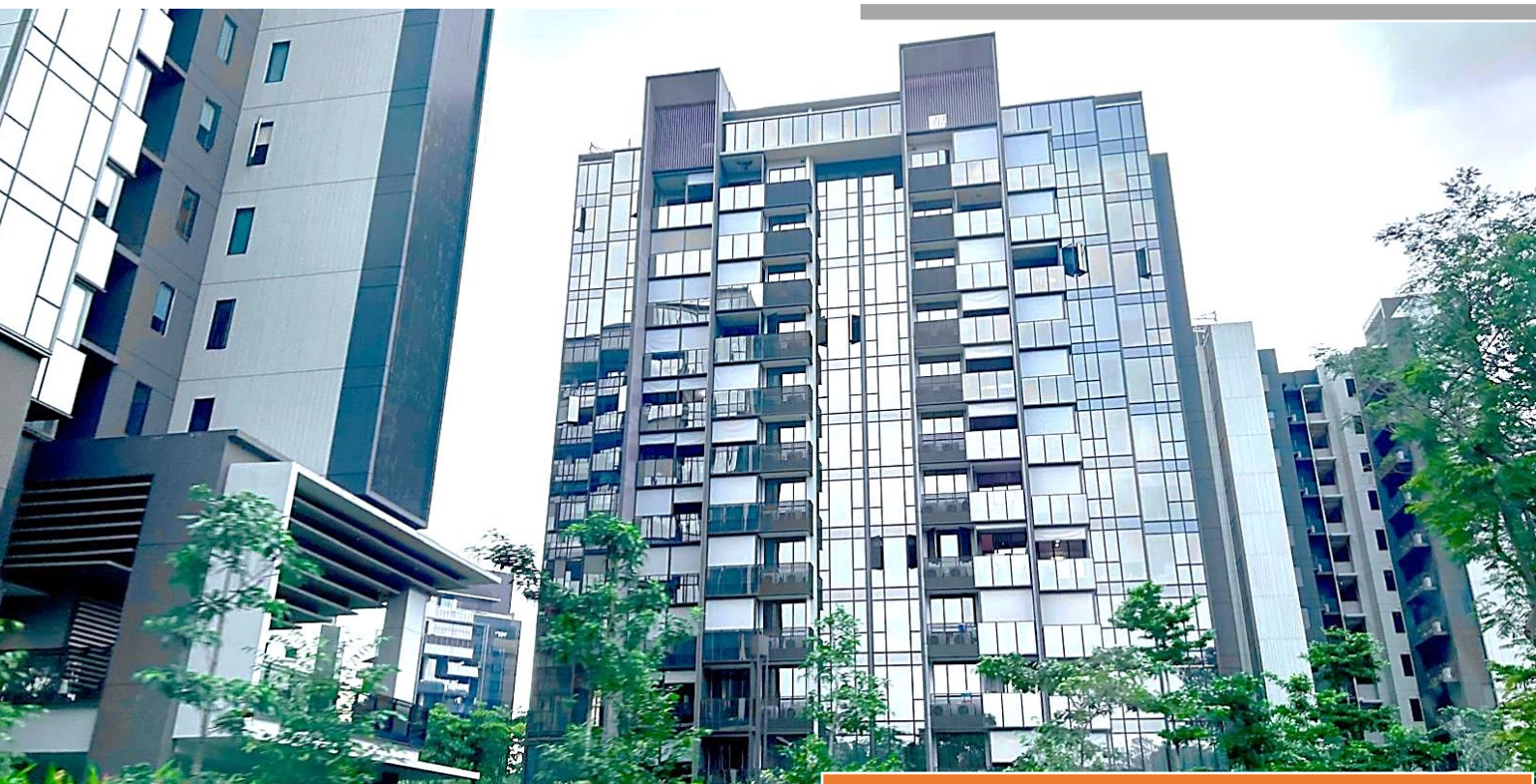


私人住宅转售市场保持强劲势头

2024 年第三季度私人住宅转售趋势



橙易照片，由实习生 Clara Lim ZY 拍摄

尽管高利率持续以及多项降温措施的实施，私人住宅转售市场在第三季度依然保持强劲势头。成交量和价格稳定，黄金地段和市区边缘的价格上涨尤为显著。





英雅苑 (Park Colonial) (橙易照片, 由实习生 Li Haowen 拍摄)

价格趋势

2024 年第三季度，私人住宅转售价格保持稳定，继上一季度创下历史新高之后，黄金地段和市区边缘的价格出现显著上涨。根据 URA Realis 的数据，排除执行共管公寓 (EC) 外，有地和非有地住宅的平均转售价格在 2024 年第二季度和第三季度保持在每平方英尺 1,713 新元 (图 1)。

按细分市场来看，核心中央区 (CCR) 和其他中央区 (RCR) 的转售价格均出现了温和上涨。核心中央区 (CCR) 平均转售价格从 2024 年第二季度的每平方英尺 2,146 新元上涨至第三季度的每平方英尺 2,181 新元，环比上涨了 1.6%，这一涨幅与今年第二季度 3.6% 的环比下降形成了明显反转 (图 2)。

