

《金融時報》：疫情致供房不足 市中心呎租首超香港

# 星搶人才翻車 租金狂飆趕客

新加坡近年積極吸引人才，但當地節節攀升的租金水平，或讓海外人才望而卻步。英國《金融時報》21日報道，由於疫下工程延誤導致住房供應不足，加上大量海外移民湧入，新加坡住宅租金已升至破紀錄水平，部分市中心地區的每平方呎租金更首次超過香港。專家提醒租金高企很可能損害新加坡致力成為國際金融中心、吸引優秀人才的努力。

**全**球地產服務供應商「第一太平戴維斯」本月發表報告稱，新加坡優質住宅租金去年漲幅達26.2%，在調查覆蓋的全球30個主要城市中位列榜首。新加坡地產中介公司ERA研究和諮詢主管尼古拉斯·馬(譯音)表示，當地租金今年或會再上漲20%，「新加坡面積狹小，地產市場幾乎稍微加熱就會沸騰。」

### 海外人才：租金消耗我們積蓄

高企的租金已讓部分外籍人才萌生去意。英國人勞倫兩年前從香港遷往新加坡，她與丈夫育有3名子女。然而他們租住的4房住宅租金漲幅達61%，生活成本也高居不下，「曾經大家都認為香港是最貴的城市，但如今我們打算搬回去。」市場營銷專業人士艾瑪也稱，她的3房住宅月租短期內已倍增至1.4萬坡元(約8.2萬港元)，讓她決心返回家鄉澳洲，「我的薪金都沒有上漲50%，租金正消耗我們的積蓄。」

不少外籍勞工更直言租金難以負擔。29歲的印度裔食肆服務員烏帕德伊稱，由於原本500坡元的房租現已增加超過一倍，他和未婚妻會遷往澳洲居住，「我沒有存款，看不到在這裏的前途。在澳洲，你買得起車，有自己的生活。」34歲的在職母親瑪爾塔也稱，「如果你5年前告訴我，我要付6,500坡元月租給一間非常舊的3房住宅，我會說這太瘋狂了。」

### 外籍租戶互相競價 情況失控

新加坡房屋中介也指出，供不應求的住宅租務市場讓外籍租戶互相競價，情況如同失控，「但租金還在上漲，我預計這種情況會更多。」

《金融時報》提到，新加坡政府協助外籍人士的住房政策似乎仍有不足。發展部長李智陞去年11月就表示，租金只是海外人才赴星的考量因素之一，「新加坡的其他優勢還包括身為全球商業中心、對外交流緊密、貿易關係良好、以及優越的教育、醫療水準和生活質素。」

不過，智庫「新加坡政策研究所」高級研究員吳俊傑警告稱，當地的高生活成本正造成「真正危機」，尤其影響外籍人士，「在疫情期間，新加坡被視作避風港。但居高不下的租金將會影響我們的商業中心地位，現時一些商貿業務或無可避免地流失到其他市場。」

◆綜合報道



◆外籍租戶互相競價，情況如同失控。網上圖片

### 「我配不上新加坡」

新加坡私人住宅房租水平從去年12月起不斷攀升，至今未見放緩跡象。新加坡市區重建局租賃指數顯示，當地去年整體租賃指數上漲近30%，是15年來最高，私人住宅租金按年平均漲幅更達34.4%。不少海外人才都因負擔不起租金而辭工返鄉，感嘆自己「似乎配不上新加坡」。

來自中國內地的出版業從業者李小姐稱，她自2004年以來一直在新加坡學習和工作。在2018年時，她租住的住宅每月租金為450坡元，去年則增至750坡元，住所內還沒有冷氣。如今租金已漲至超過1,000坡元，她的每月實際薪金不足3,000坡元。在入不敷支下決定回國，「抱歉，我不是人才，配不上新加坡。我只想留在家鄉過日子，我想放棄這裏的一切，感覺好累。」

