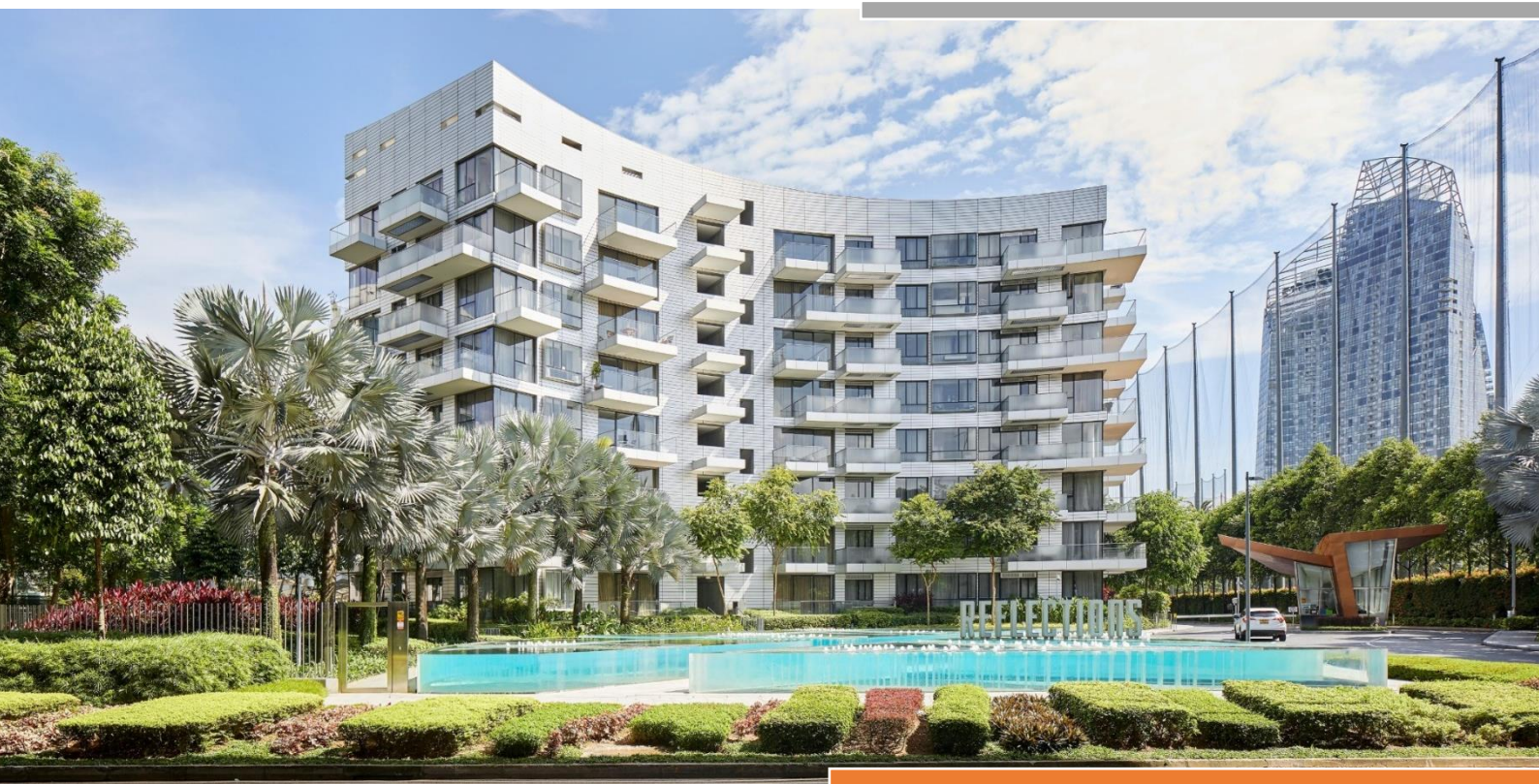


第四季度转售私宅价格回升； 成交量降至三年来最低 2023 年第四季度私人转售趋势



吉宝湾映水苑 (Reflections at Keppel Bay)

2023 年第四季度整体转售私宅价格持续上涨。另一方面，转售住宅销量下降至 2,586 套。这是自 2020 年第二季度以来的最低季度销量。



OrangeTee
Research & Analytics

Uncovering Trends Through Data Analytics+



Marina Collection

价格趋势

随着高档私宅、城市边缘和中央区以外的价格上涨，2023 年第四季度整体转售价格增长更快。

根据市区重建局房地产资讯系统（URA Realis）的数据，转售住宅的平均价格（不包括执行共管公寓）从 2023 年第三季度的每平方英尺 1,630 新元上涨至 2023 年第四季度的每平方英尺 1,674 新元，上涨了 2.7%（图 1）。上季度价格涨幅高于上季度 0.8% 的涨幅。2023 年第四季度，非有地住宅市场的价格在季度内上涨 3.7%，而有地住宅市场的转售价格则下降至 3.1%。

