

组屋升级者购买较少 但价格较高的私人住宅

2023 年第三季度私人住宅发展趋势



Corals at Keppel Bay

在销售量下降的情况下，2023 年第三季度私人住宅整体价格以 0.5% 的微弱速度反弹。上一季度，组屋升级者购买的私宅数量有所下降。然而，在 2023 年前九个月购买私宅的人购买了价格较高的私宅，有一百多套超过 300 万新元，最贵的单位达到 1,350 万新元！



Marina Collection

价格走势

根据新加坡市区重建局的快速估算，2023年第三季度的整体房价以0.5%的微弱速度反弹。尽管房价从第二季度0.2%的跌幅中反弹，但这已是房价涨幅连续第二个季度低于1%，也低于过去三年（2020年第三季度至2023年第二季度）2.1%的季度平均涨幅（图1）。迄今为止，今年前九个月的价格上涨了3.6%，与2022年同期的8.2%和2021年同期的5.3%相比，涨幅较小。

上一季度房价攀升较快，原因是新房销售比例较高，而新房通常售价较高。根据新加坡市区重建局房地产资讯系统的数据，2023年第三季度的总交易量（有地房产和非有地房产，不包括执行共管公寓）中有39%是新房销售，高于第二季度的38%和第一季度的28.9%。

中央区以外的公寓价格上涨最快，达到5.1%，其次是城市边缘或其他中央区（RCR），涨幅为2.3%。相反，有地房产的价格下跌了4.9%，而高档私宅或核心中央区（CCR）的公寓价格下跌了2.6%。这是高档市场价格的第二次连续下跌，原因可能是额外买方印花税增加和外国买家的回流（图2）。

图1 新加坡市区重建局私宅价格指数（快速估算）环比上涨0.5%

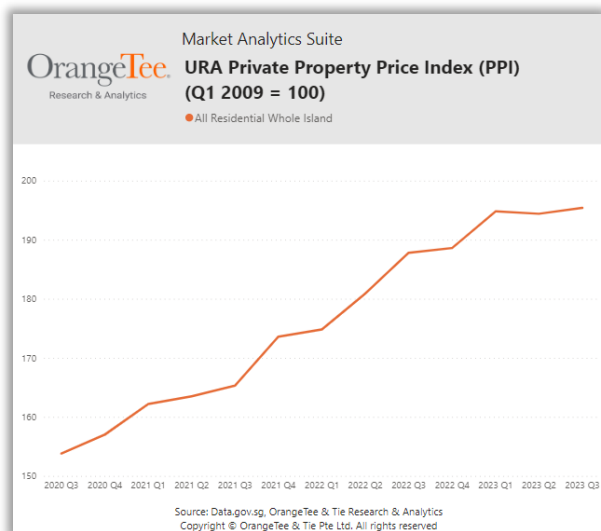
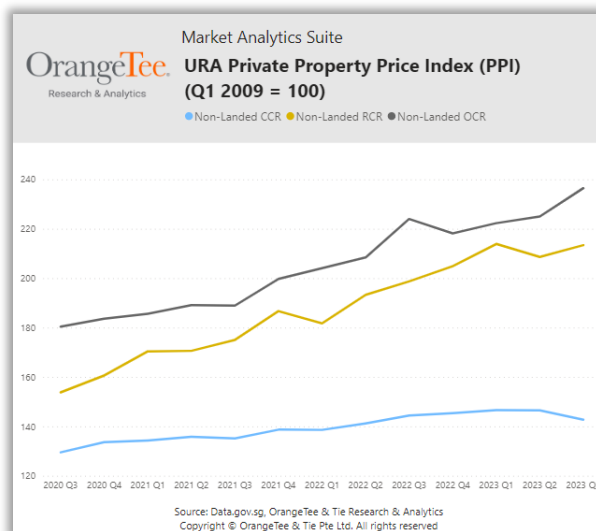


图2 中央区以外公寓价格涨幅最大，达5.1%



按市场区隔的价格

根据新加坡市区重建局房地产资讯系统的数据，核心中央区非有地房产私人住宅的平均价格下降了 5.2%，从第二季度的每平方英尺 2,558 新元降至 2023 年第三季度的每平方英尺 2,424 新元（表 1，图 3）。价格下跌的原因是转售价格下跌，同期从每平方英尺 2,173 新元下跌至每平方英尺 2,070 新元，跌幅为 4.7%。

