

疫情后经济反弹需求回归 新加坡房租暴涨“数一数二”

全球通胀的大背景下，新加坡并不是唯一一个租金大幅上涨的城市

记者 钱小岩

米歇尔是生活在新加坡的加拿大人，原本她的公寓每月租金是 6000 新加坡元（约合 2.88 万元人民币）。5 月份，她和房东谈续租时，房东直接将每月的房租跳涨到 1 万新加坡元（约合 4.81 万元人民币）。

米歇尔本还想和房东讨价还价一番，却没想到房东态度强硬，不愿做丝毫的让步。无奈，承受不了这一价格的她，只能拖家带口搬到更便宜的公寓。

今年以来，新加坡的房租价格飞涨，幅度普遍在 20%~40%之间。虽然疫情后，国际大都市的房租普遍上涨，但新加坡的幅度是其中数一数二的。这也是新加坡房东态度强硬的原因，因为他们抬价后也很容易再找到新的租客。

对于新加坡的房租今年为何跳涨得如此剧烈，新加坡华侨银行经济学家、大中华地区研究主管谢栋铭向第一财经记者表示，主要原因在于疫情后本地人寻求改善居住环境，在新加坡工作的外国人陆续回归，同时受疫情影响房屋竣工推后，产生了更多的租房需求。

急到上当

同样感到烦恼的还有生活在新加坡的美国人耶格尔（Aimee Yager），她住的公寓租金也已经涨到 1 万新加坡元。但即便涨成这样，她也不敢轻易换房。耶格尔表示，因为一旦退了房，马上就有一堆人抢着租，而她却很难再找到比这个价格更适合的公寓。耶格尔表示：“按照这个上涨的趋势，我今年得中个彩票才能过得去。”

对于房租涨得有多夸张，新加坡的地产经纪人巴夫纳（Navin Bafna）举了一个极端的案例。今年 1 月，圣淘沙湾的一处高档住宅区房租一天内飙升 40%，早上起价为每月 2.6 万新元，傍晚收盘时已经涨到 3.7 万新元。圣淘沙湾位于新加坡南部岛屿，租客主要是外籍人士。

据房地产顾问机构莱坊（Knight Frank）提供的数据，去年第四季度，新加坡租金上涨幅度位列亚太地区之首。有 10 位新加坡房地产经纪人向外媒表示，今年出租给外籍人士的私人住宅租金又平均上涨 20%至 40%，部分房东甚至要求将租金翻倍。

新加坡大多数租约每两年续租一次，未来可能会有更多外籍人士面临房租大幅上涨的窘境。所以有经纪人介绍，在火爆的租房市场下，租房看房排起了长队，有的人甚至来不及看一眼房子就匆匆下定。

一位经纪人表示，在 4 月份，一对法国夫妇只看了四张照片后就签订了公寓租赁合同。不过，依然有房东为了租出更高的价格，在租客支付保证金后取消租赁。

在这种背景下，网络诈骗应运而生，有人在网上发布虚假房源，诱骗租客下单支付保证金。新加坡警方表示，今年年初至 5 月，至少有 547 人被骗，损失超过 160 万新元。

新加坡 Citiprop 物业管理公司董事斯坦纳德（Juliet Stannard）称，新加坡试图把自己定位为外国人能负担生活开销的地方，但随着房租变贵，很多人可能会离开，“没有人能负担得起 50%的租金上涨。这是不可持续的。”

新加坡住房供给结构以组屋为主、私宅为辅。18%的高收入家庭和外国人住在开发商建设的私人住宅中；而 82%以上的新加坡人居住在政府提供的组屋中，房屋带有福利性质，在满足一定条件后也可以出租。

