

2024 预计价格小幅增长，市场稳定 私人住宅市场展望



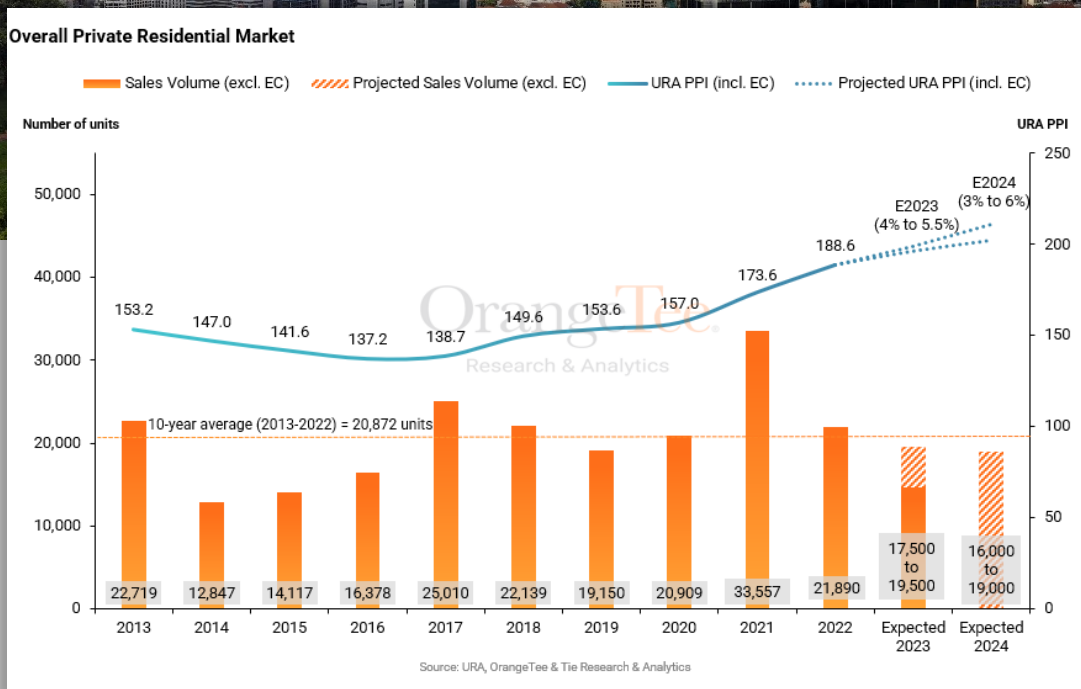
**MARKET
WATCHER**
SERIES

橙易图片库存

由于市场稳定，2024 年私人住宅价格预计将小幅上涨。英国央行可能会转向降息，导致借贷成本下降。此外，更多私宅项目可能会在中央区以外推出，重振住房需求。

OrangeTee.
Research & Analytics

Uncovering Trends Through Data Analytics+



尽管现在的宏观经济前景谨慎，预计 2024 年私人住宅价格将小幅上涨。如果美国央行将重点转向降息，借贷成本可能会下降。此外，如果通货膨胀放缓，家庭财务状况和购房能力将得到改善。

我们预计 2024 年新推出的私人房产数量将会增加，其中大约一半将位于中央区以外（OCR）。预计这将刺激住房需求，尤其是组屋升级者的需求。随着更多私宅项目的推出，我们预计新屋销售将温和增长。

转售市场，竣工或获得临时入伙准证 (TOP) 的私人住宅数量预计将从 2023 年的估计 19,050 套（不包括行政公寓或 EC）大幅减少至 2024 年的约 9,875 套。OCR 供应量将出现最大跌幅，从 2023 年的 10,000 多套降至 2024 年的 1,800 套左右。

