

新私宅销售

博纳研究月报

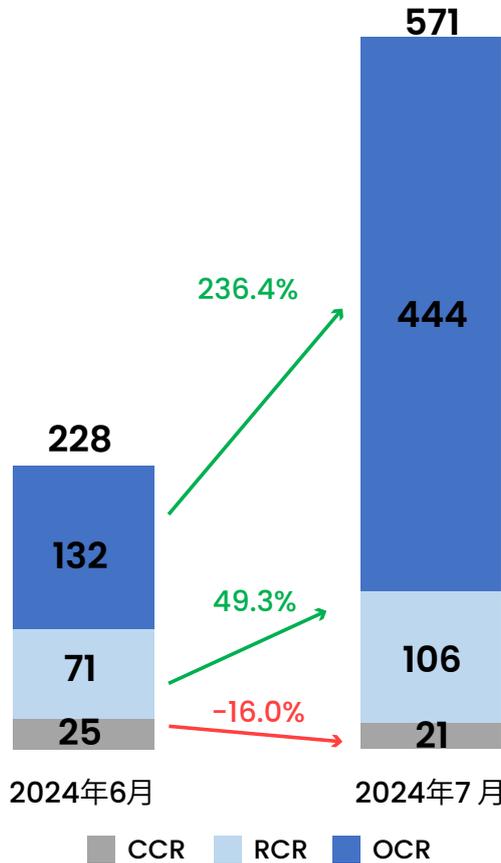
OCR 新盘刺激交易量 2024年7月新私宅销量翻超过一倍

- 7月份开发商销售翻倍，销量为571个单位（不包括执行共管公寓EC），较6月份的销量增加约150%。与此同时，销量与去年7月成交的1,413个单位相比，同比下滑近60%。
- 7月份的新私宅销售由中央区外（OCR）位居榜首，销量为444套新私宅（不包括EC）。



Cyan Ho
CEA No. : R042852G

新私宅销售(不包括EC) (2024年6月VS 2024年7月)



来源: 博纳研究、市区重建局 (2024年8月15日)

受大众市场新盘项目推动, 7月份房地产开发商销售额出现回弹。7月份销量共计 571 套新私宅 (不包括执行共管公寓 EC), 是上个月销量228 套的一倍多。值得注意的是, 7月份的销售数字也是近四个月以来的最高月销量, 也是今年目前为止第二高的月销量 (仅次于3月份 718 套的销量)。与去年同期相比, 开发商销售与 2023 年 7 月售出的 1,413 个新单位相比下降了近 60%。

中央区外 (OCR) 两个项目于7月份开盘: 园景路 (Yuan Ching Road) 建有440个单位的水岸华庭 (Sora), 以及弗洛拉通道 (Flora Drive) 建有276 个单位的 Kassia。这两个项目合计占7月新私宅销量的 45% 左右。开发商在 7 月份向市场投放了 616 套新单位 (高于 6 月份的 118 套), 水岸华庭和 Kassia 占其中的大部分。7月份推出市场的新单位数量的增加协助刺激了销售。

包括 2024 年上半年售出的 1,889 套 (不包括 EC) 新私宅在内, 开发商在今年首七个月售出的新房共计 2,460 套 (不包括 EC)。2024 年的新私宅销量很有可能低于 2023 年全年售出的 6,421 套。博纳预计, 开发商今年的销量或将达5,500 至 6,000 套 (不包括 EC)。

