

市区以外的私宅需求强劲

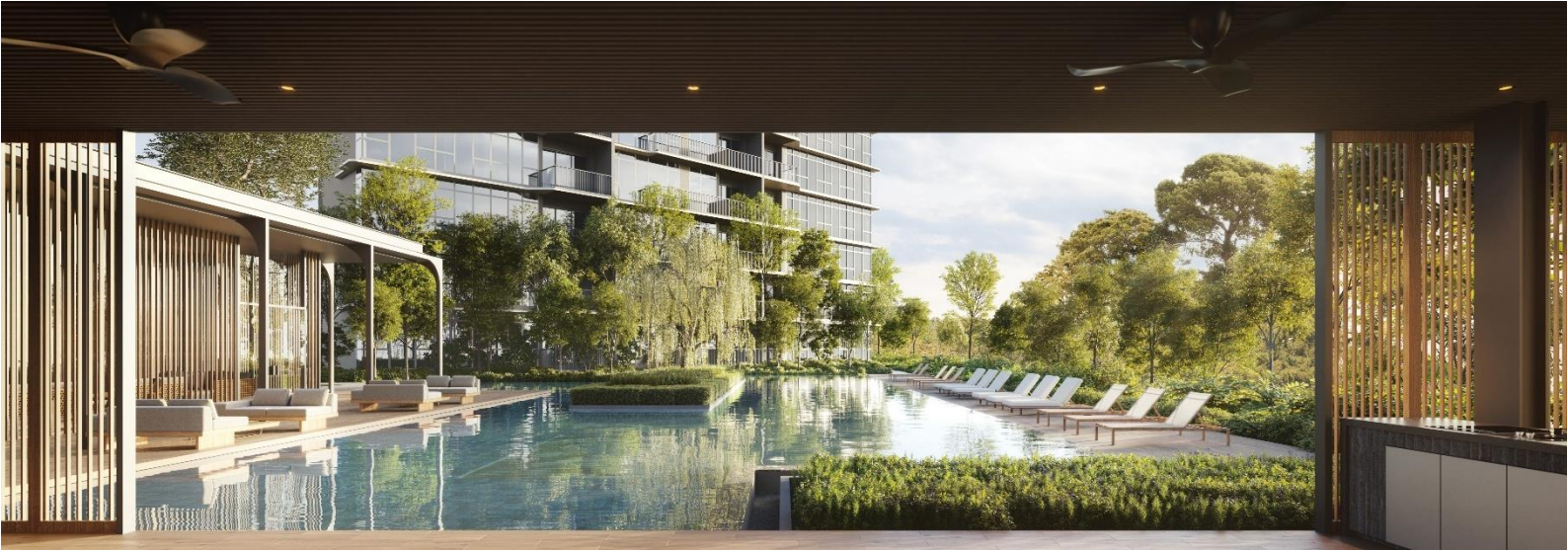
2024 年第一季度私人住宅趋势



SORA

由于许多新项目的推出，市区以外售出了更多私宅。市区以外共售出 1,275 套新住宅（包括执行共管公寓），是自 2021 年第三季度以来的最高季度销量。





SORA

价格趋势

根据市区重建局（URA）发布的初步估计，2024 年第一季度私人住宅价格增长放缓。市区重建局房产价格指数（URA PPI）在 2024 年第一季度上涨了 1.5%，相比 2023 年第四季度 2.8% 的增长率有所放缓（图 1）。

第一季度，非有地房产的价格上涨了 1%，低于 2023 年第四季度 2.3% 的涨幅。有地房产的价格在第一季度增长了 3.4%，低于上一季度 4.6% 的增长率。

根据市区重建局（URA）的房产篮子或 URA 房产价格指数（PPI），上个季度的价格增长主要由核心中央区（CCR）的非有地私宅带动，该区域的房价上涨了 3.1%。与此同时，其他中央区（RCR）和中央区以外（OCR）的房价分别小幅上涨了 0.2% 和 0.4%。

根据市区重建局（URA）Realis 的数据，上个季度的价格增长可以归因于新建私宅销售（不包括执行共管公寓）的比例增加，从 2023 年第四季度的 25.4% 上升到 2024 年第一季度的 28.9%。另一方面，转售私宅的比例在同一时期从 65.4% 下降到 64.1%。新建私宅的价格通常高于转售私宅。

