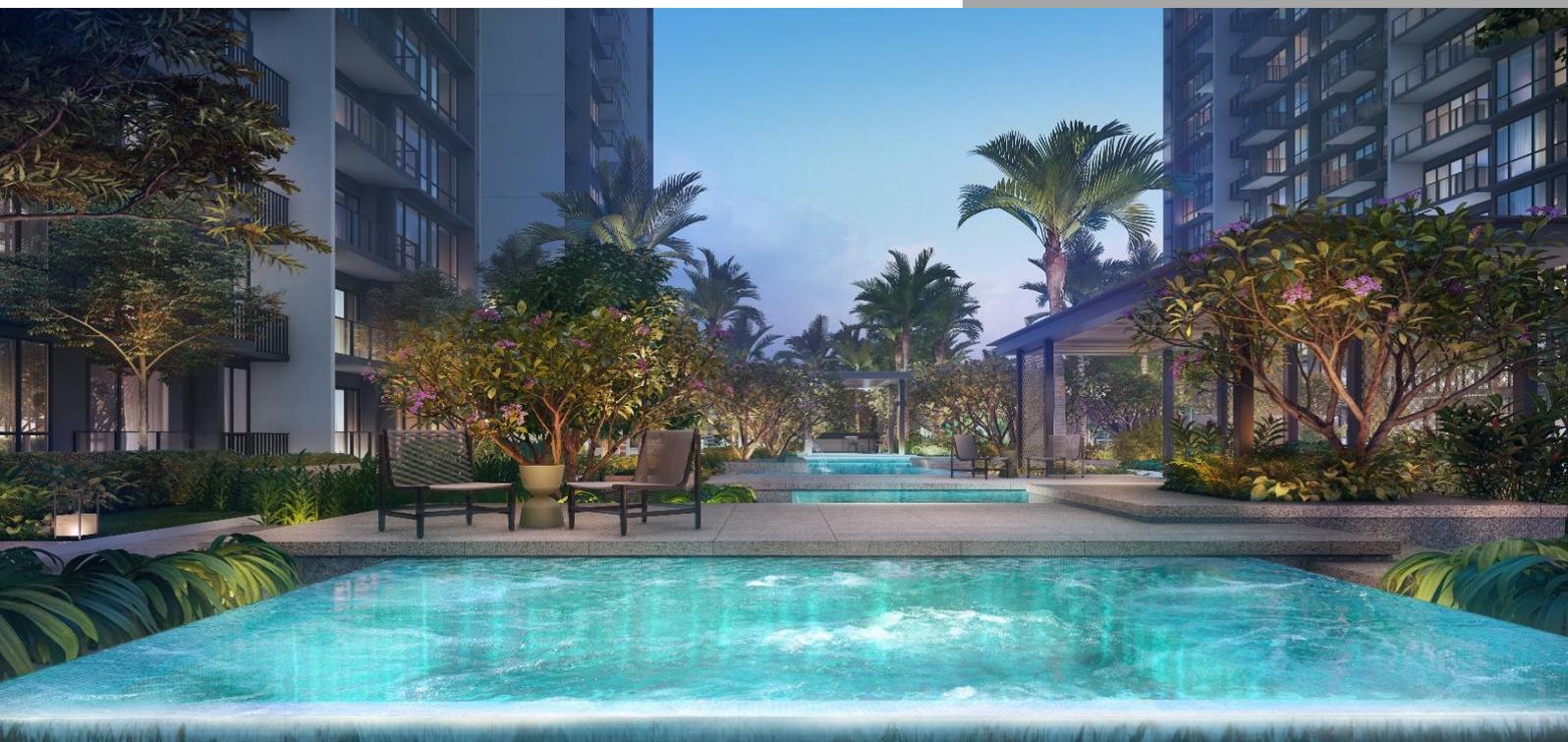


尽管房价屡创新高 城市边缘地区的新房销售量仍在飙升

2024 第四季度私人住宅市场趋势



嘉乐轩的艺术效果图

上个季度，尽管房价创下新高，但城市边缘地区或其他中央区的新房销售仍激增，达到 2009 年第三季度以来的最高水平。因此，其他中央区和黄金地段的私宅价格差距在一年内缩小了超过 15 个百分点，达到十多年以来最小的价格差距。





