

新私宅销售

博纳研究月报

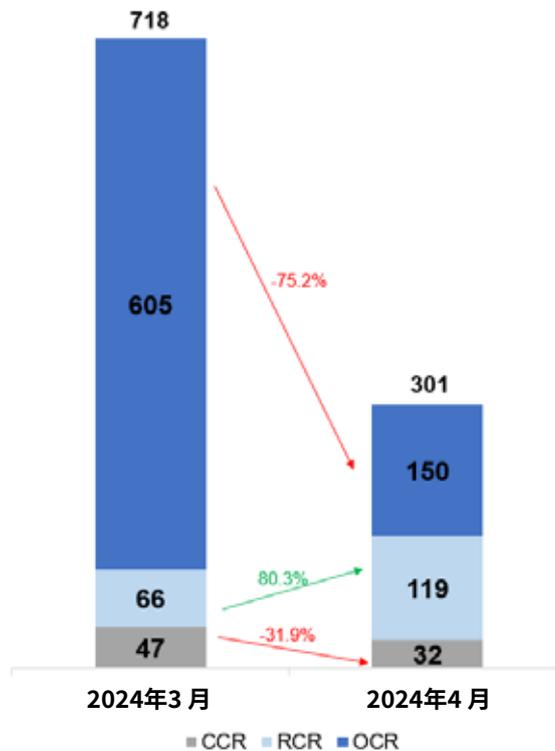
2024年4月新私宅销售量下降58%，
受新盘项目低数量及3月份高基数效应影响

- 开发商销售额从3月到4月下降了58%，在此期间没有大型项目推出，市场上的新单位数量急剧下降。4月份新私宅销量（不包括EC）为301套，较3月份的718套明显骤降。与去年同期相比，新私宅销量较2023年4月成交的890套同比缩减66%。销量大幅下降也与2024年3月的较高对比基数有关，当时悦府伦庭（Lentor Mansion）强劲的需求促使开发商销售突飞猛进。



Cyan Ho
CEA No. : R042852G

新私宅销售(不包括EC) (2024年3月 VS 2024年4月)



来源: 博纳研究、市区重建局 (2024年5月15日)

开发商销售额从3月到4月下降了 58%，在此期间没有大型项目推出，市场上的新单位数量急剧下降。4月份新私宅销量(不包括 EC)为 301 套，较 3 月份的 718 套明显骤降。销量大幅下降也与 2024 年 3 月的较高对比基数有关，当时悦府伦庭 (LENTOR MANSION) 强劲的需求促使开发商销售突飞猛进。与去年同期相比，新私宅销量较 2023 年 4 月成交的 890 套同比缩减66%。

4 月份仅有三个新项目，其中两个是单位数量不足 100间的精品开发项目，即14 个单位的 32 GILSTEAD 和 59 个单位的锦绣山庄 (THE HILLSHORE)。第三个项目是鑫丰悦景 (THE HILL@ONE-NORTH)，是建有142个住宅单位的中型项目。整体而言，开发商 4 月份推出的新单位总数共计 278个(不包括 EC)，比上个月推出的 877 个新单位(不包括 EC)下滑了 68%。

中央区外 (OCR) 位居4月份新私宅销量榜首，销量为150 套(不包括 EC)，占月销量的 50%。然而与上个月相比，OCR子市场的销量跌幅最大，4月份销量从3月份的605套下跌约75%。本月最畅销的 OCR 项目是建有 386 个单位的万景轩 (THE BOTANY AT DAIRY FARM)，以每平方英尺 2,004 元的中位数尺价出售了 50 个单位(见表 2)，使该项目的整体购买率达到总单位数量的约 87%。与此同时，顶林佳苑 (HILLHAVEN) 和伦多 (LENTOR) 地区的几个项目 (LENTOR HILLS RESIDENCES、悦府伦庭LENTOR MANSION 和 HILLOCK GREEN) 于4月份的总销量共计 65 套单位，提高了 OCR 的新私宅销量。