谢栋铭说，事实上除了私宅上涨外，组屋的租金也在上涨，他的一位朋友原本住在月租 3000

新元（约合 1.45 万元人民币）的组屋，现在也跳涨到每月 4000 新加坡元。这让大学毕业生在找住所时面临更大的压力。

根据新加坡房地产网站 99.co 和 SRX 发表的数据，5 月组屋租金连续 23 个月上升，环比涨幅达 2.4%，同比则攀升 16.2%。

除了房屋租金上涨外，新加坡的办公楼租金也在不断推高。新加坡中央商务区甲级办公楼今年第二季的月租平均每平方英尺 10.74 元（51.66 元人民币），已连续五个季度上扬。

仲量联行新加坡研究与咨询部主管郑惠匀认为，新加坡办公楼地产市场在今年第二季表现强劲。随着新加坡视新冠为地方流行病，管理措施广泛放宽，允许所有员工回返工作场所，劳动力市场也在快速复苏，提振了商业的信心。

为何飞涨？

新加坡 545 万人口中有三分之一以上是外籍人士，其中约 65 万是永久居民或持有“白领”签证——即从事一般性管理或技术工作的人士，他们是租房市场的主力军。

根据新加坡贸易工业部(MTI)的数据，新加坡经济在 2021 年增长了 7.2%，与前一年因大流行导致的收缩 5.4%形成鲜明对比，并创下了 2010 年以来的最高增速。到 2021 年底，新加坡约 87% 的人口接种了疫苗。

今年以来，随着疫情放缓，新加坡逐步放宽入境政策。新加坡航空近期表示，夏季机票预订量已接近 2019 年同期水平。外籍人士的住房需求激增。但谢栋铭也向第一财经记者表示，国外外派到新加坡工作的外籍人士尚未恢复到疫情前的水平。

不过与此同时，新加坡本地人的租房需求也在上升。谢栋铭表示，在疫情前，一家三代人居住在一个屋檐下是可以接受的。但是在疫情后，空间成为了很重要的概念，家庭规模在变小，民众对居住空间有了新的要求，由此产生了额外的租房需求。

与需求增长相比，供应却在收缩。由于疫情期间，新加坡限制了建筑工人的流动，工人短缺导致施工延误，房屋供应持续紧张。两位新加坡房地产分析师表示，今年预计大约有 7000 到 8000 套私人公寓推向市场，而从 2012 到 2021 年期间，每年的平均新开工数在 10750 套左右，供应紧张情况不太可能在明年之前得到缓解。

谢栋铭向记者表示，受到疫情影响施工进度的除了私人公寓还有组屋，这些居民原本要在今年迁入新房，但如今只能租房过渡，进一步增加了本地的需求。

此外，谢栋铭指出新加坡的房地产税征收新政，增加了持有成本，可能也是推高房租价格的一个因素。时任新加坡财政部长黄循财在今年 2 月宣布，新加坡将从 2023 年起分两个阶段进一步调整房地产税，非自住型住屋的屋主须缴交的房地产税从目前的 10%至 20%，调高到 12%至 36%。

在全球通胀的大背景下，新加坡并不是唯一一个租金大幅上涨的城市，伦敦和迪拜的房屋租金也激增。不过，对于其他全球金融中心的居民来说，可以选择到远郊或中小卫星城市生活，来躲避高昂的房租，而对城市国家新加坡的居民来说，几乎无处可避。

谢栋铭告诉第一财经，新加坡是一个较小的市场，从基础住宅到高端住宅，很容易相互影响，从而产生价格联动，持续推高房租价格。

6 月 23 日，新加坡金融管理局和贸工部公布的最新数据显示，新加坡的居民消费价格指数（CPI）达到 5.6%，为 2011 年 11 月以来的最高点。除了住宅费用外，通胀率的增长主要是受到食品、服装及能源等商品影响。

在此背景下，新加坡副总理兼财政部长黄循财 6 月 21 日宣布，全球通胀预计将在未来几个月继续推高物价，因此政府出台 15 亿新元（约合 72.1 亿元人民币）援助配套措施，从五方面为家庭、企业和个人提供即时和有针对性的援助，尤其是扶持低收入与弱势群体。黄循财强调，面对日益增加的挑战，必须加快经济改革。