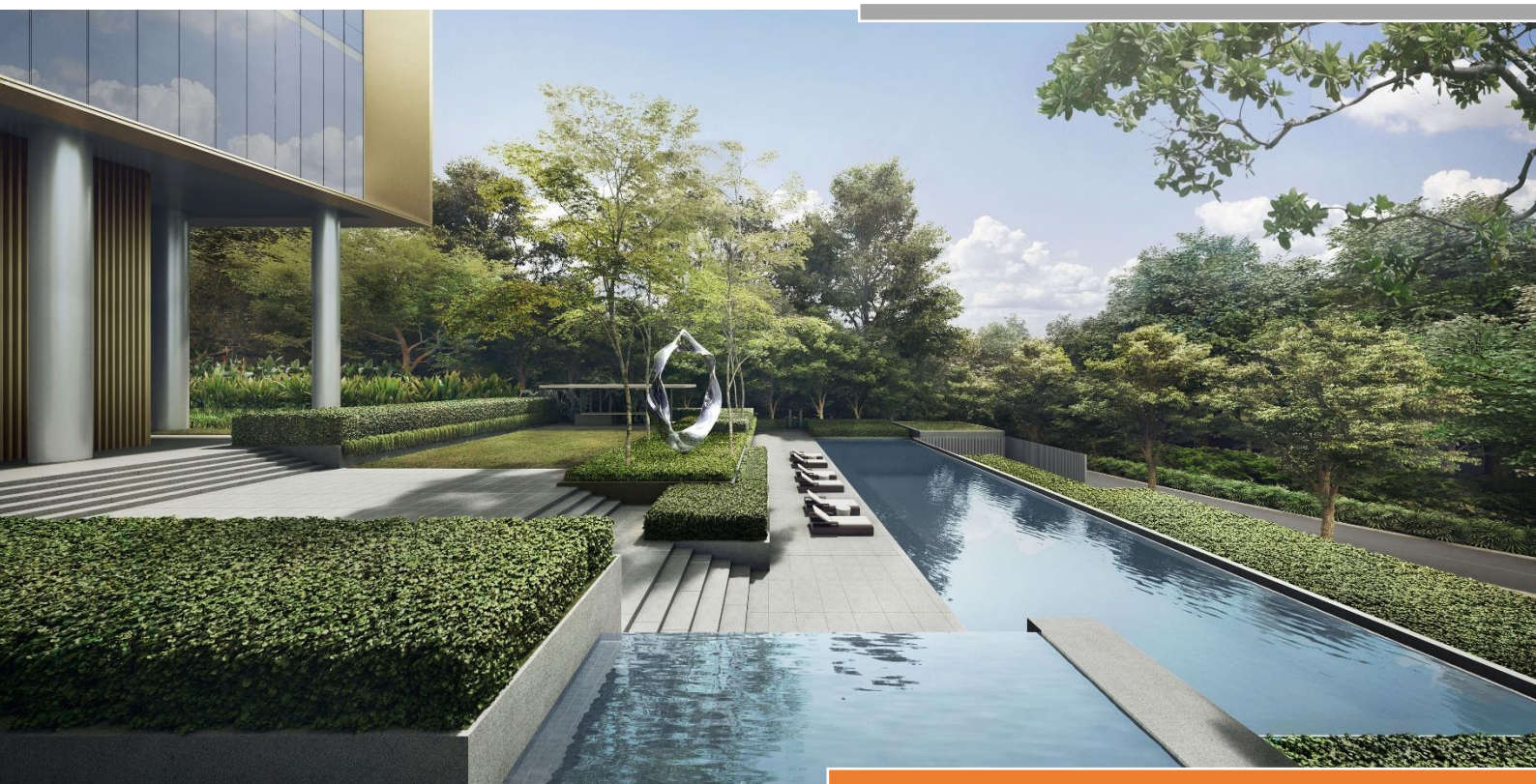


# 豪宅转售价格上涨速度加快

## 2024 年第一季度私人住宅转售趋势



Cuscaden Reserve

在豪宅价格上涨的推动下，2024 年第一季度私人住宅转售价格连续第三个季度上涨。另一方面，转售量在春节假期和三月学校假期期间出现萎缩。





Artist's Impression

铂瑞雅居 (Boulevard 88)

## 价格趋势

在豪宅价格上涨的推动下，2024 年第一季度私人住宅转售价格连续第三个季度上涨。根据 URA Realis 数据，转售私宅（包括有地和非有地私宅，但不包括执行共管公寓（EC））的平均价格从 2023 年第四季度的每平方英尺 1,668 新元上涨至 2024 年第一季度的每平方英尺 1,691 新元，涨幅为 1.4%（图 1）。

