

合登

新加坡最大的私人房产中介

数据分析 豪宅

2024年第一季度



BEN HE 何益龍

CEA REG NO. : R0486481

8666 3339

Singapore Accredited Mortgage Planner (SAMP™)

合登数据分析

豪宅 2024年 第一季度

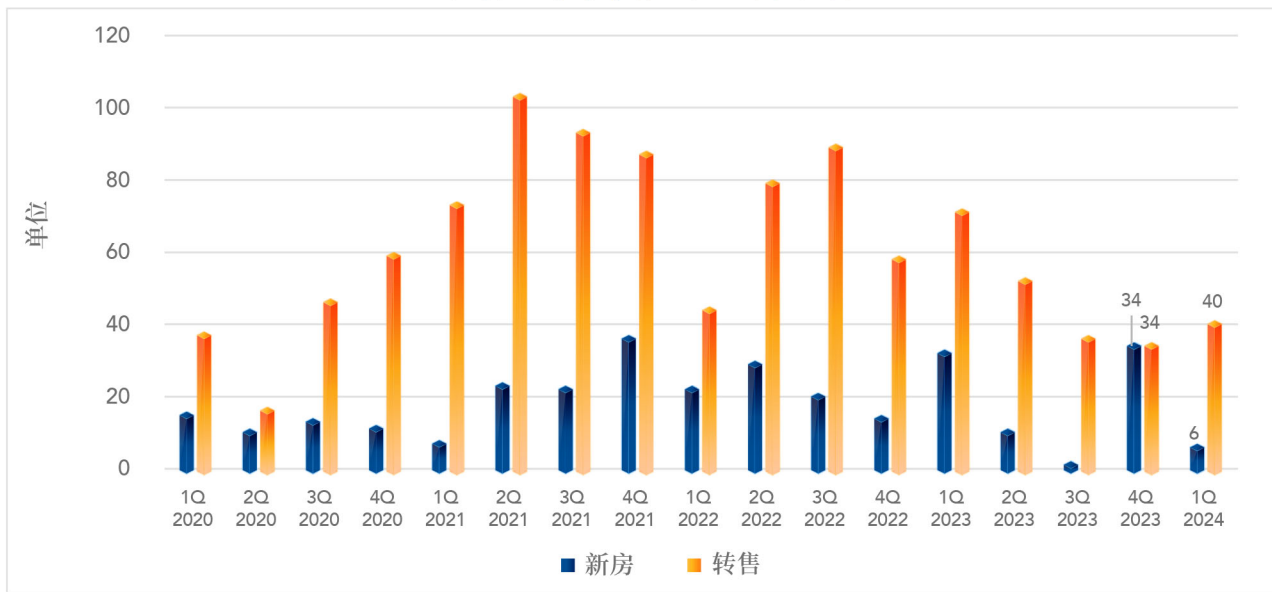
豪华非有地住宅市场似乎在2024年第一季度趋于稳定。

根据买卖禁令，尽管2024年第一季度豪华非有地住宅成交量预计为46套，比上一季度下降34.3%，但上一季度的销售量是受到大型项目华登嘉苑（Watten House）推出的支撑。

调整新房销售的影响后，豪华非有地住宅转售市场的成交量估计为40套，环比增长17.6%。转售市场上的豪华非有地住宅总价值为2.829亿新元，比2023年第四季度的2.716亿新元增长4.2%。

地缘政治紧张局势的加剧似乎说服了买家在被视为避风港的新加坡购房。

图表1: 豪华非有地住宅单位交易量



来源: 市区重建局, 合登数据分析 (截至2024年4月26日)

2024年第一季度最畅销的豪华非有地项目是新加坡丽思卡尔顿公寓（The Ritz-Carlton Residences Singapore Cairnhill）、Hilltops、Ardmore Park、华登嘉苑（Watten House）、Nassim Jade、The Laurels、The LadyHill 和 Grange Residences。根据买卖禁令，2024年第一季度最昂贵的豪华非有地住宅是丽思卡尔顿住宅区的两套3,057平方尺的公寓，每套售价为1,650万新元。据报道，这些单位是由苏州东山精密制造有限公司董事长和他的妻子购买的。每平方米5,397新元的价格也创下了该项目的新高。

