

博纳研究
2024年第一季度

住宅市场报告



Cyan Ho
CEA No. : R042852G

2024年第一季博纳研究住宅市场报告

概述

住宅房地产价格在2024年第一季继续攀升，私宅价格每季涨势温和。第一季销售因农历新年佳节期间表现相对疲弱，以及2023年交易放缓后举棋不定的买气，都是价格增长放缓的因素。

价格

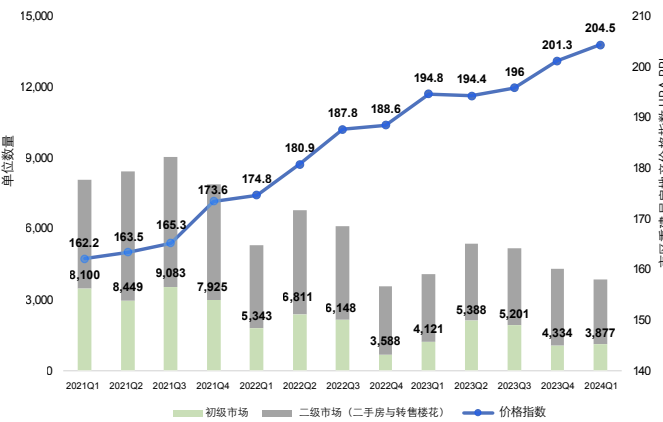
- 市区重建局初步预测显示，2024年第一季整体私宅价格环比上扬1.5%，较2023年第四季 2.8% 的环比增幅有所减缓。
- 2024年第一季的价格增长由有地住宅市场驱动，价格环比上涨 3.4%，较上一季 4.6% 的环比增幅有所放缓。尽管第一季有地住宅交易量略有下跌，但价格依旧出现增长。
- 买卖禁令记录显示，2024年第一季共计336笔有地住宅交易，而第四季交易量则为330笔。
- 参照市区重建局房地产资讯系统中的买卖禁令数据，半独立式住宅的平均尺价（每平方英尺 1,723 元）引领了价格增长，环比增幅为4.1%。与此同时，第一季独立式洋房（每平方英尺 1,634 元）和排屋（每平方英尺 1,763 元）的平均尺价分别环比下滑 4.5% 和 1.0%。
- 非有地私宅领域方面，价格持续上涨，第一季环比增长1%。价格增长主要受到核心中央区（CCR）子市场的推动。
- CCR 非有地私宅价格在第四季 3.9% 环比增幅的基础上，于第一季环比上扬 3.1%。华登嘉苑（Watten House）以每平方英尺 3,277 元的平均价格出售了约 21 个单位，其交易量有助于推高本季的价格。

- OCR 非有地私宅价格于第一季环比小幅上涨 0.4%，由 2023 年第四季 4.5% 的环比增长锐减。聚鼎（J'den）以基准价格开盘，以及 Hillock Green 的销售帮助推高了2023年第四季的价格。第一季 0.4% 的环比价格增幅是 OCR 五个季度以来最迟缓和的季度增长。
- 2024 年第一季开盘的重大 OCR 项目包括顶林佳苑（Hillhaven）、Lentoria 和悦府伦庭（Lentor Mansion）。悦府伦庭是今年目前表现最好的新推出项目，以每平方英尺 2,278 元的平均价格售出了其总单位量的超过 75%。
- 伦多（Lentor）地区的一系列新项目中，悦府伦庭按每平方英尺计算的整体平均价格相对较高，因为它是第一个受当局统一建筑楼面面积定义准则影响的项目。
- 其他中央区（RCR）子市场的价格在第一季环比上涨0.2%，扭转了第四季环比下降0.8% 的局面。新推出的永久地契项目 The Arcady at Boon Keng，以每平方英尺 2,575 元的平均价格出售了 50 个单位（参照市建局房地产资讯系统中的买卖禁令），再加上第一季其他几个项目的平均单价较高，这些因素为支撑 RCR 房价提供助力。

交易量

- 2024 年开发商销售开局缓慢，部分原因是节日期间和谨慎的市场情绪。根据市建局房地产资讯系统买卖禁令初步数据，开发商在第一季售出了 1,150 套新私宅（不包括 EC），比第四季售出的 1,092 套增加了 5.3%。
- 第一季销量最高的项目是悦府伦庭，共售出 533 个单位中的 409 个，平均尺价为每平方英尺 2,278 元（见表 1）。
- OCR 子市场带动了第一季新私宅销售，约占新私宅销量的 70%。

私宅总销量与房地产价格指数



来源：博纳研究、市区重建局（*价格指数数据参照2024年4月1日公布的初步预测）、市区重建局房地产资讯系统

表1: 2024年第一季畅销项目龙虎榜

项目	区域	2024年第一季 单位销量	2024年第一季 平均单位价格（\$PSF）
悦府伦庭LENTOR MANSION	OCR	406	\$2,278
顶林佳苑HILLHAVEN	OCR	72	\$2,065
LENTORIA	OCR	59	\$2,129
万景轩THE BOTANY AT DAIRY FARM	RCR	49	\$2,575
THE ARCADY AT BOON KENG	OCR	47	\$2,026

