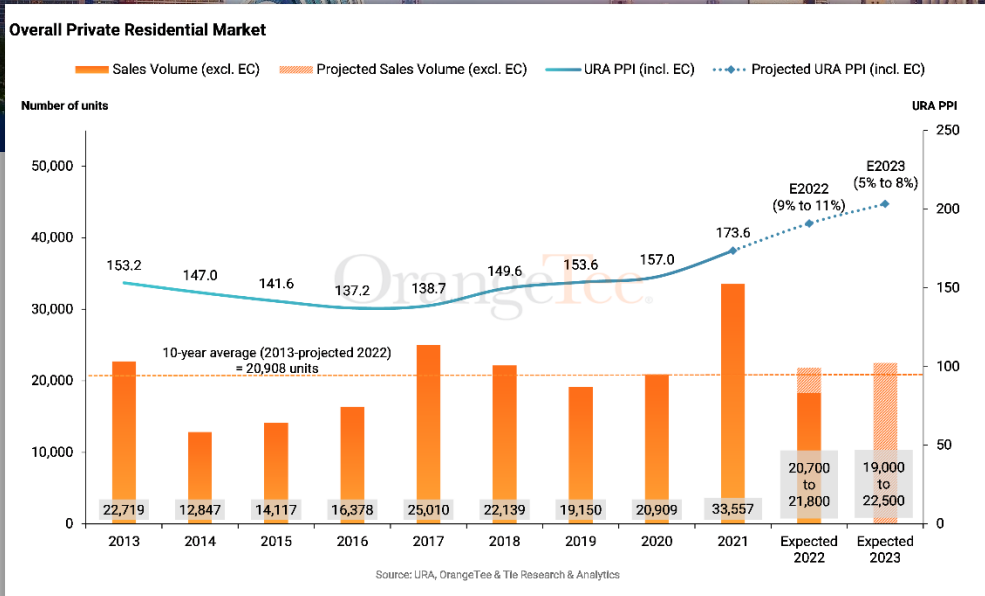
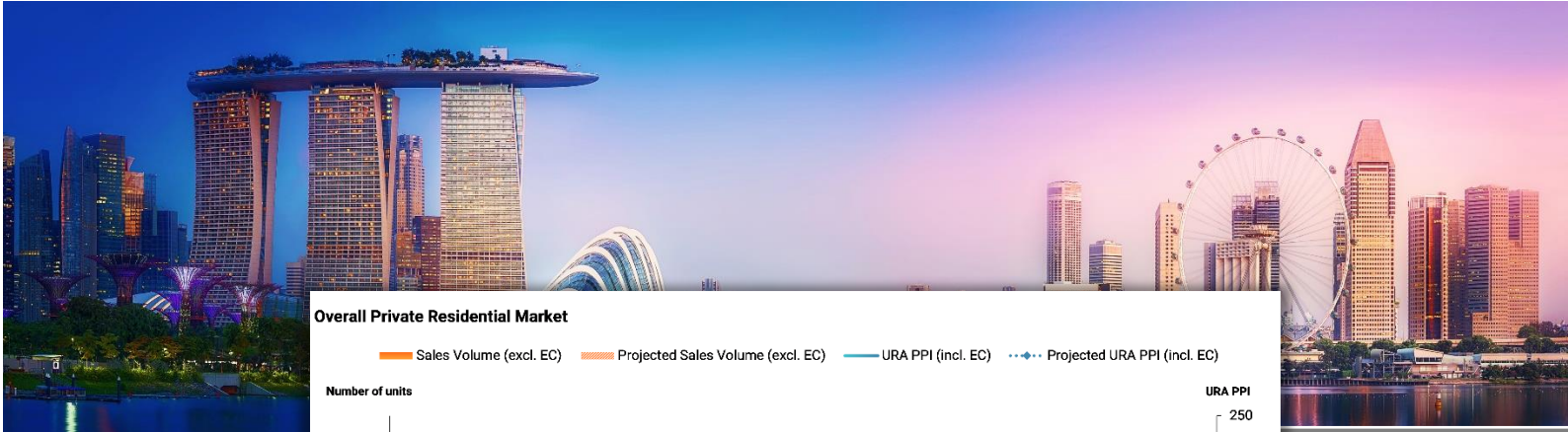


