

新私宅销售

博纳研究月报

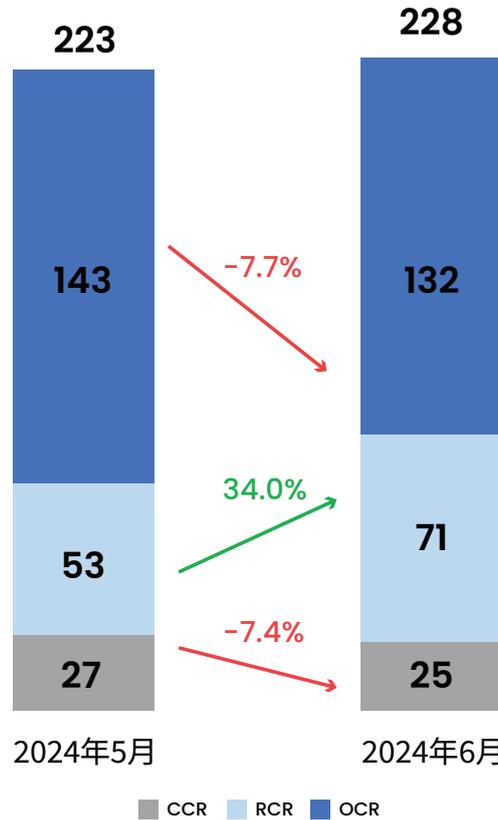
新盘数量匮乏及学校假期市场淡季，2024年6月开发商私宅月销售依旧微涨

- 6月份开发商销售稍稍改善，销量为228个单位（不包括执行共管公寓EC），较5月份的销量增加约2.2%。与此同时，销量与去年6月成交的278个单位相比，同比下滑18%。
- 6月份的新私宅销售由中央区外（OCR）位居榜首，销量为132套新私宅（不包括EC）



Cyan Ho
CEA No. : R042852G

新私宅销售 (不包括EC) (2024年5月 VS 2024年6月)



来源: 博纳研究、市区重建局 (2024年7月15日)

尽管缺乏新项目推出，且正值6月学校假期的季节性销售淡季，但6月份新私宅销售仍保持稳定。6月份，开发商销量共计228套新私宅（不包括EC），略高于上个月卖出的223套，环比增长为2.2%。与去年同期相比，开发商销售额较2023年6月售出的278套新私宅下跌了18%。

6月份销量纳入计算后，2024年第二季共售出752套新私宅（不包括EC）。包括2024年第一季度销售数据在内，开发商在2024年上半年一共售出了1,916套新私宅（不包括EC），销量明显低于2023年上半年成交的3,383个新私宅（不包括EC）。

6月份，市场并未出现新项目开盘。开发商在现有项目中，推出了118个新单位，低于2024年5月推出的238个单位。6月份推出的新私宅单位来自莉丰嘉园（Tembusu Grand）、嘉湖庭（The LakeGarden Residences）、The Pollen Collection 和华登嘉苑（Watten House）。

