

私人住宅租赁市场趋于稳定， 而组屋租赁市场面临挑战

2024 年第四季度私人住宅与组屋租赁趋势



橙易照片，由实习生 Clara Grace Lim 拍摄

继上季度略有上涨后，2024 年最后一个季度的私人住宅租金保持稳定。相比之下，由于价格上涨、私人住宅市场的竞争激烈，组屋租赁市场的需求有所下降。





橙易照片，由实习生 Colin Chang 拍摄

私人住宅租赁市场

2024 年第四季度的私宅住宅租金保持稳定，非有地私宅的租金略有上涨。根据市区重建局（URA）发布的季度数据，私人住宅租金继上一季度上涨了 0.8% 后，在 2024 年第四季度保持不变（图 1）。而 2024 全年的租金价格下跌了 1.9%，与 2023 年 8.7% 的涨幅形成强烈对比。这是自 2020 年以来首次出现年度租金下跌。

在 2024 年第四季度，黄金地段或核心中央区（CCR）、城市边缘或其他中央区（RCR）的公寓租金环比分别小幅上涨 0.9% 和 0.3%，而市区以外或中央区以外（OCR）的公寓租金环比下降 0.8%（图 2）。

2025 年预计所有细分市场的租金都将迎来增长。这可能是供不应求所致，因为与前几年相比，预计完工量将大幅减少。

尤其是市区以外和城市边缘地区，由于这些地区的供应量下降更为显著，预计租金将大幅上涨。

图 1：整体私人住宅租金保持稳定

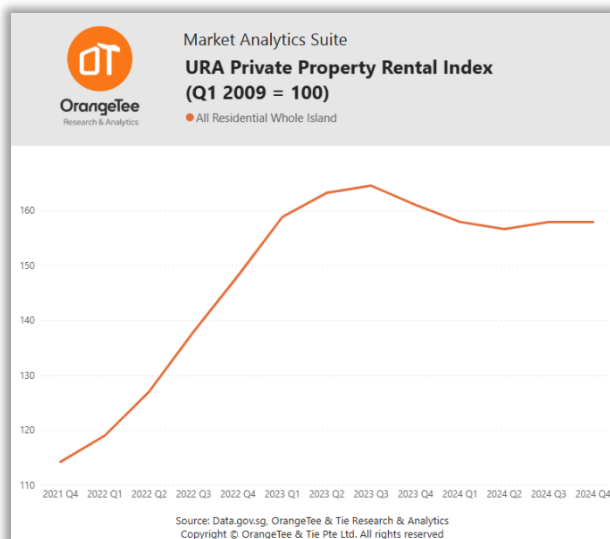


图 2：CCR 和 RCR 的公寓租金上涨

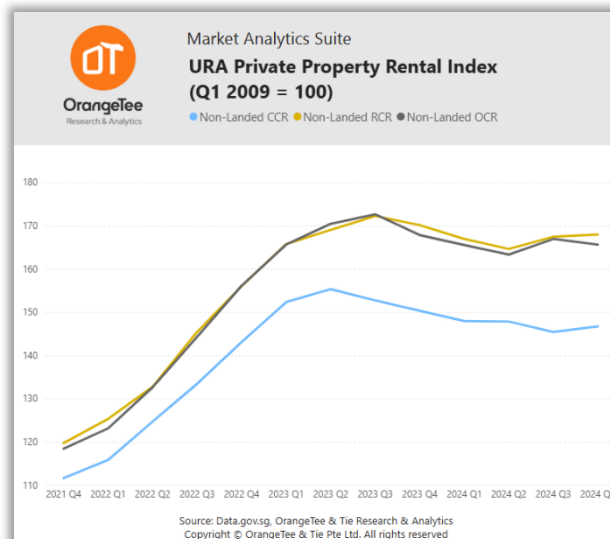


图 3：第四季度租赁交易量大幅下降

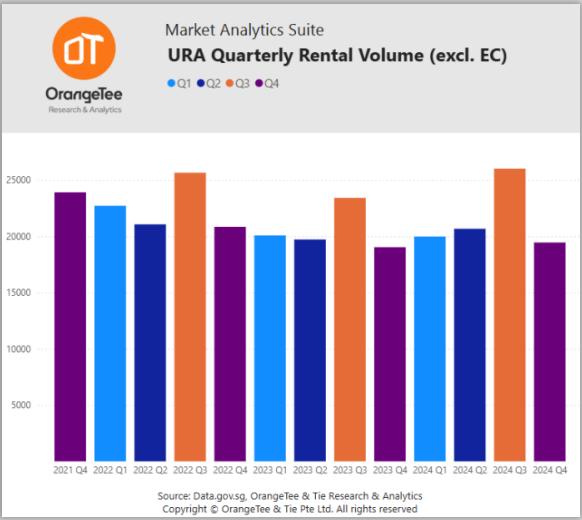
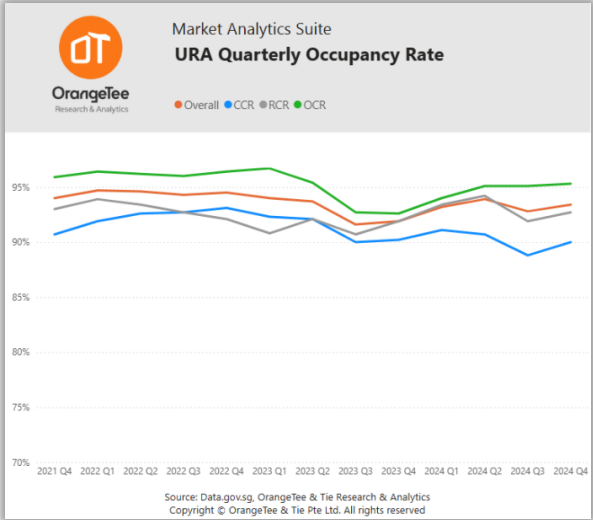


图 4：整体入住率小幅上升至 93.4%