## 私人住宅市场 2023 年市场前景



2022 年，新加坡楼市保持活力。强稳的家庭资产负债表、国内高就业率以及持续的收入增长等经济基础，都将支撑房屋需求。许多细分市场的房价都创下新高。踏入 2023 年，大量私宅将竣工，加上将推出并出售 50 个房屋项目，因此我们预计房价将趋向稳定。

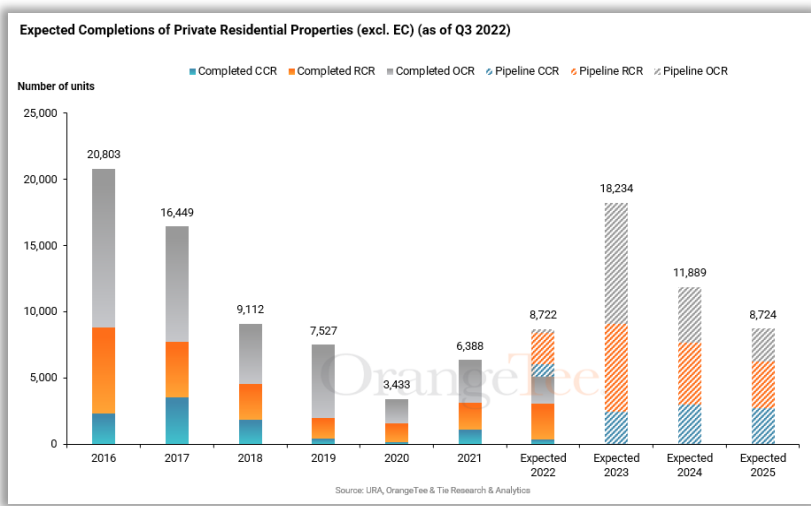


**2023 年剧增的房屋供应量有助于稳定房价。**市场上将推出将近 11,000 个新房单位，而超过 20,000 个有地、非有地和执行共管公寓将会竣工。

明年，竣工或获得临时入伙准证的私宅数量将来到七年新高。新加坡政府在 2018 年调高了额外买方印花税后，大部分售出单位都属于自住单位，然而也有部分单位将会出售或出租。

在竣工的 18,234 个单位（不包括执行共管公寓）中，大约 50.1%（9,139 个单位）位于郊区或中央区以外。因此，中央区以外的房屋供应将比 2022 年预计的 2,336 个完工单位暴涨 291.2%。供应量上涨或将缓解郊区房屋供应紧缩问题。中央区以外，包括执行共管公寓在内的大型竣工项目包括聚宝园（Treasure at Tampines）、锦泰门第（Parc Clematis）、悦湖苑（The Florence Residences）、星水嘉园（Piermont Grand）、盛港嘉园（Sengkang Grand Residences）和 OLA。

城市边缘，即其他中央区则预计有 36.3%（6,617 套私宅）的房产项目将会竣工。这一数据并不包括执行共管公寓。最大型的几个项目为南峰雅苑（Avenue South Residence）、瑞雅嘉苑（Riviere）和丹林园（Daintree Residence）。核心中央区的豪华市场则有 13.6%（2,478 个单位）的单位将会竣工，其中包括绿墩雅苑（Leedon Green）、钮顿铜源（Kopar at Newton）、One Holland Village、Cuscaden Reserve 和 Haus on Handy。



