象似乎在新加坡愈来愈突出。在今年9月的一次调查中，超过60%的新加坡人对高涨的房价表示难以接受。

事实上，一直以来新加坡房价处于稳定缓慢增长状态。但由于近年来地缘政治局势紧张、通货膨胀升温、新元稳定等原因，新加坡的私宅市场引来一波外来交易热，越来越多的外国买家涌入新加坡房地产市场，进而推动了价格上涨，在全球房地产市场普遍降温的大环境下显得颇为强劲。

国际房地产咨询公司莱坊公布的《全球房价指数》报告显示，2021全年，新加坡的非有地私宅价格（即私人公寓单位）在过去一年上升6.1 %，创亚洲涨幅最大；今年二季度，新加坡私宅价格环比上涨3.5%，涨势已持续九个季度。

为防止房地产市场过热，过去5年里，新加坡政府三次上调印花税，其中外国人的印花税从18%增加到34%；今年9月30日，新加坡政府再出楼市降温措施，调高房贷利率等。

即便如此，仍阻挡不了像王聪一样的外籍买家。“意外的是，外国买家没有因为较高的税而调低预算，一些反而还提高预算。”彭浩告诉时代财经。

不过，还是有一些外国买家弃买转租。这两年受疫情影响，不少楼盘工期受阻，交楼时间延长，新加坡住宅租金飞涨。

新加坡房地产中介公司SRX发布报告显示，今年以来，新加坡的公寓和组屋房租价格继续走高，截至6月份新加坡公寓租金连续26个月上涨，组屋租金连续22个月上涨。另有数据显示，近一年来新加坡房租价格普遍上涨了30%~50%。

罗嘉透露，之前租的公寓如果今年续租的话要涨租600新币（约3000元人民币），“幸好今年买房了，不然赶上现在房价房租双涨，更加不划算了。”

“最近租房太疯狂了，房子都靠抢，很多房子都是在看房路上就已经被预订了，甚至很多房东坐地起价，等着看哪个租房者能够开出更好的价钱，甚至还会挑租客背景。”在社交平台上发布了好几条“新加坡租房难”笔记的卢鑫感慨道。

卢鑫在今年8月拿到了一份新加坡的工作机会，随之开启漫长的找房之旅。据卢鑫了解，如果合租的话，单个房间租金在2000新币以上；单身公寓的话则在3000-4000新币左右，而两房以上则月租金在4000新币以上，折合约20000元。

“落地的时候刚好碰上开学季，许多父母过来陪读，加上F1新加坡大奖赛举办，租房真的一房难求。”据卢鑫了解，近期不止租金，新加坡的酒店房价、机票价格都在攀升。

（除彭浩外，文中受访者均为化名。）