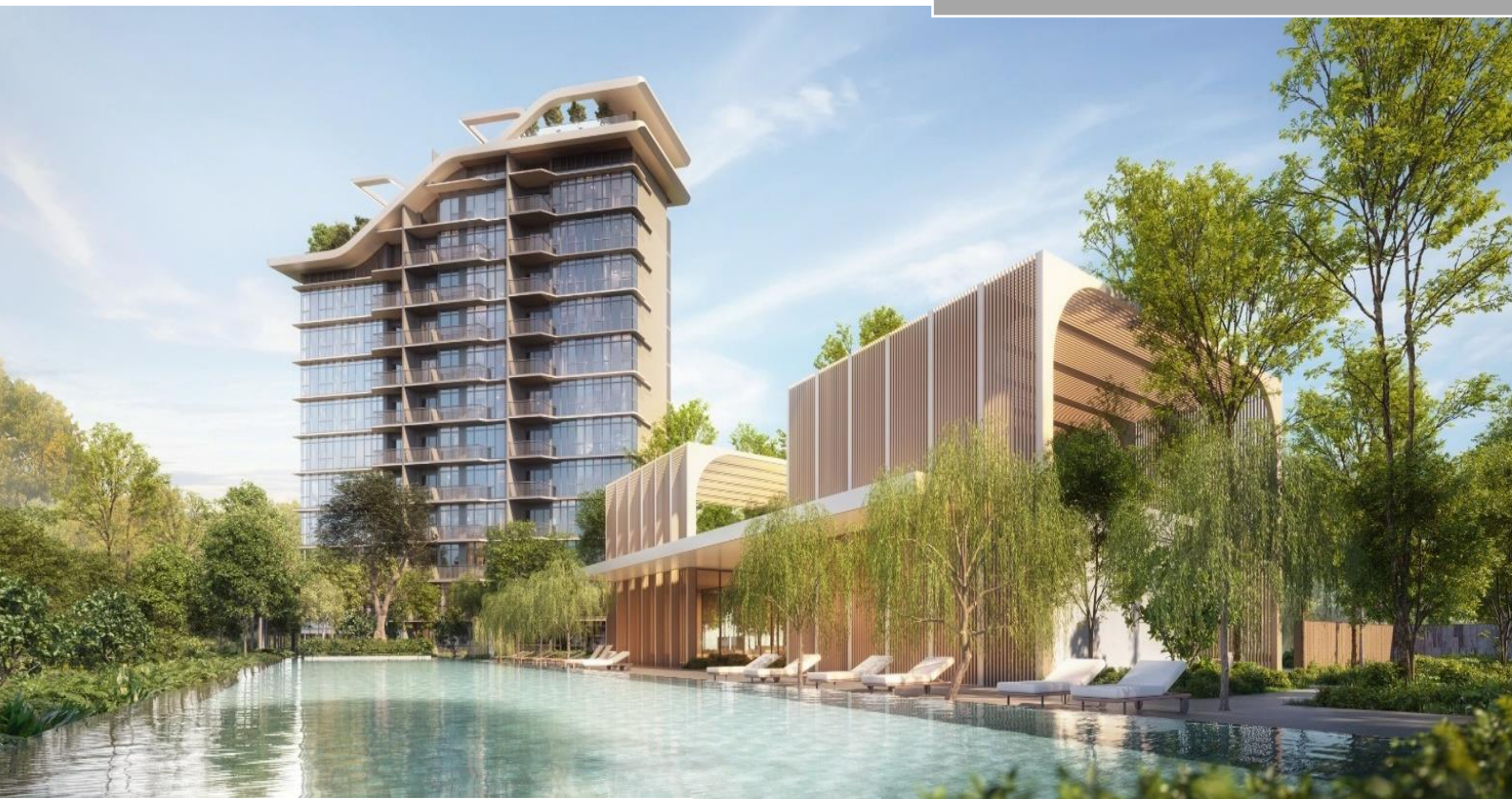


中央区以外私宅市场 再度备受关注

2023 年第四季度私人住宅趋势



位于 Yuan Ching Road 的 SORA 项目艺术效果图

今年，中央区以外私宅市场有望成为焦点，预计在中央区以外推出超过 4,000 套新私人住宅。这些私宅将占据 2024 年总推出单为数的 50% 以上。





昱丰嘉园 (Lumina Grand) 项目艺术效果图

价格趋势

2023 年，房地产市场经历了明显的放缓。根据市区重建局 (URA) 的最新估计，URA 的私人房产价格指数 (PPI) 显示，2023 年整年的房价涨幅趋于稳定，为 6.7%，相比 2022 年的 8.6% 和 2021 年的 10.6% 为适度。尽管在 2023 年的最后一个季度，房价增速加快，为 2.7%，高于第三季度的 0.8% (图 1)。

上个季度的增长主要受到市区以外或中央区以外 (OCR) 和黄金地段或核心 (CCR) 的私宅价格分别上涨了 4.6% 和 4.2%，推动了私宅价格的增长。相比之下，在城市边缘或其他中央区 (RCR)，房价下降了 1.2%。独栋房屋的价格在 2023 年第四季度上涨了 4.5%，扭转了前一个季度下降了 3.6% 的趋势。

2023 年全年，OCR 的私宅价格上涨最快，达到 13.8%，这是自 2010 年以来的最高年度涨幅。相比之下，RCR 的价格增长速度明显放缓，从 2022 年的 9.7% 降至 2023 年的 2.7%。同样，CCR 的涨幅也较小，从同期的 4.8% 降至 2.1%。