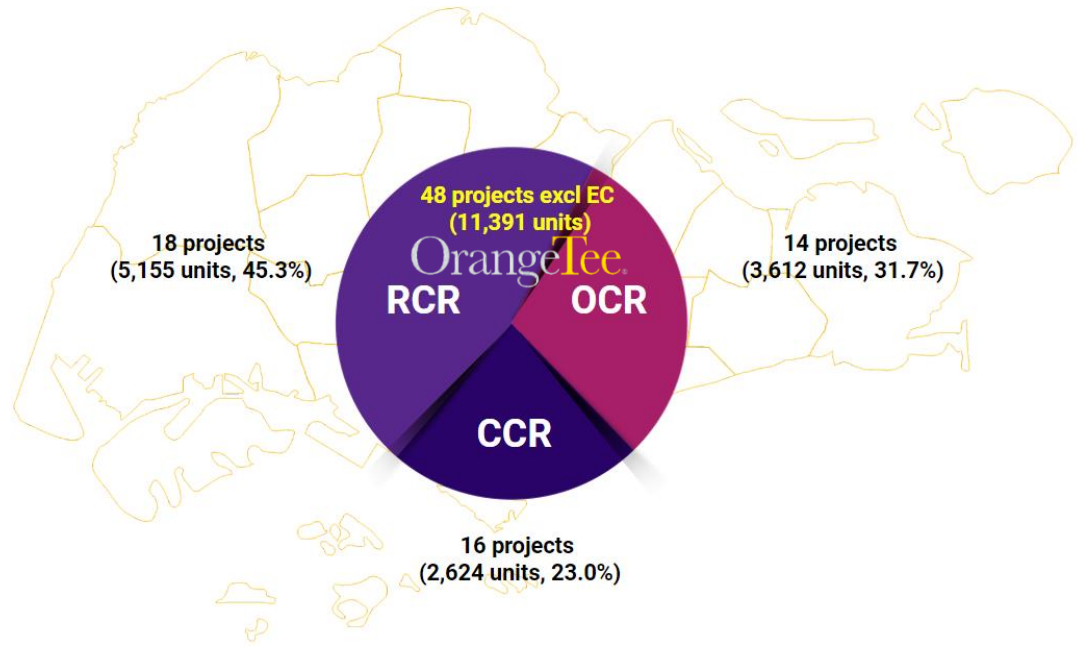
**2023 年获取临时入伙准证的各大房产项目（包括执行共管公寓）**

| Project Name              | Total no. of units | Launch Year | District |
|---------------------------|--------------------|-------------|----------|
| TREASURE AT TAMPINES      | 2,203              | 2019        | 18       |
| PARC CLEMATIS             | 1,468              | 2019        | 5        |
| THE FLORENCE RESIDENCES   | 1,410              | 2019        | 19       |
| AVENUE SOUTH RESIDENCE    | 1,074              | 2019        | 3        |
| PIERMONT GRAND            | 820                | 2019        | 19       |
| SENGKANG GRAND RESIDENCES | 680                | 2019        | 19       |
| LEEDON GREEN              | 638                | 2020        | 10       |
| OLA                       | 548                | 2020        | 19       |
| PARC CANBERRA             | 496                | 2020        | 27       |
| RIVIERE                   | 455                | 2019        | 3        |

