

博纳研究 住宅报告附件

2024年第四季



Cyan Ho
CEA No. : R042852G

博纳研究 住宅报告附件

2024年第四季



2024年第四季博纳研究住宅报告附件

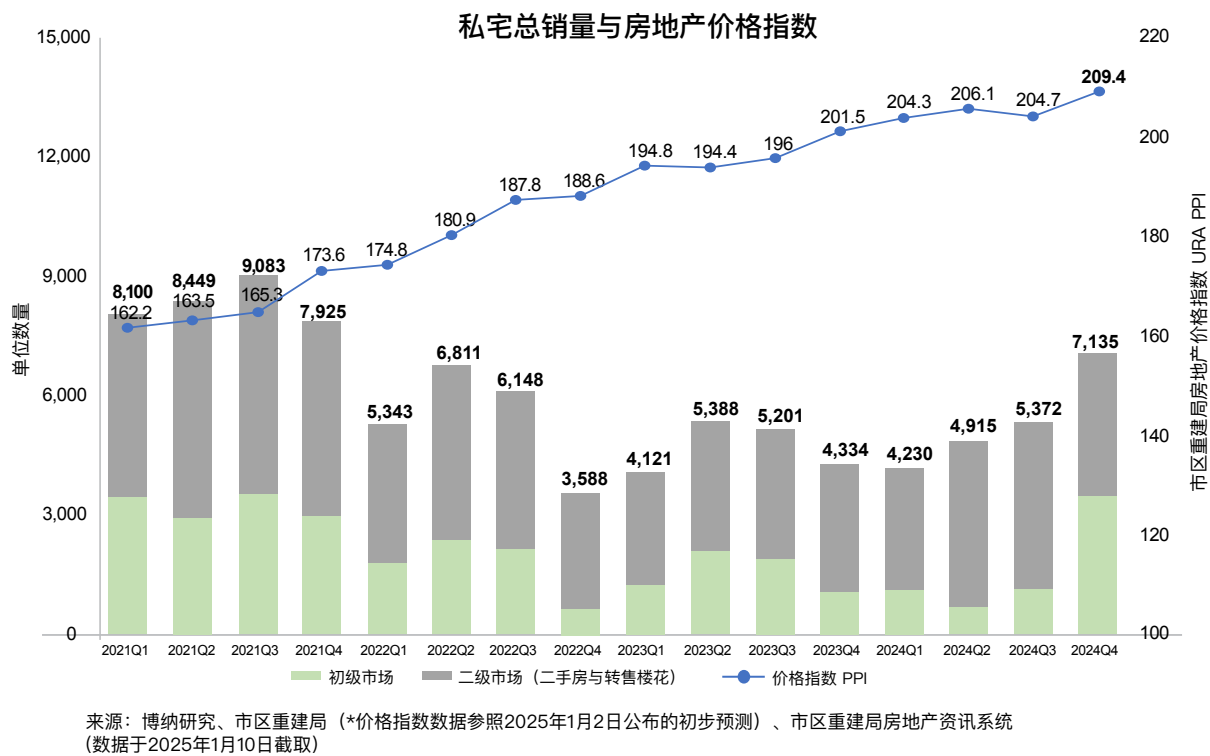
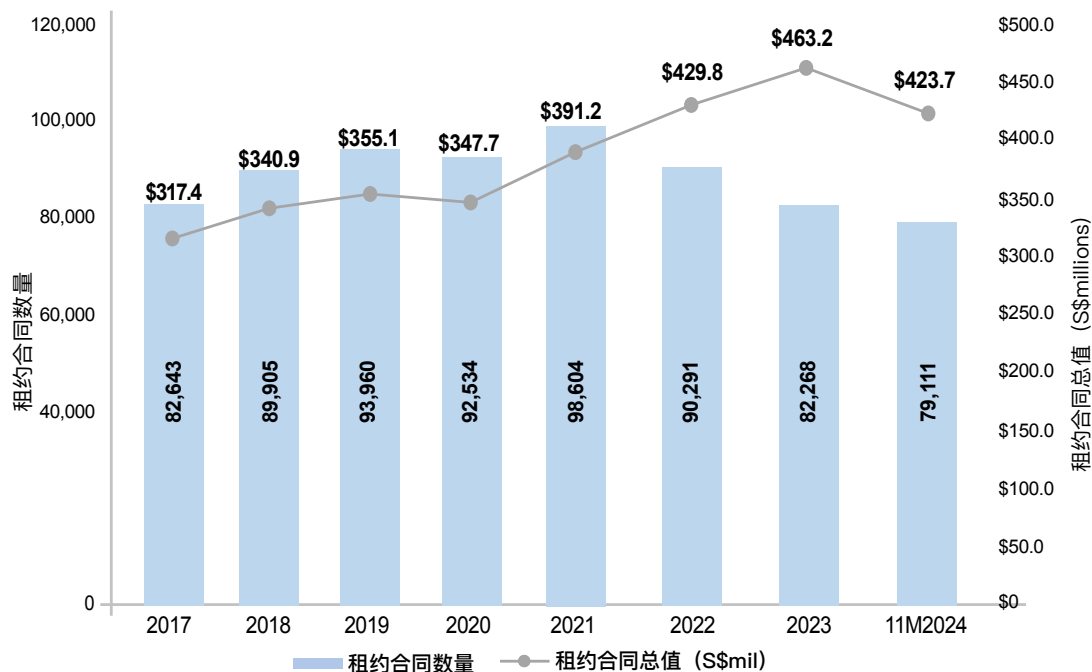