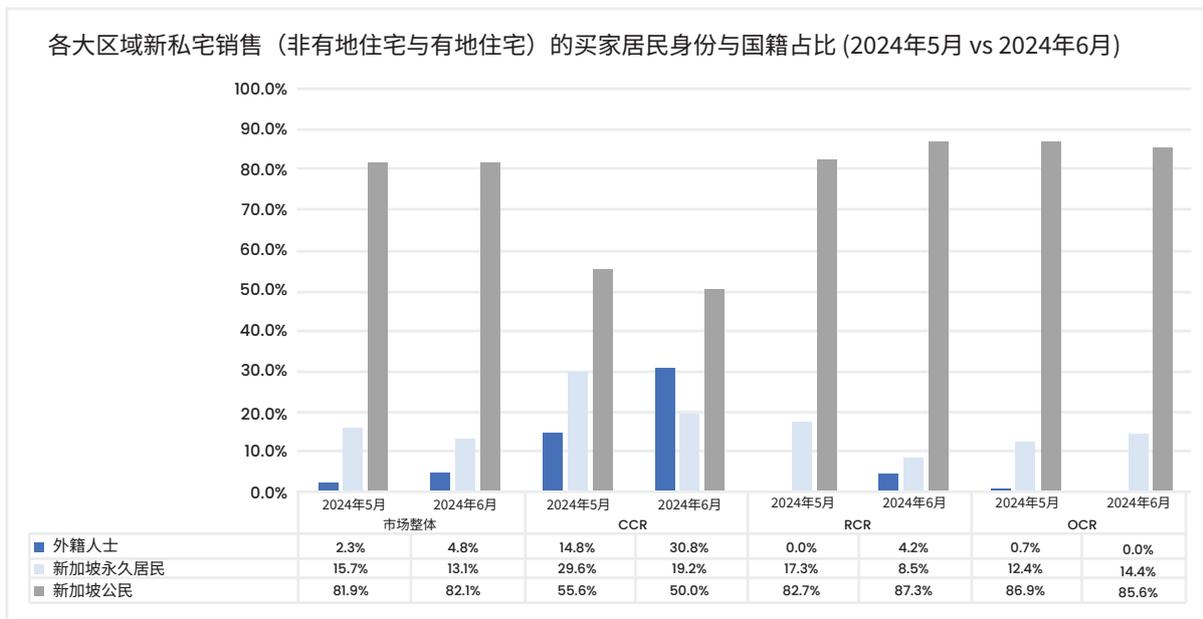
中央区外（OCR）位居销量榜首，占6月份销量的58%。开发商6月份售出了132套新私宅（不包括EC），较上个月易手的143套少了7.7%。6月份最畅销OCR项目包括，中位数价格每平方英尺2,119元售出23个单位的嘉湖庭，以及中位价每平方英尺1,979元售出21套的万景轩（The Botany at Dairy Farm）（见表2）。随着两个新OCR项目水岸华庭（Sora）和Kassia于7月首次亮相，OCR子市场的新私宅销量有料将回升。裕廊东（Jurong East）x项目水岸华庭在开盘周末（7月6日至7日）就售出102个单位。

其他中央区（RCR）6月份交易量为71套新私宅，比上个月售出的53套增加了34%。本月最受欢迎的RCR项目包括，以每平方英尺2,542元的中位价售出20个单位的莉丰嘉园；以每平方英尺2,548元中位价售出15个单位的松岩轩（Pinetree Hill）；还有，中位数价格每平方英尺2,859元售出11个单位的双悦园（The Continuum）。

与此同时，开发商在核心中央区（CCR）的销售依旧平平无奇，6月份交易量为25个单位，略低于上个月售出的27个。康邻豪庭（Klimt Cairnhill）是最畅销的CCR项目，于6月份售出8套新房，中位数价格为每平方英尺3,335元。市区重建局每月销售数据显示，开发商在2024年第二季售出了84套CCR新私宅。这是自2015年第四季售出64个新单位以来的最低季度数据。子市场新盘项目数量有限，以及为抑制外国投资需求而收紧的额外买家印花税（ABSD），这两个因素继续对CCR领域造成沉重压力。

EC市场方面，开发商在6月份卖出50套新EC单位，较上个月售出的40套增加了25%。6月份最畅销的EC项目是以中位数价格每平方英尺1,311元售出29个单位的North Gaia，以及中位价每平方英尺1,508元售出16个单位的昱丰嘉园（Lumina Grand）。

图1：2024年6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7月15日截取）

6月份，外国买家（非永久居民）购买新私宅（不包括EC）的销售占比上升至4.8%吗，即11个买卖禁令。这高于2024年5月2.3%（5个买卖禁令）的销售占比。从不同的私宅项目来看，6月份外籍买家（非永久居民）交易，有4笔来自康邻豪庭、3笔来自名汇庭苑（Midtown Modern），名门世家（Grand Dunman）、双悦园、鼎瑞苑（The Landmark）和华登嘉苑则各有1笔交易。与此同时，6月份新加坡本地买家购买新私宅的比例，与5月份相比略有上升，占6月新私宅销售额的82.1%。相比之下，6月份永久居民购买新私宅的比例则减少至约13.1%。（见图1）。

