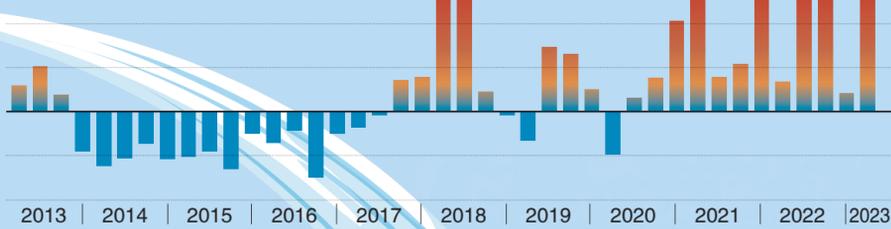


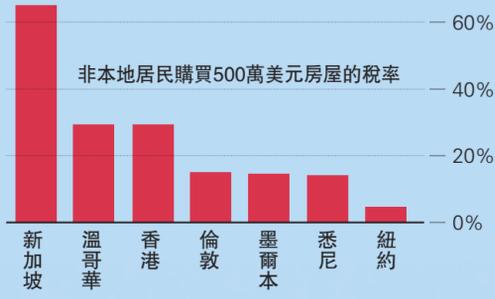
新加坡樓價不斷上升

已連續12個季度上漲

新加坡市區重建局所有物業價格指數
(季度環比)

來源：新加坡市區重建局

各地向非本地居民徵收印花稅情況



來源：全球房地產服務提供商第一太平戴維斯

星樓市再加辣 外國客收60%印花稅

海外投資恐轉軌 本港豪宅市場或受益

【大公報訊】綜合《金融時報》、彭博社報道：新加坡樓市過熱，當局再出手加辣。新加坡政府在26日晚深夜宣布新的買方印花稅（ABSD）政策，其中外國人購買新加坡房地產的印花稅更是從30%翻倍提高到了60%。新辣招從27日零起即時生效。彭博社分析指，新措施推出後，新加坡在全球國際大都市中，對外國買家徵收的印花稅稅率最高，而香港可能因新加坡的政策變化而受益，尤其是豪宅市場。



新加坡國家發展部、財政部以及金融管理局周四晚發布新印花稅措施聲明，稱「本地人購買自住房屋的需求尤其強勁，同時本地和外國投資者對新加坡住宅房地產市場重燃興趣。如果不加以管制，房價可能超越經濟基本面，造成價格相對於收入持續增長的風險。」

在新措施下，新加坡公民和永久居民購買第二套及以上住宅，買方印花稅都有3%至5%不等的調高，而在所有的調整政策中，外國人購買住宅的調整幅度最大，從原先的30%翻倍調至60%。以一個價值200萬新加坡元（約1180萬港元）的私人住宅為例，外國買家須支付的印花稅將從60萬新加坡元（約352萬港元），猛增至120萬新加坡元（約704萬港元）。

根據去年的數據，上述印花稅的調整，將影響當地約10%的住宅房地產交易。文告指出，調高印花稅將與政府增加房屋供應的計劃相輔相成，當局計劃從今年到2025年，預計有近10萬個組屋和私人住宅單位竣工，政府售地計劃（GLS）推出的私宅單位今年上半年將增至4100個。

核心區高端項目最受影響

新加坡市區重建局4月3日公布的最新預估數據顯示，新加坡整體私人住宅價格連續第12個季度上升，今年首季整體私人住宅價格指數環比上升3.2%，高於去年第四季0.4%漲幅。根據彭博研究數據，新加坡樓價今年全年可能上漲5%。



◀新加坡政府出手為樓市降溫，圖為新加坡市中心的濱海灣金禧橋。法新社

分析師表示，新措施可能對新加坡核心中部地區的高端項目影響最大。

新加坡此前推出2輪抑制房價措施，包含2021年12月上調印花稅稅率，以及去年9月緊縮房貸限制。新加坡當局指，雖然這些措施有「緩和作用」，但近期房價又出現了增幅加速的現象。

儘管其他國家因利率飆升和通貨膨脹而面臨經濟放緩，但新加坡的房地產行業仍然保持活躍，部分原因是大量熱錢的流入，特別是來自中國的富裕客戶。新冠疫情期間的供應短缺和建築成本上升也推動了房價和租金。自2021年以來，新加坡公共和私人住宅的租金成本已經分別增加了38%和43%。

在星成本激增 歐洲企業考慮遷出

彭博資訊稱，香港可能是新加坡新政

策變化的受益者，因為更多中國內地客人可能改為在港購買豪華住宅。香港目前對非永居人士置業徵收共30%的印花稅，新加坡向外國人徵收60%的印花稅率，大約是香港的兩倍。根據香港最新的政策，合資格外來人才如在港置業，他們成為永久居民後，可獲退還大部分的印花稅。

新加坡媒體指出，高額印花稅主要針對的是少數的外國買家，未必能讓樓市迅速降溫。有跡象表明，新加坡樓市過熱，在本地人和外籍人士中都引發了不安。去年12月進行的YouGov民意調查發現，有三分之二新加坡人認為，政府應該更加關注住房的可負擔性。根據新加坡歐洲商會3月底發布一項調查，由於租金成本、通脹壓力和其他運營成本日益上升，七成受訪企業認為要維持新加坡業務日益艱難，如果情況惡化，企業會考慮把業務遷離新加坡。

