

新私宅销售

2024年
12月

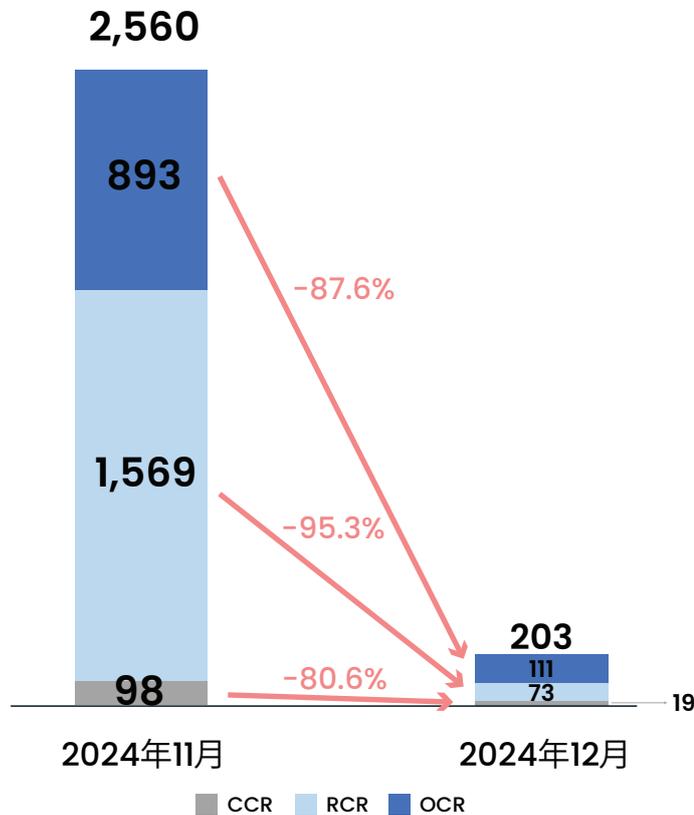
新盘缺席市场及 11 月较高销售记录导致 2024 年 12 月新私宅销量环比暴跌 92%

- 12月份开发商销售暴跌, 销量为203个单位 (不包括执行共管公寓EC), 较 11月份的销量少了92%。与此同时, 销量与去年 12月成交的 135个单位相比, 同比增加50%。
- 12月份的新私宅销售由中央区外(OCR)位居榜首, 销量为 111个单位 (不包括 EC)。



Cyan Ho
CEA No. : R042852G

新私宅销售 (不包括EC) (2024年11月VS 2024年12月)



来源: 博纳研究、市区重建局 (2025年1月15日)

继 11 月“热辣滚烫”的销售活动后，新私宅销售迎来冰冷的寒冬，11 月至 12 月销量从 2,560 个单位骤降92% 至 203 个单位（不包括执行共管公寓EC）。开发商销售额的锐减是意料之中的现象，因为 11 月开盘上市的新盘数量空前之多，而 12 月没有任何新项目推出。12 月售出的 203 个新单位是近10 个月以来的最低月销量，2024 年 2 月的交易量为 153 个。与去年同期相比，开发商的销量比 2023 年 12 月的 135 套高出约 50%。

开发商在 12 月推出的新房只有20套（不包括 EC），全部来自2023年7月开盘的秘林嘉园（The Myst）。这大大低于11 月投放市场的 2,871 套新单位。根据博纳产业自 2009 年以来追踪的月销售数据，2024 年 12 月推出的 20 套新单位是有记录以来的最低数量。

12月楼市缺乏新房源，三个子市场的销量与11月相比全面下滑。中央区外（OCR）在12月新私宅销售中排名第一，销量共计 111 套新单位（不包括 EC），较上个月售出的 893 套锐减约 88%。12月最畅销的三个 OCR 项目包括：以中位数价格每平方英尺S\$2,278售出19个单位的Hillock Green（见表 2）、中位价每平方英尺S\$2,080卖出17个单位的秘林嘉园，以及中位价每平方英尺 S\$2,657卖出11个单位的鑫丰瑞府（Chuan Park）。OCR 新房销售到了1月预计会变得比较活跃，建有113个单位的永久地契项目 Bagnall Haus（位于即将建成的双溪勿洛Sungei Bedok 地铁转换站旁）定于 1 月 18 日开盘。