表格1：2024年第一季度按数额排名的前10大非有地豪宅销售

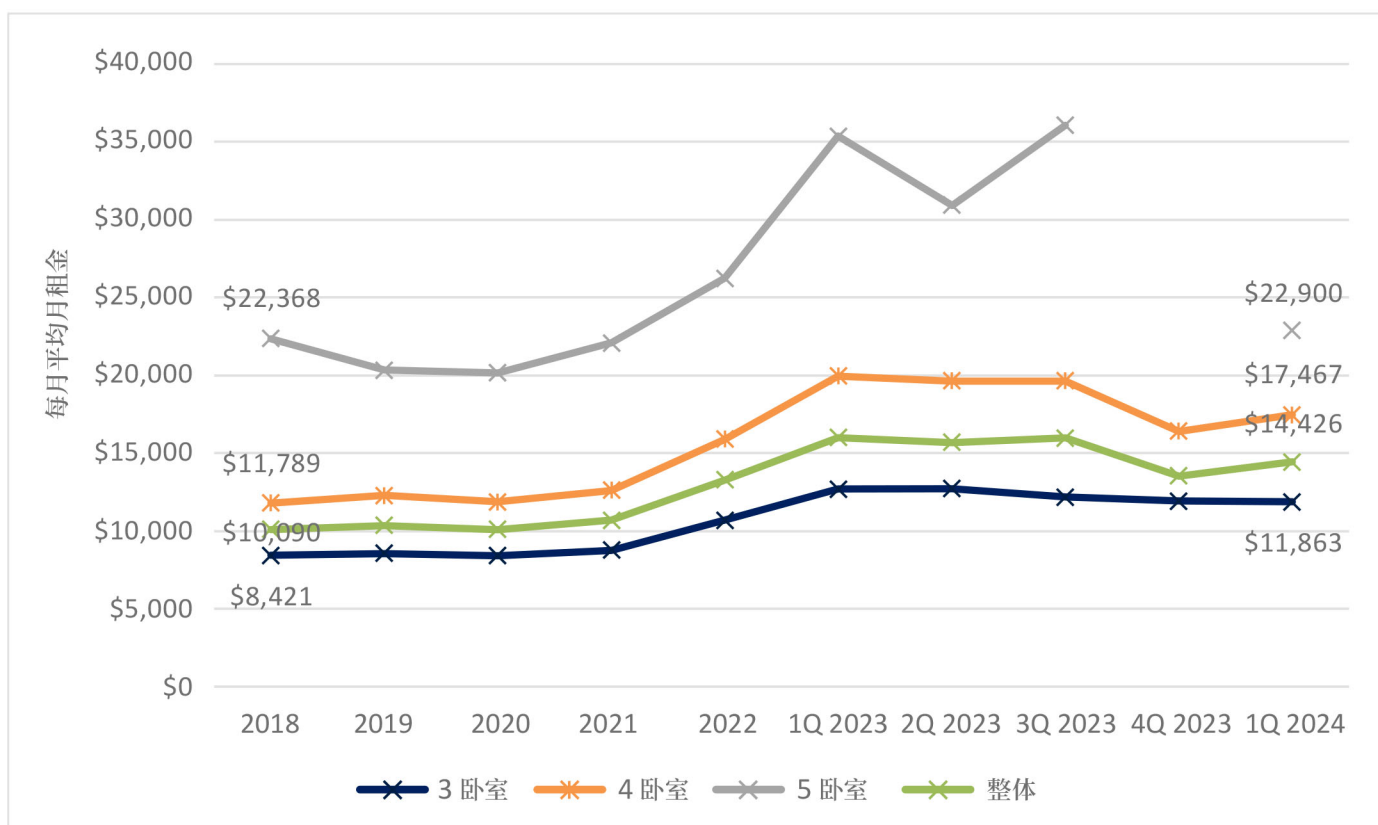
项目	价格 (百万)	面积 (平方尺)	价格 (每平方尺)
The Ritz-Carlton Residences Singapore Cairnhill	\$16.5	3,057	\$5,397
The Ritz-Carlton Residences Singapore Cairnhill	\$16.5	3,057	\$5,397
Hilltops	\$13.0	2,874	\$4,540
Ardmore Park	\$12.9	2,885	\$4,472
华登嘉苑Watten House	\$12.2	3,412	\$3,576
华登嘉苑Watten House	\$11.8	3,412	\$3,457
Nassim Jade	\$9.3	3,380	\$2,737
The Laurels	\$9.0	4,768	\$1,887
The Ladyhill	\$8.7	3,810	\$2,283
Grange Residences	\$8.5	2,583	\$3,290