新加坡最新印花稅(ABSD)調整情況

原有稅率	最新稅率
17%	新加坡公民購買第二套住宅 20%
25%	新加坡公民購買第三套或以上住宅 / 新加坡永久居民購買第二套住宅 30%
30%	新加坡永久居民購買第三套或以上住宅 35%
30%	外國人購買住宅 60%
35%	若非發展商，以公司或信託購買住宅 65%

來源：新加坡國家發展部、財政部以及金融管理局聯合發布的公告

業主獅子大開口 外籍客吃不消

【大公報訊】綜合CNBC、半島電視台報道：隨著房屋租金價格飆升，長期居住在新加坡的外籍人士倍感壓力，而且幾乎沒有跡象表明租金很快會恢復到新冠疫情前的水平。最近在新加坡續簽住宅租約的外籍人士中，有一半的租金上漲了40%以上。國際搬運公司APAC Relocation表示，在過去五到六個月中，由於租金上漲，約有10%的客戶搬家。

新加坡目前約有40%的人口是外國出生的，數量在2022年飆升了30%，為15年來最快的增速。根據新加坡市區重建局的租金指數數據，2022年所有私人住宅物業的價格同比飆升29.7%，為2007年以來的最高水平。

新加坡歐洲商會調查顯示，除了業務影響外，97%的受訪公司表示，員工對租金成本上升表現出明顯的焦慮和心理困擾。外國人說，新加坡業主利用過熱的房地產市場來抬高價格，有些人甚至將租金翻了一番。居住在新加坡16年的澳洲人鄧恩表示，他們一家四口居住的公寓租金，在幾個月內從7000新加坡元（約4.2萬港幣）飆升至1.1萬新加坡元（約6.45萬港幣），他們大呼吃不消，只好在今年6月租約結束時回到澳洲。

印尼人弗朗西斯卡的房子租約即將到期。今年年初，她的業主最初要求租金上漲60%，但後來直接漲到了100%，她只好結束租約，但轉轉尋找後房子也比原來貴50%。

新加坡租房詐騙案頻發

【大公報訊】據《海峽時報》報道：新加坡房地產市場火熱，出租的住宅供不應求，從去年開始，當地租房詐騙案頻發，不法分子利用租客找房心切，收取大額租金後不提供相應的服務，從中非法獲益。警方也提醒公眾警惕房屋租賃詐騙。根據新加坡警方3月公布的數據，自今年1月以來，三個月已有至少305人上當，損失超過170萬新加坡元（約1000萬港幣）。今年2月至3月期間，新加坡警察部隊

(SPF)收到了多起有關房屋租賃詐騙的報案。片子在收取受害人逾1.1萬美元（約8.63萬港幣）的訂金後，卻反悔取消了協議，最終沒有為受害者提供相應住所。這名32歲的詐騙男子於本月被捕並被告上法庭，可能面臨長達10年的牢獄之災或巨額罰款。

新加坡警方上個月逮捕了13人的詐騙團夥，其中有9名男性和4名女性，年齡在18至56歲之間，他們涉嫌參與480起租賃

詐騙，導致受害者損失超過130萬美元（約1020.5萬港幣）。另外，還有3名女性也在協助調查。

新加坡警方說，騙子一般會在網上刊登虛假的房屋租賃廣告。受害人通過WhatsApp聯繫後，騙子會假冒合格房地產經紀人，以需求強勁為由，要求受害人在租屋之前支付訂金。受害人在支付訂金後，聯繫不上對方或通過其他渠道，才發現上當。



◀3月29日，新加坡的一個公共住房建築工地正在施工。法新社

澳洲擬全面修改移民制度吸引人才

【大公報訊】據路透社、澳洲SBS電視台報道：澳洲27日提議全面改革移民制度，以加強吸引高技術人才流入，並為他們獲得永久居留權鋪平道路。執政工黨政府表示，將對目前用來挑選技術移民的計分系統進行修改，高技術專業人士取得簽證的程序將變得更快也更容易，當局也將採取措施留住國際學生。

澳洲內政部長奧尼爾說，目前計分制度的運作方式未如理想，門檻定得太低，不符合澳洲未來的需求。據澳媒報道，澳洲政府將改革目前技術移民的計分制度，廢除「過時、欠缺彈性」的技術職業清單。

澳洲政府計劃從7月1日起，將提高臨時技術移民收入門檻至7萬澳元（約36.33萬港幣），該門檻

從2013年以來一直維持在5.39萬澳元（約28萬港幣）。當局表示，澳洲約九成全職工作的薪酬都超過了當前門檻，門檻低會構成對外來移民的剝削。過去沒有機會申請永久居留權的臨時技術簽證持有人，將可在今年底前提出申請。但她強調，這不會增加澳洲每年接納的永久移民人數。

澳洲一直在與加拿大和德國等類似國家競爭更多的技術移民，且該國人口老化壓力，更加激發了該需求。據悉，澳洲去年9月將本財政年度的永久移民人數增加了3.5萬人，達到19.5萬人，藉此幫助企業緩解普遍存在的員工短缺問題，並承諾會動員更多人力和資金來加快簽證處理速度。



▲澳洲悉尼大學在今年2月15日舉行迎新周活動。路透社