表1: 2024年第四季畅销项目龙虎榜

项目	区域	2024年第四季 单位销量	2024年第四季 平均单位价格 (S\$PSF)
嘉乐轩 EMERALD OF KATONG	RCR	840	\$2,637
鑫丰瑞府 CHUAN PARK	OCR	720	\$2,586
宁芳苑 NAVA GROVE	RCR	387	\$2,453
景林嘉园 NORWOOD GRAND	OCR	291	\$2,080
双悦园 THE CONTINUUM	RCR	153	\$2,864

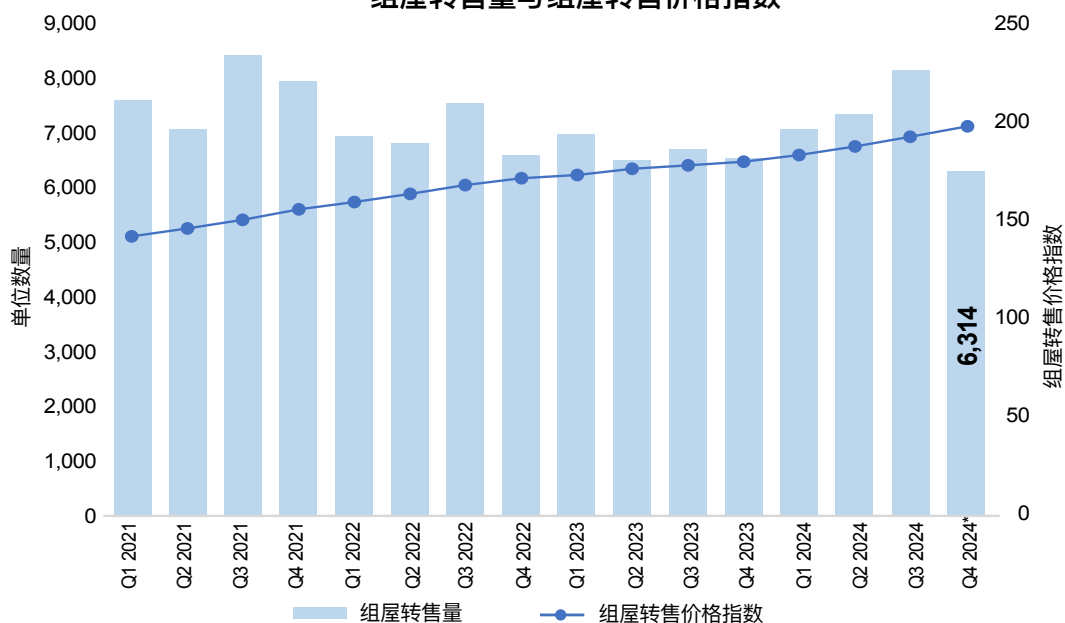
来源：博纳研究、市区重建局房地产资讯系统 (数据于2025年1月10日截取)