来源：新加坡市区重建局和橙易研究与咨询部

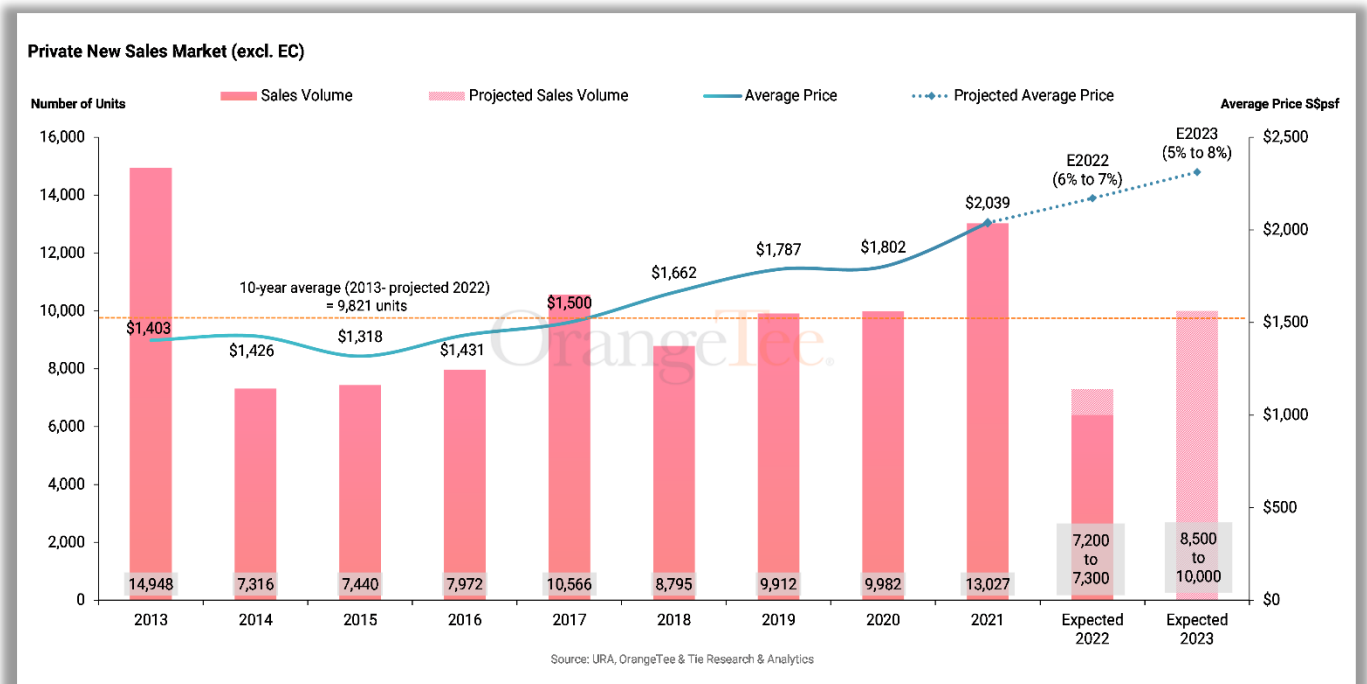


# 新住宅市场



2023 年一共会推出 48 个项目，超过 11,000 个新房单位。这 18 个项目共有 11,391 个单位，其中 45.3% (5,155 个单位) 或在其他中央区。14 个项目中的 31.7% (3,612 个单位) 将在中央区以外推出。豪华市场的供应量依然紧缩，核心中央区的 16 个项目预计将推出 2,624 个单位。

明年可能会推出高达 7 个大型房产项目，每个项目预计有超过 500 个单位。2022 年仅有 1 个大型项目而 2021 年只有 4 个。随着所推出的项目数量增加，我们预计新房销量将在 2023 年上涨至 8,500 至 10,000 套之间。明年新房的房价预计会上涨 5%至 8%。





OrangeTee®

### Core Central Region

- 1 AXA Tower Redevelopment  
Perennial Shenton Property Pte Ltd  
Shenton Way  
99 Years, 215 Units
- 2 Former Maxwell House  
Maxwell Commercial Pte Ltd & Maxwell Residential Pte Ltd  
Maxwell Rd  
99 Years, 324 Units
- 3 Former Peace Centre and Peace Mansion  
CEL Development Pte Ltd, Sing-Haiyi Crystal Pte Ltd & Ultra Infinity Pte Ltd  
Sophia Rd  
99 Years, 241 Units
- 4 Former Watten Estate Condominium  
United Venture Development (Watten) Pte Ltd  
Shellford Rd  
Freehold, 205 Units
- 5 Marina View GLS  
Boulevard Development Pte Ltd & Boulevard Midtown Pte Ltd  
Marina View  
99 Years, 748 Units
- 6 Newport Residences (Fuji Xerox Towers)  
Hong Leong Properties Pte Ltd  
Anson Rd  
Freehold, 453 Units
- 7 One Leonie Residences  
Far East Lighthouse Pte Ltd & Orchard Landmark Pte Ltd  
Leonie Hill  
Freehold, 70 Units
- 8 Orchard Sophia  
Orchard Sophia Pte Ltd  
Sophia Rd  
Freehold, 90 Units
- 9 The Cairnhill  
W-1 Landmark Pte Ltd  
4 Cairnhill Rise  
Freehold, 75 Units