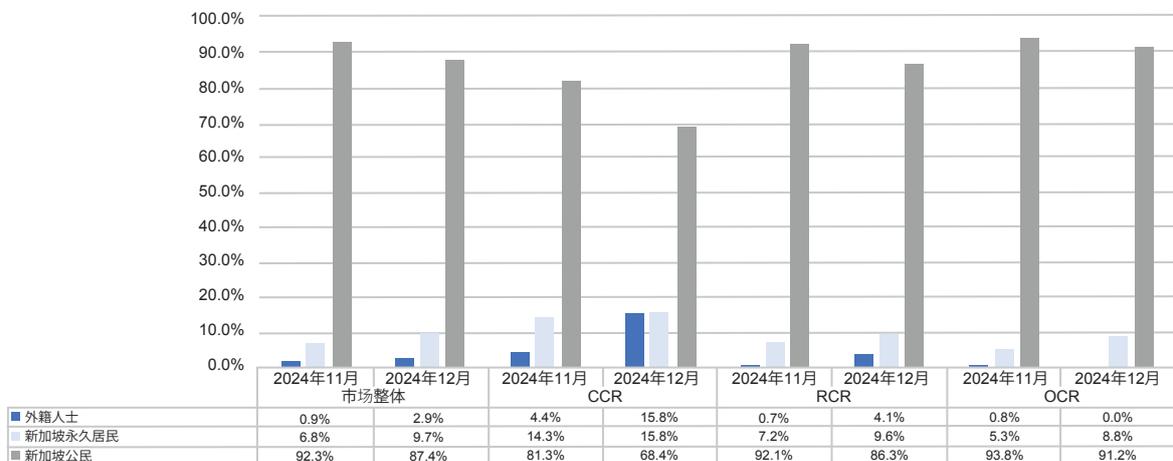
其他中央区（RCR）12月新房销量共计73套，同样明显低于11月售出的1,569套。嘉乐轩（Emerald of Katong）和宁芳苑（Nava Grove）等项目推动了11月的销量。12月最受欢迎的RCR项目是双悦园（The Continuum）和松岩轩（Pinetree Hill）。双悦园以每平方英尺S\$2,864中位数尺价卖出15个单位，松岩轩则以每平方英尺S\$2,543中位数尺价卖出11个单位。RCR开发商销售预计也会在1月份回暖，建有777个单位的大巴窑（Toa Payoh）项目艺景峰（The Orié）届时将进入市场。

开发商在12月售出19套核心中央区（CCR）新房，较上个月98套的销量有所减少。12月销量最高的CCR项目是首福（The Collective at One Sophia），销量共计9个单位，中位数价格为每平方英尺S\$2,758。自2023年4月额外买家印花税（ABSD）收紧以来，CCR新私宅销售表现大多不温不火，因为推出市场的CCR新盘有限。话虽如此，CCR销量可能会在1月份回升，据悉柏南华庭（One Bernam）已售单位有所增加。

EC领域方面，销量从11月的334个单位减少49%至12月的170套。最畅销的EC项目是登加（Tengah）的翠怡园（Novo Place）。项目在开盘的一个月后，于12月开放第二次买家选购，并以每平方英尺S\$1,647的中位价售出了158个单位。总体而言，自2024年11月开盘以来，翠怡园已卖出504个单位中的445个（或88%）。市建局数据显示，截至12月底未售出的新EC单位数量共计160套。有限的单位供应对即将开盘的EC项目晶莹轩（Aurette of Tampines）来说是一个好兆头，该项目将提供760个新EC单位。

图1：2024年12月购买新私宅（不包括EC）的外国买家比例出现增长

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11月 vs 2024年12月）



来源: 博纳研究、市区重建局房地产资讯系统（数据于2025年1月15日截取）

2024年10月，外籍人士购买新单位的数量有所增加。市区重建局房地产资讯系统买卖禁令数据显示，外国买家占新私宅销售（非有地和有地）的比例从11月份的0.9%上升至12月份的2.9%。从绝对数量来看，外籍人士（非永久居民）购买的单位共计6个，单位来自32 Gilstead、康邻豪庭（Klimt Cairnhill）、宁芳苑、松岩轩、鑫丰悦景（The Hill@One-North）以及华登嘉苑（Watten House）。与此同时，新加坡永久居民购买的新私宅占比从11月的92.3%减少至12月的87.4%（见图1）。

