

黄金地段与城市边缘地区
22 年来最小的
转售公寓价格差距
2023 年第三季度私人住宅转售趋势



Boulevard 88

2023 年第三季度，黄金地段与城市边缘地区转售公寓的价格差距进一步缩小，达到 2001 年第三季度以来的最小差距，因此豪华公寓对买家的吸引力可能会增加。



新加坡丽思卡尔顿公寓

价格趋势

2023 年第三季度，随着所有三个市场区隔价格的回升，转售住宅的整体价格略有反弹。

根据新加坡市区重建局房地产资讯系统的数据，私人住宅转售（不包括执行共管公寓）均价从 2023 年第二季度的每平方英尺 1,616 新元上涨至 2023 年第三季度的每平方英尺 1,631 新元，涨幅为 0.9%（图 1），扭转了上一季度 0.4% 的跌幅。2023 年第三季度，有地房产的平均转售价格环比上涨 13.1%，而非有地房产的转售价格环比下降 0.9%。

黄金地段或核心中央区（CCR）的非有地房产和有地房产（不包括执行共管公寓）的转售价格小幅增长了 0.3%，从 2023 年第二季度的每平方英尺 2,080 新元增至 2023 年第三季度的每平方英尺 2,087 新元（图 2）。同期，城市边缘或其他中央区（RCR）的房价上涨了 1.3%，从每平方英尺 1,722 新元涨至每平方英尺 1,744 新元，而郊区或中央区以外（OCR）的房价上涨了 2.2%，从每平方英尺 1,391 新元涨至每平方英尺 1,421 新元。

图 1 2023 年第三季度转售价格反弹

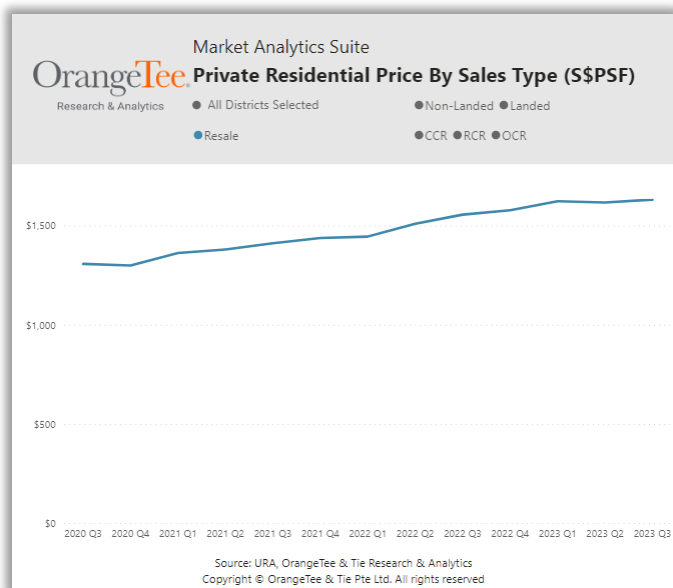
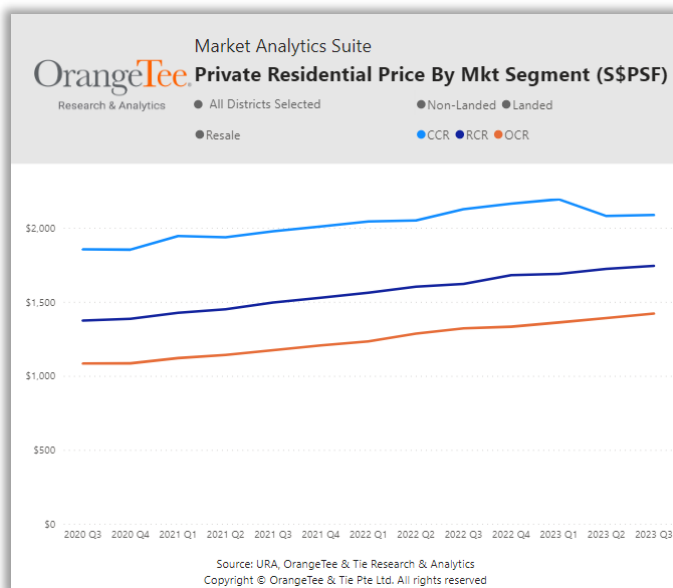
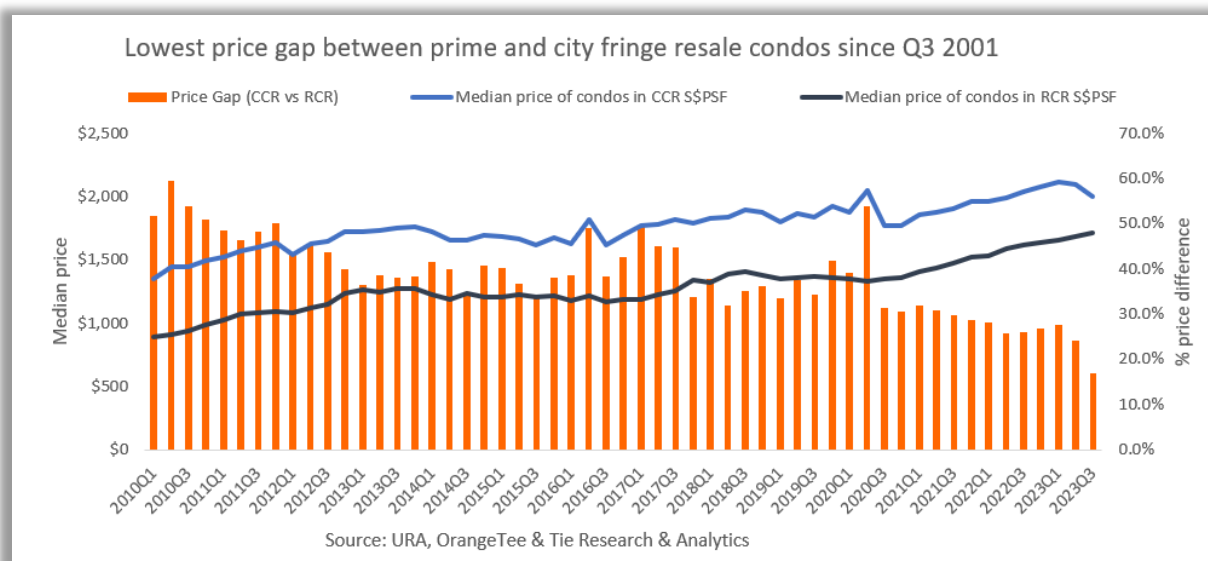