在 2023 年第四季度，黄金地段或核心中央区（CCR）的非有地住宅和有地住宅的平均价格从每平方英尺 2081 新元上涨了 2.2%，达到每平方英尺 2,127 新元。与此同时，城市边缘或其他中央区（RCR）的房价从每平方英尺 1,742 新元上涨了 2.3%，达到每平方英尺 1,782 新元，而市区以外或中央区以外（OCR）的房价从每平方英尺 1,423 新元上涨了 2%，达到每平方英尺 1,451 新元（图 2）。

图 1：2023 年第四季度转售价格增长迅速

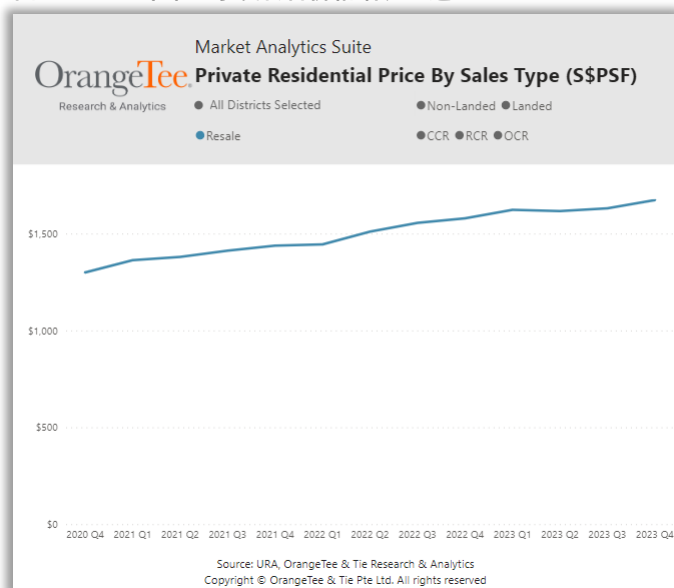
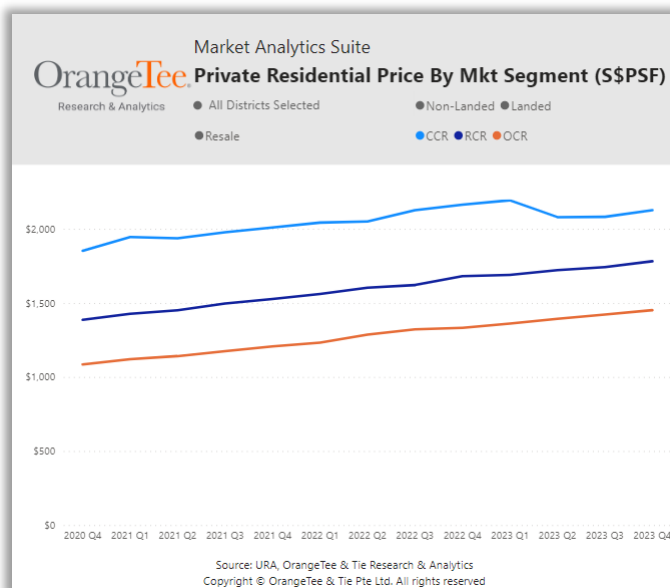


图 2：所有细分市场的转售价格均上涨





Nim Collection

转售量

上个季度，由于年末淡季销售减缓、宏观经济不确定性和利率上升，转售量出现下滑。根据 URA Realis 的数据，2023 年第四季度共售出 2,586 套转售住宅（其中非有地住宅 2,288 套，有地住宅 298 套），较第三季度的 2,957 套（其中非有地住宅 2,559 套，有地住宅 398 套）下降了 12.5%（图 3）。上个季度的转售交易量为自 2020 年第二季度以来的最低水平，当时仅售出了 943 套转售住宅。

核心中央区的转售量下降了 7.9%，从 2023 年第三季度的 504 套下降到 2023 年第四季度的 464 套，而同期其他中央区的转售量下降了 10.1%，从 880 套下降到 791 套。中央区以外的转售交易量降幅最大，从 2023 年第三季度的 1,573 套降至第四季度的 1,331 套，降幅达 15.4%。

2023 年全年的转售量下降了 18.4%，从 2022 年的 14,003 套下降到 11,426 套（图 4）。这是自 2020 年转手 10,800 套以来三年内转售量最低的一年。2023 年的转售成交量也低于 2018 年至 2022 年的五年平均值 13,353 套。