图 1: 2023 年第四季度 URA PPI 环比增长 2.7%

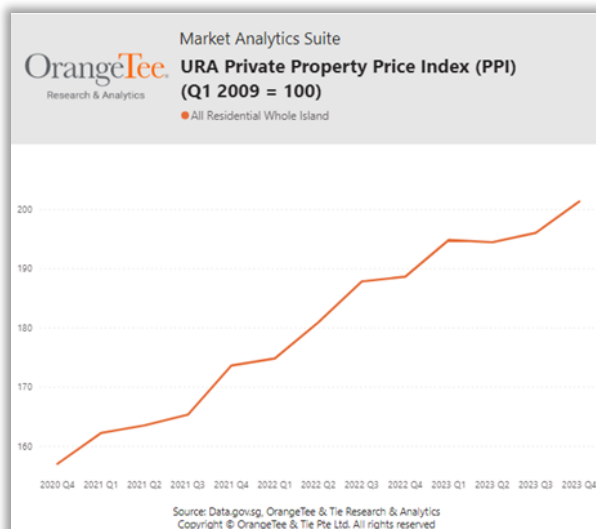


图 2: OCR 私宅价格涨幅最大，达 4.6%



按市场划分价格

根据 URA Realis 的数据，CCR 非有地私宅的平均价格从第三季度的每平方英尺 2,402 新元上涨到第四季度的每平方英尺 2,484 新元（表 1，图 3）。价格上涨主要是由新销售价格的激增驱动的，该价格在同一时期从每平方英尺 2,988 新元上涨至每平方英尺 3,157 新元，增长了 5.7%。

2023 年第四季度最畅销的 CCR 新项目是华登嘉苑（Watten House）、名汇庭苑（Midtown Modern）、康邻豪庭（Klimt Cairnhill）、铂尔曼阁（Pullman Residences Newton）和 柏南华庭（One Bernam）。

2023 年第四季度，城市边缘或其他中央区（RCR）的非地产房屋，不包括执行共管公寓（EC），从第三季度的每平方英尺 2,155 新元下跌了 9%，降至第四季度的每平方英尺 1,962 新元。价格较低的原因是，再销售房屋占了上个季度 RCR 交易的大部分，达到 69.7%，而上个季度只有 42.3%。此外，RCR 的新销售价格也从上个季度的每平方英尺 2527 新元下降了 1%，降至每平方英尺 2502 新元。