上一季度的价格增幅低于上一季度的 2.3%。2024 年第一季度，非有地和有地部分的转售价格均有所上涨，季度环比分别上涨 1.4% 和 1.2%。

上一季度的价格增长主要由黄金地段或核心中央区（CCR）带动，其转售价格上涨了 3.7%，从 2023 年第四季度的每平方英尺 2,118 新元上涨至 2024 年第一季度的每平方英尺 2,196 新元。这高于 2023 年第四季度 1.7% 的季度涨幅和 2023 年第三季度 0.1% 的涨幅。事实上，从 2023 年第一季度到 2023 年第二季度，房价下跌了 5.2%。

同期，城市边缘或其他中央区（RCR）的房价略微上涨了 0.5%，从每平方英尺 1,783 新元涨至每平方英尺 1,792 新元，而市区以外或中央区以外地区（OCR）的房价则略微下跌了 0.3%，从每平方英尺 1,447 新加坡元跌至每平方英尺 1,443 新元（图 2）。

图 1：2024 年第一季度转售价格增长 1.4%

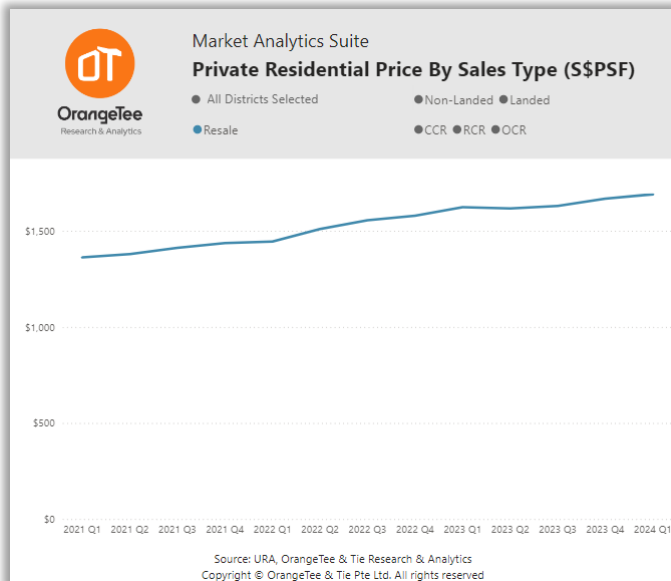
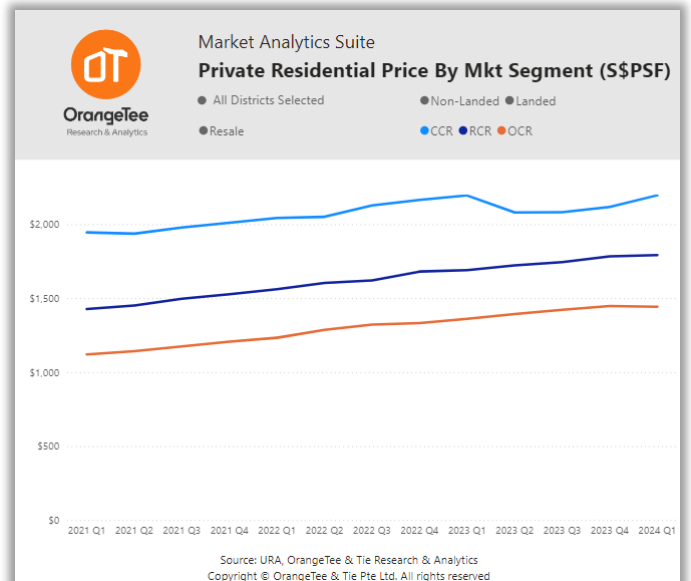


图 2：核心中央区转售价格涨幅最大







纽顿铜源 (Kopar At Newton)

## 转售销售量

由于春节和三月学校假期期间销售活动放缓，上一季度的转售量有所下降。根据 URA Realis 的数据，2024 年第一季度转售私宅（不包括 EC）的成交量为 2603 套（非有地 2,276 套，有地 327 套），与 2023 年第四季度的 2,806 套（非有地 2,485 套，有地 321 套）相比下滑了 7.2%（图 3）。这表示着转售交易量连续第三个季度出现萎缩。

城市边缘地区的转售量下降了 10.2%，从 2023 年第四季度的 856 套下降到 2024 年第一季度的 769 套，而同期市区以外的转售量则下降了 8.4%，从 1,456 套下降到 1,333 套。核心中央区的转售交易量从 2023 年第四季度的 494 套上升到今年第一季度的 501 套。因此，黄金地段的转售交易量占总交易量的比例从 2023 年第四季度的 17.6% 上升至 2024 年第一季度的 19.2%。与此相反，OCR 地区不包括 EC 的转售私宅比例从 51.9% 下降至 51.2%，而同期 RCR 地区的转售私宅比例则从 30.5% 下滑至 29.5%。

100 万至 200 万新元的价格范围仍然是买家的热门选择。上一季度，约 46% 的总转售交易（不包括 EC）都属于这个价格区间，尽管这一比例较 2023 年第四季度的 49.5% 有所下降（图 4）。