图 3：第四季度转售量下降 12.5%

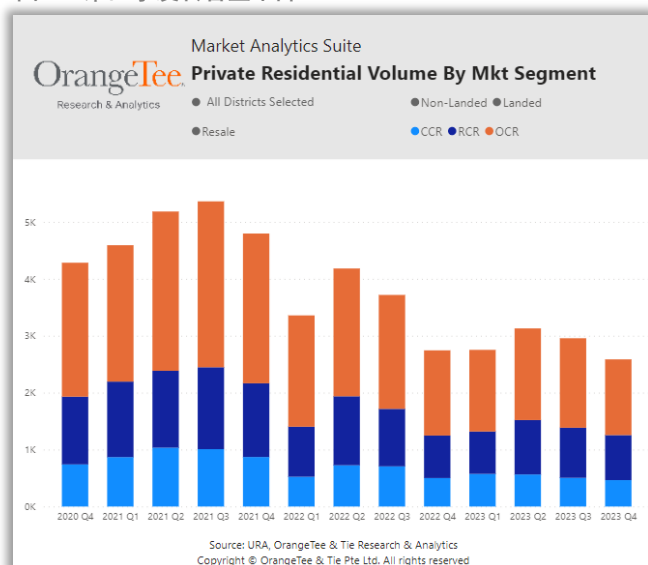
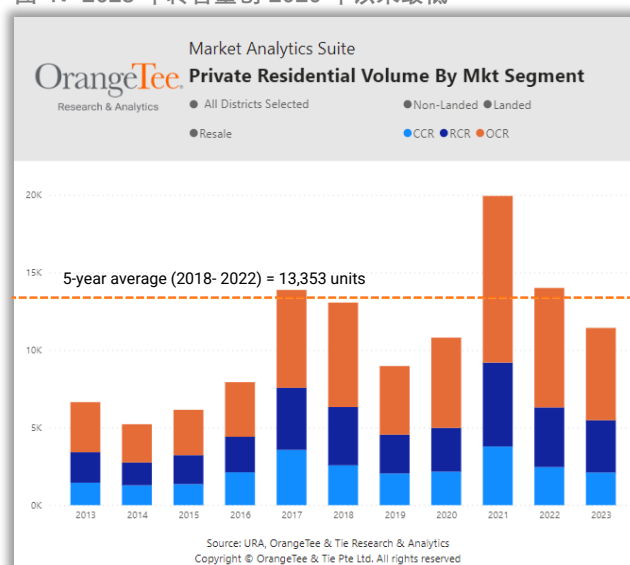
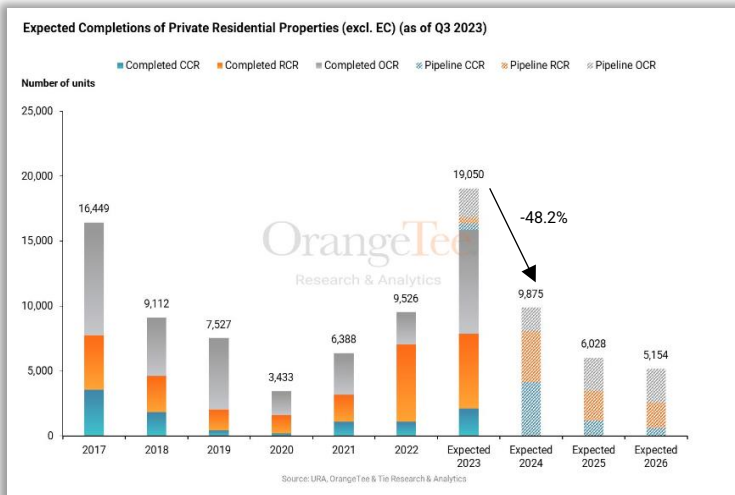


图 4：2023 年转售量创 2020 年以来最低



2024 年的供应量

图 5：预计 2024 年的竣工数量将下降



由于供应量将大幅下降，预计 2024 年转售私宅的价格将温和上涨。继 2023 年完成了超过 19,000 套私人住宅（不包括执行共管公寓）之后，供应量将在 2024 年下降 48.2%，降至 9,875 套（图 5）。

大部分的完成量将会在核心中央区（4,100 套）。其他中央区将完成略超过 3,900 套住宅，而预计中央区以外的完成量将从 2023 年的大约 10,000 套降至 2024 年的约 1,800 套。

展望

展望未来，鉴于当前房地产的抑制政策、购房者的谨慎态度以及对成本的担忧，预计房地产市场将保持稳定。私宅供应量的增加已经稳定了 2023 年的价格，我们预计市场稳定将持续到 2024 年。

由于从 2022 年到 2024 年将有约 16,000 套新住宅竣工，市区边缘地区的业主将面临更加激烈的买家竞争。同样地，在同一时期，核心中央区的总新竣工量将约为 7,700 套，这可能会对高档私宅市场施加一定的价格下压力。相反，在 2024 年供应量较低的情况下，尤其是目前需求旺盛的大型单位，中央区以外的再销售价格可能会适度上涨。

由于私人住宅竣工数量减少将导致转售私宅的减少，我们估计今年转售量（不包括执行共管公寓）可能略微下降至 9,000 到 11,000 套。总体而言，2024 年的转售价格上涨可能会放缓，预计为 3%至 5%，低于 2023 年的 7.5%。

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。

翻译：



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



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