于库存水平较低，卖方在二手市场上仍将继续占据优势。我们预计转售价格将会上涨，尤其是郊区较大的单位。

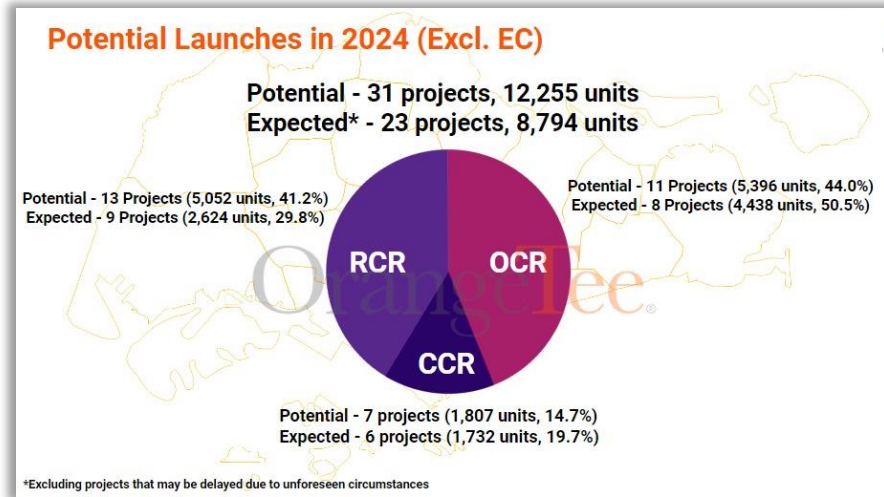
新项目推出 (2018 年至 2024 年)

Launch Period	New homes launched (Exclude EC)	Project Launches (Exclude EC)	Small Project (less than 200 units)	Medium Project (200 to 500 units)	Large Project (more than 500 units)
2018	8,769	45	27	5	13
2019	11,345	52	31	13	8
2020	10,883	26	15	5	6
2021	10,496	25	15	6	4
2022	4,528	19	15	3	1
Expected 2023	Est. 7,600	22	6	10	6
Potential 2024* (Expected 2024)	12,255 (Est. 7,500-8,800)	31 (23)	10 (8)	12 (9)	9 (6)

资料来源：新加坡市区重建局和橙易研究与咨询部

*基于 2023 年第三季度 URA 房地产数据、URA 发展商 11 月 23 月度销售数据

新住宅



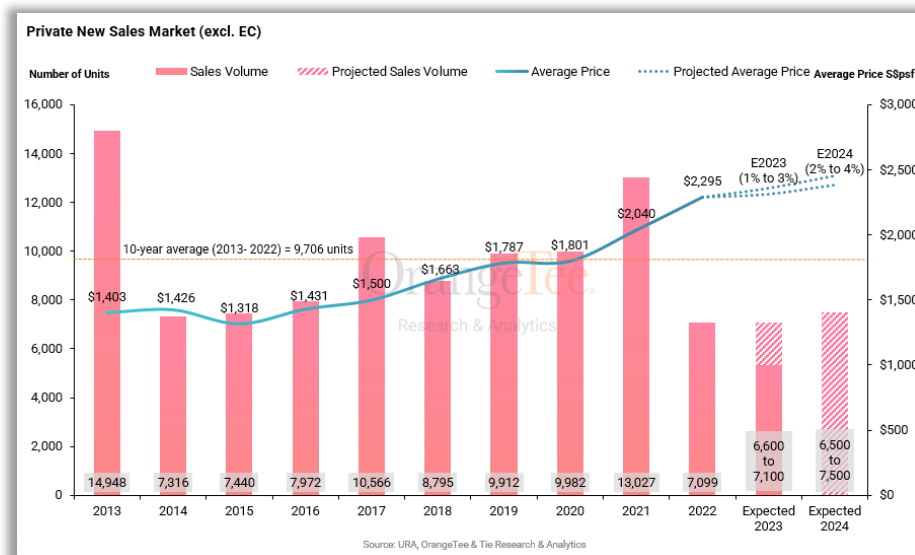
2024年，一系列新项目将陆续上市。根据我们的预测，大约30个新项目可能会在2024年推出，新增超过12,000套新住宅（不包括EC）。