核心中央区的新售价上涨了 1%，从第二季度的每平方英尺 2,963 新元上涨到第三季度的每平方英尺 2,994 新元。2023 年第三季度最畅销的核心中央区项目是铂尔曼阁 (Pullman Residences Newton)、柏南华庭 (One Bernam)、Orchard Sophia、绿墩雅苑 (Leedon Green) 和名汇庭苑 (Midtown Modern)。

城市边缘或其他中央区的非有地房产（不包括执行共管公寓）略微下降了 1.5%，从 2023 年第二季度的每平方英尺 2,205 新元降至第三季度的每平方英尺 2,173 新元。上一季度，其他中央区的新售价攀升了 1%，达到每平方英尺 2,531 新元。

城市边缘地区最畅销的新项目包括：Grand Dunman 共售出 580 套，均价为每平方英尺 2,536 新元；Pinetree Hill 共售出 145 套，均价为每平方英尺 2,371 新元；The Continuum 共售出 62 套，均价为每平方英尺 2,761 新元；万宝轩 (One Pearl Bank) 共售出 40 套，均价为每平方英尺 2,814 新元；青麓尚居 (The Reserve Residences) 共售出 34 套，均价为每平方英尺 2,483 新元。

图 3 中央区以外公寓价格增长最多，达 14.5%

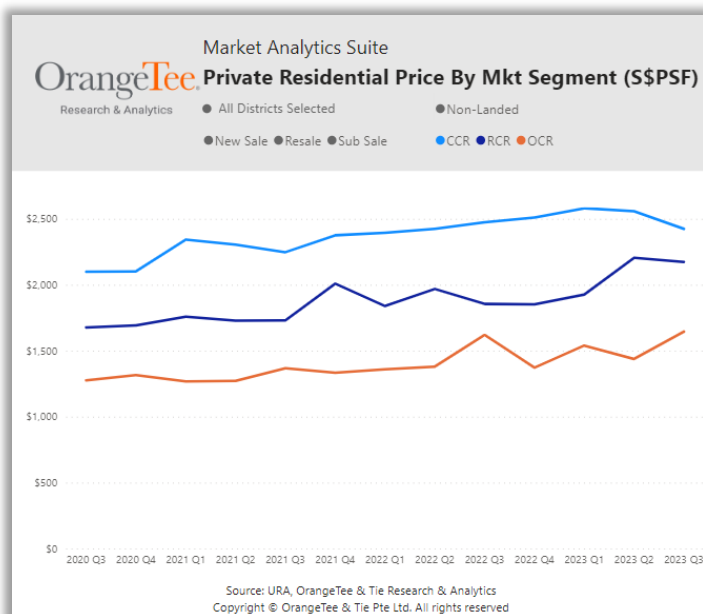


表 1 非有地房产的平均价格

销售类型	2023 年第二季度	Q3 2023	Q-o-Q % 变动
核心中央区 (CCR)			
新住宅市场	\$2,963	\$2,994	1.0%
转售市场	\$2,173	\$2,070	-4.7%
二手房产	\$3,005	\$2,601	-13.4%
整体	\$2,558	\$2,424	-5.2%
其他中央区 (RCR)			
新住宅市场	\$2,506	\$2,531	1.0%
转售市场	\$1,707	\$1,710	0.2%
二手房产	\$2,054	\$2,152	4.8%
整体	\$2,205	\$2,173	-1.5%
中央区以外 (OCR)			
新住宅市场	\$2,006	\$2,074	3.4%
转售市场	\$1,374	\$1,387	0.9%
二手房产	\$1,699	\$1,728	1.7%
整体	\$1,438	\$1,646	14.5%
总数 (CCR+RCR+OCR)			
新住宅市场	\$2,581	\$2,424	-6.1%
转售市场	\$1,620	\$1,606	-0.9%
二手房产	\$1,917	\$1,901	-0.8%
整体	\$2,027	\$1,967	-3.0%

