

转售私宅市场份额创历史新高

2024 年第二季度私人转售趋势



Kopar At Newton

上个季度，转售私宅市场份额达到新高，占总销售额的 77.4%。新和转售私宅之间的价格差距正在不断缩小。



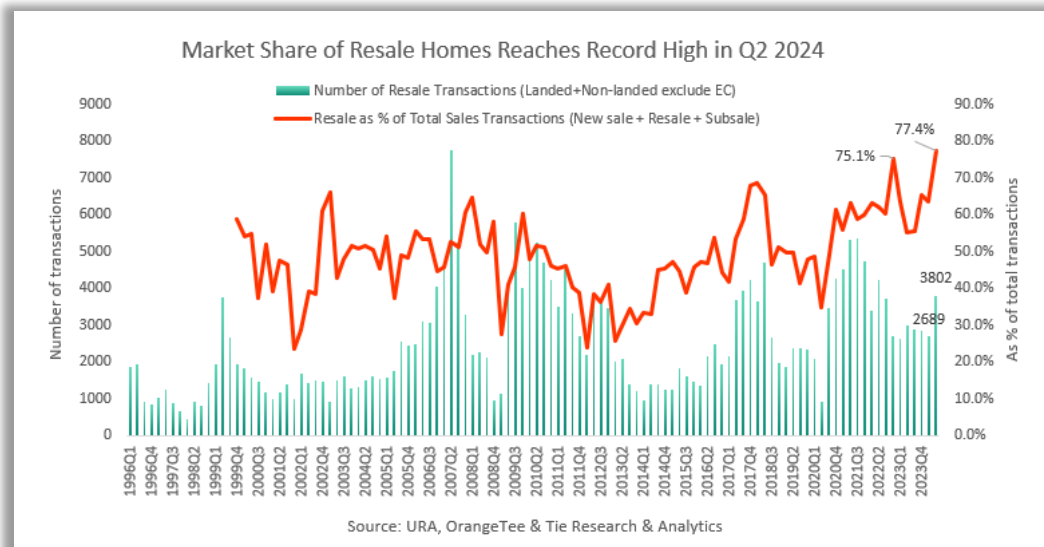
转售量

今年第二季度，私人转售市场出现了显著增长，销量达到了两年来的最高水平。根据市区重建局(URA)的季度房地产统计数据，共有 3,802 个单位的转售私宅成交，其中包括有地和非有地房产（不包括执行共管公寓(EC)）。这是自 2022 年第二季度以来的最高季度销售额，当时的总交易笔数为 4,236 笔，比 2024 年第一季度的 2,689 个单位增长了 41.4%。

转售市场份额在上个季度创下新高，进一步突显了其日益增长的市场主导地位。在 2024 年第二季度，转售交易占总销售的 77.4%（总共 4,915 个单位，包括新房销售、转售和转售），创下了转售交易的最高比例（图 1）。此前的记录为 2022 年第四季度，总销售 3,588 笔中有 2,694 笔为转售，占比 75.1%。

今年前六个月，共售出 6,491 个单位的转售私宅，比 2023 年同期的 5,598 个单位增长了 16%。转售交易的显著增加可归因于新建私人房产供应量的增加。2022 年和 2023 年间约有 30,000 个单位的新私宅竣工，为买家提供了丰富的选择。此外，由于新私宅价格坚挺，买家纷纷转向二级市场，以寻求更为实惠的私宅选项，这进一步推动了转售市场的活跃。

图 1：2024 年第二季度转售私宅占总销售额的 77.4%



价格趋势

2024 年第二季度，私人转售房产价格继续上涨，这已是连续第四个季度的增长。上涨趋势主要由城市边缘和市区以外价格的显著上涨推动。根据 URA Realis 的数据，有地住宅和非有地私宅（不包括执行共管公寓 (EC)）的平均转售价格从 2024 年第一季度的每平方英尺 1,695 新元上涨 1.1%，至第二季度的每平方英尺 1,714 新元（图 3）。这是平均转售价格首次突破每平方英尺 1,700 新元的门槛。

上个季度，其他中央区（RCR）的平均价格出现温和上涨。从 2024 年第一季度的每平方英尺 1,781 新元上涨 2.9%，至 2024 年第二季度的每平方英尺 1,833 新元，相比第一季度 0.3% 的环比下降大幅反弹（图 4）。中央区以外（OCR）也有显著增长，同期价格从每平方英尺 1,444 新元上涨 3.5%，至每平方英尺 1,494 新元，与上一季度 0.2% 的环比下降相比有明显改善。相比之下，核心中央区（CCR）的平均转售价格在第一季度上涨 5.1% 之后，2024 年第二季度从每平方英尺 2,226 新元下跌至每平方英尺 2,147 新元，跌幅为 3.6%。

2024 年上半年，不包括 EC 的转售私宅平均价格从 2023 年上半年的每平方英尺 1,618 新元上涨 4.8%，至 2024 年上半年的每平方英尺 1,696 新元。而不包括 EC 的新私宅平均价格则从每平方英尺 2,574 新元下跌 7.6%，至每平方英尺 2,379 新元。由于转售价格上涨速度快于新销售，两者之间的价格差距在同一时期从 59.1% 缩小至 40.2%（图 2）。尽管如此，与 2012 年下半年的近期最低水平 2% 相比，目前的价格差距仍然较大。2024 年上半年，OCR 的价格差距最大，为 49.9%，其次是 CCR，为 46.6%，RCR 为 44.7%。