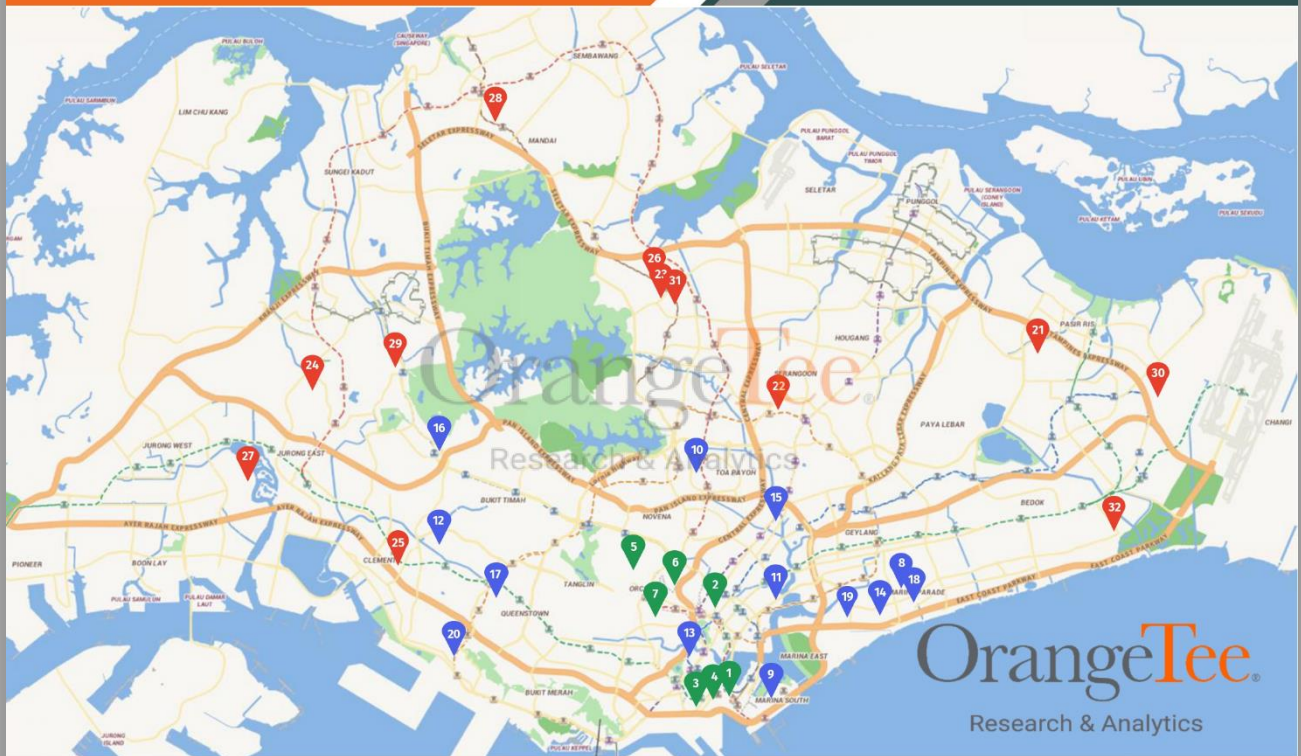
即使发展商因不可预见的情况迟项目，我们仍预计会有23个楼盘推出，提供多达8,800套的新住宅，比2023年的约7,600的推出总量高出15.8%。预计推出的项目中，约一半将位于中央区以外(OCR)或郊区，30%位于其他中央区(RCR)或城市边缘，近20%核心中央区(CCR)。

预计明年将有六至九个500单位以上的大型项目推出，个别月份销量将突破1,000套。相比之下，2022年只有1个大型项目推出，2021年有4个项目推出。

值得关注的项目包括位于Jalan Tembusu的840个单位的GLS地块、位于Lorong 1 Toa Payoh的775个单位的GLS地块、位于Lentor Gardens的533个单位的GLS地块、位于武吉巴督西的512个单位的Lumina Grand EC Ave 5、Lentor Central的475个单位的GLS场地、园景路的SORA的440个单位以及Champions Way的345个单位的GLS场地。

由于约一半推出单位位于中央区以外，而中央区以外的价格通常较其他市场细分较低，我们估计2024年新房屋的整体价格可能以适度的速度上涨，约为2%至4%。明年可能会售出约6,500至7,500套新房（不包括EC），这将与2023年的新销售交易总量持平或略高。





Core Central Region (7 key launches – 1,807 units)

