

# 私人住宅市场

## 2024 年上半年市场回顾与市场展望



莉丰嘉园

由于利率下降速度未如预期快，越来越多买家开始在二手市场寻找更实惠的住房，尤其是售价低于 200 万新元的转售私宅。



**OrangeTee**  
Research & Analytics



莉丰嘉园

## 价格趋势

今年上半年，私人住宅价格增长放缓。市区重建局 (URA) 发布的 URA 房地产价格指数 (PPI) 在 2024 年第二季度上涨了 0.9%，相较于 2024 年第一季度的 1.4%，增长进一步放缓 (图 1)。

2024 年上半年，价格上涨 2.3%，低于 2023 年上半年的 3.1% 和 2022 年上半年的 4.2%。

第二季度整体价格增长放缓，可能是因为有地和非有地私人住宅的价格涨幅较小。第二季度非有地房产的价格上涨了 0.6%，低于 2024 年第一季度的 1.0%。第二季度有地价格涨幅较小，为 1.9%，低于上一季度的 2.6%。

在分市场中，豪华公寓或核心中央区 (CCR) 的公寓价格在 2024 年第二季度小幅下跌 0.3%，扭转了第一季度 3.4% 的涨幅。市区以外或中央区以外 (OCR) 的价格在第二季度小幅上涨 0.2%，与第一季度 0.2% 的涨幅持平。城市边缘或其他中央区 (RCR) 的价格涨幅最大，为 1.6% (图 2)。

图 1：2024 年第二季度 URA PPI 环比上涨 0.9%

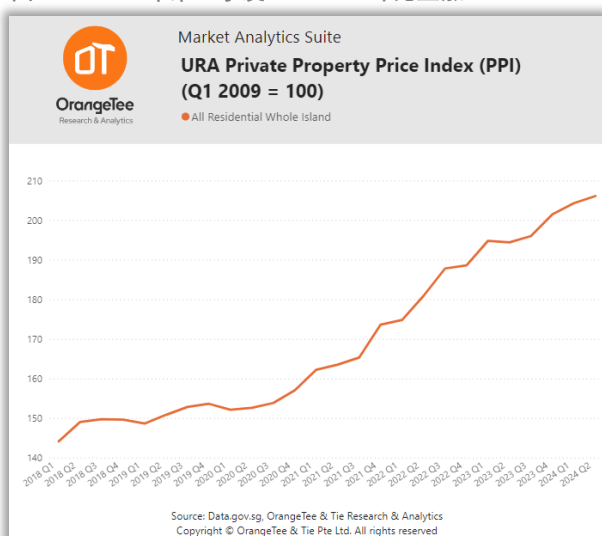
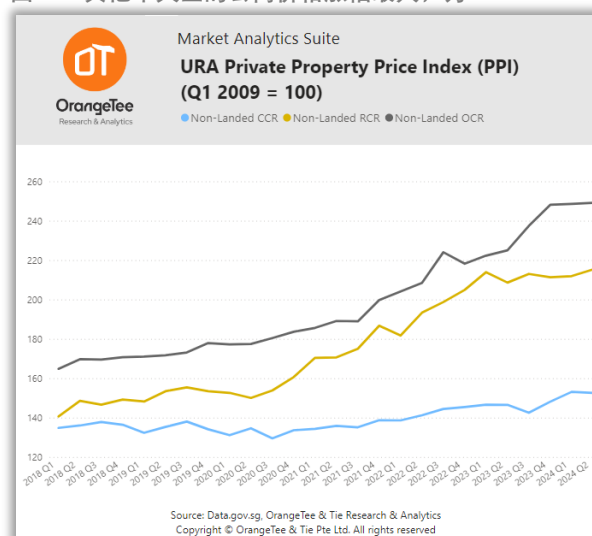


图 2：其他中央区的公寓价格涨幅最大，为 1.6%



## 销售量

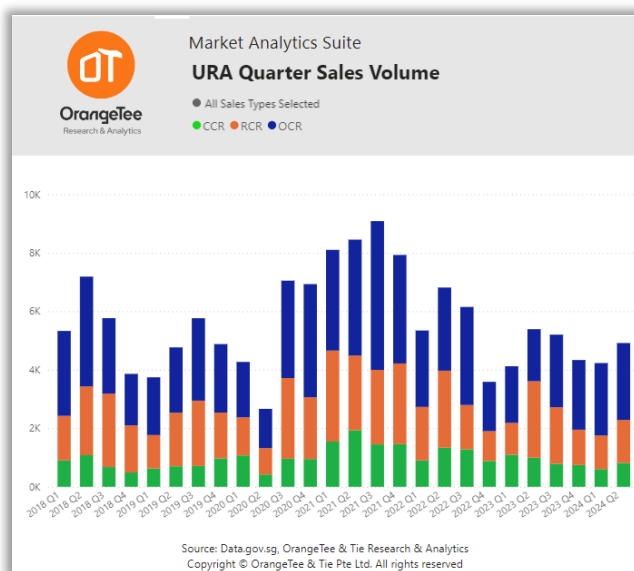
私人住宅销售量（非有地住宅和有地住宅（不包括执行共管公寓（EC））从 2024 年第一季度的 4,230 个单位增加到第二季度的 4,915 个单位，增长了 16.2%（图 3）。

