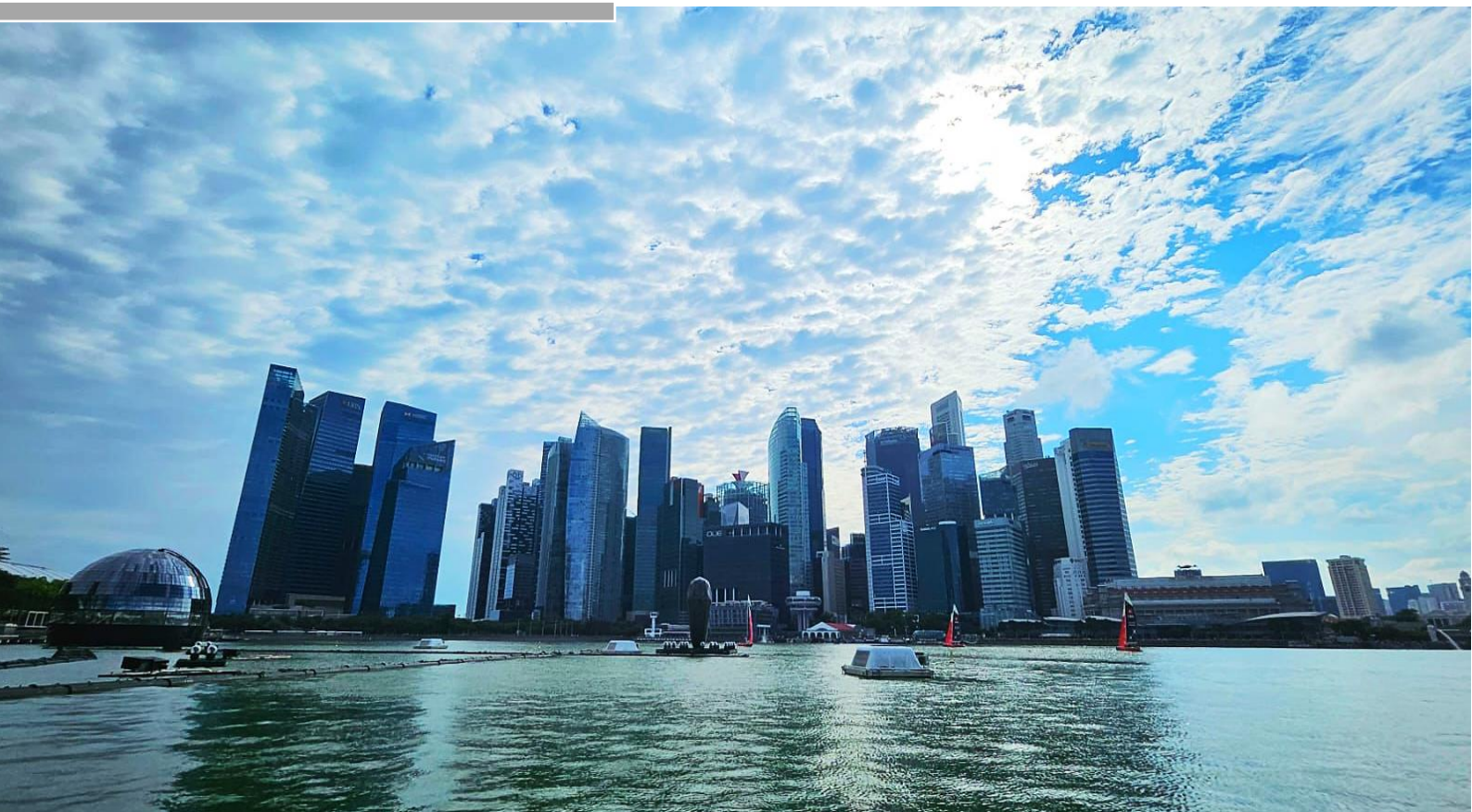


更强劲的经济与利率下调将推动市场增长

2025 年私人住宅市场展望



橙易照片，由实习生 Clara Grace Lim ZY 拍摄

预计利率下调将持续到明年。较低的借贷成本、国内经济的改善以及新项目推出的增加，可能会推动 2025 年私人住宅价格和成交量的上涨。





橙易照片，由实习生 Colin Chang 拍摄

预计 2025 年私人住宅需求和价格将适度上涨。

利率变化将继续对房地产行业产生重大影响。此前，持谨慎态度的消费者，可能会认为房地产市场已经进入关键时刻，随着利率从历史高点回落，他们可能会更倾向于重新进入市场。未来购房融资变得更加可负担，且对进一步加息的担忧已得到缓解。

