

# 更多消费者选择购买 价格优惠的私人住宅

## 2024 年第三季度私人住宅趋势



鑫丰瑞府 (Chuan Park)

更多消费者选择购买价格低于 200 万新元的私人住宅，同时高价房源的需求有所减弱。这些综合因素促使 2024 年第三季度整体房价下滑。





嘉乐轩 (Emerald of Katong)

## 价格趋势

随着更多消费者选择较低价格的私人住宅，私人住宅价格自 2023 年第二季度以来首次出现下滑。

根据市区重建局 (URA) 发布的数据，第三季度私人住宅价格下降了 0.7%，与今年第二季度 0.9% 的增长形成对比 (见图 1)。这是自 2020 年第一季度价格下跌 1% 以来的最大季度降幅。

在 2024 年前三季度，房价上涨了 1.6%，增幅明显低于 2023 年同期的 3.9% 和 2022 年前三季度的 8.2%。

由于有地住宅价格下降了 3.4%，带动了整体房价的下跌。非有地住宅，即私人公寓的价格在 2024 年第三季度仅微涨了 0.1%。

在各细分市场中，豪宅或核心中央区 (CCR) 的私人公寓价格跌幅最大，为 1.1%。市区以外或中央区以外地区 (OCR) 的价格保持不变，而城市边缘或其他中央区 (RCR) 的价格则上涨了 0.8% (图 2)。

图 1：2024 年第三季度 URA PPI 环比下降 0.7%

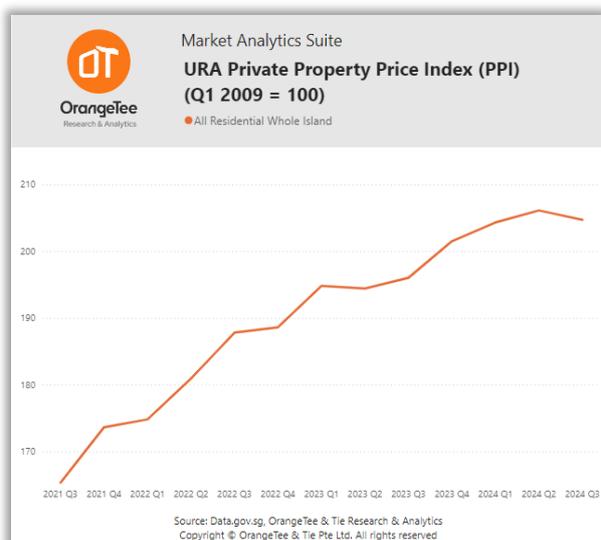


图 2：其他中央区的的价格涨幅最大，达到 0.8%



房价下跌可能归因于越来越多的消费者在购买决策中更加谨慎，因为生活成本和利率上升导致他们在购房可负担性更有限。

此外，部分消费者可能因为预期利率将进一步下调而推迟了购房计划。

除了执行共管公寓（EC）外，大多数新交易发生在市区以外的中央区以外（OCR）。

该地区的成交量从2024年第二季度的414个单位（占总新售725个单位的57.1%）上升至2024年第三季度的715个单位（占总新售1,160个单位的61.6%）。

由于大多数市区以外房产的售价低于其他细分市场，较高的销售量导致这些低价房产对整体价格指数产生了影响。

同样，在二手市场，大多数交易发生在市区以外的中央区以外（OCR），占2024年第三季度总转售量（3,860个单位）的54.7%（即2,113个单位）。

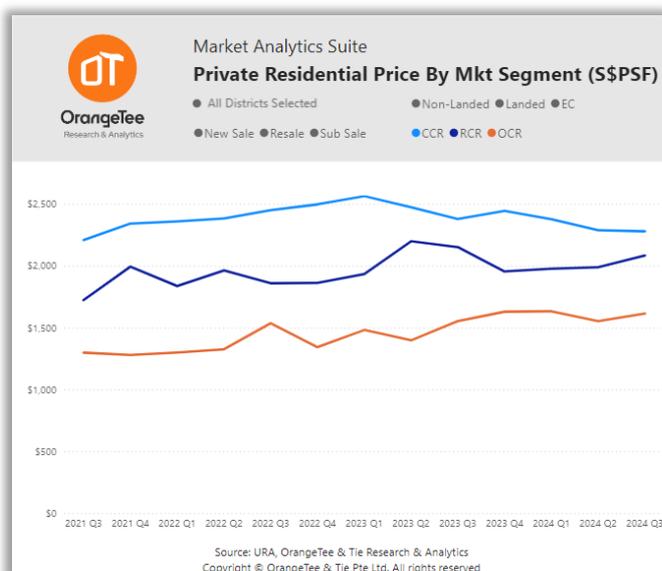
根据URA Realis数据，价格低于200万新元的私人住宅市场份额（不包括执行共管公寓）从2024年第二季度的56.9%上升至2024年第三季度的57.9%。

