



Singapore's
Real Estate
50 Years of
Transformation

纵观新加坡房地产市场50年风云变革
借鉴城市发展与房地产创新先进经验

新加坡 房地产市场的 变革与创新

「新」薛义华 「写」程天富 「新」余熙明 | 著

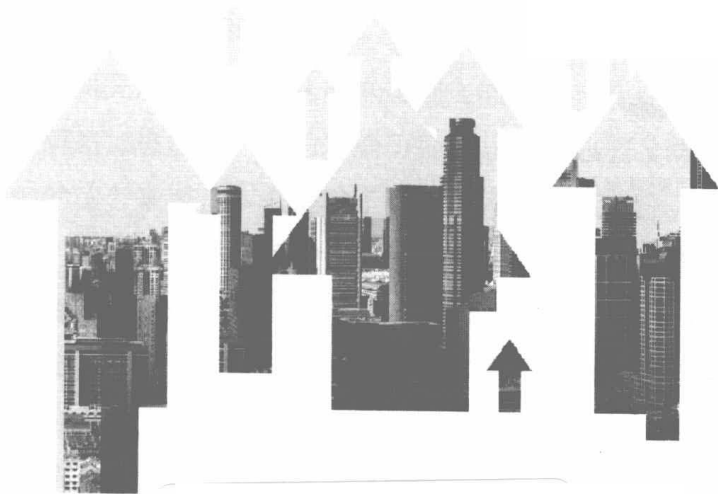
中信出版集团

新加坡 房地产市场 的 变革与 创新

「新」薛义华

「马」程天富

「新」余熙明 | 著



图书在版编目(CIP)数据

新加坡房地产市场的变革与创新 / (新加坡) 薛义华、
(马来) 程天富, (新加坡) 余熙明著. -- 北京: 中信出
版社, 2019.5

ISBN 978-7-5217-0120-3

I. ①新… II. ①薛… ②程… ③余… III. ①房地
产市场—研究—新加坡 IV. ①F299.339.335

中国版本图书馆CIP数据核字(2019)第033638号

新加坡房地产市场的变革与创新

著者: [新] 薛义华 [马] 程天富 [新] 余熙明

出版发行: 中信出版集团股份有限公司

(北京市朝阳区惠新东街甲4号富盛大厦2座 邮编 100029)

承印者: 北京诚信伟业印刷有限公司

开本: 787mm×1092mm 1/16 印张: 25 字数: 314千字

版次: 2019年5月第1版 印次: 2019年5月第1次印刷

广告经营许可证: 京朝工商广字第8087号

书号: ISBN 978-7-5217-0120-3

定价: 89.00元

版权所有·侵权必究

如有印刷、装订问题, 本公司负责调换。

服务热线: 400-600-8099

投稿邮箱: author@citicpub.com

序一

自1969年以来，新加坡国立大学房地产系一直都在深化我们对房地产领域的理解，同时培育了好几代房地产行业领袖。新加坡国立大学城市与地产研究院通过与业界开展的频繁合作，在促进相关领域的研究和分析方面扮演着同样重要的角色，为新加坡、亚洲乃至全球日益复杂的房地产市场发展，提供了全新的研究视角。

《新加坡房地产市场的变革与创新》一书是新加坡国立大学城市与地产研究院在大量研究成果基础上的又一力作。对那些有兴趣深入了解新加坡房地产业的发展历程及其对新加坡自然景观所造成的影响的读者来说，本书提供了简明扼要的观察结论，尤其值得一提的是，本书对新加坡的决策先驱及房地产开发企业各自扮演的角色做了精辟剖析。

开篇伊始，薛义华博士就介绍了促成新加坡作为一个独特的全球城市崛起的关键因素，即健全的土地使用规划方针和建设审批流程；薛博士还分析了推进商业地产发展的市区重建政策以及实现新加坡人“居者有其屋”的公共住房计划。