日籍招聘公司高級經理今野駿(譯音)也表示，他的租金原為1,600坡元，房東卻希望續租時提高至2,800坡元，漲幅達75%，「我曾聽說目前租金普遍漲幅在20%至30%之間，但我的情況超出了這範圍。」今野隨後另尋住所，但租金也要2,400坡元(約1.4萬港元)，他表示自己在新加坡15年，不打算離開，但也不得不考慮減少在其他方面的消費。

◆綜合報道



◆新加坡部分地區的每平方呎租金首次超過香港。網上圖片



◆節節攀升的租金水平，或令海外人才離開新加坡。網上圖片

### 業主中介「選客」 單日叫價升40%

新加坡房屋租賃市場火熱，部分中介和業主故意挑選客戶，令炒風愈演愈烈。《聯合早報》指出，當地部分中介為賺取更多佣金，故意違背業主意願，專挑選願意簽訂較長租約或提供更高租金的租戶。也有業主開天殺價，租金一天之內就上漲40%。更有人乘虛而入，違規刊登虛假廣告，租戶稍有不慎就會蒙受損失。

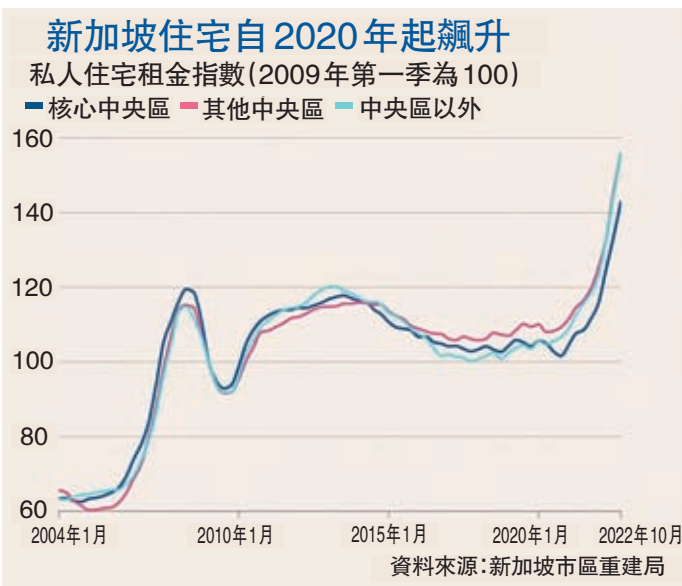
### 延遲撤下已出租廣告

報道指出，新加坡有中介為吸引潛在租戶，故意延遲撤下已出租的較熱門租盤廣告，待客人查詢時，再向他們推薦其他租盤。

也有業主為尋找更有錢的租戶，故意接連調高租金，例如一間位於新加坡南部的豪宅，月租一天之內就從2.6萬坡元急升至3.7萬坡元。房屋租賃市場還不時出現虛假租盤，不少外籍人士看過相片就租下很可能中伏。

報道還提到，新加坡一些臨街舊商舖沒有電梯或停車位，空間也較為狹窄，很難再作商業或住宅用途，只能改為工人宿舍。然而這些宿舍床位也叫價不菲，一間4人房甚至6人房床位月租達650坡元，相當於市郊組屋一間普通睡房的房租。

◆綜合報道



## 租金動輒翻倍 佔收入逾半

新加坡人口約545萬，其中約三分之一為外籍人士。由於新加坡本地居民多住在組屋，外籍人士一直是租房市場主要客戶。分析指出，留學生、海外勞工、外籍白領和高收入人士等近年陸續回流新加坡，推動當地租金水漲船高，但若租金水平持續上漲，外籍人士也難以長期負擔高租開銷。