### Rest of Central Region

- 10 Amber Sea  
Urban Park Pte Ltd  
Amber Gardens  
Freehold, 132 Units
- 11 Blossoms by the Park  
EL Development (Buona Vista) Pte Ltd & EL Development (One-North) Pte Ltd  
Slim Barracks Rise  
99 Years, 275 Units
- 12 Bukit Timah Link GLS  
Bukit Sembawang Estates Ltd  
Bukit Timah Link  
99 Years, 160 Units
- 13 Dunman Road GLS  
Sing-Haiyi Jade Pte Ltd  
Dunman Rd  
99 Years, 1010 Units
- 14 Former Euro-Asia Apartments  
KSH Ultra Unity Pte Ltd  
Serangoon Rd  
Freehold, 172 Units
- 15 Former Gloria Mansion  
Fraxtor Capital Pte Ltd & consortium  
292 Pasir Panjang Rd  
Freehold, 59 Units
- 16 Former La Ville  
ZACD LV Development Pte Ltd  
Tanjong Rhu Rd  
Freehold, 107 Units
- 17 The Continuum  
Hoi Hup Sunway Katong Pte Ltd  
Thiam Siew Ave  
Freehold, 800 Units
- 18 Jalan Tembusu GLS  
Jalan Tembusu Residential Pte Ltd  
Jalan Tembusu  
99 Years, 640 Units
- 19 Pine Grove (Parcel A) GLS  
United Venture Development (No. 5) Pte Ltd  
Pine Grove  
99 Years, 520 Units
- 20 The Hill @ One-North  
Kingsford Real Estate Development Pte Ltd  
Slin Barracks Rise  
99 Years, 412 Units
- 21 Terra Hill  
Hoi Hup Sunway Kent Ridge Pte Ltd  
Yew Siang Rd  
Freehold, 270 Units
- 22 The Reserve Residences  
FE Landmark Pte Ltd  
Jalan Anak Bukit  
99 Years, 730-740 Units