本书还详细介绍了众多私人企业所做出的贡献。正是这些企业

拥抱技术创新的强烈意愿以及它们为迎合新加坡人不断变化的需求所付出的努力，使房地产开发行业发展为我们引以为傲的多元且充满活力的行业。

我谨希望政府机构和私人企业过去 50 年来的伙伴协同关系，未来能够更好地为新加坡做贡献。

新加坡国家发展部部长兼财政部第二部长

黄循财先生

序二

新加坡房地产市场过往 50 余年所取得的成果引人瞩目，其发展主要经历了这样几个阶段：建国初期，主要关注点为新加坡人的安身之处和基础设施的建设；之后，制造业的快速发展推动经济的增长，市场对资金和土地的需求陡增；近年来，伴随着全球化的进程，新加坡房地产市场从原本单纯依靠内需，逐步转型为走全球化路线的开放市场，发掘新的资金来源，积极培养专业人才，主动进军海外市场，已形成主导企业扩充国际版图的新战略。

新加坡的基础、生活和工作设施完善且平衡，使其一直在世界宜居城市的排行榜上名列前茅，其高度绿化的景观空间更是享誉全球。新加坡在城市规划与可持续发展方面的先进专业知识，不但打造了其自身高度宜居、可持续发展的环境，也对房地产市场的发展和走向产生了重要和持久的影响。

除此之外，公共和私人领域之间强而有力的合作伙伴关系，一直是支撑新加坡房地产业持续发展和转型的重要因素。新加坡公共部门高瞻远瞩的规划、公开透明的政策以及杰出的执行能力，与房地产企业的卓越活力和创新相辅相成，相得益彰。

随着新加坡迈入下一发展阶段，房地产业需要继续保持高度的适应能力，并持续发展创新，以面对新时期特有的不确定性和前所未有的挑战，包括全球经济的瞬息万变、生活空间密度的持续增高以及人口结构和气候的改变等。

我很高兴《新加坡房地产市场的变革与创新》一书由新加坡国立大学城市与地产研究院和新加坡国立大学房地产系适时推出。本书不但客观生动地描述了半个多世纪以来新加坡房地产市场所发生的非凡转变，在收录了学术界和政界决策者的真知灼见的同时，亦富有创意地融入了行业领袖的精辟观点。令人欣慰的是，这些行业精英中不乏新加坡国立大学房地产系的校友们。

我相信，秉承过去 50 余年所表现的卓越性、创新性、智库性和适应性，新加坡房地产市场将一如既往地推动自身的发展之余，继续引领全球房地产市场的创新和转型，并保持其在市场的竞争力。在本书的中文版出版发行之际，我衷心期望不论是房地产专业人士、对房地产市场感兴趣的新加坡公众，还是正在经历快速新型城镇化的中国读者，都能从本书的阅读中受益。

新加坡国立大学校长

陈永财教授

目录

- 1 引 言
- 5 第一章 新加坡房地产业的发展历程 薛义华
- 29 第二章 房地产业的演变：政府机构的作用 余照明 程天富
- 75 第三章 私人房地产开发商在城市化过程中的角色 程天富
- 135 第四章 地产服务商在房地产业发展中的角色 余照明
- 153 第五章 全球背景下的新加坡商业房地产业 薛义华
- 185 第六章 新加坡在房地产发展和城市规划方面的
经验输出 程天富 余照明
- 217 第七章 新加坡 REITs 市场的崛起 程天富
- 283 第八章 拉近资本市场与房地产市场之间的距离 程天富
- 327 第九章 房地产教育 余照明
- 345 第十章 夯实基础，锐意变革 程天富 余照明
- 387 致 谢

引言

2014年，世界科技出版社（World Scientific Publishing Company）与程天富副教授接洽出版一本关于新加坡城市发展与房地产市场书籍的构想，并将其作为新加坡建国50周年纪念丛书系列之一。这一提案恰好与薛义华博士希望城市与地产研究院能够出版一本记录新加坡独立以来有关城市与房地产发展的书籍的想法不谋而合，并借书的记载和分析，总结经验并吸取教训。当时的房地产系主任余熙明副教授也大力支持这一建议，并主动参与撰写工作。

2014年8月，我们三人便开始集思广益并勾勒出本书的基本大纲。本书撰写的基本原则是：确保其成为一本涵盖新加坡城市与房地产市场成型的各种思维、过程、动机和影响因素的权威参考书籍，供读者学习和参考。编辑团队邀请了多位经验丰富并在新加坡城市与房地产界具有影响力的思想领袖，通过结构式的访谈，将这些思想领袖多年来积累的宝贵经验完整和系统地记录下来，构成本书丰厚的知识宝库。本书的英文版 *Singapore's Real Estate: 50 Years of Transformation* 于2016年完成并在新加坡顺利出版发行。