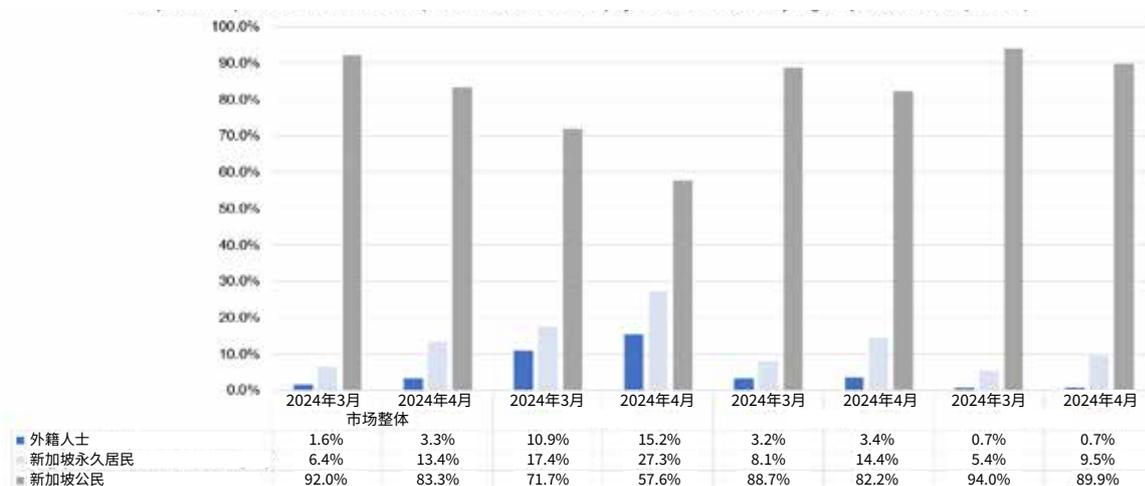
其他中央区 (RCR) 方面, 开发商于 4 月份售出 119 套新私宅, 较 3 月份成交的 66 套环比增长了 80%, 是 RCR 九个月以来的最高月销量。4 月份推出的鑫丰悦景推动了销量的增长, 以每平方英尺 2,614 元的中位价售出了 142 个单位中的 42 个 (约 30%)。销量紧随其后的另一 RCR 畅销项目是松岩轩 (PINETREE HILL), 18 个单位以每平方英尺 2,439 元的中位价易手。其他项目, 如双悦园 (THE CONTINUUM)、名门世家 (GRAND DUNMAN)、鼎瑞苑 (THE LANDMARK) 和博盛苑 (BLOSSOMS BY THE PARK) 也为提振 RCR 新私宅销售提供援助。4 月份新开盘的永久地契项目锦绣山庄, 以每平方英尺 2,599 元的中位价卖出了 3 个单位。

4 月份核心中央区 (CCR) 的开发商销量环比下滑 32% 至 32 套。即华登嘉苑 (WATTEN HOUSE) 是唯一一个跻身 4 月份销售排行榜前 10 名的 CCR 项目, 以每平方英尺 3,309 元的中位数尺价售出 7 个单位。自 2023 年 11 月预售以来, 华登嘉苑现已售出 180 套公寓中的 140 套 (78%)。与此同时, 4 月份开盘的永久地契豪华住宅项目 32 GILSTEAD 售出了 4 个单位, 中位价为每平方英尺 3,443 元。

EC 领域的新私宅销量从 3 月份的 114 套下滑 55% 至 4 月份的 51 套。本月最受欢迎的 EC 项目是 NORTH GAIA, 销量为 33 个单位, 中位价为每平方英尺 1,315 元。其次则是售出 18 个单位的显丰嘉园 (LUMINA GRAND), 中位价为每平方英尺 1,516 元。显丰嘉园于 2024 年 1 月推出, 总单位量共计 512 套, 目前已售出约 72%。市区重建局数据显示, 截至 4 月底, 市场上还有 329 个未售出的新 EC 单位。

图1: 2024年4月购买新私宅 (不包括EC) 的外国买家比例增加

各大区域新私宅销售 (非有地住宅与有地住宅) 的买家居民身份与国籍占比 (2024年3月 vs 2024年4月)



来源: 博纳研究、市区重建局房地产资讯系统 (数据于2024年5月15日截取)

由于销量疲软, 4 月份外国买家 (非永久居民) 占新私宅销售的比例从上个月的 1.6% 上升至 3.3%。4 月份 3.3% 销量占比绝对数量为 10 个买卖禁令, 比 3 月份的 11 个外籍买家 (NPR) 买卖禁令记录少。2024 年 4 月份由外籍买家 (NPR) 买下的 10 个单位来自 19 NASSIM、康邻豪庭 (KLIMT CAIRNHILL)、滨海名汇 (MIDTOWN BAY)、莉丰嘉园 (TEMBUSU GRAND)、万景轩、双悦园、鑫丰悦景和华登嘉苑。