每年私宅出租量与租约总值



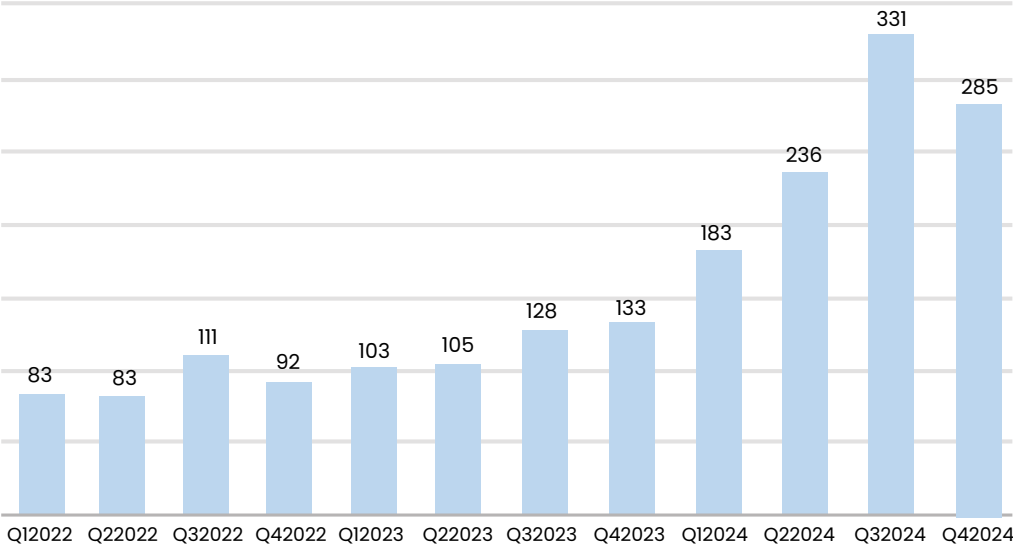
来源：博纳研究、市区重建局房地产资讯系统 (*2024年数据截至2024年11月)

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2025年1月2日发布的初步预测；转售量数据截至2024年12月30日)

百万组屋交易量



来源：博纳研究、Data.Gov.sg

博纳研究 住宅市场报告

2024年第四季



博纳研究 住宅市场报告

2024年第四季



2024年第四季私宅市场报告

概述

- 2024年第四季，私宅价格在上一季短暂下跌后回升。11月推出的项目数量空前之多，月销量突破2,500套新单位（不包括EC），致使住宅销售回弹并推高了价格。

价格

- 市区重建局初步估计显示，第四季整体私宅价格环比增长 2.3%，扭转了 2024 年第三季环比下滑0.7%的趋势。
- 2024年全年私宅价格累计增幅为3.9%，比 2023 年 6.8% 的增幅明显较小。
- 房价增长主要由非有地私宅领域带动，第四季非有地私宅价格环比上扬 3.2%。价格增长主要由新私宅销售驱动，其中多个项目的平均尺价相对较高。
- 2024年非有地住宅价格累计增长4.9%，低于 2023 年 6.6% 的增幅。
- 非有地住宅领域中，所有子市场的价格都出现增长。其他中央区 (RCR) 和中央区外 (OCR) 的价格环比增幅同为 3.4%。
- 与此同时，核心中央区(CCR)非有地住宅价格在连续两个季度下跌后，于第四季环比上涨 2.4%。
- 有地住宅市场方面，价格在上一季环比下跌 3.4% 后，于第四季环比滑落0.9%。价格下跌因本季有地住宅交易量减少所致。
- 市建局房地产资讯系统买卖禁令数据显示，2024 年第四季有地住宅交易共计 469 笔，比第三季的 521 笔交易减少约 10%。

- 2024 年第四季，独立式洋房（土地价格为每平方英尺S\$1,616）的平均尺价环比下跌 5.5%。相比之下，半独立式洋房（土地价格为每平方英尺S\$1,782）和排屋（土地价格为每平方英尺S\$1,940）的平均尺价环比增幅分别是 5% 和 6.2%。

