

# 住宅市场报告

博纳研究  
2024年第三季



Cyan Ho  
CEA No. : R042852G

# 2024年第三季私宅市场报告

## 概述

2024年第三季，私宅价格自2023年第二季五个季度以来首次出现放缓。由于新开盘项目数量有限、农历七月期间市场低迷以及买家情绪举棋不定，房屋销售表现平平，房价走软。

## 价格

- 市区重建局初步预测显示，相比2024年第二季0.9%的环比增幅，2024年第三季整体私宅价格下滑了1.1%。
- 2024年首九个月私宅价格的整体增长为11%，低于2023年同时段3.9%的价格增长。
- 房价增速减缓受有地私宅市场影响，有地私宅价格环比下跌3.8%，由上一季1.9%的环比增长走软。价格下跌因本季有地住宅交易量放缓所致。
- 买卖禁令记录显示，2024年第三季有地住宅交易量为477笔，低于第二季的523笔。
- 据市建局房地产资讯系统买卖禁令数据显示，独立式洋房（每平方英尺S\$1,693）和排屋（每平方英尺S\$1,839）的平均土地价格下滑程度最大，环比跌幅分别为3.5%和3.2%。2024年第三季，半独立式洋房（每平方英尺S\$1,698）的平均尺价环比下滑了1.7%。

- 博纳研究团队发现，尽管有地住宅价格下跌，但优质洋房交易量出现增长，整体交易额共计近S\$2.59亿。这是自2022年第三季优质洋房交易总值达S\$3.57亿以来，最高的季度交易总值。
- 非有地私宅方面，第三季价格环比下跌0.3%。2024年首九个月非有地住宅价格累计上涨1.3%，低于2023年同时段4.2%的涨幅。
- 非有地住宅领域中，核心中央区（CCR）的价格于2024年第三季环比下跌1.5%，而中央区外（OCR）房价环比微跌0.1%。
- 其他中央区（RCR）逆势而上，第三季价格环比小幅上涨0.2%。

## 交易量

- 2024年第三季私宅销售由转售市场主导，本季推出的几个新盘Kassia, 水岸华庭 (Sora) 和8@BT也为支撑整体住宅销售助力。
- 市建局买卖禁令数据和每月销售数据显示，开发商在第三季的销量共计1,181套新私宅（不包括EC），超过了2024年第二季售出的725套。
- 包括第一季售出的1,164个新私宅在内，开发商今年首九个月售出的新房单位总数达约3,070套。
- 第三季最畅销的项目是OCR项目Kassia，以平均尺价每平方英尺S\$2,017卖出164个单位（见表1）。这个建有276个单位的永久地契项目于今年7月开盘。
- OCR子市场推动了第三季新私宅销售，占已售新单位总数的约62%。
- 从市场观察和交易数据来看，一些早些时候开盘的项目似乎在2024年第三季越来越受市场欢迎，开发商为项目营销注入新活力，并借助待开盘项目所带来的热潮。



来源：博纳研究、市区重建局 (\*价格指数数据参照2024年10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年第三季畅销项目龙虎榜

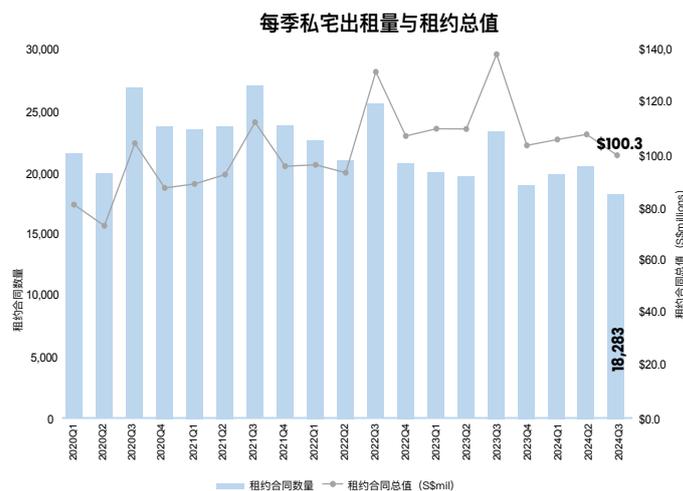
项目	区域	2024年第三季单位销量	2024年第三季平均单位价格 (S\$PSF)
KASSIA	OCR	164	\$2,017
水岸华庭 SORA	OCR	111	\$2,151
松岩轩 PINETREE HILL	RCR	89	\$2,505
顶林佳苑 HILLHAVEN	OCR	87	\$2,112
莉丰嘉园 TEMBUSU GRAND	RCR	85	\$2,473