- 1 **Marina View Residences**
IOI Properties Group
Marina View
99 Years, 748 Units (D1)
- 2 **Former Peace Centre**
CEL Development Pte Ltd, SingHaiyi Group Ltd & KSH Holdings Ltd
Sophia Rd
99 Years, 373 Units (D9)
- 3 **Newport Residences**
City Developments Ltd
Anson Rd
Freehold, 246 Units (D2)
- 4 **Skywaters Residences**
Perennial Holdings Pte Ltd
Shenton Way
99 Years, 215 Units (D1)
- 5 **Former 21 Anderson**
Kheng Leong Co Pte Ltd
Anderson Road
Freehold, 80 Units (D10)
- 6 **The Cairnhill**
Far East Organization
Cairnhill Rise
Freehold, 75 Units (D9)
- 7 **One Leonie Residences**
Far East Organization & Orchard Landmark
Leonie Hill
Freehold, 70 Units (D9)

Rest of Central Region (13 key launches – 5,052 units)

- 8 **Jalan Tembusu GLS**
Sim Lian Group
Jalan Tembusu
99 Years, 840 Units (D15)
- 9 **Marina Gardens Lane GLS**
Kingsford Development Pte Ltd
Marina Gardens Lane
99 Years, 790 Units (D1)
- 10 **Lorong 1 Toa Payoh GLS**
City Developments Ltd, Frasers Property Ltd & Sekisui House Ltd
Lorong 1 Toa Payoh
99 Years, 775 Units (D12)
- 11 **Former Golden Mile**
Far East Organization, Perennial Holdings Pte Ltd & Sino Land
5001 Beach Road
Freehold, 718 Units (D7)
- 12 **Pine Grove (Parcel B) GLS**
MCL Land & Sinarmas Land
Pine Grove
99 Years, 565 Units (D21)
- 13 **Former Central Mall**
City Developments Ltd
Keng Cheow Street/Magazine Road
99 Years, 370 Units (D1)
- 14 **Former Meyer Park**
UOL Group & Singapore Land Group
81 & 83 Meyer Road
Freehold, 222 Units (D15)
- 15 **The Arcady @ Boon Keng**
KSH Holdings Ltd
Serangoon Road
Freehold, 172 Units (D12)
- 16 **Bukit Timah Link GLS**
Bukit Sembawang Estates Ltd
Bukit Timah Link
99 Years, 160 Units (D21)
- 17 **Slim Barracks Rise (Parcel B) GLS**
Kingsford Development Pte Ltd
Slim Barracks Rise
99 Years, 142 Units (D5)
- 18 **Amber Sea**
Far East Organization
Amber Gardens
Freehold, 132 Units (D15)
- 19 **Former La Ville**
ZACD Group
Tanjong Rhu Road
Freehold, 107 Units (D15)
- 20 **Former Gloria Mansion**
Fraxtor Capital
292 Pasir Panjang Road
Freehold, 59 Units (D5)

Outside Central Region (12 key launches – 5,908 units)

- 21 **Tampines Avenue 11 GLS**
UOL Group & CapitaLand Group
Tampines Avenue 11
99 Years, 1190 Units (D18)
- 22 **Former Chuan Park**
Kingsford Development Pte Ltd & MCC Land Ltd
Lorong Chuan
99 Years, 916 Units (D19)
- 23 **Lentor Gardens GLS**
GuocoLand Ltd & Hong Leong Holdings Ltd
Lentor Gardens
99 Years, 533 Units (D26)
- 24 **Lumina Grand (EC)**
City Developments Ltd
Bukit Bajok West Ave 5
99 Years, 512 Units (D23)
- 25 **Clementi Avenue 1 GLS**
CSC Land Group Pte. Ltd & MCL Land
Clementi Avenue 1
99 Years, 500 Units (D5)
- 26 **Lentor Central GLS**
Hong Leong Holdings Ltd, GuccoLand Ltd & CSC Land Group Pte Ltd
Lentor Central
99 Years, 475 Units (D26)
- 27 **SORA**
CEL Development Pte Ltd, SingHaiyi Group Ltd, KSH Holdings Ltd
Yuan Ching Road
99 Years, 440 Units (D22)
- 28 **Champions Way GLS**
City Developments Ltd & MCC Land Ltd
Champions Way
99 Years, 345 Units (D25)
- 29 **Hillhaven**
Far East Organization & Sekisui House Ltd
Hillview Rise
99 Years, 341 Units (D23)
- 30 **Kassia**
Trijpartite Developers Pte Ltd
Flora Drive
99 Years, 276 Units (D17)
- 31 **Lentoria**
TID Residential Pte Ltd
Lentor Hill Road
99 Years, 267 Units (D26)
- 32 **Former Bagnall Court**
Roxy Pacific Holdings Ltd
811 Upper East Coast Road
Freehold, 113 Units (D16)