图 2 所有市场区隔的转售价格均有所增长



价格差距分析

图 3 最小的价格差距

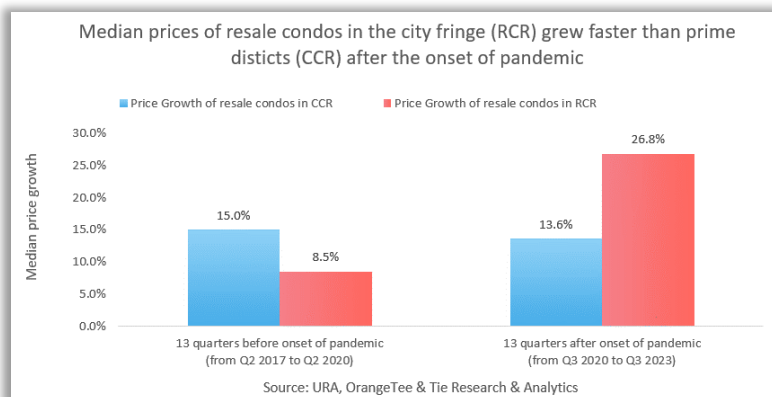


2023 年第三季度，核心中央区和其他中央区非有地房产转售（不包括执行共管公寓）的每平方英尺价格中位值差距进一步缩小，从 2023 年第二季度的 24.1% 和 2023 年第一季度的 27.5% 降至 17.5%。上一季度的价格差距是自 2001 年第三季度以来最小的，为 14.5%。相比之下，在过去十年中，价格差距最大的 2020 年第二季度达到 53.9%（图 3）。