来源：市区重建局，合登数据分析（截至2024年4月26日）

根据合登数据分析的豪华住宅中，2024年第一季度的预计租房交易量为569套，比上一季度略好3.6%，但同比下降2.6%。

然而，2024年第一季度四居室单位的需求环比大幅增长36.5%，同比大幅增长19.3%。这可能是由于更多超高净值人士(UHNWI)因紧张的地缘政治局势迁往新加坡。强劲的需求推动2024年第一季度四居室豪华非有地住宅的租金上涨6.5%。

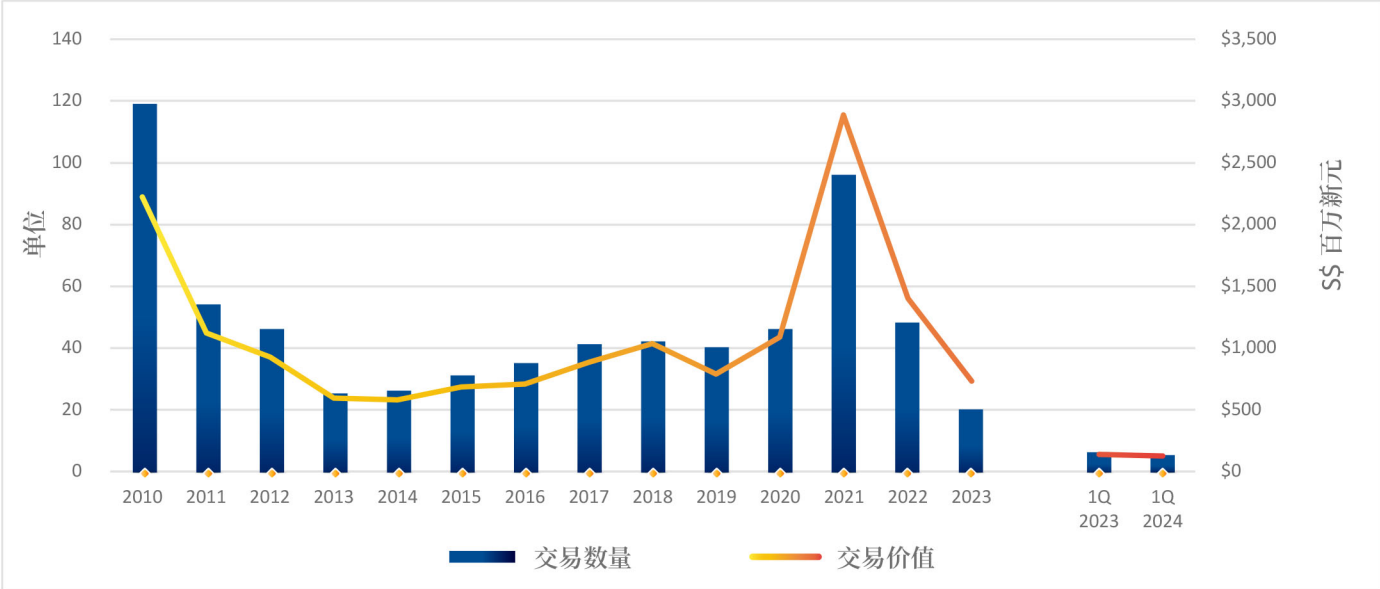
图表：2024年第一季度非有地豪宅每月平均租金



来源：市区重建局，合登数据分析（截至2024年4月26日）

优质洋房（GCB）市场在2024年第一季度表现平静。估计2024年第一季度成交了5套优质洋房，与2023年最后一个季度的活动水平相似。2024年第一季度售出的优质洋房总价值为1.184亿新元，比上一季度下降10.6%。由于经济环境不确定且长期利率较高，买家不愿为优质洋房支付高额溢价，导致第一季度表现平静。

图表3: 优质洋房区中的交易



来源：市区重建局，合登数据分析（截至2024年4月26日）

下表列出了2024年第一季度优质洋房区中按数额计算的顶级交易。按交易数额计算最大的优质洋房交易是15 Ford Avenue，由黄氏家族的相关人士以3,950万新元的价格购买。