来源：新加坡市区重建局和橙易研究与咨询部

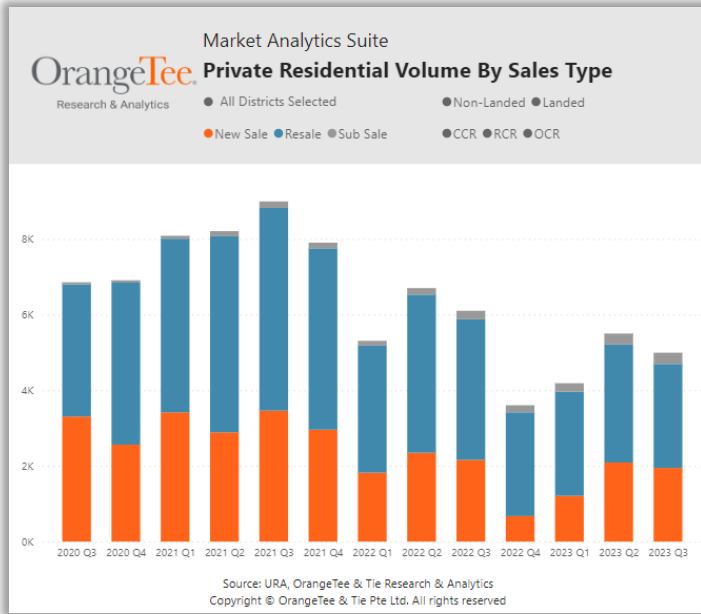
在中央区以外，公寓（不包括执行共管公寓）的价格增幅最大，从 2023 年第二季度的每平方英尺 1,438 新元增至每平方英尺 1,646 新元，增幅达 14.5%。新房价格上涨 3.4%，从每平方英尺 2,006 新元增至每平方英尺 2,074 新元，推动了价格上涨。

价格上涨的原因是推出了更多项目，包括 Lentor Hills Residences、秘林嘉园 (The Myst)、嘉湖庭 (The LakeGarden Residences) 和雅诗轩 (The Arden)。

此外，上一季度共售出 709 套新建郊区公寓（不包括执行共管公寓），其中 545 套（占 76.9%）的成交价高于每平方英尺 2,000 新元。其余单位的售价在每平方英尺 1,500 新元至每平方英尺 2,000 新元之间。上一季度，中央区以外没有低于每平方英尺 1,500 新元的新公寓成交。

销量

图 4 2023 年第三季度销售量萎缩



根据新加坡市区重建局房地产资讯系统的数据（图 4），今年第三季度的销量（不包括执行共管公寓）从 5,501 套缩减至 4,995 套，降幅达 9.2%，价格抗跌迹象增多。与去年同期相比，销量从 2022 年第三季度的 6,104 套下降了 18.2%。

上一季度的转售量有所下滑，因为部分需求可能已转移到一手市场。上季度共有九个新项目推出。转售量从 2023 年第二季度的 3,121 套下降到 2023 年第三季度的 2,748 套，降幅为 12%，而同期新房销量从 2,091 套下降到 1,949 套，降幅较小，为 6.8%。

购买私宅的组屋升级者减少

由于提高了额外买方印花税，购买非有地房产（不包括执行共管公寓）或公寓的组屋升级者减少了。较高的抵押贷款利率和私人住宅价格进一步阻碍了需求。根据新加坡市区重建局房地产资讯系统数据，拥有组屋地址的买家购买的非有地房产数量从 2013 年前 9 个月的 7,766 套下降至 2023 年同期的 3,876 套，降幅达 50.1%（图 5）。就比例而言，2023 年前九个月，拥有组屋地址的买家占非有地房产交易总量（不包括执行共管公寓）的 28.6%，低于 2013 年前九个月的 45.8%。