销售额的增长主要由二手市场推动，转售交易量从 2024 年第一季度的 2,689 个单位飙升 41.4% 至 2024 年第二季度的 3,802 个单位。

另一方面，一级市场表现较为低迷，新销量从 2024 年第一季度的 1,164 个单位下降 37.7% 至 2024 年第二季度的 725 个单位。

2024 年上半年，新房销售量降至有史以来最低点，仅为 1,889 个单位。销售量的大幅下降归因于创纪录的低房源推出数。

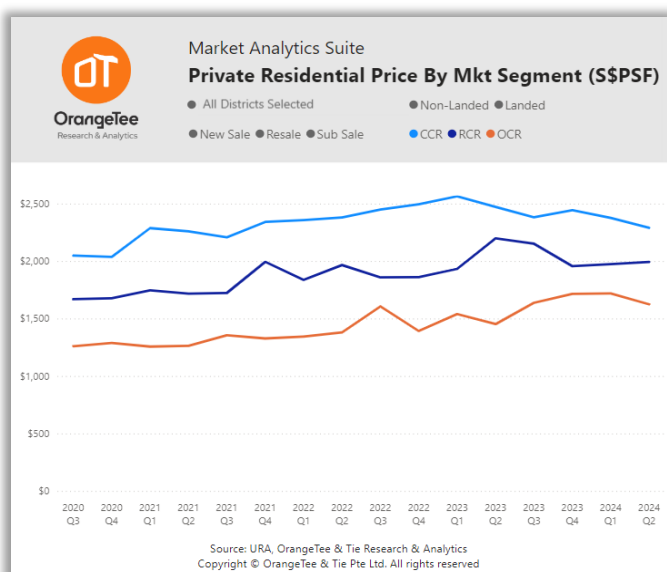
图 3：2024 年第二季度整体销量上涨



2024 年上半年，仅有 1,938 个单位（不包括 EC）发售，而 2004 年上半年的最低销量为 2,080 个单位。当可供购买的新房数量减少时，房屋销售数量通常也会减少。

## 按市场划分价格

图 4：2024 年第二季度 RCR 平均价格上涨 0.9%



尽管上个季度新房交易量减少，但根据 URA Realis 的数据，新私人住宅（包括有地私宅和非有地私宅，不包括 EC）的平均价格从第一季度的每平方英尺 2,353 新元上涨 2.5% 至每平方英尺 2,411 新元（表 1）。

由于需求强劲，同期整体平均转售价格上涨 1.1%，从每平方英尺 1,695 新元上涨至每平方英尺 1,714 新元。

表 1：非有地住宅和有地住宅（不包括 EC）的平均价格

出售类型	Q1 2024	Q2 2024	季度变化 (%)
<b>核心中央区 (CCR)</b>			
新销售	\$3,136	\$3,281	4.6%
转售	\$2,226	\$2,146	-3.6%
楼花转售	\$2,707	\$2,766	2.2%
总体	<b>\$2,376</b>	<b>\$2,287</b>	<b>-3.7%</b>
<b>其他中央区 (RCR)</b>			
新销售	\$2,561	\$2,611	2.0%
转售	\$1,781	\$1,833	3.0%
楼花转售	\$2,177	\$2,159	-0.8%
总体	<b>\$1,973</b>	<b>\$1,991</b>	<b>0.9%</b>
<b>中央区以外 (OCR)</b>			
新销售	\$2,190	\$2,114	-3.5%
转售	\$1,444	\$1,494	3.4%
楼花转售	\$1,814	\$1,848	1.9%
总体	<b>\$1,719</b>	<b>\$1,624</b>	<b>-5.5%</b>
<b>总数 (CCR+RCR+OCR)</b>			
新销售	\$2,353	\$2,411	2.5%
转售	\$1,695	\$1,714	1.1%
楼花转售	\$1,947	\$2,010	3.2%