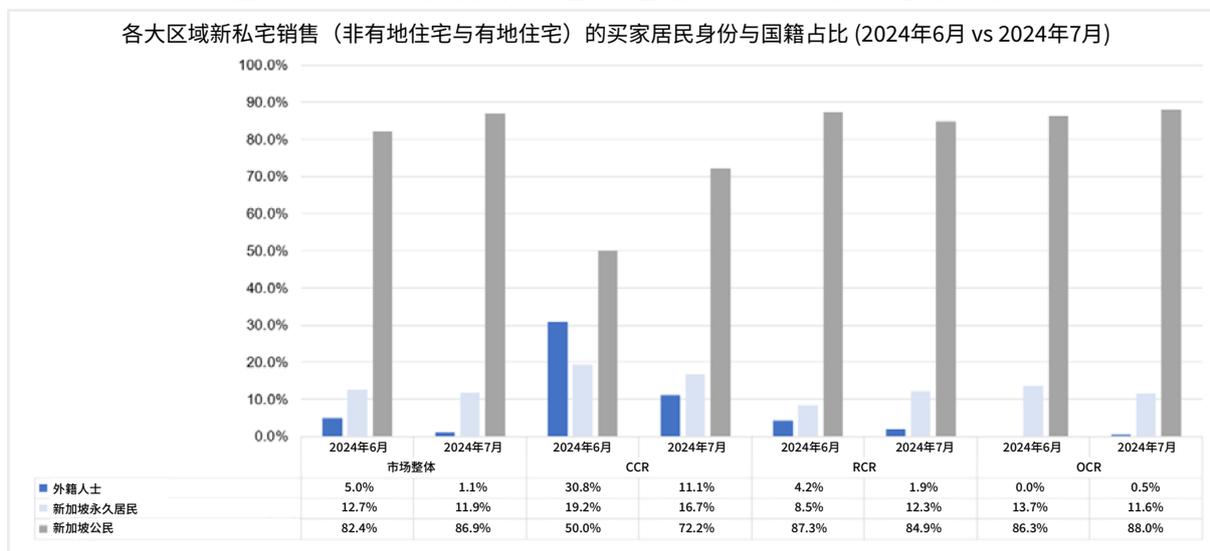
受水岸华庭和 Kassia 销售活动的助攻, OCR 成为 7 月份表现最好的地区, 月销售共计 444 套新房 (不包括 EC), 是上个月 132 个单位销量的三倍多。Kassia 是 7 月份新私宅销售的领头羊, 共售出 154 个单位, 中位数价格为每平方英尺 S\$2,049。水岸华庭紧随其后, 销量为103 个单位, 中位数价格为每平方英尺 S\$2,152 (见表 2)。与此同时, 嘉湖庭 (The Lakegarden Residences) 的销售活动保持稳定, 受益于水岸华庭开盘时所引发的轰动。嘉湖庭共售出 41 套单位, 中位价为每平方英尺 S\$2,212, 成为 7 月份畅销项目中的第三名。

其他中央区（RCR）方面，开发商在7月份售出106套新单位，较6月份71套的交易量增长了49%。本月最受欢迎的RCR项目是以中位价每平方英尺S\$2,583售出24个单位的名门世家（Grand Dunman），和售出23个单位、中位价每平方英尺S\$2,445的莉丰嘉园（Tembusu Grand）。截至7月终，莉丰嘉园已售出638套单位中的约69%。今年晚些时候，附近一新项目、建有846个单位的嘉乐轩（Emerald of Katong）预料将开盘，为惹兰登布树（Jalan Tembusu）地区的潜在买家提供更多选择。

与此同时，7月份核心中央区（CCR）共有21套新私宅成交，为2018年12月售出16个单位以来的最低月销量。最畅销CCR项目是因士迪申山（Institution Hill）的Hill House，于7月份以每平方英尺S\$3,066的中位数价格卖出7个单位。新房发售数量在额外买家印花税（ABSD）收紧后变得有限，CCR新房销售相对低迷，ABSD税率调高抑制了外国人和房地产投资者的投资需求。

EC领域，由于市场上未售出的EC单位越来越少，开发商7月份售出37套新EC，较6月份卖出的50个单位少了26%。7月份，North Gaia EC以每平方英尺S\$1,319的中位价售出26个单位，而昱丰嘉园（Lumina Grand）则以中位价每平方英尺S\$1,492卖出11个单位。市区重建局数据显示，截至7月底，仍有232套新EC单位待售。

图1: 2024年7月购买新私宅(不包括EC)的外国买家比例下滑



来源: 博纳研究、市区重建局房地产资讯系统 (数据于2024年8月15日截取)

7月份，外国买家（非永久居民）购买非有地和有地新私宅（不包括 EC）的销售占比，从上个月的5%下跌至 1.1%。以实际数字来看，外籍买家交易共计6笔，这些单位来自19 Nassim，柏南华庭（One Bernam），水岸华庭（Sora），鑫丰悦景（The Hill@One-North），嘉湖庭（The Lakegarden Residences）and 鼎瑞苑（The Landmark）。新加坡永久居民占7月份交易量的11.9%，而本地居民购买新私宅的比例则从6月份的82.4%上升至7月份的86.9%（见图1）。