图 1：2024 年第一季度 URA PPI 指数上涨 1.5 %

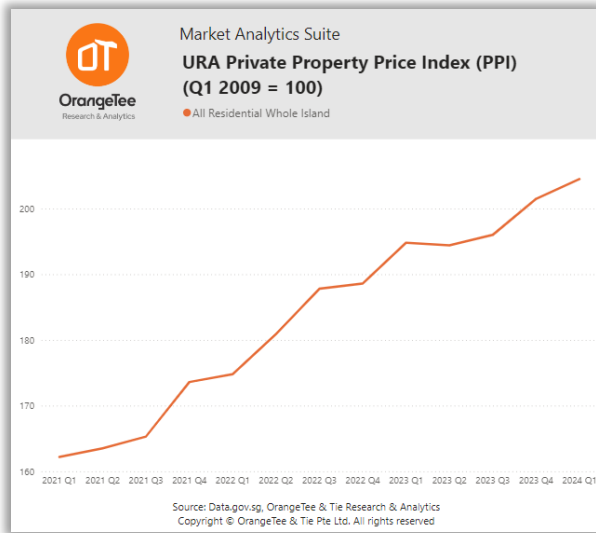
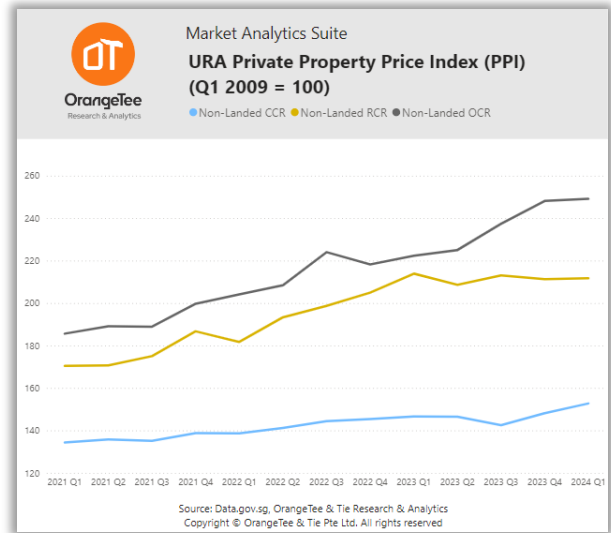


图 2：核心中央区私宅价格涨幅最大，达 3.1%



按市场分类的价格

根据市区重建局 (URA) Realis 的数据, 核心中央区 (CCR) 非有地私人住宅 (不包括 EC) 的平均价格从 2023 年第四季度的每平方英尺 2,464 新币下降了 2.8%, 至 2024 年第一季度的 2,395 新币 (表 1, 图 3)。价格下降是由于新房销售交易减少所致。因此, 转售比例从 2023 年第四季度的 67.1% 上升到上季度的 79.3%。

此外, 新房销售价格从 2023 年第四季度的每平方英尺 3,155 新币下降了 0.5%, 至上季度的 3,140 新币。2024 年第一季度, 核心中央区 (CCR) 最畅销的新项目包括 19 Nassim、Watten House、Klimt Cairnhill、和 One Bernam。

其他中央区 (RCR) 非有地住宅 (不包括 ECs) 的平均价格从 2023 年第四季度的每平方英尺 1,952 新币上涨了 1.5%, 至 2024 年第一季度的 1,981 新币。价格上涨的原因是新房销售价格在同一时期上涨了 2.6%, 从每平方英尺 2,499 新币上涨到 2,564 新币, 扭转了上一季度 1.1% 的下跌趋势。

2024 年第一季度, 其他中央区 (RCR) 最畅销的新项目包括 The Arcady at Boon Keng, 售出 50 个单位, 平均价格为每平方英尺 2,575 新币; Pinetree Hill, 售出 34 个单位, 平均价格为每平方英尺 2,459 新币; The Landmark, 售出 31 个单位, 平均价格为每平方英尺 2,725 新币; The Continuum, 售出 26 个单位, 平均价格为每平方英尺 2,815 新币; 以及 Grand Dunman, 售出 25 个单位, 平均价格为每平方英尺 2,538 新币。