交易量

- 2024年第四季的私宅销售由一级市场主导，包括嘉乐轩 (Emerald of Katong)、鑫丰瑞府 (Chuan Park)、宁芳苑 (Nava Grov)、景林嘉园 (Norwood Grand) 的一系列大型项目相继开盘，大大推动了第四季的新私宅销售。
- 市建局买卖禁令数据和每月销售数据显示，开发商在第四季售出了 3,501 套新私宅（不包括 EC），超过了 2024 年前三季售出的 3,049 套新房。
- 第四季新私宅销量有望成为继2021年第三季卖出 3,550个单位后，开发商季销量最高的一次。
- 开发商在 2024 年全年售出的新私宅总数由此达到约 6,550个单位（不包括 EC），超过了 2023 年全年 6,421 个单位的新房销量。
- 第四季最畅销的项目是 RCR 的嘉乐轩，以售出 840 套，平均尺价每平方英尺为 S\$2,637 (见表 1)。嘉乐轩是 11 月推出的众多新项目之一。
- RCR 子市场推动了第四季的新房销售，约占新盘单位销量的 54%。
- 根据市场观察，买家情绪似乎在 2024 年下半年恢复。借助 11 月开盘热门项目的东风，较早推出的项目也卖出了更多单位。
- 第四季，购房者也从现有楼盘购入新单位，这些项目包括双悦园 (The Continuum)（单位销量 153 个）、Hillock Green（单位销量92 个）、莉丰嘉园 (Tembusu Grand)（单位销量80个）

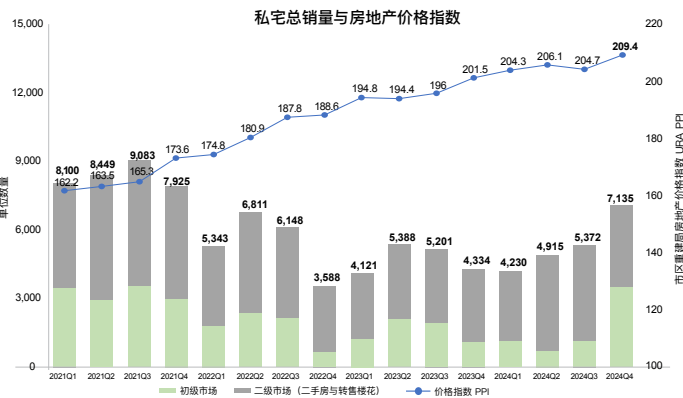


表1: 2024年第四季畅销项目龙虎榜

项目	区域	2024年第四季 单位销量	2024年第四季 平均单位价格 (\$SPSF)
嘉乐轩 EMERALD OF KATONG	RCR	840	\$2,637
鑫丰瑞府 CHUAN PARK	OCR	720	\$2,586
宁芳苑 NAVA GROVE	RCR	387	\$2,453
景林嘉园 NORWOOD GRAND	OCR	291	\$2,080
双悦园 THE CONTINUUM	RCR	153	\$2,864

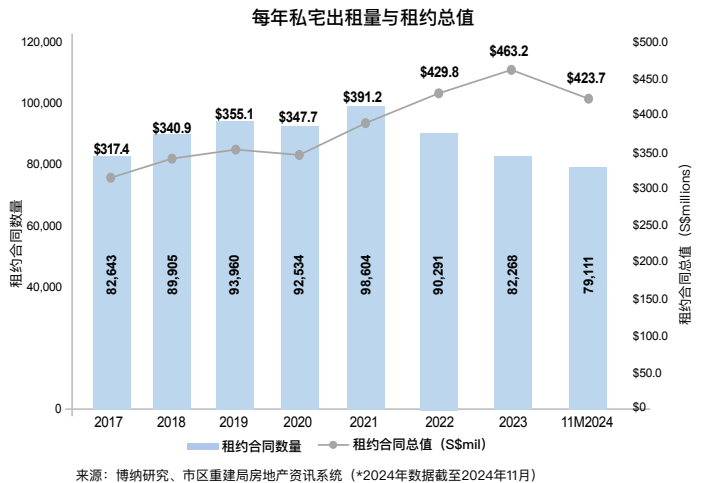
来源：博纳研究、市区重建局房地产资讯系统 (数据于2025年1月10日截取)

和松岩轩 (Pinetree Hill) (单位销量73个)。宁芳苑和嘉乐轩等新楼盘可能重新引起了人们对周围项目的兴趣。

- 与此同时，转售市场在第四季的销量小幅放缓，成交量共计 3,374 个二手单位，比第三季转售的 3,860 个减少12.6%，因为购房者的兴趣有一部分可能转移到了第四季的新楼盘。2024年全年的总转售量由此达到 13,725个二手单位，超过2023年转售的 11,329 个。
- 2025年竣工的新私宅供应量预计相对较低，这可能会限制转售单位的数量，并有助于支撑转售私宅的价格。
- 本季最畅销的二手私宅项目是霸级公寓项目聚宝园 (Treasure at Tampines)，转售量为49个单位，平均价格为每平方英尺S\$1,707。
- 转售楼花交易量下降至约260笔，低于 2024 年第三季的 352笔，环比跌幅为 26%。
- 市建局买卖禁令数据显示，2024年第四季的整体私宅交易量达 7,135 套（包括新私宅和二手私宅）。

