

# 2022年第三季博纳研究 住宅市场报告



**JERRY HAN SIN**  
CEA No. : R007949B

## 2022年第三季私宅市场报告

### 概述

在良好住房需求的推动下，私宅价格在 2022 年第三季有增无减。新推出的大众市场公寓在第三季，以新的基准价格实现了强劲的销售，进而提升了整体价格。从 9 月 30 日开始实施的最新降温措施，将总偿债比例框架（TDSR）的中期利率修订为 4%，预计不会对私宅市场产生严重影响。

### 价格

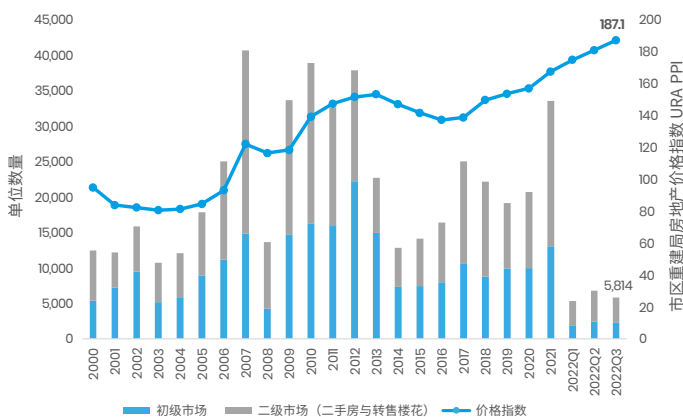
- 市区重建局的初步估计显示，继第二季 3.5% 的增长之后，整体私宅价格在 2022 年第三季连续第十个季度上涨，环比增长了 3.4%。自 2021 年底以来，私宅价格上涨了 7.8%。
- 2022 年第三季的价格上涨主要由非有地私宅市场引领，价值在 2022 年第三季环比上涨了 4.1%，延续了 2022 年第二季 3.6% 的强劲增长。
- 2022 年第三季，中央区外（OCR）非有地住宅价格环比上涨了 7%，远高于第二季 2.1% 的环比涨幅。于 2022 年 7 月和 9 月份推出的全新楼盘 AMO Residence、Sky Eden @ Bedok 和曲水伦庭（Lentor Modern）帮助支撑了 OCR 的房价。这三个项目的平均价格都略微高于 S\$2,100psf。
- 其他中央区（RCR）方面，价格增长从第二季的 6.4%，环比放缓至 2022 年第三季的 2.5%。继 2022 年第二季鑫丽嘉园（Piccadilly Grand）和丽福苑（LIV@MB）开盘成功后，第三季没有新的 RCR 项目推出市场，导致买家转而购买先前已开盘的项目。

- 核心中央区（CCR）的非有地住宅价格在 2022 年第三季环比增长了 2.3%。随着其他子市场的房价上涨速度加快，一些买家看到了 CCR 市场的价值，特别是永久地契房产。
- 有地住宅价值在 2022 年第三季环比增长了 1.2%，低于上一季 2.9% 的增幅。根据市建局房地产资讯系统的数据，价格上涨范围似乎相当广泛。从第二季到第三季，所有有地住宅类别（独立式洋房、半独立式洋房和排屋）的中位数交易单价都在上涨。

### 交易量

- 根据记录中提出的买卖禁令，开发商在本季售出了 2,258 套新私宅（不包括执行共管公寓 EC），与 2022 年第二季的 2,397 套相比，下降了 5.8%。
- OCR 项目推动了 2022 年第三季的新私宅销售，占新私宅销售的 55.8%。值得注意的是，本季销量最高的 3 个项目来自 OCR（见表 1）。同时，RCR 和 CCR 项目分别占销售额的 17.4% 和 26.7%。博纳预计，下一季的新私宅销售活动将放缓，因为有待推出的新楼盘数量较少。
- 继第二季销售回弹并售出 4,236 套二手私宅后，2022 年第三季转售市场上共售出了 3,361 套私宅，环比下降 20.7%。针对已售出私宅并想降级买组屋的私宅屋主（前任和现任）的新 15 个月等待期推出之际，随着新盘价格继续上涨，及更多买家可能会转战转售市场，二级私宅市场销售活动可能会增加。
- 2022 年第三季的楼花转售量保持在 195 套这个相对较低的水平，使私宅总交易量达到 5,814 套（包括新私宅和二手转售私宅）。

#### 私宅总销量与房地产价格指数



来源：博纳研究、市区重建局（数据按 2022 年 10 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 9 月 30 日）