艺景峰的艺术效果图

价格趋势

由于新私宅交易激增，第四季度私人住宅价格上涨。根据市区重建局（URA）的数据，2024 年第四季度私人住宅的整体价格指数上涨 2.3%，扭转了上一季度 0.7% 的跌幅（图 1）。

2024 年第四季度，包括共管公寓在内的非有地房产显著上涨了 3%，而 2024 年第三季度的涨幅仅为 0.1%。相比之下，有地房产的价格在 2024 年第四季度下降了 0.1%，降幅低于上一季度的 3.4%。

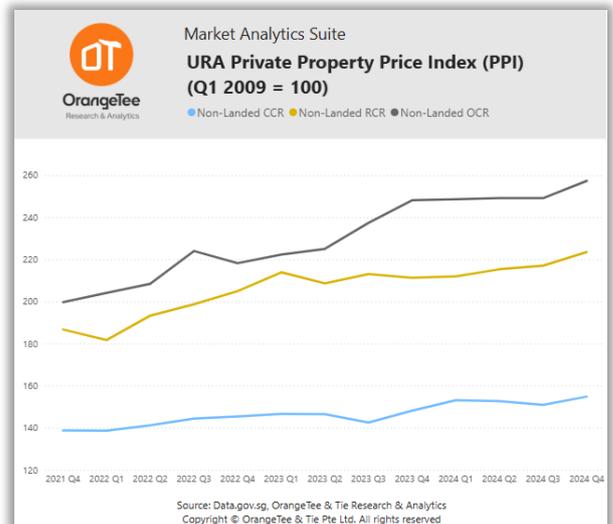
市区以外或中央区以外（OCR）的非有地房产价格在上一季度保持零增长后，上涨了 3.3%。同样地，城市边缘地区或其他中央区（RCR）的房价在 2024 年第四季度上涨了 3%，高于 2024 年第三季度的 0.8%。高档或核心中央区（CCR）的房价在 2024 年第四季度反弹了 2.6%，扭转了上一季度 1.1% 的跌幅（图 2）。

然而，以整个 2024 年而言，房价增长最为缓慢，仅为 3.9%，与 2023 年的 6.8%、2022 年的 8.6% 和 2021 年的 10.6% 相比，涨幅有所下降。上一次出现这种缓慢的增长是在 2020 年，当时由于疫情的关系，房价才上涨了 2.2%。

图 1：2024 年第四季度市区重建局私宅价格指数环比上涨 2.3%



图 2：其他中央区 and 中央区以外的价格涨幅最高



各细分市场的房价

根据市区重建局 (URA) Realis 的房地产数据，新私人住宅（包括有地和非有地住宅，不包括执行共管公寓 (EC)）的平均价格从 2024 年第三季度的每平方英尺 2,328 新元上涨了 9.8%，至 2024 年第四季度的每平方英尺 2,555 新元（见表 1）。对于转售而言，由于更多买家转向新房市场，因此平均价格在同一时期以 2% 缓慢上涨。

在核心中央区 (CCR)，私人住宅（不包括 EC）的平均价格上涨了 4.4%，从 2024 年第三季度的每平方英尺 2,263 新元上涨至 2024 年第四季度的每平方英尺 2,363 新元，这主要是基于转售价格上涨了 1.7%。相比之下，核心中央区的新房和楼花转售的价格在同一时期分别下跌了 6.9% 和 0.5%。