### Outside Central Region

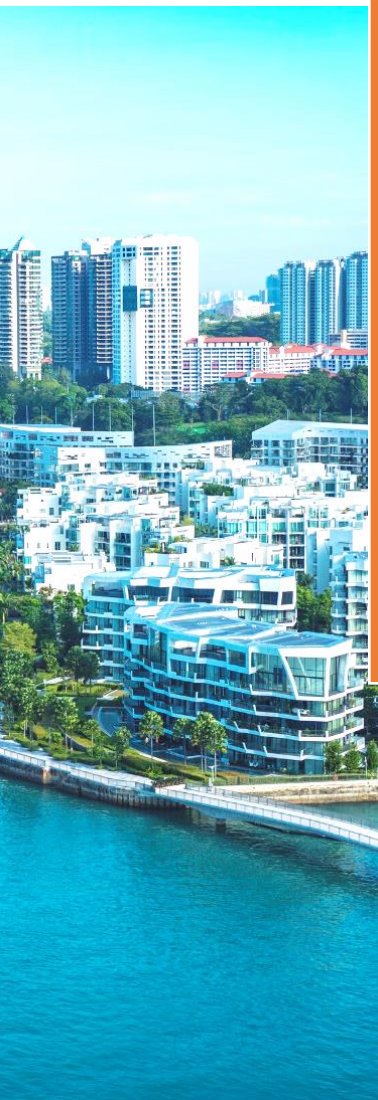
- 23 Bukit Batok West Ave 5 (EC)  
CDL Zenith Pte Ltd  
Bukit Batok West Ave 5  
99 Years, 495 Units
- 24 Bukit Batok West Ave 8 (EC)  
CNQC-OS (2) Pte Ltd & SNC Realty Pte Ltd  
Bukit Batok West Ave 8  
99 Years, 375 Units
- 25 Former Lakeside Apartments  
Winville Investment Pte Ltd  
Yuan Ching Road  
99 Years, 307 Units
- 26 Former Park View Mansions  
CEL Development, Sing-Haiyi Pearl, TK 189 Development  
Yuan Ching Rd  
99 Years, 440 Units
- 27 Kassia  
Tripartite Developers Pte Ltd  
Flora Drive  
99 Years, 276 Units
- 28 Lentor Central  
Forsea Residence Pte Ltd, Soilbuild Group Holdings Ltd & UED Alpha Pte Ltd  
Lentor Central  
99 Years, 470 Units
- 29 Lentor Hills Residences  
Lentor Hills Development Pte Ltd  
Lentor Hills Rd  
99 Years, 598 Units
- 30 Lentor Hills Road Parcel B  
TID Residential Pte Ltd  
Lentor Hills Rd  
99 Years, 265 Units
- 31 Sceneca Residence  
MCC Land (TMK) Pte Ltd  
New Upper Changi Rd/Tanah Merah Kechil Link  
99 Years, 268 Units
- 32 The Arden  
CNQC Realty (Phoenix) Pte Ltd  
Phoenix Rd  
99 Years, 105 Units
- 33 The Botany at Dairy Farm  
Sim Lian JV (Dairy Farm) Pte Ltd  
Dairy Farm Walk  
99 Years, 386 Units
- 34 798 & 800 Upper Bukit Timah Rd  
CDL Aries Pte Ltd  
798 & 800 Upper Bukit Timah Rd  
99 Years, 408 Units

# Potential Home Launches in 2023

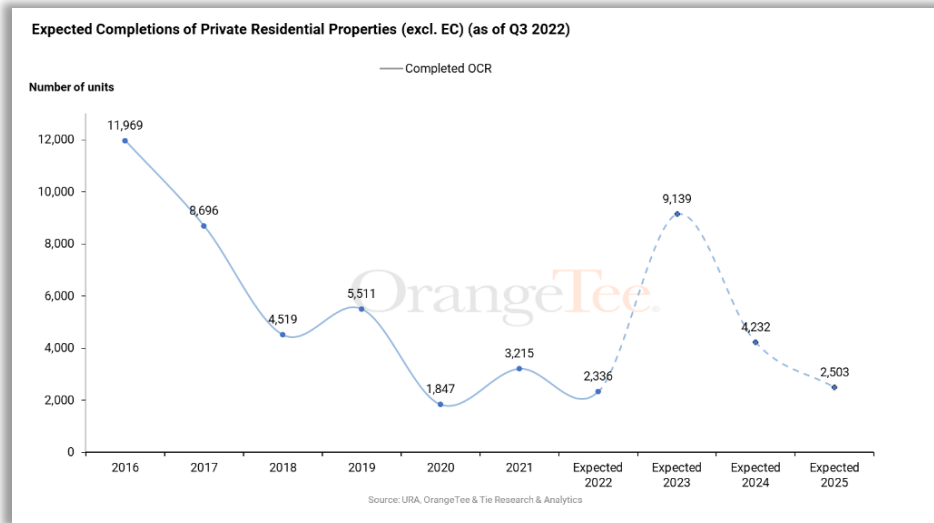
Source: URA, OrangeTee & Tie Research & Analytics