然而，由于美国总统选举后经济环境变得更加复杂，预计 2025 年的利率下降将是渐进的。美联储可能会重新评估并调整其降息政策，考虑到即将出台的政策变化对通胀趋势的潜在影响。特朗普总统提出的经济战略以减税和广泛关税为核心，可能会推动美国经济增长。严格的移民控制将增加国内就业并重新加速工资增长。综合来看，这些因素可能会增加通胀风险，从而限制美联储降息的措施。

全球和国内经济前景将是可能影响房地产市场的额外因素。根据国际货币基金组织（IMF）的《全球经济展望报告》，全球经济增长预计明年将保持稳定。美国作为全球增长的主要驱动力，增长预测的上调预计将抵消欧洲其他发达经济体的下调。部分亚洲新兴经济体预计将表现更好，这主要得益于对半导体和电子产品需求的增加，以及人工智能领域的投资增长。

根据新加坡金融管理局（MAS）的预测，新加坡经济预计将以与今年相似的速度增长，受益于全球技术周期的持续上升和全球金融环境的宽松。稳定的宏观经济环境和积极的国内增长前景将提升消费者信心，鼓励更多投资流入房地产市场。

此外，预计明年将推出众多新项目待售。2025 年新房销售量预计将达到 7,000 到 9,000 个单位，较 2024 年预计的 6,200 到 6,400 个单位有所增加。预计将推出九个大型项目，每个项目超过 500 个单位，这将显著推动销售活动（图 2）。这一数字相比 2024 年推出的四个大型项目和 2023 年的六个项目有所上升。此外，明年还预计推出六个中型项目，单位数量介于 200 到 500 之间。

相反，预计 2025 年私人住宅的竣工或获得临时入伙准证（TOP）的数量将进一步减少。供应紧张可能会推高转售价格，尤其是在需求可能超出供应的市区以外。

随着更多项目推出和转售价格上涨，预计整体市场的住宅价格在 2025 年将增长 4% 至 7%（图 7 和表 1）。总销售量（不包括执行共管公寓）预计将在 2025 年保持稳定，约为 18,000 至 22,000 个单位（图 7）。

新销售

图 1：2025 年新项目推出预测（不包括执行共管公寓）

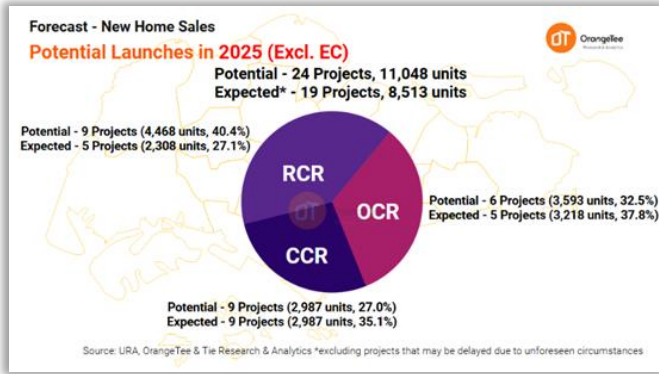


图 2：2025 年按项目规模划分的新项目推出预测（不包括执行共管公寓）

Launch Period	New homes launched (Exclude EC)	Project Launches (Exclude EC)	Small Project (less than 200 units)	Medium Project (200 to 500 units)	Large Project (more than 500 units)
2019	11,345	52	31	13	8
2020	10,883	26	15	5	6
2021	10,496	25	15	6	4
2022	4,528	19	15	3	1
2023	7,551	22	7	9	6
Expected 2024	6,456	22	11	7	4
Potential 2025* (Expected 2025)	Est. 11,048 (Est. 8,513)	24 (19)	6 (6)	9 (6)	9 (7)

Source: URA, OrangeTee & Tie Research & Analytics
 *Projects with less than 50 units are omitted, Total no. of launches and no. of units from each launch subject to variation

预计将加速推出新项目

预计 2025 年将约有 24 个项目准备推出，为新房市场带来超过 11,000 个单位的新住宅（不包括执行共管公寓 (EC)）。如果发展商推迟或分期推出项目，预计将推出约 19 个项目，总计约 8,513 个单位（见图 1）。根据 19 个项目推出的保守估计，8,513 个新推出单位中，3,218 个单位（占 37.8%）将位于市区以外或中央区以外（OCR）。预计 2,308 个单位（占 27.1%）将在城市边缘或其他中央区（RCR）推出。在黄金地段或核心中央区（CCR），预计将推出约 2,987 个单位，占 35.1%。