在 2023 年第四季度，市区边缘最畅销的新项目包括青麓尚居(The Reserve Residences)，以每平方英尺 2,453 新元的平均价格售出 40 套，名门世家（Grand Dunman）以每平方英尺 2,531 新元的价格完成 38 笔交易，双悦园（The Continuum）以每平方英尺 2,765 新元的价格完成 36 笔交易，以及松岩轩（Pinetree Hill）以每平方英尺 2,440 新元的价格完成 29 笔交易。

图 3: OCR 私宅价格增长最多，达 6.4%

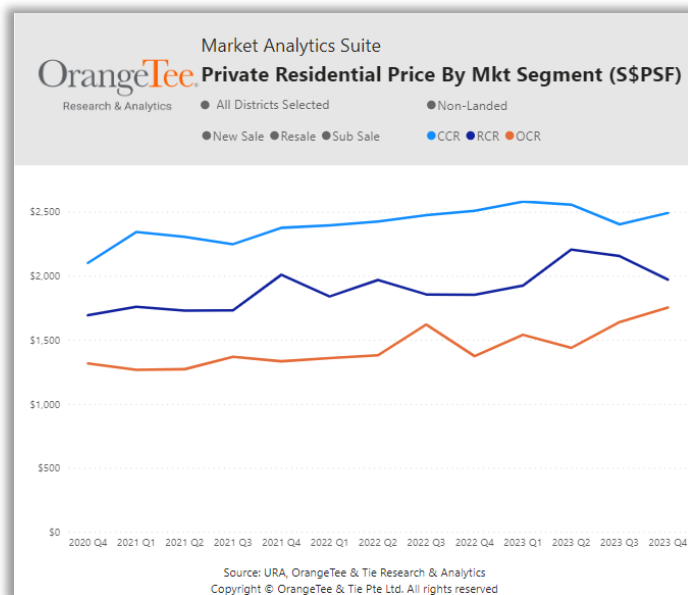


表 1: 非有地私宅（不包括执行共管公寓）的平均售价

出售类型	Q3 2023	Q4 2023	季度变化 (%)
核心中央区 (CCR)			
新销售	\$2,988	\$3,157	5.7%
转售	\$2,067	\$2,127	2.9%
楼花转售	\$2,633	\$3,307	25.6%
总体	\$2,402	\$2,484	3.4%
其他中央区 (RCR)			
新销售	\$2,527	\$2,502	-1.0%
转售	\$1,710	\$1,769	3.5%
楼花转售	\$2,133	\$2,145	0.6%
总体	\$2,155	\$1,962	-9.0%
中央区以外 (OCR)			
新销售	\$2,077	\$2,287	10.1%
转售	\$1,392	\$1,430	2.7%
楼花转售	\$1,730	\$1,788	3.4%
总体	\$1,639	\$1,745	6.5%
总数 (CCR+RCR+OCR)			
新销售	\$2,421	\$2,505	3.5%
转售	\$1,607	\$1,667	3.7%
楼花转售	\$1,897	\$1,919	1.2%
总体	\$1,951	\$1,935	-0.8%