新加坡的成长故事得到城市规划者和决策者的普遍关注和一致

认同，新加坡推进城市化进程背后的战略，同样引起了学术界的浓厚兴趣。在一定程度上，无论是新兴经济体还是发达国家，在构筑各自可持续发展宜居环境的梦想时，都竞相效仿“新加坡经验”。但是，目前市面上尚无一本忠实记录新加坡城市与房地产市场发展和变革的中文书籍，以致在信息萃取和经验分享的过程中出现了缺口。

所以，为了让更多读者，尤其是以中文为主要交流媒介的企业管理者、规划者、决策者和学者了解新加坡城市与房地产市场转型时期的变革和进程，我们于2017年决定把英文版的新加坡城市发展与房地产创新变革的故事，翻译和改编成一本中文版的书。在中国REITs联盟秘书长王刚先生的引荐下，我们很高兴能和中国的知名出版社中信出版集团合作出版这本名为《新加坡房地产市场的变革与创新》的书。

本书紧扣新加坡城市与房地产发展过往50余年的两大主题：其一，房地产由本土化发展走向全球化开发的变革之路；其二，从实体房地产开发转向打造房地产资本市场的创新之路。

本书忠实记录并剖析了新加坡城市与房地产市场的发展历程及趋势，完整展现了从50年前单一住宅开发，到今天高度发达和现代化的房地产业务体系的变革和创新历程。本书还通过实际案例分享了新加坡在居住、商用等类型房地产的开发、持有、运营、维护、交易、投融资等方面的经验和学习过程，以及在这个过程中，政府和企业是如何通过伙伴关系和互动，在经济、社会、城市等各方面取得骄人的成就的。

从传统意义上来说，要对外转移非“便携式”的房地产专业知识是具有挑战性的。然而，新加坡有限的土地面积并没有限制其在国际房地产业务领域的竞争力。在竞争海外项目时，新加坡以“高效”和“专业”赢得了良好的国际声誉。许多新加坡房地产企业，包括机构投资者、开发商、咨询公司和相关的专业服务商（如建筑

师、工程师、城市规划师)，一直都在积极探索并扩大海外房地产市场的新商机。

作为亚洲金融中心和全球金融中心，新加坡是主动接受变革并将新金融科技融入房地产与资本市场的先驱。新加坡第一只房地产投资信托基金（Real Estate Investment Trusts，简称 REITs）于 2002 年问世，截至 2015 年 5 月，其市值已高达 703.5 亿新元，增长之快实属罕见。新加坡房地产发展实践明确印证了“全球化”和“资产证券化”的双引擎对未来持续推动房地产市场增长的重要性。

本书一个值得关注的优点是，它广泛征集了 30 位毕业于新加坡国立大学房地产系的杰出校友的相关意见。我们将这些校友的言论和观点有机地融入本书，从而为读者呈现了新加坡房地产发展历史更为连贯的一面。在信息的采集和整合的过程中，通过走访那些经历过这一变革的行业资深人士和业界先驱，我们汇编了各行业领袖的见解和实践经验，并将数据分析和学术理论融为一体，组成新加坡城市与房地产市场发展进程史的智慧财富。

新加坡国立大学城市与地产研究院撰写和出版本书的目的，不只是为子孙后代留下宝贵经验，也希望本书能对未来城市与房地产市场的发展和提升尽些许绵力。

本书不仅是一本反映新加坡房地产市场发展历史的综合性参考书，其中所涵盖的知识还将引领新加坡城市与房地产市场未来 50 年，甚至更长时间的发展。在更广泛的层面上，通过了解新加坡的经验，其他国家能避开或减少在城市化和房地产市场创新的过程中可能出现的错误，并将可持续性和宜居性等作为未来城市发展的常态，打造时时创新和跨界的全球化房地产市场。