一名駐新加坡的外籍記者透露，新加坡多數租房每兩年續租一次，現時出租給外籍人士的私人住宅，平均每次續租會上調20%至40%租金，部分房東甚至將租金增加一倍。以一間並非位於市中心的住宅為例，租金已從8年前的1,500坡元漲至3,000坡元，相對於新加坡現時5,700坡元的平均月薪，租金佔個人收入逾半。

智庫「新加坡政策研究所」高級研究員吳俊傑解釋，旅星外籍人士在子女教育等方面開支較多，租金大幅上漲勢必嚴重加重生活負擔。新加坡花旗物業管理公司董事斯坦納德稱，新加坡試圖將自身定位為「外國人亦能負擔生活開銷」，但房租愈來愈貴，很多人都會離開，「沒人能負擔得起50%的租金漲幅，這是不可持續的。」

◆綜合報道



◆外籍人士子女的教育開支不少。網上圖片

### 置業印花稅加辣「火上澆油」

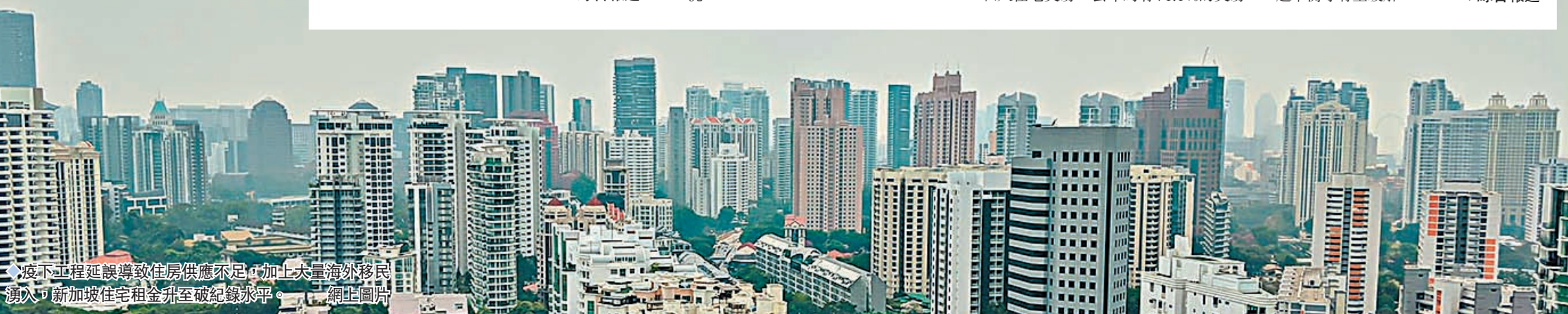
新加坡上周公布的2023年財政預算案，其中包括為置業印花稅「加辣」，對於住宅售價超過150萬坡元至300萬坡元部分，買方印花稅率從4%調高至5%；售價超過300萬坡元部分，印花稅率還要調高至6%。房地產專家分析，調高印花稅率或會讓部分買家取消或推遲置業計劃，間接加劇租房市場緊張情況。

新加坡燈易產業研究與諮詢部總監孫燕清說，當地住宅印花稅率調整可能影響約半數的私人住宅交易。孫燕清指出，根據新加坡市區重建局數據，去年有54.7%的私人住宅交易額至少為150萬坡元，當中15.4%住宅叫價超過300萬坡元，39.2%介乎150萬坡元至300萬坡元以下。如果只計算一手私人住宅交易，去年約有71.1%的交易

額都超過150萬坡元。這或意味一些買家需要更多時間重新評估財務狀況，以及觀察市場的反應。

亦有分析指出，新加坡現時樓市供應緊張，按揭限額不斷收緊，不少當地民眾等待分配組屋或購買私人住宅前，也傾向於暫時租房，令新加坡住宅租金上漲趨勢短期內很難扭轉，直至市場供需趨平衡才有望緩解。

◆綜合報道



疫下工程延誤導致住房供應不足，加上大量海外移民湧入，新加坡住宅租金升至破紀錄水平。網上圖片