来源：博纳研究、市区重建局

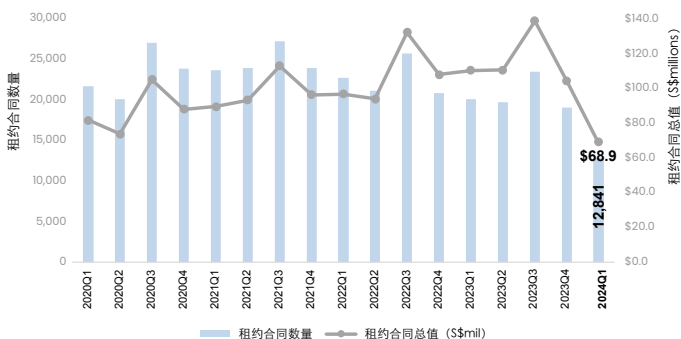
- 买卖禁令记录显示，2024 年第一季转售市场共售出 2,459 套二手私宅，较 2023 年第四季售出的 2,831 套环比减少 13.1%。

- 转售楼花 (sub-sales) 交易量下降至约268个单位，较2023年第四季的411个大幅下滑35%。这是自2012年第四季售出652个转售楼花单位以来，单季最高的楼花转售量。从买卖禁令记录数据来看，这使 2024 年第一季私宅交易总量达到 3,877 套（包括新私宅销售和转售私宅）。

私宅出租概况

- 私宅租金增长在2023年放缓后继续走缓。2023年全年，租金仅增长8.7%，而2022年租金增长则为29.7%。
- 2024 年2月，私宅租金中位数为每月每平方英尺 4.99元，较 2023年 4月每月每平方英尺5.16元的峰值下降了3.3%。2024年2月份的租金中位数，相较于 2023年2月每月每平方英尺4.65元的租金中位数也下跌了1.2%。
- 2024年首两个月租房合同共计约12,841份，总价值为 6,890 万元。这低于 2023 年同期签署的总值7,420 万元的13,559 份合同。
- 预计到了2024年，私宅租金将进一步下降，因为更多的新竣工住宅将涌入市场。此外，从 2024 年 1 月 22 日起，出租条例暂时放款，大型组屋和私宅住户人数顶限将提高。

每季私宅出租量与租约总值



来源：博纳研究、市区重建局房地产资讯系统 (*2024年第一季度数据截至2024年2月)

- 根据市建局数据，2023年全年有超过19,968 套新私宅（不包括 EC）落成。大约 9,636 套新房有料将于2024年竣工，这可能会给租金带来些许下行压力。

私宅市场展望

私宅销售市场在 2024 年起步缓慢，但有迹象表明购房者的兴趣已重新燃起。尤其，3月份悦府伦庭在推出的一个周末内，就售出了总单位量的75%。最近重新推出的Cuscaden Reserve也带动了CCR项目的销售额，其中新加坡公民占了交易量的绝大部分。

这些都是令人鼓舞的迹象，并可能有助于提振未来的市场情绪，尤其在开发商销量创下15年来低点而表现平淡的2023年之后。其他有可能在今年晚些时候支撑房地产市场的因素包括，利率减缓的可能性，以及新加坡经济进一步改善的前景。

虽然，此时的买家可能正犹豫观望，等待定价敏感且价位符合个人购屋预算的合适项目，但根据市场观察，市场仍然具备坚韧性和充足的流动性。悦府伦庭极具吸引力的价位以及 Cuscaden Reserve 的价格调整都吸引了买家，就足以说明这一点。

经过几年的房价上涨，买家应该会因价格开始趋于稳定而感到一丝心安。开发商谨慎控制开盘价格，以在项目推出初期获得销售动力。随着更多新项目的出现，今年剩余时间，新私宅销售的动力可能会进一步加快。

展望未来，私宅销售预计将主要由新加坡公民和永久居民驱动。因此，开发商和卖家在定价和设计项目时，需要考虑这些本地买家的购屋预算和需求，以便更好地迎合本地市场。

总体而言，博纳预计 2024 年私宅价格可能会缓慢上涨 4% 至 5%，而新私宅销量可能会达到 7,000 至 7,500 套（不包括 EC），并且私宅转售量可能介于 1万3,000 至 1万4,000 个单位左右。