私宅出租概况

- 私宅出租市场在2024年大部分时间中表现低迷。2024年第三季，私宅租金指数环比上涨 0.5%，扭转了第二季0.8% 的环比跌幅。2024 年首九个月，私宅租金自 2023 年底以来已走软 1.9%。
- 截至 2024 年 11 月，私宅的平均月租为每平方英尺S\$4.82，由2023 年 4 月每平方英尺S\$5.16的峰值下降了 6.6%。
- 2024 年 10 月和 11 月签署的租约合同共计约 12,453份，总价值为S\$6,650万，而 2023 年同期签署的租约则有 12,311 份，合同总值S\$6,800 万。
- 2024 年首11 个月的租约合同总计约 79,111 份，租约总值 S\$4.237 亿，而 2023 年同期签署的租约共计75,541份，总值S\$4.272亿。



私宅市场展望

美联储于2024年9月开始降息周期，大幅降息 0.5%，并随后分别在 11 月和 12 月进行两次小幅降息，每次降息 0.25%。利率下调、更明朗的经济前景以及 2024 年新盘数量有限造就的被压抑需求，为购房者进场行动创造了动机。利率进一步下降的可能性，以及更多新盘陆续上市的前景可能会鼓励更多买家在 2025 年进入楼市。

博纳产业预计，除非发生任何无法预料的事件，2025 年整体私宅价格可能会增长 3% 至 4%，而新私宅销量可能会达8,000 至 9,000 套（不包括 EC）。博纳产业估计，开发商可能会在2025年推出约 13,000 套新单位（包括 EC），几乎是 2024 年的两倍。鉴于推出的单位数量充足，开发商可能会确保定价合理，将项目的地点属性和市场需求考虑在内。

土地收购成本高、建筑成本上升以及房地产开发商承担的融资成本，因此新盘单位价格可能会保持坚挺。同时，受统一建筑面积定义新规则影响的地段，也可能会因开发项目可售面积减少而定下较高的尺价。

2025 年第一季即将推出的新项目可能包括建有 777 个单位的艺景峰 (The Ori)、113 个单位的 Bagnall Haus、501 个单位的逸泰雅居 (ELTA)、188 个单位的 Aurea、1,193 个单位的 Parktown Residence 和477 个单位的 Lentor Central Residences 等。

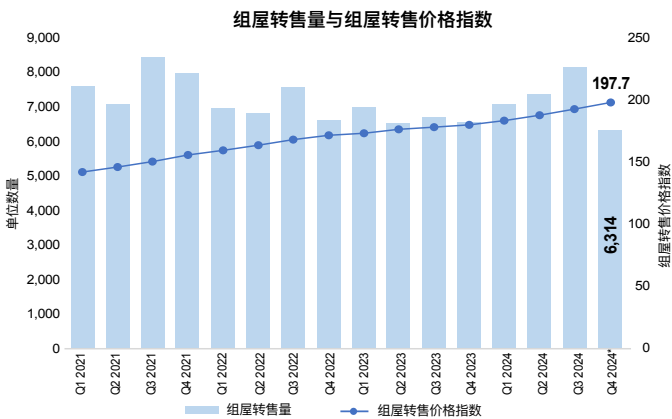
2024年第四季组屋转售报告

概述

建屋发展局（HDB）公布的初步预估数据显示，2024 年第四季组屋转售价格环比增长 2.5%，低于上一季 2.7% 的环比增幅。这意味着组屋转售市场的价格已连续第19 个季度上涨。初步预估显示，组屋转售价在 2024 年全年上扬了 9.6%，远高于 2023 年 4.9% 的增幅。

