

2022 年第四季 博纳研究住宅 市场报告



JERRY HAN SIN
CEA No. : R007949B

2022 年第四季私宅市场报告

概述

私宅价格在 2022 年第四季放缓，主要受新开盘项目数量不足、转售单位供应有限的拖累，进而导致销售活动低迷及房价增长放缓。

价格

- 市区重建局初步预估数据显示，整体私宅价格继第三季增长 3.8% 后，在 2022 年第四季连续第十一个季度上涨，环比增长 0.2%。自 2021 年底以来，私宅价格在 2022 年上涨了 8.4%。
- 2022 年第四季的价格上涨由有地住宅市场带动，其价值环比上涨 0.5%，低于上一季 1.6% 的涨幅。根据市建局房地产资讯系统的买卖禁令数据，第四季排屋的平均成交价环比上涨 5.9%，而独立式和半独立式洋房的平均成交价环比分别下跌 2% 和 1.5%。
- 与此同时，2022 年第四季非有地私宅价格小幅上涨 0.1%。2022 年第四季的价格上涨主要由其他中央区（RCR）驱动，RCR 价格在第三季环比增长 2.8% 后，于第四季环比上涨 2.6%。
- 由于 RCR 没有新项目开盘，买家从先前已开盘的项目买房。瑞雅嘉苑（Riviere）是第四季最畅销的 RCR 项目，以约 S\$3,000psf 的平均价格售出 47 个单位。
- 与 2022 年第三季 2.3% 的环比增幅相比，核心中央区（CCR）非有地住宅价格在第四季环比上涨 0.5%，增速放缓。本季售出的 CCR 新私宅数量比例较大，可能协助维持了该子市场的价格。

- 中央区外（OCR）非有地住宅价格从第 3 季的高基数回落，于第四季环比萎缩 2.6%。2022 年第三季推出的多个 OCR 新盘，推高了当时该子市场的价格。由于第四季没有重大新项目开盘（不包括 EC）投放市场，OCR 价格增长可能丧失些许动力。买卖禁令数据显示，第四季只有 123 套新 OCR 私宅（不包括 EC）售出，远低于上一季的 1,200 多套。

交易量

- 初步数据显示，开发商在第四季售出了 741 套新私宅（不包括 EC），与第三季的 2,187 套相比下降了 66%。这是自 2008 年第四季以来的最低季度销售记录。2008 年第四季，开发商售出了 419 套新私宅，而当时市场正面临全球金融危机。2022 年全年，大约 7,100 套新私宅已售。
- CCR 项目推动了 2022 年第四季的新私宅销售活动，占新私宅销量的 55.2%。值得注意的是，本季最畅销的项目来自 CCR（见表 1）。同时，RCR 和 CCR 分别占销售额的 28.1% 和 16.7%。博纳预料，这些地区的新私宅销售活动将随着 2023 年新盘项目推出而回升。
- 2022 年第四季转售市场共售出了 2,478 套二手私宅，销量环比下滑 33.4%，2022 年第 3 季的转售量则为 3,719 套。随着今年更多新落成工项目进入市场，转售市场活动或将回升。
- 2022 年第四季转售量仍然相对较低，为 158 套，使私宅交易总量达到 3,377 套（包括新盘和转售二手私宅）。
- 2022 年全年，共有 21,679 套私宅售出，远低于楼市繁荣的 2021 年所售出的 33,557 套房屋。

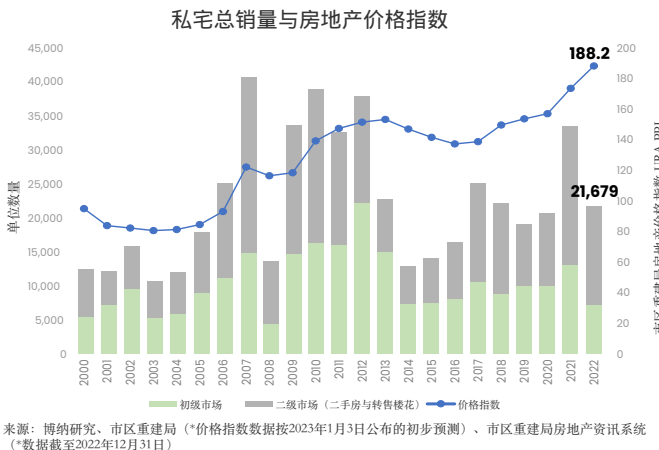


表 1: 2022 年第四季畅销项目龙虎榜*

项目	区域	2022 年第四季 单位销量	2022 年第四季 平均单位价格 (S\$PSF)
Perfect Ten	CCR	59	\$3,015
瑞雅嘉苑 Riviere	RCR	47	\$3,000
绿墩雅苑 Leedon Green	CCR	34	\$2,859
铂尔曼阁 Pullman Residences Newton	CCR	26	\$3,106
One Holland Village Residences	RCR	26	\$2,872
万宝轩 One Pearl Bank	RCR	26	\$2,625

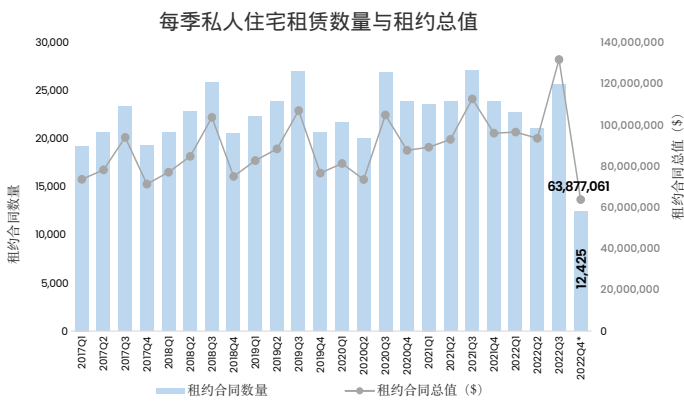
来源：博纳研究、市区重建局房地产资讯系统 (*数据截至 2022 年 12 月 31 日)