图 5 提高额外买方印花税后，较少组屋升级者购买公寓

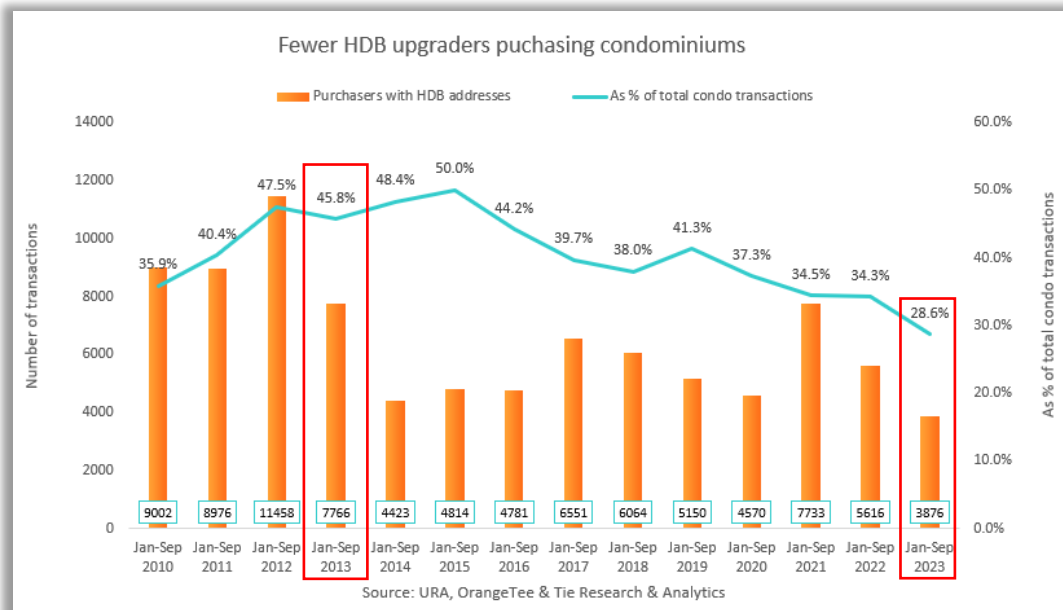
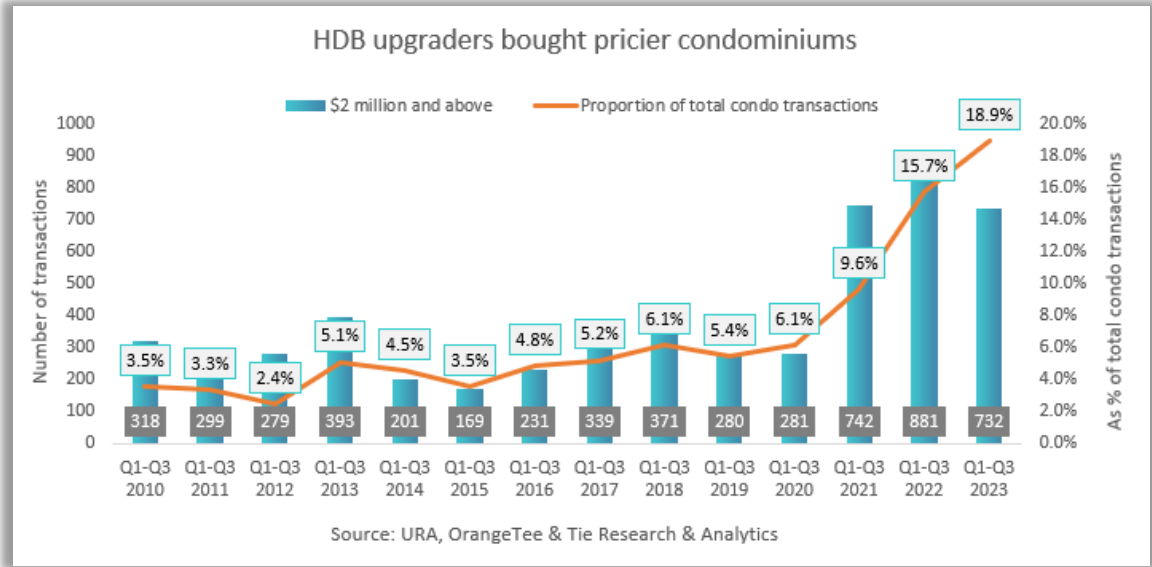