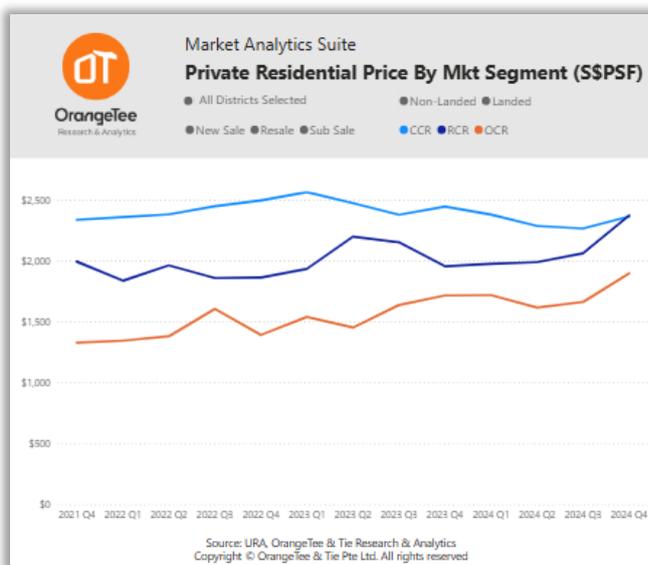
其他中央区 (RCR) 的私人住宅（不包括 EC）平均价格，从 2024 年第三季度的每平方英尺 2,060 新元，上涨了 15.0% 至 2024 年第四季度的每平方英尺 2,368 新元。所有销售类型的价格均有所上涨，新房销售价格上涨了 2.6%、转售价格小幅上涨了 0.1%、楼花转售价格上涨了 1.5%。

表 1: 非有地和有地住宅的平均价格（不包括执行共管公寓）

销售类型	Q3 2024	Q4 2024	环比变化
核心中央区 (CCR)			
新销售	\$3,183	\$2,965	-6.9%
转售	\$2,178	\$2,215	1.7%
楼花转售	\$2,909	\$2,894	-0.5%
总体	\$2,263	\$2,363	4.4%
其他中央区 (RCR)			
新销售	\$2,602	\$2,670	2.6%
转售	\$1,867	\$1,868	0.1%
楼花转售	\$2,196	\$2,229	1.5%
总体	\$2,060	\$2,368	15.0%
中央区以外 (OCR)			
新销售	\$2,123	\$2,368	11.5%
转售	\$1,490	\$1,525	2.4%
楼花转售	\$1,896	\$1,947	2.7%
总体	\$1,662	\$1,894	14.0%
总体 (CCR+RCR+OCR)			
新销售	\$2,328	\$2,555	9.8%
转售	\$1,712	\$1,747	2.0%
楼花转售	\$2,053	\$2,120	3.3%
总体	\$1,862	\$2,143	15.1%

资料来源：市区重建局, 橙易研究与咨询部

图 3: 其他中央区的平均房价涨幅最大，为 15%



在中央区以外 (OCR)，私人住宅（不包括 EC）的平均价格上涨了 14%，从 2024 年第三季度的每平方英尺 1,662 新元，上涨至 2024 年第四季度的每平方英尺 1,894 新元。而在同期，新房售价格上涨了 11.5%、转售和楼花转售的价格则分别小幅上涨了 2.4% 和 2.7%。

上个季度，市区以外的新私宅（不包括 EC）共售出了 1,407 单位，其中有 1,324 个单位（占 94.1%）以每平方英尺 2,000 新元的高价成交，这是目前为止成交比例最高的一次。其余单位的售价至少为每平方英尺 1,500 新元，但低于每平方英尺 2,000 新元。自 2023 年第二季度以来，在中央区以外，没有一套私人公寓（不包括 EC）以低于每平方英尺 1,500 新元的价格售出。

销售量

私人住宅销量（非有地和有地私宅，不包括 EC）从 2024 年第三季度的 5,372 单位增加 38.4% 至 2024 年第四季度的 7,433 单位（图 4）。2024 年全年共售出了 21,950 单位私人住宅单位（除 EC 外），比 2023 年售出的 19,044 单位高出 15.3%（图 5）。

