

住宅市场报告

博纳研究
2024年第二季



Cyan Ho
CEA No. : R042852G

2024年第二季博纳研究住宅市场报告

概述

虽然新开盘项目数量匮乏导致销售活动相对疲软，但整体私宅价格在2024年第二季继续攀升，只是涨势比上一季更平缓。

价格

- 市区重建局初步预测显示，2024年第二季整体私宅价格环比上扬1.1%，较2024年第一季度1.4%的环比增幅有所减缓。
- 2024年第二季的价格增长由有地住宅市场驱动，价格环比上涨1.8%，较上一季2.6%的环比增幅放缓。尽管有地住宅交易量出现增长，但价格增速依然相对缓慢。
- 买卖禁令记录显示，2024年第二季共计429笔有地住宅交易，高于第一季378笔的交易量。
- 市区重建局房地产资讯系统中的买卖禁令数据显示，独立式洋房（每平方英尺1,796元）和排屋（每平方英尺1,870元）的平均尺价走在价格增长的前头，环比增幅分别是6.7%和5.9%。第二季，半独立式洋房（每平方英尺1,724元）平均尺价的环比增幅仅0.6%。
- 非有地私宅领域方面，价格于第二季环比微升0.9%。价格增长主要受其他中央区（RCR）子市场的推动。
- RCR非有地私宅价格环比增长2.2%，快于第一季0.3%的环比增幅。鑫丰悦景（The Hill @ One North）的交易帮助推高了本季的价格，项目以每平方英尺2,601元的平均价售出43个单位。

- 第二季OCR非有地住宅价格环比微升0.3%，较第一季0.2%环比增长略有改善。鉴于2024年第一季度和第二季的增长甚微，OCR价格可能临近顶峰。
- 核心中央区（CCR）子市场价格在第二季环比下滑-0.2%，与第一季3.4%的环比增长相反。价格轻微下滑可能是因为第一季的较高基数。

交易量

- 2024年第二季的房屋销售活动主要由转售市场主导，因为本季开盘的新项目数量有限。
- 第二季新开盘的许多项目都是单位数量较少的精品项目，而当中规模最大的项目是建有190个单位的Skywaters Residences。这个豪华项目的价格可能不太符合多数大众购房者的预算。第二季开盘的唯一重磅项目中业包括鑫丰悦景。鑫丰悦景自2024年4月开盘以来，已售出142个单位中的约30%。
- 结合市建局房地产资讯系统买卖禁令数据和新私宅月销售数据，开发商在第二季（截至6月23日）销量共计694套新私宅（不包括执行共管公寓EC），低于第一季售出的1,164套。
- 新盘项目暂缺市场，开发商销量在2024年第二季突破1,000单位大关的可能性不大。包括2024年第一季度转手的1,164套单位在内，开发商今年截至2024年6月23日的时间内，售出了超过1,850套新单位（不包括EC）。
- 第二季最畅销的项目是OCR的万景轩（The Botany at Dairy Farm），以每平方英尺2,010元的平均价售出了85个单位（见表1）。
- OCR子市场推动了第二季的新私宅销售，约占新私宅销售的57%。

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7月1日公布的初步预测）、市区重建局房地产资讯系统（数据截至2024年6月23日）

表1: 2024年第二季畅销项目龙虎榜

项目	区域	2024年第二季单位销量	2024年第二季平均单位价格 (\$PSF)
万景轩 THE BOTANY AT DAIRY FARM	OCR	85	\$2,010
顶林佳苑 HILLHAVEN	OCR	61	\$2,096
LENTOR HILLS RESIDENCES	OCR	55	\$2,149
鑫丰悦景 THE HILL @ ONE-NORTH	RCR	43	\$2,601
HILLOCK GREEN	OCR	37	\$2,142

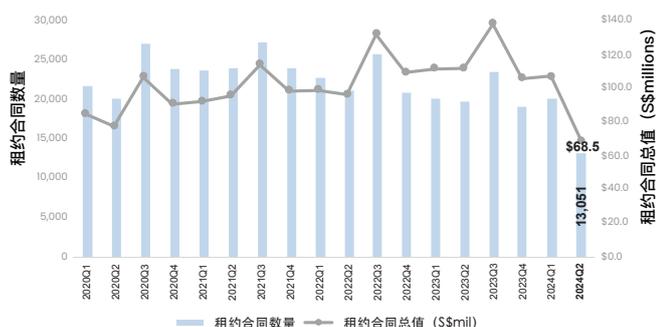
来源：博纳研究、市区重建局房地产资讯系统、市区重建局房地产资讯系统（数据截至2024年6月23日）