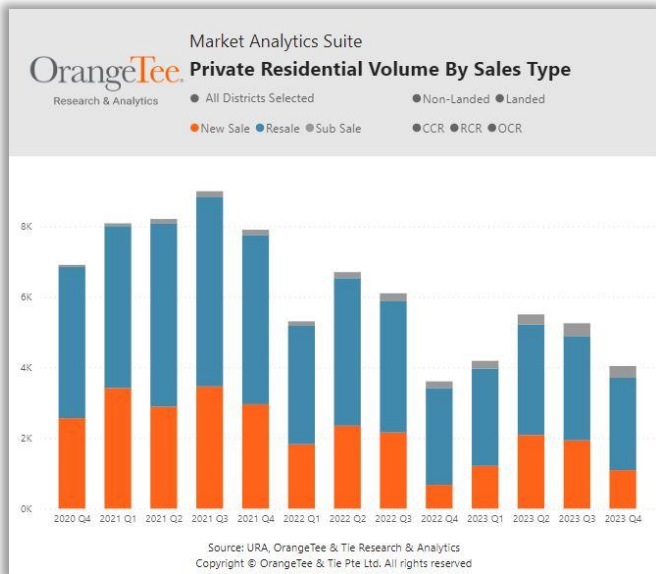
来源: 新加坡市区重建局和橙易研究与咨询部

在中央区以外，私宅的价格（不包括执行共管公寓）在 2023 年第三季度从每平方英尺 1,639 新元增长了 6.5%，达到了第四季度的每平方英尺 1,745 新元。价格上涨是由新房屋价格从每平方英尺 2,077 新元上涨到每平方英尺 2,287 新元的 10.1%引起的。这价格上涨可以归因于聚鼎（J'den）的推出，其平均价格为每平方英尺 2,475 新元。

此外，上一季度共售出 639 套新建中央区以外私宅（不包括执行共管公寓）。其中，584 套（占 91.4%）以高于每平方英尺 2,000 新元的高价成交。其余单位的售价在每平方英尺 1,500 新元至每平方英尺 2,000 新元之间。上一季度，OCR 没有低于每平方英尺 1,500 新元的新私宅（不包括执行共管公寓）成交。

销售量

图 4：2023 年第四季度销售量收缩



根据 URA Realis 的数据，私人住宅销售在 2023 年第四季度连续第二个季度下降，从第三季度的 5,253 套下降了 23.9%，降至 4,000 套（图 4）。然而，与去年同期相比，销售量上升了 10.9%，从 3,607 套增至 4,000 套。

销售额下降的主要原因是年底需求放缓和项目推出减少。新销量从 2023 年第三季度的 1,935 套大幅下降 43.6% 至 2023 年第四季度的 1,092 套，而同期转售量从 2,957 套下降到 2,586 套，下降 12.5%。

推出更多中央区以外住宅

2024 年，我们预计将有大量新的住房项目推出，预计约有 30 个项目推出。这些项目预计将新增 12,000 多套新住宅，这还不包括执行共管公寓项目。即使开发商错开推出时间或面临不可控的情况，我们仍预计将有 23 个项目推出，可提供多达 8,800 套住房。与 2023 年推出的 7,551 套相比，这将增加 16.5%。此外，预计今年可能会推出 6 到 9 个超过 500 套的大型项目。这可能导致某些月份的销量超过 1,000 套。相比之下，2022 年只有一个大型项目推出，2021 年有四个，2023 年有六个。