在市区以外和城市边缘区域，一些值得关注的项目包括：位于 Tampines Avenue 11 的 1,193 个单位的 Parktown Residence、Upper Thomson Road (B 地段) 的 941 个单位的 GLS 地块、Marina Gardens Lane 的 937 个单位的 GLS 地块，以及位于 Lorong 1 Toa Payoh 的 777 个单位的 The Orié（图 4）。预计将推出三个位于执行共管公寓的项目：Tampines 的 760 个单位的 Aurelle of Tampines、Jalan Loyang Besar 的 710 个单位的地块，以及 Plantation Close 的 560 个单位的地块。靠近市中心的主要推出项目包括：Sophia Road 的 367 个单位的 The Collective at One Sophia、Zion Road (A 地段) 的 735 个单位的 GLS 地块，以及 Margaret Drive 的 460 个单位的 GLS 地块。

我们预计明年新房价格可能会适度上涨 2% 至 4%（图 3），因为大部分项目位于市区以外和城市边缘区域，这些地区的价格通常较低。随着更多项目的推出和营销活动的增加，新房销售量预计将进一步上升。积极的销售势头可能推动 2025 年新房总销售量达到 7,000 至 9,000 个单位，高于 2024 年预计的 6,200 至 6,400 个单位。这使得销售数字回到过去 10 年平均水平 8,751 个单位，反映出市场的强劲复苏。

图 3：市场预测（新房销售）

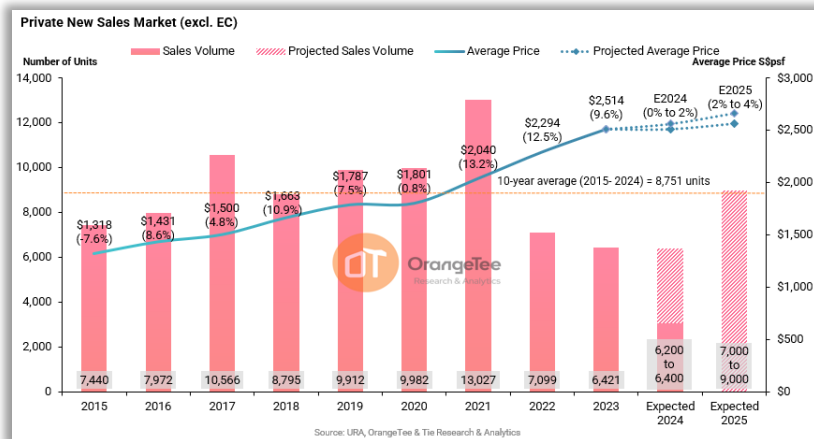
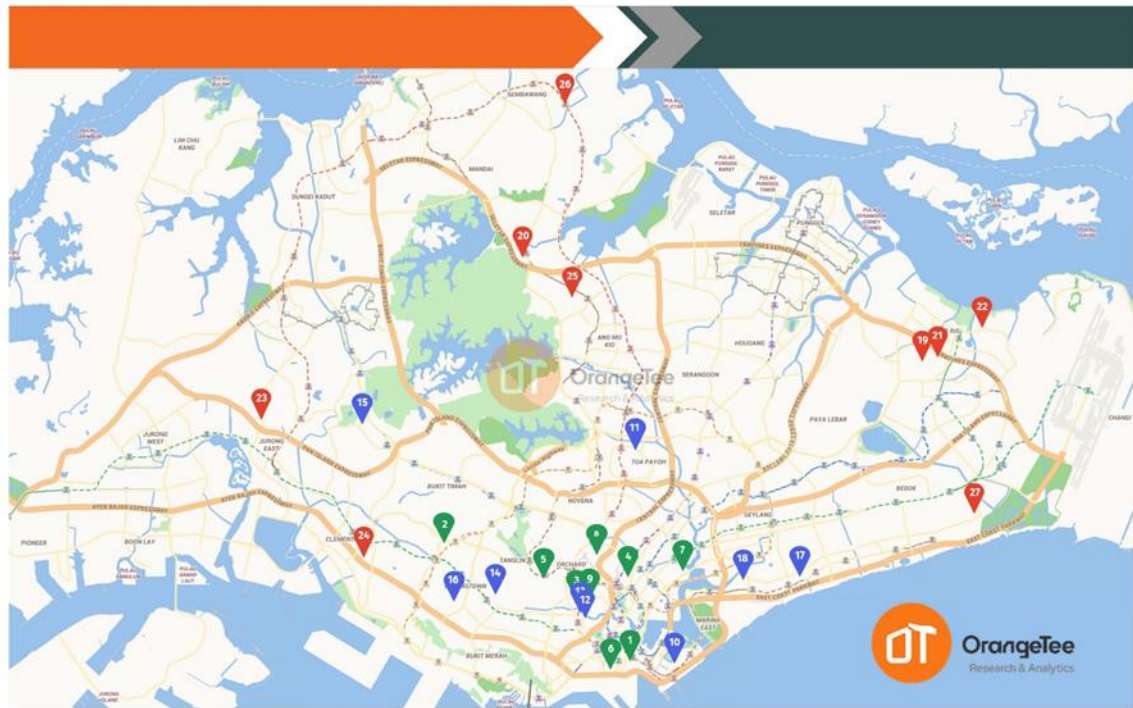