\*All estimates are subject to change





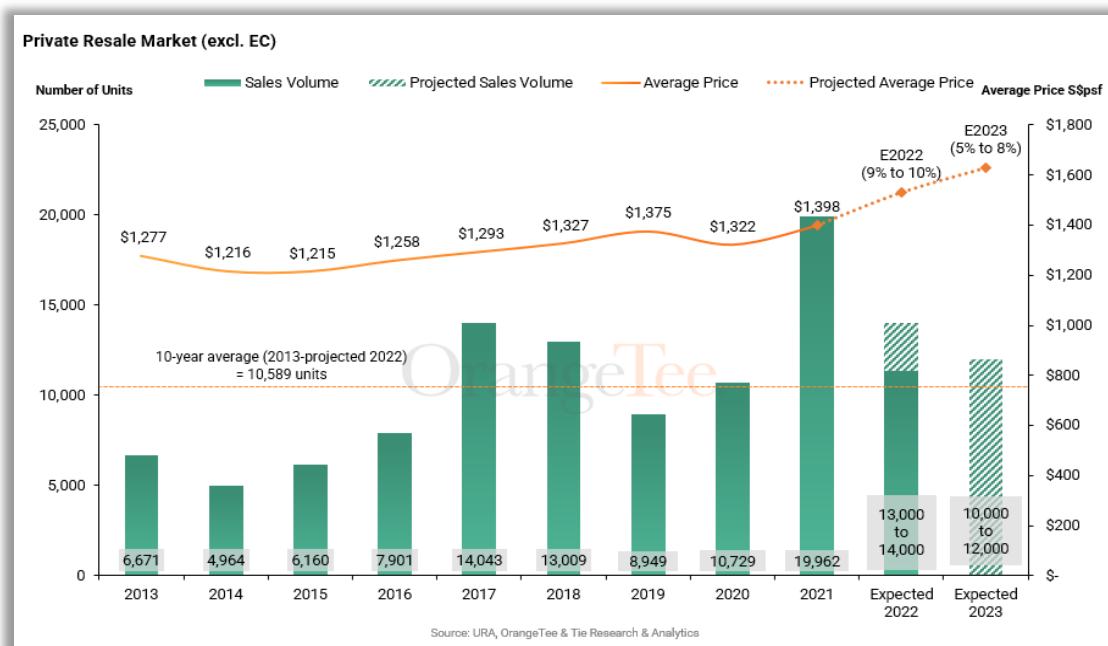
## 转售市场



明年，转售价格增长将趋向稳定，但会在 2024 年快速上涨。2023 年预计有 18,000 个单位即将竣工，转售市场将会迎来更多销售活动。中央区以外预计有超过 9,000 个新单位即将竣工。因此明年的转售量或会回升，特别是在郊区。

尽管明年有许多私宅将会完工，竣工量可能会从 2023 年的 18,234 套下跌至 2024 年的 11,889 套，跌幅达 34.8%。中央区以外未来的供应量将大幅下跌，跌幅超过 50%，从 2023 年的 9,139 套下跌至 2024 年的 4,232 套。到了 2025 年，完工量预计将继续下跌至 2,503 套。