此外，售价较高的私人住宅成交量减少。2024年第二季度和第三季度，售价为至少500万新元的非有地住宅和有地住宅（不包括执行共管公寓）的成交量从273个单位略微下降至242个单位。

在同一时期，成交价格至少为1,000万新元的私人住宅也从50个单位下降至36个单位。

## 按市场划分价格

图 3：2024 年第三季度其他中央区（RCR）平均价格上涨了 4.3%



根据 URA Realis 的数据，尽管上季度新住宅的销售量增加，但新私人住宅（包括有地住宅和非有地住宅，不包括执行共管公寓）的平均价格下降了 3.5%。

从2024年第二季度的每平方英尺 2,419 新元下降至2024年第三季度的每平方英尺 2,333 新元（表 1）。

在二手市场，尽管更多买家转向了新房市场，但平均转售价格在同期保持不变。

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	2024 年 第二季度	2024 年第三 季度	季度变化 (%)
<b>核心中央区 (CCR)</b>			
新销售	\$3,263	\$3,215	-1.5%
转售	\$2,146	\$2,181	1.6%
楼花转售	\$2,817	\$2,900	2.9%
整体	\$2,286	\$2,273	-0.6%
<b>其他中央区 (RCR)</b>			
新销售	\$2,606	\$2,596	-0.4%
转售	\$1,837	\$1,863	1.4%
楼花转售	\$2,166	\$2,201	1.6%
整体	\$1,989	\$2,074	4.3%
<b>中央区以外 (OCR)</b>			
新销售	\$2,115	\$2,121	0.3%
转售	\$1,495	\$1,489	-0.4%
楼花转售	\$1,847	\$1,892	2.4%
整体	\$1,618	\$1,670	3.2%
<b>总数 (CCR+RCR+OCR)</b>			
新销售	\$2,419	\$2,333	-3.5%
转售	\$1,713	\$1,713	0.0%
楼花转售	\$2,011	\$2,045	1.7%

资料来源：市区重建局, 橙易研究与咨询部

在核心中央区 (CCR)，私人住宅的平均价格（不包括执行共管公寓）略微下降了 0.6%，从 2024 年第二季度的每平方英尺 2,286 新元降至 2024 年第三季度的每平方英尺 2,273 新元。此次下降主要由于新房销售价格下降了 1.5%。相比之下，核心中央区 (CCR) 的转售和楼花转售房价格分别上涨了 1.6%和 2.9%。

在 2024 年第三季度，其他中央区 (RCR) 私人住宅的平均价格（不包括执行共管公寓）上涨了 4.3%，从 2024 年第二季度的每平方英尺 1,989 新元上升至每平方英尺 2,074 新元。此次价格上涨主要受到转售房价格上涨 1.4%和楼花转售房价格上涨 1.6%的推动。

在市区以外的中央区以外 (OCR)，私人住宅的平均价格（不包括执行共管公寓）上涨了 3.2%，从 2024 年第二季度的每平方英尺 1,618 新元上升至 2024 年第三季度的每平方英尺 1,670 新元。在此期间，新房价格小幅上涨了 0.3%，而楼花转售房价格则上涨了 2.4%。