尽管增幅较前一季度的 3.1% 有所放缓，其他中央区 (RCR) 的平均转售价格也上涨了 1.4%，从 2024 年第二季度的每平方英尺 1,837 新元增至第三季度的每平方英尺 1,863 新元。

与此相反，中央区以外 (OCR) 的平均转售价格在 2024 年第三季度轻微下跌了 0.4%，从每平方英尺 1,495 新元降至 1,489 新元，此前 2024 年第二季度录得 3.5% 的增长。

图 1：2024 年第三季度平均转售价格保持不变

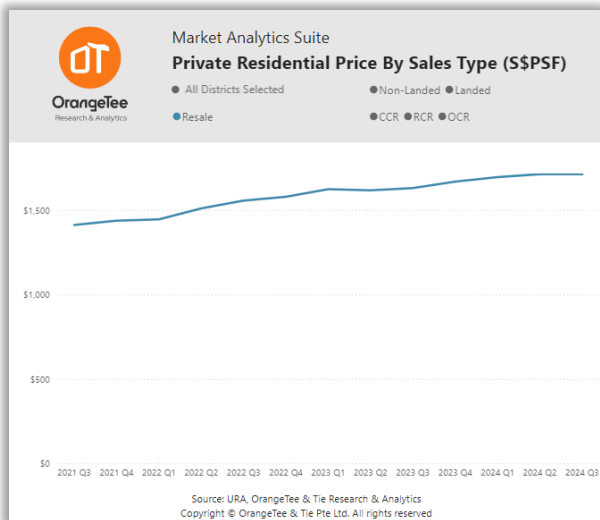
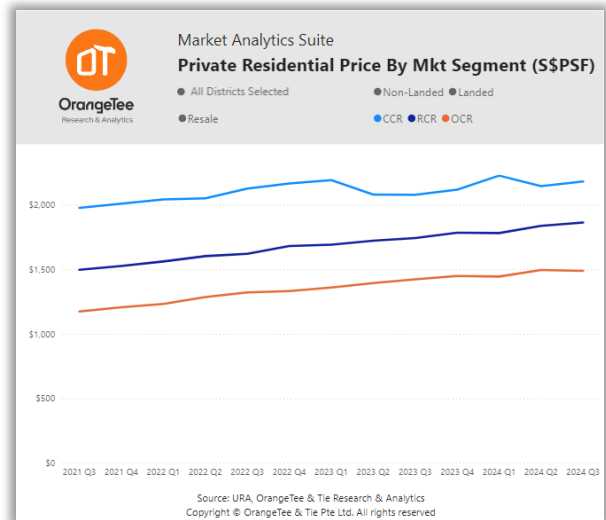


图 2：核心中央区和其他中央区平均转售价格上涨





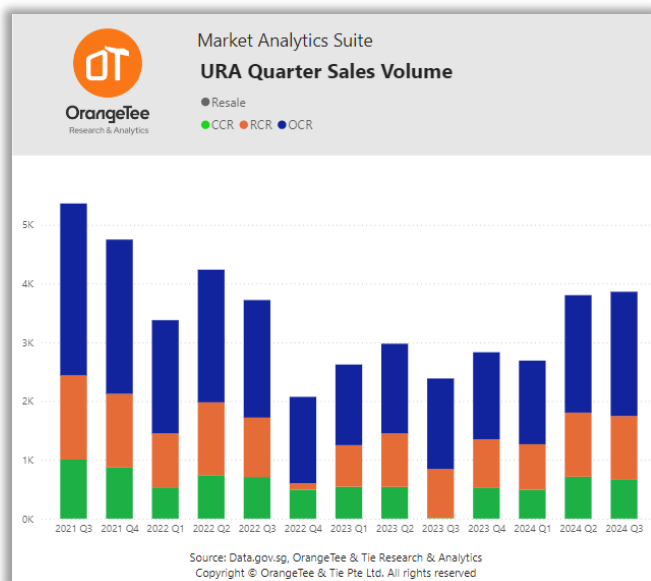
转售交易量

随着新项目推出的上升，许多买家转向了新房市场，转售市场成交量略微地上升。根据新加坡市区重建局（URA）的季度房地产统计，2024 年第三季度售出了 3,860 个单位的转售住宅（不包括执行共管公寓），比上一季度的 3,802 个单位增长了 1.5%（图 3）。

在市场份额方面，转售私宅交易占 2024 年第三季度总成交量 5,372 个单位（包括新销售、转售和楼花转售）的 71.9%，相比第二季度的 77.4% 有所下降，后者创下历史最高纪录。

2024 年前三季度，转售住宅交易量较去年同期显著回升，共售出 10,351 个单位，较 2023 年同期的 8,498 个单位增长了 21.8%。与私人住宅总交易量相比，转售市场份额大幅提升，2024 年前九个月的转售市场份额达到了 71.3%，相比 2023 年同期的 57.8% 有了显著增长。