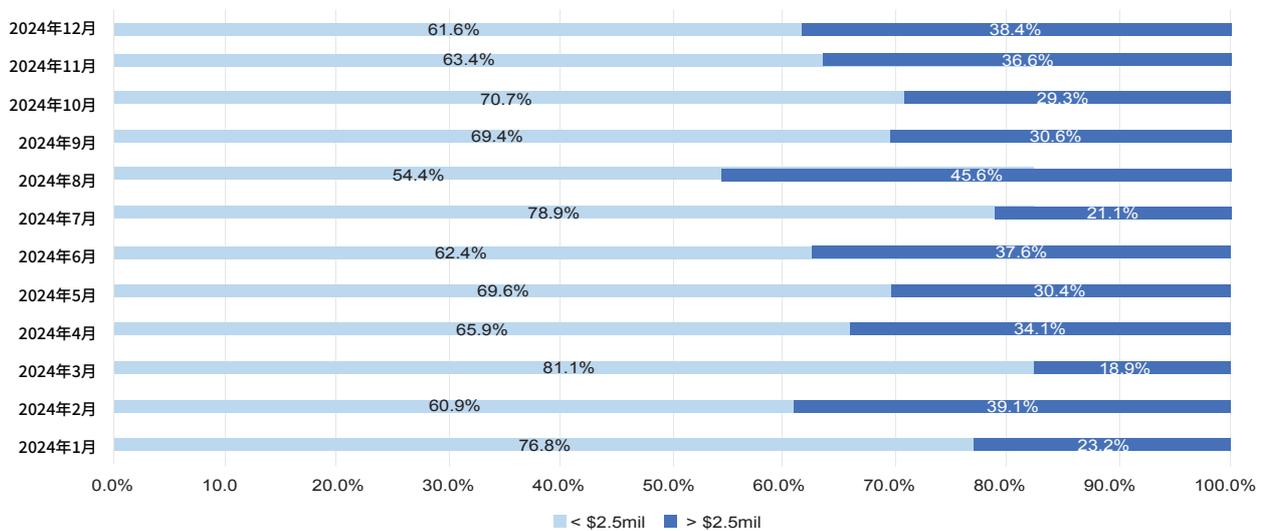
表1: 各区域每月非有地新私宅(不包括 EC) 的成交尺价 (S\$PSF) 中位数

月份	CCR	RCR	OCR	市场整体
2024年1月	\$3,182	\$2,576	\$2,079	\$2,280
2024年2月	\$3,075	\$2,547	\$2,068	\$2,463
2024年3月	\$3,238	\$2,523	\$2,250	\$2,266
2024年4月	\$3,338	\$2,595	\$2,100	\$2,335
2024年5月	\$3,282	\$2,725	\$2,139	\$2,223
2024年6月	\$3,236	\$2,569	\$2,099	\$2,250
2024年7月	\$3,066	\$2,579	\$2,096	\$2,150
2024年8月	\$3,266	\$2,493	\$2,133	\$2,254
2024年9月	\$3,090	\$2,610	\$2,129	\$2,441
2024年10月	\$3,302	\$3,080	\$2,103	\$2,189
2024年11月	\$2,781	\$2,601	\$2,571	\$2,589
2024年12月	\$2,829	\$2,630	\$2,198	\$2,345
2024年12月环比%变动	1.7%	1.1%	-14.5%	-9.4%

来源: 博纳研究、市区重建局房地产资讯系统 (数据于2025年1月15日截取)

博纳产业从买卖禁令数据观察到，非有地新私宅的整体成交价中位数从 11 月份的每平方英尺约 S\$2,589 下跌9.4%至12 月份S\$2,345 (见表 1)。CCR和RCR的非有地私宅成交价中位数分别环比增长1.7%和1.1%。与此同时，OCR成交尺价中位数因11月的对比基数较高而环比下跌14.5%。鑫丰瑞府于11月开盘时，以每平方英尺 S\$2,586 的中位数尺价售出了722个单位，进而推高了当时OCR的整体中位价。