从 2024 年第三季度至第四季度，整体的租赁交易量从 26,019 个单位下降至 19,451 个单位。这可能是因为需求量下降，而且许多潜在租户都会选择在年底期间旅行。相比之下，2024 年第四季度的整体入住率提高到了 93.4%（图 4）。

尽管如此，2024 全年的租赁量高于 2023 年。引人注目。根据市区重建局 (URA) Realis 的房地产数据，2023 年的租赁量从 82,268 个单位增长了 4.7%至 2024 年的 86,127 个单位（图 3）。年度租赁量的增加可归因于去年有更多租户重返私人住宅租赁市场，因为与 2023 年相比，价格似乎已经在略低的水平维持稳定。

今年私人住宅竣工数量将减少，这可能会导致进入市场的新租赁单位数量下降。2024 年共有 8,460 个私人住宅单位竣工（不包括执行共管公寓 (EC)）。然而，到了 2025 年，这一数字将下降 30.9%，预计只有 5,846 个单位竣工。因此，2025 年全年的总租赁量可能会下降到 78,000 至 82,000 个单位。

私人住宅租金可能在 2025 年继续回升，预计增长 2%至 4%（表 1）。租金回升将受到宏观经济状况改善、就业增长，以及已竣工私人住宅供应减少所推动。根据国际货币基金组织 (IMF) 最新的《世界经济展望》报告，2025 年全球经济增长预计将保持稳定，加上由于利率普遍较低和经济向好，商业成本预计将有所下降，因此商业景气可能会有所回升。这些因素将促进外籍人士的招聘，进而有利于私人租赁市场的发展。

表 1：私人住宅租赁市场预测

指标	2022	2023	Q4 2024	2024	2025 预测
租赁					
市建局租金指数	29.7%	8.7%	0.0%	-1.9%	2%至 4%
租赁量（单位）	90,291	82,268	19,451	86,127	78,000 to 82,000

资料来源：市区重建局, 橙易研究与咨询部

2024 年最受欢迎的公寓

(根据最高租赁交易)

