

Huttons

SINGAPORE'S LARGEST
PRIVATE REAL ESTATE AGENCY

合登数据分析

2025年 私宅市场展望

2024年，犹如过山车一般的私宅市场

2024年的私人房地产市场就像过山车一样充满了跌宕起伏。

合登数据分析估计开发商在2024年共计推出22个私人住宅项目和2个执行共管公寓（EC）项目。这略低于2023年预计的26个私人住宅项目和1个执行共管公寓（EC）项目。

从单位数量来看，2024年推出了约6,800套私宅单位，少于2023年推出的7,551套。在推出的项目中，约有42.5%位于其他中央区（RCR）和47.5%位于中央区以外（OCR）。

预计开发商在2024年的销量将在6,400至6,500套之间，与2023年的水平相似。不过，大部分销售都发生在2024年农历七月之后的下半年。

表格1：2024年新推出私宅单位以及销量

	新单位	售出
私宅		
2023	7,551	6,421
2024	~6,800	6,400 to 6,500
执行共管公寓		
2023	360	737
2024	1,016	1,100 to 1,200

来源：市区重建局，合登数据分析（截至2024年12月6日）

2024年上半年，由于精品项目数量较多，开发商推出的待售单位数量为1996年以来最低。它们共售出1,889套，这也可能是自1996年以来的上半年最低销量。

除了悦府伦庭（Lentor Mansion）在推出周末售出75%外，大多数2024年上半年推出的项目销量均较2023年放缓。市场情绪较为试探和谨慎。这可能是由于就业市场的一些不确定性和持续的高利率。买家可能正在犹豫，等待诸如鑫丰瑞府（Chuan Park）和嘉乐轩（Emerald of Katong）等备受期待的项目推出。

2024年7月，Kassia 的销量超过50%，这可能是农历七月后销量强劲增长的前奏。

8@BT于2024年农历七月后推出的第一个项目，推出周末销量超过50%。美联储于2024年9月降息可能是强劲销售背后的另一个推动因素。

购买需求的意外增长导致开发商在2024年第三季度的销售额环比增长60%。

接下来是2024年第四季度推出的私人住宅项目吸引了大批到访者并收到了大量的支票提交。这些项目包括鑫丰瑞府（Chuan Park）、嘉乐轩（Emerald of Katong）、Meyer Blue、宁芳苑（Nava Grove）和景林嘉园（Norwood Grand）。

合登数据分析预计，农历七月之后，收了近9,000份私人住宅项目的支票提交。

翠怡园 (Novo Place) 是2024年的第二个执行共管公寓 (EC) 项目，也引起了人们的浓厚兴趣，有800多个电子申请。

在2024年10月的推出当周，Meyer Blue售出超过50%，景林嘉园 (Norwood Grand) 售出了超过80%的单位。2024年11月，嘉乐轩 (Emerald of Katong) 创下了2024年最畅销项目的记录，共推出846套单位并在推出当周末售出近99%的单位。鑫丰瑞府 (Chuan Park) 的916套公寓售出70%，而宁芳苑 (Nava Grove) 的552套公寓在发售周末售出了60%以上。

在这些推出期间未能成功购买单位的买家购买了其他项目的单位。

总体而言，开发商在2024年第四季度预计售出了3,400至3,500套公寓，其中仅2024年11月就售出了2,400至2,500套。2024年第四季度销量超过2024年前三季度。

这显示了房地产市场的实力和弹性，凸显了房地产作为财富创造和保存工具的吸引力。

在强劲的转售组屋市场提升需求的支持下，其他中央区 (RCR) 和中央区以外 (OCR) 项目在2024年最畅销的推出清单中占据主导地位。就销售单位而言，嘉乐轩 (Emerald of Katong) 是2024年最畅销的项目，其次是鑫丰瑞府 (Chuan Park) 和悦府伦庭 (Lentor Mansion)。

表格2: 2024年推出的最畅销私宅项目 (按售出单位排名)

项目	区域	总单位数量	预计售出单位数量
嘉乐轩Emerald of Katong	RCR	846	840
鑫丰瑞府Chuan Park	OCR	916	720
悦府伦庭Lentor Mansion	OCR	533	516
宁芳苑Nava Grove	RCR	552	385
景林嘉园Norwood Grand	OCR	348	292
顶林佳苑Hillhaven	OCR	341	258
Kassia	OCR	276	180
Lentoria	OCR	267	175
水岸华庭SORA	OCR	440	137
Meyer Blue	RCR	226	132

来源：合登数据分析 (截至2024年12月6日)