上季度房价的上涨主要受到新房销售激增的推动，因为新房的价格通常高于转售房的价格。由于上个季度新项目推出的数量激增，新房销量环比激增 194.8%，从 2024 年第三季度的 1,160 单位跃升至 2024 年第四季度的 3,420 单位。这是自 2021 年第三季度以来，新房销售量最高的一个季度，当时售出了 3,550 单位新房。此外，新推出的私人住宅数量环比增长了 166.7%，从第三季度的 1,284 单位上升至 2024 年第四季度的 3,425 单位。

相反，由于新房市场竞争加剧，转售市场表现较为低迷。转售量从第三季度的 3,860 单位下降 4.1% 至 2024 年第四季度的 3,702 单位。

图 4：2024 年第四季度整体销量环比增长 38.4%

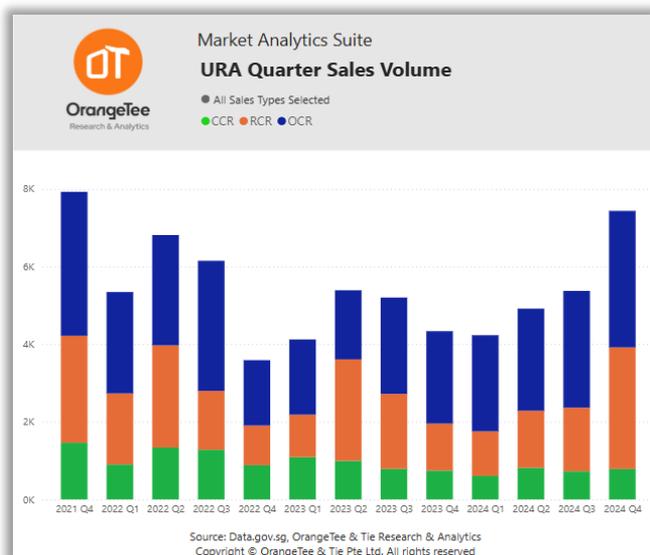
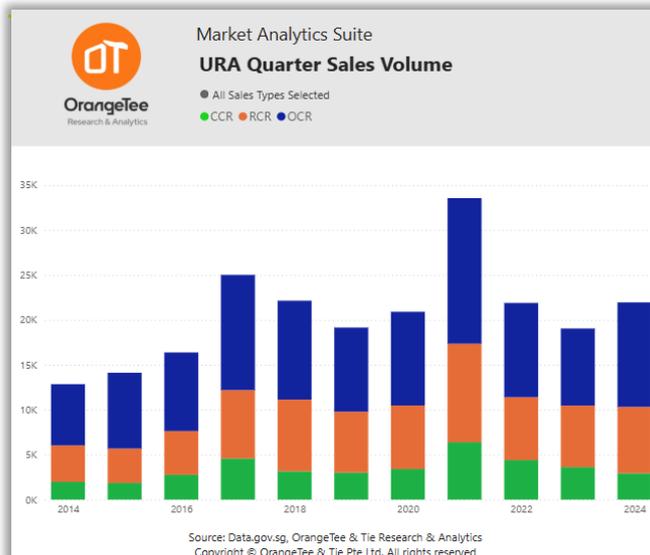


图 5：2024 年销量同比增长 15.3%



其他中央区的新私宅销售激增

2024 年第四季度，城市边缘地区售出了许多新私宅，占有新房交易的最大市场份额。根据市建局季度统计，2024 年第四季度，城市边缘地区或其他中央区（RCR）出售了 1,859 新私宅单位（有地和非有地私宅，不包括 EC），较上一季度的 391 单位大幅增长了 375.4%。这是自 2009 年第三季度以来最高的季度销售量，当时的成交量为 1,867 单位。