图 5：2024 年将会有更多私人住宅推出市场

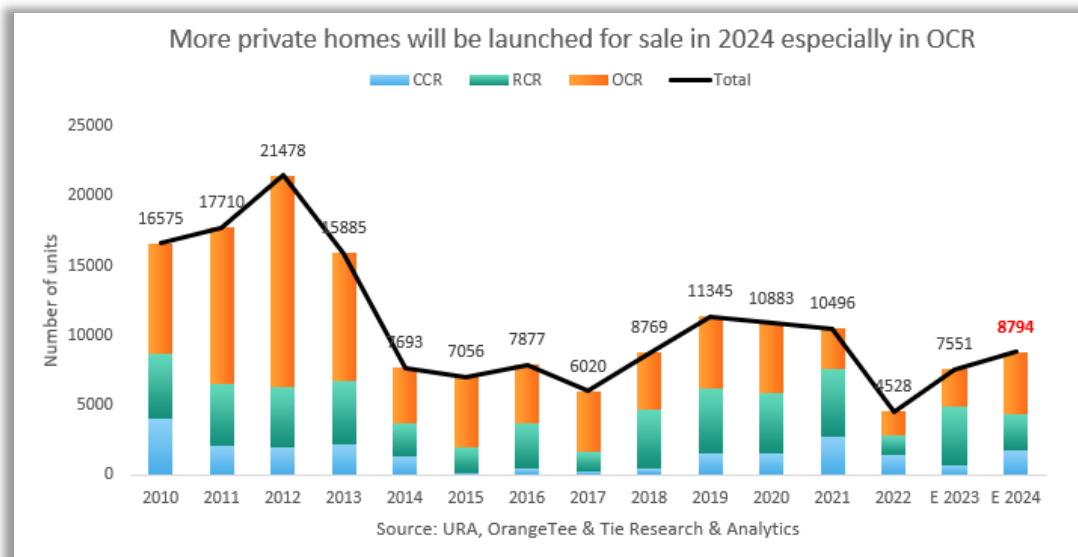
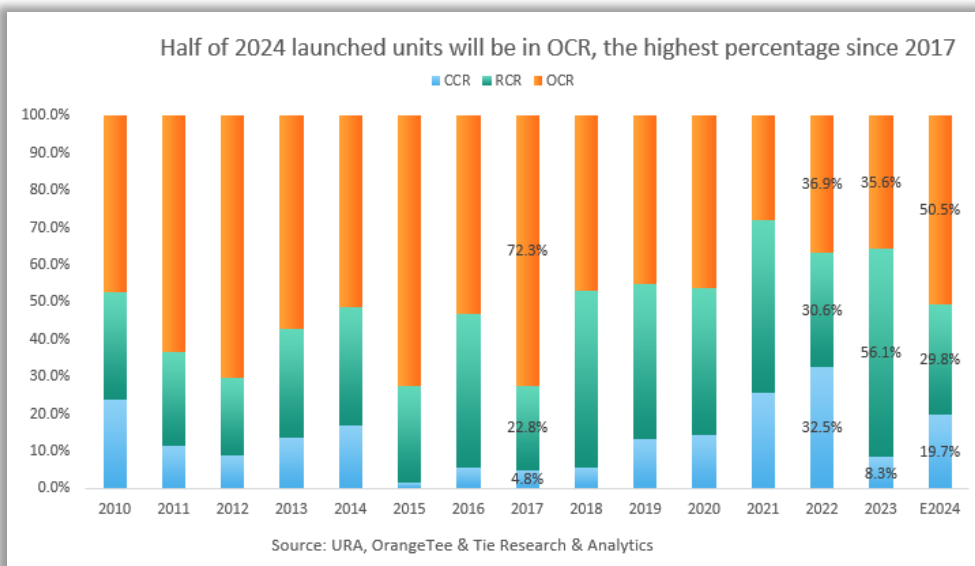


图 6：2024 年推出的房产有一半将位于中央区以外（OCR）



过去几年，中央区以外新建私宅的供应量一直有限。从 2019 年到 2023 年，平均每年推出约 3,495 套。相比之下，十年前的 2009 年至 2013 年，平均每年推出 9,860 套公寓。中央区以外新建私宅的有限供应可能导致近期价格飙升，价格超过每平方米 2,000 新元。

不过，预计今年在 OCR 推出的私宅数量将超过 4,400 套。推出单位的增加可能有助于满足中央区以外私人住宅的住宅需求，并减缓新建公寓价格增长的速度，尤其是在中央区以外。

大约 50.5%的推出公寓将位于中央区以外 OCR，29.8%位于城市边缘 RCR，而 19.7%位于黄金地段 CCR（图 6）。2024 年 OCR 的推出单位比 2023 年（35.6%）和 2022 年（36.9%）都要高。事实上，这将是自 2017 年以来 OCR 推出单位的最高比例。

一些值得关注的中央区以外房地产项目包括拥有 440 套的 SORA、拥有 533 套的悦府伦（Lentor Mansion）、拥有 512 套的 显丰嘉园（Lumina Grand EC）以及位于冠军大道（Champions Way）拥有 345 套的政府售地计划（GLS）地块。