- 买家尚在寻找超值房产，本季转售市场活动得以保持坚韧。买卖禁令记录显示，2024年第二季转售市场上售出了 3,073 套私宅，从2024年第一季售出的 2,689 套，环比增长了14.3%。
- 支撑转售需求的一个因素可能是新私宅和转售私宅的巨大价格差距，部分买家认为后者更好负担。买卖禁令数据显示，2024年第二季新私宅（不包括 EC）平均成交价为每平方英尺 2,408 元，而转售私宅均价则为每平方英尺 1,719 元，两者之间的整体平均成交尺价相差 40%。
- 转售楼花数量下降至约 271 套，环比下跌 28%，而 2024 年第一季转售楼花成交量为 377 套。买卖禁令数据显示，2024 年第二季，私宅整体成交量达 3,344 套（包括新售和转售）。

私宅出租概况

- 私宅租金在 2024 年第二季预计将继续走低。2024 年第一季私宅租金指数环比下滑 1.9% 而 2023 年第四季的环比跌幅为 2.1%。
- 2024 年 5 月，私宅平均月租为每平方英尺 4.87 元，较 2023 年 4 月每平方英尺 5.16 元的峰值跌了 5.6%。
- 2024 年 4 月至 5 月份签署的租约合同数量共计约 13,051 份，总值为 6,850 万元。租约数量略高于 2023 年同期签署的 12,862 份合同，总值 7,120 万元。随着租房需求减弱，私宅租金预计将在 2024 年下半年进一步走软。
- 住宅出租市场自 2023 年第二季开始放缓，主因是新完工的房子数量正急剧增加。2023 年全年，已竣工的新私宅（包括 EC）超过 21,200 套，为市场注入新的待租房供应。同时，随着竣工单位数量增加，前租户们收到了新家钥匙后就不再需要租房，从而释放更多待租单位进入市场。

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年第二季数据截至2024年5月）

私宅市场展望

鉴于第二季销售放缓，博纳将2024 年全年的新私宅销售预测，从最初的7,000 至 7,500 套（不包括 EC）下调至约 6,000 至 6,500 套（不包括 EC）。博纳对2024 年第三季开发商销售的回升依旧持乐观态度，因为更多大型项目有料将在第三季开盘。2024 年全年，整体私宅价格可能上扬 4% 至 5%，低于 2023 年 6.8% 的增幅。

住宅销售表现一直不温不火，尤其在一级市场中，有限的开盘项目数量对交易量造成了压力。一些购房者可能会等待今年晚些时候更多项目开盘时再进场，这样他们就有更多样的选择。依照过去几个月消费者研讨会和讲座的观察，私宅依旧备受瞩目，只是潜在买家想更清楚地了解未来价格的走势，并有可能想在更多新项目开盘时货比三家。

有料在 2024 年第三季开盘的部分新项目包括园景路 (Yuan Ching Road) 的水岸华庭 (Sora)、弗洛拉通道 (Flora Drive) 的 Kasia、惹兰登布树 (Jalan Tembusu) 的嘉乐轩 (Emerald of Katong)、鑫丰瑞府 (The Chuan Park)、丹戎禺 (Tanjong Rhu) 的 Arina East Residences、武吉知马连路 (Bukit Timah Link) 项目、Meyer Blue 和誉岭峰 (Union Square Residences)。这些项目总共可以提供 3,300 多个新私宅单位。

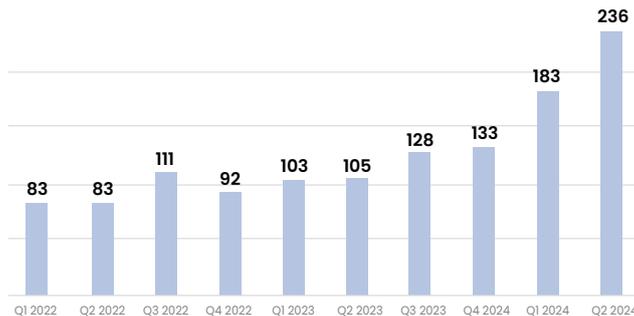
由于买家更加挑剔且对价格更敏感，开发商可能会在项目开盘初期确保价格合理，以推动销售势头。