薛义华 程天富 余熙明

第一章

新加坡房地产业的发展历程

薛义华



导言

新加坡自 1965 年宣布独立后，便踏上了一段举世瞩目的蜕变之旅。她从一个贫穷落后的第三世界港口城市，华丽变身为一座拥有世界上最发达及完善的房地产市场的现代国际大都市。新加坡迅速获得如此骄人的成绩，就全世界而言，极少有城市能够与之相媲美。过往 50 年的变革之路充满磨砺与挑战，通过务实的政府政策与私人领域的企业家精神的有机结合，新加坡房地产业在许多方面体现了政府机构与私人企业之间成功的合作伙伴关系。本书回顾了新加坡房地产业的发展历程，并阐述了促成这一成功合作伙伴关系的有利因素。第一章是对本书的整体概述，接下来的 7 个章节详细阐述政府机构与私人企业之间的合作伙伴关系，这些私人企业和相关人士涵盖了房地产开发商、投资者、金融家、基金经理、产业咨询顾问及中介机构，分析了他们在实体房地产市场演变成房地产全球化和证券化的过程中所扮演的不同角色。最后两个章节介绍房地产教育对未来新加坡房地产业的影响，并借用新加坡国立大学房地产系校友对未来房地产业的期望和建议，在文末加以总结。

新加坡政府机构与私人企业之间的合作取得了卓越成绩，新加坡的人均 GDP（国内生产总值）从 1965 年的 1 580 新元上升到 2014 年的 71 318 新元。^① 在经济增长的推动下，这种公私合作的模式使房地产价值成倍增长。日趋增长的对于居住、工作与休闲优质空间的需求，以及财富与购买力的增长，使得住宅和商业地产的价值持续上涨。新加坡跻身“全球超级明星城市”之列，其他城市为纽约、伦敦、巴黎和中国香港。这些城市的共同之处是房价持续上涨，这一共性表明了本地乃至国际投资者对于房地产的强劲需求。^② 精明的国际投资者对于投资目的地的选择，反映出他们对这些市场所拥有的稳定优势的信心，新加坡房地产市场就是备受青睐的市场之一。虽然每个市场都会经历繁荣与萧条交替的循环周期，但无论是出于实际或是名义，上述“全球超级明星城市”普遍呈现出毫不懈怠的经济蓬勃上升趋势。譬如，新加坡的住宅房地产价值，从 1965 年到 2014 年上涨了近 23 倍。^③ 然而，房地产价值仅仅体现了市场的表象，它无法解释驱动新加坡房地产市场转变的根本动力及其背后的运作机制。

经济增长是必要的，但它不足以成功塑造一个完善而发达的房地产市场。过去的 50 年里，私人企业拥有的市场知识、业务能力、资本和风险承担意愿，连同政府机构具备的对健全的经济与社会政策的有效执行能力，不仅共同产生了协同效应，而且满足了因经济扩张而不断激增的房地产自住或投资需求。政府机构与私人企业的协同效应有利于新加坡的房地产业发展，为私人房地产业提供了一

① 由新加坡统计局按当前市场价格计算。

② 资料来源：Phang Sock Yong. Home prices and inequality: Singapore versus other global superstar cities. *The Straits Times*, 3 April 2015。

③ 请参阅第三章。

个健全的体系，以促进其增长与创新，帮助房地产业不断适应本地与国际市场风云万变的环境。

政府的作用

作为一个年轻国家的政府，新加坡政府自建国以来就扮演着积极的角色。它以间接参与的方式，通过各种政府机构提供工程性及社会性基础设施的建设与管理，还成为政策的制定者和管理者。不仅如此，政府还直接参与实体房地产的建设，成为新加坡最大的土地所有者和住房供应者。^①

政府的一个关键职能是工程性基础设施建设，其中包括交通运输、通信网络、基础设施（供水、供电、污水及垃圾处理）和公共娱乐场所，如公园和其他休闲空间。新加坡的城市规划与工程性基础设施建设规模排在世界前列，且新加坡多次被评为世界最宜居的城市之一。其优质的硬件环境已被反复提及，但事实上其软件环境，即社会性基础设施的建设同样具有极高的水平。通过各级政府部门或机构推行的有效且高效的城市管理方案和严苛的法律制度，都体现了社会性基础设施建设的重要性。另外，层次清晰的土地使用与开发规划体系和简单明了的建筑审批流程，不仅大大降低了不确定性，而且减少了私人企业在做出投资决策时须承担的风险。除此之外，新加坡所采用的总体规划成为降低不确定性的另一个有力保障。通过借鉴概念性规划中所制定的40至50年的长远发展目标和原则（每10年复查一次），总体规划（每5年复查一次）负责具体落实新加坡土地使用规划。开发指导规划（DGP）为55个规划分区编制针对性的规划目标，同时对土地用途、限高及容积率等

^① 有关各政府机构的作用，请参阅第二章。