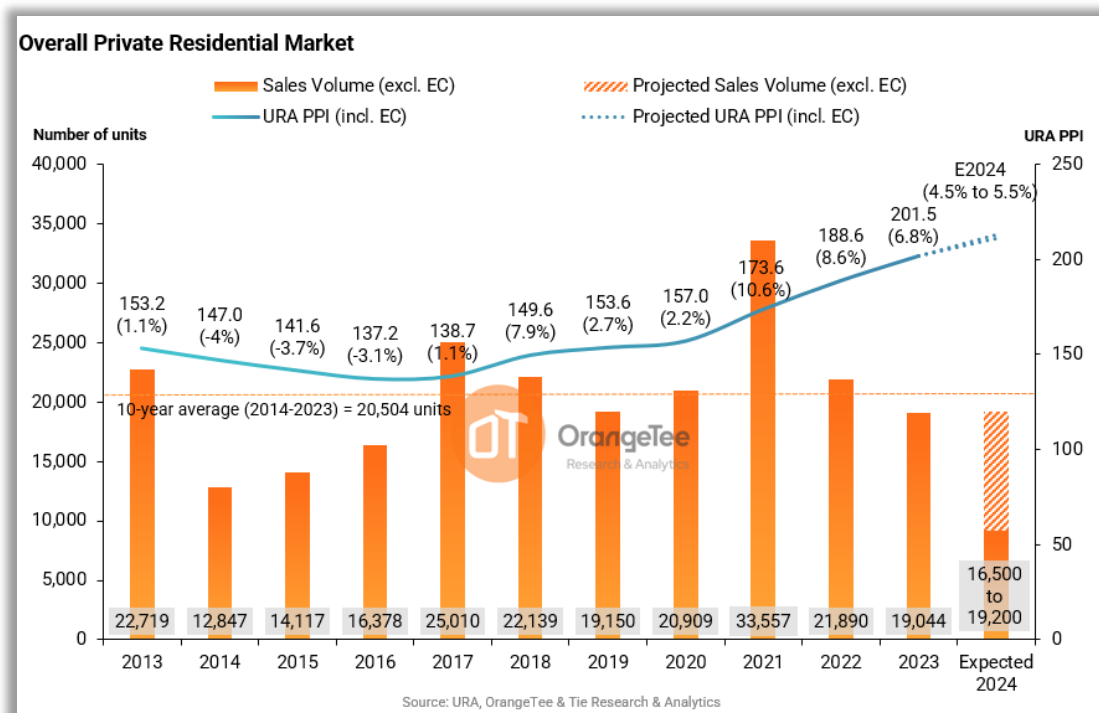
资料来源：市区重建局, 橙易研究与咨询部

按市场细分，核心中央区 (CCR) 的私人住宅平均价格下跌 3.7%，从第一季度的每平方英尺 2,376 新元下跌至第二季度的每平方英尺 2,287 新元。价格下跌是因为转售价格下跌 3.6%。相比之下，CCR 的新销售价格上涨了 4.6%。

城市边缘或其他中央区 (RCR) 的私人住宅（不包括 EC）的平均价格从 2024 年第一季度的每平方英尺 1,973 新元上涨 0.9% 至 2024 年第二季度的每平方英尺 1,991 新元（图 4）。价格上涨主要是由于新房销售价格上涨 2% 和转售价格上涨 3%。

在市区以外，公寓（不包括 EC）的价格从 2024 年第一季度的每平方英尺 1,719 新元下跌 5.5% 至 2024 年第二季度的每平方英尺 1,624 新元。上个季度的价格下跌是因为同期新房价格下跌 3.5%，从每平方英尺 2,190 新元下跌至每平方英尺 2,114 新元。

## 市场预测



## 私人住宅市场预测

指标 (除 URA PPI 和 URA RI 外, 全部排除 EC)	2021	2022	2023	2024 年 第一季度	2024 年 第二季度	2024 上半年	2024 年市场 预测
<b>总体</b>							
URA 房产价格指数 (价格变动) (包括 EC)	10.6%	8.6%	6.8%	1.4%	0.9%	2.3%	4.5% to 5.5%
销量 (单位)	33,557	21,890	19,044	4,230	4,915	9,145	16,500 to 19,200
<b>新销售</b>							
平均每平方英尺价格变化*	13.2%	12.5%	9.6%	-6.1%	2.5%	-3.7%	1% to 3%
销量 (单位)	13,027	7,099	6,421	1,164	725	1,889	5,000 to 6,200
<b>再销售</b>							
平均每平方英尺价格变化*	5.8%	8.7%	7.5%	1.5%	1.1%	2.7%	4.5% to 6%
销量 (单位)	19,962	14,026	11,329	2,689	3,802	6,491	10,500 to 12,000
<b>租赁</b>							
URA 房产租金指数 (价格变动) (包括 EC)	9.9%	29.7%	8.7%	-1.9%	-0.8%	-2.7%	-5% to -3%
租赁量 (单位)	98,604	90,291	82,268	19,981	20,326	40,307	76,000 to 80,000

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

## 展望

根据目前的经济指标, 鉴于经济稳定和就业前景良好, 预计私人住宅价格在今年剩余时间将保持稳定增长。即使通胀压力正在缓解, 大多数消费者在财务决策方面仍可能保持谨慎。由于利率下降速度没有预期的那么快, 大多数买家可能会选择负担得起的住房, 例如转售或较小的新私人住宅。因此, 预计房价不会大幅上涨。我们对 2024 年全年价格预测进行了修改, 从 3% - 6% 缩窄至 4.5% - 5.5%。

二手房需求可能保持强劲, 全年销量可能与去年持平。我们预计新房销量将有所上升, 这得益于下半年几个大型项目的推出。然而, 由于今年新房推出的数量创历史新低, 2024 年的总新房销量可能仍低于前几年, 预计在 5,000 至 6,200 个单位之间。

有关研究资讯, 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  
yuvanakashmi.m@orangetee.com



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