图 3：2024 年第三季度转售交易量增长 1.5%



转售住宅需求的强劲增长可归因于住房供应的大幅增加，过去两年完成了近 30,000 个单位的私人住宅。

随着住房库存的积累，越来越多的住宅单元进入转售市场，为潜在买家提供了更多选择。

此外，随着新私人住宅价格保持坚挺，许多买家转向转售市场，寻求性价比更高的私人住房。

2024 年第一至第三季度 最受欢迎的转售公寓

项目名称	地址	总交易量	中位数价格 (每平方英尺 新元)	中位数价格 (新元)
核心中央区 (CCR)				
CUSCADEN RESERVE	Cuscaden Road	123	\$3,014	\$2,588,000
THE RESIDENCES AT W SINGAPORE SENTOSA COVE	Ocean Way	78	\$1,802	\$2,939,100
D'LEEDON	Leedon Heights	55	\$1,973	\$2,441,800
THE SAIL @ MARINA BAY	Marina Boulevard	42	\$2,003	\$1,690,000
ICON	Gopeng Street	23	\$1,919	\$1,150,000
ONE DRAYCOTT	Draycott Park	23	\$3,264	\$2,500,000
ONE SHENTON	Shenton Way	23	\$1,774	\$1,700,000
MARINA BAY RESIDENCES	Marina Boulevard	20	\$2,191	\$2,259,000
CONCOURSE SKYLINE	Beach Road	19	\$2,012	\$2,010,000
DUO RESIDENCES	Fraser Street	19	\$2,158	\$1,438,000
其他中央区 (RCR)				
PARC ESTA	Sims Avenue	71	\$2,230	\$1,668,000
STIRLING RESIDENCES	Stirling Road	71	\$2,299	\$1,450,000
JADESCAPE	Shunfu Road	64	\$2,170	\$1,670,000
SIMS URBAN OASIS	Sims Drive	49	\$1,873	\$1,178,000
EIGHT RIVERSUITES	Whampoa East	38	\$1,810	\$1,422,500
REFLECTIONS AT KEPPEL BAY	Keppel Bay View	35	\$1,736	\$2,200,000
BRADDELL VIEW	Braddell Hill	34	\$1,026	\$1,784,000
PARK COLONIAL	Woodleigh Lane	33	\$2,204	\$1,390,000
THE INTERLACE	Depot Road	31	\$1,643	\$2,690,000
BARTLEY RIDGE	Mount Vernon Road	30	\$1,853	\$1,611,500
中央区以外 (OCR)				
TREASURE AT TAMPINES	Tampines Lane	156	\$1,708	\$1,350,000
HIGH PARK RESIDENCES	Fernvale Road	62	\$1,560	\$1,020,000
THE TAPESTRY	Tampines Street 86	58	\$1,675	\$1,012,500
THE MINTON	Hougang Street 11	56	\$1,473	\$1,477,500
KINGSFORD WATERBAY	Upper Serangoon View	49	\$1,443	\$1,055,000
THE GARDEN RESIDENCES	Serangoon North View	47	\$1,829	\$1,265,000
BOTANIQUE AT BARTLEY	Upper Paya Lebar Road	44	\$1,923	\$1,456,000
D'NEST	Pasir Ris Grove	39	\$1,433	\$1,340,000
PARC RIVIERA	West Coast Vale	39	\$1,642	\$1,020,000
THE PALETTE	Pasir Ris Grove	38	\$1,431	\$1,539,444

资料来源: 市区重建局, 橙易研究与咨询部

私人住宅转售市场预测

指标 (不包括 EC)	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
转售							
平均每平方英尺价格 (价格变动) *	5.8%	8.7%	7.5%	1.0%	0.0%	2.6%	5.5% - 6.5%
销售量 (单位)	19,962	14,026	11,329	3,802	3,860	10,351	12,800 - 13,500

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

展望

近期, 美联储的降息预计将在中长期内对房地产市场产生显著影响。更为宽松的信贷环境可能会促进豪宅销售。尽管高净值投资者通常对利率波动不太敏感, 因为他们的财富状况较为稳健, 且购房决策不单纯依赖按揭利率, 但借贷成本的下降仍有可能为其整体投资组合带来积极影响。

按揭利率的下降也可能促使买家心态发生变化。曾经持谨慎态度的消费者可能会认为市场已到达关键节点, 从而更倾向于重新入市。这是因为, 未来购房融资的成本预计将更加可负担, 且无需担心利率的进一步上涨。

由于未来几年可供购买的库存预计将减少, 转售房价格可能会进一步上涨。除执行共管公寓外, 公寓的完工量已从 2023 年的 19,968 个单位下降至今年约 9,100 个单位。随后, 完工量预计将在 2025 年进一步下降至约 5,300 个单位, 并在 2026 年适度回升至约 7,700 个单位。

因此, 随着市场上住房库存的减少和利率的下降, 转售房主的前景较为乐观, 除非市场受到重大经济危机或突发事件的影响。

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/>

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.