图 3: 核心中央区私宅价格下跌 2.8%

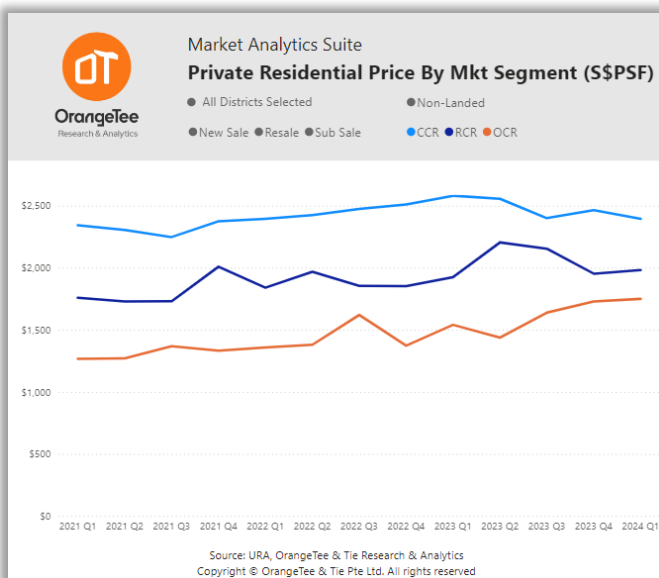


表 1: 非有地住宅 (不包括 EC) 的平均价格

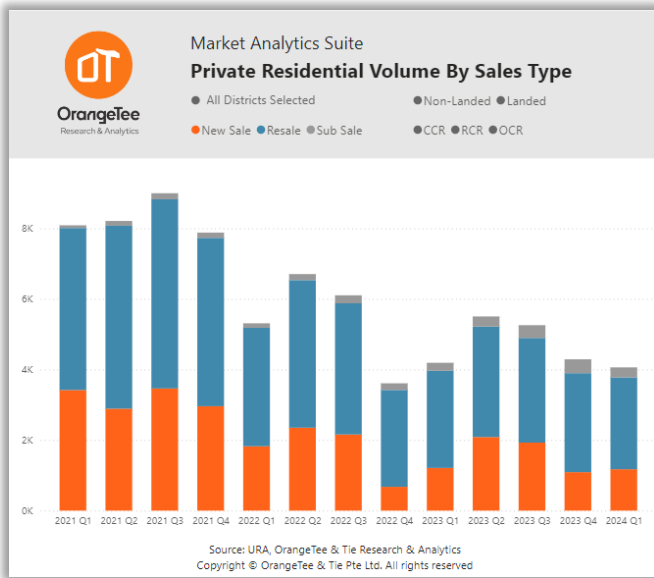
销售类型	Q4 2023	Q1 2024	季度变化
核心中区 (CCR)			
新销售	\$3,155	\$3,140	-0.5%
转售	\$2,124	\$2,208	4.0%
楼花转售	\$3,227	\$2,649	-17.9%
总体	\$2,464	\$2,395	-2.8%
其余的中区 (RCR)			
新销售	\$2,499	\$2,564	2.6%
转售	\$1,771	\$1,767	-0.3%
楼花转售	\$2,133	\$2,177	2.1%
总体	\$1,952	\$1,981	1.5%
中央区以外 (OCR)			
新销售	\$2,287	\$2,190	-4.2%
转售	\$1,426	\$1,417	-0.6%
楼花转售	\$1,787	\$1,820	1.8%
总体	\$1,728	\$1,750	1.2%
总数 (CCR+RCR+OCR)			
新销售	\$2,500	\$2,358	-5.7%
转售	\$1,662	\$1,685	1.4%
楼花转售	\$1,916	\$1,944	1.5%
总体	\$1,916	\$1,914	-0.1%

资料来源: 市区重建局, 橙易研究与咨询部

在市区以外, 私宅 (不包括 ECs) 的价格从 2024 年第四季度的每平方英尺 1,728 新加坡元上涨了 1.2%, 至 2024 年第一季度的每平方英尺 1,750 新币。与 2024 年第四季度相比, 市区以外上季度较小的价格增长是由新房价格下降驱动的, 新房价格从每平方英尺 2,287 新币下降了 4.2%, 至每平方英尺 2,190 新币。

上季度共售出 808 套市区以外私宅 (不包括 ECs)。其中 730 套, 占 90.3%, 以每平方英尺 2,000 新币以上的更高价格成交。剩下的单位以每平方英尺至少 1,500 新币但低于 2,000 新币的价格出售。连续第三个季度, 没有私人住宅 (不包括 ECs) 在市区以外以低于每平方英尺 1,500 新币的价格出售。

图 4：2024 年第一季度销售量下跌



根据市建局 (URA) 的数据，私人住宅销售 (有地和非有地私住宅，不包括 ECs) 连续第三个季度下降，从 2023 年第四季度的 4,289 套下降了 5.3%，至 2024 年第一季度的 4,060 套 (图表 4)。与去年同期相比，销售量下降了 3.1%，从 4,190 套减少。

转售量从 2023 年第四季度的 2,806 套下降了 7.2%，至 2024 年第一季度的 2,603 套。由于春节庆祝活动和三月学校假期，第一季度的转售活动普遍较慢。然而，由于开发商加快了新项目的推出，新房销售从 1,090 套增加了 7.6%，至 1,173 套。