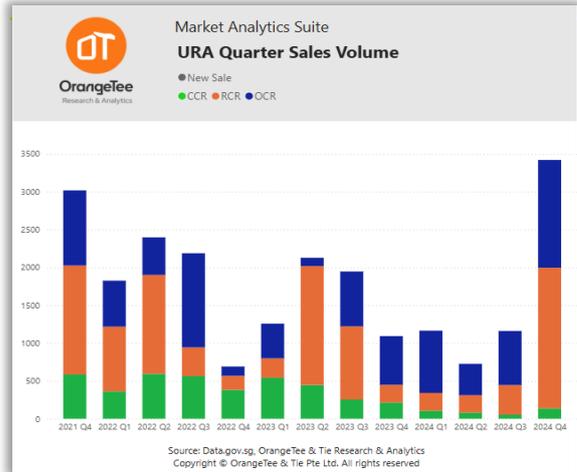
相比之下，核心中央区（CCR）仅售出 137 新私宅单位，较同期的 54 单位有所增加。与此同时，上个季度中央区以外（OCR）地区售出了 1,424 新私宅单位，高于上一季度的 715 单位。就新房总销售量的比例而言，2024 年第四季度，其他中央区（RCR）占 54.4%、中央区以外（OCR）占 41.6%，而核心中央区（CCR）占 4%。这也是自 2023 年第二季度（74%）以来，其他中央区（RCR）的新房销售占比最高的一次，这也明显高于 2024 年第三季度的 33.7%。

表 2：2024 年最畅销的新项目（包括执行共管公寓）

项目名称	位置	交易量	平均售价 (\$\$PSF)
嘉乐轩	RCR	833	\$2,636
鑫丰瑞府	OCR	723	\$2,587
悦府伦庭	OCR	492	\$2,271
昱丰嘉园 (EC)	OCR	447	\$1,514
翠怡园 (EC)	OCR	442	\$1,655
宁芳苑	RCR	387	\$2,453
景林嘉园	OCR	291	\$2,080
顶林佳苑	OCR	265	\$2,102
双悦园	RCR	235	\$2,853
Hillock Green	OCR	221	\$2,205