图表 2：价格差距缩小但依然显著

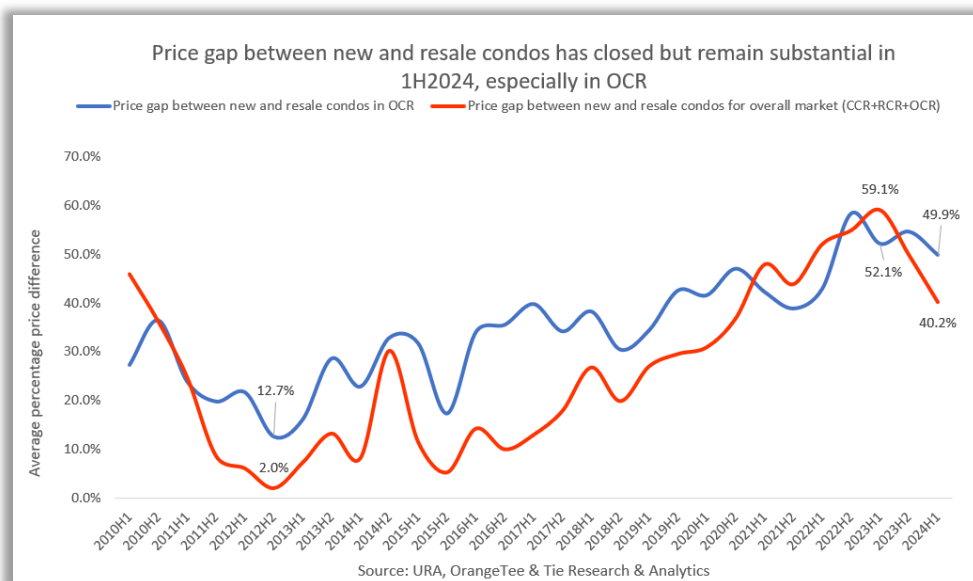


图 3：2024 年第二季度平均转售价格上涨 1.1%

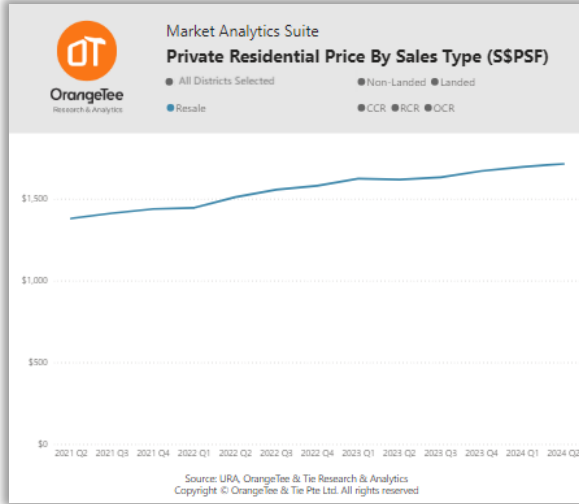
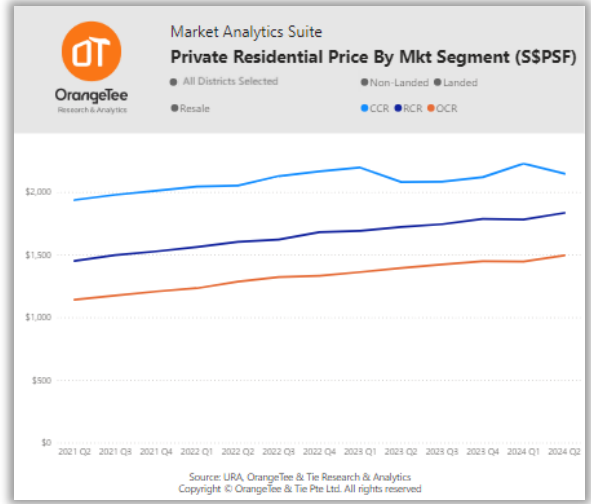
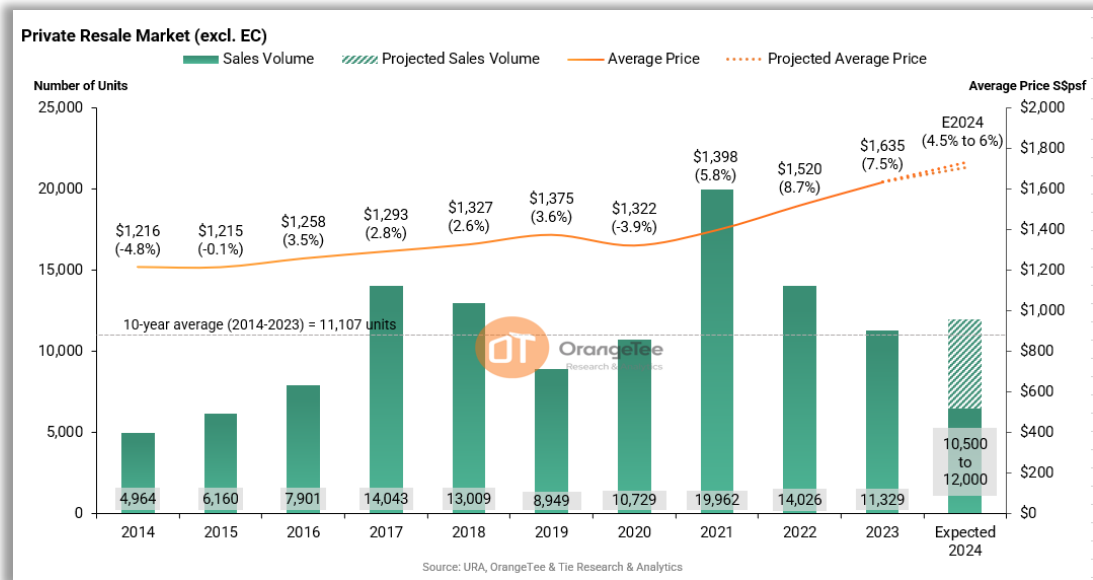