图 4：2025 年预计推出的私人住宅项目（包括执行共管公寓）



Core Central Region
(9 key launches – 2,987 units)

- W Residences Singapore - Marina View**
IOI Properties
Marina View
99 Years, 683 Units (D1)
- Holland Drive GLS**
CapitaLand Ltd., UOL Group Ltd., Singapore Land Group & Kheng Leong Co. Pte. Ltd.
Holland Drive
99 Years, 680 Units (D10)
- River Valley Green (Parcel A) GLS**
Wing Tai Holdings Ltd.
River Valley Green
99 Years, 400 Units (D9)
- The Collective at One Sophia**
CEL Development Pte. Ltd., Sing Haiyi Group Ltd & KSH Holdings Ltd.
Sophia Road
99 Years, 367 Units (D9)
- Orchard Boulevard GLS**
UOL Group Ltd. & Singapore Land Group
Orchard Boulevard
99 Years, 280 Units (D10)
- Newport Residences**
City Developments Ltd.
Anson Rd
Freehold, 246 Units (D2)
- Aurea**
Far East Organization, Perennial Holdings & Sino Land
Beach Road
Freehold, 186 Units (D7)
- The Cairnhill**
Far East Organization
Cairnhill Rise
Freehold, 75 Units (D9)
- One Leonie Residences**
Far East Organization & Orchard Landmark Pte. Ltd.
Leonie Hill
Freehold, 70 Units (D9)

Rest of Central Region
(9 key launches – 4,468 units)

- Marina Gardens Residences**
Kingsford Group, Obsidian Development Pte. Ltd. & Polaris
Cultural & Science Park Investment Pte. Ltd.
Marina Gardens Lane
99 Years, 937 Units (D1)
- The Orie**
City Developments Ltd., Frasers Property Ltd. & Sekisui House Ltd.
Lorong 1 Ioa Payoh
99 Years, 777 Units (D12)
- Zion Road (Parcel A) GLS**
City Developments Ltd.
Zion Road
99 Years, 735 Units (D3)
- Zion Road (Parcel B) GLS**
Allgreen Properties Ltd.
Zion Road
99 Years, 610 Units (D3)
- Margaret Drive GLS**
Hong Leong Holdings Ltd & Guocoland Ltd.
Margaret Drive
99 Years, 460 Units (D3)
- De Souza Avenue GLS**
Sustained Land Pte. Ltd.
De Souza Avenue
99 Years, 355 Units (D21)
- Bloomsbury Residences**
Qingjian Realty (South Pacific) Group Pte. Ltd. & Forsea Residence Pte. Ltd.
Media Walk (D5)
99 Years, 355 Units (D5)
- Amber Sea**
Far East Organization
Amber Gardens
Freehold, 132 Units (D15)
- Arina East Residences**
ZACD Group Ltd
6C Tanjong Rhu Rd
Freehold, 107 Units (D15)

Outside Central Region
(9 key launches – 5,623 units)