2024年第一季度组屋转售报告

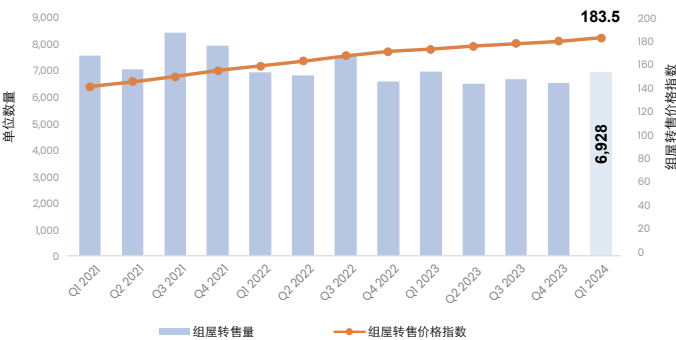
概述

2024年第一季度，在本季更多高价值交易的帮助下，组屋转售价格重新走强，价格增长加快。建屋发展局（HDB）发布的初步估计显示，组屋转售价环比上涨1.7%，较上一季环比1.1%的涨幅有所加快。这是组屋转售价格指数连续第16个季度增长。

交易量和价格

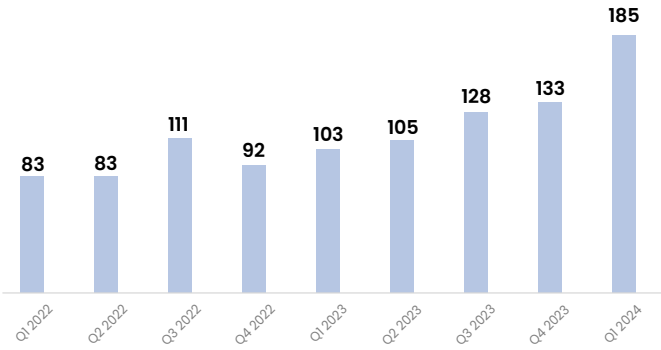
- 建屋局初步预测显示，组屋转售价格指数在2024年第一季度创下新高，指数为183.5，环比增幅为1.7%。这是自2022年第四季以来的最高季度价格涨幅（环比+2.3%）。
- 组屋转售价格指数连续第五个季度增长率低于2%。在此之前的九个季度，每季价格涨幅超过2%至3%。
- 价格增长可能受多种因素的支持，这些包括良好的转售组屋需求、以至少100万元成交的转售组屋数量有所增加、较高价格出售的组屋比例稍有增加，以及相对稳定的比例第一季出售的较新转售组屋支撑了价格。
- 根据建屋发展局的数据，第一季共有6,928套转售组屋售出（数据截至2024年3月27日），比去年（截至2023年3月27日）售出的6,567套转售组屋增加了约5.5%。
- 销售数据显示，2024年第一季的转售价格增长由公寓式组屋推动，平均价格环比上涨1.8%至854,000元以上。与此同时，2024年第一季五房式和四房式转售组屋的平均价格分别环比上扬1.5%和1.3%。

组屋转售量与组屋转售价格指数



来源：博纳研究、建屋发展局、Data.Gov.sg
(*价格指数数据参照2024年4月1日发布的初步预测；转售量数据截至2024年3月27日)

百万组屋交易量



来源：博纳研究、Data.Gov.sg

- 根据交易数据，2024年第一季度至少100万元售出的转售组屋数量连续第五个季度增加，本季共已卖出185套百万组屋。这也是百万转售组屋每季交易量的最高记录，受2024年1月创纪录的74笔交易（2月销量为50套；3月则为61套）推进。
- 百万组屋转售交易约占2024年第一季度销量的2.7%，高于2023年第四季的2.1%。

组屋转售市场展望

组屋转售价格增长已基本从2021年和2022年的双位数增长稳定下来。第一季价格小幅回升的部分原因，是更多前私宅屋主完成了15个月等待期后，返回转售市场购买组屋。等待期于2022年9月实施，目的是为了让楼市降温。这群买家通常有更强的经济能力，能为购买心仪的精选组屋支付更高的价格。2024年，组屋转售市场可能会继续出现更多百万转售组屋交易。

另一个可能有助于支撑价格的因素，有可能是2023年第四季和2024年第一季转售的较新组屋单位比例相对一致。新转售组屋的剩余屋契相对较长，因此往往会以更高的价格出售。交易数据显示，第四季和第一季售出的转售组屋中，约有27%的剩余屋契为90年或以上。

总体而言，博纳预料今年组屋转售市场将保持稳定，2024年全年转售价格预计将增长5%至6%。同时，今年全年组屋转售量预计将介于26,000至27,000套之间。

免责声明:

尽管已采取一切合理措施确保此处打印或呈现的信息是准确的, 但对于因任何错误或遗漏而造成的任何损失或不便, 我们概不负责。此处提供的想法、建议、一般原则、示例和其他信息出于教育目且仅供参考。

此处包含的信息无意以任何方式提供针对购买、出售或出租房地产, 或是任何形式的房地产投资的相关投资、监管或法律意见和建议。博纳对于读者做出的任何相关决定, 以及从中产生的任何损失或费用概不负责。

保留所有版权。

I CAN FLY
with
PROP NEX

100 TRAVEL TICKETS

Scan To Find Out More

10 Tickets to Be Won Monthly*

Osaka Seoul Tokyo Melbourne Paris
MAR ———— ✈ ———— DEC

*For consumers