资料来源：市区重建局，橙易研究与咨询部

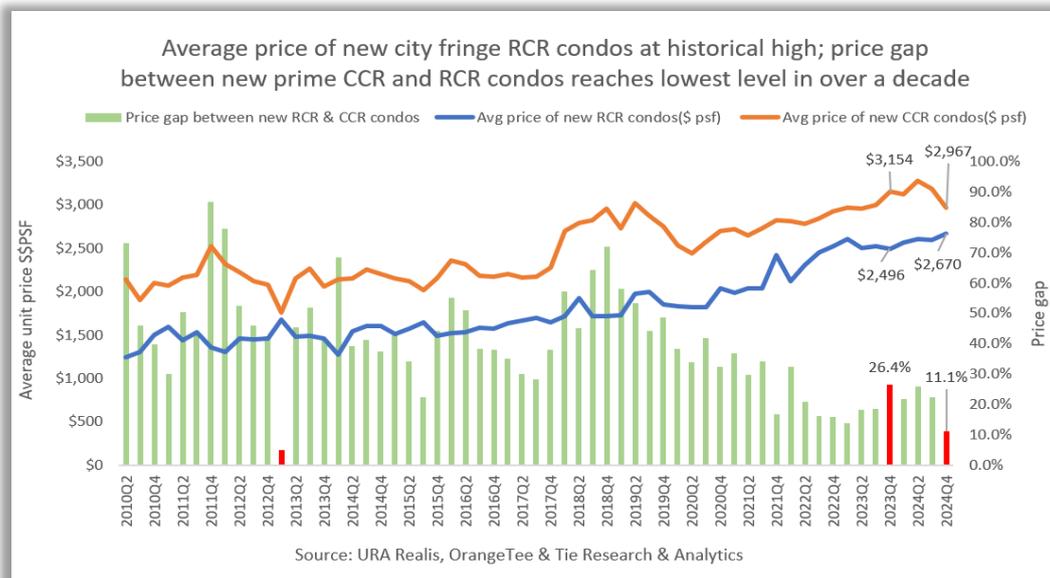
图 5：第四季度城市边缘地区新房销量飙升



城市边缘地区的新私宅销售量大幅增加，主要归因于多个新项目的推出，包括嘉乐轩（Emerald of Katong, 846 个单位）、宁芳苑（Nava Grove, 552 个单位）、誉岭峰（Union Square Residences, 366 个单位）和 Meyer Blue（226 个单位）。这些中大型项目推动了其他中央区（RCR）新私宅销售量的显著上升。在这些项目中，嘉乐轩成为 2024 年最畅销的新项目（见表 2）。

由于这些私宅是以其他中央区（RCR）新的基准价格售出的，该地区的高销售量尤为引人注目。根据市区重建局 (URA) Realis 的房地产数据，2024 年第四季度，城市边缘地区新公寓的平均成交价达到每平方英尺 2,670 新元，这是自 1995 年首次以此类定价数据以来，最高的价格，这比去年同期的每平方英尺 2,496 新元，上涨了 7%。

相比之下，核心中央区（CCR）新公寓的平均价格，从 2023 年第四季度的每平方英尺 3,154 新元下降至 2024 年第四季度的每平方英尺 2,967 新元，降幅为 5.9%。因此，核心中央区（CCR）和其他中央区（RCR）新公寓之间的价格差距从 2023 年第四季度的 26.4% 缩小了 15.3 个百分点，至 2024 年第四季度的 11.1%。2024 年第四季度的价格差距是自 2013 年第一季度（4.8%）以来的最低水平。价格差距缩小表明，越来越多的买家认识到城市边缘地区私宅的价值，并愿意支付更高的价格居住在这一地区。



私人住宅市场预测

指标（除了市建局价格和租金指数，所有数据不包括 EC）	2022	2023	Q3 2024	Q4 2024	2024	2025 年预测
整体						
市区重建局私宅价格指数（价格变化）（包括 EC）	8.6%	6.8%	-0.7%	2.3%	3.9%	4% 至 7%
销售量（单位）	21,890	19,044	5,372	7,433	21,950	18,000 至 22,000
新销售						
每平方英尺平均售价（价格变化）*	12.5%	9.6%	-3.7%	9.8%	-2.0%	2% 至 4%
销售量（单位）	7,099	6,421	1,160	3,420	6,469	7,000 至 9,000
转售						
每平方英尺平均售价（价格变化）*	8.7%	7.5%	-0.1%	2.0%	5.1%	4% 至 7%
销售量（单位）	14,026	11,329	3,860	3,702	14,053	10,000 至 12,000
租赁						
市区重建局私宅租金指数（价格变化）（包括 EC）	29.7%	8.7%	-0.8%	0.0%	-1.9%	2% 至 4%
租赁量（单位）*	90,291	82,268	26,019	19,451	86,127	78,000 至 82,000

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

展望

展望未来，我们预计私人住宅价格将在 2025 年以 4% 至 7% 的速度增长，主要原因是新项目推出较多，以及由于已竣工的私宅供应紧张导致转售价格增长较快。

许多新项目预计将在今年推出。七个大型项目（每个项目超过 500 个单位）可能会发售，这将大大促进销售活动。这比 2024 年推出的四个大型项目和 2023 年推出的六个项目有所增加。此外，还将有五个中型项目推出，单位数量从 200 到 500 不等。因此，新房交易量可能会从 2024 年的 6,469 单位增加到 2025 年的 7,000 到 9,000 单位左右。

相反，2025 年私人住宅竣工或获得临时入伙证（TOP）的住宅数量将进一步减少。供应紧张可能会推高转售价格，尤其是在需求可能超过供应的市区以外。因此，转售量可能会从 2024 年的 14,053 单位减少到 2025 年的 10,000 至 12,000 单位之间。今年共计可能售出约 18,000 至 22,000 私人住宅单位（不包括 EC）。

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.juwaiqi.com/>