- Parktown Residence**
UOL Group Ltd., Singapore Land Group & CapitaLand Ltd.
Tampines Avenue 11
99 Years, 1193 Units (D18)
- Upper Thomson Road (Parcel B) GLS**
Guocoland Ltd. & Hong Leong Holdings Ltd.
Upper Thomson Road
99 Years, 941 Units (D26)
- Aurelle of Tampines (EC)**
Sim Lian Group Ltd.
Tampines Street 62
99 Years, 760 Units (D18)
- Jalan Loyang Besar GLS (EC)**
Qingjian Realty (South Pacific) Group Pte. Ltd., Forsea Residence Pte. Ltd. & ZACD Group Ltd.
Jalan Loyang Besar
99 Years, 710 Units (D18)
- Plantation Close Parcel B GLS (EC)**
Hoi Hup Realty Pte Ltd & Sunway Developments Pte. Ltd.
Plantation Close
99 Years, 560 Units (D23)
- Eita**
CSC Land Group Singapore & MCL Land Ltd.
Clementi Avenue 1
99 Years, 501 Units (D5)
- Lentor Central Residences**
Hong Leong Holdings Ltd., Guocoland Ltd. & CSC Land Group
Lentor Central
99 Years, 477 Units (D26)
- Canberra Crescent GLS (EC)**
Kheng Leong Co. Pte. Ltd. & Low Keng Huat Singapore Ltd.
Canberra Crescent
99 Years, 375 Units (D27)
- Bagnall Haus**
Roxy Pacific Holdings Ltd.
Upper East Coast Rd
Freehold, 106 Units (D16)

*Small projects with less than 50 units are omitted, Total number of launches are subjected to variation

Potential Private Home Launches in 2025

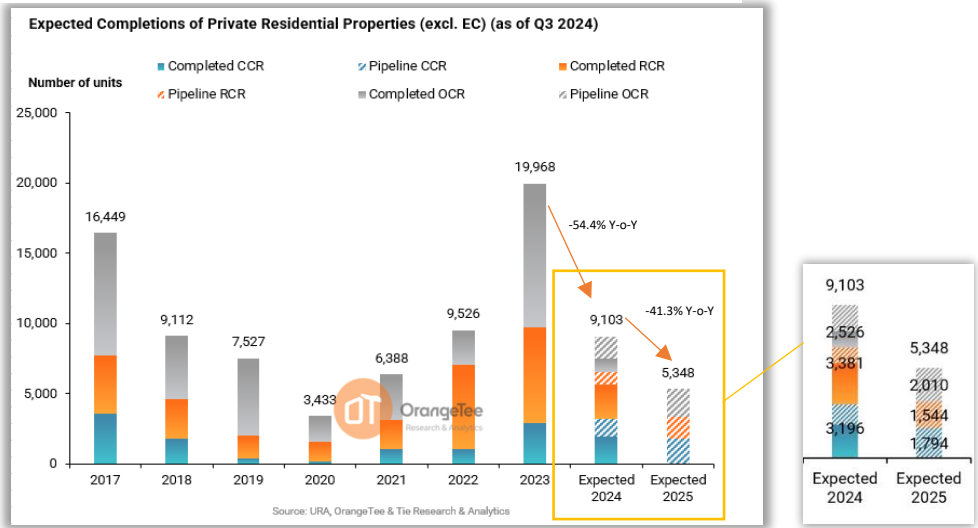
Source: URA, OrangeTee & Tie Research & Analytics



橙易照片，由实习生 Nicholas Khoo 拍摄

转售

图 5：获得临时入伙准证（TOP）的房产数量



预计需求可能超过供应，转售房价将上涨

随着信贷条件更加有利，转售房的需求预计将增强。然而，由于新房竣工数量减少，可供购买的库存将进一步下降。

除执行共管公寓（EC）外，私人住宅竣工数量或获得临时入伙准证（TOP）的住宅数量在 2024 年减少了 54.4%，从 2023 年的 19,968 个单位降至 9,103 个单位（图 5）。预计到 2025 年，这一数字将同比进一步下降 41.3%，降至 5,348 个单位。

由于需求预计将超过供应，转售房价很可能将大幅上涨。我们预计 2025 年转售房价将上涨 4%至 7%（图 6），其中中央区以外（OCR）的价格增长最快，因为该地区需求通常最为强劲。此外，预计 OCR 的竣工数量将大幅下降 20.4%，从 2024 年的 2,526 个单位降至 2025 年的 2,010 个单位，远低于 2014 至 2023 年间的 10 年平均供应量 7,143 个单位。在城市边缘区域，预计竣工数量将下降 54.3%，从 2024 年的 3,381 个单位降至 2025 年的 1,544 个单位。同样，核心中央区（CCR）的竣工数量也将减少 43.9%，从 3,196 个单位降至 1,794 个单位。

由于转售房供应有限，预计 2025 年转售房交易量将下降至 10,000 至 12,000 个单位，低于 2024 年的 12,800 至 13,500 个单位（图 6）。