项目名称	地址	总交易量	每月租金中位数 (新元) (一居室)	每月租金中位数 (新元) (两居室)	每月租金中位数 (新元) (三居室)
核心中央区 (CCR)					
THE SAIL @ MARINA BAY	MARINA BOULEVARD	532	\$4,400	\$6,300	\$8,200
MARINA ONE RESIDENCES	MARINA WAY	507	\$4,700	\$7,300	\$10,550
D'LEEDON	LEEDON HEIGHTS	438	\$3,825	\$5,200	\$7,100
THE M	MIDDLE ROAD	380	\$4,000	\$5,000	\$4,300
DUO RESIDENCES	FRASER STREET	326	\$4,650	\$6,700	\$9,475
LEEDON GREEN	LEEDON HEIGHTS	319	\$3,600	\$4,250	\$6,600
ICON	GOPENG STREET	316	\$4,100	\$6,000	NA
V ON SHENTON	SHENTON WAY	254	\$4,300	\$6,200	\$8,100
其他中央区 (RCR)					
NORMANTON PARK	NORMANTON PARK	852	\$3,300	\$4,000	\$5,250
STIRLING RESIDENCES	STIRLING ROAD	436	\$3,800	\$4,500	\$6,800
PARC ESTA	SIMS AVENUE	369	\$3,600	\$4,700	\$6,100
CITY SQUARE RESIDENCES	KITCHENER LINK	355	\$3,500	\$4,425	\$5,750
REFLECTIONS AT KEPPEL BAY	KEPPEL BAY VIEW	321	\$4,700	\$5,650	\$8,250
AVENUE SOUTH RESIDENCE	SILAT AVENUE	316	\$3,600	\$4,300	\$5,950
COMMONWEALTH TOWERS	COMMONWEALTH AVENUE	306	\$3,450	\$4,700	\$6,300
PARK COLONIAL	WOODLEIGH LANE	297	\$3,300	\$4,300	\$6,500
中央区以外 (OCR)					
TREASURE AT TAMPINES	TAMPINES LANE	573	\$2,700	\$3,225	\$4,200
PARC CLEMATIS	JALAN LEMPENG	407	\$3,200	\$4,000	\$5,300
J GATEWAY	GATEWAY DRIVE	347	\$3,600	\$4,500	\$5,700
WATERTOWN	PUNGGOL CENTRAL	344	\$3,000	\$4,000	\$5,200
THE FLORENCE RESIDENCES	HOUGANG AVENUE 2	314	\$2,800	\$3,400	\$4,350
BAYSHORE PARK	BAYSHORE ROAD	305	\$2,900	\$3,600	\$4,400
PARC RIVIERA	WEST COAST VALE	289	\$3,000	\$3,700	\$5,100
MELVILLE PARK	SIMEI STREET 1	274	NA	\$3,400	\$4,100

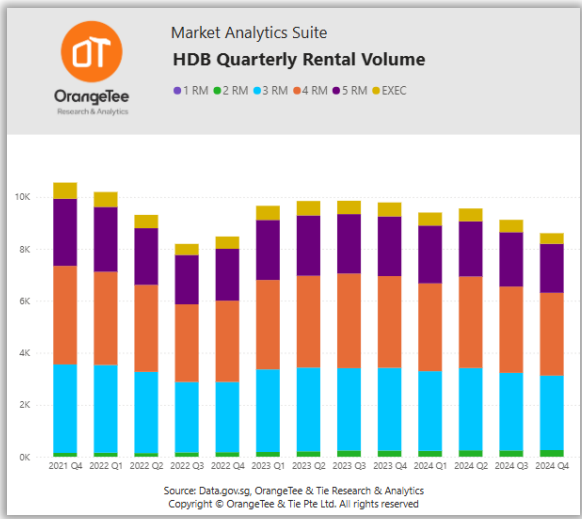
资料来源：市区重建局, 橙易研究与咨询部

橙易照片，由实习生 Nicholas Khoo 拍摄



组屋租赁市场

图 5：2024 年第四季度租赁申请批准量下降



组屋租赁的需求在 2024 年第四季度继续减弱，租赁量连续两次下降。2024 年第四季度的数据显示，获得批准的组屋出租申请数量下降了 5.6%，从 2024 年第三季度的 9,118 个单位下降至第四季度的 8,603 个单位。

于 2024 年整体而言，获得批准的组屋出租申请总数下降了 6.3%，从 2023 年的 39,138 个单位下降至 2024 年的 36,673 个单位。这可能是越来越多的租户转向私人租赁市场，使那里的租金变得更有竞争力和吸引力。相比之下，组屋租金持续上涨。根据 SRX-99.co 组屋租金指数，2024 年第四季度组屋租金上涨了 1.3%，导致 2024 年组屋的整体租金上涨 3.6%。

表 2：组屋租赁市场预测

指标	2022	2023	Q4 2024	2024	2025 预测
租赁					
租金变化(SRX-99.co)	28.5%	10.1%	1.3%	3.6%	2%至 4%
组屋租赁申请数量	36,166	39,138	8,603	36,673	36,500 to 38,000

资料来源：HDB, SRX-99.co, 橙易研究与咨询部

尽管如此，由于进入市场的最低居住年限（MOP）组屋供应有限，明年的组屋租金可能继续面临轻微上涨的压力。在 2025 年，预计有 6,973 个组屋单位达到 MOP，比 2024 年达到 MOP 的 11,952 个组屋单位减少了 41.7%。2025 年组屋租金涨幅预计与去年相似，约为 2% 至 4%（表 2），而租赁量可能保持稳定在 36,500 至 38,000 个单位。

有关研究资讯，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。

翻译：



Christine Sun
Chief Researcher & Strategist
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



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