来源：博纳研究、市区重建局房地产资讯系统

- 购房者申购了顶林佳苑 (Hillhaven)、松岩轩 (Pinetree Hill) 和莉丰嘉园 (Tembusu Grand) 等现有楼盘的单位, 这些项目在本季各售出80多个单位。附近新开盘的项目 (如8@BT、宁芳苑 Nava Grove 和嘉乐轩 Emerald of Katong) 可能刺激了人们对这些地区新单位的兴趣度。
- 与此同时, 转售市场销量于第三季放缓, 交易量共计3,535个单位, 从第二季转售的3,802个单位环比滑落7%。农历鬼月和高利率拉低了私宅转售量。
- 本季最畅销的转售项目是霸级私人公寓项目聚宝园 (Treasure at Tampines), 销量共计60个单位, 平均价格为每平方英尺 S\$1,706。
- 楼花转售 (subsalses) 较 2024 年第二季388个单位的交易量环比下滑 29% 至约 276 套。市建局买卖禁令数据显示, 2024 年第三季的整体私宅交易量共计为 4,992 个 (包括全新和转售私宅)。

## 私宅出租概况

- 2024年第二季,私宅租金指数环比下降 0.8%, 紧随2024 年第一季1.9%的环比跌幅 1.9%。自 2023 年底以来, 2024 年上半年的私宅租金已跌了 2.7%。
- 2024 年 8 月, 私宅的平均租金为每月每平方英尺 S\$4.89, 比 2023 年 4 月每月每平方英尺 S\$5.16 的高峰少了 5.2%。
- 2024 年 7 月和 8 月份签订的租约合同数量共计约 18,283 份, 租约总值 S\$1.003 亿, 而 2023 年同期签署的租约则为 16,985 份, 租约总值 S\$1.007 亿。
- 2024年首八个月签下的租约合同总数约为 58,940 份, 总值S\$3.149 亿。相比之下, 去年同期则有总值S\$3.25亿的57,718 份租约。
- 新楼盘源源不断地进入市场, 出租需求一直不温不火。私宅租金预料将在2024年最后一季直至2025年维持疲态。



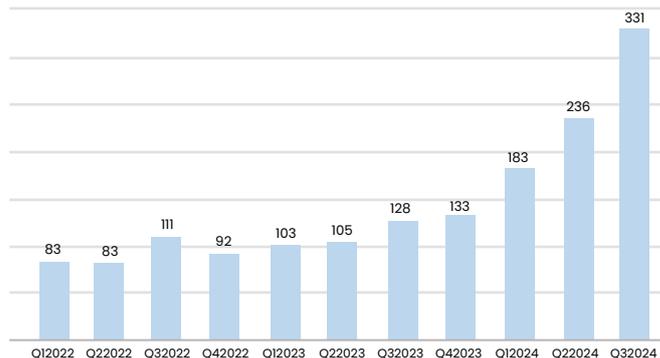
来源: 博纳研究、市区重建局房地产资讯系统 (\*2024年第三季数据截至2024年8月)

## 私宅市场展望

- 鉴于第三季销售放缓, 博纳将2024年全年的新私宅销售预测, 从最初的 5,000 至 6,000 套 (不包括 EC) 调整到约 5,000 至 5,500套 (不包括 EC) 博纳对2024 年第四季开发商销售回升的可能性依旧谨慎乐观, 因为更多大型项目有料将在第四季开盘。
- 2024年第四季即将开盘的新项目包括 Meyer Blue (226个单位), 宁芳苑 Nava Grove (552个单位)、景林嘉园 Norwood Grand (348个单位)、惹兰登布树 (Jalan Tembusu) 的嘉乐轩 Emerald of Katong (846个单位) 还有鑫丰瑞府 The Chuan Park (916个单位)。这些项目能提供的新私宅单位总计近2,900个。
- 2024年全年, 博纳产业预测整体私宅价格可能上扬 2.5% 至 3%, 从2023 年 6.8% 的增幅放缓。
- 新楼盘价格可能会继续保持坚挺, 高土地收购成本、建筑成本上升, 还有房地产开发商需承担的高融资成本是个中因素。同时, 受新统一建筑楼面面积定义影响的地段, 也将因开发项目可售面积减少而出现较高尺价价位。
- 美联储于9月份宣布大幅降息0.5%。美联储暗示降息可能会继续, 2024 年底前可能会再次降息。美联储降息周期的开始, 或将提振市场情绪, 并鼓励更多买家在未来几个月进入市场。然而, 博纳产业预料销售不会大幅增长, 因为抵押贷款利率不太可能锐减。