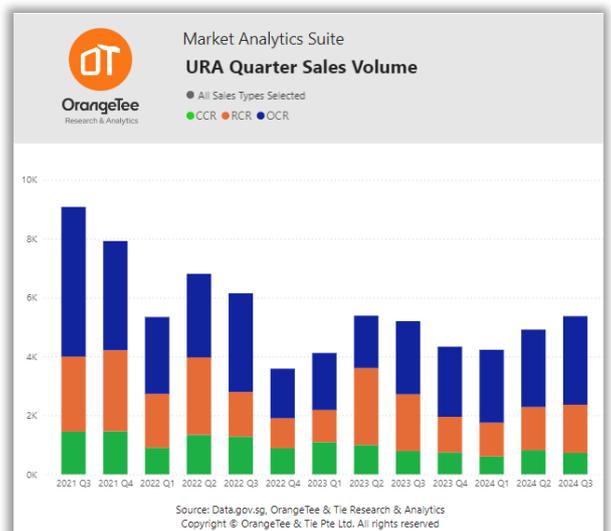
## 销售量

私人住宅销售（包括非有地住宅和有地住宅，不包括执行共管公寓）从 2024 年第二季度的 4,915 个单位增加了 9.3%，达到 2024 年第三季度的 5,372 个单位（图 4）。2024 年前三季度共售出 14,517 个单位的私人住宅（不包括执行共管公寓），低于 2023 年同期的 14,710 个单位。

上季度，销售增长主要受到新房需求上升的推动。新房销售从 2024 年第二季度的 725 个单位激增 60%，达到 2024 年第三季度的 1,160 个单位。销售增长可归因于 2024 年第三季度推出了更多私人住宅，推出量从第二季度的 634 个单位增加了 102.5%，达到 1,284 个单位。

另一方面，由于来自新房市场的竞争加剧，二手市场表现较为平淡。转售量从 2024 年第二季度的 3,802 个单位以较慢的增幅上涨了 1.5%，达到 2024 年第三季度的 3,860 个单位。

图 4：2024 年第三季度整体销售量环比上涨 9.3%



## 私人住宅市场预测

指标 (所有数据不包括 EC, 除了 URA PPI 和 URA RI)	2021	2022	2023	2024 年 第二季度	2024 年 第三季度	2024 年 第一至 三季度	2024 年市场预 测
<b>整体</b>							
URA 房产价格指数 (价格变动) (包括 EC)	10.6%	8.6%	6.8%	0.9%	-0.7%	1.6%	2% - 2.5%
销量 (单位)	33,557	21,890	19,044	4,915	5,372	14,517	20,300 - 21,200
<b>新销售</b>							
S\$PSF 平均价格变化 *	13.2%	12.5%	9.6%	2.7%	-3.5%	-6.9%	0% - 2%
销量 (单位)	13,027	7,099	6,421	725	1,160	3,049	6,200 - 6,400
<b>转售</b>							
S\$PSF 平均价格变化 *	5.8%	8.7%	7.5%	1.0%	0.0%	2.6%	5.5% - 6.5%
销量 (单位)	19,962	14,026	11,329	3,802	3,860	10,351	12,800 - 13,500
<b>租赁</b>							
URA 房产租金指数 (价格变动) (包括 EC)	9.9%	29.7%	8.7%	-0.8%	0.8%	-1.9%	-3% - 1%
租赁量 (单位)	98,604	90,291	82,268	20,676	25,731	66,388	85,000 - 88,000

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

## 展望

在第四季度, 随着景林嘉园 (Norwood Grand)、鑫丰瑞府 (Chuan Park)、嘉乐轩 (Emerald of Katong)、宁芳苑 (Nava Grove) 和誉岭峰 (Union Square Residences) 等多个重要项目的推出, 我们预计私人住宅交易量将增加。这些大型项目将为买家提供更多选择。2024 年下半年, 新住宅销售量可能会超过上半年, 并出现增长。新项目的推出也可能带动二手市场的活跃, 一些买家可能会关注附近的低价转售私宅。

在美联储宣布 9 月降息后, 我们预计短期内购房需求不会立即激增, 因为大多数金融机构可能已经将利率调整纳入了其贷款计划。然而, 如果美联储在未来几个月继续降息, 随着住房变得更具可负担性, 购房情绪有望回升。此外, 利率下降可能促使人们购买更大房屋或高端区域的物业, 因为按揭还款压力减轻。因此, 市区边缘和黄金地段的新房推出可能会吸引更多买家关注。

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/>