图 6：市场预测（转售）

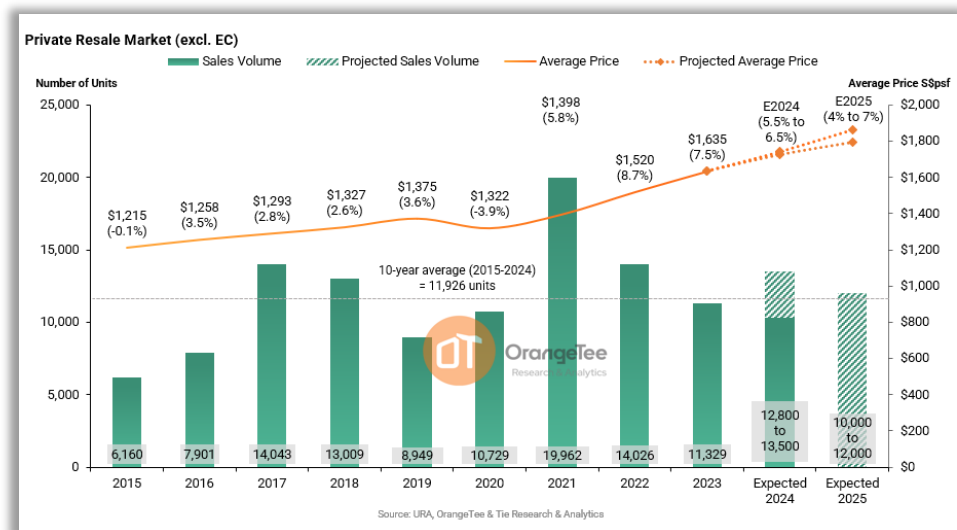


图 7: 市场预测 (整体私人住宅市场)

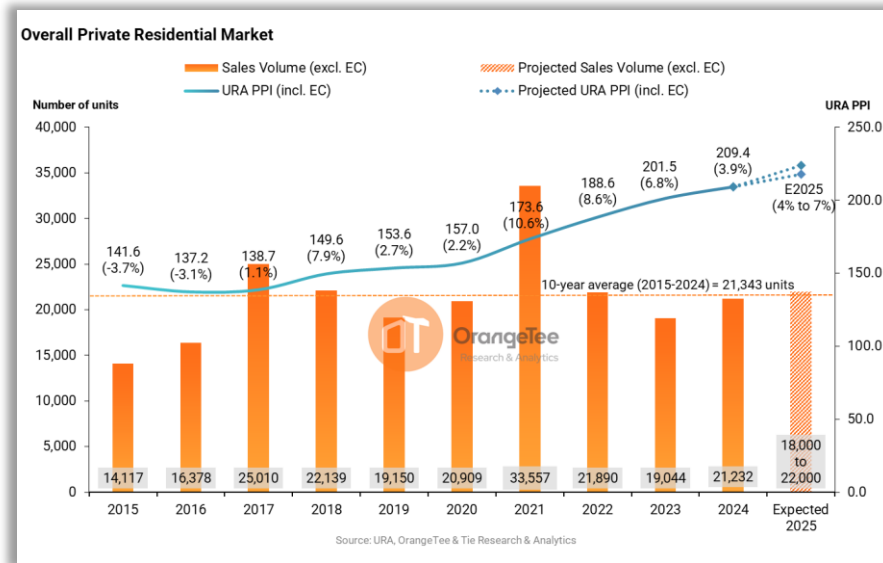


表 1: 市场预测 (整体私人住宅市场)

指标	2021	2022	2023	2024 年预测	2025 年预测
整体					
URA 房产价格指数价格变动 (包括 EC)	10.6%	8.6%	6.8%	3.9%	4% - 7%
销量 (单位)	33,557	21,890	19,044	21,232	18,000 - 22,000
新销售					
S\$PSF 平均价格变化 (不包括 EC) *	13.2%	12.5%	9.6%	0% - 2%	2% - 4%
销量 (单位)	13,027	7,099	6,421	6,200 - 6,400	7,000 - 9,000
转售					
S\$PSF 平均价格变化 (不包括 EC) *	5.8%	8.7%	7.5%	5.5% - 6.5%	4% - 7%
销量 (单位)	19,962	14,026	11,329	12,800 - 13,500	10,000 to 12,000
租赁					
URA 房产价格指数价格变动 (包括 EC)	9.9%	29.7%	8.7%	-3% - 1%	2% - 4%
租赁量 (单位)	98,604	90,291	82,268	85,000 - 88,000	78,000 - 82,000

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

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.