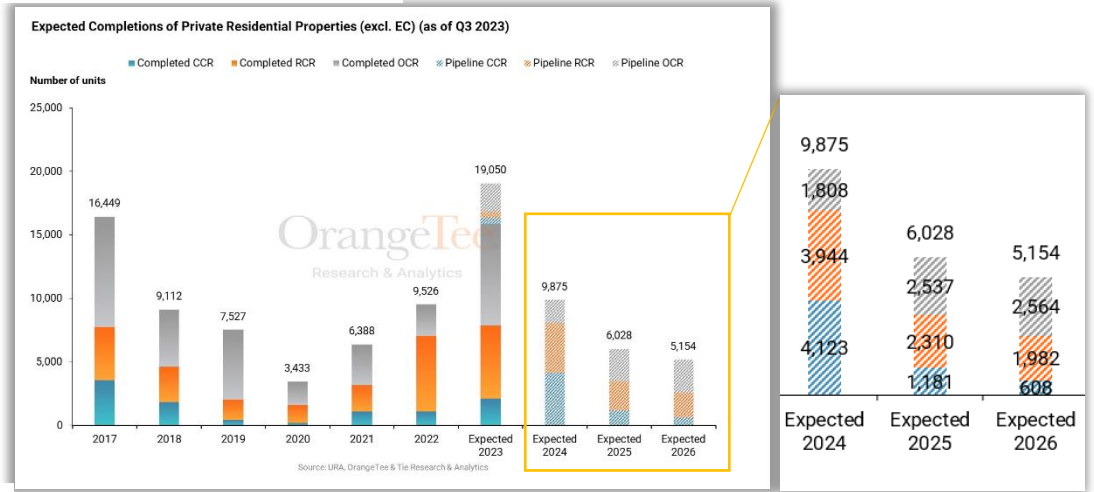
Potential Home Launches in 2024

Source: URA, OrangeTee & Tie Research & Analytics

*Small projects with less than 40 units are omitted, Total number of launches are subjected to variation



转售



在强劲需求和供应减少的推动下，转售房产的价格预计将在 2024 年上涨。2023 年，超过 19,000 套私人房产（不包括 EC）竣工后，预计未来几年供应量将减少。预计在 2024 年，竣工数量将下降 48.2%，降至 9,875 套住宅。

其中大多数新房将位于黄金地段的核心中央区（CCR），预计将完成约 4,100 套住宅。在其他中央区（RCR），预计将竣工略超过 3,900 套住宅。由于 2022 年至 2024 年将有近 16,000 套新房竣工，城市边缘地区的房主将面临更激烈的买家竞争。同样，在同一时期，核心中央区（CCR）的总竣工数量将约为 7,700 套，这可能对豪华房产领域的价格产生一些下行压力。

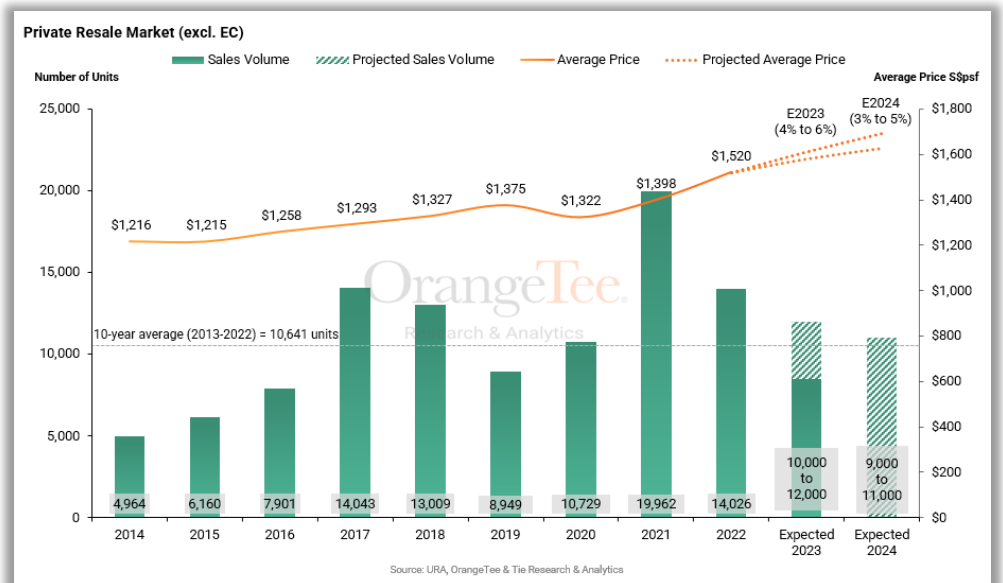
相比之下，郊区 OCR 的竣工数量预计将从 2023 年的约 10,000 套大幅下降至 2024 年的约 1,800 套。因此，二手房价格可能在中央区以外（OCR）适度上涨，尤其是目前需求较高的大型单位。