更多市区以外房屋销售量

由于许多新项目的推出，市区以外的私人住宅销量增加。今年第一季度，共推出销售的项目包括 533 套 Lentor Mansion、512 套 Lumina Grand EC、341 套 Hillhaven、267 套 Lentoria 以及 172 套 The Arcady at Boon Keng。其他之前推出的项目，如 Hillock Green、J'den 和 Watten House，也继续售出单位。

在 2024 年第一季度，中央区以外 (OCR) 共售出 1,275 套新私宅 (包括 EC)，较上一季度的 701 套有所增加。这也是自 2021 年第三季度记录了 2,629 笔交易以来，OCR 的季度新房销售量最高的一次。

预计全年将有超过 4,400 套新的非有地市区以外住宅将推出销售，因此预计新房销售量会增加。这个数字高于 2019 年至 2023 年间每年推出的 3,495 套的 5 年平均水平。2024 年第一季度的销售业绩令人瞩目，在市区以外有 27.5% 的新房销售 (或 351 套单位) 的交易价格达到了 200 万新币及以上。

就每平方英尺的定价而言，在 2024 年第一季度，58.4% 的新房销售 (或 744 套单位) 的价格超过了每平方英尺 2,000 新币。对于新的执行共管公寓 (EC)，在 2024 年第一季度，62.5% 的单位的价超过了每平方英尺 1,500 新币，而在 2023 年第三季度之前，没有单位以该价格范围进行过交易。

这趋势表明，购买者越来越愿意为市区以外的新执行共管公寓和私宅支付更高的价格。

表 2：2024 年第一季度最畅销的市区以外新项目

项目名称	地段	交易量	平均价格 \$PSF
Lentor Mansion	26	409	\$2,278
Lumina Grand (EC)	23	370	\$1,514
Hillhaven	23	79	\$2,070
Lentoria	26	60	\$2,126
The Botany at Dairy Farm	23	59	\$2,021
North Gaia (EC)	27	54	\$1,322
Lentor Hills Residences	26	49	\$2,119
Hillock Green	26	43	\$2,167
The Myst	23	42	\$2,127

资料来源: 市区重建局, 橙易研究与咨询部

私人住宅市场预测

指标 (不包括 EC, 除了 URA PPI)	2021	2022	2023	Q4 2023	Q1 2024	2024 年全年预测
总体						
市区重建局房产价格指数 (价格变动) (包括 EC)	10.6%	8.6%	6.8%	2.8%	1.5%^	3% to 6%
销售量 (套)	33,557	21,890	19,044	4,334	4,060*	16,000 to 19,000
新销售						
平均每平方英尺价格变化*	13.2%	12.5%	9.6%	3.5%	-6.0%	2% to 4%
销售量 (套)	13,027	7,099	6,421	1,092	1,173*	6,500 to 7,500
转售						
平均每平方英尺价格变化*	5.8%	8.7%	7.5%	2.3%	1.4%	3% to 5%
销售量 (套)	19,962	14,026	11,329	2,831	2,603*	9,000 to 11,000

资料来源: 市区重建局, 橙易研究与咨询部 * URA Realis caveat data, ^ URA quarterly flash estimates

展望

我们预计今年的房价将以 3% 至 6% 左右的速度稳步增长。由于第二季度将有更多项目推出, 新房需求可能会保持弹性。预计今年可能会有 6 到 9 个大型项目推出, 每个项目都将超过 500 个单位。这可能导致某些月份的销售量超过 1,000 套。相比之下, 2021 年有四个大型项目推出, 2022 年只有一个, 2023 年有六个。

如果利率在今年下半年放缓, 购房情绪可能会随之回升。随着抵押贷款变得更容易负担, 财务成本得到改善, 购房者可能会更有动力购买或升级自己的住房。由于利率波动会对贷款偿还产生直接影响, 因此对转售房屋的影响可能会更加明显。

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/>

Terms of Use: The reproduction or distribution of this publication without the express consent of the author is prohibited. This publication is provided for general information only and should not be treated as an invitation or recommendation to buy or sell any specific property or as sales material. Users of this report should consider this publication as one of the many factors in making their investment decision and should seek specific investment advice. OrangeTee.com Pte Ltd and the authors of this publication shall not accept and hereby disclaim all responsibilities and liability to all persons and entities for consequences arising out of any use of this publication.
Copyright © OrangeTee & Tie Pte Ltd. All rights reserved.