图2: 2024年每月非有地新私宅(不包括EC) 价位



来源: 博纳研究、市区重建局房地产资讯系统 (数据于2025年1月15日截取)

市区重建局房地产资讯系统买卖禁令数据显示，12 月售出的新私宅中约 62% 的价格低于 S\$250 万，与 11 月的 63% 基本持平 (见图 2)。尽管最近市场情绪已回暖，买家依旧对价格敏感，我们预计售价低于 S\$250 万的房屋大致能符合自住屋主的预算。买卖禁令记录显示，12 月售出的非有地新私宅 (不包括 EC) 的成交价中位数为 S\$227 万，略低于上个月的 S\$229 万。

市场前景

开发商 12 月的销售势头因新盘的缺席而减弱。包括 12 月售出的 203 个单位（不包括 EC）在内，开发商在 2024 年第四季的新私宅销量共计约 3,501 个。2024 年全年新私宅销量达到约 6,550 个（不包括 EC），比 2023 年售出的 6,421 个单位高出 2%。

到了 2025 年，房屋定价仍将是开发商的重要销售策略，因为购房者和投资者在评估自身融资能力、最终需支付的印花税以及计算潜在租金收益时，房价对他们来说最重要。此外，建筑楼面（GFA）统一定义，要直接对比不同时间开盘的项目的 \$PSF 尺价比较困难。受 GFA 统一定义规则影响的项目可能会有更高的 \$PSF 尺价，但整体定价不一定高于不受 GFA 统一规定影响的其他项目。这是潜在买家在对比不同选项时需要注意的一点。

博纳产业估计，不包括 EC 在内，2025 年可能会推出的新单位数量共计超过 11,000 个（来自 30 个项目）。相比之下，2024 年开盘的 22 个项目推出的新单位约 6,300 个（不包括 EC）。2025 年预料将有更多单位推出，博纳产业预计今年的开发商销量可能会上升到 8,000 至 9,000 套单位（不包括 EC）。除了新盘供应外，乐观积极的经济前景和已放宽的利率也可能成为提振房地产市场信心的催化剂。

为 2025 年新私宅销售拉开序幕的新盘是建有 777 间单位的 RCR 项目艺景峰，和建有 113 间单位的 OCR 项目 Bagnall Haus，两者将同在 1 月 18 日开盘。据报道，艺景峰在开放预览的首三天就吸引了 8,000 名访客，而 Bagnall Haus 在开放预览的首个周末就吸引了 1,500 名访客。

与此同时，Lentor Central Residences（477 个单位）、逸泰雅居（ELTA）（501 个单位）、Parktown Residence（1,193 个单位）和晶莹轩 EC（760 个 EC 单位）等几个新项目可能会在未来几个月陆续推出。即将开盘的新项目种类繁多，因此我们预计房地产开发商 2025 年的开年销售将比 2024 年更强劲。

表2：2024年12月畅销私宅项目龙虎榜（不包括EC）

项目	区域	2024年12月 售出单位	2024年12月 中位数价格（\$PSF）
HILLOCK GREEN	OCR	19	2,278
秘林嘉园 THE MYST	OCR	17	2,080
双悦园 THE CONTINUUM	RCR	15	2,864
鑫丰瑞府 CHUAN PARK	OCR	11	2,657
松岩轩 PINETREE HILL	RCR	11	2,543
水岸华庭 SORA	OCR	10	2,198
顶林佳苑 HILLHAVEN	OCR	9	2,175
首福 THE COLLECTIVE AT ONE SOPHIA	CCR	9	2,758
LENTORIA	OCR	7	2,291
宁芳苑 NAVA GROVE	RCR	7	2,612

来源: 博纳研究、市区重建局（2025年1月15日）

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、一般原则、示例和其他信息出于教育目且仅供参考。

此处包含的信息无意以任何方式提供针对购买、出售或出租房地产，或是任何形式的房地产投资的相关投资、监管或法律意见和建议。博纳对于读者做出的任何相关决定，以及从中产生的任何损失或费用概不负责。

保留所有版权。

2025年 1月 15日截稿。

PropNex
Friends

**SCAN HERE TO KICKSTART
THESE EXCLUSIVE BENEFITS!**