自2023年4月额外买家印花税 (ABSD) 收紧以来, 外籍买家 (NPR) 提交的买卖禁令数量已从2023年4月的65个大幅下滑。从2023年5月到2024年4月, 外籍买家购买非有地新私宅的买卖禁令数量平均约为每个月 11 个。与此同时, 4 月份本地买家购买新私宅的销售比例回落至 83% 左右, 而新加坡永久居民的占比则跃升至 13% (见图 1)。由于当地市场占新房销售的大部分份额, 我们预计开发商在推出时会敏感地定价 - 保持价格适中。

4月份CCR 和 RCR 已售非有地新私宅的中位数尺价分别环比小涨 2.5% 和 2.6%。OCR 中位数尺价则环比下跌6.7% 至每平方英尺 2,097 元 (见表 1), 悦府伦庭的交易可能助长了 3 月份 OCR 新私宅的中位价, 进而形成较高基数效应。

表1:各区域每月非有地新私宅(不包括 EC)的成交尺价(\$PSF)中位数

月份	CCR	RCR	OCR
2023年1月	\$2,884	\$2,589	\$2,083
2023年2月	\$2,947	\$2,688	\$2,120
2023年3月	\$2,920	\$2,614	\$2,065
2023年4月	\$2,890	\$2,461	\$1,989
2023年5月	\$2,919	\$2,525	\$2,154
2023年6月	\$2,903	\$2,615	\$1,989
2023年7月	\$2,902	\$2,499	\$2,087
2023年8月	\$2,862	\$2,610	\$2,068
2023年9月	\$3,115	\$2,535	\$2,070
2023年10月	\$3,242	\$2,401	\$2,078
2023年11月	\$3,195	\$2,563	\$2,336
2023年12月	\$2,962	\$2,621	\$2,120
2024年1月	\$3,182	\$2,576	\$2,079
2024年2月	\$3,121	\$2,547	\$2,059
2024年3月	\$3,244	\$2,532	\$2,248
2024年4月	\$3,326	\$2,598	\$2,097
2024年4月环比%变动	2.5%	2.6%	-6.7%

来源: 博纳研究、市区重建局房地产资讯系统 (数据于2024年5月15日截取)

市场前景

由于推出的新项目数量较少, 4月份相对低迷的销售表现并不出人意料。此外, 上市的项目均为中小型开发项目, 与上个月推出的大型项目相比, 并不足以为潜在买家提供广泛的单位选项。到目前为止, 今年推出的最大项目是悦府伦庭, 为市场提供533个单位。4月份推出的新单位数量有限, 我们看到买家开始回看早前已开盘的新房项目。例如, 2023 年 3 月开盘的万景轩是 4 月份的畅销项目。

开发商 5 月份的销售预计将保持相当不温不火的状态, 因为接下来只会有两个精品开发项目推出, 即建有 21 个单位的 JANSEN HOUSE 和建有16个单位的如切 (JOO CHIAT) 项目 STRAITS。这两个精品项目可供应的单位数量较少, 将无法为 5 月份的整体销售带来显著意义的影响。事实上, 随着学校假期的临近而人们很可能在此期间出国旅游, 6月份推出的新项目数量可能也寥寥无几。如果实际情况如此, 2024 年第二季的新私宅销售可能会出现低迷。博纳依旧保持乐观, 认为开发商销售可能会从 2024 年第三季开始回升, 届时可能会有较大型的开发项目开盘, 例如裕廊东 (JURONG EAST) 的水岸华庭 (SORA)、惹兰登布树 (JALAN TEMBUSU) 的嘉乐轩 (EMERALD OF KATONG) 和鑫丰瑞府 (THE CHUAN PARK) 等。

表2:2024年4月畅销私宅项目龙虎榜(不包括EC)

	项目	区域	2024年4月 售出单位	2024年4月 中位数价格(\$PSF)
1	万景轩THE BOTANY AT DAIRY FARM	OCR	50	2,004
2	鑫丰悦景THE HILL @ ONE-NORTH	RCR	42	2,614
3	顶林佳苑HILLHAVEN	OCR	22	2,080
4	松岩轩PINETREE HILL	RCR	18	2,439
5	LENTOR HILLS RESIDENCES	OCR	16	2,113
6	悦府伦庭LENTOR MANSION	OCR	15	2,230
7	HILLOCK GREEN	OCR	12	2,116
8	名门世家GRAND DUNMAN	RCR	9	2,681
	双悦园THE CONTINUUM	RCR	9	2,892
9	嘉湖庭THE LAKEGARDEN RESIDENCES	OCR	8	2,228
10	博盛苑BLOSSOMS BY THE PARK	RCR	7	2,531
	鼎瑞苑THE LANDMARK	RCR	7	2,886
	华登嘉苑WATTEN HOUSE	CCR	7	3,309

来源: 博纳研究、市区重建局