#### 2022年第二季畅销项目龙虎榜前五名\*

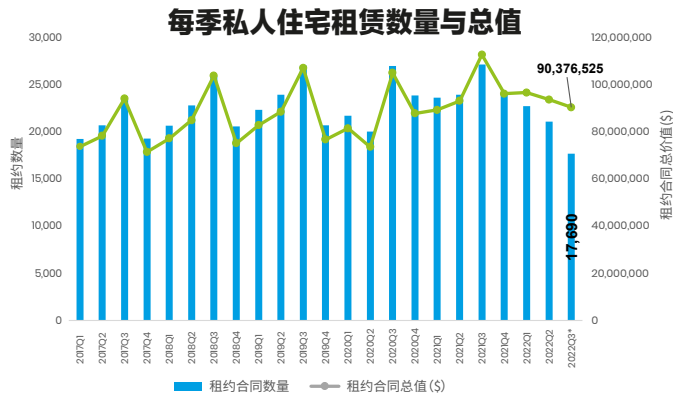
项目	区域	2022年第三季 已售单位	2022年第三季 平均单位价格 (S\$PSF)
曲水伦庭 LENTOR MODERN	OCR	512	\$2,126
AMO RESIDENCE	OCR	362	\$2,114
SKY EDEN@BEDOK	OCR	121	\$2,112
HYLL ON HOLLAND	CCR	76	\$2,689
瑞雅嘉苑 RIVIERE	RCR	70	\$2,890

来源：博纳研究、市区重建局房地产资讯系统（\*数据截至 2022 年 9 月 30 日）



## 私宅出租概况

- 2022年第三季，由于外国和本地租户的强劲需求，房东继续在租房市场中，享有强大的谈判地位。
- 租房活动依然相当活跃。2022年7月和8月份一共签订了超过17,600份租赁合同，总租金价值超过 S\$9,000 万。



来源：博纳研究、市区重建局房地产资讯系统 (2022年第三季数据截至2022年8月)

- 租房需求或将在2022年以后进一步增长。这一增长的驱动因素主要是有限的出租房源存量，以及因新15个月等待期规定而在购买转售组屋前需寻找临时住房的前私宅屋主。

## 私宅出租概况

新降温措施将作为遏制房价增长速度的减速带，确保私宅价格能保持稳定。话虽如此，博纳预计价格不会出现大幅调整。高开发成本外加未售出单位存量有限，让开发商几乎没有降价空间。

随着利率进一步上升、经济增长放缓的前景迫在眉睫，新降温措施将有助于提高房地产市场中谨慎行事的氛围。买家可能会选择离市区较远或是面积较小的房屋，来把房价控制在较低的范围内。

展望未来，支撑住房需求的因素包括，旅游限制放宽后外籍劳动力回流、对新公民和新永久居民的欢迎，以及家庭的组建。

博纳预料2022年整体私宅价格可能上涨8%至9%。待售新私宅供应紧张、新盘数量减少及有限的转售单位数量或将支撑价格。与此同时，新私宅销量（不包括 EC）可能会达到 8,000 至 8,500 套，全年转售量可能超过 14,000 套。

## 2022年第三季组屋转售报告

### 概述

在销售回弹的情况下，组屋转售价格增长在 2022 年第三季略有放缓。尽管加息引发全球经济潜在衰退正“阴魂不散”，市场前景不明朗，但组屋转售市场的情绪在第三季仍然积极活跃。

### 交易量和价格

- 建屋发展局发布的初步预计显示，2022 年第三季转售价格环比上涨了 2.4%，2022 年第二季的指数为 167.8。自 2020 年第一季冠病疫情爆发以来，组屋转售价格上涨了 27.6%。
- 交易数据显示，2022 年第三季共售出了 7,270 套转售组屋，比2022年第二季转售的6,819 套增加了约 6.6%。
- 值得注意的是，2022 年第三季有 111 个组屋转售单位以至少 S\$100 万的价格成交，创下该季此类销售的新记录。



来源：博纳研究、建屋发展局、data.gov.sg (数据按 2022 年 10 月 3 日公布的初步预测)

## 组屋转售市场展望

15个月等待期作为最新降温措施的一部分，将缓和市场对较大面积单位的需求，尤其是黄金地段的单位。市场可能会有一段相对胶着的时期，潜在买家正在等待价格下跌，而卖家则希望争取维持要价。在楼市自行调整并找到平衡之前，这个情况可能会持续并演变成未来两到三个月内转售量出现些许放缓现象。

受强劲潜在需求的支撑，组屋转售价格预计不会出现大幅下跌；降温措施将确保价格能以更可持续的速度增长。2022 年全年，整体组屋转售价格可能上涨 9% 至 10%，低于 2021 年 12.7% 的增长率。

就转售量而言，博纳预计今年或将有 27,000 至 28,000 个组屋单位在转售市场上售出。

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!