来源：博纳研究、市区重建局 (*价格指数数据按 2023 年 1 月 3 日公布的初步预测)、市区重建局房地产资讯系统 (*数据截至 2022 年 12 月 31 日)

2022 年第四季组屋转售报告

私宅出租概况

- 根据市建局针对所有私宅（包括EC）的租金指数，2022 年前九个月的房屋租金自 2021 年底以来增长了 24%。
- 由于待租单位供应有限，及其他季节性因素，2022 年第四季的租赁活动有所放缓。10 月和 11 月签署的租约合同略低于 12,500 份，总价值为 S\$6,390 万。2022 年前 11 个月，共有近 82,000 份价值 S\$3.89 亿的租赁合同。



来源：博纳研究、市区重建局房地产资讯系统 (*数据包括2022年11月份的数字)

- 预计，2022 年强劲的租金增长将在 2023 年放缓，大量新完工的单位供应（约 18,000 套）将进入市场。

私宅市场展望

继 2021 年 10.6% 的强劲价格增长后，2022 年的增长速度放缓意味着价格趋势更具备可持续性。博纳预料，私宅价格将在 2022 年上涨约 9%，并在 2023 年继续放缓，今年将增长 5% 至 6%。

供应链中有大约 12,000 个私宅单位（包括 EC）可能会在 2023 年推出。2023 年第一季投放市场的一些值得留意的项目包括：景乐苑 (Sceneca Residence)、顶丽峰 (Terra Hill)、Lentor Hills Residences、万景轩 (The Botany @ Dairy Farm) 及 The Reserve Residences。由于 2022 年第四季因缺乏合适的选择而不愿买房的部分买家，可能会对这些项目感兴趣，这将在一定程度上满足被压抑的需求。

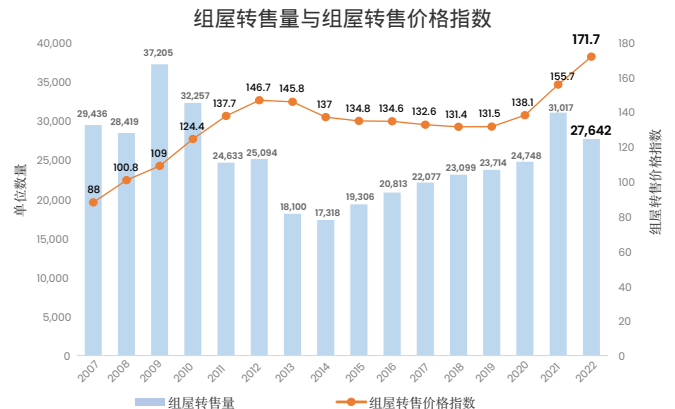
房屋销售将继续主要受到新加坡买家的支持，包括组屋提升者。随着中国解除“动态清零”防疫政策，来自中国籍买家的需求将在 2023 年逐步增长，尤其针对 CCR 和 RCR 的新盘。总体而言，2023 年新加坡的房屋需求将保持稳定，除非出现严重经济衰退。

概述

2022 年第四季组屋转售价格涨幅自第三季进一步放缓。2022 年 9 月出台的大部分降温措施都针对公共住房领域，因此增长速度放缓并不令人意外。将第四季价格增长纳入考量，组屋转售价格从 2021 年到 2022 年增长了 10.3%，大致符合博纳对 2022 年全年增长 9% 至 10% 的预测。

交易量和价格

- 建屋发展局发布的初步估计显示，转售价格在第四季环比上涨 2.1%，指数为 171.7。
- 交易数据显示，2022 年第四季共有 6,342 套转售组屋售出，比 2022 年第三季售出的 7,546 套下跌了约 16%。这使 2022 年全年的转售量达到 27,641 套。
- 值得注意的是，第四季有 93 套转售组屋单位以至少 S\$100 万的价格成交，使年度百万组屋单位的交易总数达到 370 笔，超越了 2021 年的 259 笔交易。



来源：博纳研究、建屋发展局、Data.Gov.sg (*价格指数数据包括2023年1月3日发布的初步预测)

组屋转售市场展望

最新的房地产限制措施，特别是暂时限制私宅屋主购买无津贴转售组屋单位的能力的 15 个月等待期，或将空置百万转售组屋交易的数量。在有降温措施、利率上升和买家价格阻力的情况下，组屋转售价格预计在 2023 年以 6% 至 8% 的较慢速度增长。

2023 年将约有 27,000 至 28,000 套转售组屋单位售出，基本与 2022 年持平。然而，转售组屋单位供应可能受到限制，因为预料将在 2023 年年满五年最低居住年限 (MOP) 的组屋数量 (15,748 套)，比 2022 年 (31,325 套) 来的少。此外，2023 年预料将有约 23,000 套预购组屋推出市场，以满足新加坡人急速增长的住房需求。这可能会使部分买家退出转售市场。想要住进成组屋的家庭则将继续从转售市场中找房子。

免责声明:

尽管已采取一切合理措施确保此处打印或呈现的信息是准确的,但对于因任何错误或遗漏而造成的任何损失或不便,我们概不负责。此处提供的想法、建议、原则、示例和其他信息仅供参考和教育目的。本出版物无意为购买、出售或租赁房产或任何形式的房产投资提供投资建议或推荐。博纳对于读者做出的投资决定的任何损失或费用概不负责。

保留所有版权。

PropNex
Friends

SCAN HERE TO KICKSTART
THESE EXCLUSIVE BENEFITS!