7月份CCR和OCR的非有地新私宅中位数成交单价出现下滑（见表1）。CCR成交价中位数于7月份环比下跌4%，部分原因是稍显疲敝的销售活动。OCR非有地新私宅的成交价中位数因Kassia极具吸引力的价格而滑落。Kassia中位数单位尺价为每平方英尺S\$2,049。与此同时，RCR中位数尺价则微升0.4%，受名门世家、莉丰嘉园、松岩轩（Pinetree Hill）以及双悦园（The Continuum）的交易所支撑（见表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
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	\$2,086
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	\$2,064
2024年3月	\$3,244	\$2,523	\$2,250
2024年4月	\$3,326	\$2,597	\$2,100
2024年5月	\$3,282	\$2,725	\$2,135
2024年6月	\$3,246	\$2,569	\$2,100
2024年7月	\$3,115	\$2,579	\$2,096
2024年7月环比%变动	-4.0%	0.4%	-0.2%

来源: 博纳研究、市区重建局房地产资讯系统 (数据于2024年8月15日截取)

市场前景

两个OCR 楼盘水岸华庭和 Kassia开盘,因此7月份新私宅销售活动的回暖不出所料。这两个项目合计占7月份销售额的45%,并广受买家的积极关注,部分原因是被压抑的需求得到了一定程度的缓解。因为,自建有533个单位的悦府伦庭(Lentor Mansion)于2024年3月开盘以来,推出市场的大型项目不多。特别一提的是,永久地契开发项目Kassia在开盘周末就售出了276套单位中的52%。这是今年新私宅项目开盘申购率的最好的项目之一。

随着房价达到顶峰以及谨慎的市场情绪,购房者会精挑细选并注重价格,寻找最划算的购房机会。由于大量新房源即将推出,许多潜在买家也不急于进入市场,他们更愿意等待新项目。然而,一旦有房子具备好的条件,如合理的价格、优越的地点、高效实际的户型格局、引人入胜的都市发展以及开发商卓越的建商记录等,部分买家可能会采取行动。

永久地契开发项目Kassia的表现或许反映了这一点,其诱人的价位就在许多大众市场购房者的最理想定价范围内。买卖禁令记录显示(截至8月4日),在Kassia售出的155套私人公寓中,约86.5%售价低于S\$150万。与此同时,市建局房地产资讯系统买卖禁令数据显示,博纳从另一个今年表现良好的项目悦府伦庭中发现,迄今为止售出的457个单位中(截至8月4日),约66.3%的成交价介于S\$110万至S\$200万以下。

符合现实的定价将是推动一级市场销售的关键,而按市场走向调整价格仍将是开发商在项目开盘时实现良好申购率的关键定价策略。同时,开发商也将密切留意即将推出的新私宅项目供应。

开发商销售在7月份回弹后,可能会在8月放缓,因为农历鬼月的房地产交易量一般较低。此外,8月也没有大型新项目即将开盘。与此同时,博纳预计武吉知马连路(Bukit Timah Link)建有226个单位的Meyer Blue和158个单位的8@BT将于9月上市。2024年第四季预计将有更多新项目上线,包括松林阁(Pine Grove)的宁芳苑(Nava Grove)、鑫丰瑞府(Chuan Park)、嘉乐轩、Bagnall Haus和Aurea等。

表2:2024年7月畅销私宅项目龙虎榜(不包括EC)

项目	区域	2024年7月 售出单位	2024年7月 中位数价格 (\$PSF)
1 KASSIA	OCR	154	\$2,049
2 水岸华庭 SORA	OCR	103	\$2,152
3 嘉湖庭 THE LAKEGARDEN RESIDENCES	OCR	41	\$2,212
4 顶林佳苑 HILLHAVEN	OCR	29	\$2,088
5 名门世家 GRAND DUNMAN	RCR	24	\$2,583
6 莉丰嘉园 TEMBUSU GRAND	RCR	23	\$2,445
7 HILLOCK GREEN	OCR	21	\$2,183
8 LENTORIA	OCR	20	\$2,237
悦府伦庭 LENTOR MANSION	OCR	20	\$2,171
9 双悦园 THE CONTINUUM	RCR	14	\$2,520
松岩轩 PINETREE HILL	RCR	14	\$2,828
10 万景轩 THE BOTANY AT DAIRY FARM	OCR	13	\$2,055

来源: 博纳研究、市区重建局

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。

2024年8月15日截稿。

Scan To Find Out More

10 Tickets to Be Won Monthly*

Osaka Seoul Tokyo Melbourne Paris
MAR ———→ DEC

*For consumers

ICANFLY
with
PROPNE X

MONTHLY LIVE
100 TRAVEL TICKETS

PropNex Flight 2024