图 6 组屋升级者购买价格较高的公寓

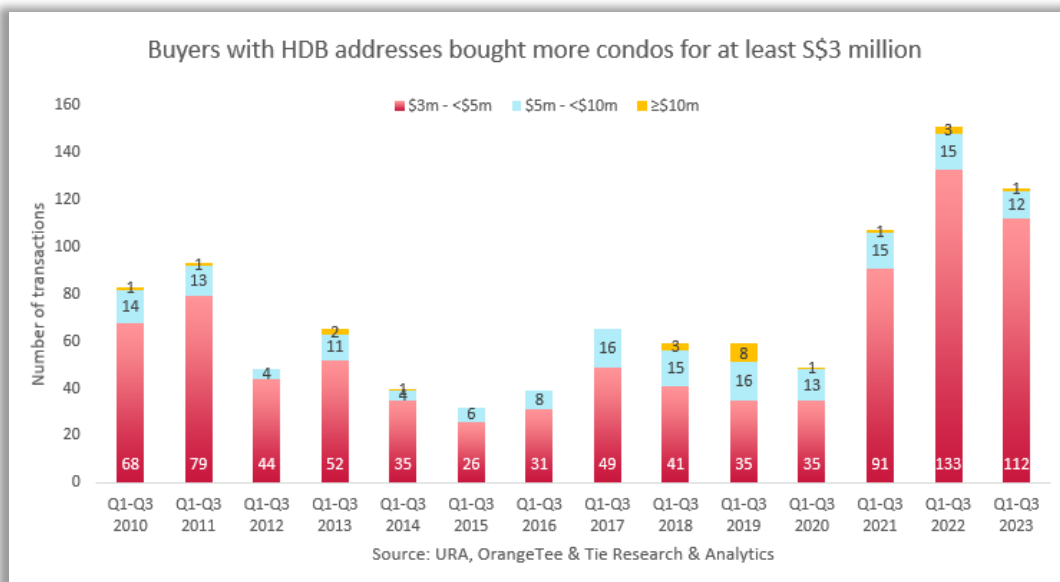


虽然组屋升级者购买的公寓数量减少，但他们购买的公寓价格更高。在 2023 年前三个季度，拥有组屋地址的买家以至少 200 万新元购买了 732 套非有地房产（不包括执行共管公寓），比 2013 年同期登记的 393 套交易多 86.3%。今年的交易占组屋升级者购买公寓总数的 18.9%，高于 2013 年同期的 5.1%（图 6）。

拥有组屋地址的买家购买的最贵私人住宅是今年 4 月 St Regis Residences 的一套 563 平方米的公寓，价格为 1,350 万新元。其他涉及建屋局地址买家的交易包括 12 个单位，成交价至少 500 万新元，但低于 1000 万新元，这些项目包括华利世家 (Wallich Residence)、Ardmore II、康邻豪庭 (Klimt Cairnhill)、19 Nassim、Cyan、Cliveden at Grange、Cairnhill Astoria、Cityvista Residences、顶丽峰 (Terra Hill) 和景乐苑 (Sceneca Residence)。

组屋升级者在今年前三季度购买了另外 112 套公寓，价格至少为 300 万新元，但低于 500 万新元（图 7）。其中一些购买了豪华公寓，如 Helios Residences、Marina Bay Suites、禧盈轩 (Cairnhill 16)、艺雅轩 (The Atelier)、钮顿铜源 (Kopar at Newton)、Hyll on Holland、绿墩雅苑 (Leedon Green)、One Balmoral 和荷兰轩 (Van Holland)。

图 7 拥有组屋地址的买家购买了更多至少 300 万新元的公寓



私宅市场预测

指标 (不包括执行共管公寓, 新加坡市区重建局私宅价格指数除外)	2019	2020	2021	2022	2023年 第二季度	快速估算 Q3 2023	Q1 to Q3 2023	2023年市场预 测
整体								
新加坡市区重建局房产价格指数 (价格变动) (包括执行共管公寓)	2.7%	2.2%	10.6%	8.6%	-0.2%	0.5%	3.6%	4% 至 5.5%
销量 (套)	19,150	20,909	33,557	21,890	5,388	4,569	14,078	17,000 至 19,000
新住宅市场								
平均每平方英尺价格变动	7.5%	0.8%	13.2%	12.5%	0.5%	-6.0%*	-8.2%*	1% 至 3%
销量 (套)	9,912	9,982	13,027	7,099	2,127	1,949*	5,332^	6,300 至 6,800
转售市场								
平均每平方英尺价格变动	3.6%	-3.9%	5.8%	8.7%	-0.4%	0.9%*	3.4%*	4% 至 6%
销量 (套)	8,949	10,729	19,962	14,026	2,976	2,748*	8,346^	10,000 至 12,000

来源: 新加坡市区重建局和橙易研究与咨询部

*新加坡市区重建局房地产资讯系统买卖禁令数据

^新加坡市区重建局房地产季度数据与新加坡市区重建局房地产资讯系统买卖禁令数据

前景

目前, 利率持续走高的时间比市场早先预期的要长。在生活成本增加的情况下, 房主面临着更高的月供。

随着越来越多的银行将其浮动配套的抵押贷款利率上调至 4%以上, 购房者的负担能力门槛将进一步降低。因此, 市场可能会继续面临价格上涨的压力。因此, 今年下半年的房价增长可能会保持温和。

我们预计, 2023 年的整体价格可能会增长 4%至 5.5%。总销量 (不包括执行共管公寓) 可能介于 17,000 到 19,000 套之间, 低于 2022 年的 21,890 套。

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:



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



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

Terms of Use: The reproduction or distribution of this publication without the express consent of the author is prohibited. This publication is provided for general information only and should not be treated as an invitation or recommendation to buy or sell any specific property or as sales material. Users of this report should consider this publication as one of the many factors in making their investment decision and should seek specific investment advice. OrangeTee.com Pte Ltd and the authors of this publication shall not accept and hereby disclaim all responsibilities and liability to all persons and entities for consequences arising out of any use of this publication.

Copyright © OrangeTee & Tie Pte Ltd. All rights reserved.