总体而言，预计 2024 年转售价格将上涨 3% 至 5%，转售量可能会从 2023 年预计的 10,000 至 12,000 套略有下降至 2024 年的 9,000 至 11,000 套。

最大的发展项目包括 EC 于 2024 年获得 TOP (临时入伙准证)

Project Name	Total no. of units	Launch Year	District
KI RESIDENCES AT BROOKVALE	660	2020	21
LEEDON GREEN	638	2020	10
FORETT @ BUKIT TIMAH	633	2020	21
AMBER PARK	592	2019	15
MIDTOWN MODERN	558	2021	7
PULLMAN RESIDENCES NEWTON	340	2019	11
LIV @ MB	298	2022	15
ONE HOLLAND VILLAGE RESIDENCES	296	2019	10
MIDTOWN BAY	219	2019	7
THE COMMODORE	219	2021	27

资料来源：新加坡市区重建局和橙易研究与咨询



指标（除市区重建局房产价格指数外均不包括 EC）	2021	2022	2023 年第一季度至第三季度	2023 年预测	2024 年预测
整体					
市区重建局房产价格指数（价格变动）（包括 EC）	10.6%	8.6%	3.9%	4%至 5.5%	3%至 6%
销量（套）	33,557	21,890	14,710	17,500 至 19,500	16,000 至 19,000
新住宅					
平均每平方英尺价格变动*	13.2%	12.5%	-8.2%	1%至 3%	2%至 4%
销量（套）	13,027	7,099	5,329	6,600 至 7,100	6,500 至 7,500
转售					
平均每平方英尺价格变动*	5.8%	8.7%	3.3%	4%至 6%	3%至 5%
销量（套）	19,962	14,026	8,498	10,000 至 12,000	9,000 至 11,000
租赁					
市区重建局租金指数（价格变动）（包括 EC）	9.9%	29.7%	11.1%	12% 至 14%	2% 至 5%
租赁量（套）	98,604	90,291	62,952	75,000 至 80,000	70,000 至 75,000

资料来源：新加坡市区重建局和橙易研究与咨询部，*市区重建局房地产资讯系统买卖禁令数据

展望

展望未来，房地产市场可能会受益于经济和劳动力市场状况的改善。在旅游和全球电子产品需求持续复苏的支持下，新加坡经济预计将在 2024 年加快步伐，增长率在 1% 至 3% 之间。此外，制造业和贸易相关行业的低迷可能会结束，这将刺激就业前景。预计全球利率也将停止飙升。

鉴于目前的房地产限制政策以及在成本担忧的购房者的谨慎态度，预计房地产市场将保持稳定。私宅供应量的增加有助于稳定 2023 年的价格，我们预计市场稳定将持续到 2024 年。

整个市场的私人住宅价格预计在 2024 年可能适度增长，涨幅为 3% 至 6%，几乎与 2023 年全年的预计增长率 4% 至 5.5% 相当。明年的增长率也将大幅低于 2022 年的 8.6% 和 2021 年的 10.6%。

由于私人住宅竣工数量的减少将导致更少的房屋可供转售，因此 2024 年的总销售量可能会从 2023 年预计的 17,500 至 19,500 套略微下降至 16,000 至 19,000 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
Senior Vice President
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/>