供需将在 2024 年中达致平衡，房屋转售价的上涨速度预计会加快，特别是郊区。对购房者来说，明年房价上涨速度会放缓，是置产的好时机。



私人住宅市场预测（有地及非有地，不包括执行共管公寓）

| 指标                             | 2019   | 2020   | 2021   | 2022 年<br>第二季度 | 2022 年<br>第三季度 | 2022 年第一至第三<br>季度 | 2022 年市场预<br>测     | 2023 年市场预<br>测     |
|--------------------------------|--------|--------|--------|----------------|----------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| <b>整体</b>                      |        |        |        |                |                |                   |                    |                    |
| 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%  | 3.5%           | 3.8%           | 8.2%              | 9%至 11%            | 5%至 8%             |
| 销量（单位）                         | 19,150 | 20,909 | 33,557 | 6,811          | 6,148          | 18,302            | 20,700 至<br>21,800 | 19,000 至<br>22,500 |
| <b>新住宅市场</b>                   |        |        |        |                |                |                   |                    |                    |
| 价格变动                           | 7.5%   | 0.8%   | 13.2%  | 10.8%          | 1.1%           | 4.3%              | 6%至 7%             | 5%至 8%             |
| 销量（单位）                         | 9,912  | 9,982  | 13,017 | 2,397          | 2,187          | 6,409             | 7,200 至 7,300      | 8,500 至<br>10,000  |
| <b>转售市场</b>                    |        |        |        |                |                |                   |                    |                    |
| 价格变动                           | 3.6%   | -3.9%  | 5.7%   | 4.5%           | 3.5%           | 8.7%              | 9%至 10%            | 5%至 8%             |
| 销量（单位）                         | 8,949  | 10,729 | 19,962 | 4,236          | 3,719          | 11,332            | 13,000 至<br>14,000 | 10,000 至<br>12,000 |
| <b>租赁市场</b>                    |        |        |        |                |                |                   |                    |                    |
| 新加坡市区重建局租金指数（价格变化）（包括执行共管公寓）   | 1.4%   | -0.6%  | 9.9%   | 6.7%           | 8.6%           | 20.8%             | 26%至 29%           | 13%至 16%           |
| 租赁量（套）                         | 93,960 | 92,537 | 98,605 | 21,068         | 25,382         | 69,169            | 91,000 至<br>95,000 | 85,000 至<br>90,000 |

新项目

| Launch Period | New homes launched (Exclude EC) | Project Launches (Exclude EC) | Small Project (less than 200 units) | Medium Project (200 to 500 units) | Large Project (more than 500 units) |
|---------------|---------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|
| 2018          | 8,769                           | 45                            | 27                                  | 5                                 | 13                                  |
| 2019          | 11,345                          | 52                            | 31                                  | 13                                | 8                                   |
| 2020          | 10,883                          | 26                            | 15                                  | 5                                 | 6                                   |
| 2021          | 10,496                          | 25                            | 15                                  | 6                                 | 4                                   |
| 2022          | 4,600*                          | 19                            | 15                                  | 3                                 | 1                                   |
| E 2023        | 11,391 (Est.)                   | 48                            | 26                                  | 15                                | 7                                   |

来源：新加坡市区重建局和橙易研究与咨询部

\*新加坡市区重建局发布 2022 年 12 月的开发商月度销量额后，数字可能会有所变化

前景展望

我们预计明年不会有大型的价格调整。强劲的就就业使卖家得以继续掌握定价权，而他们或不会倾向于过度降低价格。然而，房屋的可负担性是大多数买家最关注的一点，因为他们在目前的通胀形势和瞬息万变的市场中面临着不确定性。生活成本飙升和多种降温措施可能会进一步抑制价格增长的速度。

近期内不太可能回到低利率时代，大部分买家在购房时可能会谨慎行事。此外，新冠变种病毒肆虐、多国陷入政治动荡和内乱、通胀压力和加息将继续抑制购买情绪。因此，预计明年私宅的房价将以 5% 至 8% 的速度缓慢攀升，比今年 9% 至 11% 的速度来得慢。

买卖双方预期价格的差距会导致交易量减少或需要更长的时间才可以达成交易。当明年有更多的房屋供转售时，房价上涨放慢的速度或会缓解。净效应的需求可能会放缓，2023 年约有 19,000 至 22,500 套私宅交易，比 2022 年的 20,700 至 21,800 套单位有所下滑，更低于 2021 年的 33,557 套。

有关研究咨询，请联系：

Christine Sun, Senior Vice President, Research & Analytics [christine.sun@orangetee.com](mailto:christine.sun@orangetee.com)

Timothy Eng, Assistant Manager [timothy.eng@orangetee.com](mailto:timothy.eng@orangetee.com)

Kenneth Tan, Research Analyst [kenneth.tan@orangetee.com](mailto:kenneth.tan@orangetee.com)

浏览 <https://www.orangetee.com/Home/Researchv2> 查看更多报告。若您想了解更多项目信息，请联络您选择的橙易房地产经纪，或浏览 <https://www.propertyagentsreview.com/>