强劲的销售势头是由经济增长改善和利率下降创造的，由于借贷能力提高，吸引了更多买家进入新房市场。其他投资工具的较低回报可能促使更多买家投资房地产。

其中一些产品的强劲销售业绩和价格点可能会导致2024年价格增长高达5%。但这与2023年6.8%的涨幅相比有所放缓。

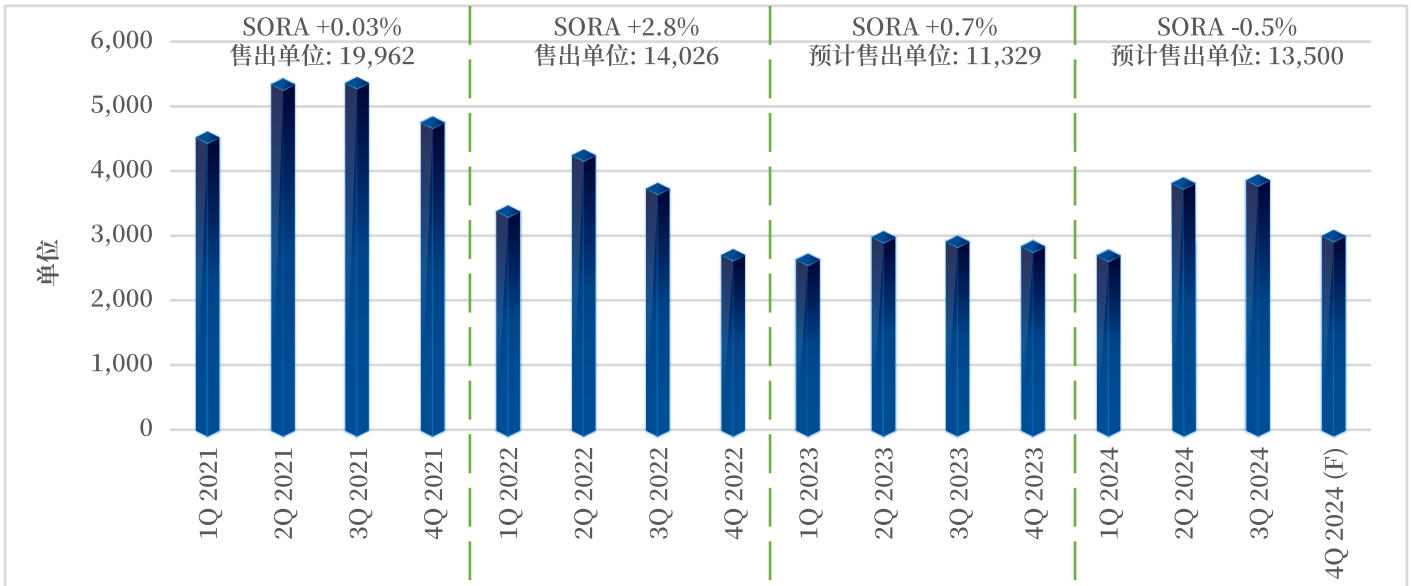
转售市场

历史上最低的新推出单位供应量以及寻找可负担的起的私宅促使买家在2024年上半年转向转售市场。

然而，由于重新推出以及2024年9月降息的预期，2024年第三季度转售市场持平。

预计2024年第四季度转售市场将走低，因为超过3,000名买家选择购买鑫丰瑞府（Chuan Park）、嘉乐轩（Emerald of Katong）、宁芳苑（Nava Grove）、The Collective at One Sophia和誉岭峰（Union Square Residences）等新推出的公寓。到2024年，转售公寓市场的数量可能会达到13,500套左右，比2023年增加近20%。

图表1：转售市场交易



* SORA 利率和2024年预计的转售量

来源：市区重建局，合登数据分析（截至2024年11月27日）

由于2024年第四季度的强劲销售，市场上未售出的单位数量估计在19,000至20,000之间。然而，它远低于2019年第一季度近38,000套的峰值。

市场展望

到2025年，可能会推出22项新楼盘，共计11,790单位。其中包括两个执行共管公寓（EC）项目，Aurelle of Tampines和位于Plantation Close的执行共管公寓（EC）。

核心中央区（CCR）可能推出多达2,533个单位。一些潜在的主要开发项目包括 Aurea、Holland Drive、Marina View Residences、Orchard Boulevard、River Valley Green（A 地块）和 Robertson Walk。

其他中央区（RCR）可能会在2025年推出Arina East Residences、Bloomsbury Residences、De Souza Avenue、Margaret Drive、Marina Gardens Lane和The Orie等大型项目。可能会有多达2,994个单位，与2024年其他中央区（RCR）预计推出的2,900个单位类似。

中央区以外（OCR）中一些潜在的主要开发项目包括Bagnall Haus、Canberra Crescent、ELTA、Lentor Central Residences、Parktown Residence 和Upper Thomson Road（B地块）。这总计达 3,598套，比2024年中央区以外（OCR）预计推出的3,270套多出约10%。