# 2024年第三季组屋转售报告

百万组屋交易量



来源：博纳研究、Data.Gov.sg

## 概述

2024年第三季，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年第三季组屋转售价格环比上扬2.5%，高于上一季2.3%的环比增幅。这是组屋转售价格指数连续第18次环比增长。

## 交易量和价格

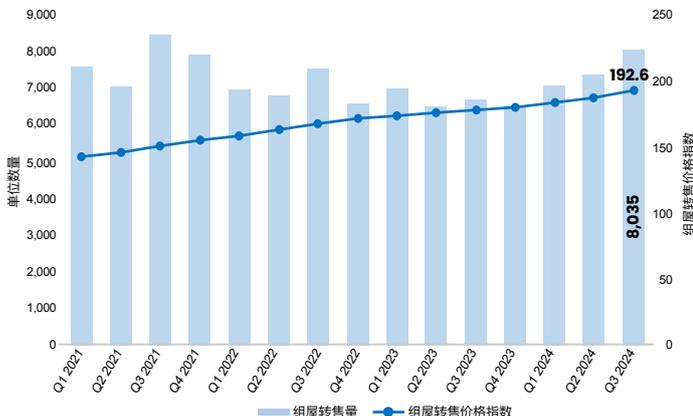
- 初步估计显示，组屋转售价格指数在2024年第三季创下新高，指数为192.6点，环比增长为2.5%。这是自2022年第三季以来的最高季度价格涨幅（环比+2.6%）。
- 价格增长可能受多种因素支撑：良好的转售组屋需求、百万转售组屋成交量增加、以较高价格成交的组屋占比较大。
- 建屋局数据表明，第三季组屋转售量达8,035套（数据截至2024年9月29日），超越了2024年第一季转售的7,068个单位和2024年第二季的7,352个单位。这是自2021年第三季转售量达8,433个单位以来，表现最为强劲的季度转售量。2024年首九个月的组屋转售量已达22,455个单位。
- 与此同时，成交价至少S\$100万的转售组屋交易量连续七个季度增加。2024年第三季成交的百万组屋从上一季的236个增加约四成，创下331笔交易的新纪录。

- 至此，今年首九个月的百万组屋交易量已达750个，已超越了2023年全年售出的469个百万组屋。交易数据显示，百万转售组屋约占2024年第三季销量的4.2%。

## 组屋转售市场展望

- 自2024年8月20日起，政府将建屋局房贷的贷款与估值比率(LTV)顶限从80%下调至75%，目的在于限制组屋转售较高端市场的需求。尽管如此，9月份售出了106个百万组屋，交易量仍居高不下。9月份销量高于8月份成交的105个单位，但低于7月份120个的高销量。
- 话虽如此，这些百万组屋买家中，有多数可能是高收入家庭，他们不申请建屋局房贷，或者能利用出售上一套私宅所得的收益来购买转售组屋。因此，他们不一定受贷款与估值比率顶限的收紧所影响。博纳产业将密切关注这些新措施在未来几个月为组屋转售市场带来的潜在影响。
- 从初步预估数据来看，组屋转售价格指数在2024年首九个月内累计上扬6.8%。博纳产业预测，2024年全年整体组屋转售价可能增长8%至9%。与此同时，2024年组屋整体转售量将达28,500至29,500个单位。
- 建屋局10月份的预购组屋销售活动，将在15个市镇提供约8,500套新组屋单位。这有可能会吸走转售市场的部分需求，因为一些家庭可能对有吸引力的预购组屋项目感兴趣（例如碧湾Bayshore、景万岸Kembangan和巴西立Pasir Ris）。

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10月1日发布的初步预测；转售量数据截至2024年9月29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。

**I CAN FLY**  
*with*  
**PROPNET**

MONTHLY LIVE DRAW

**100 TRAVEL TICKETS**

Scan To Find Out More

**10 Tickets to Be Won Monthly\***

Osaka Seoul Tokyo Melbourne Paris

MAR ———— ✈ ———— DEC

\*For consumers.