表格2: 2024年第一季度优质洋房区中最高价格交易

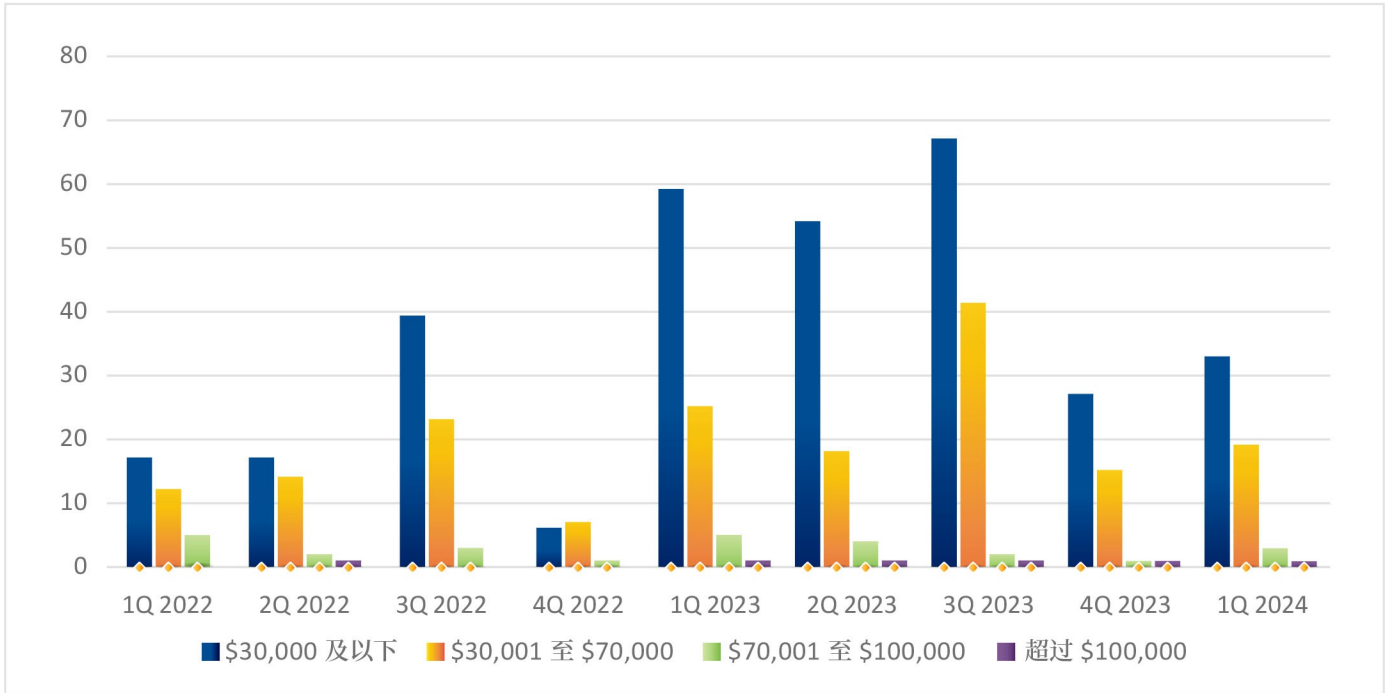
地点	价格 (百万)	面积 (平方尺)	价格 (每平方尺)
15 Ford Avenue	\$39.5	19,554	\$2,020
119 Gallop Park Road	\$26.5	12,871	\$2,059
56 Garlick Avenue	\$19.5	10,345	\$1,885

来源：市区重建局，合登数据分析（截至2024年4月26日）

2024年第一季度，人们对优质洋房租赁市场的兴趣略有上升。租户仍持谨慎态度，不愿为优质洋房支付高额租金，而是寻求每月低于30,000新元的房子交易。2024年第一季度优质洋房租赁市场的最高租金交易位于东陵山 (Tanmlin Hill)，月租金为12万新元。



图表4: 按数额细分的优质洋房租金



来源: 市区重建局, 合登数据分析 (截至2024年4月26日)

市场展望

世界各地的地缘政治紧张局势正促使一些超高净值人士考虑搬迁到新加坡等避风港。

他们中的一些人可能会考虑申请新加坡永久居留权以降低税收支出, 而另一些人可能会暂时租房。

预计未来几个季度豪华非有地住宅市场的交易量将会增加。坐落于Gilstead路上的32 Gilstead于2024年4月售出了4个单位。两个备受期待的超豪华非有地项目Newport Residences 和 Skywaters Residences 可能会在未来几个月内推出。

如果积极的业主调整价格预期以吸引观望的买家, 优质洋房市场可能会在2024年下半年出现动荡。

欲知更多详情请联系我

BEN HE
R048648I
86663339

合登

新加坡最大的私人房产中介

THE STRAITS TIMES
Singapore's Best Customer Service
2023/24 statista

THE STRAITS TIMES
Singapore's Fastest Growing Companies
2024 statista

FT FINANCIAL TIMES
HIGH-GROWTH COMPANIES ASIA-PACIFIC 2024
statista

免责声明 尽管合登会尽力确保信息的来源可靠(2024年5月2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。

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