在销售活动低迷的情况下，6月份所有地区的非有地新私宅中位数成交单价均下滑。6月RCR中位数成交价环比下跌5.7%，部分原因是上个月的基数较高。上个月销售由双悦园和鼎瑞苑的交易推动。与此同时，6月份CCR和OCR的中位价分别环比下跌1.1%和1.3%（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

	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	\$2,063
2024年3月	\$3,246	\$2,523	\$2,249
2024年4月	\$3,338	\$2,597	\$2,094
2024年5月	\$3,282	\$2,725	\$2,128
2024年6月	\$3,246	\$2,569	\$2,101
2024年6月环比%变动	-1.1%	-5.7%	-1.3%

来源: 博纳研究、市区重建局房地产资讯系统 (数据于2024年7月15日截取)

市场前景

6月份开发商销售保持相对平稳,成交量共计228笔(不包括EC),略高于5月份的表现。尽管6月没有新项目开盘,而且因学校假期,许多家庭可能在海外度假,6月通常是市场活动较慢的时期,但销售情况仍然如此。

值得注意的是,博纳发现,与2024年前几个月相比,嘉湖庭和莉丰嘉园在6月份的销量增长更为显著。市区重建局房地产资讯系统买卖禁令数据显示,嘉湖庭单单在6月份就售出了23套单位,高于2024年首五个月22套单位的销售总和。与此同时,莉丰嘉园在6月份售出了20套单位,与今年1月至5月份累计售出的20套单位旗鼓相当。周围地段即将有新项目开盘的前景,可能引起买家对嘉湖庭和莉丰嘉园的关注。这些新项目包括水岸华庭和嘉乐轩(Emerald of Katong)。博纳预计,嘉湖庭应该会再次成为7月份的畅销私宅项目之一,因为买卖禁令数据显示,嘉湖庭在7月的第一周就已售出27个单位。

鉴于园景路(Yuan Ching Road)项目水岸华庭于本月早些时候开盘,以及弗洛拉通道(Flora Drive)永久地契项目Kassia即将于7月20日推出,2024年7月新私宅销售预计可能出现小幅回升。建有440套单位的水岸华庭在开盘周末(7月6日至7日)就以每平方英尺2,160元的平均价格售出了320套待售单位中的102套。

随着农历鬼月(8月4日至9月2日)将至,8月份新私宅销售可能会走软。鬼月期间的房地产交易量往往较低,开发商也不愿在此时推出新项目。

表2：2024年6月畅销私宅项目龙虎榜（不包括EC）

	项目	区域	2024年5月 售出单位	2024年5月 中位数价格（\$PSF）
1	嘉湖庭 THE LAKEGARDEN RESIDENCES	OCR	23	\$2,119
2	万景轩 THE BOTANY AT DAIRY FARM	OCR	21	\$1,979
3	莉丰嘉园 TEMBUSU GRAND	RCR	20	\$2,542
4	顶林佳苑 HILLHAVEN	OCR	18	\$2,124
5	松岩轩 PINETREE HILL	RCR	15	\$2,548
6	LENTOR HILLS RESIDENCES	OCR	14	\$2,104
7	HILLOCK GREEN	OCR	13	\$2,132
8	双悦园 THE CONTINUUM	RCR	11	\$2,859
	LENTORIA	OCR	11	\$2,096
9	鼎瑞苑 THE LANDMARK	RCR	9	\$2,866
10	康邻豪庭 KLIMT CAIRNHILL	CCR	8	\$3,335

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7月15日截稿。

I CAN FLY
with
PROP NEX

100 TRAVEL TICKETS

Scan To Find Out More

10 Tickets to Be Won Monthly*

Osaka Seoul Tokyo Melbourne Paris
MAR ———→ ———→ DEC

*For consumers