合登数据分析对2025年新房销售市场的更好表现持谨慎乐观态度。2024年未被满足的部分房产需求可能会转移至2025年第一季度的新楼盘。

开发商预计2025年将售出7,000至8,000套公寓，而转售市场的销量可能约为10,000至12,000套。

如果没有不可预见的情况，预计2025年房地产市场价格将增长4%至7%。

表格3: 2025年即将推出的项目

序	项目名称	开发商	地点	区域	地契	预估单位	预计推出时间
1	Bagnall Haus	Roxy Pacific	Upper East Coast Road	16	永久	113	2025年1月
2	The Orié	CDL Constellation Pte. Ltd., Fraser's Property Phoenix Pte. Ltd. and Sekisui House, Ltd.	Lor 1 Toa Payoh	12	99	777	2025年1月
3	Aurea	Perennial Holdings, Sino Land and Far East Organization	Beach Road	7	99	186	2025年2月
4	Aurette of Tampines (EC)	Sim Lian Land Pte Ltd and Sim Lian Development Pte Ltd	Tampines St 62	18	99	760	2025年2月
5	Elta	CSC Land Group (Singapore) Pte. Ltd. and MCL Land	Clementi Ave 1	5	99	501	2025年2月
6	Lentor Central Residences	Intrepid Investments Pte. Ltd., GuocoLand (Singapore) Pte. Ltd. and CSC Land Group	Lentor Central	26	99	475	2025年2月
7	Parktown Residence	UOL-Singapore Land consortium and CapitaLand Development	Tampines Ave 11	18	99	1,193	2025年2月
8	Arina East Residences	ZACD Group	Tanjong Rhu Road	15	永久	107	2025年Q1
9	Marina View Residences	IOI Properties	Marina View	1	99	683	2025年Q1
10	Marina Gardens Lane	Kingsford Huray Development, Obsidian Development and Polarix Cultural & Science Park Investment	Marina Gardens Lane	TBC	99	937	2025年Q1
11	Bloomsbury Residences	Qingjian Realty and Forsea Residence	Media Circle	5	99	358	2025年 3月/4月
12	Orchard Boulevard	UOL Group and Singapore Land Group	Orchard Boulevard	9	99	270	2025年Q2
13	Robertson Walk	River Valley Tower Pte Ltd	Robertson Walk	9	999	348	2025年Q2
14	Upper Thomson Road (Parcel B)	GuocoLand (Singapore) Pte. Ltd. and Intrepid Investments Pte. Ltd.	Upper Thomson Road	26	99	941	2025年Q2
15	Zion Road (Parcel A)	CDL-MFA Vega Property Pte. Ltd. and CDL-MFA Altair Property Pte. Ltd.	Zion Road	TBC	99	735	2025年Q2
16	Plantation Close (EC)	Hoi Hup Realty and Sunway Developments	Plantation Close	24	99	560	2025 Q2/Q3
17	Canberra Crescent	Peak Nature Pte Ltd and Huatland Development Pte. Ltd.	Canberra Crescent	27	99	375	2025年Q3
18	De Souza Avenue	SL Capital (8) Pte Ltd	De Souza Avenue	21	99	355	2025年Q3
19	Holland Drive	Holly Development Pte. Ltd.	Holland Drive	10	99	666	2025年Q3
20	River Valley Green (Parcel A)	Winchamp Investment Pte. Ltd.	River Valley Green	9	99	380	2025年Q3
21	Margaret Drive	Intrepid Investments Pte. Ltd., Hong Realty (Private) Limited and GuocoLand (Singapore) Pte. Ltd.	Margaret Drive	3	99	460	2025年Q4
22	Zion Road (Parcel B)	Valerian Residential Pte. Ltd.	Zion Road	TBC	99	610	2025年Q4
					总共	11,790	

* 按照26个英文字母和时间顺序排列

来源: 市区重建局, 合登数据分析 (截至2024年12月6日)

详情请联系:

李思德 | 数据分析高级总监

电邮地址: szetecklee@huttonsgroup.com

免责声明 尽管合登会尽力确保信息的来源可靠(2024年12月6日), 但合登不对任何信息出现差错或遗漏, 以及因使用该信息而获得的结果承担法律责任。合登不承担信息的完整性、准确性、时效性以及使用该信息而获得的结果, 而且没有任何种类明示或暗示的保证, 包括但不限于性能保证、适销性保证以及为某一特殊目的适用性的保证。任何情况下, 合登、其关联机构、合伙人、代理人或者员工均不对您及他人基于本手册信息所作出的决定或行动承担法律责任和义务。

请关注我们的社交平台



合登

新加坡最大的私人房产中介

Huttons Asia Pte Ltd (L3008899K) Huttons International Pte Ltd (L3008937I)

订阅即可接收更多房地产详情