2024年第二季组屋转售报告

百万组屋交易量

概述

2024 年第二季，组屋转售价格继续上涨，延续了上一季的增长势头。建屋发展局公布的初步估计显示，2024 年第二季组屋转售价格环比上扬 2.1%，高于上一季 1.8% 的环比增幅。这是组屋转售价格指数连续第 17 次环比增长。



来源：博纳研究、Data.Gov.sg

交易量和价格

- 初步估计显示，组屋转售价格指数在 2024 年第二季创下新高，指数为 187.6 点，环比增长为 2.1%。这是自 2022 年第四季以来的最高季度价格涨幅（环比+2.3%）。
- 价格增长可能受多种因素支撑：良好的转售组屋需求、百万转售组屋成交量增加、以较高价格成交的组屋占比略大，以及较新转售组屋的销量比例在本季得以保持稳定。
- 根据建屋局数据，第二季组屋转售量达 7,208 套（数据截至 2024 年 6 月 27 日），比去年同期成交的 6,297 套转售组屋增长了 14.5%。
- 包括 2024 年第一季转售的 7,068 套组屋在内，截至 2024 年 6 月 27 日，转售组屋成交量已突破 14,200 套。
- 销售数据表明，五房式单位的平均转售价环比上涨 2.8% 至约 724,000 元。与此同时，2024 年第二季三房式和四房式单位的平均转售价分别环比增长 2.7% 和 2.5%。

- 百万转售组屋单位数量连续六个季度增加，2024 年第二季 236 套的销量创下历史新高，比上一季售出的 183 套百万组屋高出约 29%。
- 今年首六个月的百万组屋成交量达 419 套，而且很有可能打破 2023 年全年销量 469 套的记录。交易数据显示，百万转售组屋单位约占 2024 年第二季销售额的 3.3%

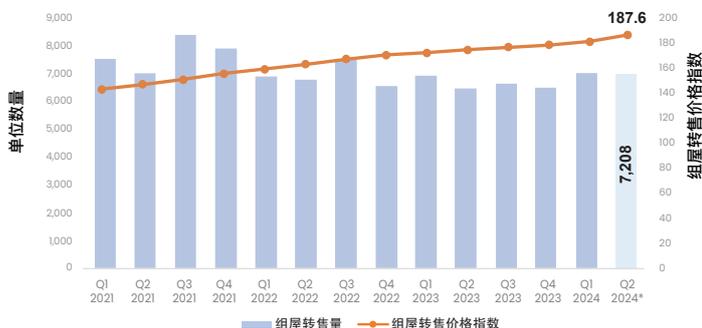
组屋转售市场展望

组屋转售价格已从 2021 年和 2022 年的双位数增长基本稳定下来。尽管如此，2024 年上半年转售的百万组屋数量出现增长。虽然百万组屋买家的资料详情和特征尚不清楚，但有可能那些度过 15 个月等待期（2022 年 9 月出台）的私宅屋主已经重返市场并推高了销量。

博纳预计，今年剩余时间的转售组屋需求将保持强劲，2024 年全年组屋转售总量可能达 27,000 至 28,000 套。博纳预计，2024 年全年组屋转售价格可能上涨 6% 至 7%。

与此同时，建屋局预计将在 10 月的预售组屋（BTO）销售活动推出约 8,500 套新单位，包括景万岸（Kembangan）、碧湾（Bayshore）、加冷黄埔（Kallang Whampoa）和宏茂桥（Ang Mo Kio）等热门地段。这些可能会吸引部分买家离开组屋转售市场，尤其是那些不介意等待几年才能住新房的人。

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6月27日)

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。

ICANFLY

with

PROPNE X

MONTHLY LIVE

100 TRAVEL TICKETS

Scan To Find Out More

10 Tickets to Be Won Monthly*

Osaka	Seoul	Tokyo	Melbourne	Paris
MAR	✈			DEC

*For consumers