价格差距大幅缩小的原因是，近年来，其他中央区非有地房产转售的价格中位值增长速度远高于核心中央区。疫情爆发后，中核心中央区转售公寓的价格中位值在 13 个季度内上涨了 13.6%，从 2020 年第三季度的每平方英尺 1,771 新元涨至 2023 年第三季度的每平方英尺 2,011 新元。在同一时期，其他中央区的转售公寓价格中位值从每平方英尺 1,349 新元跃升至每平方英尺 1,711 新元，涨幅达 26.8%（图 4）。

相比之下，在大流行病爆发前的 13 个季度中，核心中央区转售公寓的价格中位值攀升较快，从 2017 年第二季度的每平方英尺 1775 新元上涨 15.0% 至 2020 年第二季度的每平方英尺 2042 新元。其他中央区的价格中位值上涨了 8.5%，从每平方英尺 1,223 新元上涨至每平方英尺 1,327 新元。

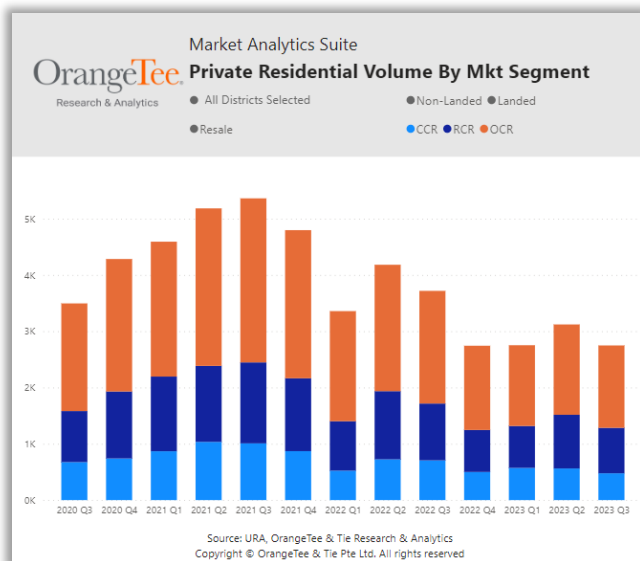
图 4 其他中央区转售公寓的价格中位值增长较快



其他中央区的价格上涨较快，可能是因为近年来有更多的公寓获得了临时入伙准证（TOP），而新获得临时入伙准证的项目的转售价格往往高于旧单位。例如，从 2020 年到 2023 年上半年，其他中央区约有 12,800 套获得了临时入伙准证，超过了核心中央区约 3,300 套的数量。此外，城市边缘地区的私人住宅需求更加旺盛，因为这些住宅的价格仍然比豪宅更实惠。许多位于黄金地段的住宅也已出租。

转售量

图 5 2023 年第三季度转售量下降



由于农历七月销售放缓和利率上升，上季度转售量有所下滑。根据新加坡市区重建局房地产资讯系统的数据，2023 年第三季度转售住宅（不包括执行共管公寓）共售出 2,748 套（非有地房产 2,378 套，有地房产 370 套），与 2023 年第二季度的 3,121 套（非有地房产 2,746 套，有地房产 375 套）相比下滑了 12%（图 5）。

核心中央区的转售量从 2023 年第二季度的 562 套下降至 2023 年第三季度的 476 套，降幅为 15.3%，而同一时期，其他中央区的转售量也从 954 套下降至 808 套，降幅为 15.3%。中央区以外的转售交易量受影响最小，从第二季度的 1,605 套下降到今年第三季度的 1,464 套，降幅为 8.8%。

前景

对郊区公寓的需求可能会保持稳定。组屋提升者喜欢这类住宅，因为它们有宽敞的居住空间，而且价格适中。其他人可能喜欢保养良好、处于“拎包入住”状态的转售房屋。这些业主可以在购买转售公寓的 6 个月内处理组屋后，申请额外买方印花税减免。

更多的转售房产将竣工。供应量的增加可能有助于缓解二手房市场的房价飞涨。

我们估计，今年的转售总量（不包括执行共管公寓）可能达到 10,000 至 12,000 套。2023 年，整体转售价格的涨幅可能会从 2022 年的 8.7% 下降至 4% 至 6%。

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。



Christine Sun
Senior Vice President
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

翻译：



<https://www.juwaiiqi.com/>