图 4：RCR 和 OCR 的平均转售价格上涨



转售市场预测



指标 (除 URA PPI 和 URARI 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
转售							
平均 S\$PSF (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

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

展望

转售需求预计将保持强劲，因为许多组屋升级者在出售单位后寻求购买已完工的私宅，以免支付额外买家印花税（ABSD）。如果抵押贷款利率下降，较低的利率将提高购房的负担能力。同时，如果新推出的私宅和转售私宅之间的价格差异依然很大，购买兴趣也将持续高涨。然而，可供购买的房源预计将减少，因为私宅的完工数量从 2023 年的 11,329 个单位下降到今年预计的 9,000 至 11,000 个单位。由于市场上的住房存量减少，价格可能会继续以 4.5% 至 6% 的温和速度上涨。预计 2024 年将交易约 10,500 至 12,000 个单位的转售私宅，与 2023 年售出的 11,329 个单位相似。

2024 年上半年最受欢迎的转售私宅 (不包括 EC, 按交易数量排序)

项目名称	地址	总交易量	中位价格 S\$PSF	中位价格 S\$
核心中央区 (CCR)				
CUSCADEN RESERVE	Cuscaden Road	93	\$3,019	\$2,472,000
THE RESIDENCES AT W SINGAPORE	Ocean Way	71	\$1,801	\$2,925,000
SENTOSA COVE	Ocean Way	71	\$1,801	\$2,925,000
D'LEEDON	Leedon Heights	41	\$1,969	\$2,320,000
THE SAIL @ MARINA BAY	Marina Boulevard	25	\$2,000	\$1,700,000
ONE DRAYCOTT	Draycott Park	20	\$3,272	\$2,600,000
ONE SHENTON	Shenton Way	16	\$1,767	\$1,660,000
ICON	Gopeng Street	15	\$1,900	\$1,150,000
MARINA BAY RESIDENCES	Marina Boulevard	13	\$2,186	\$2,258,000
DUO RESIDENCES	Fraser Street	13	\$2,192	\$1,450,000
其他中央区 (RCR)				
STIRLING RESIDENCES	Stirling Road	47	\$2,269	\$1,438,000
PARC ESTA	Sims Avenue	43	\$2,225	\$1,868,000
SIMS URBAN OASIS	Sims Drive	35	\$1,872	\$1,120,000
JADESCAPE	Shunfu Road	34	\$2,173	\$1,645,000
EIGHT RIVERSUITES	Whampoa East	23	\$1,781	\$1,475,000
REFLECTIONS AT KEPPEL BAY	Keppel Bay View	23	\$1,749	\$2,200,000
QUEENS PEAK	Dundee Road	21	\$2,215	\$1,360,000
THE INTERLACE	Depot Road	21	\$1,595	\$2,890,000
BRADDELL HILL	Braddell Hill	20	\$1,028	\$1,745,000
中央区以外 (OCR)				
TREASURE AT TAMPINES	Tampines Lane	88	\$1,698	\$1,235,000
THE MINTON	Hougang Street	39	\$1,470	\$1,450,000
HIGH PARK RESIDENCES	Fernvale Road	33	\$1,508	\$1,010,000
THE GARDEN RESIDENCES	Serangoon North View	32	\$1,822	\$1,262,500
THE PALETTE	Pasir Ris Grove	29	\$1,403	\$1,510,000
KINGSFORD WATERBAY	Upper Serangoon View	29	\$1,428	\$1,010,000
KINGSFORD . HILLVIEW PEAK	Hillview Rise	27	\$1,481	\$1,150,000
THE TAPESTRY	Tampines Street	27	\$1,654	\$1,040,000
BOTANIQUE AT BARTLEY	Upper Paya Lebar Road	26	\$1,937	\$1,480,000

资料来源: 市区重建局, 橙易研究与咨询部

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
yuvanalakshmi.m@orangetee.com



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