图 7：2024 年可能在 OCR 推出的项目

Project Name	Number of Units	Developer	District	Address
Tampines Avenue 11 GLS	1190	UOL Group & CapitaLand Group	18	Tampines Avenue 11
Former Chuan Park	916	Kingsford Development & MCC Land Ltd	19	Lorong Chuan
Lentor Mansion	533	GuocoLand Ltd & Hong Leong Holdings	26	Lentor Gardens
Lumina Grand (EC)	512	City Developments Ltd	23	Bukit Batok West Ave 5
Clementi Avenue 1 GLS	500	CSC Land Group Pte. Ltd & MCL Land	5	Clementi Avenue 1
Lentor Central GLS	475	Hong Leong Holdings, GuocoLand Ltd & CSC Land Group Pte Ltd	26	Lentor Central
SORA	440	CEL Development, SingHaiyi Group Ltd, KSH Holdings	22	Yuan Ching Road
Champions Way GLS	345	City Developments Ltd	25	Champions Way
Hillhaven	341	Far East Organization & Sekisui House Ltd	23	Hillview Rise
Kassia	276	Tripartite Developers Pte Ltd	17	Flora Drive
Lentoria	267	TID Residential Pte Ltd	26	Lentor Hills Road
Former Bagnall Court	113	Roxy Pacific Holdings Ltd	16	811 Upper East Coast Road

来源：新加坡市区重建局和橙易研究与咨询部

私人住宅市场预测

指标 (不包括执行共管公寓, 除了 URA PPI 和 URA RI)	2021	2022	2023 年第三季度	初步估算 Q4 2023	2023	2024 年市场预测
总体						
市区重建局房产价格指数 (价格变动) (包括执行共管公寓)	10.6%	8.6%	0.8%	2.7%	6.7%	3% 至 6%
销售量 (套)	33,557	21,890	5,201	4,000*	18,710^	16,000 至 19,000
新销售						
平均每平方英尺价格变化 *	13.2%	12.5%	-6.1%	3.6%	9.6%	2% 至 4%
销售量 (套)	13,027	7,099	1,946	1,092*	6,421^	6,500 至 7,500
转售						
平均每平方英尺价格变化 *	5.8%	8.7%	0.8%	2.7%	7.5%	3% 至 5%
销售量 (套)	19,962	14,026	2,900	2,586*	11,084^	9,000 至 11,000
租金						
市区重建局租金指数 (价格变动) (包括执行共管公寓)	9.9%	29.7%	0.8%	NA	11.1% (截至 2023 年第三季度)	2% 至 5%
租凭量 (套)	98,604	90,291	23,422	18,777	82,005	70,000 至 75,000

来源: 新加坡市区重建局和橙易研究与咨询部

*新加坡市区重建局房地产资讯系统买卖禁令数据

^新加坡市区重建局房地产季度数据与新加坡市区重建局房地产资讯系统买卖禁令数据

展望

尽管已经实施了房地产限制措施, 由于成本担忧, 购房者更加谨慎, 但预计房地产市场将保持稳定。2023 年已经增加了完成私人住宅的供应, 帮助稳定了房价, 这趋势预计将在 2024 年继续。

此外, 预计随着经济的改善和更好的就业前景, 房地产市场也将受益, 这将有助于推动对房产的需求。我们估计价格增长可能继续趋于温和, 整个 2024 年涨幅约为 3%到 6%。预计总销售量 (不包括执行共管公寓) 将在 16,000 到 19,000 套之间, 低于 2022 年的 21,890 套。

有关研究咨询, 请联系我们。若您想了解更多项目信息, 请联络您选择的橙易房产经纪。

翻译:



Christine Sun
Chief Researcher & Strategist
christine.sun@orangetee.com



Timothy Eng
Assistant Manager
timothy.eng@orangetee.com



Kenneth Tan
Research Analyst
kenneth.tan@orangetee.com



Yuvana Mahendran
Research Analyst
yuvanalakshmi.m@orangetee.com



<https://www.juwaiiqi.com/>