图 3：2024 年第一季度转售量下降 7.2%

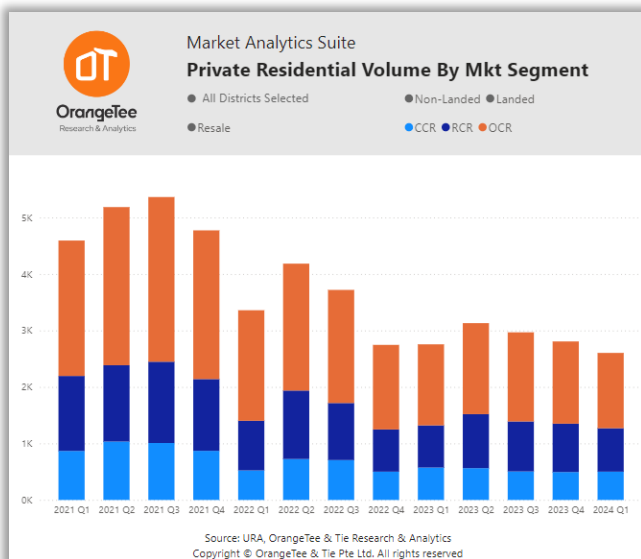
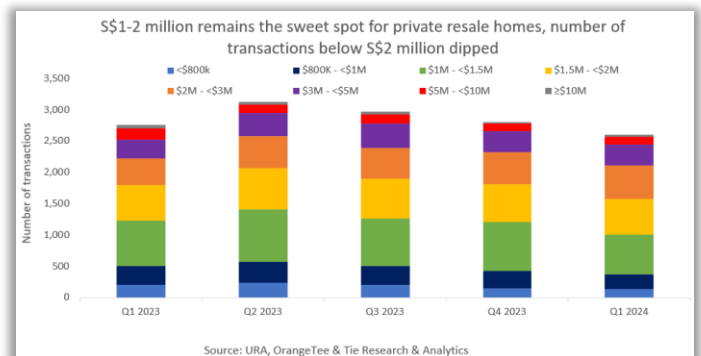
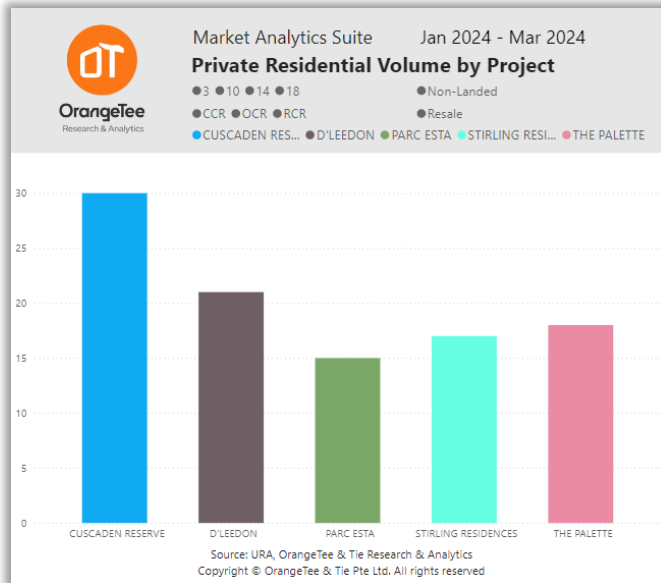


图 4：100 万至 200 万新元仍是热门选择



# 最畅销的转售私宅

图 5：2024 年第一季度最畅销的转售私宅



根据 URA Realis 的数据，上一季度最畅销的转售私宅是 Cuscaden Reserve (32 个单位，平均价格为每平方呎 3,020 新加坡元)、丽敦豪邸 (D'Leedon) (22 个单位，每平方呎 1,936 新加坡元)、The Palette (18 个单位，每平方呎 1,375 新加坡元)、尚景苑 (Stirling Residences) (17 个单位，每平方呎 2,243 新加坡元) 和 东景苑 (Parc Esta) (15 个单位，每平方呎 2,189 新加坡元) (图 5)。

Cuscaden Reserve 是 2024 年第一季度售出最多单位的项目，它是在宁静的 Cuscaden 路重新推出的一个豪华楼盘。该项目在 2023 年 8 月获得临时入伙准证 (TOP) 后即可入伙。

## 展望

由于新加坡稳健的经济基础和灵活工作安排时代对已完工私宅的强劲需求，预计未来几个月转售市场将保持稳定。此外，下半年利率可能会放缓，这可能提高购房者的负担能力。

我们预计今年黄金地段的私人住宅竣工量将有所上升，但市区以外的供应量将有所下降。由于降温措施和仍然紧缩的贷款环境，我们预计今年的转售单位总数将比去年略有下降，可能从 2023 年的 11,329 个单位下降到 2024 年的约 9,000 至 11,000 个单位。此外，我们预测今年的转售价格增长率可能会放缓，在 3% 至 5% 之间徘徊。

有关研究咨询，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/>