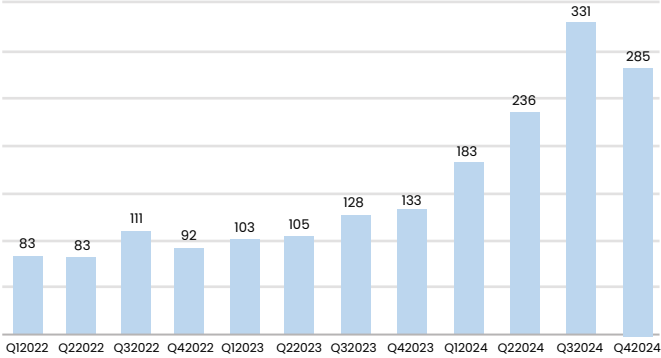
交易量和价格

- 初步估计数据显示，组屋转售价格指数以197.7 点于 2024 年第四季创下新高。
- 第四季价格涨势略有放缓，此前转售组屋价格自 2024 年第一季以来连续三个季度增长。转售组屋价格的走强促使政府在 2024 年 8 月采取行动，将建屋局贷款的贷款与估值比率（LTV）顶限降低五个百分点至 75%，来为转售组屋市场降温。
- 从第四季疲软的销售势头以及组屋转售价格指数的增长放缓来看，2024 年 8 月措施的影响很可能正在市场中发挥作用。同时，本季转售量减少也可能控制了价格。
- 建屋局表示，2024 年第四季（截至 2024 年 12 月 30 日）组屋转售量为 6,314 个单位，远低于 2024 年第三季成交的 8,142 套转售组屋。包括 2024 年首九个月转售的 22,562 套组屋在内，全年（截至 12 月 30 日）组屋转售量共计 28,876 个单位，超越了 2023 年转售的26,735 个单位。
- 与此同时，2024 年第四季转售价至少 S\$100 万的组屋数量有所减少。第四季卖出的 285 个百万转售组屋，低于第三季售出的 331 个。



来源：博纳研究、建屋发展局、Data.Gov.sg (*价格指数数据参照2025年1月2日发布的初步预测；转售量数据截至2024年12月30日)

百万组屋交易量



来源：博纳研究、Data.Gov.sg

- 由此，2024 年全年百万组屋成交量达 1,035 个单位，是 2023 年卖出的 469 个百万组屋的两倍多。组屋交易数据显示，2024年百万转售组屋约占整体组屋交易量的 3.7%。

组屋转售市场展望

2024 年第四季的组屋转售量，可能是自 2020 年第二季冠病疫情期间售出3,426个转售组屋以来，转售量最弱的一季。2024 年第四季销售放缓的部分原因可能是年底的季节性淡季，也可能包括10 月份推出的大量新预购组屋（BTO）单位，促使部分买家退出转售组屋市场。2024年第四季转售的百万组屋单位数量减少，也可能是建屋局贷款贷款与估值比率顶限下调的结果。这一措施的目的在于为组屋转售高端市场的强劲需求降温。

展望 2025 年，博纳产业预计百万组屋交易量可能维持居高不下之势，甚至有可能再次突破 1,000 个单位。原因在于，这些单位具有与众不同的特点（例如靠近市区、靠近地铁站和/或便利设施、享有良好的景色视野、楼层高、空间宽敞等），所以备受买家的追捧。

除非发生任何预料之外的事件，博纳产业预计 组屋转售市场将在 2025 年有良好的表现。稳健的住房需求，以及将满五年最低居住年限（MOP）的单位数量较少可能会使转售价格保持坚挺，进而为2025年拿下好表现铺路。住房需求比较紧迫的人、无法成功申购预购组屋的群体以及住房预算较紧的家庭，依旧会对转售组屋怀抱强烈的购买兴趣。

博纳产业预测，2025 年组屋转售价可能上涨 5% 至 7%，转售量预计为 29,000 至 30,000 个单位。

市场调研：

黄秀莹 Wong Siew Ying
市场研究与产业内容主管

朱家君 Jean Choo
高级市场研究分析师

陈礼嫣 Leeann Chan
市场研究分析师

企业通讯与业务发展：

Fazilla Nordin
助理总监

许凯君 Grethel Kho
经理

许莹如 Victoria Koh
高级行政员

博纳产业公司 PropNex Realty (博纳产业集团 PropNex Limited子公司)

480 Lorong 6 Toa Payoh #10-01 HDB Hub East Wing Singapore 310480
Main : (65) 6820 8000

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。

PropNex
Friends

SCAN HERE TO KICKSTART
THESE EXCLUSIVE BENEFITS!



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。

PropNex
Friends

**SCAN HERE TO KICKSTART
THESE EXCLUSIVE BENEFITS!**

